

HOTEL ROKU 2020



Podróże służbowe siłą napędową branży hotelowej

Według raportu firmy doradczej Cresa Polska pt. „Rynek hotelowy na tle rozwoju rynku biurowego w Polsce”, zasoby powierzchni biurowej w całej Polsce wyniosły w pierwszej połowie 2020 r. ponad 11 mln m², a liczba pokoi w hotelach (uwzględniono obiekty mające co najmniej 50 pokoi) wzrosła do poziomu 49 tys. Widoczna jest zależność w rozwoju obu branż i ich dynamiczna ekspansja od wejścia Polski do Unii Europejskiej w 2004 r. Raport powstał przy współpracy ze Studenckim Kołem Naukowym Inwestor działającym przy Wydziale Ekonomiczno-Socjologicznym Uniwersytetu Łódzkiego.

dr Bolesław **Kołodziejczyk**

dyrektor działu badań rynkowych
i doradztwa, Cresa Polska

Iga **Kraśniewska**

analityk w dziale badań rynkowych
i doradztwa, Cresa Polska

Po wejściu Polski do UE rynek powierzchni biurowej rośnie znacznie szybciej niż branża hotelarska, a braki w infrastrukturze dla osób podróżujących służbowo uzupełniane były przez najem krótkoterminowy prywatnych mieszkań i mniejszych, niesieciowych hoteli. Dostrzegając swoją szansę, deweloperzy hotelowi zintensyfikowali działania i znacznie zwiększyli podaż nowych pokoi oraz liczbę projektów w realizacji. Do Polski weszły międzynarodowe sieci hotelowe, osiągając wysokie poziomy obłożenia i rentowności. Pandemia zaskoczyła wszystkich uczestników rynku, za-

również deweloperów, sieci hotelowe, jak i banki. Skala spadku obłożenia hoteli spowodowana ograniczeniami społeczno-gospodarczymi i czasowe zamknięcie granic wpłynęła na pogorszenie otoczenia biznesowego. Pozytywne jest jednak to, że fundamenty popytowe branży wciąż są stosunkowo silne, co wskazuje, że gdy tylko pojawią się odpowiednie warunki, klienci biznesowi wrócą. Pytanie tylko, czy dla niektórych hoteli nie będzie już wtedy za późno.

Tempo wzrostu

W każdym z największych miast Polski tempo wzrostu rynku biu-

rowego było znacznie szybsze niż w przypadku bazy hotelowej, przy czym w Krakowie, Wrocławiu, Trójmieście, Poznaniu i Katowicach różnice były wyraźnie większe niż w stolicy. Jedynie Łódź zanotowała równie szybkie tempo wzrostu na obu rynkach – liczba pokoi hotelowych wzrosła od 2007 r. aż 5-krotnie, a więc równie szybko, co powierzchnia biurowa. W połowie 2020 r. odnotowano w Łodzi około 3 200 pokoi hotelowych i 550 tys. m² powierzchni biurowej. W latach 2007–2020 w Krakowie istniejąca powierzchnia biurowa wzrosła z ok. 300 tys. m² do prawie 1 500 000 m². W tym czasie liczba pokoi hotelowych wzrosła z 4 500 do ponad 9 400. Choć tempo wzrostu obu branż jest imponujące, Kraków potrzebuje dodatkowej infrastruktury hotelowej i będzie ona opłacalną inwestycją w kolejnych latach.

We Wrocławiu zasoby powierzchni biurowej zwiększyły się od 2007 r. aż ośmiokrotnie (do 1,2 mln m²), a liczba pokoi hotelowych jedynie dwukrotnie (osiągając liczbę blisko 5 300 pokoi). W tym samym czasie w Trójmieście baza hotelowa uległa potrojeniu do 6 700 pokoi, przy czterokrotnym wzroście ilości

powierzchni biurowej. W Poznaniu zasoby hotelowe rosły stosunkowo wolno, osiągając 3 500 pokoi w 2020 r., podczas gdy powierzchnia biurowa na przestrzeni ostatnich 13 lat wzrosła 4-krotnie, zbliżając się do 600 000 m². Katowice odnotowały w tym okresie 2-krotny wzrost liczby pokoi hotelowych (do ponad 1 800) i ponad 4-krotny wzrost powierzchni biurowej (do blisko 560 000 m²).

