



*Instytut Analiz
Monitor Rynku Nieruchomości
mrn.pl*

CZY KRAKÓW JEST NADAL CELEM DLA INWESTORÓW HOTELOWYCH?

***Rynek hotelowy w Krakowie
na tle innych miast***

***MARIA BOGDANI
MARIA NOWORÓL***

Kraków, maj 2010

*Instytut Analiz
Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl
www.mrn.pl*

*31-261 Kraków, ul. Wybickiego 7C
tel. +48 12 378 31 30, fax +48 12 378 31 29
KRS 0000263193, REGON 120328302,
NIP 677-227-92-06
e-mail: zarzad@mrn.pl*

1. Sytuacja w 2009 r. – perspektywa międzynarodowa
2. Rynek hotelowy w Polsce
3. Krótka charakterystyka rynku krakowskiego
4. Obłożenie obiektów hotelowych 2*, 3*, 4*, 5*
5. Podsumowanie - wnioski dla inwestorów

1. Sytuacja w 2009 roku – perspektywa międzynarodowa

Sektor usług hotelowych w większości krajów dotkliwie odczuł spowolnienie, które miało miejsce w 2009 roku w globalnej gospodarce. Przyjazdy turystów międzynarodowych na całym świecie spadły, jak się szacuje, o 4% w 2009 do 880 milionów. RevPAR (Revenue per Available Room - przychód za jeden dostępny pokój) spadł w niektórych destynacjach nawet o 35%. Krajem, który odczuł największy spadek, jeśli chodzi o obłożenie oraz przychody ze sprzedaży, były Stany Zjednoczone - wynika z raportu Colliers International. Większość miast w Unii Europejskiej, Rosji oraz na Ukrainie odczuwa spadki wskaźnika RevPAR już od dłuższego czasu. Ten spadek jest tym większy, im bardziej lokalny rynek hotelowy jest uzależniony od gości z sektora biznesowego. Amsterdam, Monachium, Zurych, Dublin, Bruksela, Dusseldorf, Praga oraz Budapeszt doświadczyły spadku RevPAR w przedziale od 20 do 30%. Moskwa, która rok wcześniej była liderem pod względem wskaźnika RevPAR, rok 2009 zamyka ze spadkiem o blisko 30%. Recesja wpłynęła też wyraźnie negatywnie na wyniki RevPAR w miejscowościach wypoczynkowych, tradycyjnie dobrze radzących sobie z przyciąganiem gości hotelowych.

Po 14 miesiącach spadku, w ostatnim kwartale 2009 r. powróciła tendencja wzrostowa, przyczyniając się do lepszych niż oczekiwano wyników rocznych. Dwuprocentowy wzrost zarejestrowany w ostatnim kwartale 2009 kontrastuje ze spadkiem o 10%, 7% i 2% (odpowiednio) w pierwszych trzech kwartałach. (Azja i Pacyfik i Bliski Wschód powróciły do wzrostu już w drugiej połowie 2009 roku.) UNWTO¹ przewiduje, że w 2010 roku wzrost liczby międzynarodowych podróży turystycznych wyniesie od 3% do 4%. Europa zakończyła rok 2009 spadkiem o 6%, po bardzo niekorzystnej pierwszej połowie roku (spadek 10%). Najbardziej ucierpiały od kryzysu kraje Europy Środkowo-Wschodniej oraz północnej, wyniki w Europie Zachodniej, południowej i basenie Morza Śródziemnego były stosunkowo lepsze.

Na podstawie trendów zanotowanych w pierwszych trzech kwartałach szacuje się, że wpływy z turystyki międzynarodowej w 2009 r. zmalały o około 6%. Ten niewątpliwie rozczarowujący wynik dla branży przyzwyczajonej do ciągłego wzrostu może być również interpretowany jako świadectwo względnej odporności na wyjątkowo trudne warunki gospodarcze. Staje się to widoczne w porównaniu ze spadkiem ogólnego eksportu (szacowanym na 12%).

W krajach Unii Europejskiej łączna liczba udzielonych noclegów w hotelach i innych obiektach hotelarskich spadła w ubiegłym roku (2009) o 5,1 proc. do niespełna 1,5 mld. Spadki dotknęły wszystkie kraje, w niektórych sprzedaż noclegów w różnych okresach spadała nawet o jedną czwartą. Pocięszające jest to, że wraz z upływem roku wskaźniki sprzedaży poprawiały się.

Najgorszy dla hotelarstwa był początek ubiegłego roku. W pierwszych czterech miesiącach liczba noclegów zmniejszyła się o 8 proc., w tym noclegów udzielonych obcokrajowcom aż o 11,5 proc. Od maja do sierpnia sprzedano o 4,1 proc. mniej noclegów w porównaniu z tym samym okresem 2008 (w tym cudzoziemcom 8,9 proc. mniej), a w ostatnich czterech miesiącach spadek wyniósł 3,6 proc. (6,4 proc. w przypadku noclegów cudzoziemców). Takie są dane europejskiego urzędu statystycznego Eurostat pochodzące z raportu „Turystyka

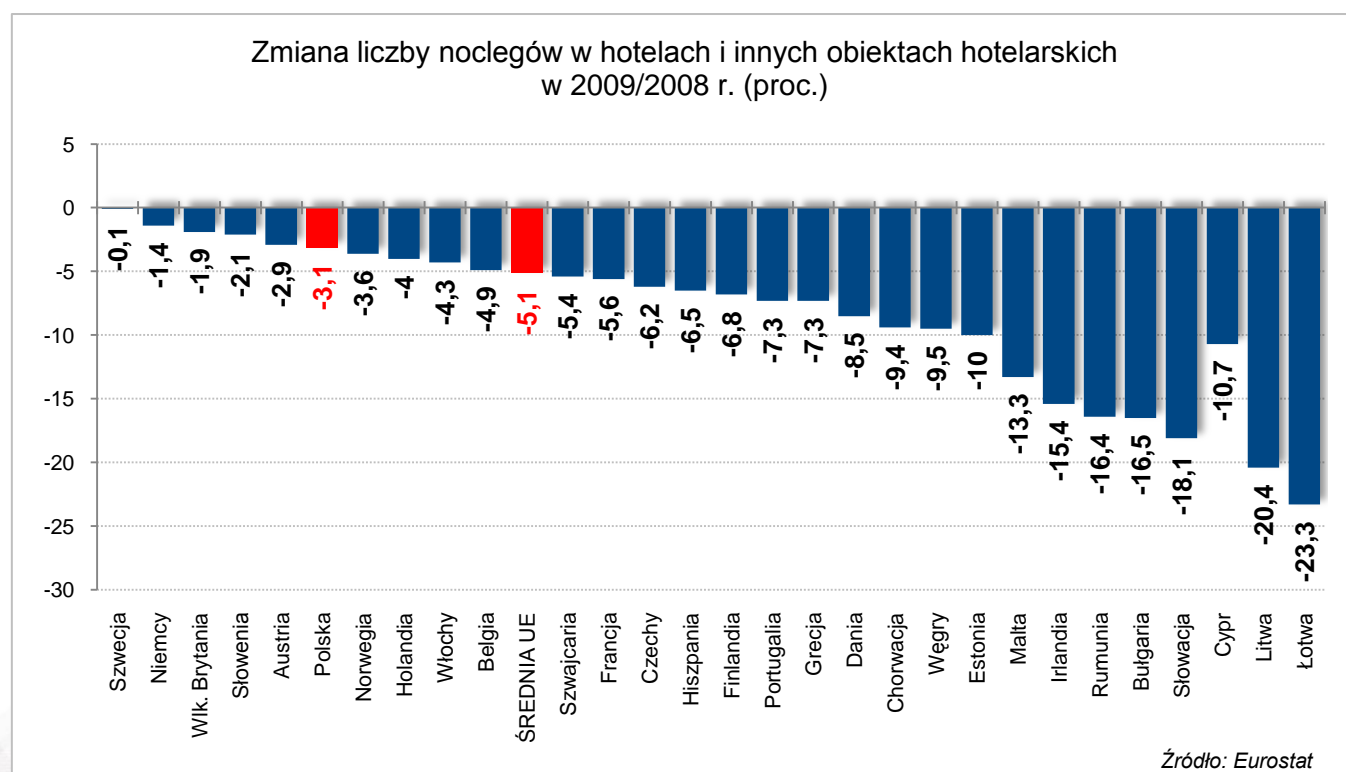
¹ The United Nations World Tourism Organization

w Europie. Pierwsze wyniki za rok 2009”, uwzględniającego oprócz krajów Unii także Chorwację, Szwajcarię i Norwegię.

Spadki na rynku hotelarskim zaczęły się w połowie 2008 roku, ale bardzo dobra pierwsza połowa pozwoliła jeszcze obiektom hotelarskim jakoś go przetrwać. Całkowita liczba udzielonych noclegów spadła wówczas tylko o 0,5 proc., i był to pierwszy spadek od czterech lat (jeszcze w 2007 roku odnotowano wzrost o 3,5 proc.). Ale już wówczas wiadomo było, że rok 2009 będzie dla branży dużo trudniejszy. O ile jeszcze dwa lata temu 14 z 27 krajów Unii Europejskiej zanotowało wzrost liczby noclegów (w tym Polska o 4,7 co było drugim wynikiem w Unii), to już w ubiegłym roku żadne państwo nie wyszło na plus. Najlepiej kryzys zniosły Szwecja (-0,1 proc.), Dania (-1,4 proc.) i Wielka Brytania (-1,9), głównie dzięki temu, że mogły liczyć na gości krajowych. Na tym tle Polska radziła sobie całkiem dobrze, z wynikiem -3,1 proc. znalazła się na szóstym miejscu.

