

INFORMACJA PRASOWA

Warszawa, 11.05.2020

**W Polsce przybywa najwięcej hoteli czterogwiazdkowych**

**Zainteresowanie inwestorów sektorem hotelowym w Polsce jest wciąż duże, choć plany związane z wprowadzaniem nowych projektów zostaną teraz dokładnie zweryfikowane**

Z najnowszego raportu firmy doradczej Walter Herz wynika, że od 2012 roku liczba skategoryzowanych obiektów hotelowych w Polsce wzrosła o ponad 30 proc. W lipcu minionego roku w kraju było 2635 hoteli. Dominowały wśród nich obiekty z trzema gwiazdkami, które stanowiły prawie połowę placówek. Hotele czterogwiazdkowe, których w połowie ubiegłego roku mieliśmy w kraju 418, to kategoria, która w ostatnich latach odnotowała największy wzrost i w największym stopniu wzbogaciła ofertę rynkową. Od 2012 roku ich ilość wzrosła w Polsce niemal dwukrotnie. Obiektów w najwyższej kategorii 5 gwiazdek mamy natomiast w kraju wciąż niezbyt dużo, bo tylko 76.

- Struktura zaplecza hotelowego w Polsce potwierdza, że nasz rynek opiera się wciąż na obiektach ekonomicznych, a na rozwój sektora decydujący wpływ ma siła nabywcza polskiego społeczeństwa – przyznaje Andrzej Szymczyk, Associate Director, Investment &Hospitality w Walter Herz.

**W czołówce Warszawa, Kraków i Gdańsk**

Z danych zawartych w opracowaniu Waler Herz wynika, że tradycyjnie najsilniejszymi inwestycyjnie lokalizacjami były główne ośrodki miejskie, wśród których wiodącymi rynkami jest Warszawa, Kraków i Gdańsk.

- Niemniej jednak swoją ofertę rozbudowują także główne miejscowości turystyczne. W widocznym stopniu miały w tym swój udział m.in. inwestycje typu condo z rozproszoną strukturą właścicielską, które w ostatnich latach stały się bardzo popularnym produktem inwestycyjnym na rynku. Związany z ich realizacją model pozyskiwania finansowania pozwolił na stworzenie pewnej liczby obiektów, które prawdopodobnie nie powstałyby przy udziale tradycyjnego finansowania ze względu na ograniczenia związane z lokalizacją czy biznes planem. Wysokie ryzyko związane z inwestowaniem w tego rodzaju projekty, na co we wrześniu zeszłego roku zwracała uwagę Komisja Nadzoru Finansowego, zaowocowało wstrzymaniem przez banki pozytywnych decyzji kredytowych dla wielu zaplanowanych już inwestycji. Mimo, że dla niektórych z nich zostały wydane pozwolenia na budowę i podpisane umowy franczyzowe z sieciami hotelowymi. Ta zmiana z pewnością przyniesie spadek liczby powstających obiektów condo w najbliższych latach – informuje Andrzej Szymczyk.

**Inwestorzy zrewidują plany**

Ponadto, zdaniem eksperta, wprowadzony w marcu br. stan epidemii, w połączeniu z nasyceniem niektórych lokalnych rynków hotelowych, zaowocuje spadkiem liczby aktywnych obiektów hotelowych w kraju. - Weryfikacja rynku związana z nowymi warunkami funkcjonowania hoteli będzie trudnym sprawdzianem szczególnie dla obiektów z historycznie słabą rentownością, które już wcześniej miały trudności z zapewnieniem odpowiedniej płynności finansowej. Możemy spodziewać się także, że wielu inwestorów zrewiduje swoje plany i zdecyduje się na przesunięcie terminów realizacji nowych projektów lub całkowicie odejdzie od inwestycji – dodaje Andrzej Szymczyk.