Odpowiedź na rozwój rynku nieruchomości biurowych

Widoczna przewaga hoteli 3- i 4-gwiazdkowych w głównych miastach regionalnych w kraju stanowi w dużej mierze odpowiedź na rozwój rynku nieruchomości biurowych oraz całego biznesu po wejściu Polski do UE. Gdyby nie pojawienie się pandemii COVID-19, byłibyśmy świadkami przyspieszenia w sektorze hotelarskim i wysokich stóp zwrotu z inwestycji w hotele. Jednak w obecnej sytuacji dalsza przyszłość rynku hotelowego w Polsce będzie zależała głównie od popytu generowanego przez sektor biznesowy oraz nakładanych przez poszczególne państwa obostrzeń społeczno-gospodarczych.

Szanowni Państwo

Branża hotelowa boryka się obecnie z trudnościami wynikającymi z ograniczeń wprowadzonych przez rząd w ramach walki z koronawirusem. Niemożność przyjmowania gości to problem, który spędza sen z oczu wszystkim, którzy swój biznes opierają o usługi noclegowe. Sytuacja nie zmienia jednak faktu, że mamy w Polsce mnóstwo lokalizacji, w których dotychczas z przyjemnością spędzaliśmy czas – tak dostarczając sobie chwil wytchnienia, jak i organizując w nich spotkania firmowe: konferencje, szkolenia, warsztaty. Chcąc wesprzeć te wyjątkowe miejsca, nie zrezygnowaliśmy z corocznego plebiscytu na Hotel Roku miesięcznika „Home&Market” i tygodnika „Gazeta Finansowa”. Prezentujemy w nim te obiekty, które w naszej ocenie zaspokoją gust i potrzeby wymagających klientów. Warto zobaczyć, gdzie już niebawem (miejmy nadzieję) będziemy mogli się zregenerować i odstresować, równocześnie dokładając swoją „cegielekę” do odbudowy kondycji lokalnego rynku hotelarskiego.

Redakcja

HOTEL ROKU 2020



Hotel Marina Club

Lokalizacja: Gietrzwałd



Na terenie hotelu Marina Club znajdują się 102 komfortowe pokoje o zróżnicowanym standardzie, w tym dwa apartamenty z bezpośrednim widokiem na jezioro. Atutami hotelu są harmonijnie zaprojektowane wnętrza i dobór kolorów współgrających z barwami otaczającego nas krajobrazu. Na kompleks hotelowy składają się dwie restauracje, lobby bar Caffè Portofino, nowoczesne centrum biznesowo-konferencyjne o łącznej powierzchni 800 m², a także centrum odnowy biologicznej Marina SPA z 12 gabinetami wyposażonymi w nowoczesny sprzęt. Na terenie hotelu znajduje się lądowisko dla helikopterów. Nieodłącznym elementem Warmii i Mazur jest piękna natura. Wiatr i dzięki ptactwo wodne czynią tu więcej zamieszania niż człowiek. Na półwyspie poza Mariną nie ma innych obiektów. Zarówno wygląd hotelu, jak i panująca tu atmosfera doskonale współgrają z naturalną przyrodą Warmii. W odległości 2 km od hotelu, w Naterkach, znajduje się profesjonalne 18-dółkowe pole golfowe klasy mistrzowskiej. 12 km dzieli hotel od Olsztyna, stolicy regionu.

zonymi w nowoczesny sprzęt. Na terenie hotelu znajduje się lądowisko dla helikopterów. Nieodłącznym elementem Warmii i Mazur jest piękna natura. Wiatr i dzięki ptactwo wodne czynią tu więcej zamieszania niż człowiek. Na półwyspie poza Mariną nie ma innych obiektów. Zarówno wygląd hotelu, jak i panująca tu atmosfera doskonale współgrają z naturalną przyrodą Warmii. W odległości 2 km od hotelu, w Naterkach, znajduje się profesjonalne 18-dółkowe pole golfowe klasy mistrzowskiej. 12 km dzieli hotel od Olsztyna, stolicy regionu.

