

Rynek Hotelowy: Ciężki przebieg COVID-19 z możliwymi długofalowymi powikłaniami

Trendy bieżące

- Po relatywnie dobrych wynikach hoteli w 2019 (szybszy wzrost przychodów w porównaniu do kosztów, a także poprawiający się wynik netto) okres od marca 2020 po wybuchu pandemii COVID-19, okazał się dla hoteli skrajnie trudny.
- W 2020 większość hoteli pozostała otwarta jedynie przez 7-8 miesięcy, na początku 2021 termin ponownego otwarcia branży jest wysoce niepewny.
- Najlepszym miesiącem w trakcie trwania epidemii Covid-19 był sierpień, w którym wykorzystanie miejsc hotelowych wyniosło 76% poziomu z sierpnia 2019. Było to zdecydowaną poprawą w porównaniu z kwietniem 2020, kiedy to wykorzystanie miejsc hotelowych wyniosło zaledwie 13% z kwietnia poprzedniego roku.
- Po ponownym zamknięciu hoteli w październiku oraz uszczelnieniu tego zamknięcia w grudniu 2020, szybka odbudowa popytu na usługi hotelarskie została ponownie zatrzymana.
- Bardzo słabe wyniki z wiosny oraz jesieni znajdują odzwierciedlenie w wynikach finansowych firm, które w okresie 1-3q20 odnotowały stratę przy ponad 40% spadku przychodów.

Perspektywy

- W naszej ocenie szybka odbudowa popytu na usługi hotelarskie latem 2020 wskazuje, że po ustaniu blokady sanitarnej polskie społeczeństwo jest gotowe na szybki powrót do hoteli.
- Mimo powyższego przewidujemy zróżnicowanie w odbudowie sprzedaży pomiędzy hotelami biznesowymi oraz hotelami nastawionymi na ruch turystyczny.
- Najsilniej dotknięte przez epidemię Covid-19 będą hotele biznesowe, zwłaszcza w miastach o ograniczonym potencjale turystycznym. Hotele turystyczne, w szczególności te nastawione na gości krajowego mogące skorzystać w istotny sposób z bonu turystycznego, powinny najmniej odczuć skutki epidemii.
- Powrót do poprzednich poziomów obrotów w branży uzależniony jest od ustania poczucia zagrożenia ludności oraz rezygnacji z pozostałych elementów reżimu sanitarnego, który utrudnia działalność nie tylko hoteli, ale i tych, które powiązane są z hotelami (w tym działalność eventowa - koncerty, spotkania, wernisaże, pokazy). Niemniej nawet po zniesieniu obostrzeń oraz percepcji zagrożenia epidemicznego zmiana przyzwyczajzeń ludności może mieć skutki długoterminowe. Wiele spotkań, wystaw czy też kongresów może nadal odbywać się za pośrednictwem Internetu, co trwale ograniczy popyt na noclegi w hotelach, szczególnie w największych miastach.

Departament Analiz Ekonomicznych

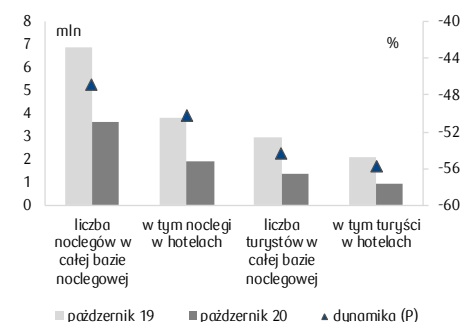
Zespół Analiz Nieruchomości
analizy.nieruchomosci@pkobp.pl
(22) 521 51 80

@PKO_Research

www.pkobp.pl/centrum-analiz

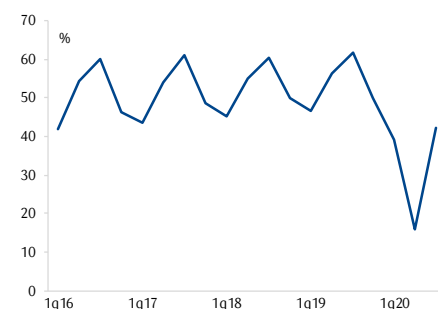
Aleksandra Majek
Wojciech Matysiak
Marcin Morawiecki