W drugiej połowie 2019 roku mieliśmy w kraju prawie 177 tys. pokoi w hotelach i innych obiektach hotelowych. W porównaniu ze stanem sprzed roku zasoby noclegowe wzrosły o 6285 pokoi. Większość krajowego zaplecza zapewniały hotele skategoryzowane, w których było ponad 141 tys. pokoi, z czego ponad 5300 pokoi przybyło od poprzedniego roku. Obłożenie obiektów hotelowych w ostatnich latach rosło. Jak szacują analitycy Walter Herz, średni stopień wykorzystania pokoi hotelowych w 2019 roku w Polsce wyniósł 50,8 proc.

Należy zwrócić przy tym uwagę, że od 2017 roku mogliśmy obserwować nieproporcjonalnie szybszą rozbudowę bazy noclegowej w naszym kraju (wzrost o 9 proc.) w porównaniu ze stopniem jej wykorzystania (wzrost o 2 proc.). Liczba turystów korzystających z obiektów noclegowych w Polsce wzrosła natomiast w ciągu roku o ponad 5 proc. do 35,7 mln osób.

**Rynek warszawski z największym wzrostem**

Najbardziej gwałtowny rozwój od kilku lat przeżywa rynek hotelowy w Warszawie. W 2019 roku zasoby stolicy wzrosły o prawie 1400 pokoi, które weszły na rynek w 7 nowych obiektach. Do warszawskiej bazy hotelowej dołączyły m.in. hotel moxy Warszawa Praga (141 pokoi), Vienna House Warszawa Mokotów (164 pokoje), Four Points by Sheraton Warszawa Mokotów (190 pokoi), Puro Warszawa Centrum (149 pokoi), czy Motel One (333 pokoje). Po renowacji i rebrandingu na rynek powrócił również hotel sieci Radisson zlokalizowany przy ulicy Grzybowskiej z 311 pokojami, który funkcjonuje obecnie pod marką Radisson Collection.

W tym roku oferta hotelowa w Warszawie, zgodnie z wcześniejszymi planami firm, powinna zwiększyć się o około 3000 pokoi, które ma zaoferować 16 nowych obiektów hotelowych. Wśród planowanych otwarć są zarówno hotele zlokalizowane w ścisłym centrum miasta, jak Crowne Plaza i Holiday Inn Express przy Rondzie Daszyńskiego, Nobu przy Wilczej, czy NYX w kompleksie Varso, jak również obiekty usytuowane w dzielnicach zewnętrznych jak m.in.: Mercure Warszawa Ursus Station, Staybridge Suites Warsaw Ursynów czy Best Western Plus Warsaw Wawer.

**Nowe marki w Krakowie**

Kraków niezmiennie od wielu lat cieszy się dużym zainteresowaniem turystów, rośnie też liczba osób przyjeżdżających do miasta w celach służbowych. Dlatego też zainteresowanie inwestorów tą lokalizacją nie spada. W 2019 roku w stolicy Małopolski pojawiło się 11 nowych obiektów hotelowych, w tym 9 obiektów czterogwiazdkowych i 2 hotele pięciogwiazdkowe. Znalazły się wśród nich m.in. Balthazar Design Hotel z 25 pokojami, ibis Styles Kraków Santorini z 63 pokojami, Wawel Queen z 49 pokojami czy hotel mGallery by Sofitel Kraków z 64 pokojami, działający w ramach grupy Bachleda Luxury Hotel.

Wśród zapowiadanych tegorocznych otwarć wymienić można natomiast m.in. hotel AC by Marriott Kraków przy krakowskich Błoniach, który zaoferuje 300 pokoi. W następnych latach wejść na rynek mają z kolei takie hotele jak Autograph Collection Kraków (125 pokoi), Curio Collection by Hilton (113 pokoi), Hyatt Place Kraków (216 pokoi), King Salomon (117 pokoi), Mercure Kraków Fabryczna City (200 pokoi), Indigo Kraków Wawel Castle (76 pokoi), ibis Styles Kraków Mogilska (259 pokoi), Tribe Kraków Stare Miasto (170 pokoi), czy Le Meridien Kraków (dawniej Hotel Royal, około 100 pokoi). Dwa hotele powstaną także przy lotnisku w Balicach: moxy i Hampton by Hilton (173pokoi).

