



**Instytutu Analiz  
Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl**

# **RYNEK HOSTELI KONIEC BOOMU?**

*Piotr Mika*

*Kraków, IX 2008*

**Instytutu Analiz  
Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl**  
30-134 Kraków, ul. Zarzecze 114a  
tel. +48 12 378 31 30, fax +48 12 378 31 29  
KRS 0000263193, REGON 120328302, NIP 677-227-92-06

e-mail: [zarzad@mrn.pl](mailto:zarzad@mrn.pl), [www.mrn.pl](http://www.mrn.pl)

## RYNEK HOSTELI – KONIEC BOOMU?

Stosunkowo mocna złotówka, w porównaniu do dolara i euro, znacznie zmniejszyła atrakcyjność turystyczną Polski. Pomijając wzrost cen i inflacji, same różnice kursowe w stosunku do ubiegłego roku zwiększyły koszty pobytu np. dla turystów ze Stanów Zjednoczonych aż o 20 %. Wg instytutu turystyki liczba turystów odwiedzających Polskę zmniejszyła się sumarycznie o 10%, choć stale wzrasta liczba turystów z Wielkiej Brytanii i Irlandii. Najbardziej znaczący spadek dotyczy gości zza wschodniej granicy, spowodowany wprowadzeniem wiz (wejście w życie ustaleń traktatu z Schengen). Dochody branży turystycznej w tym roku, generowane przez cudzoziemców, liczone w złotych zmniejszą się o 14 %.

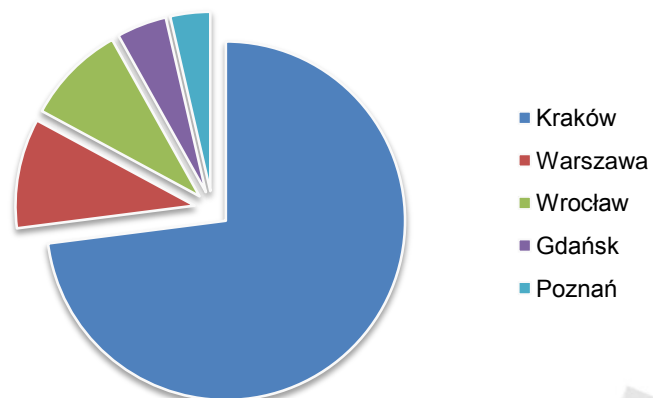
Na tym tle Kraków nie wypada dobrze. Powodem są wysokie ceny – zarówno noclegów, jak i wyżywienia, piwa, biletów za zwiedzanie atrakcyjnych obiektów, powtarzające się wybryki pseudokibiców na stadionach. Niepokojący jest fakt zatrzymania rozwoju lotniska w Balicach (Sky Europe przeniósł się do Wiednia, Germanwings do Pyrzowic). Atutem miasta pozostają wydarzenia kulturalne, co ma zostać podkreślone w kampaniach reklamujących Kraków jako ośrodek turystyczny.

Niepokojące tendencje potwierdzają szacunki Biura ds. turystyki krakowskiego magistratu, które podało, że w krakowskich hostelach i hotelach ubyto o ponad 30% Amerykanów i Niemców, około 25 % Włochów i 20% Francuzów.

Przekłada się to na spadek wykorzystania miejsc noclegowych przede wszystkim w bardziej dostępnych cenowo dla turystów miejscach noclegowych, jakimi są hostele. Również niewesoło wygląda sytuacja w kawiarniach czy stoiskach kupieckich w Sukiennicach (spadek obrotów w niektórych przypadkach o około 80%).