Nosalowy Park

Lokalizacja: Zakopane



Nosalowy Park Hotel & Spa to nowe miejsce na mapie luksusowych hoteli w Polsce. To elegancki, pięciogwiazdkowy obiekt oferujący 139 pokoi o wyjątkowym designie, z doskonałą lokalizacją w centrum Zakopanego (niespełna 500 m od Krupówek, 300 m od dworca PKP). Położony w otoczeniu pięknego bukowego parku hotel został zaprojektowany z myślą o gościach, którzy chcą doświadczyć nowej jakości wypoczynku w stolicy Tatr. To krok dalej w najlepsze, hotelarskie tradycje Zakopanego. Nosalowy Park Hotel & Spa zachwyci i zainspirowuje do odkrywania Zakopanego

widzianego oczami jego mieszkańców. Wysmakowane wnętrza, doskonała kuchnia, pyszne śniadania serwowane w hotelowej restauracji „Eleonora”, rozległa strefa wellness z basenem, zewnętrznym jacuzzi i tężnią solankową, holistyczne NABE SPA, jakość i gościnność spotykają się tu, by oczarować i rozpieszczać gości w najlepszym, pięciogwiazdkowym stylu. Doskonała lokalizacja obiektu, niespełna 500 m od Krupówek to doskonała baza dla pieszych wycieczek po Zakopanem i jego atrakcjach. Zabytkowa część hotelu – Willa Marilor – w okresie międzywojnia była jed-



nym z najważniejszych salonów towarzyskich Zakopanego. Nowa część hotelu została zaprojektowana tak, by współgrać z zabytkową willą tworząc spójną całość z pałacem oraz otoczeniem obiektu. Wpływ bogatej historii Willi Marilor widoczny jest w hotelu zarówno

w wystroju, eleganckich detalach, jak i atmosferze miejsca. Podczas pobytu w Nosalowym Parku Hotel & Spa nie można pominąć wizyty w nowej, autorskiej restauracji Wojciecha Modesta Amaro, która mieści się w zabytkowej części obiektu. Ponieważ restauracja znajduje się

w Zakopanem, w menu nie mogło zabraknąć lokalnych inspiracji. Dopelnienie całości stanowi unikalna karta win, z akcentem na wina organiczne, a także kultowa selekcja polskich alkoholi: wódek, nalewek, likierów, miodów pitnych, cydrów i kraftowych piw.



Hotel Unicus Palace

Lokalizacja: Kraków



Luksusowy, pięciogwiazdkowy hotel zlokalizowany jest u zbiegu ulicy Floriańskiej i św. Marka w Krakowie. Kiluminutowy spacer dzieli go od Rynku Głównego i Sukiennic. Obiekt oferuje 60 komfortowych i bogato wyposażonych pokoi. Hotel Unicus Palace mieści się w zabytkowej kamienicy i został zakwalifikowany do obiektów o standardzie pięciogwiazdkowym. Ze względu na uwarunkowania architektoniczne budynku miejski konserwator zabytków nie wyraził zgody na zamieszczenie zadaszenia nad bramą wjazdową. Aby zrekompensować tę niedogodność, hotel oferuje

dodatkowe usługi zespołu odnowy biologicznej: basen, dwie sauny, siłownię, jacuzzi, gabinet masażu, grocie solną. Lokalizacja w samym centrum Starego Miasta sprawia, że jest to doskonałe miejsce dla gości podróżujących indywidualnie jak i służbowo. Hotel Mikołajki Leisure & SPA to pięciogwiazdkowy obiekt zlokalizowany w centrum malowniczo położonych Mikołajek, na środku jeziora Mikołajskiego, na Ptasiej Wyspie. 100 klimatyzowanych pokoi urządzonych w klasycznym stylu nawiązuje do urokliwego miejsca. Od ścisłego centrum hotel oddalony jest o zaledwie 1 km.

HOTEL ROKU 2020



Hotel Bania **** Thermal & Ski Lokalizacja: Białka Tatrzańska



Hotel leży u stóp największego ośrodka narciarskiego w Polsce i jest połączony z basenami termalnymi. Z okien rozpościera się widok na panoramę Tatr Wysokich, Pienin lub na stok, który zarówno zimą, jak i latem stanowi atrakcyjny punkt widokowy. Zimą do dyspozycji gości jest stok narciarski, położony tuż obok hotelu, a także wypożyczalnia sprzętu narciarskiego, szkoła narciarska oraz specjalna strefa dla dzieci. Latem Bania to miejsce stworzone dla rodzin. Począwszy od Ogrodu Zabaw, czyli miniparku rozrywki, przez wodne place zabaw zlokalizowane w Termie Ba-

