

Inwestycje, trendy, finansowanie projektów hotelowych

W 2010 roku nastąpił kolejny przyrost bazy hotelowej, przy dynamice jednakże na nieco niższym poziomie niż w okresach poprzednich. Tempo oddawania nowych hoteli do eksploatacji nie zmieniło się jednak istotnie, a jego niewielki spadek wiąże się z opóźnionym oddziaływaniem kryzysu, przekładającym się na utrudniony dostęp do finansowania projektów inwestycyjnych ze względu na zaostrożenie kryteriów weryfikacji projektów przez banki.

dr Marta Kuniszyk

Dyrektor ds. Ekonomiczno-Finansowych i Rozwoju

Port-Hotel Spółka z o.o.

Wzrost cały czas stymulowany był wcześniejszymi pozytywnymi przewidywaniami co do rozwoju rynku i sytuacji makroekonomicznej, a także *podkreśnany* wizją EURO 2012. Ten ostatni czynnik należy jednak traktować w szerszym kontekście - jako impuls napędzający inwestycje, a więc stymulujący rynek i popyt w dłuższej perspektywie - nie zaś jednorazowe wydarzenie, wpływające na wzrost wskaźników w krótkim czasie. Projekt, którego założenia byłyby zbudowane wyłącznie *pod* Euro 2012 i nie zostałyby poparte dogłębną analizą popytu, w dłuższej perspektywie mógłby okazać się bowiem co najmniej problematyczny.

Liczba pokoi hotelowych zwiększyła się z 79,9 tys. w 2008 r. do 90,6 tys. w 2010 r. i ok. 106 tys. w połowie bieżącego roku (w około 2 tys. skategoryzowanych hoteli). W 2010 r. największy wzrost liczby hoteli dotyczy segmentu hoteli 5-gwiazdkowych (o 22,3 proc.), 4-gwiazdkowych (o 14,9 proc.) i 3-gwiazdkowych (o 15,2 proc.). Na podstawie charakterystyki nowych projektów widać, że w perspektywie wyraźny wzrost nastąpi w segmencie hoteli ekonomicznych.

Więcej nowych hoteli

W roku 2011 utrzymuje się osłabienie tempa dynamiki otwarć nowych hoteli, niemniej jednak szereg nowych inwestycji jest lub będzie wkrótce w fazie przygotowań. Skutkować to będzie zwiększeniem przyrostu liczby pokoi w kolejnych 2-3 latach. Przyspieszenie tempa widoczne jest w miastach – gospodarzach EURO 2012 oraz innych większych ośrodkach miejskich. Realizowane projekty pokazują już, że na EURO 2012 nie zabraknie hoteli. Miasta, w których odbywać się będą rozgrywki dysponują już relatywnie większą liczbą miejsc noclegowych, niż jest to konieczne. Stale zwiększa się liczba konkretnych już informacji o nowych projektach i zawartych umowach.

Charakterystyczne dla rynku jest duże zainteresowanie zagranicznych sieci hotelowych wprowadzaniem do Polski nowych produktów i nowych marek dotąd nieobecnych, co przekładać się też będzie na lepszy standard bazy i docelową poprawę jakości rozwiązań funkcjonalnych. Udział liczby przedsięwzięć realizowanych (bądź zapowiadanych do realizacji) pod międzynarodowymi markami hotelowymi zwiększa się wyraźnie w łącznej puli inwestycji hotelowych.

W perspektywie należy spodziewać się również ożywienia na rynku transakcji hotelowych. Jest to już widoczne. Liczba hoteli wystawianych na sprzedaż systematycznie rośnie, zawieranych jest też więcej transakcji niż wcześniej. Rynek ten w Polsce charakteryzuje się potencjałem rozwojowym, co otwiera nowe perspektywy dla inwestorów branżowych i funduszy inwestycyjnych. Warto dodać, że tworzy to jednocześnie warunki do obiektywnej wyceny hoteli, co jest również istotne dla budowania fundamentów dalszego rozwoju rynku.

Bezpieczna inwestycja

Rynek charakteryzuje się rosnącym zainteresowaniem hotelami ekonomicznymi wśród inwestorów i operatorów hotelowych, z racji niedostatecznego rozwoju tego segmentu w Polsce, większej dostępności tego typu produktów dla rozwijającego się i perspektywicznego popytu krajowego oraz większej odporności hoteli ekonomicznych na wahania popytu na rynku hotelowym. Hotele ekonomiczne są najbardziej bezpieczną inwestycją, szczególnie w okresie ponownego ryzyka kryzysu

gospodarczego. Polska dla hoteli ekonomicznych to perspektywiczny rynek, z dużą liczbą potencjalnych lokalizacji dla tego segmentu. W dodatku zwykle zapewniają stosunkowo szybszy zwrot z inwestycji w odróżnieniu od zdecydowanie bardziej kapitałochłonnych hoteli wysokiej klasy.