Popyt na noclegi w obiektach turystycznych w Polsce w październiku 2019 i 2020



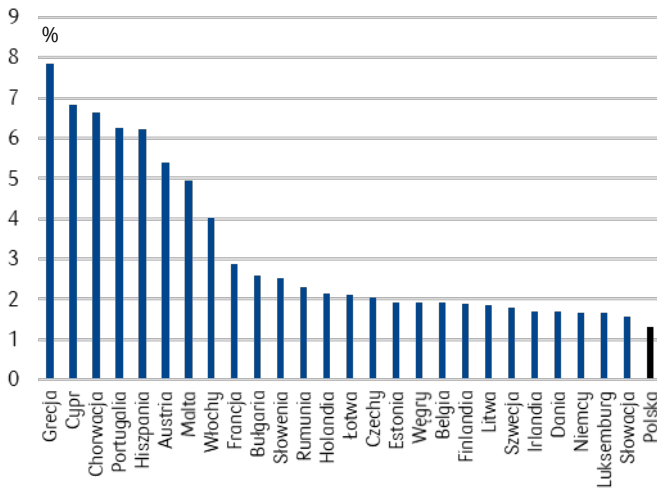
Źródło: GUS

Stopień wykorzystania miejsc noclegowych w hotelach



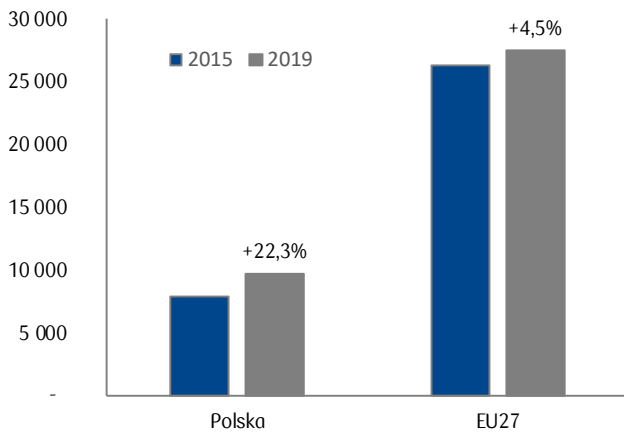
Źródło: Biuletyn Statystyczny, GUS

Udział wartości dodanej zakwaterowania i gastronomii w PKB w krajach UE w 2019



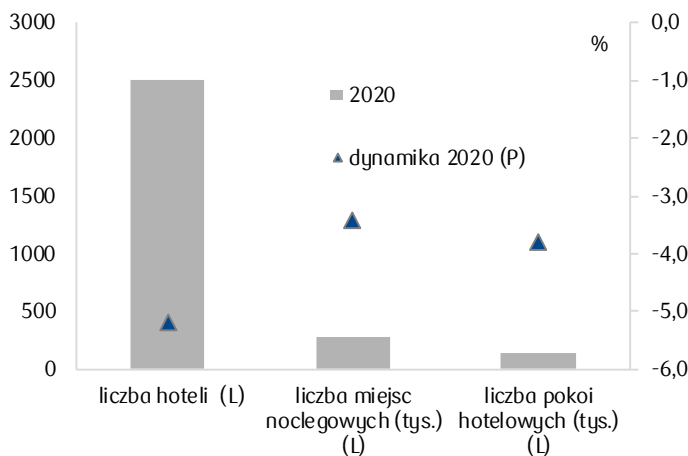
Źródło: Eurostat

Liczba miejsc noclegowych w obiektach turystycznych na milion mieszkańców



Źródło: Eurostat

Liczba hoteli oraz miejsc i pokoi hotelowych (stan w lipcu)



Źródło: BDL, GUS

Niesprzyjające otoczenie makro w wyniku walki z epidemią Covid-19

W 2020 branża hotelarska była jedną z bardziej dotkniętych zamknięciem gospodarki w wyniku walki z pandemią Covid-19. Jej wyniki odbiegały znacząco *in minus* od ogólnego (również niekorzystnego) otoczenia makroekonomicznego jaki kształtował się w kraju.

W naszej ocenie oderwanie sytuacji branży hotelarskiej od ogólnych warunków gospodarczych w kraju może być trwałe w perspektywie co najmniej do końca 2021. Strukturalne przeobrażenia mogą sprawić, że branża hotelarska może długoterminowo obniżyć swoją wartość dodaną w PKB.

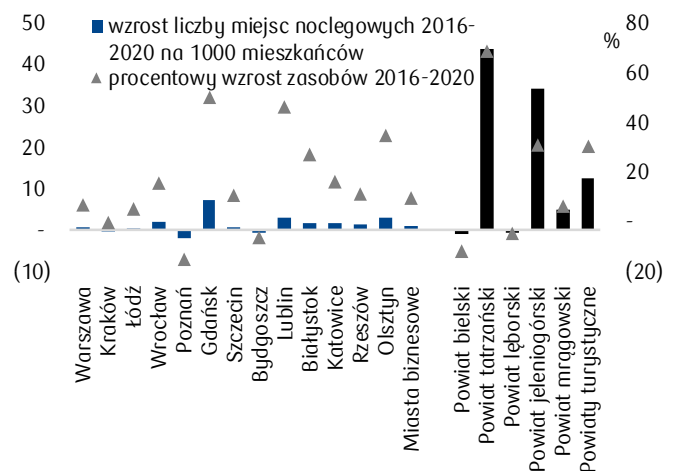
Przy niemal całkowitym zamknięciu działalności branży obecne stosunkowo optymistyczne perspektywy oraz kształt przewidywanego odbicia gospodarczego dla krajowego hotelarstwa mają znaczenie drugorzędne.

Branża hotelarska do początku 2020 funkcjonowała w warunkach silnej presji kosztowej, zwłaszcza pod względem kosztów pracowniczych. Aktualnie sytuacja ta poprawiła się diametralnie, a wynagrodzenia w branży hotelarskiej spadają.

Zasoby – nadal daleko za Europą Zachodnią

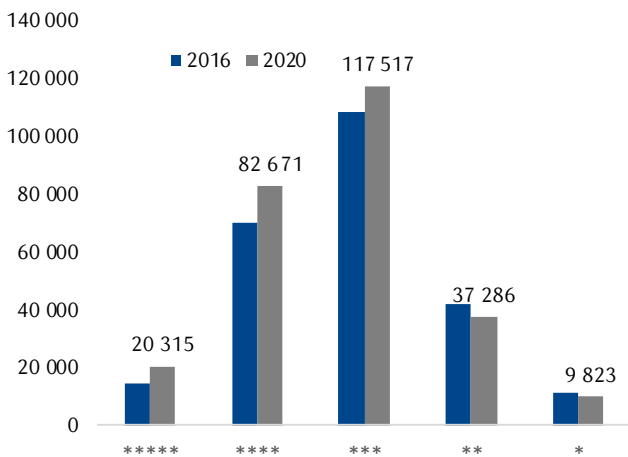
W ostatnich 5 latach przyrost bazy hotelowej również koncentrował się w największych ośrodkach biznesowych, jednak tempo wzrostu było najwyższe w lokalizacjach turystycznych.