nia, aż po bezpieczną przestrzeń kompleksu. Hotel Bania zauroczył już niejedną osobę swoim wyjątkowym, przyjaznym charakterem. Połączenie drewna z naturalnym kamieniem oraz dużą ilością góralskiego wzornictwa tworzy we wnętrzach niezapomniany, ciepły klimat. Przemysłana aranżacja zapewnia kameralny charakter, dając idealną przestrzeń do odpoczynku i spotkań. Kontynuacja góralskiej filozofii oraz przywiązanie do natury pozwoliły na utrzymanie pokoi w regionalnym stylu, a standard wypracowany przez kilka pokoleń przeplata się z nowoczesnymi osiągnięciami współczesnej

techniki. Całość zaprojektowana jest z ogromnym szacunkiem do naturalnej prostoty. Miejsce emanuje ciepłem i pełnią spokoju. Bogata infrastruktura, place zabaw oraz szereg udogodnień sprawiają, że można poczuć się tutaj jak w magicznym świecie. Hotel Bania **** Thermal & Ski zarówno zimą, jak i latem zapewnia całą gamę atrakcji dodatkowych. Ich liczba oraz różnorodność sprawia, że dzieci nie zaznają tu ani chwili nudy, a rodzice znajdują czas na odpoczynek, mając swoje pociechy bez przerwy pod okiem. Ponadto w hotelu dostępnych jest wiele udogodnień dla rodzin.

Tiffi Boutique Hotel Lokalizacja: Olsztyn



Tiffi Boutique Hotel to malowniczo położona nad brzegiem jeziora Ukiel oaza ciszy i spokoju z własną przystanią dla łodzi, która w sposób szczególny łączy ekskluzywność i rodzinną atmosferę. To nie tylko miejsce, w którym można się zrelaksować i zapomnieć o codzienności – to także wspaniała przystań do odkrywania nowych perspektyw. Do dyspozycji gości hotel oddaje 43 komfortowo wyposażone, klimatyzowane pokoje i apartamenty z tarasami. Restauracja „Braserie Tiffi”, doceniana w prze-

wodnikach kulinarnych (między innymi prestiżowym „Gault&Millau”), oferuje bogaty wybór dań kuchni śródziemnomorskiej oraz kuchni tajskiej. To idealne miejsce na organizację zarówno spotkań biznesowych, jak i romantyczną kolację na tarasie położonym na wodzie. Restauracja dysponuje także różnorodnym menu na prywatne przyjęcia lub imprezy biznesowe. Jednocześnie może gościć do 190 osób. Ten butikowy hotel to doskonała lokalizacja nie tylko na wypoczynek. Oferuje on również dwie funkcjonalne, przestronne oraz do-



skonale doświetlone sale konferencyjne, wyposażone w nowoczesne rozwiązania technologiczne i multimedialne. Pomieszczenia usytuowane są bezpośrednio przy sali

restauracyjnej, z indywidualnym i bezpośrednim wyjściem na taras. Tiffi Boutique Hotel oferuje 43 klimatyzowane pokoje i apartamenty, w tym 1 pokój przystosowany do po-

trzeb osób niepełnosprawnych. Jednocześnie możemy podjąć 100 gości. Wnętrza pokoi utrzymane są w nowoczesnej i eleganckiej stylistyce.



Vienna House Amber Baltic Miedzyzdroje Lokalizacja: Międzyzdroje



Stylowy Vienna House Amber Baltic Miedzyzdroje ze swoją białą fasadą i oryginalnym wystrojem wewnątrz króluje pośród wydm przy samej plaży. Po jednej stronie hotelu znajduje się nadmorska promenada i nowy park, po drugiej zaś rozciągają się klify Wolińskiego Parku Narodowego. Żywa atmosfera Międzyzdrojów – nadmorskiego kurortu położonego na wyspie Wolin – sprawia, że jest to popularny cel podróży przez cały rok, zarówno dla rodzin z dziećmi, jak i dla par. O każdej porze można tu poczuć lekką morską bryzę i ode-

tchnąć świeżym, morskim powietrzem. Błękitne odcienie morza, zieleń parku narodowego i złoty piasek na plaży tworzą wspaniałą grę kolorów wokół odnowionego hotelu. W hotelu znajdziemy 194 komfortowe pokoje i apartamenty, restaurację, bar hotelowy, Café Vienna, słoneczny taras z widokiem na morze. Chwile relaksu zapewni basen wewnętrzny i zewnętrzny oraz sauny. Tych, którzy przyjeżdżają tu do pracy, zainteresuje oferta wielofunkcyjnych sal konferencyjnych mieszczących do 750 osób.

