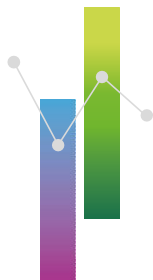


CBRE RESEARCH

1 poł. 2020

RYNEK HOTELOWY W POLSCE

CBRE



PROGNOZA

Polska była jednym z pierwszych krajów w Europie, w którym rząd zezwolił na ponowne otwarcie hoteli. Wraz z rozprzestrzenianiem się pandemii Covid-19 rząd i główne organy finansowe podjęły konkretne kroki w celu zminimalizowania negatywnych skutków spowolnienia gospodarczego, co bezpośrednio wpłynęło na funkcjonowanie hoteli. Poniżej znajdziesz najważniejsze wydarzenia.

Marzec: Obłożenie pokoi hotelowych spadło do około 10%.

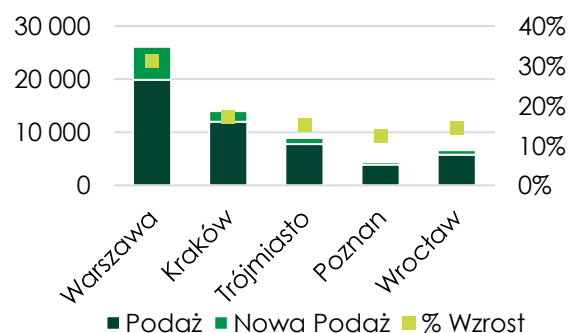
Kwiecień: Przymusowy zakaz prowadzenia działalności hotelowej z wyłączeniem działalności wspierającej walkę z pandemią wirusa COVID-19 (np. zakwaterowanie dla medyków).

Maj: Zgoda rządu na ponowne otwarcie hoteli w ściśle określonym rygorze sanitarnym i na określonych zasadach z ograniczeniem do 2 gości na dostępny pokój, usługi gastronomiczne dostarczane do pokoju gości, ewentualnie na wynos, utrzymany zakaz działalności restauracji, barów, usług konferencyjnych, SPA oraz wszelkiego rodzaju spotkań.

Czerwiec: Złagodzenie kolejnych ograniczeń, zgoda na otwarcie i prowadzenie działalności restauracji, barów, klubów fitness, basenów; hotele miejskie, które się otworzyły zanotowały jednocyfrowy poziom obłożenia.

To czas bez precedensu dla wszystkich hotelarzy, obawiamy się drugiej fali nowych zachorowań w drugiej połowie roku, która może przywrócić część ograniczeń. Głównym wyzwaniem, przed jakim stoją dzisiaj właściciele i dyrektorzy generalni to osiągnięcie progu rentowności w 2020 roku.

WYKRES 1. RYNKI REGIONALNE – PODAŻ I PRZYSZŁA PODAŻ, LICZBA POKOI ORAZ % UDZIAŁ PRZYSZŁEJ PODAŻY DO GRUDNIA 2023



Źródło: CBRE, 2020

PODAŻ

Pierwsza połowa roku całkowicie zmieniła dostępną podaż pokoi na rynku. Zakaz prowadzenia działalności hotelowej w kwietniu w rezultacie spowodował, że część hoteli jeszcze nie wznowiła działalności. Sytuacja rynkowa przyspieszyła pewne decyzje, właściciele hoteli rozpoczęli remonty, które pierwotnie były zaplanowane na 2 połowę 2020 roku, a niektóre nawet na 2021 rok. Decyzje o otwarciu flagowych hoteli miejskich są odraczane w czasie, warto jednak wspomnieć, że lokalizacje turystyczne zdobywają coraz więcej zainteresowania w oczach inwestorów, mimo wymagającego okresu otworzyły się hotele Radisson Blu Sopot, Sopotium Medical Resort Sopot, oraz Radisson Hotel Szklarska Poręba. Na wykresie zlokalizowanym na dole strony mogą Państwo zobaczyć aktualną podaż pokoi na kluczowych rynkach w Polsce. Poza dwoma wyżej wspomnianymi hotelami w Sopocie, spośród kluczowych rynków w 1 połowie roku, tylko Warszawa powiększyła dostępną podaż o łącznie 580 pokoi, w takich hotelach jak A&O Warsaw Wola, Holiday Inn Express Warsaw Mokotów, oraz Mercure Warsaw Ursus Station.