Zmiana zasobów hotelowych miejsc noclegowych 2016-2020



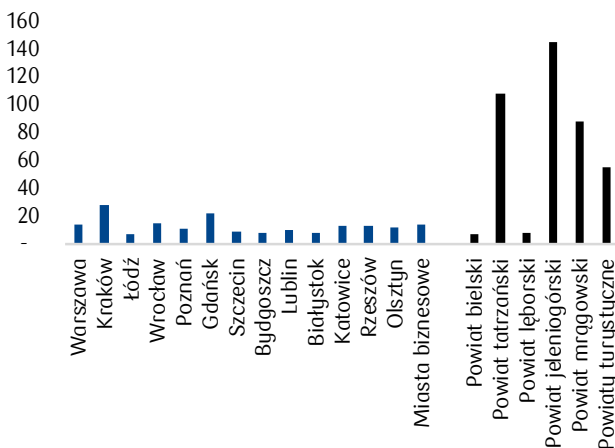
Źródło: BDL, GUS

Miejsca noclegowe w hotelach według kategoryzacji



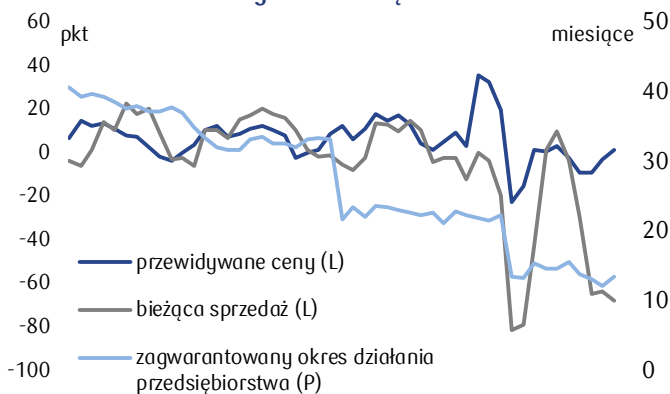
Źródło: BDL, GUS

Miejsca noclegowe w hotelach na 1000 mieszkańców (lipiec 2020)



Źródło: BDL, GUS

Wskaźniki koniunktury dla działalności związanej z zakwaterowaniem i gastronomią



sty 17 lip 17 sty 18 lip 18 sty 19 lip 19 sty 20 lip 20 sty 21
Źródło: GUS

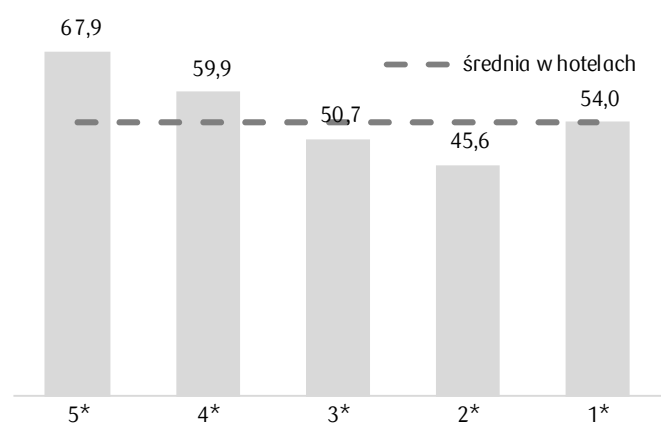
W wyniku epidemii Covid-19 i towarzyszącemu jej zamknięciu hoteli (co z kolei było powodem poważnych utrudnień w ruchu turystycznym), nowe projekty hotelowe zostały w znacznym stopniu zatrzymane. Projekty w budowie są nadal w większości kontynuowane.

Epidemia Covid-19 spowodowała trwałe zamknięcie części hoteli. Przewidujemy, że niektóre z tych obiektów nie wznowią swojej działalności po ponownym szerokim otwarciu hotelarstwa w Polsce.

W momencie wystąpienia epidemii Covid-19 zasoby turystycznych miejsc noclegowych w Polsce na tle Unii Europejskiej wskazywały na zdecydowanie zapóźnienie Polski względem Europy Zachodniej. Zjawisko to w latach 2015-2019 stosunkowo szybko było niwelowane. Zasoby turystycznych miejsc noclegowych w kraju wzrosły o 22,3%, w tym samym czasie w Unii Europejskiej (EU27) zasoby wzrosły o 4,5%.

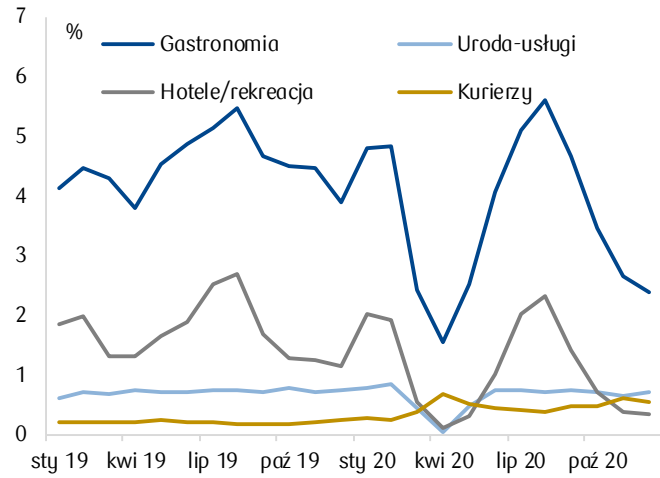
Miejsca noclegowe w krajowych hotelach koncentrują się w zasobach trzygwiazdkowych, jednak w latach 2016-2020 najwyższy procentowy wzrost zasobów zaobserwowaliśmy w kategorii hoteli pięciogwiazdkowych oraz czterogwiazdkowych. Hotele te charakteryzują się najwyższym wskaźnikiem wykorzystania miejsc. W tym samym czasie spadła liczba miejsc w hotelach jednogwiazdkowych i dwugwiazdkowych.

