



RYNEK HOTELI ORAZ CONDOHOTELI W POLSCE

Spis treści

WSTĘP

strona 3

RYNEK HOTELOWY
A COVID-19

strona 4

RYNEK HOTELOWY
A WOJNA
NA UKRAINIE

strona 6

PODAŻ HOTELI
I MIEJSC
NOCLEGOWYCH

strona 7

ANALIZA PODAŻY
– WOJEWÓDZTWA

strona 8

ANALIZA PODAŻY
– AGLOMERACJE
I MIEJSCOWOŚCI
WYPOCZYNKOWE

strona 9

POPYT
MIEJSC
NOCLEGOWYCH

strona 13

WYKORZYSTANIE
POKOI
HOTELOWYCH

strona 14

ANALIZA RYNKU
CONDOHOTELI
I OBIEKTÓW
Z APARTAMENTAMI
WYPOCZYNKOWYMI

strona 16

PODSUMOWANIE

strona 19

SŁOWNIK

strona 20

Wstęp

Szanowni Państwo,

w niniejszym raporcie prezentujemy sytuację hoteli, condohoteli oraz obiektów z apartamentami wypoczynkowymi w Polsce, ze szczególnym uwzględnieniem głównych rynków hotelarskich. Zestawiliśmy dane pochodzące z 2021 r. względem roku 2020, a także dla szerszego zobrazowania porównaliśmy je z okresem poprzedzającym pandemię, czyli rokiem 2019. Rok 2021 był trudny dla polskiego rynku hotelarskiego, gdyż był to kolejny rok, w którym obowiązywały restrykcje nałożone z uwagi na pandemię Covid-19. W porównaniu z 2020 był on jednak lepszy dla polskiego hotelarstwa, choć wyniki hoteli były dalekie od uzyskiwanych w poprzednich latach.

Kiedy już wydawało się, że sytuacja na rynku hotelowym zaczyna powoli zmierzać w kierunku normalizacji, a 2022 będzie rokiem, w którym stopniowo negatywny trend będzie się odwracał, pojawiło się nowe bezprecedensowe wydarzenie - inwazja Rosji na Ukrainę.

RYNEK HOTELOWY A COVID-19

Sytuacja pandemiczna w 2021 r. różniła się od tej, która miała miejsce w 2020. Początek roku napał optymizmem związanym z wprowadzeniem ogólnodostępnych szczepień przeciwko Covid-19. Spadła liczba zachorowań, co wpłynęło pozytywnie na gospodarkę i przedsiębiorców. Wcześniej branża hotelarska tak naprawdę nie miała moż-

liwości prowadzenia działalności w sposób ciągły. Przez większość czasu hotele objęte były reżimem sanitarnym, któremu towarzyszyły różnego rodzaju obostrzenia.

Poniższa tabela zawiera kalendarium obostrzeń, jakie występowały w związku z pandemią w 2021 i 2022 r.

12.02.2021	hotele mogły przyjmować gości w ścisłym reżimie sanitarnym – limit 50% dostępnych pokoi, zamknięte zostały restauracje oraz strefy spa & wellness
27.02.2021	zamknięto hotele w województwie warmińsko-mazurskim
	zamknięto hotele w województwach: pomorskim, lubuskim i mazowieckim
	zamknięto hotele w całym kraju z wyjątkiem hoteli robotniczych i noclegów świadczonych w ramach podróży służbowych, meldować mogli się również sportowcy, osoby wykonujące zawód medyczny oraz pacjenci i ich opiekunowie
08.05.2021	hotele mogły przyjmować gości w ścisłym reżimie sanitarnym – limit 50% dostępnych pokoi, zamknięte pozostały restauracje oraz strefy spa & wellness

28.05.2021	baseny, siłownie, strefy spa & wellness, solaria mogły działać w reżimie sanitarnym
26.06.2021	w hotelach podwyższony został limit obłożenia do 75% dostępnych pokoi (nie wliczając osób zaszczepionych)
1.12.2021	w hotelach zmniejszony został limit obłożenia do 50% dostępnych pokoi (nie wliczając osób zaszczepionych)
15.12.2021	w hotelach zmniejszony został limit do 30% dostępnych pokoi (nie wliczając osób zaszczepionych)
31.12.2021	zostały przedłużone obostrzenia, hotele udostępniły dla gości 30% dostępnych pokoi, Limit 30% zajętej liczby miejsc obowiązywał też w restauracjach
01.03.2022	zniesione zostały wszystkie restrykcje dotyczące działalności hoteli

Rok 2021 rozpoczął się od kwarantanny narodowej, bez możliwości przyjmowania nawet gości korzystających z usług hotelowych w ramach podróży służbowych. Brak sposobności przewidzenia jak będzie postępowała kolejna fala pandemii, a co za tym idzie jakie decyzje odnośnie obostrzeń będzie podejmował rząd, nie pozwalał na bezpieczne zaplanowanie budżetów hoteli. Ferie zimowe, które mogłyby pozwolić na odbicie się rynkowi hotelowemu na obszarach turystycznych, nie spełniły oczekiwań. Stało się tak dlatego, że zostały skumulowane były w jednym terminie dla wszystkich województw, a na dodatek w trakcie trwania kwarantanny narodowej. W 2022 r. ferie odbyły się już w standardowych terminach, co odzwierciedliło się w lepszych wynikach hoteli w kurortach górskich. W 2021 r. otwarcie hoteli nastąpiło po długim weekendzie majowym, który dla wielu Polaków stanowi doskonałą okazję do spędzenia urlopu poza domem. Od 8 maja hotele mogły przyjmować gości, ale w ścisłym reżimie sanitarnym z limitem 50% maksymalnego obłożenia. 26 czerwca limit został zwiększony do 75% obłożenia, nie wliczając w to osób zaszczepionych. Limit ten został utrzymany do końca listopada, a Polacy podczas wakacyjnych miesięcy chętnie korzystali z możliwości pobytu w hotelach i ośrodkach wypoczynkowych. Okres lockdownu tak silnie dał się wszystkim we znaki, że wyjazdy poza miasto oraz możliwość wypoczynku stały się jeszcze bardziej pożądana.

Polacy marzyli o jak najszybszym „powrocie do normalności”. Dodatkowo, utrzymujące się obostrzenia winnych krajach oraz strach przed wprowadzaniem nowych, bardziej restrykcyjnych (jak np. zamknięcie granicy) sprawiły, że wiele osób zdecydowało się na urlop w kraju. Tłumy gości odwiedziły kurorty wakacyjne nad morzem i w górach. Szczególnie dobre wyniki obłożenia uzyskały hotele w Trójmieście, które to korzysta ze swojego nadmorskiego położenia. Wrzesień i październik były lepsze w porównaniu z rokiem poprzednim dla pozostałych hoteli miejskich, gdyż pojawiło się lekkie ożywienie w ruchu biznesowym. Natomiast nadal podchodzono z dużą ostrożnością do organizacji szkoleń i konferencji.

Od 1 grudnia 2021 r. w związku z dużą liczbą zachorowań zmniejszony został limit w hotelach do 50% obłożenia, a następnie 15 grudnia do 30%. Ponownie branża hotelarska straciła szansę na dobre zyski, tym razem w okresie świąteczno-noworocznym. Dopiero w marcu 2022 r. zniesiono limity obłożenia dla sektora. **Obecnie sezon turystyczny wydaje się niezagrażony. Negatywnym czynnikiem już nie jest pandemia, a spadające dochody Polaków, wzrost kosztów podróży, wynajmu pokoi hotelowych w związku z rosnącą inflacją. Z powodu obawy o toczący się konflikt na Ukrainie nie poprawi się też statystyka dotycząca odwiedzających nas tradycyjnie turystów zagranicznych.**



RYNEK HOTELOWY A WOJNA NA UKRAINIE

Podczas trwania piątej fali pandemii, gdy sytuacja zaczęła się powoli stabilizować, m.in. dzięki powszechnej akcji szczepień przeciwko COVID-19, Polskę zaczęły dobiegać coraz bardziej niepokojące informacje o szykowaniu się wojsk rosyjskich do ataku na Ukrainę. Pomimo wieloletniego konfliktu między tymi państwami na wschodniej granicy Ukrainy nikt nie spodziewał się, że Rosja może zaatakować inne części kraju w tym Kijów. 24 lutego 2022 r. Rosja rozpoczęła konflikt wojenny na szeroką skalę.

Po raz kolejny od czasu wybuchu pandemii spokaliśmy się z sytuacją, która jest nadzwyczajna i mocno rzutuje na stan gospodarki światowej, w tym polskiej. Atak Rosji na Ukrainę ostudził nadzieje na to, że sytuacja na rynkach poprawi się po kryzysie wywołanym pandemią. Przed hotelami pojawiły się nowe wyzwania. Wiele polskich obiektów udostępniło bezpłatne miejsca noclegowe dla Ukraińców. Jednak nie wszyscy potrzebowali bezpłatnej pomocy. Część osób przyjeżdżających z zachodniej granicy, dysponowała gotówką i mogła zorganizować noclegi we własnym zakresie. Bardzo dużo firm posiadających swoje oddziały w Ukrainie zdecydowała się

ściągnąć swoich pracowników wraz z rodzinami do Polski opłacając noclegi w obiektach hotelowych. Paradoksalnie w pierwszych miesiącach wojny hotele notowały zatem bardzo dobre wyniki obłożenia, co raczej nie będzie długotrwałym trendem.