PRZYSZŁA PODAŻ

Kluczowe rynki nadal są bardzo atrakcyjne zarówno dla inwestorów, jak i sieci hotelowych. Dostrzegamy duże zainteresowanie sieci i operatorów, których nie ma jeszcze w Polsce, w szczególności rynkiem warszawskim, ale także rynkami regionalnymi. Nowe inwestycje, które mają zostać otwarte w ciągu 30 miesięcy stanowią ponad 30% obecnej podaży pokoi w Warszawie, a na rynkach regionalnych przyszła podaż waha się między 10% a 20%. Spodziewamy się, że wybuch pandemii wpłynie na nową podaż, jednak skalę zmian ciężko przewidzieć, szczególnie że w większości zmiany nie są publicznie ogłaszane. Najbardziej wyczekiwanymi otwarciami w tym roku pozostają: 331 pokoi w NYX by Leonardo w Varso Place oraz otwarcie dawnego hotelu Rialto, 117 pokoi luksusowego brandu - Nobu Warsaw Hotel. Oba otwarcia zaplanowano na sierpień 2020.

WPŁYW GFC & COVID NA HOTELE

Obecny stan epidemiczny testuje przemysł z uderzeniem na skalę do tej pory niespotykaną. Jednak dane historyczne pokazują, że popyt na usługi hotelowe zawsze się odbudowywał. Według danych historycznych odbudowa kluczowych wskaźników operacyjnych trwa dwukrotnie dłużej niż okres negatywnej korekty. Na wykresie nr 2 widać, że odbudowa GOP do poziomu poprzedzającego zmianę trendu, trwa dłużej niż odbudowa RevPARu. Za 2020 rok prezentujemy zbiorcze dane od początku roku.

RYNKI W POLSCE

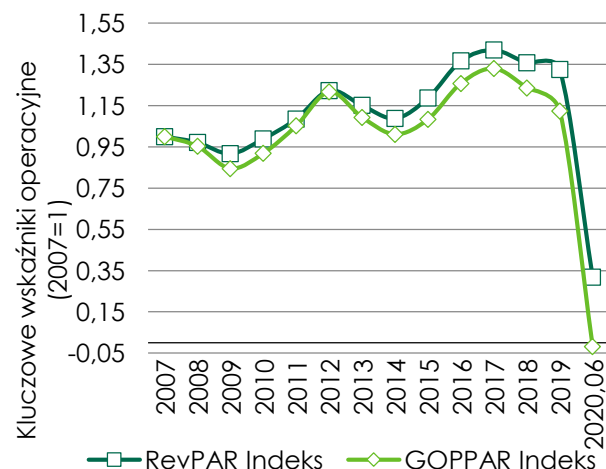
Koncentrując się na najlepiej rozwiniętych rynkach, z analiz wynika, że każdy został dotknięty w różnym stopniu. Wrocław ucierpiał relatywnie najmniej, natomiast wynika to głównie z tego, że udało się zachować wysoki popyt wśród międzynarodowych pracowników z przy miastowych fabryk. Najmocniej dotkniętym rynkiem przez pandemię koronawirusa jest Kraków, miasto z najwyższym udziałem turystów zagranicznych w Polsce, powyżej 50% w 2019 roku.

Pierwsze znaczące symptomy odbudowy popytu w czerwcu miały miejsce na rynku Trójmiejskim. Ze względu na okres wakacyjny, cechy rynku, oraz wysoki udział turystów krajowych, spodziewamy się dalszego dynamicznego wzrostu indeksu RevPAR w lipcu i sierpniu w porównaniu do rynków bardziej MICE-owych.