Rok 2009 był wybitnie trudny dla obiektów w krajach nadbałtyckich, na Łotwie i Litwie spadki wyniosły odpowiednio 23,3 % i 20,4 %, a także dla nowych członków Unii: Bułgarii i Rumunii, w których sprzedano o ponad 16 % mniej noclegów. Wprowadzenie euro mocno uderzyło w hotelarzy słowackich. Udzielili oni o ponad 18 % mniej noclegów niż w 2008 roku, gdy byli liderami Unii z blisko 8-procentowym wzrostem. Szczególnie bolesny był spadek przyjazdów turystów zagranicznych, którym przez pierwsze osiem miesięcy sprzedano o 30 % mniej noclegów, a pod koniec roku 20 % mniej.

GRAF 1

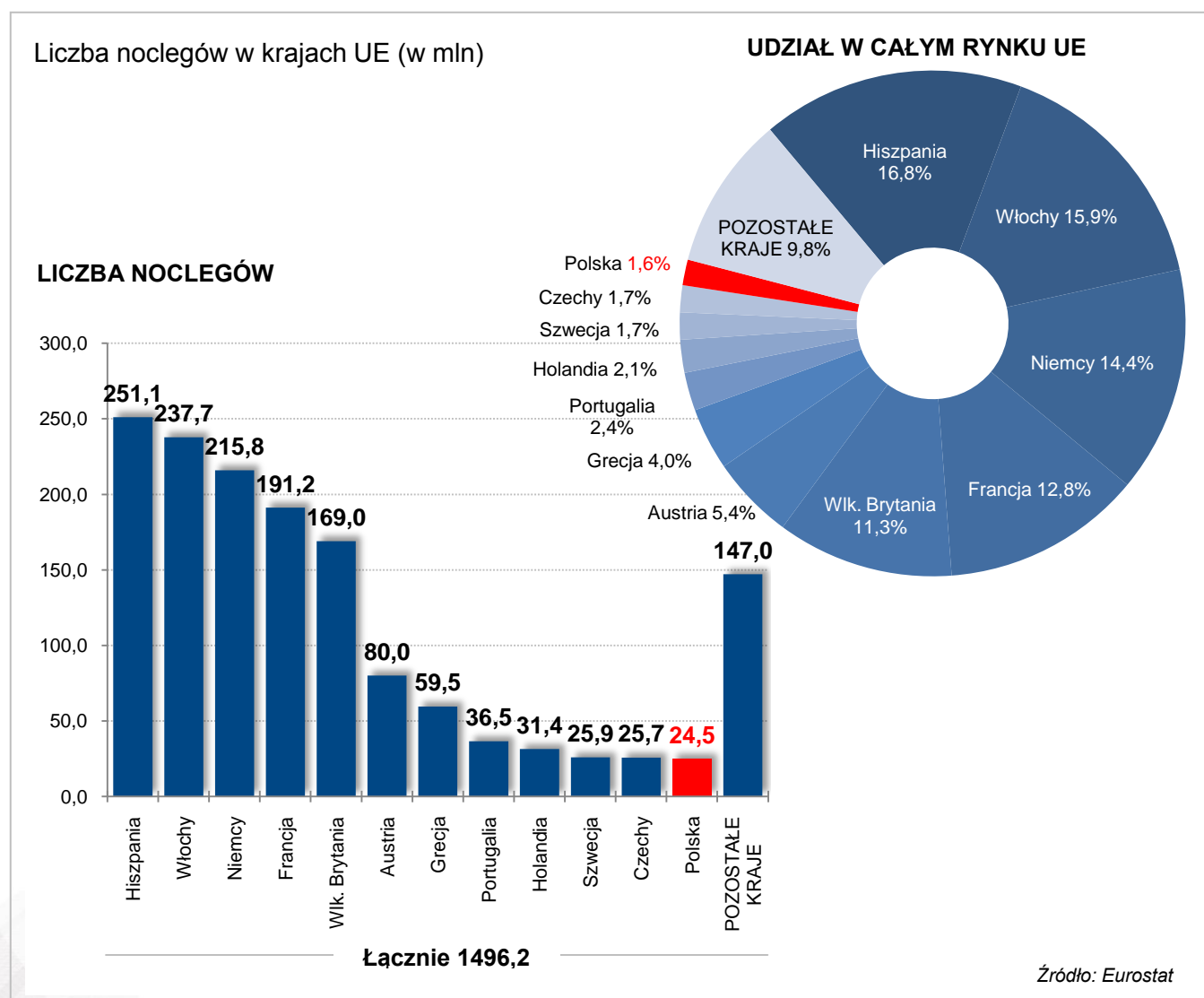


Do przegranych ubiegłego roku należą również małe kraje żyjące z turystów zagranicznych jak Cypr (-19,7 %) czy Malta (-13,3 %). Natomiast stosunkowo dobry wynik osiągnęła branża hotelarska w Niemczech – 80 % wszystkich udzielonych noclegów dotyczyło gości krajowych, co wynika z jednej strony z dużego obszaru i prężnej gospodarki, która generuje duży ruch biznesowy, z drugiej – z niemieckiej mentalności, w której nawet jadąc z wizytą rodzinną nocować należy w hotelu.

Pamiętać należy, że spadki liczby noclegów nie oznaczają, że w takim samym stopniu spadły wpływy hoteli. Wpływy spadły o wiele bardziej, bo obiekty hotelarskie w odpowiedzi na słabnący ruch gości obniżały ceny, wprowadzały różne promocje i upusty, aby jakoś wypełnić pokoje. W 2009 roku mniejszej liczbie turystów sprzedawano swoje zasoby taniej niż w 2008 roku, stąd drastyczny spadek RevPAR.

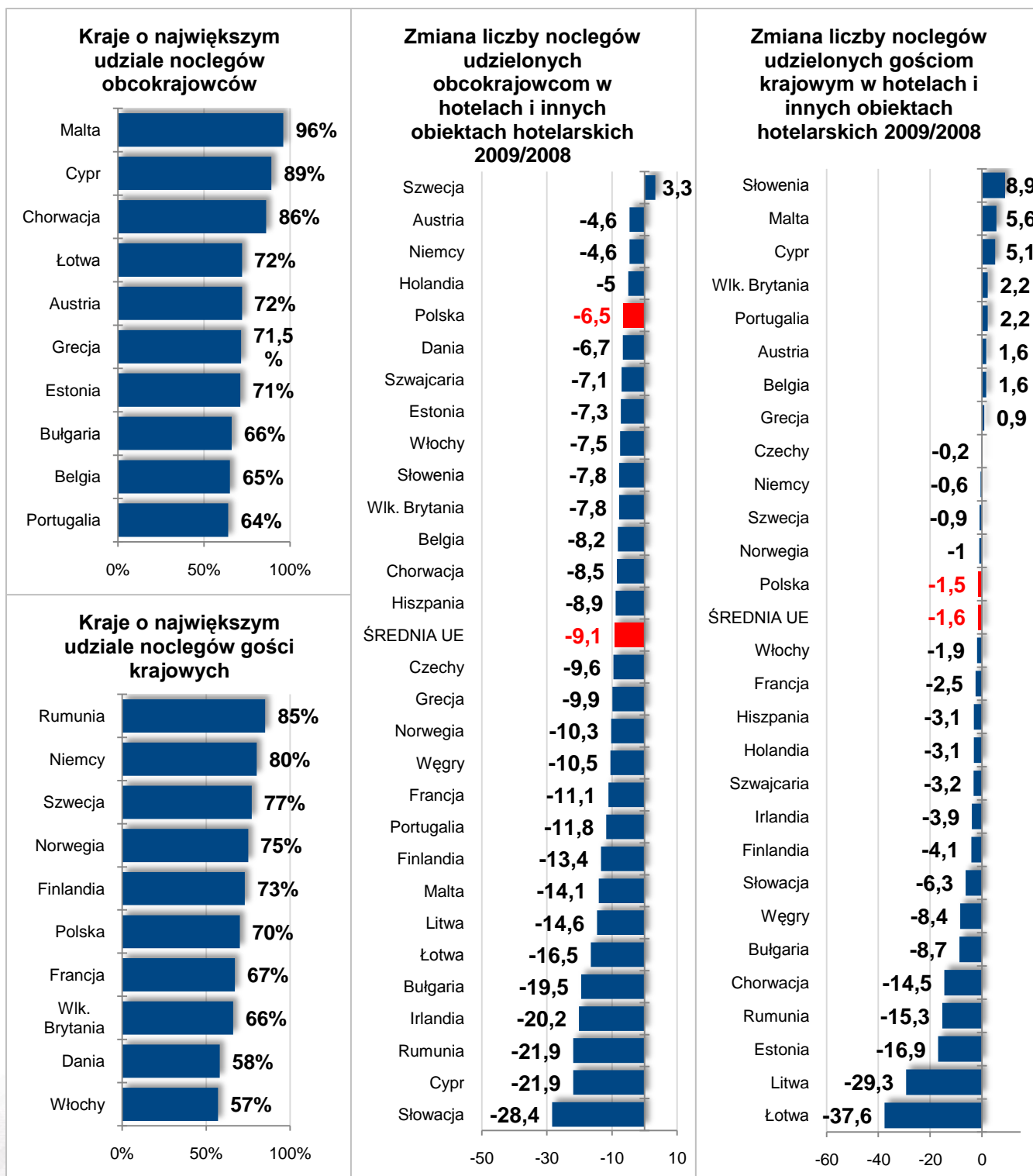
W Polsce, według danych Eurostatu, udzielono w 2009 roku 24,5 mln noclegów, co daje nam 12 miejsce w Unii z udziałem na poziomie 1,6 %. Przed nami są Czechy z 25,7 mln, ale tamtejsze obiekty bazują na gościach zagranicznych – 62 % wszystkich noclegów, podczas gdy w Polsce jest to 30 %. Trzeba pamiętać, iż rynki hotelarskie można podzielić na te, które czerpią swoje przychody głównie z gości krajowych i na te, których funkcjonowanie oparte jest na turystach zagranicznych.