Niestety konflikt zbrojny tuż za wschodnią granicą niesie za sobą negatywne skutki dla polskiego rynku hotelowego. Zagraniczni turyści postrzegając Polskę jako kraj przyfrontowy w obawie przed potencjalnym zagrożeniem zaczęli rezygnować z planowanych wyjazdów do naszego kraju i pobytu w lokalnych hotelach. Obecnie, rezerwacje dokonywane są bardzo późno, nawet bezpośrednio przed przyjazdem. Polscy turyści w obawie przed skutkami ekonomicznego konfliktu oraz galopującą inflacją również wstrzymują się z decyzją o rezerwacji miejsc noclegowych. Szereg firm, które planowały różne wydarzenia biznesowe, konferencyjne, szkoleniowe wycofały się z ich realizacji.

Podsumowując, wojna w Ukrainie jest kolejnym nadzwyczajnym wydarzeniem po pandemii, które negatywnie odbije się na działalności części obiektów hotelowych.

PODAŻ HOTELI I MIEJSC NOCLEGOWYCH

PODAŻ HOTELI W I POŁ. 2020 ORAZ 2021 ROKU
ORAZ ZMIANA I POŁ. 2021/2020

I poł. 2020 r.

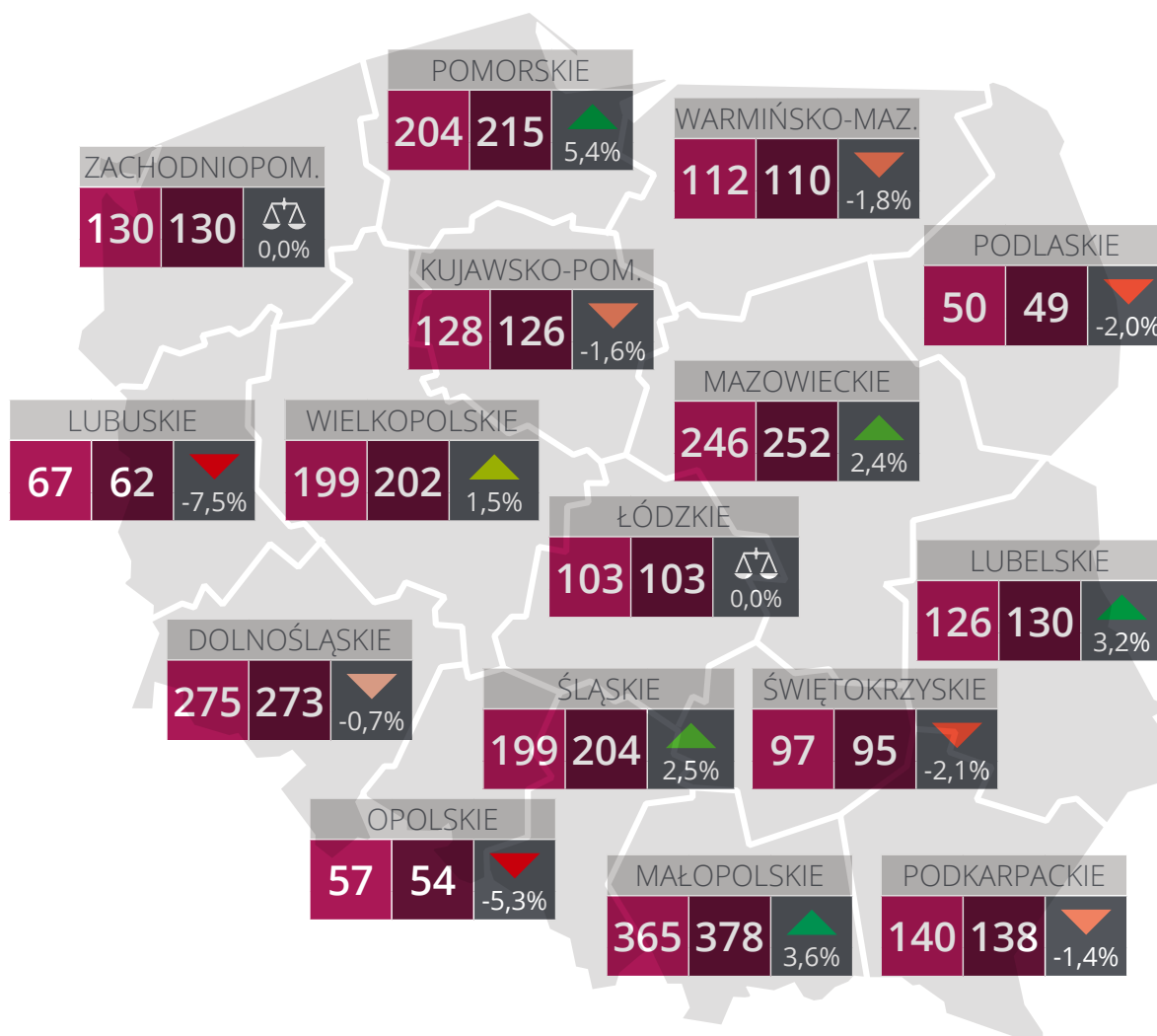
I poł. 2021 r.

Źródło: Evaluer na podstawie danych GUS

HOTELE

POLSKA

2 498 2 521 0,92%



ANALIZA PODAŻY WOJEWÓDZTWA

Dane pochodzące z Głównego Urzędu Statystycznego wskazują, że w całej Polsce na koniec lipca 2021 r. funkcjonowało 2521 obiektów skategoryzowanych stricte jako hotele* liczących prawie 297 tysięcy miejsc noclegowych. W porównaniu do 2020 r. widoczny jest nieznaczny wzrost liczby hoteli wynoszący 0,9%, natomiast miejsc noclegowych o 7,4%. Przekłada się to na zwiększoną podaż w stosunku do 2020 r. w 6 województwach. Największy wzrost liczby hoteli (5,4%) wystąpił w województwie pomorskim, gdzie Polacy chętnie wykupywali noclegi w okresach wakacyjnych. Najwięcej miejsc noclegowych przybyło w województwie mazowieckim – o 15,1%. Przyczyniło się do tego poszerzenie

się warszawskiej oferty. W stolicy otwarto m.in. lifestyle'owy hotel NYX oraz mokotowski Focus Hotel Premium. Największy spadek podaży hoteli oraz miejsc noclegowych odnotowaliśmy w województwie lubuskim. Spadki wyniosły odpowiednio -7,5% dla obiektów hotelarskich oraz -3,7% dla miejsc noclegowych.

Porównując dane z 2021 r. do danych z 2019 r. odnotowaliśmy zmniejszenie liczby obiektów hotelowych. Podaż nie wróciła jeszcze do stanu sprzed pandemii, jej poziom był niższy o -4,3%. Liczba miejsc noclegowych, podobnie jak w 2020 r., wzrosła, lecz tym razem o 3,7%. Największy wzrost podaży hoteli wystąpił (tak samo jak w 2020 r.) w województwie pomorskim. Spośród wszystkich województw opolskie odnotowało największe spadki podaży spośród zarówno obiektów hotelowych (-14,3%), jak i miejsc noclegowych (-11,4%).

PODAŻ MIEJSC NOCLEGOWYCH W I POŁ. 2020 ORAZ 2021 ROKU
ORAZ ZMIANA I POŁ. 2021/2020

I poł. 2020 r.

