

HOTELARSTWO W POLSCE w 2008 r.

Czy 2008 rok był początkiem kryzysu w hotelarstwie?

Czy to możliwe, żeby w jednym roku kalendarzowym w statystykach pojawiło się pięć razy więcej hoteli niż przeciętnie w poprzednich latach (wcześniej średnia wynosiła 46)? Czy w naszym kraju jest raptem za dużo hoteli? Takie pytania można było sobie zadawać jeszcze kilka miesięcy temu, gdy nie były opublikowane dane przez Główny Urząd Statystyczny. Jedyne, oficjalne dane publikowane przez na stronie internetowej Ministerstwa Sportu wieściły takie zjawiska, które dla jednych były niepokojące, a dla innym przedmiotem do zadowolenia, graniczącego z dumą. Inwestorzy i operatorzy hotelowi byli raczej w tej pierwszej grupie. Wśród tych, którzy inwestują swoje pieniądze w budowę kolejnych hoteli oczekując zwrotu z zainwestowanego kapitału i wśród tych, których działalność rozliczana jest między innymi z obłożenia ich hoteli i z przychodów ze sprzedaży pokoi. Dla nich tak gwałtowny rozwój hotelarstwa może oznaczać jedno: pogorszenie warunków rynkowych funkcjonowania ich hoteli. A to niezbyt miła perspektywa.

Szczęśliwie dysponujemy już danymi z GUS, który stosuje jedną i od wielu już lat metodologię przyjętą do oceny zjawisk w hotelarstwie. Nie potwierdziły one w pełni tych niekorzystnych informacji docierających do inwestorów i operatorów hotelarskich w innych źródłach.

Przyjrzyjmy się więc jak wygląda sytuacja polskich hoteli, hotelarzy i inwestorów hotelowych zakresie w 2007-2008 roku.

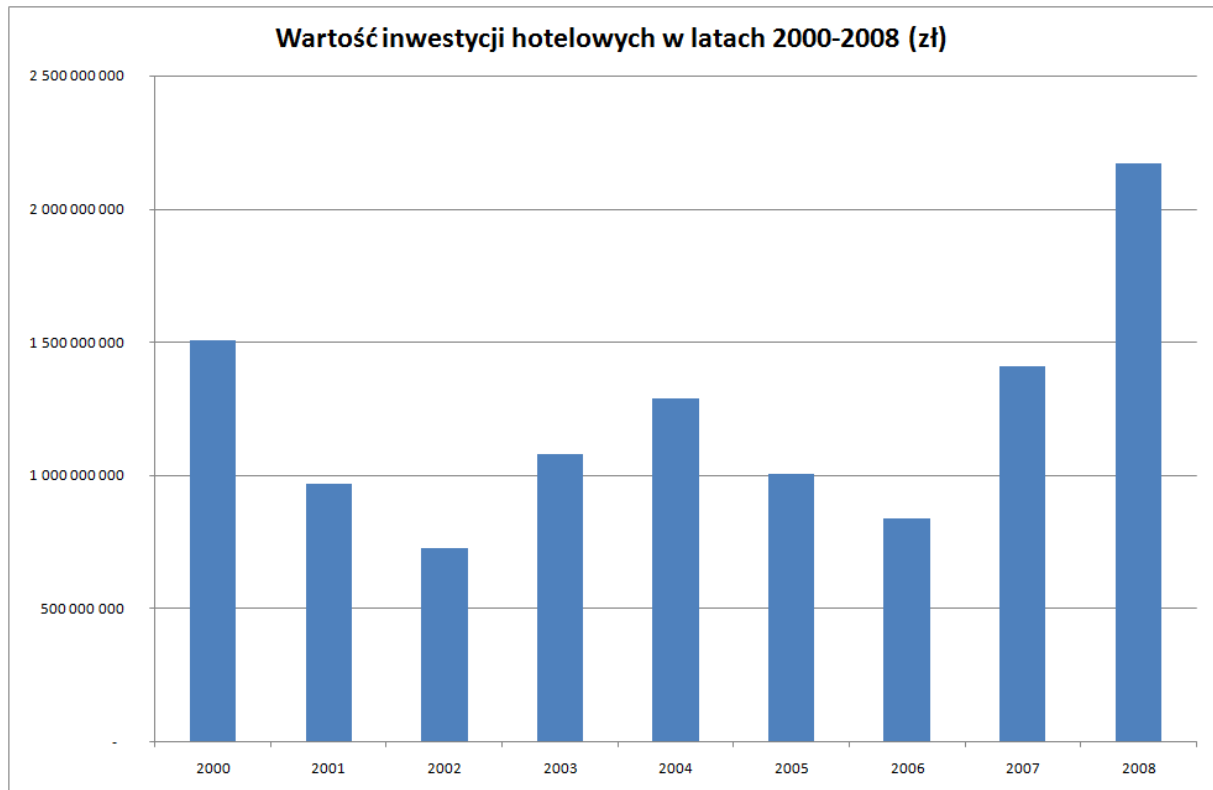
Tytułem przypomnienia (patrz Raport z roku poprzedniego i artykuły w ŚWIAT HOTELI) z analiz wykonanych przez firmę HOTELON (grupa PROJEKT HOTEL) wynika, że w okresie od początku 2007 r. do końca 2012 r. w Polsce jest miejsce dla 230-250 nowych hoteli (ok. 16 300 nowych pokoi hotelowych). Parametry te zostały wyliczone przy założeniu, że utrzymają się trendy w turystyce krajowej i przyjazdowej do Polski i że wszystkie hotele w kraju pracują przy wskaźniku wykorzystania pokoi hotelowych na poziomie 50% (analiza abstrahuje od cen pokoi ADR).

