



Raport

ANALIZA RYNKU HOTELOWEGO W GLIWICACH

Warszawa, 27 lutego 2018 r.

PRZYGOTOWANE PRZEZ:
Colliers International Polska Sp. z o. o.
Dział Doradztwa i Badań Rynku

PRZYGOTOWANE DLA:
Urząd Miasta Gliwice

Spis treści

1.	Rynek hotelowy w gliwicach – stan obecny i perspektywy.....	3
1.1.	Podaż hoteli w Gliwicach	3
1.2.	Potencjał konferencyjny hoteli	4
1.3.	Usługi typu spa&wellness i inne	5
1.4.	Turyści korzystający z hoteli.....	6
1.5.	Stopień wykorzystania pokoi hotelowych w Gliwicach	6
1.6.	Przegląd wskaźników finansowych.....	7
1.7.	Mapa hoteli w Gliwicach.....	8
1.8.	Perspektywa rynku hotelowego.....	10

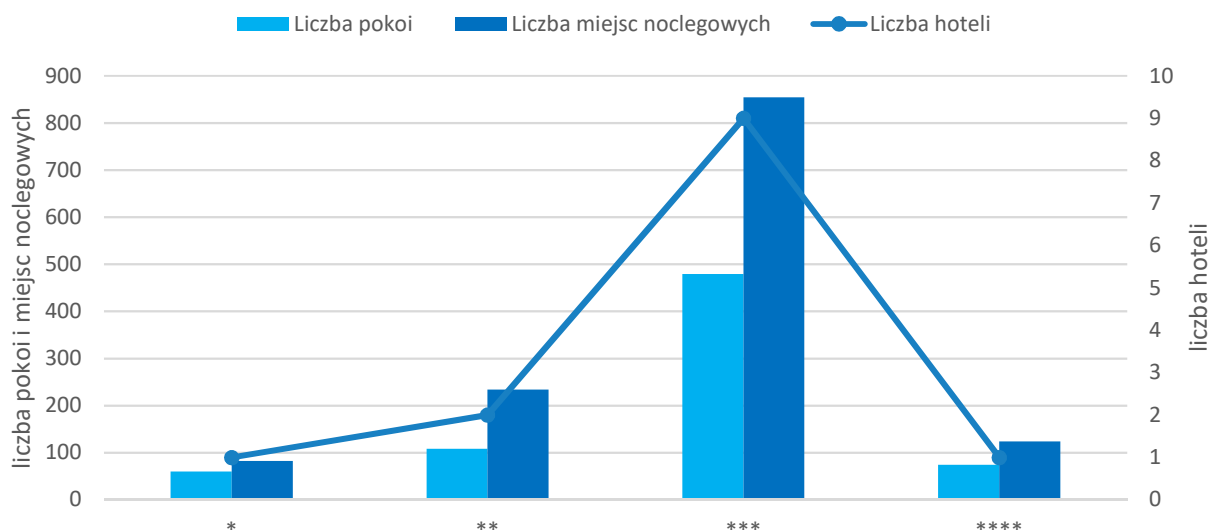
1. RYNEK HOTELOWY W GLIWICACH – STAN OBECNY I PERSPEKTYWY

1.1. PODAŻ HOTELEI W GLIWICACH

Zgodnie z danymi Urzędu Marszałkowskiego Województwa Śląskiego na dzień 31.12.2017 r. w Gliwicach funkcjonowało 13 skategoryzowanych hoteli oferujących łącznie 1 294 miejsc noclegowych w 721 pokojach. W podziale na kategorie w mieście działały: 1 hotel jednogwiazdkowy (60 pokoi), 2 hotele dwugwiazdkowe (108 pokoi), 9 hoteli trzygwiazdkowych (466 pokoi) i 1 hotel czterogwiazdkowy (74 pokoje). Średnio na jeden hotel przypada 99,5 miejsc noclegowych i 55,5 pokoi.

Wyżej wymienione obiekty stanowią około 15% podaży hoteli zlokalizowanych w konurbacji górnośląskiej zarówno pod względem liczby obiektów, pokoi i miejsc noclegowych.