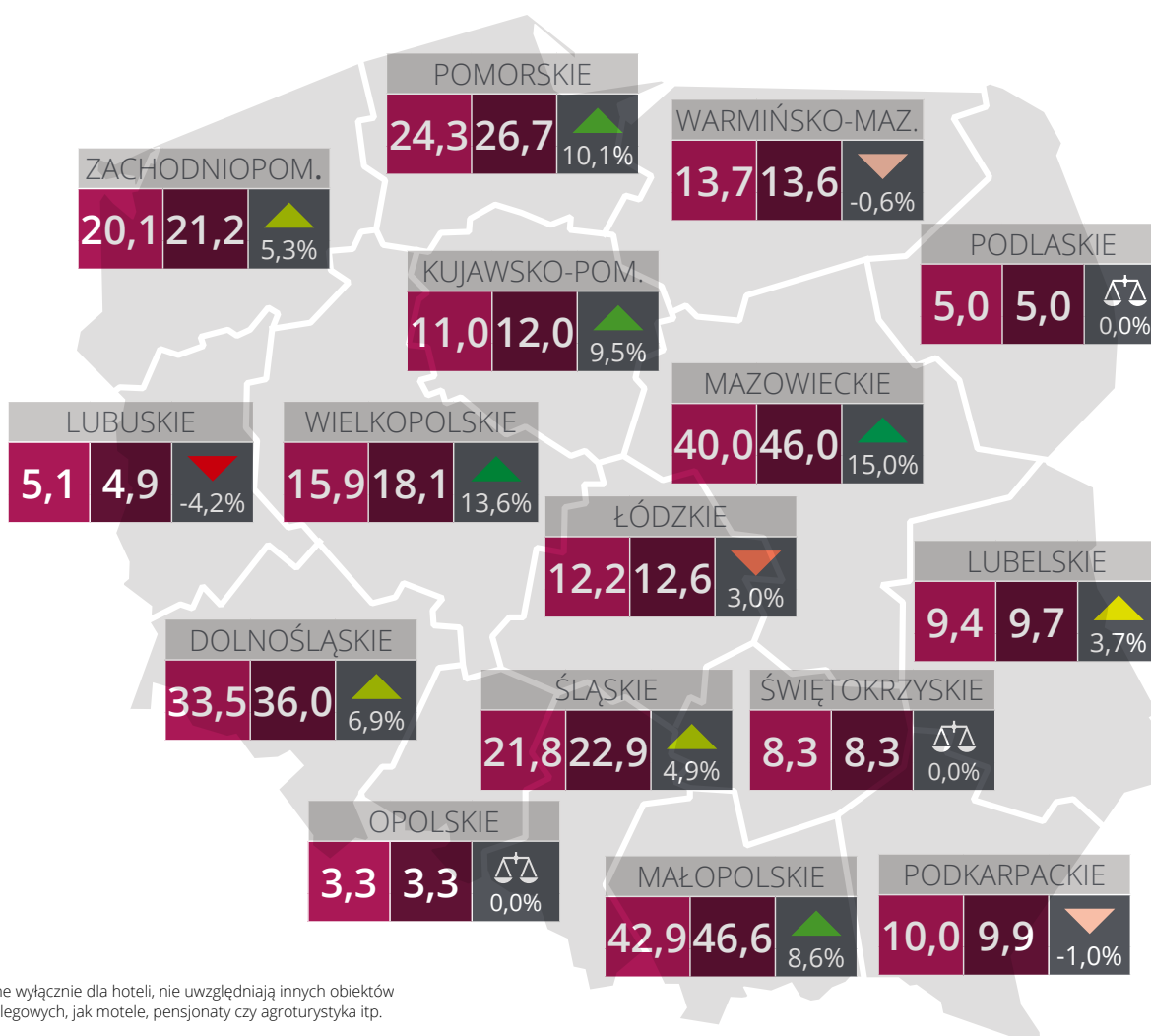
I poł. 2021 r.

Źródło: Evaluer na podstawie danych GUS

MIEJSCA NOCLEGOWE [tys.]

POLSKA

276,4 296,8 7,38%



* Dane wyłącznie dla hoteli, nie uwzględniają innych obiektów noclegowych, jak motele, pensjonaty czy agroturystyka itp.

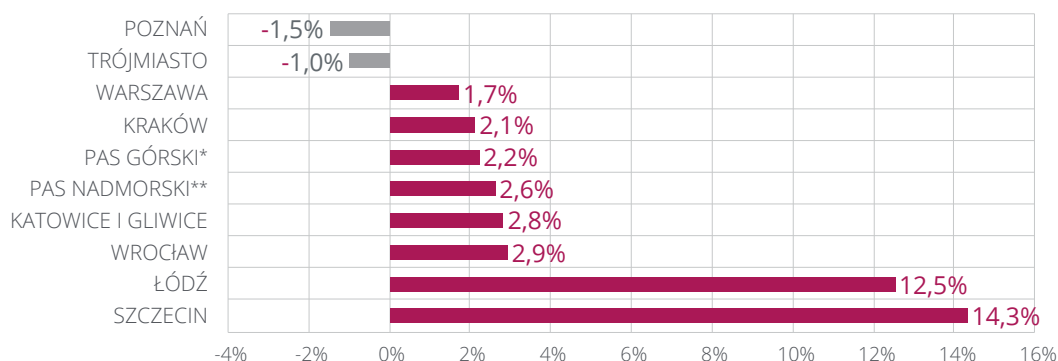
ANALIZA PODAŻY

NAJWAŻNIEJSZE AGLOMERACJE I MIEJSCOWOŚCI WYPOCZYNKOWE

ZMIANA LICZBY HOTELI 2021/2020 [%]

*ZAKOPANE, KARPACZ, BESKIDY (WISŁA, SZCZYRK, USTROŃ)
**KOŁOBRZEG, ŚWINOUJŚCIE, PŁW. HELSKI (CHAŁUPY, JASTARNIA, JURATA)

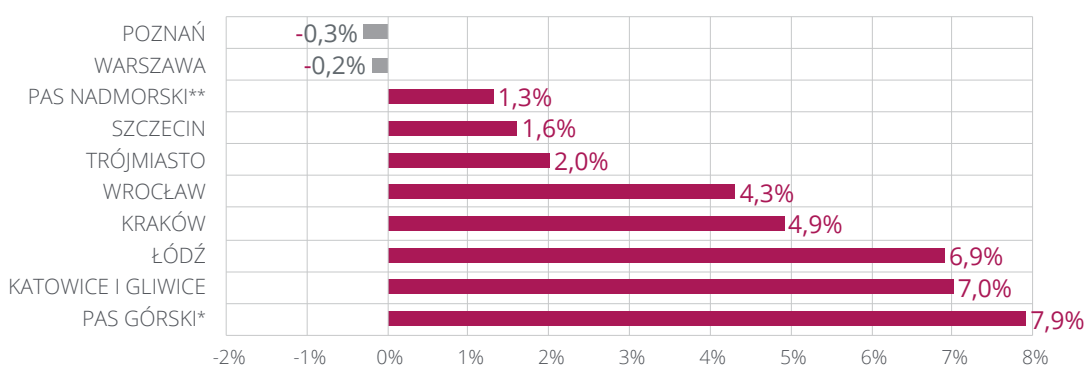
Źródło: Evaluator



ZMIANA LICZBY POKOI HOTELOWYCH 2021/2020 [%]

*ZAKOPANE, KARPACZ, BESKIDY (WISŁA, SZCZYRK, USTROŃ)
**KOŁOBRZEG, ŚWINOUJŚCIE, PŁW. HELSKI (CHAŁUPY, JASTARNIA, JURATA)

Źródło: Evaluator



Osobnej analizie poddaliśmy również rynki hotelarskie znajdujące się w największych miastach wojewódzkich i regionach turystycznych. Zgromadzone przez nas dane pokazują wzrost liczby hoteli o 2,2% względem 2020 r. oraz 3,6% w stosunku do roku 2019.

Dodatnia podaż liczby obiektów hotelarskich od 2020 r. do końca 2021 r. dotyczy 8 lokalizacji. Warszawskie Śródmieście wzbogaciło się m.in. o NYX Hotel 4★. W Krakowie otworzyły się Hampton by Hilton 3★, Ibis Styles Kraków Centrum 3★, AC by Marriott 4★, King Solomon 4★ oraz Mercure Fabryczna City 4★. We Wrocławiu powstał np. Hotel Herbal 3★ oraz Jazz Hotel 3★. W Katowicach i Gliwicach pojawiły się Mercure Centrum 4★ oraz Diament Plaza 4★. W Szczecinie otwarto Courtyard by Marriott 4★ oraz Grand Focus 4★. Pas Nadmorski wzbogacił się o Radisson Resort 4★, Olymp IV Spa&Wellness 3★ oraz Royal Tulip Sand 4★. Natomiast

w Pasie Górskim* działalność rozpoczął m.in. Bachleda Residence w Zakopanem.

Jeżeli zestawimy 2021 r. z okresem przed pandemią, czyli rokiem 2019, to dodatni wzrost podaży hoteli widać w 9 lokalizacjach: Warszawie (7,1%), Krakowie (3,7%), Wrocławiu (4,3%), Łodzi (2,9%), Katowicach i Gliwicach (2,8%), Szczecinie (14,3%), Trójmieście (2,1%), Pasie Nadmorskiej (5,3%) oraz Pasie Górskiej (3,4%). Zmniejszenie podaży hoteli w porównaniu do 2020 r. odnotowaliśmy w Trójmieście (-1,0%) oraz Poznaniu (-1,5%). Od początku 2021 r. zamknięto m.in. Best Western Premier - Wrocław, Grape Hotel, Ibis Budget Szczecin, Ibis Kielce, Hotel Lavender w Poznaniu, Hotel Harenda w Warszawie, Hotel Imperial w Krakowie oraz Premium Nosal Resort w Zakopanem. Nowe otwarcia, które przykuwają uwagę to z pewnością m.in. Olymp IV Spa&Wellness w Kołobrzegu oraz AC by Marriott Kraków.

* Zakopane, Karpacz, Szczyrk, Wisła, Ustroń.

WYBRANE OTWARCIA HOTELI DO 1H2022 R.