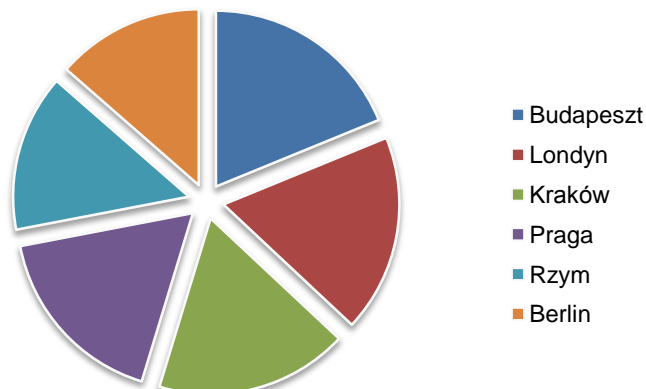
Według ewidencji Urzędu Miasta Krakowa, obejmującej inne obiekty, w których prowadzone są usługi hotelarskie, na terenie Krakowa funkcjonuje ponad 70 hosteli z szacunkową liczbą miejsc noclegowych wynoszącą około 2 500. Analiza ofert w oparciu o portal HostelWorld.com, który jest najważniejszym portalem rezerwacyjnym na świecie dla tej kategorii obiektów, wskazuje, że w Krakowie znajduje się 81 obiektów hostelowych (sierpień 2008 r.), a samo miasto jest zdecydowanym liderem w Polsce.

**Miasta w Polsce o największej liczbie hosteli**  
na podst. HostelWorld.com



Nawet biorąc pod uwagę fakt, że w Polsce funkcjonuje kilkadziesiąt obiektów nazywających się hostelami, a niezgłoszonych do portalu, Kraków okazuje się nie tylko niekwestionowaną hotelową stolicą Polski, ale i stolicą hostelową. Ta pozycja powinna zostać utrzymana przez wiele lat, chociaż liczba obiektów tego typu w najbliższym czasie może się zmniejszyć. Z danych zamieszczonych na portalach internetowych, które pozwalają na dość dokładne oszacowanie liczby hosteli wynika, że najwięcej takich obiektów jest w Budapeszcie (86) i Londynie, na trzecim miejscu jest Kraków, a dalej Praga, Rzym i Berlin (sierpień 2008 r.). Porównując liczbę turystów odwiedzających corocznie te miasta, liczba hosteli w Krakowie jest niewspółmiernie duża. Bardzo wysoki średni rating zapewniają Krakowowi oceny hosteli zamieszczone na portalu HostelWorld.com. Krakowskie obiekty otrzymują oceny w przedziale od 70 aż do 98 proc. możliwych do zdobycia punktów, przy czym zdecydowana większość przekracza

**Miasta w Europie o największej liczbie hosteli**  
na podst. HostelWorld.com



80 proc. W październiku 2007 miesięczny rating wygrał Ars Hostel, co potwierdza dominację krakowskich obiektów w tym ratingu wśród miast europejskich. Ponadto w styczniu 2008 r. krakowski hostel Flamingo został uznany, w wyniku głosowania przez turystów z całego świata na stronie Hostel word.com, za najlepszy na świecie. Ceremonia wręczenia nagród odbyła się w Dublinie. Hostele były oceniane w kilkunastu kategoriach: czystość, najlepsza zabawa, bezpieczeństwo, lokalizacja, atmosfera i obsługa. Hostel Flamingo jest ulokowany w XVII-wiecznej kamienicy. Na parterze znajduje się restauracja oferująca dania kuchni europejskiej i polskiej, natomiast w piwnicach pub. Większość pokoi ma łóżka piętrowe.

Już końcem 2007 roku eksperci branżowego czasopisma Hotelarz, wskazywali, że w ciągu ostatnich lat powstało w Krakowie zbyt dużo hosteli w stosunku do przyjeżdżających do miasta gości w ogóle, a wśród nich takich, którzy chcieliby nocować w hostelach. Doprowadziło to do zmniejszenia liczby klientów, przede wszystkim indywidualnych, co dotknęło mniejsze obiekty, nastawione na niezorganizowanych gości. Wymuszony w ten sposób spadek cen obniża rentowność. Z drugiej strony systematycznie wzrastały inwestycje w nowe, reprezentujące coraz wyższy standard obiekty, dlatego hostele w Krakowie cieszą się bardzo dobrą opinią i zapewniają standardy należące do najwyższych na świecie. Obiekty oferujące wyłącznie noclegi w salach wieloosobowych zaczynają wypadać z rynku. Podstawowym wpływem na obłożenie i cenę na lokalizacja hostelu – najbardziej pożądane położenie to centrum miasta, co ilustruje poniższy rysunek, na którym chorągiewki oznaczają poszczególne obiekty.