Wykres 9. Liczba pokoi i miejsc hotelowych w Gliwicach



Źródło: Colliers International na podstawie: Urzędy Marszałkowskie, Pro Value Sp. z o.o., luty 2018 r.

W strukturze obiektów wyraźnie dominują hotele trzygwiazdkowe co jest typowe dla większości ośrodków miejskich w Polsce.

Zwraca uwagę wysoka dynamika wzrostu liczby hoteli w mieście. Od 2010 r. skategoryzowano 7 obiektów co stanowi pod względem liczby pokoi i miejsc noclegowych przyrost o około 85. W tym czasie w mieście przybyło 333 pokoi i 589 miejsc noclegowych. Część obiektów była modernizowana, aby podnieść standard i jakość oferowanych usług. Przykładem może być Hotel Diament Plaza Gliwice (remont w 2017 r.).

Tabela 3. Wykaz skategoryzowanych hoteli funkcjonujących w Gliwicach na dzień 31.12.2017r.

NR	HOTEL	KATEGORIA	ADRES	L. POKOI	L. MIEJSC NOCLEGOWYCH
1	Malinowski Economy Hotel	*	Chodkiewicza 33	60	82
2	Ava Hotel	**	Pszczczyńska 113	24	50
3	Łabędy Hotel	**	Marksa 11	84	184
4	Arsenał Hotel	***	Zawadzkiego 68	26	50
5	Diamant Economy Hotel	***	Zwycięstwa 42	27	47
6	Malinowski Hotel	***	Portowa 4	82	134
7	Mikulski Hotel	***	Dąbrowskiego 24	98	198
8	Modrzewiowy Dwór Hotel & Restauracja	***	Mazowiecka 44	20	40
9	Qubus Gliwice Hotel	***	Dworcowa 27	89	143
10	Royal Hotel	***	Matejki 10	50	86
11	Silvia Hotel Gold	***	Studzienne 8	37	49
12	Trzy Świąty Hotel	***	Kilińskiego 14	50	107
13	Diamant Plaza Hotel Gliwice	****	Zwycięstwa 30	74	124

Źródło: Colliers International na podstawie Pro Value Sp. z o.o., luty 2018 r.

W strukturze właścicielskiej wyraźnie dominują lokalni przedsiębiorcy z Gliwic.

W Gliwicach zdecydowana większość hoteli zarządzana jest prywatnie. Trzy hotele działają w ramach polskich sieci hotelowych:

- Hotel Qubus Gliwice (trzy gwiazdki) – w ramach sieci Qubus Hotele
- Hotel Diamant Economy (trzy gwiazdki) i Diamant Plaza Hotel Gliwice (cztery gwiazdki) – w ramach sieci Diamant Hotele.

Hotele pod krajową marką dysponują łącznie 190 pokojami i 314 miejscami noclegowymi, co stanowi odpowiednio 26,4% i 24,3% łącznej podaży pokoi i miejsc noclegowych w mieście.

Na gliwickim rynku hotelowym nadal brakuje przedstawicieli międzynarodowych sieci hotelowych. W konurbacji górnośląskiej obecne są takie międzynarodowe sieci jak B&B Hotels, Marriott International, Vienna House, Carlson Rezidor Hotel Group, AccorHotels czy Louvre Hotels.

1.2. POTENCJAŁ KONFERENCYJNY HOTELI

Potencjał konferencyjny gliwickich hoteli tworzą 24 sale konferencyjne o łącznej pojemności 1 604 osób w układzie teatralnym (łącznie we wszystkich salach). Jedynie hotele z sieci Diamant obecnie nie dysponują przestrzenią konferencyjną – z tych Klienci sieci mogą skorzystać w hotelach położonych w Zabrze. Największe hotelowe centra konferencyjne w Gliwicach, oferują: Hotel Malinowski Business, Hotel Silvia Gold, Hotel Mikulski i Hotel Trzy Świąty.