Wykorzystanie pokoi hotelowych wg kategorii hotelu w 2019



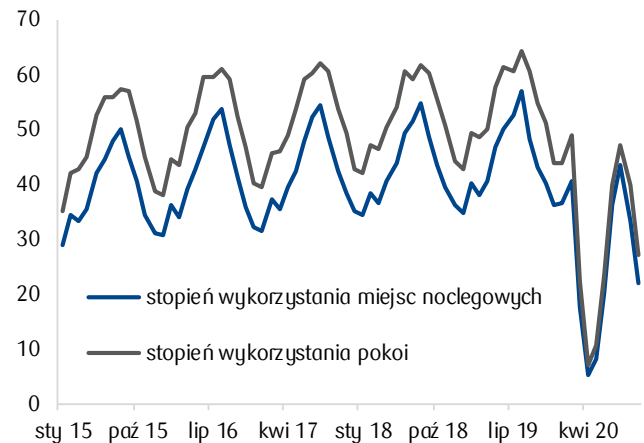
Źródło: BDL, GUS

Udział procentowy branż (w tym hotelowej) w ogólnych wydatkach realizowanych poprzez karty płatnicze PKO BP



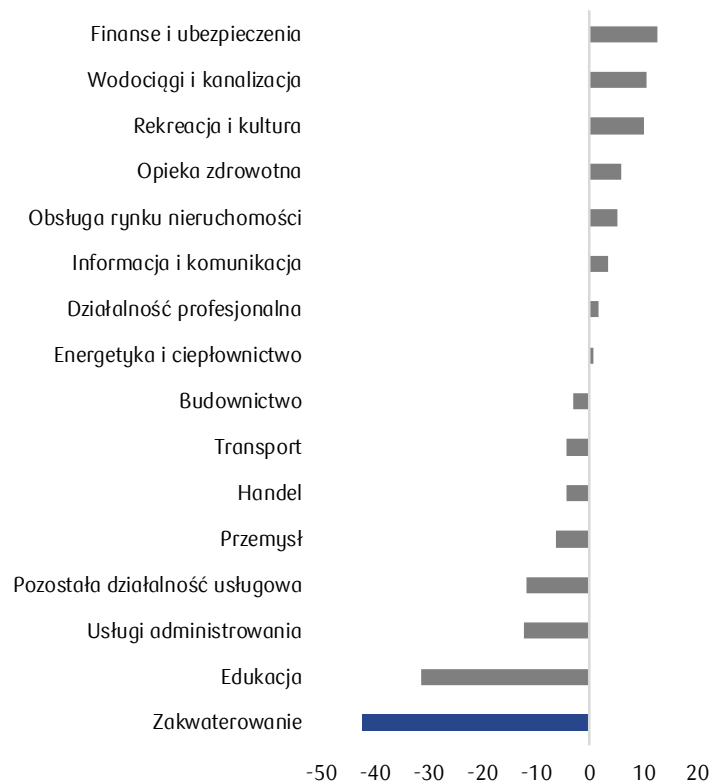
Źródło: PKO Bank Polski

Wykorzystanie bazy hotelowej w Polsce



Źródło: GUS BDL

Zmiana przychodów w wybranych działach PKD w 1-3q20 w porównaniu z 1-3q19



Źródło: PONT Info. GOSPODARKA na podstawie danych GUS; grupa B (>=50 osób)

Gwałtowny spadek popytu w obliczu Covid-19

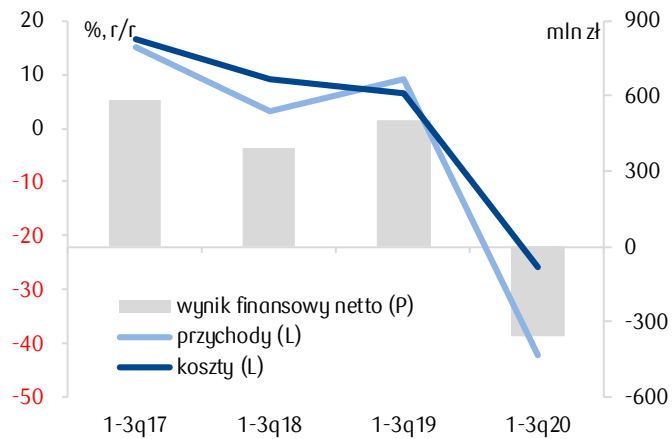
W trakcie ostatniej dekady wskaźnik wykorzystania miejsc noclegowych w Polsce systematycznie rósł. Po wybuchu epidemii Covid-19 powyższy parametr w kwietniu 2020 dramatycznie spadł o ponad 90% (por. wykres powyżej). W 3q20 nastąpiło mocne odbudowanie popytu, jednak już od września 2020 wykorzystanie miejsc hotelowych ponownie silnie spadło.

Przychody branży zakwaterowanie w 1-3q20 r/r spadły bardzo silnie na tle innych sekcji działalności gospodarczej (por. wykres obok).