Z danych Głównego Urzędu Statystycznego wynika, że już pod koniec 2008 r. liczba hoteli w Polsce przekroczyła 1488 obiektów (1370 rok wcześniej) z 79 918 pokojami hotelowymi (72 534 rok wcześniej) i jest większa w stosunku do 2007 r. o 118 nowych skategoryzowanych hoteli (7384 pokoi).

Analiza tylko tych danych oznacza, że w ciągu 2008 r. wspomniana luka została wypełniona w połowie (49% licząc hotelami i 45% licząc pokojami). To zjawisko niepokojące, ponieważ sytuację hoteli pogarszają niezależne od nich, zewnętrzne zjawiska, których nie sposób przewidzieć (np. korzystne lub niekorzystne zmiany kursu polskiej złotówki w stosunku do walut zagranicznych).

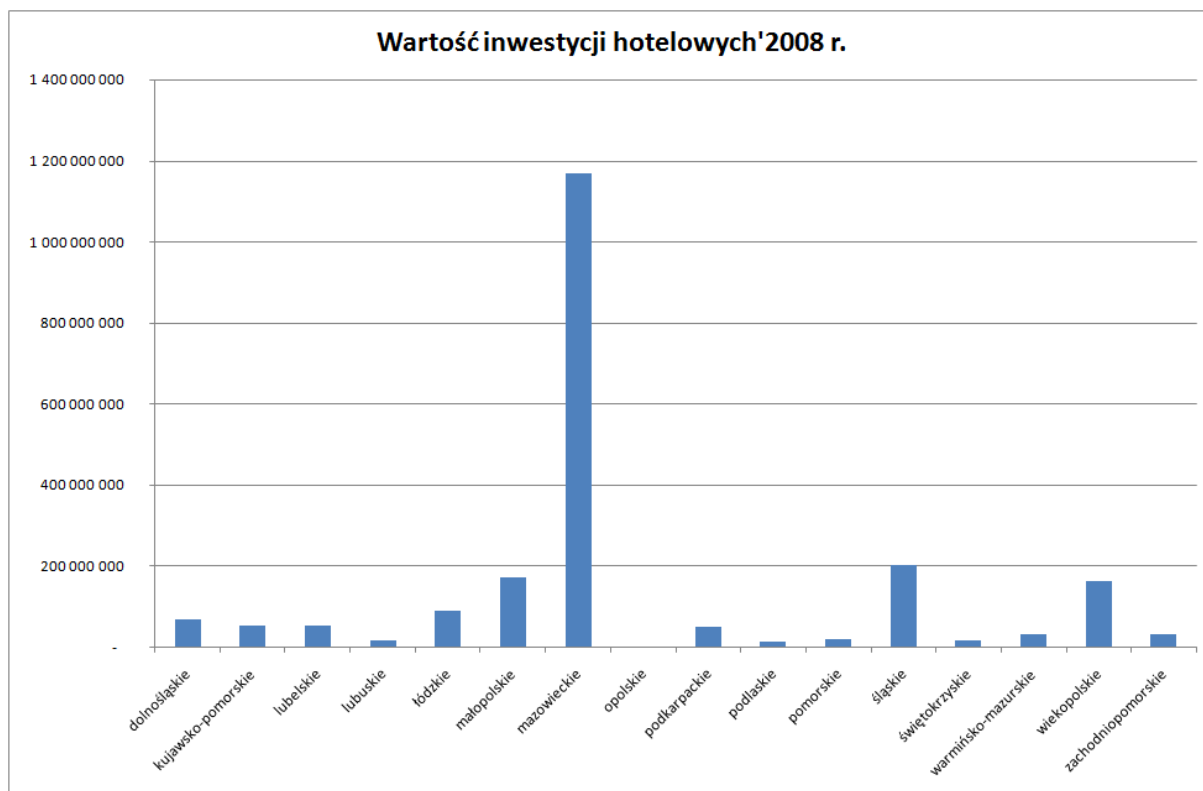
To poważne zagrożenia dla stanu obecnego i dla rozwoju hotelarstwa w Polsce, tak dla inwestorów jak i dla operatorów hotelowych. I choć może nadal panować będzie w Polsce opinia, że hoteli jest ciągle za mało, to odczucie właścicieli hoteli, inwestorów i operatorów będzie zgoła inne, gdy przyjdzie im zmierzyć się ze zmniejszającym się obłożeniem ich hoteli lub ze spadkiem cen usług hotelowych.

