

Inwestycje hotelowe

Rynek hotelarski w Polsce jest w fazie wzrostu i przewiduje się, że tendencja ta będzie się utrzymywać do 2012 r. Zarówno deweloperzy, jak i międzynarodowe sieci hotelowe nadal widzą w Polsce ogromny potencjał i szukają możliwości inwestowania na naszym rynku. Czynnikiem wpływającym na niestabnące zainteresowanie Polską są m.in.: wciąż niewielka względem zapotrzebowania liczba obiektów hotelowych oraz organizacja mistrzostw piłkarskich EURO 2012, które ściągną do kraju rzesze kibiców.

■ DOROTA MALINOWSKA

Podaż obiektów hotelowych w Polsce koncentruje się głównie w dużych miastach, takich jak Warszawa, Kraków, Wrocław czy Trójmiasto. Biorąc pod uwagę liczbę miejsc noclegowych na 10 000 mieszkańców, jesteśmy nadal na ostatnim miejscu wśród krajów Unii Europejskiej – przypadają tu zaledwie 44 „łóżka”. Daje to nadzieję inwestorom, że kraj nasz kryje w sobie jeszcze spory potencjał do rozwoju segmentu hotelarskiego.

Kryzys na światowych rynkach finansowych, choć w Polsce mniej dotkliwie odczuwalny niż w krajach Europy Zachodniej, ma jednak negatywny wpływ na branżę hotelarską i turystyczną. Wiele projektów hotelowych zostało poddanych weryfikacji, niektóre inwestycje zostały wstrzymane lub odłożone w czasie w związku z trudnościami w ich finansowaniu. Najczęściej spowodowane to było zaostrzeniem przez banki procedury finansowania poprzez podnoszenie wysokości wkładu własnego. Hotelarstwo często uznawane było za segment o podwyższonym ryzyku kredytowym. Dodatkowo liczba gości odwiedzających Polskę w 2008 r. spadła w stosunku do roku poprzedniego – jak podaje GUS, w IV kwartale przyjechało do naszego kraju o 15 proc. mniej turystów niż rok wcześniej. Spowodowało to spadek obłożenia pokoi hotelowych – w IV kwartale zagraniczni goście wykupili w krajowych hotelach o 13 proc. mniej noclegów niż rok temu. Najdotkliwiej spadek koniunktury odczuwają obiekty wyższych kategorii – kryzys dał się we znaki wielu firmom, któ-

re musiały ograniczyć wydatki na podróże służbowe pracowników, co w konsekwencji spowodowało, że musieli oni wybierać tańsze hotele niższych kategorii. To wszystko powoduje, że lata 2009–2010 będą trudne dla inwestorów, a największe szanse będą mieli najsilniejsi, już dysponujący świetną lokalizacją, doskonałym projektem i umową ze znanym renomowanym operatorem.