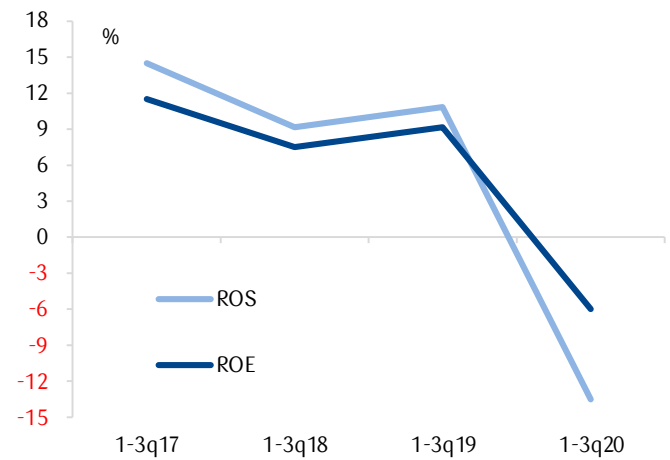
Dane PKO Banku Polskiego dotyczące transakcji kartowych wskazują, że lockdown, który został wprowadzony w kwietniu był dla hotelarstwa trudniejszy od lockdownu jesienno. W kwietniu obroty kartowe spadły o 93% r/r, natomiast w grudniu o 70% r/r. Największy negatywny wpływ kwietniowego lockdownu oprócz hotelarstwa, został odnotowany w branży beauty. Po zniesieniu wiosennego lockdownu dane kartowe wskazały silną odbudowę popytu w branży hotelarskiej. W sierpniu spadki wartości tego typu transakcji wyniosły jedynie 13% r/r.

Słaba sytuacja w branży hotelarskiej jest odzwierciedlona w badaniach koniunktury GUS, która dla tej branży w kwietniu 2020 spadła do rekordowo niskiego poziomu. Jesienią 2020 po ponownym zamknięciu hoteli spadek wskaźnika był już nieco płytszy.

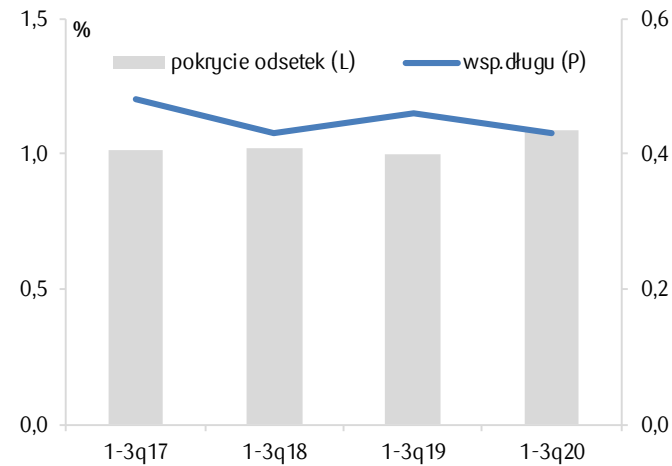
Dynamika przychodów i kosztów oraz wynik netto



Rentowność branży



Zadłużenie branży

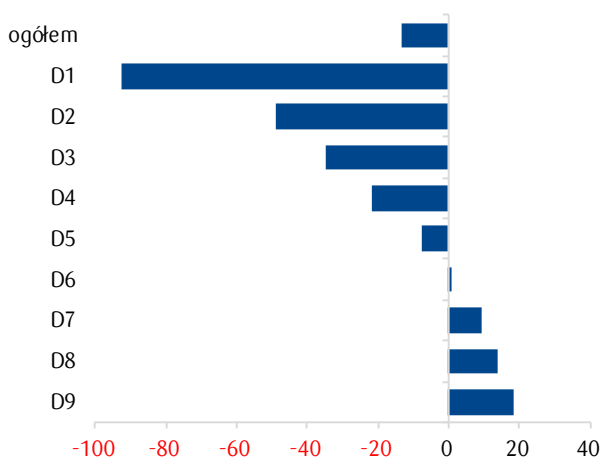


Sytuacja finansowa dużych hoteli w okresie 1-3q20 (PKD 55.1)

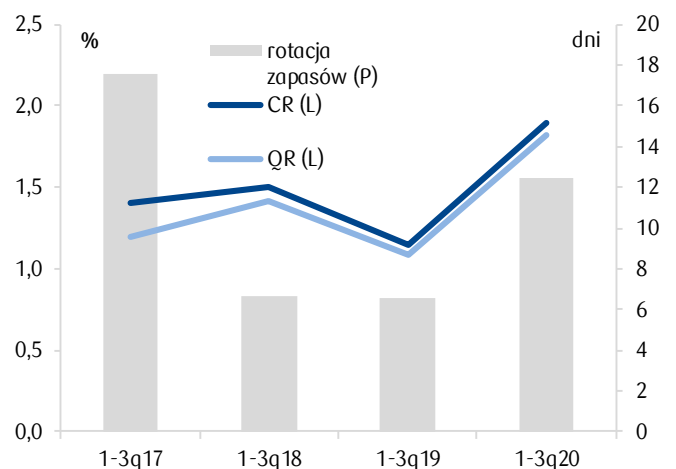
Wyniki ekonomiczno-finansowe dużych hoteli (o zatrudnieniu co najmniej 50 osób) w 1-3q20 były wyjątkowo słabe. Ten segment branży odnotował stratę w wysokości 353,9 mln zł wobec zysku na poziomie 504,8 mln zł rok wcześniej.

W okresie 1-3q20 odnotowano spadek przychodów o 42,2% r/r oraz spadek kosztów o 25,8% r/r.