Tabela 4. Sale konferencyjne w gliwickich hotelach

NR	HOTEL	KATEGORIA	L. SAL	POJEMNOŚĆ SAL
1.	Malinowski Economy Hotel	*	2	62
2.	Ava Hotel	**	2	70
3.	Łabędy Hotel	**	2	120
4.	Arsenał Hotel	***	1	90
5.	Diament Economy Hotel	***	X	X
6.	Malinowski Hotel	***	2	300
7.	Mikulski Hotel	***	3	220
8.	Modrzewiowy Dwór Hotel & Restauracja	***	2	130
9.	Qubus Gliwice Hotel	***	2	100
10.	Royal Hotel	***	1	50
11.	Silvia Hotel Gold	***	3	240
12.	Trzy Światy Hotel	***	4	222
13.	Diament Plaza Hotel Gliwice	****	X	X

Źródło: Colliers International na podstawie Pro Value Sp. z o.o., luty 2018 r.

Ceny wynajmu sal konferencyjnych najczęściej ustalane są na drodze negocjacji zainteresowanego Klienta z osobą odpowiedzialną za sprzedaż sal konferencyjnych w hotelu. Ceny te są zróżnicowane i zależą od liczby uczestników, wielkości zajmowanej sali, liczby godzin, wcześniejszej współpracy itp.

1.3. USŁUGI TYPU SPA&WELLNESS I INNE

Szeroki zakres usług SPA & Wellness, obejmujący m.in. salony piękności, masaże, baseny, jacuzzi, sauny, nie jest świadczony w żadnym obiekcie. W kilku gliwickich hotelach do dyspozycji gości są sauny, jacuzzi i gabinety kosmetyczne.

Tabela 5. Usługi Spa&Wellness w gliwickich hotelach

NR	HOTEL	KATEGORIA	USŁUGI TYPU SPA & WELLNESS
1.	Malinowski Economy Hotel	*	x
2.	Ava Hotel	**	x
3.	Łabędy Hotel	**	x
4.	Arsenał Hotel	***	sauna, jacuzzi
5.	Diament Economy Hotel	***	salon fryzjerski, gabinet kosmetyczny
6.	Malinowski Business Hotel	***	x
7.	Mikulski Hotel	***	sauna
8.	Modrzewiowy Dwór Hotel & Restauracja	***	x
9.	Qubus Gliwice Hotel	***	X
10.	Royal Hotel	***	sauna sucha i mokra, siłownia
11.	Silvia Hotel Gold	***	sauna, jacuzzi
12.	Trzy Światy Hotel	***	gabinet masażu, gabinet kosmetyczny, sauny, kąpiele perełkowe, salka fitness
13.	Diament Plaza Hotel Gliwice	****	X

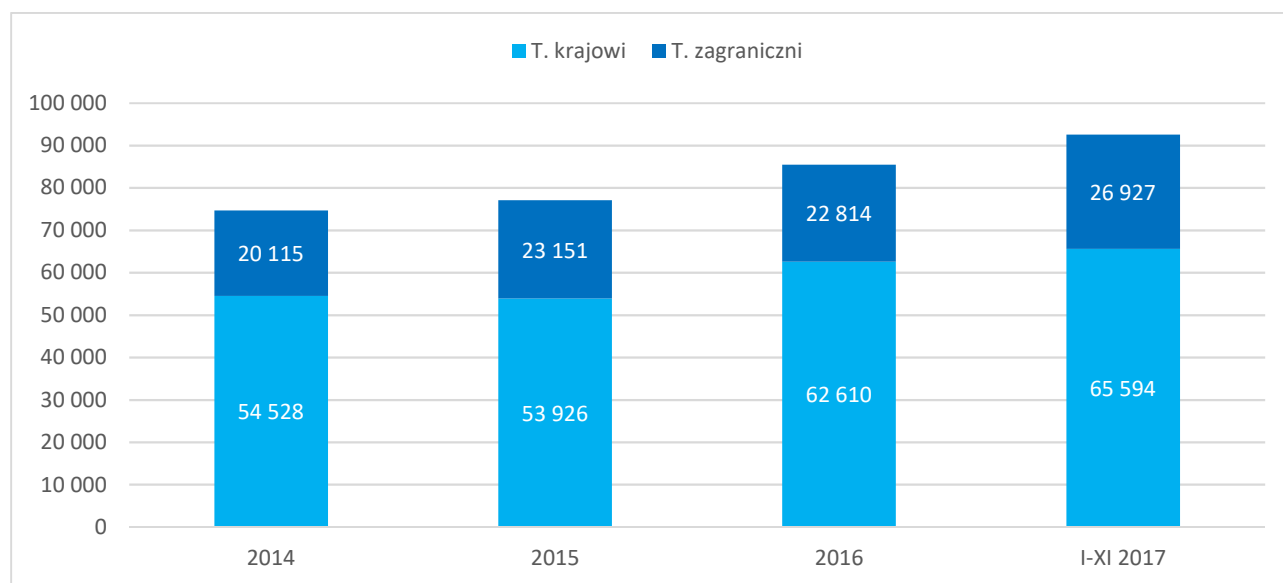
Źródło: Colliers International na podstawie Pro Value Sp. z o.o., luty 2018 r.

W przypadku dodatkowych atrakcji wyróżnia się hotel Malinowski Business z kregielnią oraz Hotel Arsenal ze strzelnicą.

1.4. TURYSŃCI KORZYSTAJĄCY Z HOTELI

Wg danych GUS z noclegów w gliwickich hotelach w 2016 r. skorzystało 85 tys. turystów, co oznacza wzrost o ponad 10% względem 2015 r. Na dzień przygotowania raportu dane dla całego 2017 r. nie były dostępne, ale od stycznia do listopada ubiegłego roku odnotowano 92 tys. turystów nocujących w hotelach, czyli więcej niż przez cały 2016 r.

Wykres 10. Liczba turystów odwiedzających gliwickie hotele



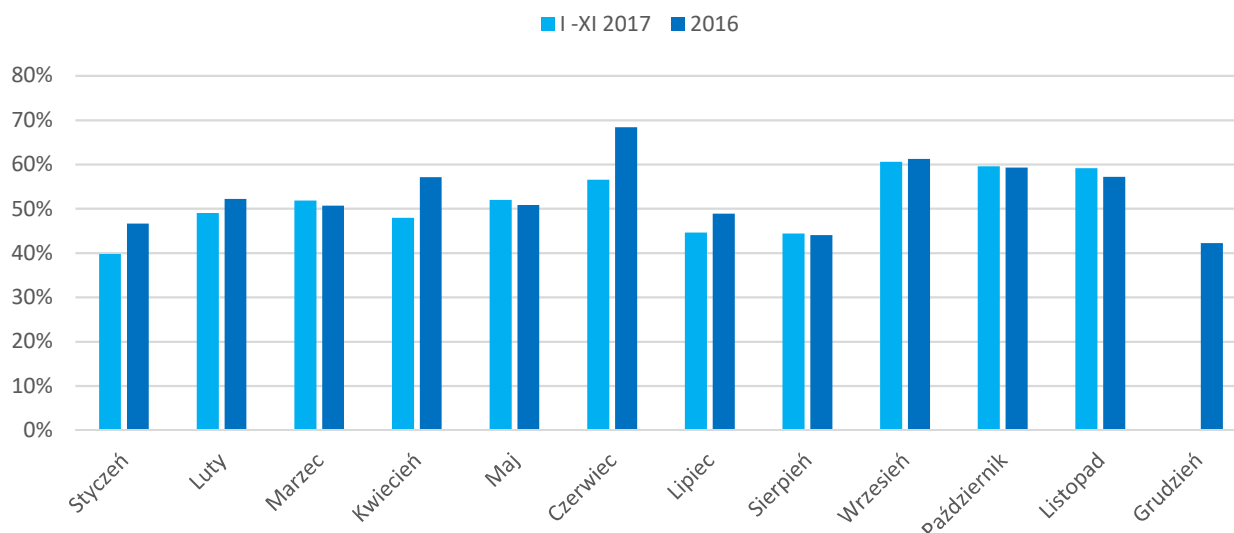
Źródło: Colliers International na podstawie GUS, Pro Value Sp. z o.o., luty 2018 r.

Udział turystów zagranicznych wśród gości korzystających z bazy hotelowej Gliwic wahał się w ostatnich latach od około 25%-30%. Najwięcej gości z zagranicy przyjeżdżających do miasta pochodzi z Niemiec (około 32%), Ukrainy (6,5%), Włoch (6,1%), Francji (5,4%) oraz Wielkiej Brytanii (4,8%).

1.5. STOPIEŃ WYKORZYSTANIA POKOI HOTELOWYCH W GLIWICACH

Zgodnie z danymi GUS-u, średnioroczne obłożenie pokoi hotelowych w Gliwicach w ostatnich latach kształtuje się na poziomie około 50%. W całym 2016 r. wynajęto w gliwickich hotelach 138 704 pokoi, co stanowi wzrost o 5,8% w porównaniu do 2015 r. (dane dla całego 2017 r. na dzień sporządzenia raportu nie były dostępne). W skali roku wyraźnie zaznaczona jest sezonowość, najlepsze dla hoteli są miesiące typowo biznesowe – kwiecień, maj, czerwiec oraz wrzesień, październik i listopad. Wyraźne spadki obłożenia odnotowywane są w miesiącach wakacyjnych (lipiec, sierpień) oraz grudniu i styczniu.

Wykres 11. Obłożenie pokoi hotelowych w Gliwicach



Źródło: Colliers International na podstawie GUS, Pro Value Sp. z o.o., luty 2018 r.

Główny Urząd Statystyczny od kilku lat publikuje wskaźniki obłożenia pokoi hotelowych dla całej Konurbacji Górnośląskiej, tj. dla hoteli zlokalizowanych w graniczących ze sobą 14 miastach (Bytom, Chorzów, Dąbrowa Górnicza, Gliwice, Jaworzno, Katowice, Mysłowice, Piekary Śląskie, Ruda Śląska, Siemianowice Śląskie, Sosnowiec, Świętochłowice, Tychy i Zabrze). W 2016 r. obłożenie w hotelach Konurbacji Katowickiej wyniosło 51,9% wobec 48,2% odnotowanego w 2015 r. Dla gliwickich hoteli wskaźnik ten był wyższy – obiekty osiągnęły obłożenie odpowiednio 53,2% i 52,2%, a katowickie 55% i 52,4%. W przypadku sieciowych hoteli w Konurbacji Górnośląskiej wskaźniki obłożenia są z reguły wyższe i średnio kształtują się na poziomie około 65%

1.6. PRZEGLĄD WSKAŹNIKÓW FINANSOWYCH

W tabeli poniżej przedstawiono ceny oferowane przez hotele w Gliwicach na popularnych serwisach rezerwacyjnych typu booking.com lub hrs.com, w maju 2018 r., w podziale na dni pracujące (15-16.05.2018 r.) i weekend (19-20.05.2018 r.). Biznesowy charakter miasta po raz kolejny znajduje odzwierciedlenie w obniżkach cen pokoi w weekendy, kiedy to hotele w celu pozyskania gości zmuszone są do stosowania różnego rodzaju zniżek i promocji.