GRAF 2



Na słabe wyniki hoteli w krajach UE w pierwszej połowie ubiegłego roku miał wpływ nie tylko spadek aktywności turystycznej Europejczyków, ale również dramatyczny spadek liczby organizowanych konferencji oraz innych dużych imprez biznesowych. To ten sektor hoteli odczuł najbardziej boleśnie kryzys, gdyż pierwszą rzeczą, którą zrobiły firmy, było odwołanie wszelkich szkoleń, jak też wyjazdów integracyjnych dla pracowników czy też imprez dla kluczowych kontrahentów.

GRAF 3



Źródło: Eurostat

Według Horwath HTL - firmy doradczej rynku hotelowego, wnioski z analizy danych potwierdzają, że kraje, które posiadają silny popyt wewnętrzny na usługi hotelowe, są dużo bardziej odporne na wpływ wszelkich zawirowań w gospodarce. Widać to m.in. porównując skalę spadków, jaką odnotowaliśmy w Polsce w porównaniu np. z Czechami czy Litwą, które mają odwrotną strukturę wykorzystania hoteli przez gości krajowych i zagranicznych

do Polski. To pokazuje, że warto promować się nie tylko poza granicami, ale również do mieszkańców swojego kraju, gdyż w trudnych czasach to oni pomagają hotelom wychodzić z zapaści.

Ciekawe wyniki dotyczą dużych krajów (tzw. Wielkiej Piątki), które wydawałoby się żyją z turystów zagranicznych, a w rzeczywistości opierają się na gościach krajowych - we Francji – 67 % noclegów udzielanych jest rodakom krajowym, w Wielkiej Brytanii – 66 %, we Włoszech – 57 % (jedynie w Hiszpanii udziela się więcej noclegów cudzoziemcom – 56 %), przez co odnotowała ona największy spadek z krajów „Wielkiej Piątki”). Podobny model funkcjonuje też w Polsce, gdzie 70 % noclegów sprzedawanych jest gościom krajowym.

GRAF 4

Największe spadki noclegów obcokrajowców w poszczególnych okresach					
I-IV		V-VIII		IX-XII	
Słowacja	-30,6	Słowacja	-30,1	Cypr	-26,6
Rumunia	-24,5	Cypr	-23,1	Bułgaria	-24,5
Bułgaria	-15,9	Rumunia	-23,0	Irlandia	-23,9
Irlandia	-15,6	Irlandia	-21,6	Słowacja	-19,8
Malta	-15,4	Bułgaria	-18,9	Łotwa	-19,0
ŚREDNIA UE	-11,5	ŚREDNIA UE	-4,1	ŚREDNIA UE	-3,6
Polska	-13,8	Polska	-1,5	Polska	-0,9

Źródło: Eurostat

Okazuje się, iż model oparty na gościach krajowych w tych trudnych czasach sprawdził się najlepiej. W trzech 4-miesięcznych okresach roku jedyny wzrost liczby noclegów zanotowano między majem a sierpniem wśród gości krajowych (o 0,3 %), podczas gdy w tym samym okresie liczba noclegów udzielonych cudzoziemcom spadła o 8,9 %.

GRAF 5

Największe spadki noclegów w poszczególnych okresach					
I-IV		V-VIII		IX-XII	
Łotwa	-24,4	Łotwa	-22,9	Cypr	-25,6
Rumunia	-23,1	Cypr	-20,1	Bułgaria	-23,4
Litwa	-22,7	Litwa	19,8	Łotwa	-22,7
Słowacja	-18,4	Słowacja	-19,4	Litwa	-18,7
Malta	-14,7	Bułgaria	-16,9	Rumunia	-17,7
Estonia	-12,3	Irlandia	-16,9	Irlandia	-15,9
Irlandia	-12,3	Malta	-15,3	Słowacja	-14,1
ŚREDNIA UE	-8,0	ŚREDNIA UE	-4,1	ŚREDNIA UE	-3,6
Polska	-6,9	Polska	-1,5	Polska	-0,9

Źródło: Eurostat

Poprawa w ostatnich miesiącach 2009 r. jest dostrzegalna również w danych transportu lotniczego IATA i różnych stowarzyszeń regionalnych przewoźników lotniczych. Według IATA, ruch pasażerski zaczął wzrastać od września 2009 r., po roku spadku. Ogólnie na całym świecie ruch pasażerski do listopada spadł o 4%, podczas gdy wykorzystanie miejsc spadło o 3%, a wskaźnik obciążenia wyniósł 75,4% (w porównaniu z 75,9% w 2008 r.). Dane hotelowe z jedenastu miesięcy, analizowane przez Deloitte, oparte na danych przekazanych przez STR

Global², także potwierdzają tendencję wzrostową - wskaźniki obłożenia zaczęły wzrastać w niektórych kluczowych miejscach, co oznacza koniec recesji.

Interesujące jest prześledzenie zmian wskaźnika obłożenia w hotelach w stolicach i wybranych miastach europejskich w roku 2009 (dane za okres styczeń – listopad) w stosunku do 2008. We wszystkich badanych miastach – poza Londynem (gdzie odnotowano wzrost obłożenia 0,4%), odnotowano spadek wskaźnika. Największe spadki obłożenia dotyczyły Bratysławy - aż 17,2% najmniejszy spadek odnosi się do Berlina – 1,4%.

GRAF 6

Wskaźnik (%) wykorzystania pokoi w hotelach w wybranych miastach europejskich w 2008 i w okresie I-XI 2009

	2009*	2008	Zmiana (%)
Europa	61,9	66,5	-4,6
Reykjavik	59,3	61,9	-2,6
Oslo	63,9	69,3	-5,5
Sztokholm	68,4	71,3	-2,9
Kopenhaga	63,3	69,4	-6,1
Dublin	64,5	68,7	-4,1
Londyn	80,8	80,4	0,4
Amsterdam	67,3	74,8	-7,5
Bruksela	63,7	69,8	-6,1
Luksemburg	64,2	71,1	-6,9
Frankfurt	58,6	61,7	-3,1
Berlin	68,5	69,9	-1,4
Paryż	73,8	77,7	-3,9
Wiedeń	65,5	71,2	-5,6
Genewa	59,8	69,2	-9,4
Zurych	68,5	72,9	-4,4
Praga	57,0	64,5	-7,4
Bratysława	43,4	60,6	-17,2
Budapeszt	54,1	64,4	-10,3
Moskwa	58,7	65,5	-6,8
Lizbona	59,8	65,0	-5,1
Madryd	57,6	65,1	-7,5
Barcelona	63,9	69,1	-5,2
Mediolan	57,7	64,0	-6,3
Rzym	62,9	65,9	-3,0
Ateny	61,9	68,1	-6,1
Stambuł	64,9	71,8	-6,8
Warszawa	62,5	68,0	-5,5
Kraków	67,0	73,0	-6,0
Wrocław	64,0	70,0	-6,0
Poznań	48,0	55,0	-7,0
Trójmiasto	61,0	66,0	-5,0

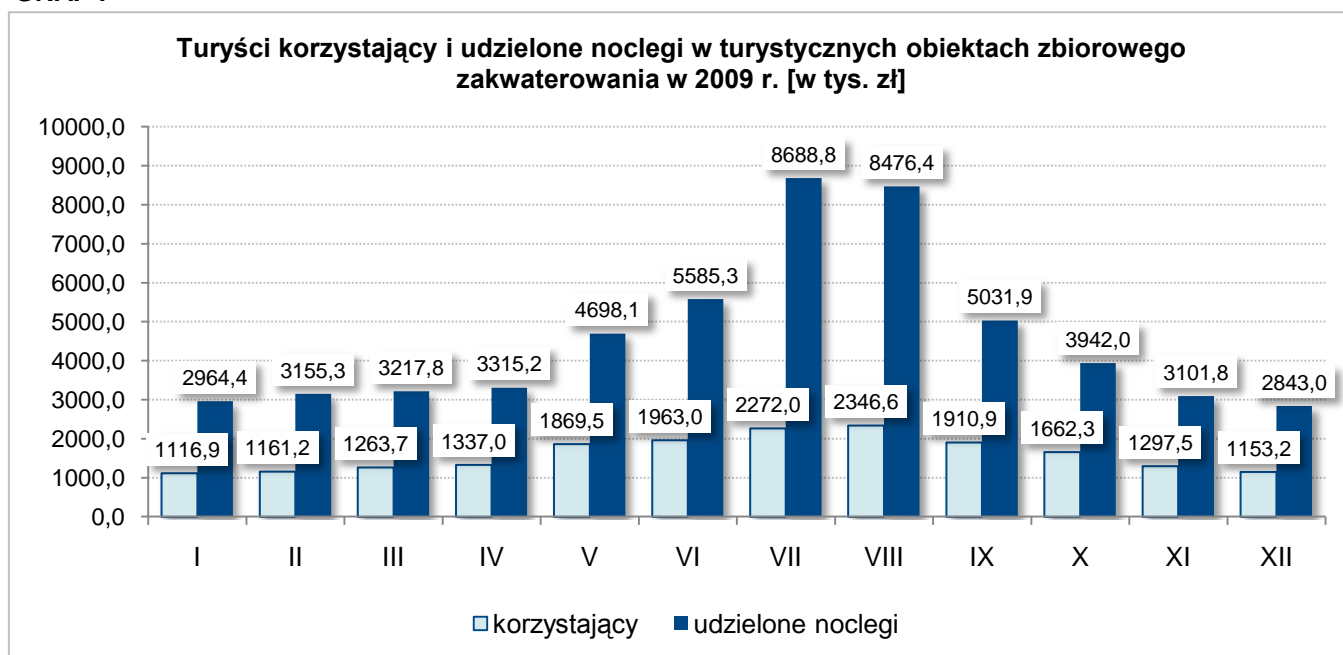
źródło: STRGlobal and Smith Travel Research, ©2008 STR Global Limited.,
cyt. za: [UNWTO World Tourism Barometer Vol 8, No. 1, January 2010](#)

² STR Global jest firmą, która łącząc wiedzę i doświadczenie Smith Travel Research, Deloitte HotelBenchmark™ oraz The Bench i jest liderem na rynku w dostarczaniu danych i statystyk dotyczących branży hotelarsko-gastronomicznej.

2. Rynek hotelowy w Polsce

Według danych Instytutu Turystyki w okresie od stycznia do grudnia 2009 roku z obiektów zbiorowego zakwaterowania skorzystało 19,4 mln turystów (o 1,0 % mniej niż w 2008 roku), w tym 3,9 mln gości z zagranicy. Ponad połowa wszystkich korzystających z bazy noclegowej zatrzymała się w hotelach (10,6 mln). Liczba turystów spadła o 7,6% w 2009 roku, a liczba przyjazdów w 2009 roku szacowana jest na 11,8 mln. Udział procentowy korzystających z noclegów turystów zagranicznych kształtował się bardzo podobnie jak w 2008 r., tzn. obcokrajowcy stanowili 20% ogółu korzystających z turystycznej bazy noclegowej zbiorowego zakwaterowania. Największy udział turystów zagranicznych w ogólnej liczbie turystów zanotowano w hotelach (30%).

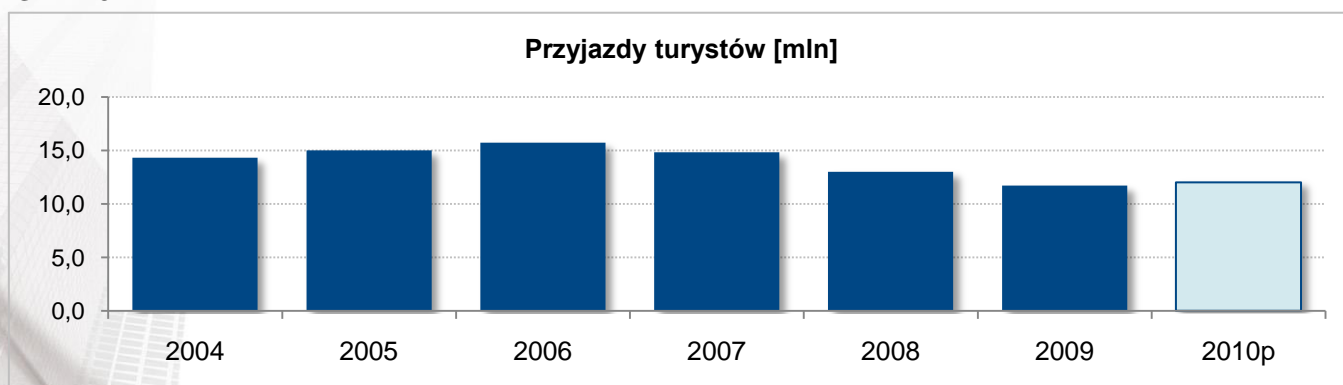
GRAF 7



Źródło: GUS - Baza noclegowa i jej wykorzystanie w 2009

Spadek liczby turystów miał oczywiście negatywny wpływ na wskaźniki obłożenia hoteli. Chociaż wskaźnik RevPAR w polskich miastach obniżył się średnio o 11,6%, to spadek ten jest i tak niewielki w porównaniu do rynków innych krajów. Chociaż w 2009 roku więcej projektów zostało opóźnionych lub odwołanych niż rozpoczętych, nadal pokłada się wielkie nadzieje w rozwój sektora hotelowego w ciągu najbliższych 5 lat. Należy pamiętać, że średnio w Polsce przypada około 20 pokoi na 10 000 mieszkańców, podczas gdy średnia zachodnioeuropejska to 200 pokoi na 10 000 mieszkańców.

GRAF 8



Źródło: Instytut Turystyki

W raporcie Colliers International poświęconemu rynkowi hotelowemu zwrócono uwagę, iż rok 2009 – pomimo wielu trudności, był rokiem zakończenia kilku znaczących realizacji hotelowych.

Warszawa

Sektor hoteli 5-gwiazdkowych w Warszawie wypadł stosunkowo dobrze ze wskaźnikiem obłożenia na poziomie 63%, ADR (średnia stawka za pokój) na poziomie 95 EUR i RevPAR w wysokości 58 EUR. Obłożenie w hotelach niższej klasy wyniosło 62% a średnia stawka za pokój 49 EUR. W 2009 roku zakończył się kilkuletni remont hotelu Grand, który działa obecnie pod marką Mercure. Po remoncie 4-gwiazdkowy hotel dysponuje 299 pokojami. W minionym roku otwarto także 3-gwiazdkowy hotel De Silva w pobliżu warszawskiego lotniska (117 pokoi).

Kraków

Z raportu wynika, że średni poziom obłożenia hoteli wszystkich kategorii w Krakowie wyniósł około 67%, a średnia stawka za pokój wyniosła 72 EUR. Osiem nowych hoteli zostało otwartych w minionym roku, wzbogacając rynek o dodatkowe 552 pokoje. Połowa hoteli oddanych do użytku to obiekty 4-gwiazdkowe: Kossak (60 pokoi), Park Inn (152 pokoje), Swing (147 pokoi) oraz Unicus (33 pokoje).

W minionym roku w Krakowie miały miejsce dwie znaczące transakcje inwestycyjne.

Trójmiasto

Wskaźnik obłożenia w Trójmieście obniżył się drugi rok z rzędu i wyniósł 61%. Było to głównie spowodowane mniejszą liczbą zagranicznych gości w sezonie letnim. Na wzrost średniej stawki za pokój, która osiągnęła 78 EUR, wpłynęło otwarcie 5-gwiazdkowego hotelu Radisson Blu w maju minionego roku. W 2009 roku otwarty został także 4-gwiazdkowy hotel Qubus (110 pokoi).

Poznań

Colliers International podaje, że Poznań również odczuł wpływ spadku w branży MICE (meetings, incentives, conventions, events – organizacja spotkań, wyjazdów motywacyjnych, konferencji i imprez integracyjnych). Poziom obłożenia w 2009 roku wyniósł około 48%, a średnia stawka za pokój szacowana jest na około 62 EUR. W minionym roku otwarto 4-gwiazdkowy Hotel Twardowski (62 pokoje).

Szczecin

Z powodu kryzysu tutejszy rynek doświadczył znacznego spowolnienia. Większość projektów i inwestycji została odłożona w czasie lub odwołana. Obłożenie wyniosło 56%, a średnia stawka za pokój 50 EUR.

Łódź

Wskaźnik obłożenia wyniósł nieco ponad 53%, a średnia stawka za pokój 62 EUR. Wzrost stawki spowodowany jest nowo otwartym hotelem Andel's. Jest to pierwszy 4-gwiazdkowy obiekt w tym mieście. Hotel dysponujący 278 pokojami zlokalizowany jest na terenie kompleksu Manufaktura, który powstał na terenach dawnych zakładów tekstylnych Izraela Poznańskiego. Hotel ten przyciąga obecnie lwią część sektora MICE i korporacyjnego w tym mieście.

Wrocław

Nastąpił spadek zarówno wskaźnika obłożenia jak i ADR. Obłożenie kształtowało się na poziomie 64%, a średnia stawka za pokój wyniosła tyle samo co w zeszłym roku, czyli 69 EUR. Otwarto dwa hotele 5-gwiazdkowe: butikowy hotel Granary (47 pokoi) i wyremontowany Hotel Monopol (121 pokoi).

Obłożenie hoteli i średnia stawka za pokój w 2008

OBŁOŻENIE I ADR W NAJWIĘKSZYCH MIASTACH POLSKI 2008		
MIASTO	OBŁOŻENIE	ADR
Warszawa	67,9%	109 EUR
Kraków	73%	82 EUR
Trójmiasto	66%	77 EUR
Wrocław	70%	75 EUR
Poznań	55%	67 EUR
Łódź	57%	51 EUR
Szczecin	63%	53 EUR

Obłożenie hoteli i średnia stawka za pokój w 2009

OBŁOŻENIE I ADR W NAJWIĘKSZYCH MIASTACH POLSKI 2009		
MIASTO	OBŁOŻENIE	ADR
Warszawa hotele *****	63%	95 EUR
Warszawa inne hotele	62%	49 EUR
Kraków	67%	72 EUR
Trójmiasto	61%	78 EUR
Wrocław	64%	69 EUR
Poznań	48%	62 EUR
Łódź	53%	63 EUR

Źródło: Colliers International

Liczba oficjalnie sklasyfikowanych hoteli w największych miastach Polski na koniec 2009r

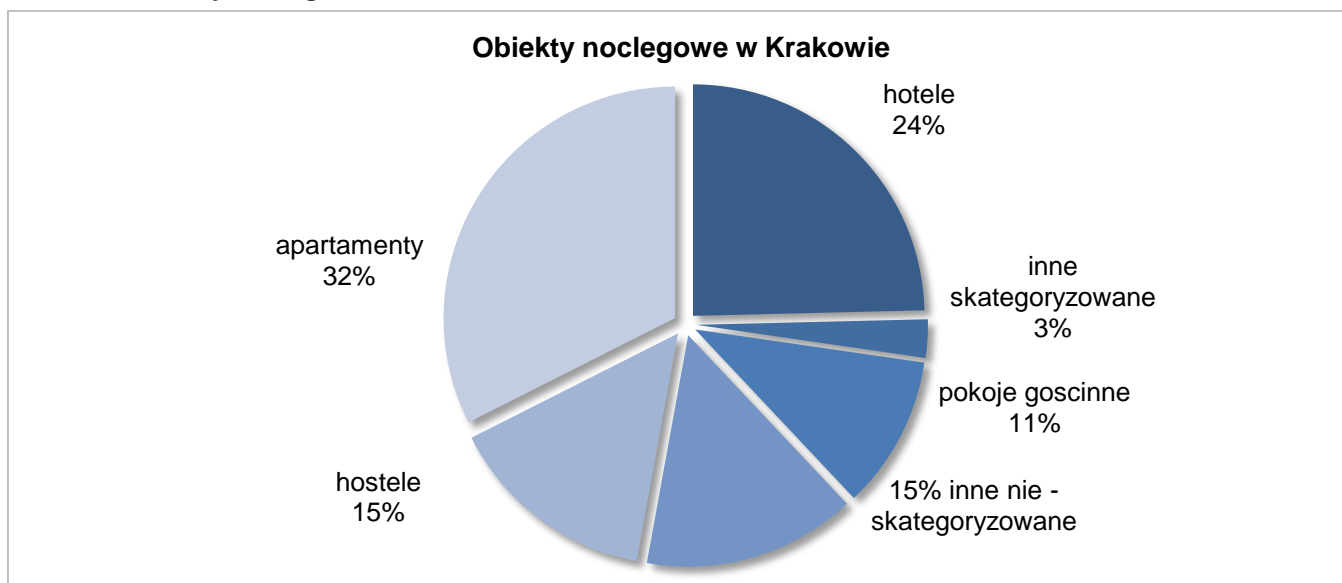
Liczba oficjalnie sklasyfikowanych hoteli na koniec 2009 roku							
	WARSZAWA	KRAKÓW	POZNAŃ	WROCŁAW	GDAŃSK	ŁÓDŹ	SZCZECIN
Hotele *****	10	8	1	4	3	0	0
Hotele ****	7	16	5	8	5	1	4
Hotele ***	22	73	23	23	10	8	8
Hotele **	13	22	15	5	5	8	3
Hotele *	9	5	2	5	1	2	8
Razem	61	124	46	45	24	19	23