Rentowność netto (w %) dużych firm 1-3q20 wg decyli

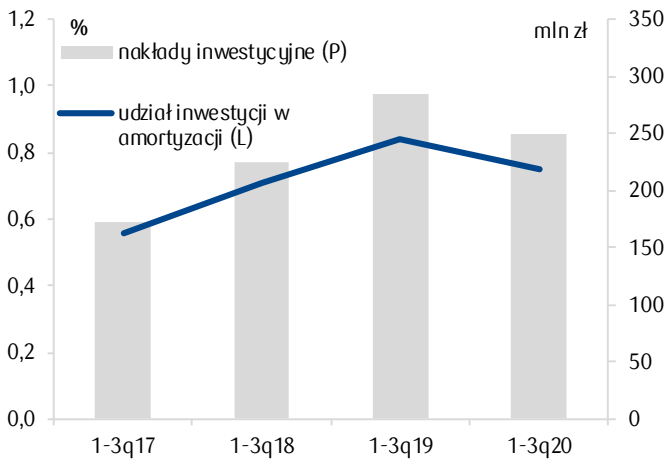


Płynność finansowa i rotacja zapasów

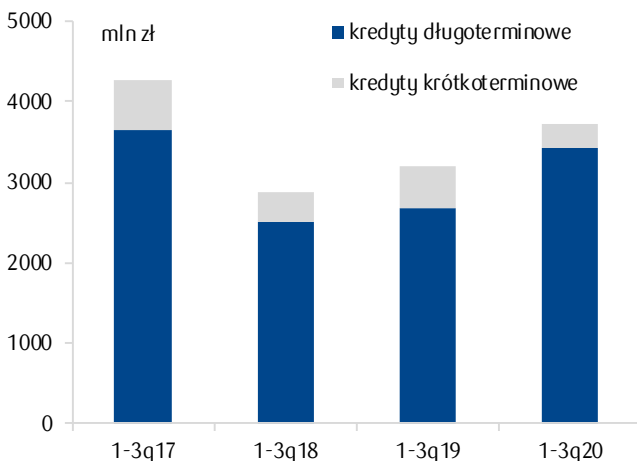


Źródło: dane dla wszystkich wykresów baza PONT Info Gospodarka, Grupa B jednostki duże (pracujących >= 50 osób)

Wydatki inwestycyjne



Finansowanie działalności kredytem bankowym



Źródło: dane dla wszystkich wykresów baza PONT Info Gospodarka, Grupa B jednostki duże (pracujących >= 50 osób)

- Przeciętna płynność finansowa zarówno bieżąca, jak i podwyższona w 1-3q20 paradoksalnie poprawiła się. Może to być związane defensywnym zachowaniem się firm z branży hotelarskiej. Wskaźnik rotacji zapasów wzrósł r/r z 6,6 do 12,5 dnia, co było oczekiwanym efektem spowodowanym spadkiem sprzedaży.
- W 1-3q20 rotacja zobowiązań uległa znacznemu pogorszeniu. Natomiast okres oczekiwania na należności firm pozostał na zbliżonym do 1-3q19 poziomie. Kryzys epidemiczny znalazł odzwierciedlenie w wolniejszej regulacji zobowiązań wobec kontrahentów firm z branży hotelarskiej.
- Wskaźniki zadłużenia dużych hoteli w 1-3q20 lekko obniżyły się r/r, kształtując się na poziomie akceptowalnym. Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem stałym (WPMK) osiągnął zadowalające 1,09.
- Wzrostowy trend wydatków inwestycyjnych został przerwany przez epidemię Covid-19. Zaobserwowano spadek nakładów inwestycyjnych r/r o 12,7% i wyniosła w 1-3q20 249 mln zł. Przewidujemy, że ograniczenia w inwestycjach w branży będą długotrwałe.
- W 1-3q20 kwota kredytów bankowych wzrosła r/r o 15,7%, w tym zobowiązania długoterminowe wzrosły o 27,2%, natomiast znacznie spadły kredyty krótkoterminowe o 43,4%. Na powyższe zjawisko wpłynęła trudna sytuacja branży.

55.1 Hotele i podobne obiekty zakwaterowania	1-3q18	1-3q19	1-3q20	1-3q20	
				D5	D9
Liczba jednostek gospodarczych ogółem	162	156	155	x	x
w tym udział jednostek rentownych	80%	76%	42%	x	x
NP Wynik finansowy netto (zysk netto)	394,7	504,8	-353,9	-0,6	3,2
NPM (ROS) Stopa rentowności sprzedaży netto	9,2	10,9	-13,5	-7,7	18,2
ROE Stopa rentowności kapitału własnego	7,5	9,2	-5,9	-5,0	24,0
ROA Stopa rentowności aktywów	4,3	4,9	-3,3	-48,6	18,7
CR Wskaźnik płynności bieżącej	1,50	1,14	1,90	1,28	4,37
QR Wskaźnik podwyższonej płynności	1,42	1,09	1,82	1,17	4,24
IT (WRZD) Wskaźnik rotacji zapasów w dniach	7	7	13	7	20
CP (WRND) Wskaźnik rotacji należności w dniach	22	25	22	14	61
PL (WRZBD) Wskaźnik rotacji zobowiązań w dniach	27	24	52	36	224
DR (WZA) Współczynnik długu	0,43	0,46	0,43	0,56	1,66
WP (WPMK) Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem stałym	1,02	1,00	1,09	1,01	1,86
I/DE Nakłady inwestycyjne / amortyzacja	0,71	0,84	0,75	0,07	2,52

Polska B Jednostki duże (pracujących >= 50 osób) - Grupa B 55.1 Hotele i podobne obiekty zakwaterowania SR Sektory razem