Źródło: Evaluator

	DATA URUCHOMIENIA	HOTEL	DZIELNICA/OSIEDLE	LICZBA POKOI	KATEGORIA
WARSZAWA	1H2021	NYX HOTEL	Śródmieście	331	★★★★
	1H2022	Focus Hotel Premium Warszawa	Mokotów	234	★★★★
KRAKÓW	1H2021	Sky Hotel	Stare Miasto	60	★★★★
	2H2021	ibis Styles Kraków Centrum	Grzegórzki	259	★★★
	2H2021	AC by Marriott Kraków	Krowodrza	300	★★★★
	2H2021	1891 Garni Hotel	Stare Miasto	122	★★★★
	2H2021	Mercure Fabryczna City	Grzegórzki	195	★★★★
	1H2022	Hampton by Hilton	Balice	173	★★★
	1H2022	Leonardo Boutique	Stare Miasto	100	★★★
WROCŁAW	1H2021	Arche Hotel Airport	Fabryczna	117	★★★★
	2H2021	Herbal Hotel	Stare Miasto	66	★★★
	2H2021	Jazz	Stare Miasto	62	★★★
	1H2022	Q Hotel Plus	Bielany	201	★★★★
SZCZECIN	1H2021	Grand Focus Hotel	Śródmieście	89	★★★★
	2H2021	Courtyard by Marriott	Śródmieście	134	★★★★
	1H2022	Moxy	Śródmieście	121	★★★
KOŁOBRZEG	1H2021	Olymp IV SPA&Wellness	n/a	350	★★★
	1H2021	Royal Tulip Sand	n/a	114	★★★★
KATOWICE	2H2021	Diament Plaza	Śródmieście	135	★★★★
	2H2021	Mercure Centrum	Śródmieście	268	★★★★
BIAŁYSTOK	1H2022	Hampton by Hilton	os. Centrum	122	★★★
	1H2022	Mercure	os. Młodych	92	★★★★
LUBLIN	1H2022	B&B Hotel Lublin	Śródmieście	130	★★
KRYNICA ZDRÓJ	2H2021	Willa Tatrzńska	n/a	41	★★★★
GDYNIA	2H2021	My Story Gdynia	Wzgórze Świętego Maksymiliana	59	★★★★
POZNAŃ	1H2021	Liberte 33	Stare Miasto	60	★★★★
OLSZTYN	2H2021	Hampton by Hilton	os. Kościuszki	105	★★★
ELBLĄG	1H2021	Focus Hotel Premium	Stare Miasto	85	★★★★
WIĄZOWNIA	1H2021	Mercure Wiązownia Brant	n/a	250	★★★
ROZTOCZE	2H2021	Szumy Park	n/a	32	★★★★
ZAKOPANE	1H2021	Bachleda Residence Zakopane	n/a	128	★★★★★

W 2021 r. w porównaniu do roku 2020 na najważniejszych rynkach hotelarskich zanotowaliśmy średni wzrost liczby pokoi o 2,9%. W rezultacie przedkłada się to na ogólne zwiększenie podaży o 1948 pokoi. Największy wzrost liczby pokoi hotelowych wystąpił w Pasie Górskim 7,9% (512 pokoi). Na drugim miejscu uplasowały się Katowice i Gliwice 7,0% (217 pokoi), a następnie Łódź, gdzie odnotowano skok o 6,9% (209 pokoi). Wzrost wystąpił również w: Krakowie (4,9%), Wrocławiu (4,3%), Trójmieście (2,0%), Szczecinie (1,6%) oraz w Pasie Nadmorskim (1,3%).

Niewielkie spadki liczby pokoi hotelowych zanotowaliśmy w Poznaniu oraz Warszawie, odpowiednio -0,3% oraz -0,2%.

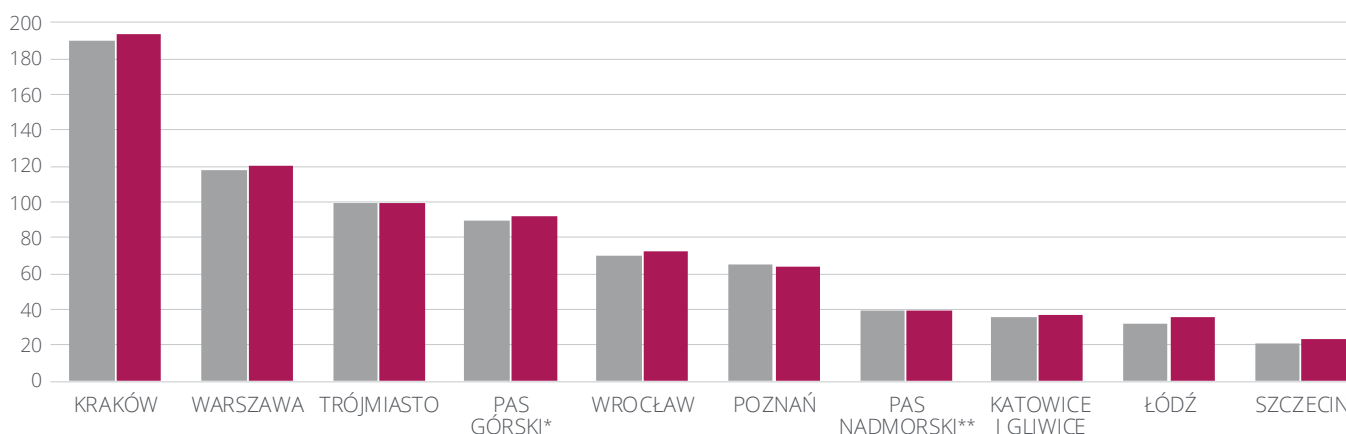
Porównując rok 2021 względem 2019 r. można zauważyć, że na przestrzeni ostatnich dwóch lat na najważniejszych rynkach hotelowych odnotowujemy ogólne zwiększenie podaży pokoi hotelowych w wysokości 5,6%, co daje wzrost podaży o 3611 pokoi. Najwięcej pokoi hotelowych przybyło w Trójmieście, które zanotowało skok o 9,4% (601 pokoi), natomiast największy spadek nastąpił w Łodzi (-3,8%, redukcja 129 pokoi).

PODAŻ HOTELI 1H2022 R.

*ZAKOPANE, KARPACZ, BESKIDY (WISŁA, SZCZYRK, USTROŃ)
**KOŁOBRZEG, ŚWINOUJŚCIE, PŁW. HELSKI (CHAŁUPY, JASTARNIA, JURATA)

podaż hoteli na koniec 2020 r.	
podaż hoteli na koniec 1H2022 r.	

Źródło: Evaluator

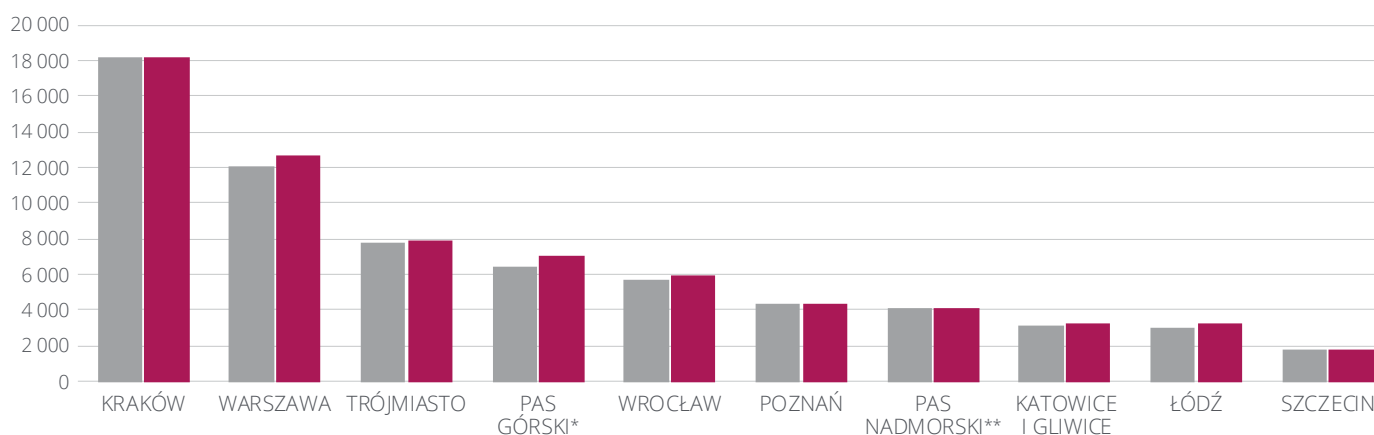


PODAŻ POKOI HOTELOWYCH 1H2022 R.

*ZAKOPANE, KARPACZ, BESKIDY (WISŁA, SZCZYRK, USTROŃ)
**KOŁOBRZEG, ŚWINOUJŚCIE, PŁW. HELSKI (CHAŁUPY, JASTARNIA, JURATA)

podaż pokoi hotelowych na koniec 2020 r.	
podaż pokoi hotelowych na koniec 1H2022 r.	

Źródło: Evaluator



WYBRANE INWESTYCJE PLANOWANE W LATACH 2022-2026

Źródło: Evaluator

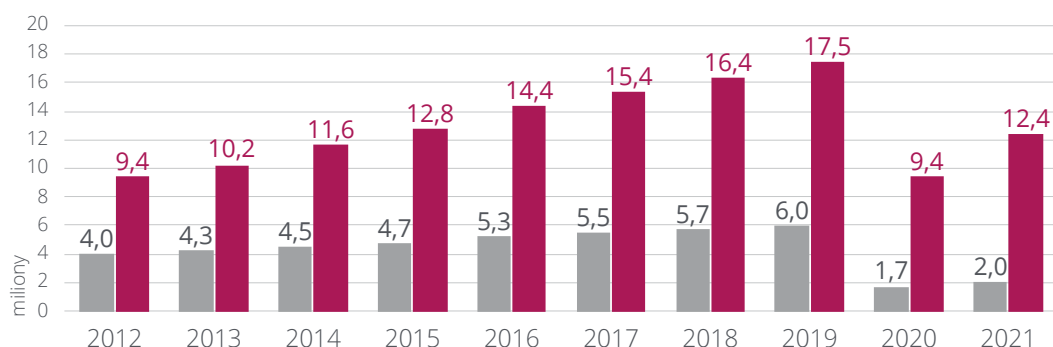
	HOTEL	DZIELNICA/REJON	SEGMENT	KATEGORIA	PLANOWANA LICZBA POKOI
WARSZAWA	Campanile – Première Classe	Wola	economy/midscale	n/a	400
	Puro Hotel	Śródmieście	lifestyle	★★★★	200
	Autograph Collection	Stare Miasto	upper upscale	n/a	96
	Royal Tulip Apartments	Wola	n/a	n/a	314
	Flaner Hotel	Śródmieście	midscale	★★★★★	60
KRAKÓW	Indigo - Wawel Royal Castle	Stare Miasto	upscale	★★★★	76
	Garamond Boutique by Tribute Portfolio	Stare Miasto	upscale	n/a	52
	Saski Curio Collection by Hilton	Stare Miasto	uper upscale	★★★★★	116
	Stradom House Autograph Collection	Stare Miasto	uper upscale	★★★★★	125
	Hyatt Place	Stare Miasto	upscale	★★★★	216
	Ferreus	Stare Miasto	n/a	★★★★★	71
	Autograph Collection	Stradom	n/a	★★★★★	125
WROCŁAW	Pałac Hatzfeldów	Stare Miasto	n/a	n/a	150
	Movenpick Grand	Stare Miasto	n/a	★★★★	180
	Altus Palace	Stare Miasto	n/a	★★★★★	81
	Puro Hotel	Stare Miasto	n/a	★★★★	337
GDAŃSK	Tribute Portfolio	Śródmieście	upper upscale	n/a	60
	Feel Harmony Hotel	Śródmieście	n/a	n/a	72
	Motel One	Śródmieście	economy	★★★	240
	Four Points by Sheraton	Matarnia	upscale	★★★★	123
KATOWICE	Marriott: Fairfield Inn & Suites i Tribute Portfolio	Śródmieście	n/a	★★★★	200
	voco	Śródmieście	upscale/lifestyle	★★★★★	161
POZNAŃ	Movenpick	Chartowo/Malta	n/a	★★★★★	159
	Grupa Arche - Fort IV	os. Główna	n/a	★★★★	50
SZKLARSKA PORĘBA	Holiday Inn Resort	n/a	upscale	★★★★	87
	voco Resort	n/a	upscale/lifestyle	★★★★★	100
BYDGOSZCZ	Focus Hotel Premium	Stare Miasto	n/a	★★★★	89
ŁÓDŹ	Aiden by Best Western	Stare Miasto	midscale	★★★★	61
POBIEROWO	Gołębiowski	n/a	n/a	★★★★★	500
RYBNIK	Bel Mon Resort	n/a	n/a	★★★★★	12
SZCZECIN	Hampton by Hilton	Prawobrzeże	midscale	b.d.	106
SZCZAWNICA	Pieniny Grand	os. Połoniny	n/a	★★★★	119
TARNOWO PODGÓRNE	Hampton by Hilton	n/a	midscale	★★★	135
WISŁA	Grupa REB	n/a	n/a	★★★★	232
WOJCIESZYCE	Kyriad	n/a	b.d.	b.d.	108

POPYT MIEJSC NOCLEGOWYCH

LICZBA POLSKICH I ZAGRANICZNYCH GOŚCI HOTELOWYCH W POSZCZEGÓLNYCH LATACH (2012-2021)

zagraniczni goście hotelowi	
polscy goście hotelowi	

Źródło: Evaluator na podstawie danych GUS



Pierwsze półrocze 2021 r. było jednym z najcięższych dla polskiego rynku hotelowego. Ferie zimowe zostały skrócone i odbywały się w jednakowym dla wszystkich województw terminie, ograniczono możliwość przyjmowania gości do 50% pokoi, co przełożyło się na bardzo niską podaż turystów w Polsce.

Z kolei czerwiec 2021 r. był miesiącem napawającym optymizmem dla turystyki krajowej. Według danych pochodzących z GUS, w tym miesiącu zanotowano ponad dwukrotnie wyższą liczbę turystów niż w maju, co przełożyło się na wizytę 1 341 762 gości, w tym 131 116 turystów zagranicznych.

Trzeci kwartał ub. r. był już bardzo dobry dla hotelarzy. Odnotowano średnią liczbę turystów oscylującą na poziomie 2 milionów miesięcznie w tym blisko 300 tysięcy gości z zagranicy.

W czwartym kwartale względem ostatniego kwartału roku 2020 widać było duży wzrost liczby turystów, który wyniósł aż 172%, co przełożyło się na 1 590 419 gości, w tym 267 098 turystów zagranicznych. W porównaniu do czwartego kwartału 2019 r. była to jednak mniejsza liczba o 17%.



Poddając ogólnej analizie rok 2021 w stosunku do roku

poprzedniego widać wzrost liczby wszystkich turystów o 29%, co daje łącznie 3 230 061 więcej odwiedzających. Natomiast liczba gości z zagranicy urosła w tym czasie o 15%, czyli o 260 753 osoby. Gdy przeanalizujemy 2021 r. względem roku 2019, to zauważamy, że liczba osób odwiedzających hotele nie wróciła jeszcze do stanu sprzed pandemii bowiem zmniejszenie liczby gości wynosi 39%, czyli 9 150 104 osoby. W 2021 r. do polskich hoteli przyjechało o 67% mniej zagranicznych turystów niż w roku 2019, co w przeliczeniu stanowi ubytek 4 009 357 gości.

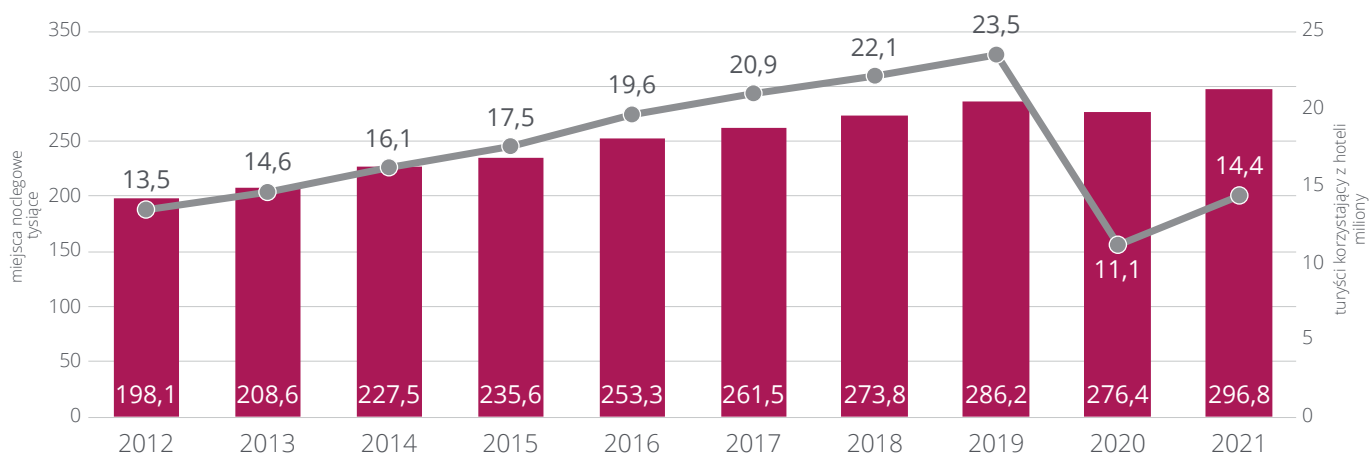
ZMIANA % 2020-2021



LICZBA MIEJSC NOCLEGOWYCH ORAZ LICZBA TURYSTÓW KORZYSTAJĄCYCH Z HOTELI W LATACH 2012-2021

liczba miejsc noclegowych w hotelach	
liczba turystów korzystających z hoteli (ogółem)	

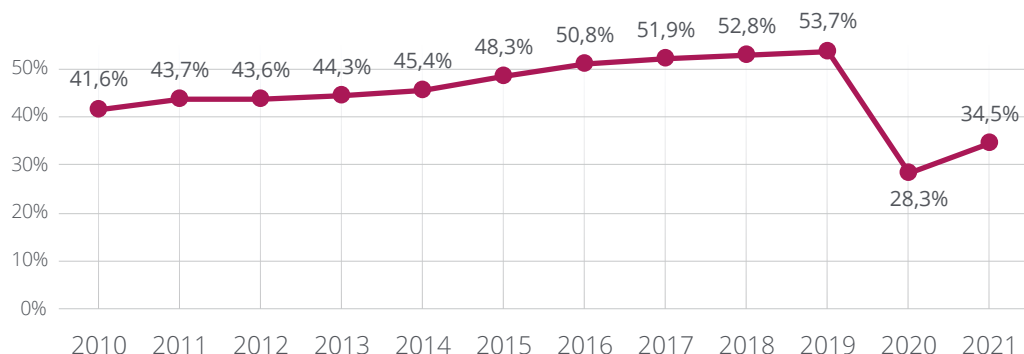
Źródło: Evaluator na podstawie danych GUS