Źródło: Colliers International na podstawie Ewidencji Obiektów Hotelarskich w Polsce

3. Rynek hotelowy w Krakowie

Kraków – niekwestionowana stolica ruchu turystycznego Polski, posiada drugą (pod względem liczby miejsc noclegowych), po Warszawie bazę noclegową w kraju. Obiekty hotelarskie „wyrastały” w ostatnich latach jak przysłowiowe grzyby po deszczu. Nawet w ostatnim, niekorzystnym dla całej gospodarki, okresie powstało w Krakowie kilka nowych hoteli. W bazie noclegowej Krakowa znaczące miejsce zajmują obiekty nieskategoryzowane, wpisane do ewidencji w Urzędzie Miasta: hostele, apartamenty, pokoje gościnne i inne. Standard obiektów nieskategoryzowanych jest bardzo zróżnicowany, ale na ogół wysoki.

GRAF 9 - obiekty noclegowe w Krakowie

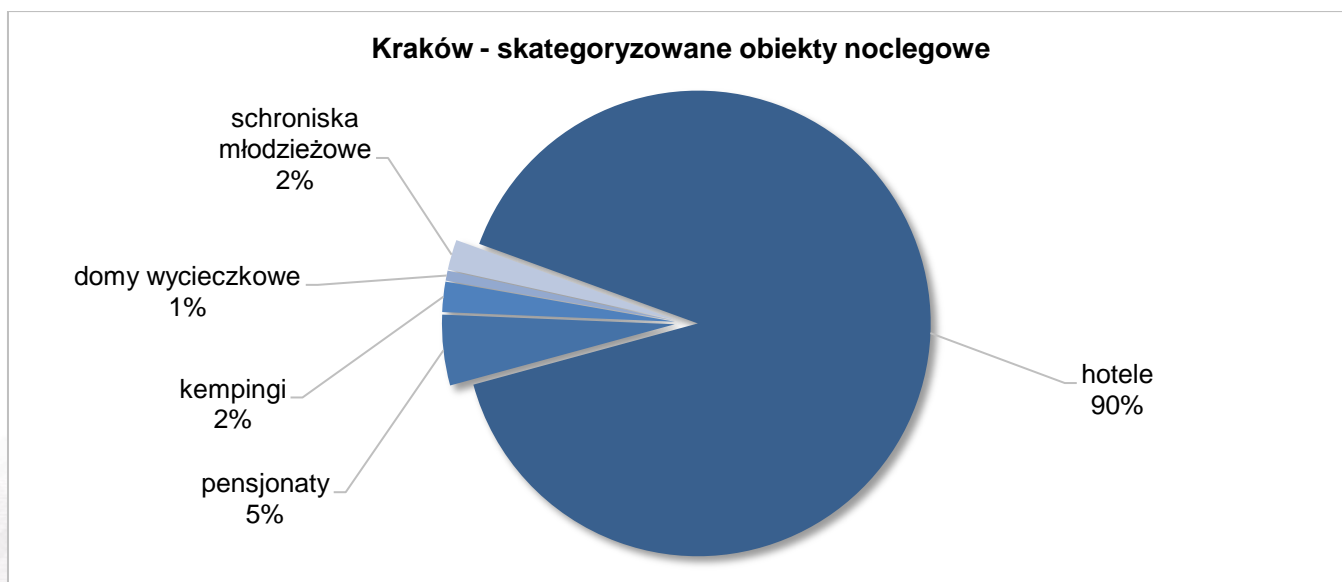


Źródło: Urząd Marszałkowski, Urząd Miasta Krakowa, opracowanie: mrn.pl

Obiekty skategoryzowane

Wśród obiektów skategoryzowanych Krakowa dominują hotele (90%). Ponadto znajdują się tu pensjonaty, domy wycieczkowe, schroniska młodzieżowe, kempingi, natomiast w Krakowie nie ma obecnie motelu.

GRAF 10 - Skategoryzowane obiekty noclegowe – udział poszczególnych typów obiektów – kwiecień 2010



Źródło: Urząd Marszałkowski, opracowanie: mrn.pl

Na wykresie przedstawiono wzrost liczby hoteli w latach 2003 - 2010. W końcu kwietnia 2010 funkcjonowało w mieście 129 obiektów, a dla 7 wydano tzw. promesy uzyskania kategoryzacji; można więc zakładać, że w przyszłym roku będzie w Krakowie 136 hoteli.

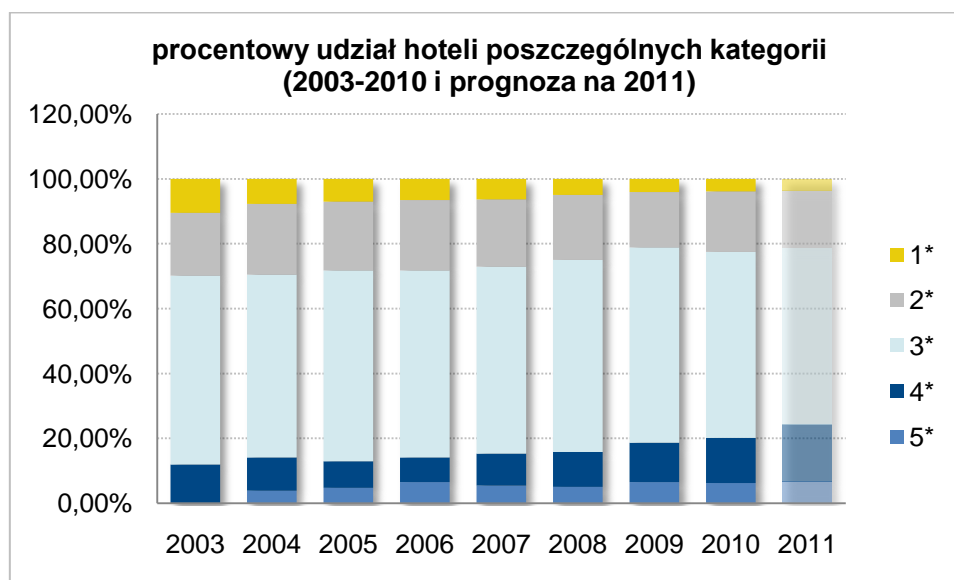
GRAF 11 - Rozwój bazy hotelowej w Krakowie – wzrost liczby hoteli w kolejnych 8 latach i prognoza



Źródło: Urząd Marszałkowski, opracowanie: mrn.pl

W latach 2003-2010 najliczniejszą kategorię stanowiły hotele 3*; dopiero w przyszłym 2011 r. udział hoteli 3* spadnie. Wyraźny spadek udziału dotyczy obiektów 1*, natomiast przybywa hoteli 4* i 5*.

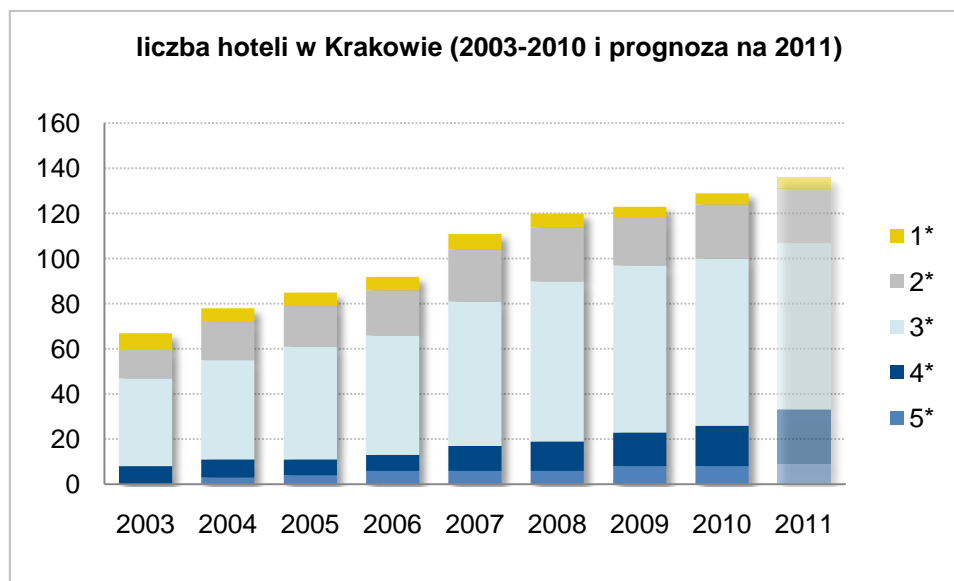
GRAF 12 - Rozwój bazy hotelowej w Krakowie



Źródło: Urząd Marszałkowski, opracowanie: mrn.pl

Liczba hoteli o najniższych kategoriach jest stabilna z nieznaczną tendencją spadkową w ostatnim roku. Liczba hoteli 3* wzrosła w latach 2003-2009 prawie dwukrotnie.