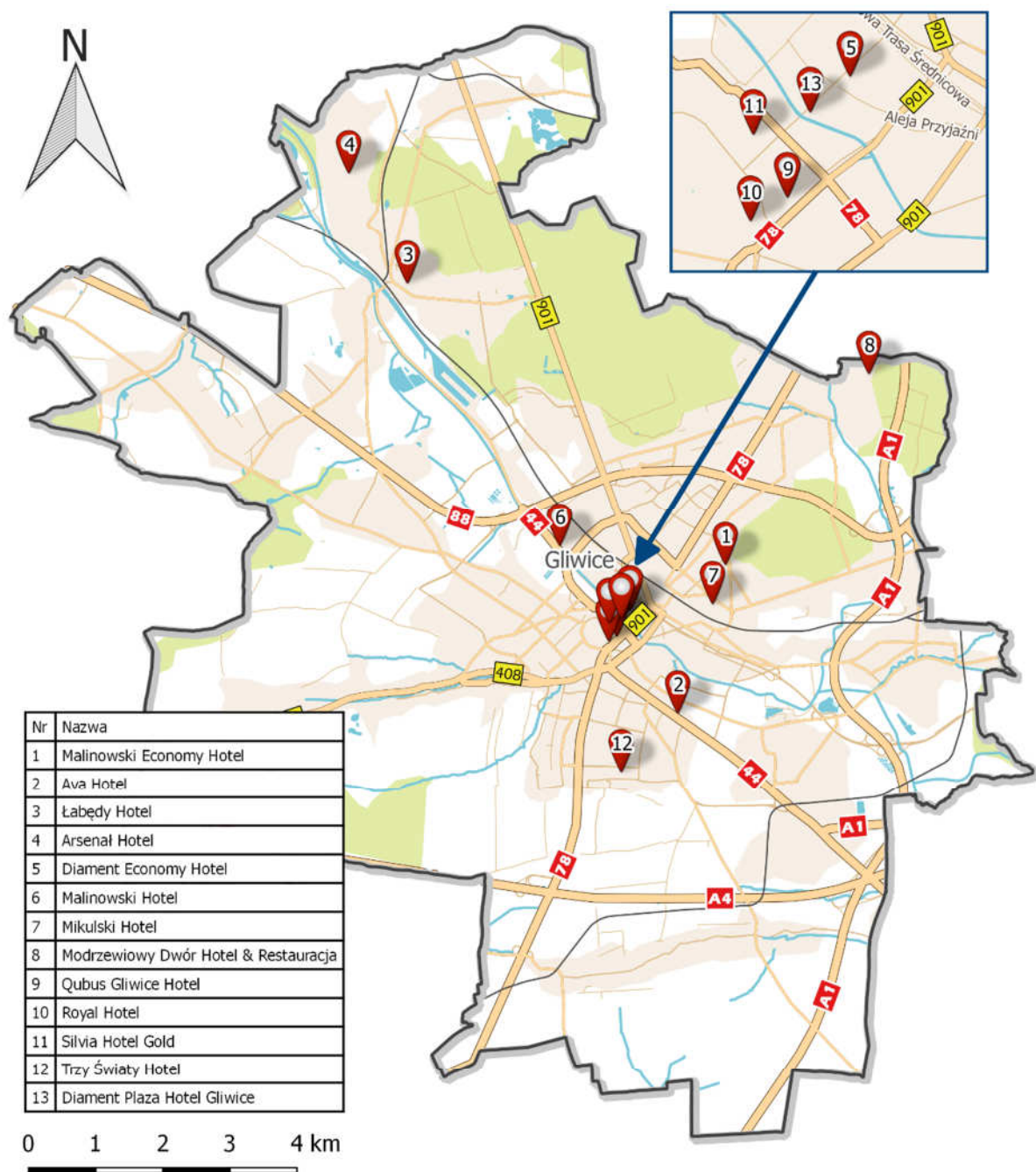
Tabela 6. Ofertowe stawki za pokój

NR	HOTEL	KATEGORIA	PN-PT	WEEKENDY
1.	Malinowski Economy Hotel	*	150 zł ze śniadaniem	112 zł ze śniadaniem
2.	Ava Hotel	**	140 zł ze śniadaniem	140 zł ze śniadaniem
3.	Łabędy Hotel	**	165 zł ze śniadaniem	165 zł ze śniadaniem
4.	Arsenał Hotel	***	188 zł ze śniadaniem	188 zł ze śniadaniem
5.	Diamant Economy Hotel	***	270 zł ze śniadaniem	215 zł ze śniadaniem
6.	Malinowski Business Hotel	***	230 zł ze śniadaniem	230 zł ze śniadaniem
7.	Mikulski Hotel	***	220 zł ze śniadaniem	220 zł ze śniadaniem