WYKORZYSTANIE POKOI HOTELOWYCH

STOPIEŃ WYKORZYSTANIA POKOI HOTELOWYCH W LATACH 2010-2021 W POLSCE

Źródło: Evaluator na podstawie danych GUS



W 2021 r. w Polsce odnotowujemy wzrost wykorzystania pokoi hotelowych w porównaniu do roku 2020 wynoszący średnio 6 p.p. Polski rynek hotelarski próbował od maja odbudować poziom wykorzystania pokoi hotelowych, lecz niestety różnica względem 2019 r. nadal jest ujemna i wynosi 19 p.p. Rok 2021 pod względem stopnia wykorzystania pokoi najlepszy był dla województwa zachodniopomorskiego, w którym sięgał 43,5%. Warto nadmienić, iż w latach 2020 oraz 2019 województwo zachodniopomorskie również plasowało się na pierwszym miejscu pod względem obłożenia, z wynikami na poziomie odpowiednio 40,5% oraz 64,7% wykorzystania pokoi hotelowych. Natomiast najmniej korzystnie w 2021 r., podobnie jak w 2020 r., wypadło

województwo łódzkie, którego obłożenie wyniosło odpowiednio 29,5% oraz 24,2%. W 2019 r. najniższy stopień wykorzystania pokoi przypadła na województwo lubuskie i wynosił 42,3%.

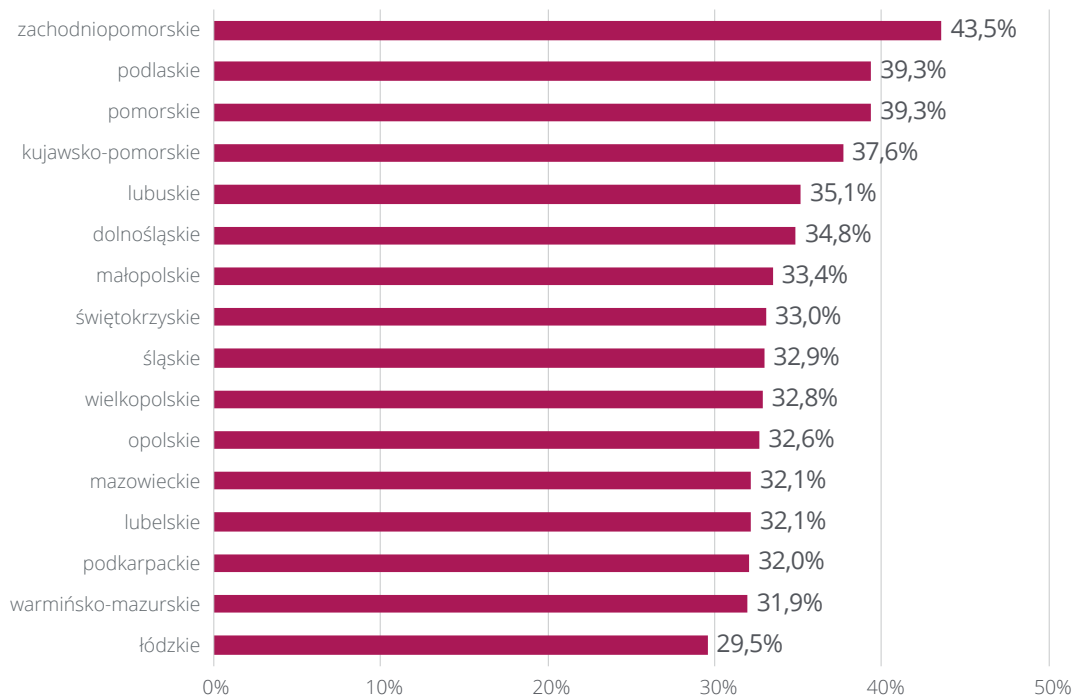
Dobrze zaistniałą sytuację obrazuje RevPAR, czyli wskaźnik określający przychód z jednego pokoju. Największą jego wartość w 2021 r. osiągnęło Trójmiasto, gdzie wyniósł około 190 zł. Względem 2020 r. daje to wzrost na poziomie 77%. Następny uplasował się Wrocław, w którym przychód sięgał 120 zł. Zaraz po nim znalazła się Warszawa z RevPAR wynoszącym 106 zł, a na dalszych pozycjach Poznań i Kraków, w których przychód z jednego pokoju wyniósł kolejno 94 zł oraz 87 zł.

Analizując rok 2021 do roku 2019 widzimy, że przed sektorem jeszcze daleka droga do powrotu przychodów sprzed pandemii. Średnia różnica wysokości oscyluje na poziomie -43%. Największą odnotowaliśmy w Krakowie, o -151 zł. Wynika to z dwóch czynników. Po pierwsze, krakowski rynek opierał się głównie na gościach zagranicznych, a po drugie – na turystyce.

W związku z tym restrykcje spowodowane pandemią Covid-19 bardzo mocno dały się we znaki stolicy Małopolski. Drugim w kolejności miastem, które najmocniej odczuło zmianę przychodów jest Warszawa, gdzie w relacji 2021 do 2019 r. wyniosła ona -126 zł. Na kolejnych miejscach uplasowały się Poznań, Wrocław i Trójmiasto, a różnice wynosiły odpowiednio -70 zł, -64 zł oraz -40 zł.

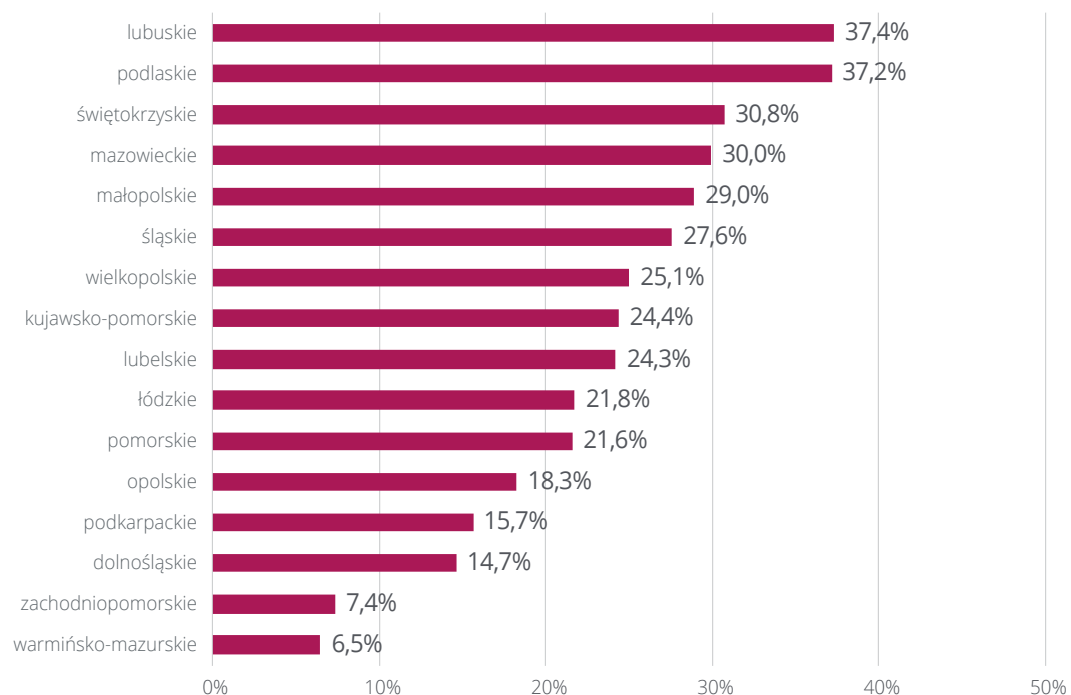
ŚREDNIE WYKORZYSTANIE POKOI HOTELOWYCH W WOJEWÓDZTWACH W 2021 ROKU

Źródło: Evaluer na podstawie danych GUS



ZMIANA STOPNIA WYKORZYSTANIA POKOI HOTELOWYCH W WOJEWÓDZTWACH [2021/2020]