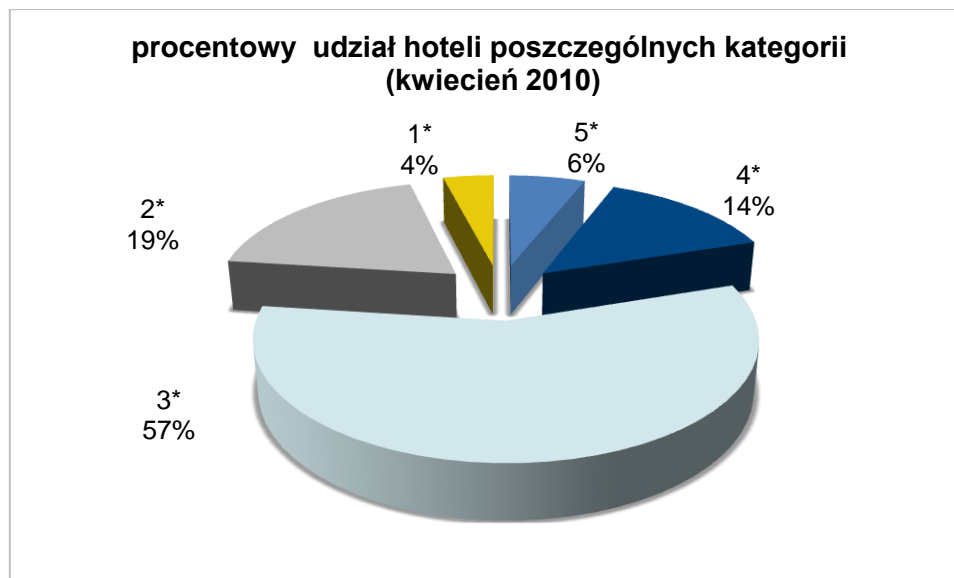
GRAF 13 - Rozwój bazy hotelowej – wzrost liczby hoteli poszczególnych kategorii



Źródło: Urząd Marszałkowski, opracowanie: mrn.pl

Udział hoteli 3* w całym rynku hotelowym Krakowa jest dość stabilny i wynosi obecnie 57% (wykres nr 5) oraz około 47 % miejsc noclegowych i 46% pokoi. Obiekty 4* i 5* stanowią 20% rynku oraz obejmują 34% miejsc i 36% pokoi.

GRAF 14 - Hotele w Krakowie – kwiecień 2010

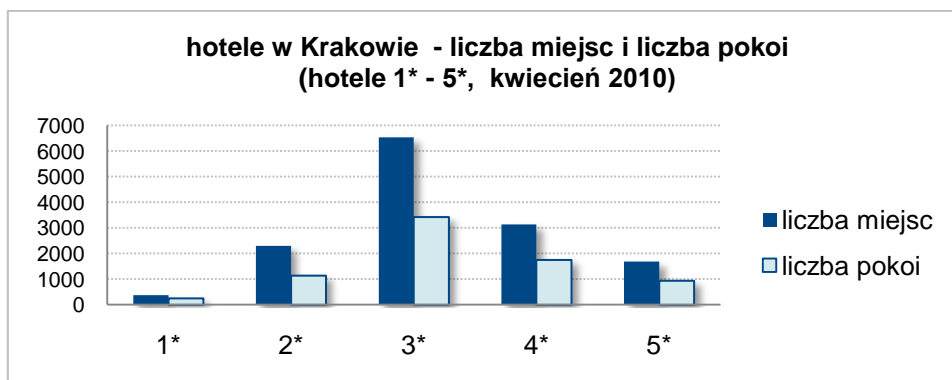


Źródło: Urząd Marszałkowski, opracowanie: mrn.pl

Zwraca uwagę mały, zaledwie 4%, udział hoteli 1* w całym rynku hotelowym. Dla tej kategorii hoteli dużą konkurencję stanowią obiekty nie skategoryzowane, wpisane do ewidencji w UMK.

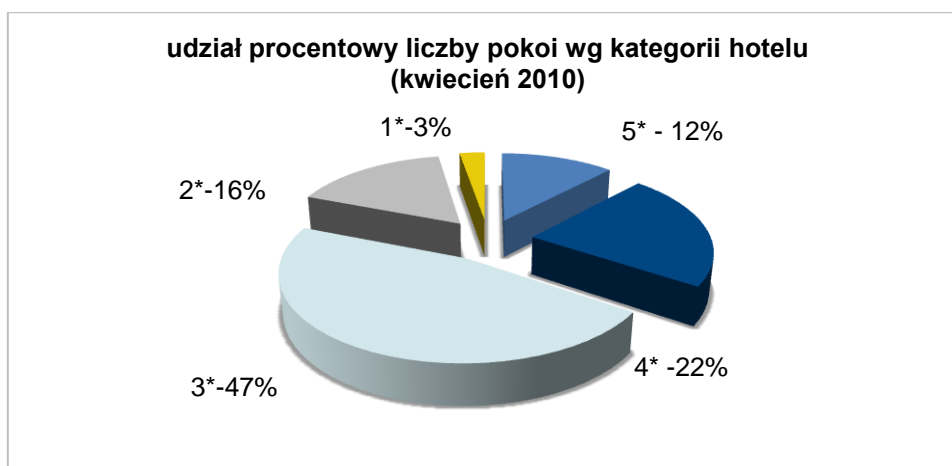
Stanowiące 19% hotele 2* są bardzo zróżnicowane pod względem standardu.

GRAF 15 - Miejsca noclegowe i pokoje w obiektach o poszczególnych kategoriach



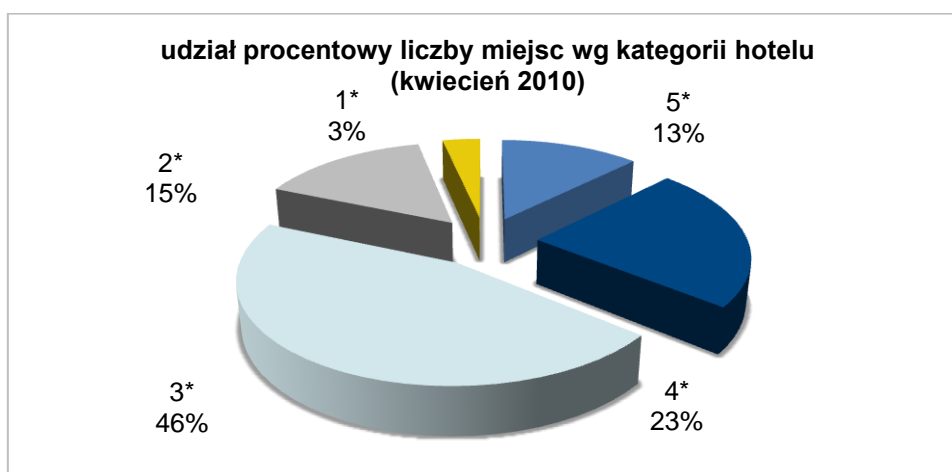
Źródło: Urząd Marszałkowski, opracowanie: mrn.pl

GRAF 16 - Pokoje w obiektach o poszczególnych kategoriach



Źródło: Urząd Marszałkowski, opracowanie: mrn.pl

GRAF 17 - Miejsca noclegowe w obiektach o poszczególnych kategoriach

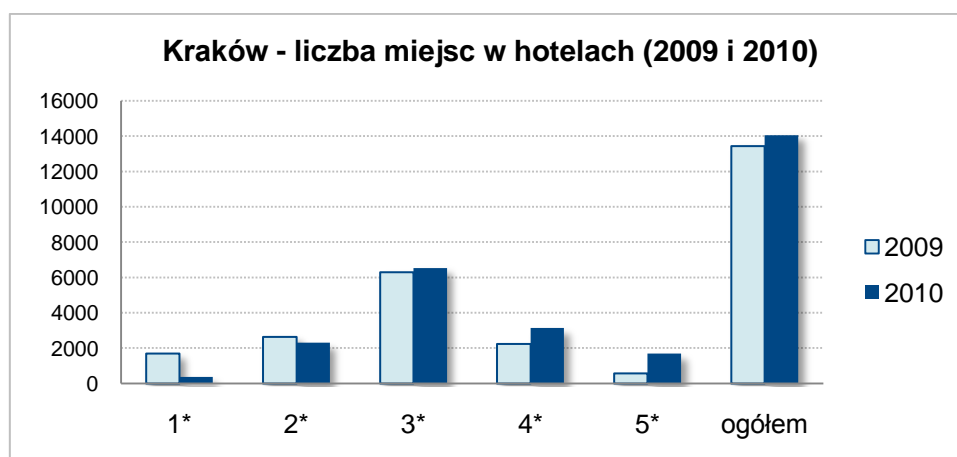


Źródło: Urząd Marszałkowski, opracowanie: mrn.pl

W hotelach 5* i 4* znajduje się obecnie 32% miejsc noclegowych i 34 % pokoi.

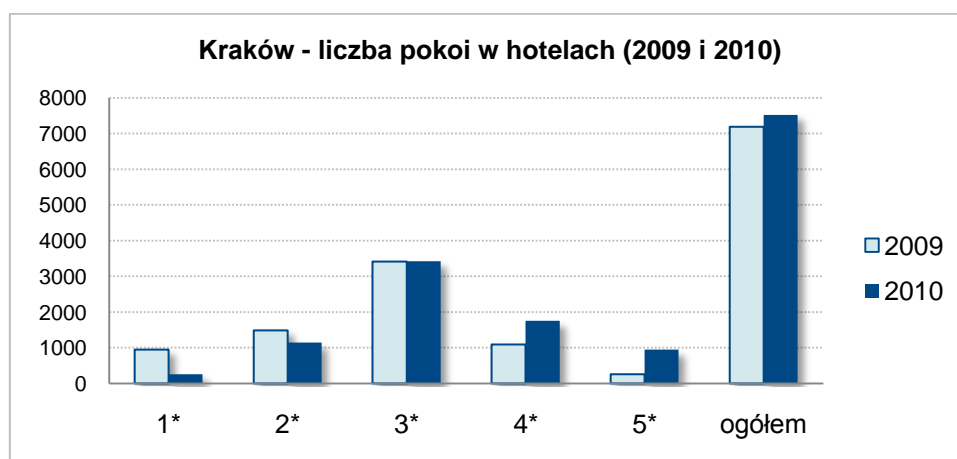
Pomimo kryzysu w ostatnim okresie zarówno liczba hoteli, jak i pokoi i miejsc noclegowych, rosła. Dotyczyło to przede wszystkim obiektów 4* i 5*.