**Wrocław unowocześnia bazę**

Wrocławski rynek hotelowy charakteryzuje zaś relatywnie uboga i nienowa baza noclegowa. Rozwój biznesu w tej lokalizacji i notowana, coraz większa atrakcyjność turystyczna miasta sprawia, że inwestorzy i hotelarze bardzo mocno interesują się tą aglomeracją. Wielkość bazy noclegowej we Wrocławiu rozwijała się powoli przez szereg lat, by w lipcu 2019 roku zwiększyć się o ponad 600 pokoi, co stanowi wzrost o przeszło 13 proc. w porównaniu z rokiem poprzednim. W 2019 roku wrocławski rynek wzbogacił się o takie hotele jak: Best Western Premier Wrocław z 64 pokojami, zarządzany przez Dobry Hotel, DB Hotel z 149 pokojami, The Bridge mGallery by Sofitel Wrocław ze 184 pokojami, hotel Traffic z 36 pokojami, Korona Hotel Wrocław Market Square ze 115 pokojami, czy ZooHotel z 50 pokojami.

W 2020 roku planowane jest otwarcie kolejnych obiektów, w tym m.in.: hotelu Altus Palace Wrocław (81 pokoi w dawnym Pałacu Leipzigerów) i Q Hotel Wrocław Bielany (209 pokoi). W następnych latach gości ma z kolei powitać Grand Hotel Wrocław (170 pokoi), Hampton by Hilton Wrocław Airport (120 pokoi), Indigo Wrocław (127 pokoi), Vienna House Easy Wrocław (240 pokoi), Holiday Inn Express Wrocław (142 pokoje), czy Puro Wrocław Dworzec Świebodzki (337 pokoi).

**Gdańsk trójmiejskim liderem**

Na rynku trójmiejskim bardzo mocno przez ostatnie lata rósł Gdańsk. Od 2012 roku liczba pokoi hotelowych w mieście wzrosła o 2143 jednostki, dzięki czemu zasoby Gdańska zwiększyły się o 63 proc. W tym samym czasie w Sopocie liczba pokoi hotelowych wzrosła o 39 proc., a w Gdyni tylko o 3 proc.

W 2019 roku na rynku trójmiejskim przybyło ponad 600 nowych pokoi hotelowych, które dostarczone zostały głównie przez dwa gdańskie obiekty: Radisson Hotel & Suites Gdańsk z 350 pokojami i Holiday Inn Gdańsk Old Town z 240 pokojami.

Na ten rok zaplanowano w Gdańsku m.in. otwarcie kompleksu przy ulicy Pszennej z czterogwiazdkowym hotelem Grano (136 pokoi) oraz częścią apartamentową Grano Residence (141 pokoi). W następnych latach przy ulicy Chmielnej ma powstać obiekt z 350 pokojami w różnych standardach i markach należących do Louvre Hotels Group. Na rynek ma wejść również kompleks Holiday Inn Express i Staybridge Suites przy alei Grunwaldzkiej (246 pokoi).

W 2021 roku przy gdańskim Długim Targu pojawić się ma również hotel Indigo Gdańsk Old Town (67 pokoi) i hotel Reneissance Gdańsk, położony przy Chmielnej (250 pokoi).

W Sopocie z kolei w tym roku ma zostać otwarty m.in. 100 pokojowy hotel Sopotorium Medical Resort & SPA z ofertą skierowaną do osób przyjeżdżających na pobyty medyczne, rehabilitacyjne i kuracyjne. Kurort czeka również na otwarcie hotelu Radisson Blu przy ulicy Bitwy pod Płowcami, który dostarczyć ma 220 pokoi. U zbiegu ulic Haffnera i Niepodległości realizację obiektu hotelowego z 230 pokojami planuje firma Polnord. Hotel Crowne Plaza Sopot ma zostać otwarty w 2022 roku.