Źródło: Evaluer na podstawie danych GUS

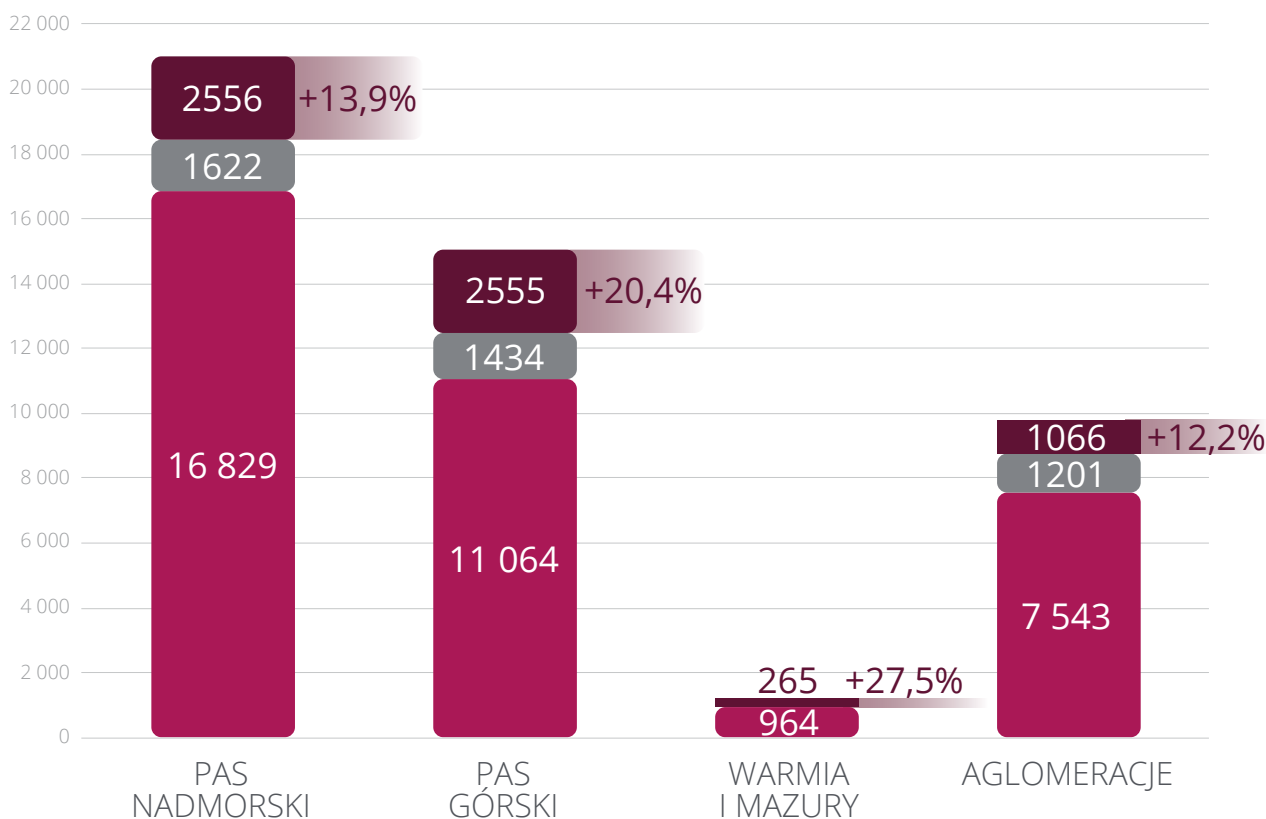


ANALIZA RYNKU CONDOHOTELI I OBIEKTÓW Z APARTAMENTAMI WYPOCZYNKOWYMI

PROGNOZOWANY PRZYRÓST NOWEJ PODAŻY APARTAMENTÓW INWESTYCYJNYCH DO 2024 R. W RELACJI DO PODAŻY NA KONIEC 2020 R.

podaż na koniec 2020 r.	
nowa podaż do 1H2022 r.	
nowa podaż do 2024 r.	
udział nowej podaży względem obecnej podaży	

Źródło: Evaluer



W pandemii zainteresowanie systemem condo wzrosło, a przyczynił się do tego głównie brak korzystnego oprocentowania oszczędności w bankach. Osoby prywatne, ale także i przedsiębiorcy, z każdym rokiem coraz chętniej inwestowali w ten segment rynku nieruchomości.

Popularność projektów condo, apartamentów wakacyjnych była spowodowana dwoma czynnikami:

▶ łatwiejszą możliwością pozyskania kapitału przez

przedsiębiorców bezpośrednio z wpłat potencjalnych nabywców;

▶ ucieczką inwestorów przed rosnącą inflacją, szczególnie gdy tego typu projekty reklamowano wysokimi stopami zwrotu.

Na koniec 2021 r. podaż condohoteli i obiektów z apartamentami wypoczynkowymi na najważniejszych rynkach aglomeracji miejskich i lokalizacji turystycznych w porównaniu do 2020 r. wzrosła o około 3 000 apartamentów.

Dominującym rejonem pod względem podaży był obszar pasma nadmorskiego. Najwięcej inwestycji powstało w Kołobrzegu i Rogowie, a największym nowo otwartym obiektem był Shellter Hotel&Apartments, który w swojej ofercie posiada 550 apartamentów. Drugim najbardziej rozwijającym się regionem jest południe Polski, w tym wakacyjne obszary górskie. Jeżeli chodzi o największe aglomeracje, to nowe obiekty zostały uruchomione w Warszawie, Gdańsku i Gdyni. W Warszawie otwarto dwa obiekty Arche Hotel Poloneza II z 245 pokojami i Tulip Residences Targowa z 94 pokojami. W Gdańsku nowo powstałym obiektem jest Arche Hotel Dwór Uphagena, mający w swojej

ofercie 256 lokali, a w Gdyni Apartgdynia z 87 lokalami na wynajem.

Podaż nowych projektów i tych będących w planach jest bardzo duża. Zebrane przez nas dane wyraźnie pokazują kontynuację trendu wzrostowego w tym sektorze rynku. Historia pokazuje, że obiekty tego typu w wielu przypadkach nie mogły osiągać przychodów jakie były obiecywane w prospektach i umowach, co spotkało się z dużym rozczarowaniem nabywców. Mimo to popyt na apartamenty wakacyjne i condohotele ze strony inwestorów wciąż jest widoczny, co ma odzwierciedlenie w wysokich cenach, często wyższych niż w zagranicznych kurortach turystycznych.

WYBRANE OTWARCIA CONDOHOTELI I OBIEKTÓW Z APARTAMENTAMI WYPOCZYNKOWYMI/NA WYNAJEM WG. STANU NA 1H2022 R.

Źródło: Evaluator

	DATA URUCHOMIENIA	NAZWA OBIEKTU	TYP OBIEKTU	LICZBA POKOI/APARTAMENTÓW
WARSZAWA	IH2021	Arche Hotel Poloneza II	condohotel	245
	IIH2021	Tulip Residences Targowa	obiekt z apartamentami wypożyczkowymi	94
	IIH2022	Royal Tulip Warsaw Apartments	condohotel	448
GDAŃSK	IIH2021	Arche Hotel Dwór Uphagena	obiekt z apartamentami wypożyczkowymi	256
KOŁOBRZEG	IIH2021	Solny Resort	condohotel	150
	IIH2021	Radisson Resort Kołobrzeg	obiekt z apartamentami wypożyczkowymi	209
	IH2022	Perłowa Przystań - Etap III	obiekt z apartamentami wypożyczkowymi	72
WISŁA	IH2021	Vislow Resort	obiekt z apartamentami wypożyczkowymi	125
	IIH2021v	Crystal Mountain Resort	condohotel	491
MIELNO	IH2021	Enklawa Mielno - Etap II	obiekt z apartamentami wypożyczkowymi	42
	IIH2021	Jantaris	condohotel	78
ROGOWO	IH2021	Shellter Hotel&Apartments - Etap I i II	kompleks: condohotel z apartamentami wypożyczkowymi	550
	IH2021	Rogowo Pearl - Etap II (bud. Beta)	kompleks: condohotel z apartamentami wypożyczkowymi	77
MIĘDZYDROJE	IH2022	Wave Apartments - etap I	obiekt z apartamentami wypożyczkowymi	393
ŚWINOUJŚCIE	IIH2021	Apartamenty Kormoran	obiekt z apartamentami wypożyczkowymi	37
WŁADYSŁAWOWO	IH2022	Wave House	obiekt z apartamentami wypożyczkowymi	14
CZARNA GÓRA	IIH2021	Biała Perła	obiekt z apartamentami wypożyczkowymi	125
KARPACZ	IIH2021	Tremonti Ski&Bike Resort	condohotel	128
KRYNICA-ZDRÓJ	IH2022	Belmonte Hotel & Resort	condohotel	265
SZKLARSKA PORĘBA	IH2022	Mercure Szklarska Poręba Bergo	condohotel	140
BIĄŁKA TATRZAŃSKA	IIH2021	Sun & Snow Resorts - etap II	obiekt z apartamentami wypożyczkowymi	40
PIŁA	IH2021	Arche Hotel	obiekt z apartamentami wypożyczkowymi	158
SOSNÓWKA K. KARPACZA	IH2021	Seidorf Hotel	obiekt z apartamentami wypożyczkowymi	27
	IH2021	Lake Hill Resort & Spa - II etap	obiekt z apartamentami wypożyczkowymi	93