ODBUDOWA

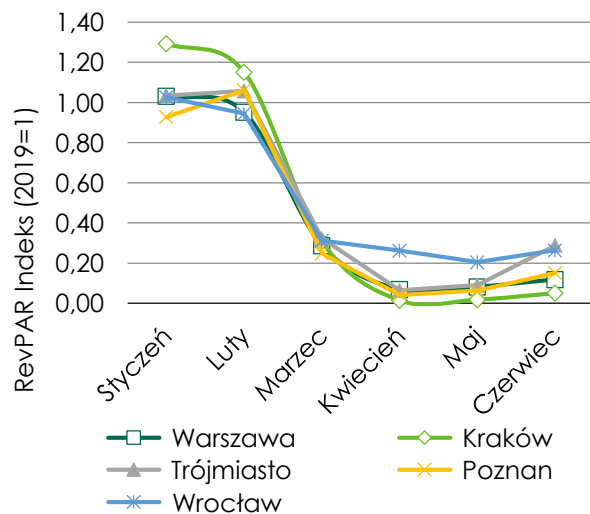
Na wykresie nr 4, przedstawiamy bardzo ogólną drogę odbudowy obłożenia pokoi do poziomu z 2019 roku, dla każdego miasta będzie się on nieznacznie różnić w zależności od charakterystyki rynku. Wraz z dalszym znoszeniem ograniczeń dystansu społecznego, spodziewamy się odbicia popytu napędzanego przez krajowych turystów wypoczynkowych, który rozpoczął się już w czerwcu w Trójmieście, jednak średnioroczne obłożenie pozostanie nadal bardzo niskie w porównaniu do 2019 roku. Po wstępnym odbiciu spodziewamy się, że dynamika odbudowy ulegnie spłaszczeniu. Pełna odbudowa popytu na hotele oznacza powrót podróży, spotkań grupowych, konferencji, targów, podróży międzynarodowych. Aby to miało miejsce, będziemy musieli poczekać, aż wszystkie te sektory będą działać ponownie na pełnych obrotach, natomiast raczej nie wydarzy się to do momentu wynalezienia ogólnodostępnej szczepionki przeciwko COVID-19. Istnieje wiele elementów, które mogą negatywnie wpłynąć na czas odbudowy popytu m.in. zaufanie klientów, nowa podaż, problemy dostawców usług turystycznych, czy organizatorów wycieczek.

WYKRES 2. REVPAR ORAZ GOPPAR INDEKS – HOTELE MIEJSKIE



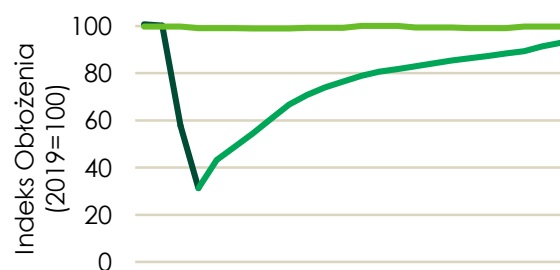
Źródło: CBRE, 2020

WYKRES 3. REVPAR INDEKS



Źródło: CBRE, STR, 2 kw. 2020

WYKRES 4. PRZEWIDYWANA TRAJEKTORIA ODBUDOWY POZIOMU OBŁOŻENIA



Źródło: CBRE, Oxford Economics, STR, 2 kw. 2020

KONTAKTY

Rafał Florczyk
CBRE Hotels
Advisory, Consultancy,
Operator Search & Selection
+48 693 220 537
rafal.florczyk@cbre.com

RESEARCH AND CONSULTANCY

Agata Czarnecka
+48 500 000 053
agata.czarnecka@cbre.com

VALUATION ADVISORY

Maciej Wójcikiewicz
+48 501 746 503
maciej.wojcikiewicz@cbre.com

INVESTMENT PROPERTIES

Sean Doyle
+48 500 070 744
sean.doyle@cbre.com

DEBT & STRUCTURED FINANCE

Adam Łuciuk
+48 725 550 458
adam.luciuk@cbre.com

BUILDING CONSULTANCY

Jonathan Steer
+48 608 652 173
jonathan.steer@cbre.com

LAND ADVISORY

Marcin Jański
+48 607 551 170
marcin.janski@cbre.com

By dowiedzieć się więcej, zachęcamy do odwiedzenia CBRE Research Gateway na cbre.com/research.

Disclaimer: Information contained herein, including projections, has been obtained from sources believed to be reliable. While we do not doubt its accuracy, we have not verified it and make no guarantee, warranty or representation about it. It is your responsibility to confirm independently its accuracy and completeness. This information is presented exclusively for use by CBRE clients and professionals and all rights to the material are reserved and cannot be reproduced without prior written permission of CBRE.