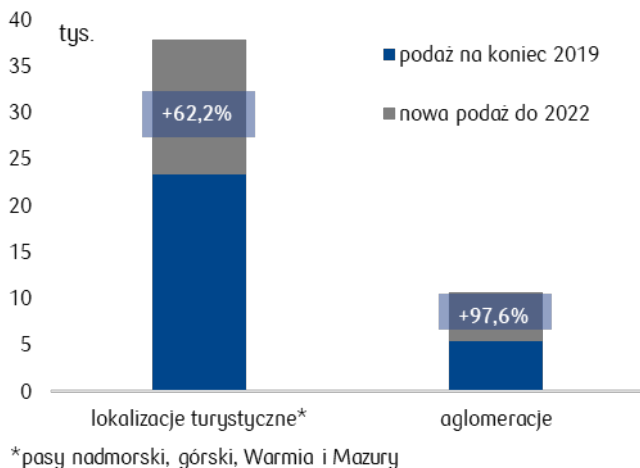
Strukturalne trendy na rynku hotelowym

Rozwój condohoteli

Przed wybuchem pandemii notowaliśmy bardzo silny rozwój rynku apartamentów inwestycyjnych oraz condohoteli, który może obecnie nieco wyhamować, zwłaszcza w największych aglomeracjach.

Strefą, która zdecydowanie dominuje w podaży pokoi jest pas nadmorski. Na koniec 2019 rejon ten oferował ponad 14,5 tys. pokoi oraz lokali na wynajem. Analizując przyszłą podaż możemy stwierdzić, że do końca 2022 w tej części kraju do użytkowania zostanie oddanych najwięcej nowych pokoi (ponad 8,3 tys.).

Przyrost nowej podaży apartamentów inwestycyjnych do 2022 w relacji do obecnej podaży do końca 2019



*pasy nadmorski, górski, Warmia i Mazury

Źródło: „Rynek hoteli oraz condohoteli w Polsce”,
Emmerson Evaluation

Drugim obszarem pod kątem wielkości podaży pokoi jest pas górski, który w swojej ofercie posiada ponad 8 tys. pokoi.

W tym rejonie do końca 2022 zostanie oddanych ok. 5,5 tys. nowych apartamentów wypoczynkowych i pokoi.

Warmia i Mazury stanowi tę część destynacji, która cieszy się najmniejszym zainteresowaniem. Rejon oferuje jedynie 9 obiektów, w których skład wchodzi prawie 700 pokoi. Z danych uzyskanych z raportu Emmerson Evaluation wynika, że w 2019 nie zarejestrowano nowych obiektów oferujących miejsca na wynajem. W tym rejonie zauważymy także najmniejszą przyszłą podaż (poniżej 1 tys. pokoi).

Największe aglomeracje (Warszawa, Kraków, Wrocław, Gdańsk, Sopot, Poznań, Łódź oraz Gliwice) w swojej ofercie prawie 40 obiektach posiadają 5,2 tys. pokoi. Prognozy wskazują, że do końca 2022 (podobnie jak w pasie górskim), do użytku zostanie oddanych ok 5,5 tys. pokoi.

Platformy rezerwacyjne

Jednym z istotnych trendów branży hotelowej jest stopniowy spadek odsetka rezerwacji bezpośrednich na rzecz rezerwacji dokonywanych przez OTA (online travel agencies). OTA oferują również możliwość korzystania z pakietyzacji usług, czyli sprzedaży nie tylko pokoi, ale również kompleksowych usług łączących pobyt w hotelu np. z rezerwacją lotu, wynajmem samochodu czy zakupem biletów na lokalne atrakcje i wydarzenia. Wiele OTA oferuje szeroki wachlarz możliwości personalizacji, co ułatwia dotarcie do określonej grupy klientów.

Posiadanie OTA wśród kanałów dystrybucji jest szczególnie popularne w przypadku dużych, niezależnych hoteli. Nieco niższy odsetek wykorzystywania OTA obserwujemy w przypadku hoteli sieciowych. Podmioty te w bardziej świadomy sposób korzystają z platform rezerwacyjnych, prowadząc analizę sprzedaży oraz działania optymalizacyjne. Hotele małe w mniejszym stopniu korzystają z OTA oraz w niewielkim stopniu wykorzystują ten kanał dystrybucji do prowadzenia analiz sprzedaży.

Big Data oraz Internet rzeczy

Spodziewane w najbliższej przyszłości upowszechnienie sieci 5G, Internetu rzeczy w połączeniu z zaawansowaną analityką dużych zbiorów danych kreuje przestrzeń do dostosowania oferty hotelowej do indywidualnych potrzeb klientów. Analiza danych na temat zachowań konsumenckich umożliwia m.in. przewidywanie preferencji rezerwacyjnych, terminów czy stawek, jakie klient jest gotowy zaakceptować. Nowe technologie pozwalają także na śledzenie ścieżki zakupowej i tym samym uzyskanie szerszego obrazu procesu decyzyjnego klientów i preferowanych kanałów sprzedaży.

Perspektywy post Covid-19

W naszej ocenie branża hotelarska może odczuwać skutki walki z epidemią Covid-19 zarówno w średnim, jak i w długim okresie. Zakładamy, że do końca maja branża zostanie ponownie otwarta, jednak z pewnymi stopniowo luzowanymi obostrzeniami sanitarnymi.

Szanse

Zagrożenia

Krótki okres

Realizacja odłożonego popytu turystycznego. Zniesienie ograniczeń daje potencjał do realizacji popytu niezrealizowanego w czasie pandemii.