WYBRANE INWESTYCJE CONDOHOTELI PLANOWANE W LATACH 2022-2025

Źródło: Evaluator

	NAZWA OBIEKTU	TYP OBIEKTU	LICZBA POKOI/ APARTAMENTÓW
BRODNICA	NoName Lakes Luxury Hotel&Spa	condohotel	b/d
BUKOWINA TATRZAŃSKA	Aries Residence	condohotel	118
DUSZNIKI-ZDRÓJ	Infinity Zieleniec Ski&SPA	condohotel	356
DZIWNÓW	Porta Mare Marina Dziwnów	obiekt z apartamentami wypożyczkowymi	242
DZIWNÓWEK	Porta Mare Wellness&Spa	obiekt z apartamentami wypożyczkowymi	380
GDAŃSK	Arche Hotel Gdańsk-Lotnisko	condohotel	160
	Sol Marina	condohotel	130
	Granaria Etap II	obiekt z apartamentami na wynajem	500
KARPACZ	Angel Apartments SKI Resort	obiekt z apartamentami wypożyczkowymi	52
	Sanssouci	condohotel	109
	Movenpick Hotel Karpacz	condohotel	130
ŁEBA	Hotel Osada Morska Resort & Spa	obiekt z apartamentami wypożyczkowymi	125
ŁUKĘCIN	Sea Shell Apartments	condohotel	190
MIELNO	Arche Fabryka Samolotów	condohotel	120
	Sea and Lake Luxury Apartments	obiekt z apartamentami wypożyczkowymi	b.d.
MIĘDZYWODZIE	Radisson Blu Resort	condohotel	435
MIĘDZYZDROJE	Bel Mare Aqua Resort	obiekt z apartamentami na wynajem	308
	Forest Międzyzdroje	condohotel	218
OSTRÓDA	Radisson Blu Mazury Resort Ostróda	condohotel	241
PIERKUNOWO K. GIŻYCKA	Stranda Residence - etap II	obiekt z apartamentami wypożyczkowymi	24
POBIEROWO	Linea Mare	condohotel	235
	Pinea Resort - etap II (bud. B)	kompleks: condohotel z apartamentami wypożyczkowymi	138
SOSNÓWKA, K. KARPACZA	Lake Hill Resort & Spa - III etap	kompleks: condohotel z apartamentami wypożyczkowymi	100
STANISZÓW	Karkonosze Springs	condohotel	268
SZCZYRK	Aries Residence & SPA	condohotel	118
	Mercure Hotels Szczyrk Resort	condohotel	453
SZKLARSKA PORĘBA	Linden Hotel&Resort	condohotel	137
	Horizon Hotel&Resort	obiekt z apartamentami wypożyczkowymi	100
	Hotels & Preference	condohotel	267
	Sun&Snow Złoty Horyzont	obiekt z apartamentami na wynajem	109
TRESNA	Lake View Żywiec	condohotel	96
USTRONIE MORSKIE	Condohotel SKAL - etap II	condohotel	55
	Sun&Snow The One	obiekt z apartamentami na wynajem	110
WARSZAWA	Staybridge Suites Warszawa Ursynów	condohotel	193
WROCŁAW	Arche Hotel Klasztor Wrocław	condohotel	83
ZAKOPANE	Movenpick Imperial Hotel	obiekt z apartamentami na wynajem	142

PODSUMOWANIE

Ubiegły rok był kolejnym, w którym pandemia dyktowała warunki funkcjonowania hoteli. Dodatkowym negatywnym czynnikiem dla branży hotelarskiej była również rosnąca inflacja, wzrost kosztów energii i działalności operacyjnej obiektów.

Dostępność szczepionek i mniejszy poziom zakażeń Covid-19 sprawiły, że rynek oczekiwał ożywienia w 2022 r., a przynajmniej pewnej stabilizacji.

Okazało się jednak, że po dwóch trudnych latach dla branży hotelowej pojawiło się kolejne wyzwanie, związane z atakiem wojsk rosyjskich na Ukrainę. Od 24 lutego w polskiej branży hotelarskiej znów zagościł duży niepokój. Zagraniczni turyści i goście korporacyjni rezygnowali ze swoich rezerwacji, gdyż zaczęli postrzegać nasz kraj jako miejsce podwyższonego ryzyka.

Wojna w sąsiednim państwie oraz sankcje negatywnie oddziałują na światową gospodarkę, w tym polską. Nadzieja na szybkie odbudowanie niskiego popytu ze strony tradycyjnych turystów zagranicznych runęła wraz z rozpoczęciem wojny.

Wszyscy przedsiębiorcy, w tym także hotelarze, borykają się z dotkliwym problemem jakim są podwyżki cen energii. Presja inflacyjna i zwiększone koszty działalności operacyjnej hoteli wymuszają na branży podwyżki swoich usług. Z niepokojem patrzymy na sytuację konsumentów, których pieniądze tracą na wartości, co w dłuższej perspektywie może ograniczyć popyt na usługi hotelarskie i gastronomiczne.

Hotelarze liczą, że głód podróżowania po okresie pandemicznym utrzyma zainteresowanie krajowymi regionami turystycznymi, które miało miejsce w czasie pandemii. Z drugiej strony, otwarcie się innych krajów na zagranicznych turystów może zredukować część tego popytu.

Co prawda, szkolenia i konferencje nie powróciły do poziomu sprzed pandemii, ale stopniowo popyt krajowy na tego typu wydarzenia rośnie. Niestety spotkania biznesowe i konferencje o międzynarodowym charakterze z uwagi na konflikt przy naszej granicy będą ograniczane. Dodatkowo, banki w okresie pandemii całkowicie ograniczyły dostęp do finansowania kredytowego budowy



nowych hoteli i sytuacja ta raczej się nie zmieni w najbliższym czasie. Nawet jeżeli pojawi się taka oferta na rynku, to koszt finansowania tego typu inwestycji w połączeniu z wysokimi nakładami na budowę może sprawić, że będzie ona nieopłacalna.

W związku z ograniczonymi możliwościami finansowania projektów hotelowych przez banki, dalej będą realizowane inwestycje w systemach condo, finansowane ze środków nabywców lokali. Tego typu inwestycje w ostatnich latach przeżywały prawdziwy boom. W naszej ocenie wraz ze spadkiem zdolności finansowych potencjalnych nabywców i wysokimi cenami tego typu lokali, popyt na inwestycje condo ulegnie ochłodzeniu. Tym bardziej, że są deweloperzy, którzy nie chcą gwarantować wysokich stóp zwrotu z inwestycji w umowach, jak to miało miejsce dotychczas, a coraz więcej klientów zorientowało się, że są one nieosiągalne. Należy liczyć się z tym, że część kapitału indywidualnego zostanie przekierowana w inne aktywa.

W okresie pandemii rynek hotelowy ucierpiał najbardziej ze wszystkich sektorów nieruchomości. Wiele wskazuje na to, że również zostanie najmocniej dotknięty obecną sytuacją – rozchwianą gospodarką, galopującą inflacją, a przede wszystkim wojną w Ukrainie. W zależności od tego, kiedy skończy się konflikt za wschodnią granicą i jak szybko zostanie zdławiona inflacja oraz ustabilizowana gospodarka, będzie można dokładniej prognozować dalsze losy sektora. Branża hotelarska jednak już nie po raz pierwszy musi dostosowywać się do nowej rzeczywistości. Nasz rynek jest coraz bardziej dojrzały, a hotelarze nauczeni doświadczeniem pandemii coraz lepiej radzą sobie w nieprzyjaznych warunkach.

SŁOWNIK



ADR (average daily rate)

– wskaźnik określający średnią stawkę netto za pokój. Wyznaczany poprzez podzielenie przychodów netto ze sprzedaży pokoi przez ilość sprzedanych pokoi.

RevPAR (revenue per available room)

– wskaźnik określający średni przychód z jednego pokoju. Wyznaczany jako iloczyn średniego przychodu z jednego dostępnego pokoju i średniego obłożenia lub jako iloraz przychodów ze sprzedaży pokoi i liczby dostępnych pokoi w danym okresie.

Stopień wykorzystania pokoi

– stosunek liczby wynajętych pokoi do nominalnej liczby pokoi (sumy pokoi przygotowanych dla turystów w każdym dniu działalności hotelu). Wyrażany jest w procentach. Zamiennie używa się pojęcia obłożenie pokoi hotelowych lub wskaźnik zajętości pokoi.

WARSZAWA

Siedziba Główna

Emmerson Evaluation Sp. z o.o.

al. Jana Pawła II 27

00-867 Warszawa

tel. 22 379 99 00

warszawa@emmerson-evaluation.pl

WIĘCEJ INFORMACJI: www.emmerson-evaluation.pl

WROCŁAW

al. Armii Krajowej 6a/4

50-541 Wrocław

tel. 71 780 01 41

wroclaw@emmerson-evaluation.pl

POZNAŃ

ul. Artura Grottgera 6A/15

60-757 Poznań

tel. 61 222 54 41

poznan@emmerson-evaluation.pl

KRAKÓW

ul. Wodna 2d

30-556 Kraków

tel. 516 000 977

krakow@emmerson-evaluation.pl

TRÓJMIASTO

ul. Grunwaldzka 76/4

81-771 Sopot

tel. 58 341 99 45

trójmiasto@emmerson-evaluation.pl

ŁÓDŹ

ul. Targowa 9a

90-042 Łódź

tel. 516 000 971

lodz@emmerson-evaluation.pl

KATOWICE

Aleja Wojciecha Korfantego 125A

40-156 Katowice

tel. 509 455 704

katowice@emmerson-evaluation.pl



EMMERSON
EVALUATION