HOTEL ROKU 2020

Caryńska Resort & SPA

Lokalizacja: Dwernik



Trzygwiazdkowy hotel Caryńska Resort & SPA jest usytuowany w Dwerniku i oferuje ogród, plac zabaw dla dzieci oraz pokoje, studia i apartamenty z widokiem na góry. Obiekt zapewnia także restaurację serwującą dania kuchni polskiej oraz bezpłatne Wi-Fi w całym budynku. Wszystkie pokoje, studia i apartamenty obejmują łazienkę z bezpłatnym zestawem kosmetyków i wyposażone są w szafę, lodówkę oraz telewizor z płaskim ekranem. Niektóre z nich dysponują również częścią wypoczynkową. Codziennie rano podawane jest śniadanie w formie bufetu. W wolnej chwili warto relaksować się na tarasie słonecznym. Okolica cieszy się popularnością wśród miłośników turystyki rowerowej. Odległość od Arłamowa wynosi 42 km, a od Polańczyka – 23 km. Bieszczady są jednym z piękniejszych obszarów turystycznych w Polsce, a naszym zdaniem również z największą ilością atrakcji! Idąc tym tropem przygotowaliśmy dla Państwa katalog tych najciekawszych, dzięki którym pobyt w Bieszczadach będzie bardzo aktywny.