Spadek presji kosztowej. Branża hotelarska do początku 2020 funkcjonowała w warunkach silnej presji kosztowej (szczególnie po stronie kosztów pracy i energii). Aktualnie sytuacja ta poprawiła się diametralnie.

Bon turystyczny. Zgodnie z danymi Ministerstwa Rozwoju, Pracy i Technologii, do połowy grudnia 2020 aktywowano ok 1,1 mln bonów turystycznych, zrealizowano ok. 275 tys., ok 3 mln nadal nie zostało aktywowanych.

Wysoka jeszcze do końca 2021 podaż nowych pokoi hotelowych, zwłaszcza w największych miastach.

Pogorszone otoczenie makroekonomiczne. Strukturalne przeobrażenia mogą sprawić, że branża hotelarska może długoterminowo obniżyć swoją wartość dodaną w PKB.

Długi okres

Niskie nasycenie krajowego popytu względem krajów Europy Zachodniej. W momencie wystąpienia epidemii Covid-19 zasoby turystycznych miejsc noclegowych w Polsce na tle Unii Europejskiej wskazywały na zdecydowanie zapóźnienia Polski względem Europy Zachodniej. Zjawisko to w latach 2015-2019 stosunkowo szybko było niwelowane. Zasoby turystycznych miejsc noclegowych w kraju wzrosły o 22,3%, w tym samym czasie w Unii Europejskiej (EU27) zasoby wzrosły o 4,5%.

Zahamowanie nowej podaży i spadek presji konkurencyjnej. Wiele hoteli zawiesiło lub niedługo zawiesi swoją aktywność. Niektóre z tych obiektów nie wznowi swojej działalności po ponownym otwarciu hotelarstwa. Sytuacja ta zmniejszy presję konkurencyjną i pozwoli na wzrost marż obiektom turystycznym, którym uda się przetrwać.

Możliwe wdrożenie trwałych utrudnień w podróżach międzynarodowych, takich jak Covid Vaccination Pass będzie skutkowało trwałym pogorszeniem się sytuacji hoteli biznesowych oraz tych turystycznych, które koncentrują się na klienteli zagranicznej.

Spadek popytu w segmencie podróży oraz wydażeń biznesowych. Praca zdalna będzie miała długotrwały wpływ na spadek podróży służbowych. Hotele sprzedające swoje usługi firmom organizującym szkolenia oraz wyjazdy integracyjne mogą znaleźć się w trudniejszej sytuacji.

Departament Analiz Ekonomicznych

PKO Bank Polski S.A.
ul. Puławska 15, 02-515 Warszawa
t: 22 521 80 84
email: DAE@pkobp.pl

Główny Ekonomista, Dyrektor Departamentu

Piotr Bujak

piotr.bujak@pkobp.pl

22 521 80 84

Zespół Analiz Nieruchomości

Wojciech Matysiak (kierownik)
dr Agnieszka Grabowiecka-Łaszek
Aleksandra Majek
Marcin Morawiecki
Katarzyna Piętka-Kosińska

wojciech.matysiak@pkobp.pl
agnieszka.grabowiecka-laszek@pkobp.pl
aleksandra.majek@pkobp.pl
marcin.morawiecki@pkobp.pl
katarzyna.pietka-kosinska@pkobp.pl

22 521 51 80
22 521 81 22
22 521 80 84
22 521 72 24
22 521 65 15

Jesteś zainteresowany otrzymywaniem raportów analitycznych PKO Banku Polskiego? Napisz do nas: DAE@pkobp.pl

Nasze analizy znajdziesz również na Twitterze oraz na stronie internetowej Centrum Analiz PKO Banku Polskiego:

 [@PKO_Research](https://twitter.com/PKO_Research)



Materiał zatwierdził(a): Wojciech Matysiak

Informacje i zastrzeżenia:

Niniejszy materiał („Materiał”) ma charakter wyłącznie informacyjny oraz nie stanowi oferty w rozumieniu ustawy - Kodeks cywilny, ani rekomendacji do zawarcia transakcji kupna, sprzedaży lub innego rodzaju przeniesienia któregośkolwiek instrumentu finansowego. Bank dołożył wszelkich racjonalnych i niezbędnych starań, aby informacje zamieszczone w Materiale były rzetelne oraz oparte na wiarygodnych źródłach.

Informacje zawarte w Materiale nie mogą być traktowane jako propozycja nabycia którychkolwiek instrumentów finansowych, usługa doradztwa inwestycyjnego lub podatkowego ani jako forma świadczenia pomocy prawnej. Prognozy oraz dane zawarte w Materiale nie stanowią zapewnienia uzyskania określonych wyników jakichkolwiek transakcji finansowych ani przyszłych cen którychkolwiek instrumentów finansowych.

Materiał nie stanowi badania inwestycyjnego ani publikacji handlowej w rozumieniu Rozporządzenia Delegowanego Komisji (UE) 2017/565 z dnia 25 kwietnia 2016 r. uzupełniającego dyrektywę Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/65/UE w odniesieniu do wymogów organizacyjnych i warunków prowadzenia działalności przez firmy inwestycyjne oraz pojęć zdefiniowanych na potrzeby tej dyrektywy.

Bank i jego spółki (podmioty) zależne oraz pracownicy tych podmiotów mogą być zainteresowani zawarciem lub być stroną transakcji finansowych, w tym zawartych na instrumentach finansowych, których wynik jest uzależniony od czynników (danych i informacji) wymienionych w Materiałach.

Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, ul. Puławska 15, 02-515 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego numer KRS 0000026438, NIP: 525-000-77-38, REGON: 016298263; kapitał zakładowy (kapitał wpłacony) 1 250 000 000 zł.