GRAF 18 - Wzrost liczby miejsc noclegowych w hotelach



Źródło: Urząd Marszałkowski, opracowanie: mrn.pl

GRAF 19 - wzrost liczby pokoi w hotelach



Źródło: Urząd Marszałkowski, opracowanie: mrn.pl

Na kategoryzację oczekuje aż 6 obiektów 4* i jeden 5*.

4. Średnie obłożenie hoteli w Krakowie

Według danych zebranych przez Collers International średnie obłożenie hoteli w Krakowie w roku 2008 wynosiło - 73%, natomiast w ciągu pierwszych 11 miesięcy w roku 2009 - 67%. Badania własne na przykładzie kilkunastu obiektów hotelowych 2*, 3*, 4* i 5* w Krakowie wskazują na kilka prawidłowości dotyczących wielkości obłożenia i rodzaju hoteli.

- Sezonowość hoteli w Krakowie - a więc wyraźny wzrost obłożenia odnotowywany corocznie w okresie kwiecień - październik
- W segmencie hoteli 3* poszukiwane lokalizacje: ścisłe centrum (obręb Plant) oraz Kazimierz. Hotele w tych lokalizacjach - niezależnie od innych uwarunkowań odnotowują w ostatnich 3 latach średnie obłożenie w niskim sezonie jako 55% - 57%, natomiast w wysokim sezonie 80% - 81%; co oznacza **średnioroczne obłożenie** w wysokości **70-71%**. Rok 2009 - najłabszy od roku 2004, jest średnio o 12% - 18% gorszy od bardzo dobrego, choć wcale nie najlepszego roku 2007.

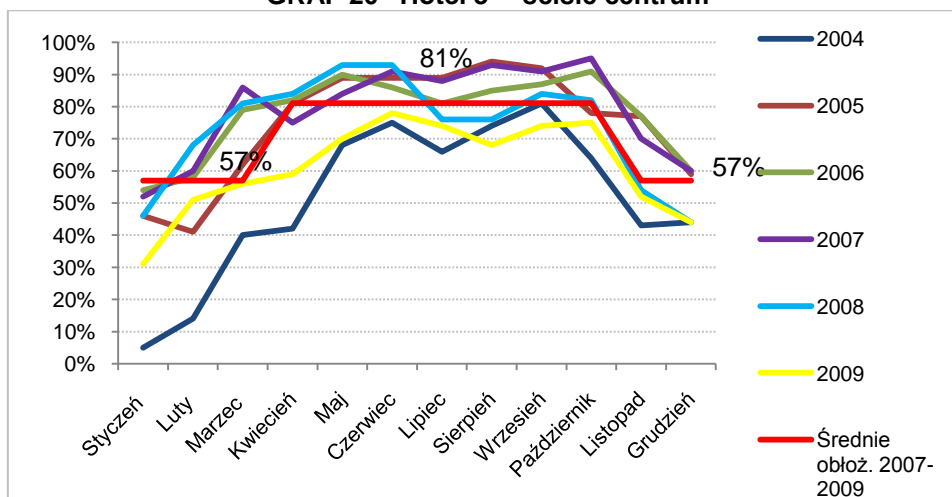
Hotel 3* - ścisłe centrum

Średnie obłożenie z lat 2007 – 2009

Niski sezon 57 %

Wysoki sezon 81 %

GRAF 20 - Hotel 3* - ścisłe centrum



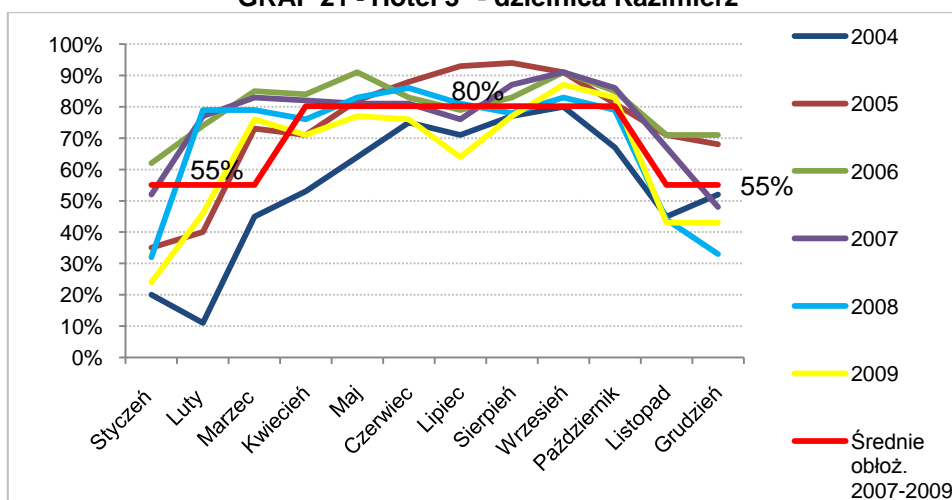
Hotel 3* - dzielnica Kazimierz

Średnie obłożenie z lat 2007 – 2009

Niski sezon 55 %

Wysoki sezon 80 %

GRAF 21 - Hotel 3* - dzielnica Kazimierz



- Z kolei w segmencie hoteli 3* zlokalizowanych poza centrum **średnie obłożenie** odnotowane w ostatnich 3 latach wynosi **53% - 56%**, z czego średnie obłożenie w niskim sezonie stanowi 36% - 38%, natomiast w wysokim sezonie 65% - 69%. Średnioroczne obłożenie w roku 2009 – oscylujące wokół 55% jest niższe od średniorocznego w roku 2007 jedynie o kilka procent. Ceny w tych hotelach, zazwyczaj nastawionych na obsługę dużych grup turystycznych i przyjazdowych spadły w ostatnim roku o minimum 10%, zazwyczaj w wyniku uzyskiwania większych upustów cenowych dla zorganizowanych grup turystycznych i dla pośredników hotelowych
- Lepsze wyniki w zakresie średniego obłożenia osiągnęły w badanym okresie hotele 2* zlokalizowane poza centrum. **Średnioroczne obłożenie** w roku 2009 w badanych obiektach wynosiło – **63%**, przy czym średnie obłożenie w niskim sezonie stanowi 49%, natomiast w wysokim sezonie 73%, czyli globalnie o ok. 10% więcej niż dla hoteli 3*. Ceny w hotelach 2*, zazwyczaj także nastawionych na obsługę dużych grup turystycznych i przyjazdowych są konkurencyjne w stosunku do podobnego

segmentu hoteli 3* - i zazwyczaj nie trzeba ich już mocno obniżyć. W roku 2009 wyraźnie zaznaczyła się przewaga konkurencyjna hoteli 2* w stosunku do 3*, gdyż pomimo mniejszego komfortu pokoi hotelowych – ich ceny, najważniejszy w roku 2009 czynnik decyzyjny wyboru hotelu, były bardziej elastyczne niż dla hoteli wyższej kategorii.