Problem sprowadza się do miliardów złotych zaangażowanych w rozwój hotelarstwa w Polsce. Pod tym względem 2008 rok był wyjątkowy. W powstanie kolejnych hoteli zaangażowano ponad 2 miliardy złotych. To znacznie, znacznie więcej niż w latach poprzednich.

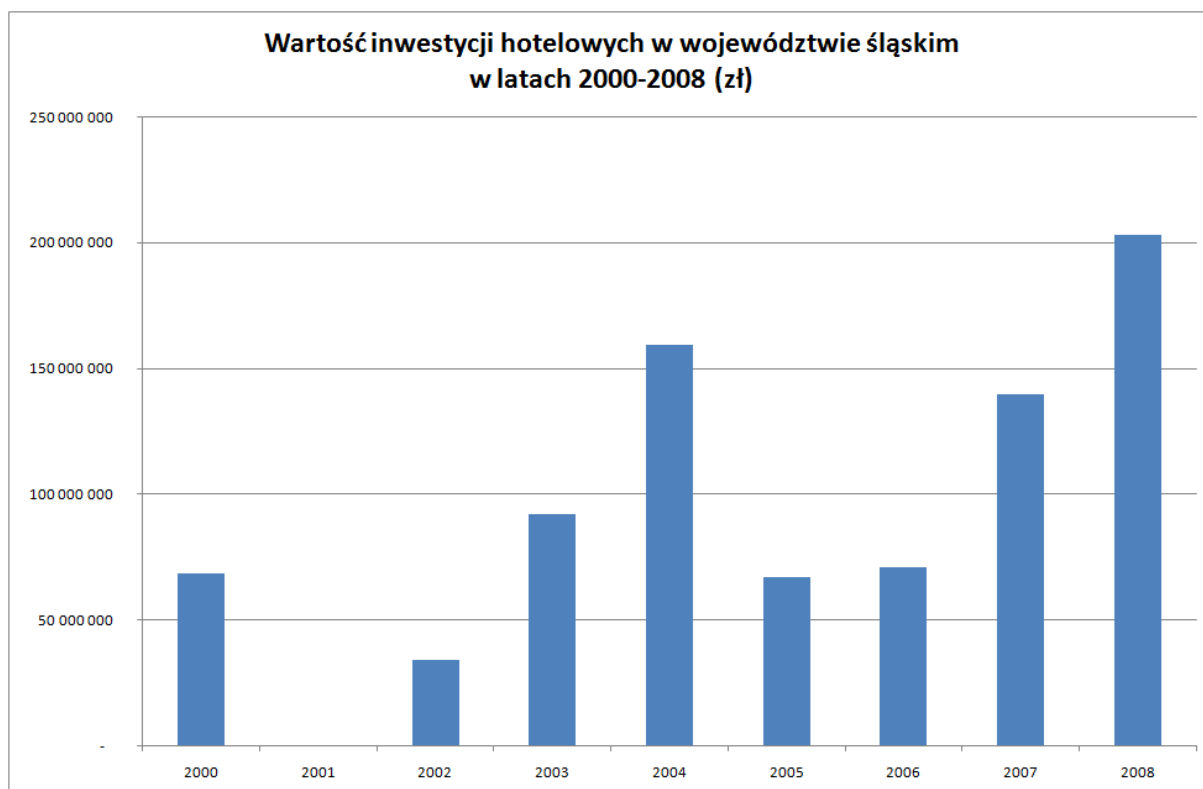


Tak duże kwoty zaangażowane w powstawanie nowych hoteli wymagają szacunku i poważnego traktowania nie tylko przez Inwestorów, ale także przez wszystkie te organizacje i instytucje które uczestniczą w tym rynku. Wzrost tych inwestycji był czystą konsekwencją wzrostu liczby hoteli, o którym była mowa powyżej. Nie odnotowano bowiem poważnej wyżki kosztów budowy hoteli.