Inwestowanie w branży hotelowej nie jest proste. Okres zwrotu z inwestycji w branży hotelowej generalnie wydłużył się w porównaniu choćby z sytuacją sprzed 10 lat. Jednocześnie banki niekoniecznie są chętne do udzielania długoterminowych kredytów (powyżej 10-12 lat) dla projektów czysto hotelowych.

Inwestycje czysto hotelowe postrzegane są jako bardziej ryzykowne od innych, stąd oczekiwania banków dotyczące spełnienia określonych parametrów, często detaliczna weryfikacja biznes planów, z koniecznością stałej analizy / raportowania i aktualizacji wraz z opracowywaniem kolejnych budżetów (które powinny być co najmniej takie, jak biznes plan), pilne patrzenie na wszelkie odchylenia. Dotyczy to w szczególności firm, które nie dysponują poza proponowanym projektem inną działalnością, większym zapleczem finansowym, dodatkowymi aktywami. Łatwiejsze finansowanie mogą zdobyć projekty, gdzie hotel jest częścią większej całości (tzw. mixed-use developments), a ryzyko zdywersyfikowane.

Preferencje dla inwestora

Dobry projekt, który ma szansę na finansowanie i zwrot to przemyślany projekt, oparty na rzetelnej analizie i wiarygodnym biznes planie, który opracowujemy w pierwszej kolejności dla samych siebie zanim podejmiemy ryzyko inwestycyjne. Pamiętajmy, niech nasz projekt obroni się przy konserwatywnych założeniach, a nie bardzo optymistycznych. Wskazana jest również zawsze analiza wrażliwości inwestycji na zmianę różnych czynników, byśmy ryzyko mogli ograniczyć względnie do minimum.

Inwestorzy niekoniecznie sami zamierzają prowadzić hotel, wymaga to specjalistycznej wiedzy i doświadczenia. Realizacja projektu bywa bowiem formą inwestycji czysto kapitałowej, od której wymagany jest określony zwrot, w tym w postaci czynszu. Jest to słuszna ścieżka. Praktyka pokazuje, że w przypadku rozdzielenia strony właścicielskiej (inwestowania) od dalszego prowadzenia hotelu, kredytowany inwestor uzyskuje preferencje (łatwiejsza rozmowa w banku) przy umowie dzierżawy niż czysto operatorskiej (umowie o zarządzanie). Dzierżawca gwarantuje czynsz inwestorowi, a więc w oczach banku określony zwrot, a operator niekoniecznie.

Przewagę w takiej konfiguracji i w pozyskiwaniu kolejnych projektów może mieć operator czy dzierżawca dysponujący określonymi aktywami (własny hotel), mogący wykazać się wynikami i doświadczeniem w prowadzeniu hoteli, również kolejnymi zamierzeniami inwestycyjnymi, a więc bezpośrednio też inwestujący. Będzie postrzegany jako bardziej wiarygodny partner, w dużo większym stopniu zabezpieczający sukces i bezpieczeństwo projektu z poziomu banku czy innych inwestorów. Większego znaczenia na rynku powinny nabierać firmy operatorskie o wysokim know-how, które posiadają zarówno dostateczny potencjał finansowy (co oznacza gwarancje i bezpieczeństwo), jak i kwalifikacje by prowadzić hotele pod różnymi markami, dobierając te marki optymalnie z punktu widzenia rynku i typu lokalizacji (i oczywiście z zachowaniem określonych zasad dotyczących ich wzajemnej konkurencyjności). Tutaj wyróżnia się właśnie spółka Port-Hotel.

Spółka Port-Hotel została powołana w 1998 r. przez Przedsiębiorstwo Państwowe „Porty Lotnicze”, posiadające 100% udziałów Spółki. Port – Hotel jest właścicielem i zarządza Hotelem Courtyard by Marriott na Lotnisku Chopina w Warszawie, obiektem wielokrotnie wyróżnianym i nagradzanym. Misja Spółki to realizacja projektów hotelowych oraz zarządzanie hotelami ze szczególnym uwzględnieniem lokalizacji przy Regionalnych Portach Lotniczych oraz w centrach miast. W 2011 roku Port – Hotel zawarł dwie umowy dzierżawy i dwie umowy franszyzy na podstawie, których realizuje dwa projekty hotelowe: Hampton by Hilton w Warszawie oraz Hampton by Hilton w Gdańsku (otwarcie 2013). Port – Hotel jest współinwestorem i będzie dzierżawcą 5-gwiazdkowego hotelu

Renaissance na Lotnisku Chopina w Warszawie (2013). Aktywnie szuka kolejnych projektów i lokalizacji, zgodnie z obecnymi trendami na rynku hotelowym.