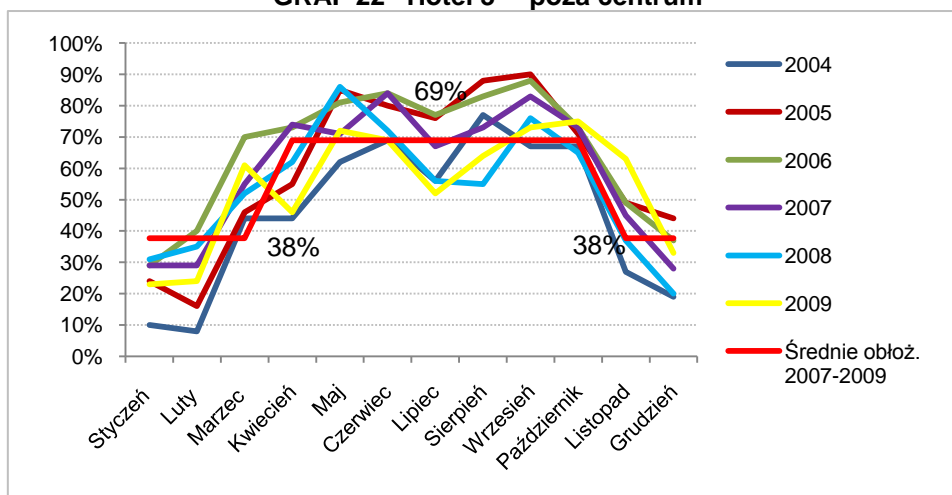
Hotel 3* - poza centrum

Średnie obłożenie z lat 2007 – 2009

Niski sezon 38 %

Wysoki sezon 69 %

GRAF 22 - Hotel 3* - poza centrum



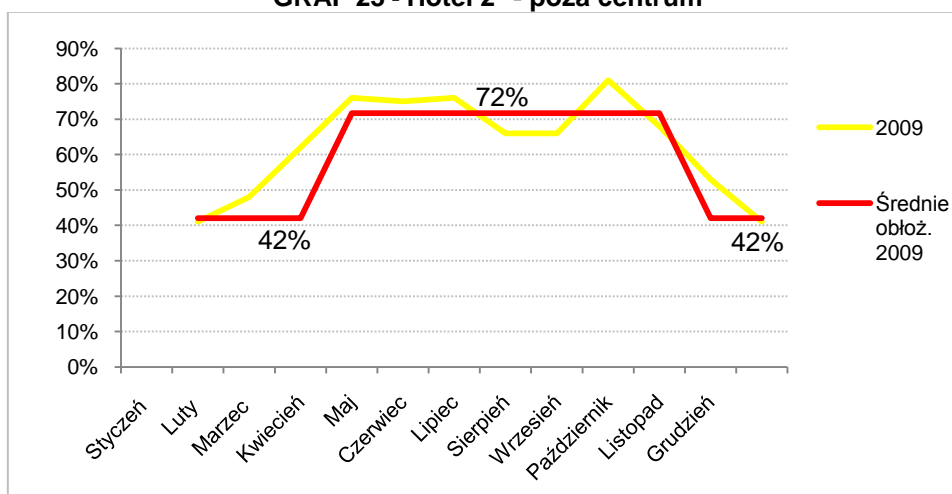
Hotel 2* - poza centrum

Średnie obłożenie z lat 2007 – 2009

Niski sezon 42 %

Wysoki sezon 72 %

GRAF 23 - Hotel 2* - poza centrum



- Ciekawym zjawiskiem okazał się segment hoteli 4*. Średnie obłożenie odnotowane w ostatnich 3 latach wynosi jedynie 51%, z czego średnie obłożenie w niskim sezonie stanowi 39%, natomiast w wysokim sezonie 60%. Średnioroczne obłożenie w roku 2009 – oscylujące wokół 45% jest niższe od średniorocznego w roku 2007 aż o 15%. Oznacza to zmniejszające się zainteresowanie pobytem w tych hotelach. Wy tłumaczeniem dla tego zjawiska jest wyższe obłożenie w hotelach 5*, które oferując częstokroć niewiele wyższe lub porównywalne ceny, oferują jednocześnie znacznie wyższy poziom obsługi i standard pokoi.

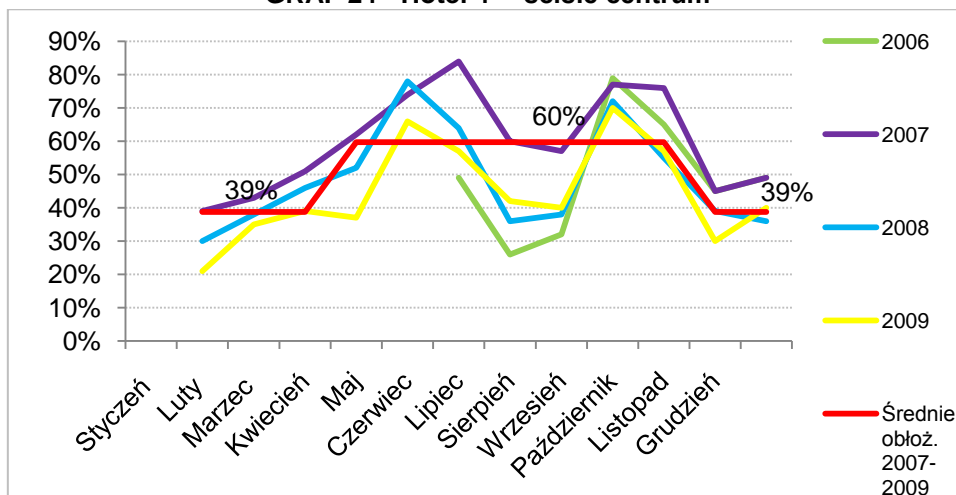
Hotel 4* - ścisłe centrum

Średnie obłożenie z lat 2007 – 2009

Niski sezon 39 %

Wysoki sezon 60 %

GRAF 24 - Hotel 4* - ścisłe centrum



- *Hotele 5*, których liczba znacznie zwiększyła się w okresie ostatnich 3 lat mogą poszczycić się – nawet w tak trudnym okresie, znakomitymi statystykami jak na ten segment rynku hotelowego. Średnie obłożenie w ostatnich 3 latach – w zależności od lokalizacji hotelu wynosi 53% - 60%. Dla hotelu o lepszych wynikach średnie obłożenie w niskim sezonie stanowi 46%, natomiast obłożenie w wysokim sezonie osiąga 71%. Pozytywnie o wynikach hoteli 5* można dopiero wypowiedzieć się po analizie wskaźnika RevPAR. Wysoki wskaźnik obłożenia uzyskiwany był często poprzez znaczące obniżenie ceny pokoju, do poziomu cen hotelu 4*, a nawet do poziomu cen hotelu 3*.*

W zakresie ustalania polityki cenowej w zależności od sytuacji rynkowej, właśnie hotele 5 posiadają największy margines możliwości negocjacyjnych oraz różnorodnych bonusów i pakietów dodatkowych „w cenie”. Dlatego też - paradoksalnie, w okresie bardzo trudnym dla rynku hotelowego ich wyniki w zakresie zapewnienia obłożenia są, na tle innych segmentów hotelowych – zaskakująco dobre.*

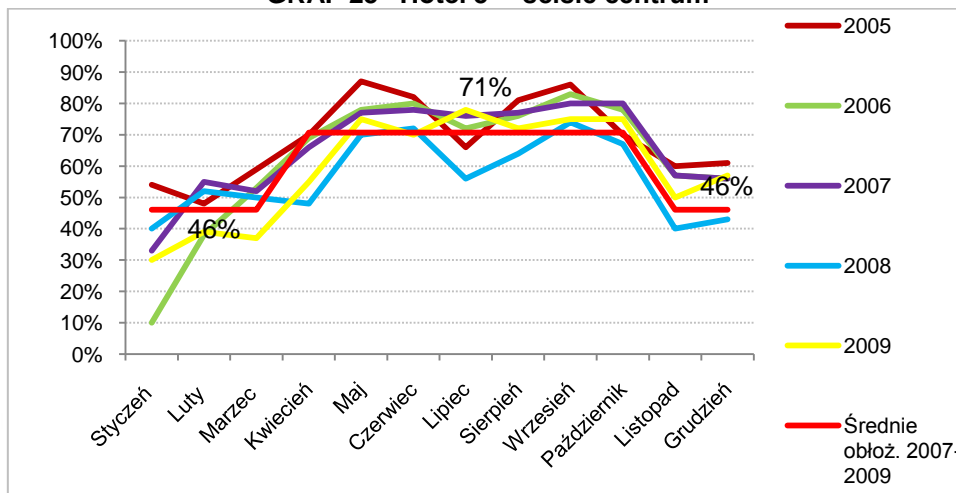
Hotel 5* - ścisłe centrum

Średnie obłożenie z lat 2007 – 2009

Niski sezon 46 %

Wysoki sezon 71 %

GRAF 25 - Hotel 5* - ścisłe centrum



1. Podsumowanie - wnioski dla inwestorów

Analiza obłożenia hoteli w segmentach 2*, 3*, 4*, 5* - pokazuje, że na rynku krakowskim najlepsze wyniki udaje się osiągnąć jedynie hotelom najlepiej zlokalizowanym – zazwyczaj w obrębie ścisłego centrum. Wtedy – niezależnie czy hotel posiada 3* czy 5*, jego obłożenie w wysokim sezonie przekracza 70%. Główna część gości takich hoteli nie jest związana z zorganizowaną turystyką przyjazdową, są to goście indywidualni, dokonujący świadomie wyboru hotelu ze względu na jego lokalizację, czy też szczególnie cechy wyposażenia i serwisu.

Z drugiej strony, analizując segment hoteli 2* w lokalizacjach odległych od centrum – obsługujących głównie masową turystykę przyjazdową, warto zwrócić uwagę na bardzo dobre wyniki takich hoteli. Wiąże się to z umiejętnością schodzenia z kosztów takich hoteli i nastawienie na duży obrót „dobami hotelowymi”.

W segmencie hoteli 5* obserwowane były duże upusty i bonusy cenowe, szczególnie w niskim sezonie. Dzięki takiej polityce, udało się uzyskać bardzo dobre wyniki w zakresie obłożenia pokoi hotelowych, choć działa się to kosztem RevPAR, wskaźnika przychodu z poszczególnych pokoi.

W Krakowie przy aktualnej sytuacji na rynku budowa i eksploatacja hotelu niesie większe ryzyko w stosunku do takich działań prowadzonych kilka lat temu. Dobrze wybrana lokalizacja dla odpowiedniej kategorii obiektu powinna nadal być opłacalna.

Mocne strony krakowskiego rynku	Słabe strony krakowskiego rynku
Drugie lotnisko w kraju	Zahamowanie w ostatnich latach rozwoju lotniska
	Słabe połączenie drogowe lotniska z centrum miasta
Dworzec kolejowy w centrum miasta	Niedokończona budowa dworca, nieczytelny dla pasażerów układ dworca, niejednoznaczna dostępność
	Brak dobrze zorganizowanych połączeń regionalnych i podmiejskich
Położenie przy autostradzie	Słaby stan tras wyjazdowych z miasta w kierunku południowym i północnym, a także wschodnim [powolna budowa autostrady w kierunku Tarnowa]
Duża liczba hoteli i In obiektów [największa w kraju] i duża liczba miejsc noclegowych [druga po Warszawie]	
Duża różnorodność oferty pod względem standardu i ceny	
Szansa dla segmentu obiektów 2* i 5*	Konieczność znalezienia dobrych rozwiązań dla segmentu 3* a także 4*



Maria Bogdani

Rzecznawca majątkowy
Prezes Zarządu
BPJ Partners sp. z o.o.
Nieruchomości – Inwestycje –
Przedsiębiorstwa
Wyceny – Konsulting - Pośrednictwo
30-231 Kraków
ul. Cedrowa 4a
tel. / fax: 12 425 27 27
tel. kom.: 601 531 513

mbogdani@gmail.com
www.bpjpartners.pl



Maria Noworól

Rzecznawca majątkowy
Analityk i doradca rynku
nieruchomości
Architekt
Tel./fax: 12 632 43 85
Tel. kom.: 501 424 515

marianoworol@gmail.com
m.noworol@mrn.pl