Duże miasta przyciągają inwestorów

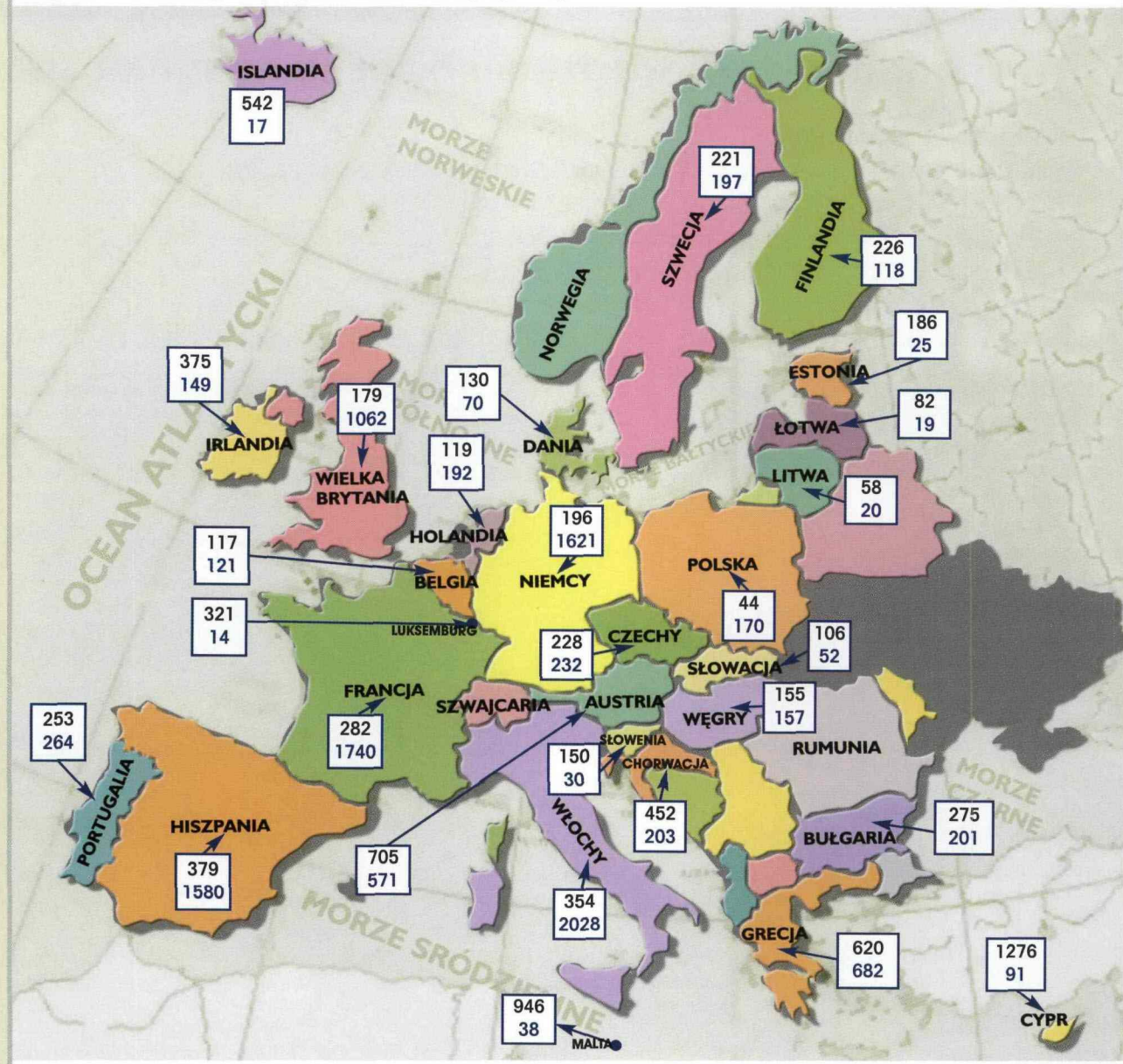
W 2008 r. inwestorzy tradycyjnie nadal wykazywali zainteresowanie rynkiem nieruchomości hotelowych, zwłaszcza w pięciu największych miastach Polski (Kraków, Wrocław, Poznań, Łódź, Warszawa), w których widzą potencjał turystyczny i biznesowy. Jednocześnie w miastach wojewódzkich otwartych zostało 35 hoteli, z czego połowa należąca do znanych sieci, głównie Orbisu, ale na tym rynku coraz bardziej dynamicznie działa też austriacki Vienna International Hotelmanagement, inwestujący w obiekty średniej klasy. Pod względem kategorii, dominowały obiekty 3- i 4-gwiazdkowe, na które przypada ok. 75 proc. nowo otwartych hoteli, natomiast hotele 5-gwiazdkowe stanowiły zaledwie 8 proc. Najwięcej obiektów oddano do użytku w Trójmieście i Poznaniu.

Aktualnie w trakcie budowy i modernizacji jest około 140 hoteli, z czego co czwarty w miastach wojewódzkich. Jeśli planowane terminy zostaną dotrzymane, to tylko w 2009 r. zostanie oddanych do użytku ok. 1500 pokoi hotelowych. Termin ukończenia pozostałych obiektów to lata 2009–2012. Większość z nich należeć będzie do sieci ta-



FOT.: ARCHIWUM

Rynek hotelowy w krajach Unii Europejskiej



liczba miejsc w hotelach i obiektach podobnych na 10 tys. mieszkańców
 liczba miejsc noclegowych w hotelach i obiektach podobnych (tys.)

Źródło: EUROSTAT (2005)

kich, jak: Hilton, Rezidor, Orbis, Qubus Management i in. Ponadto w fazie planowania jest ponad 160 obiektów, których termin otwarcia planowany jest na lata 2010–2013. Czyli w najbliższych 4 latach powstanie w naszym kraju łącznie co najmniej 300 nowych hoteli na ponad 3000 miejsc noclegowych, budowanych przez duże znane firmy. Do tego należałoby dodać dziesiątki obiektów stawianych przez mniejszych inwestorów.

Dużą część przyszłej podaży stanowią obiekty 4- i 5-gwiazdkowe, ale widoczny jest również wzrost udziału inwestycji w hotele klasy ekonomicznej. Świadczy o tym

m.in. realizowana strategia Orbisu, zakładająca dynamiczny rozwój sieci ETAP i IBIS. Wynika to z tego, że hotele 5-gwiazdkowe oraz ekonomiczne nadal stanowią w naszym kraju niszę rynkową – zdecydowany niedobór 5-gwiazdkowych hoteli widoczny jest np. we Wrocławiu oraz w Poznaniu, w miastach nastawionych na duży ruch turystów indywidualnych. Brakuje z kolei tańszych obiektów „na każdą kieszeń”.

W dalszym ciągu obserwuje się zainteresowanie inwestorów mniejszymi miastami oraz miejscowościami turystycznymi, zwłaszcza wzdłuż linii brzegowej Bałtyku,