Wisła Mountain SPA

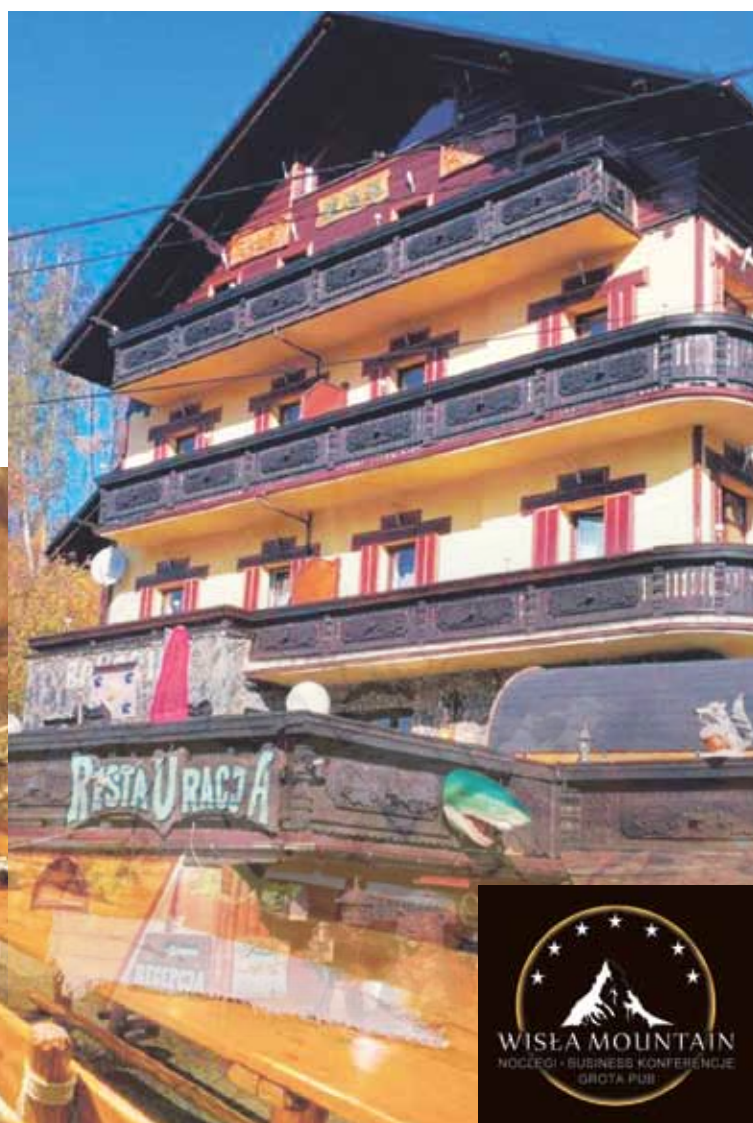
Lokalizacja: Wisła



Hotel Wisła Mountain SPA położony jest w Wiśle, zwanej perłą Beskidów. Lokalizacja miasta u podnóża Baraniej Góry, u źródeł rzeki Wisły, na trójstyku Słowacji, Czech i Polski nadaje mu niezwykły charakter. Sąsiadujące miasta to Szczyrk, Ustroń, Cieszyn, Trzynieć, Bielsko-Biała. Hotel znajduje się w pobliżu wszystkich atrakcji, jakie oferuje turystom Wisła. To miasto uzdrowiskowe znane jest na świecie z pięknych krajobrazów i terenów pozwalających na uprawianie turystyki pieszej, sportów, zarówno letnich, jak i zimowych. Rocznie gości setki tysięcy turystów z całego świata, między innymi ze względu na organizowany tu Puchar Świata w skokach narciarskich na skoczni im. Adama Małysza i wiele innych imprez. Hotel Wisła Mountain SPA posiada ponad 30 pokoi o wysokim standardzie, sale konferencyjne, regionalną restaurację i klub Pieczara (jedyne takie w regionie), SPA z licznymi saunami i atrakcjami wodnymi. Obiekt gościł najwięk-

sze firmy i światowe koncerny, jak i ludzi sportu i biznesu, między innymi Siemens, Bosch, Bayer, Budimex, Shell Polska, Price Water House Coopers, American Express, Orlen, Mercedes, ICN Polfa, Za-

kłady Azotowe, DHL, Pfizer Polska, Adama Małysza, Apoloniusza Tajnera, Natalię Kukulską, Krzysztofa Hołowczyca, Artura Boruca, Roberta Korzeniowskiego i inne znakomitości.



HOTEL ROKU

Hotel Port 21 Lokalizacja: Krynica Morska



Idea powstania obiektu Port 21 założyła budowę hotelu butikowego specjalizującego się we wdrażaniu prawidłowych wzorców zdrowego stylu życia połączonego z obcowaniem ze sztuką i nowoczesnością. Zmieniające się nawyki wypoczynku oraz indywidualna wizja właścicieli stworzyły nowoczesny obiekt o przyjaznym charakterze. Port 21 Pura Pool & Design Hotel tworzą pasjonaci gościnności, którzy już od wielu lat związani są z branżą. Nazwa Hotelu Port 21 Pura Po-

ol&Design Hotel to połączenie zdrowia, sztuki oraz zamiłowania do podróży. Do dyspozycji gości oddano pokoje noszące nazwy 21 portów świata. W ofercie jest także Pura Pool, czyli unikatowa technologia basenu prozdrowotnego. Jest to jedyna taka atrakcja na polskim Wybrzeżu. Dla gości ceniących sobie obcowanie ze sztuką hotel ma nie lada gratkę w postaci obrazów autorstwa Agnieszki Rutki oraz reprodukcji autorstwa Jarka Grabarczyka z pracowni Guru Design.

Bryła budynku została zaprojektowana tak, aby uniknąć użycia materiałów sztucznych. Większość zastosowanych rozwiązań to materiały naturalne takie jak beton, stal, drewno, szkło, cegła. Nie ulegliśmy ogólnym trendom tworzenia żywopłotu z tui, które uchodzą za szkodliwe dla naszego zdrowia. W naszym ogrodzie zasadziliśmy rośliny takie jak choina kanadyjska, wpływająca korzystnie na ludzki organizm.



Cukrownia Żnin Lokalizacja: Żnin BUTIKOWY

Cukrownia w Żninie zaadaptowana zostanie na Centrum Konferencyjno-Wypoczynkowe. Główny budynek produkcyjny będzie pełnił funkcję hotelową, zaś budynki magazynowe będą spełniały funkcję konferencyjną z zapleczem gastronomicznym. Na obszarze ok. 35 ha w istniejącą substancję budynkową, której jest ok. 40 tys. m² przy jak najmniejszej interwencji zostanie włożona nowa, często bardzo nowoczesna, która pozwoli zaproponować całkowicie innowacyjną ofertę. Na pierwszy etap inwestycji składają się min.: dwa hotele 186 i 134 pokoi, kilkanaście sal konferencyjnych o łącznej powierzchni ok 4000 m²

z największą ok. 1400 m², kilka restauracji i klubów, mały browar, kręgielnia, aquapark, SPA&Wellness, sala zabaw dla dzieci, manufaktura cukierków. Drugi etap to centrum rehabilitacji, klinika medyczna, Muzeum Cukrownictwa, Muzeum Optymizmu, park handlowy, osiedla mieszkaniowe wielorodzinne i jednorodzinne, domy wakacyjne, biura, kino, audytorium, boiska. Nazewnątrz przewidziana jest rewitalizacja terenów, które zostaną uzupełnione o przystań wodną, camping i park. 300 pokoi hotelowych, sale konferencyjne, restauracja, SPA, basen, centrum rehabilitacji, Jezioro Żnińskie Duże, przystań wodna.