**Stabilny Poznań i rozwojowe Katowice**

Poznań, legitymujący się długą tradycją hotelarską od wielu lat mocno związaną z branżą targową i wystawienniczą, w ostatnich latach odznacza się stabilizacją, zarówno popytową, jak i podażową. W 2019 roku został otwarty hotel Hampton by Hilton Poznań Old Town ze 117 pokojami, a przy lotnisku Ławica zaczął działać obiekt pod marką moxy ze 120 pokojami, należący do Polskiego Holdingu Hotelowego..

Do najbardziej interesujących, zapowiadanych w Poznaniu otwarć należy zaś niewątpliwie pierwszy w naszym kraju hotel sieci Occidental, należącej do hiszpańskiej Grupy Barceló. O funkcję hotelową ma też wzbogacić się Kupiec Poznański, jeden z najbardziej rozpoznawalnych budynków w mieście. W 2022 roku powstać ma się w nim hotel AC by Marriott, który zaoferuje około 150 pokoi.

W Katowicach w połowie 2019 roku funkcjonowało 2300 pokoi w obiektach hotelowych. Po otwarciu zapowiadanych hoteli, które obecnie są w trakcie realizacji i lub planowania, podaż w mieście zwiększy się o prawie 1900 pokoi. Zainteresowanie tą lokalizacją ze strony inwestorów determinuje wzrost rynku biurowego i liczne wydarzenia targowo-wystawiennicze organizowane w mieście. W 2020 roku gości przyjąć ma hotel Diament Plaza Katowice, który po rozbudowie zaoferuje 135 pokoi. W 2021r. otworzyć ma się hotel Mercure Katowice City Center z 268 pokojami. A w 2022 roku ma zakończyć się budowa czterogwiazdkowego hotelu Puro, dzięki któremu katowicki rynek wzrośnie o 247 pokoi.

Wśród zapowiadanych w Katowicach otwarć jest również hotel Qubus z 97 pokojami oraz dwumarkowy Kyriad i Première Classe, który zaoferuje łącznie około 200 pokoi. W miejscu wyburzonego, słynnego hotelu Silesia w ścisłym centrum miasta stanie natomiast Nova Silesia. Inwestycja obejmować będzie dwa czternastokondygnacyjne budynki biurowe, które przyniosą 30 tys. mkw. powierzchni i siedmiopiętrowy hotel ze 150 pokojami. Uruchomienie swojego drugiego hotelu w Katowicach planuje również sieć Vienna House. Czterogwiazdkowy obiekt Vienna House R.evo z 203 pokojami ma łączyć funkcje hotelu z apartamentami na dłuższe pobyty.

o Walter Herz

Walter Herz jest wiodącym na rynku, polskim podmiotem prowadzącym działalność w sektorze nieruchomości komercyjnych na terenie całego kraju. Od 7 lat firma świadczy kompleksowe oraz strategiczne doradztwo: najemcom, inwestorom i właścicielom nieruchomości. Zapewnia pełną obsługę dla sektora prywatnego, jak i publicznego. Eksperci Walter Herz wspierają klientów w poszukiwaniu i wynajmie powierzchni biurowych, doradzają w przypadku projektów inwestycyjnych oraz projektów hotelowych.

Poza siedzibą w Warszawie, firma posiada odziały w Krakowie i Gdańsku. Firma Walter Herz jest twórcą Akademii Najemcy, pierwszego w Polsce projektu, który wspiera i edukuje najemców powierzchni komercyjnych z całej Polski, szkolenia są stacjonarne, prowadzone w największych miastach w kraju. W trosce o najwyższy poziom etyczny świadczonych usług wprowadziła Kodeks Dobrych Praktyk.