8.	Modrzewiowy Dwór Hotel & Restauracja	***	180 zł ze śniadaniem	180 zł ze śniadaniem
9.	Qubus Gliwice Hotel	***	404 zł ze śniadaniem	328 zł ze śniadaniem
10.	Royal Hotel	***	305 zł ze śniadaniem	250 zł ze śniadaniem
11.	Silvia Hotel Gold	***	445 zł ze śniadaniem	375 zł ze śniadaniem
12.	Trzy Światy Hotel	***	371 zł ze śniadaniem	280 zł ze śniadaniem
13.	Diamant Plaza Hotel Gliwice	****	583 zł ze śniadaniem	235 zł ze śniadaniem

Źródło: Colliers International na podstawie ProValue 2018 r. HRS, Booking.com

1.7. MAPA HOTELI W GLIWICACH



Źródło: Colliers International 2018 r. na podstawie tabeli nr 3, str. 24

1.8. PERSPEKTYWA RYNKU HOTELOWEGO

Rozwój rynku hotelowego w Gliwicach pozostaje w bezpośredniej korelacji z liczbą turystów przyjeżdżających do miasta w celach biznesowych. Liczne inicjatywy w mieście stymulujące ruch biznesowy – jak np. realizacja Parku Naukowo-Technologicznego Technopark, renowacja przemysłowej strefy Nowe Gliwice, w której lokują się firmy z branży IT i nowych technologii – są bardzo dobrym prognostykiem dla branży hotelowej w mieście.

Plany rozbudowy lotniska, które będzie mogło służyć inwestorom jako baza dla air taxi, jak również obsługiwać mały ruch cargo czy budowa hali widowiskowo sportowej na 17 000 osób to kolejne przykłady przedsięwzięć, które będą wpływać na wzrost popytu na usługi oferowane przez lokalne hotele.

Biorąc pod uwagę powyższe oraz strukturę obecnej podaży hoteli w Gliwicach, należy oczekiwać realizacji przede wszystkim markowych hoteli w segmencie dwóch i trzech gwiazdek. Takie obiekty oferowałyby dobrą relację ceny do jakości i odpowiadały na potrzeby tych turystów przyjeżdżających do Gliwic, którzy oczekują przewidywalnego standardu usług. Obecnie bliskość Katowic działa na niekorzyść rynku hotelowego w Gliwicach. W naszej ocenie znacząca grupa turystów, która odwiedza Gliwice w celach służbowych, decyduje się na nocleg w Katowicach ze względu na ofertę markowych hoteli w centrum Konurbacji. Dotyczy to przede wszystkim turystów zagranicznych. Myśląc o ich potrzebach, a także biorąc pod uwagę ograniczoną podaż powierzchni konferencyjnej w gliwickich obiektach, za zasadną można by również uznać realizację jednego (na tym etapie) hotelu czterogwiazdkowego oferującego ok. 150 pokoi, działającego pod międzynarodową marką. Taki obiekt kierowałby swoją ofertę przede wszystkim do klienta z sektora MICE (Spotkania, Integracje, Konferencje, Imprezy Okolicznościowe) oraz do wymagającego klienta biznesowego. Czterogwiazdkowy markowy hotel spełni oczekiwania w/w grup klientów ze względu na bardzo dobry poziom i zakres usług, które obejmie m.in. usługi gastronomiczne i konferencyjne.

Podsumowując: Rosnąca rola bardzo silnego ogniwa Konurbacji Górnośląskiej jakim są Gliwice przekładać się będzie na wzrost ruchu biznesowego, a tym samym na rosnący popyt na usługi hoteli biznesowych w mieście. Przy realizacji licznych inwestycji w sektorze logistyczno-magazynowym, jak również biurowym w Gliwicach, warto zatem również rozważyć projekt w segmencie rynku nieruchomości hotelowych.



Dominika Jędrak

Director | Research and Consultancy Services

+ 48 666 819 242

dominika.jedrak@colliers.com

Wiktor Lesiak

Junior Analyst | Research and Consultancy Services

+ 48 664 920 140

wiktor.lesiak@colliers.com

Colliers International Poland Sp. z o.o.

The Metropolitan

Pl. Piłsudskiego 3

00-078 Warszawa

T: +48 22 331 78 00

www.colliers.pl