Powstawanie nowych obiektów nadal ma sens

Zakaz podróżowania zmniejszył popyt na usługi hotelowe i sprawił, że część inwestycji w ten rynek została odwołana lub się opóźni. Tym bardziej, że banki niechętnie finansują dzisiaj projekty hotelowe. Jednak w Polsce wciąż mamy niedobór hoteli, więc powstawanie nowych obiektów nadal ma sens. Inwestorzy chcą angażować się w ten rynek, pomimo że koronawirus wielu z nich pomieszał szyki.

Na rynku hotelowym wciąż jest chęć do inwestowania. Nie widzimy dużej różnicy w liczbie inwestycji, chociaż na pewno wiele procesów się wydłuży. Transakcje, które miały się zamknąć w tym roku, mogą się opóźnić o kilka miesięcy – mówi agencji Newseria Biznes Andrzej Szymczyk, zastępca dyrektora Investment & Hospitality w Walter Herz.

Odłożone w czasie

Ponadto ze względu na brak możliwości podróżowania została wstrzymana część rozmów dotycząca zakupu gruntów czy nieruchomości pod nowe obiekty. Ekspert Walter Herz podkreśla, że realizacja części projektów planowanych na najbliższe lata

zostanie odłożona w czasie albo nigdy już nie powstanie. Tym bardziej, że finansowanie bankowe tego segmentu zostało wstrzymane w pewnych przypadkach. Z raportu NBP na temat sytuacji na rynku kredytowym wynika, że w II kwartale tego roku zdecydowana większość banków zastrzyła – często znacząco – kryteria polityki kredytowej oraz gros warunków udzielania kredytów, przy czym najczęściej podniosła marżę kredytową i wymagane zabezpieczenia. O kredyt trudno przede wszystkim firmom, które działają w branżach szczególnie poszkodowanych przez COVID-19. Nie jest to jednak niemożliwe, co potwierdzają przypadki otrzymania finansowania w tym czasie.

– W Polsce wciąż jeszcze mamy niedosyt hoteli w odpowiednim standardzie, a nie ich nadmiar – mówi Andrzej Szymczyk.

W obliczu trudności

Część istniejących obiektów będzie miała trudności z utrzymaniem się na rynku. Kłopoty mogą mieć te lokalne rynki, które w ostatnich latach rosły w najszybszym tempie, jak Trójmiasto czy Warszawa. Raport Walter Herz na temat polskiego rynku hotelowego w 2019 r. pokazuje, że od 2012 r. 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 r. ich liczba wzrosła w Pol-

sce niemal dwukrotnie. Obiektów w najwyższej kategorii pięciu gwiazdek mamy natomiast w kraju wciąż niezbyt dużo, bo tylko 76.

Warszawa coraz bliżej optimum

Co prawda Warszawa zbliża się do stanu, w którym poziom nasycenia hotelami osiągnie optimum, wciąż są jednak miejsca w Polsce, gdzie

brakuje obiektów np. trzygwiazdkowych o prostej strukturze wykorzystywanych szeroko przez klientów biznesowych.

– Mamy też obszary niedoceniane, jak Warmia i Mazury, gdzie brakuje ciekawego obiektu wypoczynkowo-konferencyjnego. Z kolei w Krakowie jest dość duży popyt na hotele, ale brakuje odpowiednich nieruchomości. Jak tylko wrócą zagraniczni klienci, to inwestycje tam będą nadal miały sens – mówi ekspert Walter Herz.

Jego zdaniem największą uwagę inwestorów, zwłaszcza zagranicznych, nadal będzie się cieszyło inwestowanie w hotele w dużych miastach.

– Warto jednak przyglądać się każdej lokalizacji pod kątem tego, jak potencjalny rozwój pandemii może wpłynąć na popyt w danym miejscu. Nie mówimy nawet o mieście czy regionie, ale o konkretnym miejscu – mówi Andrzej Szymczyk. – Trzeba się zastanowić, skąd można wytworzyć popyt i czy jest szansa na przedstawienie się na inny segment gości w razie realizacji czarnego scenariusza.