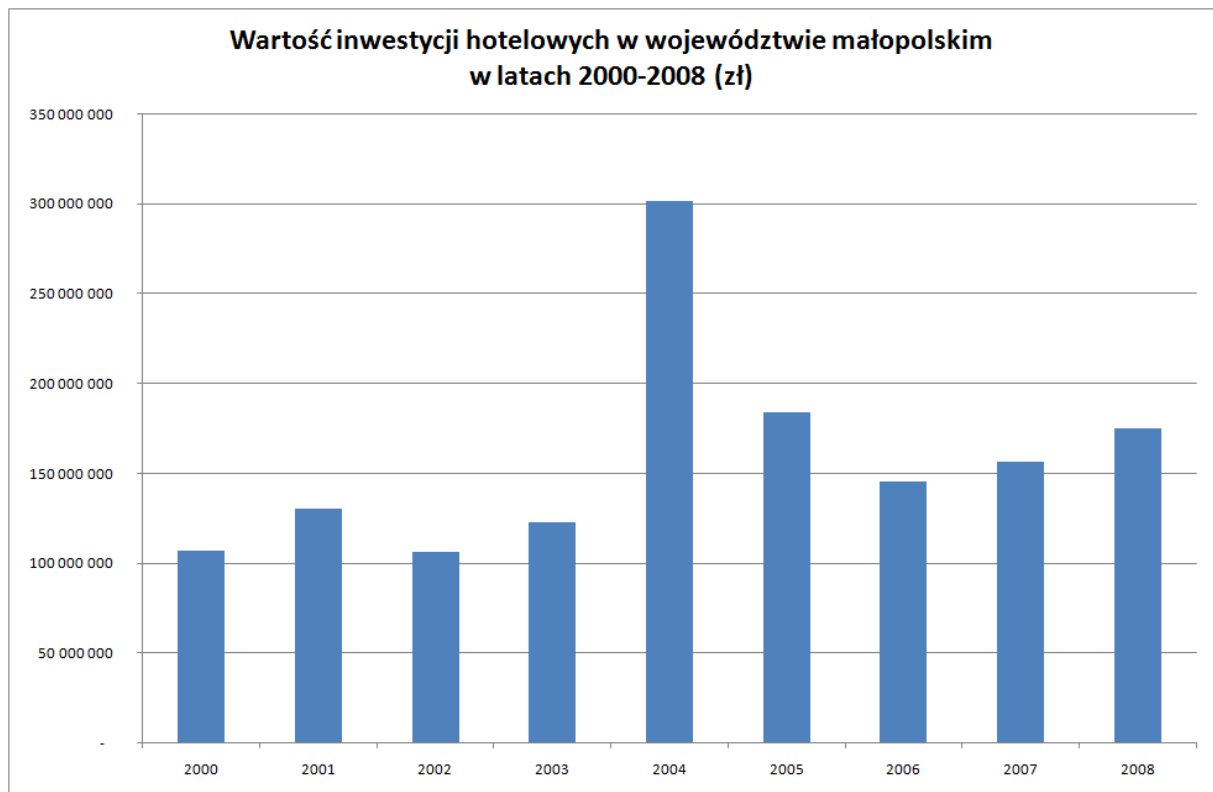
W stosunku do poprzedniego roku wystąpiły jednak poważne przesunięcia w geografii tych inwestycji. W poprzednich latach królowały pod tym względem województwo małopolskie, a w ostatnim badanym roku województwo dolnośląskie. W 2008 r. palmę pierwszeństwa po blisko 5-6 latach odzyskało województwo mazowieckie, w którym uruchomiono w tym czasie kolejne hotele o 5 gwiazdkowym standardzie. W efekcie, to w tym województwie zainwestowano blisko połowę ze wspomnianych 2,172 miliardów złotych.



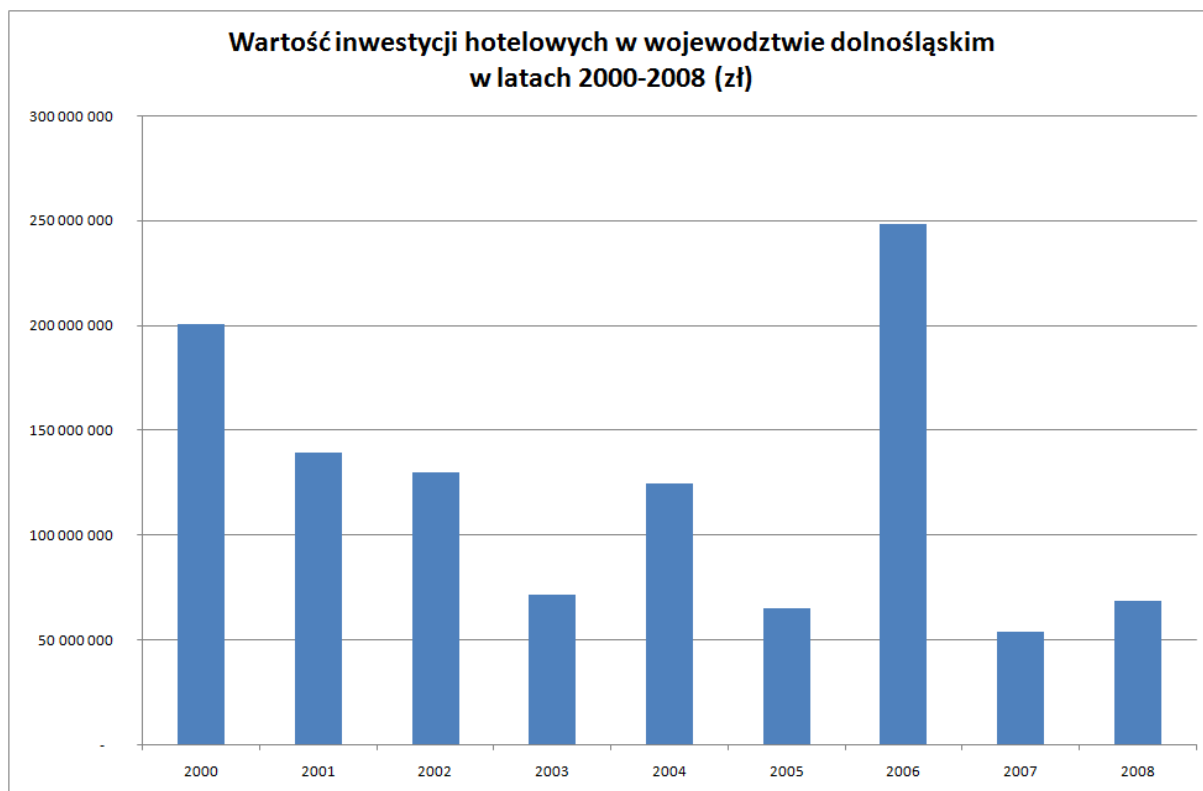
Trzeba też zauważyć wyraźny wzrost wydatków w województwie śląskim (pozycja 2 w tym rankingu) gdzie zaznacza się stała tendencja wzrostowa inwestycji hotelarskich:



Tradycyjnie województwo małopolskie pozostaje w czołówce (pozycja 3) choć wzrost ustabilizował się na poziomie 150 milionów zł rocznie.



Martwić może (choćby w kontekście EURO 2012 i wyraźnej luki na tym rynku) poziom inwestycji w hotelarstwo na terenie województwa dolnośląskiego, w którym w 2008 r. zaangażowano 68 milionów złotych, a to stanowczo za mało w stosunku do potrzeb tego miasta i oczekiwań turystów.



W sumie cieszyć się czy nie cieszyć? Chyba jednak nie, bo między innymi w wyniku pojawienia się na rynku tych hoteli, poziom obłożenia hoteli w 2008 r. obniżył się o 1%. Wydaje się mało, ale to dużo gdy weźmie się pod uwagę fakt, że w Polsce wiele hoteli działa na granicy opłacalności, a ta nowa sytuacja jeszcze pogorszyła ich i tak trudna sytuację.

Co gorsza, w 2009 r. wcale, ale to wcale nie będzie łatwiej. Powstawać będą kolejne hotele, a gości w hotelach jest jednak coraz mniej. Po lekturze tego Raportu pozostaje zaniepokojenie i tylko jedna rada: dobrze definiujmy swoje nowe inwestycje i korzystajmy z doradców pamiętając, że kryzys to także szansa na rozwój.

Jerzy Miklewski

Prezes Zarządu

PROJEKT HOTEL