Turyści preferują dwu lub trzyosobowe pokoje prywatne, dobry dostęp do łazienek, a bieżące trendy wskazują na konieczność posiadania w ofercie łazienek we wszystkich pomieszczeniach mieszkalnych. Bardzo ważne dla ogólnej oceny obiektu są pomieszczenia służące do wspólnego spędzania czasu, korzystania z Internetu i telewizji. W 2007 roku, w najwyższym sezonie obłożenie wynosiło

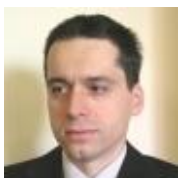
około 80 proc, natomiast po sezonie (zima, późna jesień) jest znacznie gorzej. Zmusza to właścicieli obiektów do przyjmowania grup szkolnych lub wręcz organizacji np. wieczorów kawalerskich.

Nieco inna sytuacja jest dużych, nastawionych na zorganizowane grupy obiektach. Sezon tutaj trwa od kwietnia do czerwca i od września do października – wtedy średniomiesięczne obłożenie przekracza 50%. Z drugiej strony często trudno jest wykorzystać wszystkie łóżka, gdyż np. w przypadku wycieczki szkolnej opiekunowie i kierowcy śpią w osobnych salach. W wakacje, kiedy obłożenie oscyluje w okolicach 35%, trzeba bazować głównie na klientach indywidualnych, choć zdarzają się też grupy. W jednym z takich hosteli w tegoroczne wakacje, wbrew ogólnym trendom, zanotowano większą liczbę odwiedzin przez klientów indywidualnych – ale należy zaznaczyć że obiekt ten jest dobrze zlokalizowany. Najgorsze miesiące to listopad i grudzień z wyjątkiem Sylwestra.

Podczas wyjątkowych wydarzeń – jak na p. wizyta Papież Benedykta obłożenie dochodzi do 100%. W dobrze zarządzanych i raczej dużych hostelach podniesiono ceny o w granicach 5% do 10%, co jest jednak związane głównie z większymi kosztami.

O nie najlepszej sytuacji na rynku świadczą oferty sprzedaży hosteli (obecnie na rynku są 4 tego typu obiekty wystawione na sprzedaż) oraz zdarzające się zamknięcia istniejących obiektów. Ceny wynajmu łóżka zaczynają się obecnie w najtańszych obiektach od około 20 zł za łóżko w pokoju wieloosobowym bez łazienki, a jeszcze trzy lata temu kształtowały się na poziomie 55 zł za łóżko w pokoju dziesięcioosobowym. Najwyższe ceny dochodzą do 75 zł, w większości obiektów można znaleźć miejsce za około 50 zł. Obecny wzrost standardów hosteli doprowadził do konkurencji o klienta z hotelami jedno- i dwugwiazdkowymi. Natomiast hostele z salami wieloosobowymi konkurują ze schroniskami młodzieżowymi i kwaterami prywatnymi.

Atrakcyjność Krakowa i perspektywa mistrzostw Europy w piłce nożnej EURO 2012 pozwala z nadzieją patrzeć w przyszłość. Kraków pozostanie w czołówce miast Europejskich pod względem liczby hosteli. W najbliższej przyszłości należy oczekiwać podnoszenia standardów w istniejących obiektach do poziomu wyznaczonego przez najlepsze z nich. Liczba miejsc noclegowych o niższym standardzie zmniejszy się, chociaż pewna ich ilość ze względu na niską cenę noclegu będzie poszukiwana na rynku. Możliwe jest również poszerzanie zakresu usług, np. o gastronomię. W przypadku hosteli, zajmujących całe kamienice kolejnym etapem rozwoju jest przekształcenie w hotele.



**Piotr Mika**

Analityk i doradca rynku nieruchomości

Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl