



RYNEK  
HOTELI

2023

ORAZ  
CONDOHOTELI  
W POLSCE

# Spis treści

WSTĘP

strona 3

PODAŻ HOTELI  
I MIEJSC  
NOCLEGOWYCH

strona 4

ANALIZA PODAŻY  
– WOJEWÓDZTWA

strona 4

ANALIZA PODAŻY  
– AGLOMERACJE  
I MIEJSCOWOŚCI  
WYPOCZYNKOWE

strona 6

POPYT  
MIEJSC  
NOCLEGOWYCH

strona 11

WYKORZYSTANIE  
POKOI  
HOTELOWYCH

strona 13

ANALIZA RYNKU  
CONDOHOTELI  
I OBIEKTÓW  
Z APARTAMENTAMI  
WYPOCZYNKOWYMI

strona 16

PODSUMOWANIE

strona 20

SŁOWNIK

strona 22

# Wstęp

Szanowni Państwo,  
z przyjemnością publikujemy raport dotyczący rynku hoteli oraz condohoteli w Polsce. W przeprowadzonej analizie uwzględniono również inwestycje oferujące obiekty z apartamentami wypoczynkowymi. W opracowaniu skupiliśmy się na rynkach hotelarskich w największych polskich miastach oraz regionach turystycznych. Bazę porównawczą stanowił rok 2021, z którym zestawione zostały dane pochodzące z roku 2022. Wyniki z minionego roku skonfrontowane zostały również względem 2019 roku, który był ostatnim stabilnym okresem dla branży – bez nieprzewidywalnych i gwałtownych wydarzeń.

Ostatnie 3 lata stanowiły wyzwanie dla polskiego rynku hotelarskiego. Na początku 2022 roku obowiązywały jeszcze restrykcje nałożone z uwagi na pandemię Covid-19. Kolejnym wyzwaniem stała się sytuacja związana z wybuchem wojny w Ukrainie oraz dynamicznie rosnąca inflacja. Mimo to rok 2022, w porównaniu z 2021, był lepszy dla polskiego hotelarstwa, a uzyskane wyniki w większości analizowanych lokalizacji były zbliżone do tych z przedpandemicznego 2019 roku.

Przez pierwsze miesiące 2022 roku hotele w największych miastach Polski odnotowywały wysokie obłożenie ze względu na wybuch wojny w Ukrainie. Okres wakacyjny również był pracowity dla rynku hotelowego, w związku z dużą liczbą turystów korzystających z urlopu w ojczyźnie. Drugie półrocze minionego roku przyniosło dobre wyniki ze względu na zwiększoną liczbę spotkań biznesowych. Należy jednak pamiętać o wyższych kosztach ponoszonych przez hotelarzy, będących wynikiem wysokiej inflacji, które obniżały ich realne zyski. Nie tylko istniejące obiekty, ale również nowe inwestycje sektora hotelowego doświadczają trudności. Rosnące koszty budowy oraz problemy w pozyskaniu finansowania bankowego sprawiły, że duża liczba projektów pozostaje wstrzymana.

Zapraszamy do lektury niniejszego opracowania. Liczymy, że spotka się z pozytywnym odbiorem z Państwa strony.

Zarząd Emerson Evaluation

# PODAŻ HOTELI I MIEJSC NOCLEGOWYCH

PODAŻ HOTELI W IH 2021 ORAZ 2022 ROKU ORAZ ZMIANA IH2022/2021

IH2021 r.

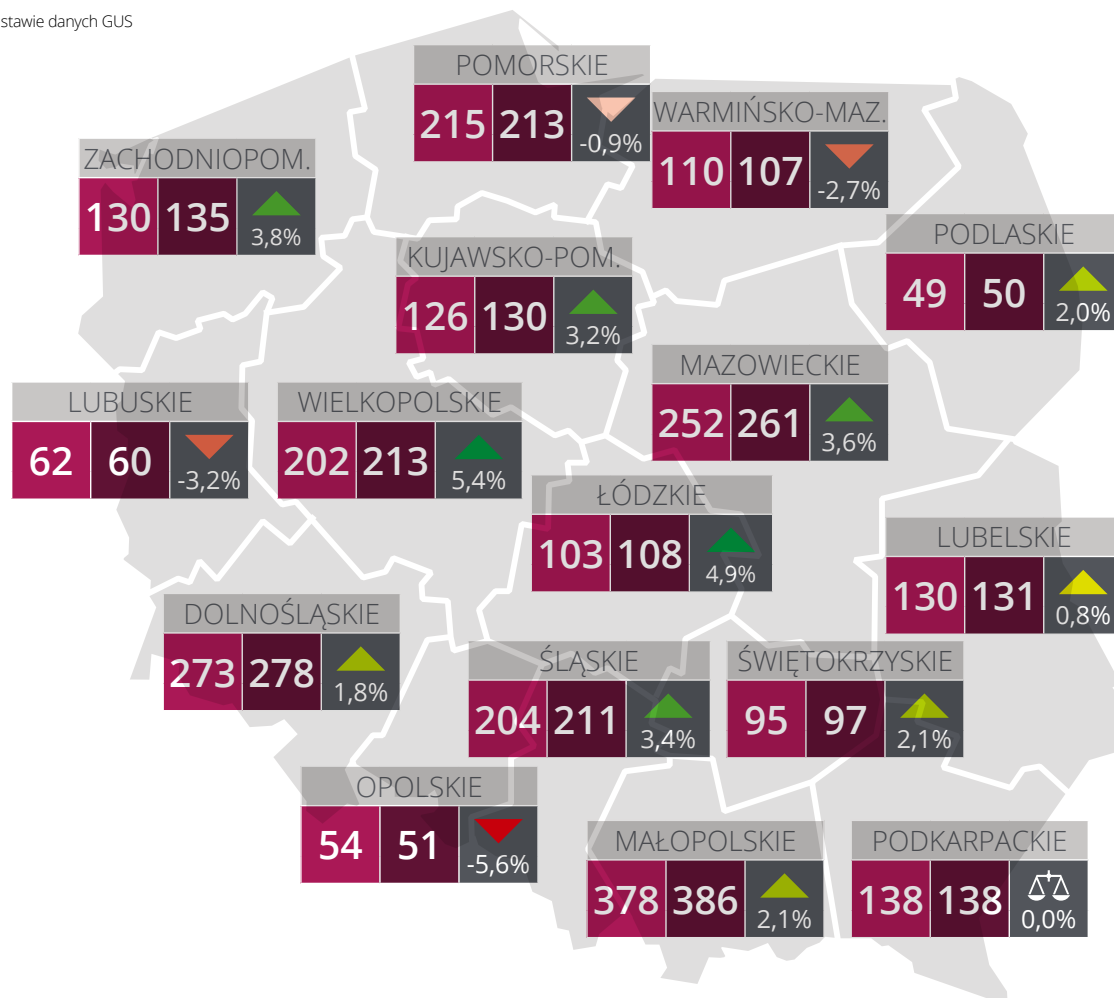
IH2022 r.

## HOTELE

POLSKA

2 521 2 569 1,9%

Źródło: Evaluer na podstawie danych GUS



## ANALIZA PODAŻY WOJEWÓDZTWA

Zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego w lipcu 2022 roku w Polsce funkcjonowało 2 569 obiektów hotelowych, co stanowi wzrost o 1,9% w porównaniu do analogicznego okresu w 2021 roku. Hotele oferowały 302 828 miejsc noclegowych, jest to wzrost o 2% r/r.

W tym okresie największy wzrost liczby hoteli odnotowano w województwie: wielkopolskim (5,4%), łódzkim (4,9%) i w zachodniopomorskim (3,8%). Przyrost w wysokości od 0,8% do 3,6% wystąpił w województwie: lubelskim, dolnośląskim, podlaskim, świętokrzyskim, małopolskim, kujawsko-pomorskim, śląskim i mazowieckim. Spadek liczby hoteli zanotowano w województwach: opolskim (-5,6%), lubuskim (-3,2%), warmińsko-mazurskim (-2,7%) i pomorskim (-0,9%). Na przestrzeni analizowanego okresu liczba hoteli nie uległa zmianie w województwie podkarpackim.

Największy wzrost liczby miejsc noclegowych wystąpił w województwie śląskim (10,7%). W województwach: zachodniopomorskim, wielkopolskim, lubelskim oraz dolnośląskim zawarł się przedziale od 3,3% do 5,3%. Większa liczba miejsc noclegowych, w porównaniu do analogicznego okresu w 2021 roku odnotowa-

na została również w województwach: małopolskim, pomorskim, kujawsko-pomorskim i świętokrzyskim (wzrost od 0,2% do 2%). W województwie podlaskim nie uległa ona zmianie. Najwyższy spadek wystąpił w województwie lubuskim (-3,7%), a następnie w województwach: łódzkim (-2,8%), warmińsko-mazurskim (-2,6%) i opolskim (-2,4%). Liczba miejsc noclegowych zmniejszyła się nieznacznie również w województwie mazowieckim (-0,9%) oraz podkarpackim (-0,3%). Biorąc pod uwagę cały kraj, w Polsce od lipca 2021 do lipca 2022 roku, podaż miejsc noclegowych zwiększyła się o 6 067 (2%).

Mimo że liczba obiektów hotelowych w niektórych z województw pozostała na tym samym poziomie, liczba miejsc noclegowych uległa zmianie. Wynika to ze zmian w strukturze podaży, w miejsce zamkniętych obiektów otworzyły się nowe z inną liczebnością pokoi.

**PODAŻ MIEJSC NOCLEGOWYCH W IH 2021 ORAZ 2022 ROKU ORAZ ZMIANA IH2022/2021**

IH2021 r.

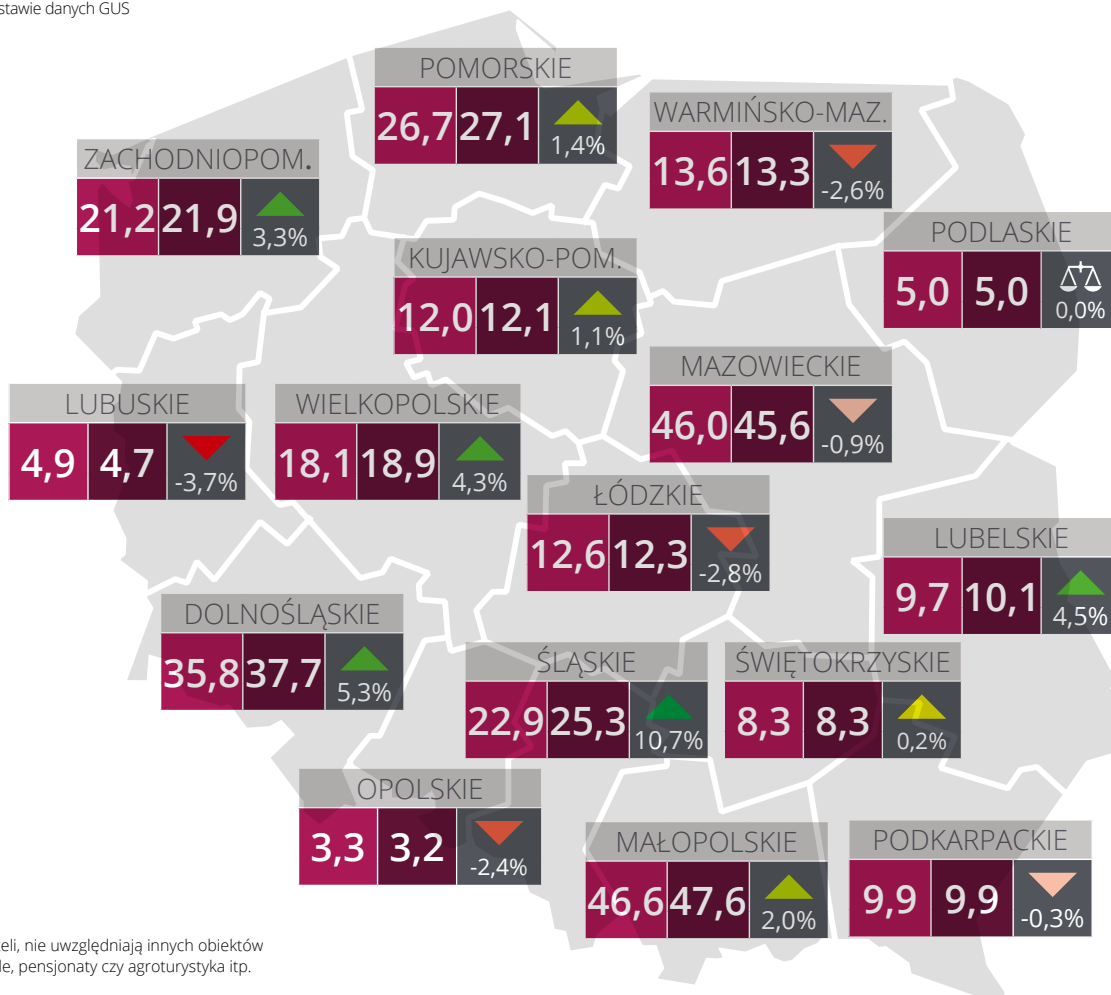
IH2022 r.

**MIEJSCA NOCLEGOWE [tys.]**

**296,8 302,8**

**2,0%**

Źródło: Evaluer na podstawie danych GUS



\* Dane wyłącznie dla hoteli, nie uwzględniają innych obiektów noclegowych, jak motele, pensjonaty czy agroturystyka itp.

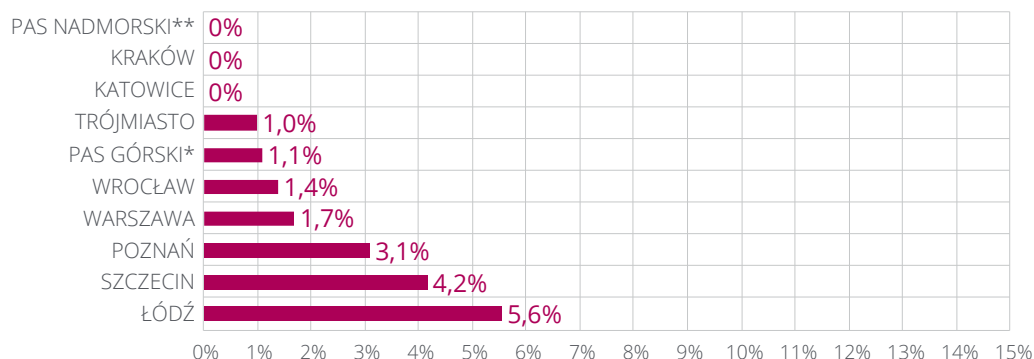
# ANALIZA PODAŻY

## NAJWAŻNIEJSZE AGLOMERACJE I MIEJSCOWOŚCI WYPOCZYNKOWE

### ZMIANA LICZBY HOTELI 2022/2021 [%]

\*ZAKOPANE, KARPACZ, BESKIDY (WISŁA, SZCZYRK, USTROŃ)  
\*\*KOŁOBRZEG, ŚWINOUJŚCIE, PŁW. HELSKI (CHAŁUPY, JASTARNIA, JURATA)

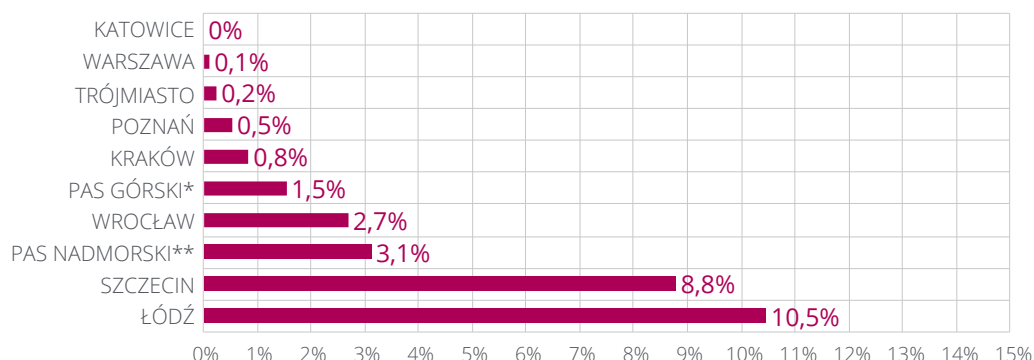
Źródło: Evaluer



### ZMIANA LICZBY POKOI HOTELOWYCH 2022/2021 [%]

\*ZAKOPANE, KARPACZ, BESKIDY (WISŁA, SZCZYRK, USTROŃ)  
\*\*KOŁOBRZEG, ŚWINOUJŚCIE, PŁW. HELSKI (CHAŁUPY, JASTARNIA, JURATA)

Źródło: Evaluer



W niniejszym raporcie dokładnej analizie zostały podane wybrane, największe miasta wojewódzkie oraz rejony turystyczne.

Hotele, których otwarcia miały miejsce w ciągu 2022 roku są głównie inwestycjami rozpoczętymi jeszcze przed pandemią.

W większości z analizowanych głównych rynków hotelarskich odnotowano wzrost liczby obiektów hotelowych w porównaniu do roku 2021. Najwyższy nastąpił w Łodzi (5,6% r/r). W minionym roku otwarto tam m.in.: 4★The Loom oraz 3★Hampton by Hilton Łódź City. W analizowanym okresie wzrost liczby obiektów hotelowych na poziomie 4,2% i 3,1% zanotowano odpowiednio w Szczecinie i Poznaniu. Szczecin wzbogacił się m.in. o: 3★ibis Styles Stare Miasto. Poznań powiększył swój zasób m.in. o: 4★Andersia Hotel & Spa Poznań i 3★B&B Hotel Old Town. Wzrost w liczbie hoteli na poziomie od 1% do 1,7% zanotowano kolejno w: Trójmieście, miejscowościach zaliczanych do grupy pasa górskiego, Wrocławiu i Warszawie. W Gdańsku otwarto m.in. 4★Radisson RED. Na warszawskim rynku pojawi-

ły się 5★Hotel Verte oraz 5★Royal Tulip Apartments. Ze stolicy zniknęły natomiast w minionym roku: 3★Holiday Inn Express Warsaw Airport i 3★Sangate Hotel Airport. Wrocław powiększył swoją ofertę m.in. o 5★Altus Palace Wrocław.

W Krakowie, Katowicach oraz miejscowościach z pasa nadmorskiego liczba hoteli pozostała na niezmiennym poziomie. W stolicy małopolski zaszły zmiany w strukturze podaży. W Krakowie otwarto m.in. 5★Saski Kraków CURIO COLLECTION BY HILTON, 5★Ferreus Modern Art Deco, 4★Xerion Hotel, 4★Garamond a Tribute Portfolio Hotel, 4★Hotel Krupnicza 30, 4★Hyatt Palace Kraków. Zamknięto natomiast m. in. 3★Hotel Wolski oraz 3★Hotel Orient.

Biorąc pod uwagę analizowane powyżej rynki, w 2022 roku odnotowano wzrost liczby obiektów hotelowych o 1,3% względem 2021 roku i o 5,4% porównując do przedpandemicznego roku 2019. Większość nowo otwartych hoteli w tych lokalizacjach należała do największych sieci w Polsce, takich jak Accor, Hilton czy Marriott International.

## WYBRANE OTWARCIA HOTELI DO IH2023 R.

Źródło: Evaluator

	DATA URUCHOMIENIA	HOTEL	DZIELNICA/OSIEDLE	LICZBA POKOI	KATEGORIA
WARSZAWA	IH2022	Royal Tulip Apartments	Wola	312	★★★★★
	IIH2022	Hotel Verte, Warsaw, Autograph Collection	Stare Miasto	94	★★★★★
	IH2023	Stay Inn by Frost	Włochy	89	★★★★
	IH2023	Sante	Praga-Północ	52	★★★★
	IH2023	Barceló Warsaw Powiśle	Powiśle	151	★★★★
KRAKÓW	IH2022	Xerion Hotel	Stare Podgórze	60	★★★★
	IIH2022	Saski Curio Collection by Hilton	Stare Miasto	117	★★★★★
	IIH2022	Hyatt Place Kraków	Błonie	216	★★★★
	IIH2022	Krupnicza 30	Stare Miasto	38	★★★★
	IIH2022	Garamond Tribute Portfolio Hotel	Stare Miasto	53	★★★★
	IIH2022	Ferreus Modern Art Deco	Stare Miasto	71	★★★★★
	IH2023	Stradom House Autograph	Stare Miasto	125	★★★★★
	IH2023	Campanile South	Dębniki	220	★★★
ŁÓDŹ	IIH2022	Hampton by Hilton Łódź City Center	Śródmieście	149	★★★
	IIH2022	The Loom	Bałuty	76	★★★★
	IH2023	Citi Hotel`s	Górna	114	★★★
POZNAŃ	IIH2022	B&B Hotel Old Town	Stare Miasto	156	★★★
	IIH2022	Andersia Hotel & Spa Poznań	Stare Miasto	172	★★★★
WROCŁAW	IIH2022	Altus Palace	Stare Miasto	81	★★★★★
GDAŃSK	IIH2022	Radisson RED	Wyspa Spichrzów	30	★★★★
BYDGOSZCZ	IH2022	Focus Hotel Premium	Stare Miasto	88	★★★★
SZCZECIN	IIH2022	ibis Styles Stare Miasto	Stare Miasto	161	★★★
SWARZĘDZ	IIH2022	Hampton by Hilton Poznań Swarzędz	n/a	103	★★★
STARGARD	IIH2022	Kyriad Stargard	n/a	60	★★★
NOWA WIEŚ	IIH2022	Santa Natura Family Resort & SPA	n/a	58	★★★★

Porównanie roku 2022 z okresem przed pandemią, czyli rokiem 2019, pokazuje wzrost podaży hoteli w: Szczecinie (19%), pasie nadmorskim (13,2%), Warszawie (8,9%), Łodzi (8,6%), Wrocławiu (5,8%), pasie górskim (4,5%), Katowicach (4,3%), Krakowie (3,7%), Trójmieście (3,1%). Zmniejszenie podaży hoteli w porównaniu do 2019 r. widoczne było w Poznaniu (-1,5%).

Również w pierwszej połowie 2023 roku w analizowanych miastach otwarto kilka hoteli. W Warszawie pojawiły się trzy obiekty o standardzie 4★: Stay Inn by Frost, Barceló Warsaw Powiśle oraz Sante. W Krakowie otwarto 5★Stradom House Autograph i 3★Campanile Southm, natomiast w Łodzi gości przyjmuje już 3★Citi Hotel's.

W ostatnim czasie wystąpiło kilka zmian właścicielskich hoteli. W 2022 r. izraelska sieć Fattal Hotels

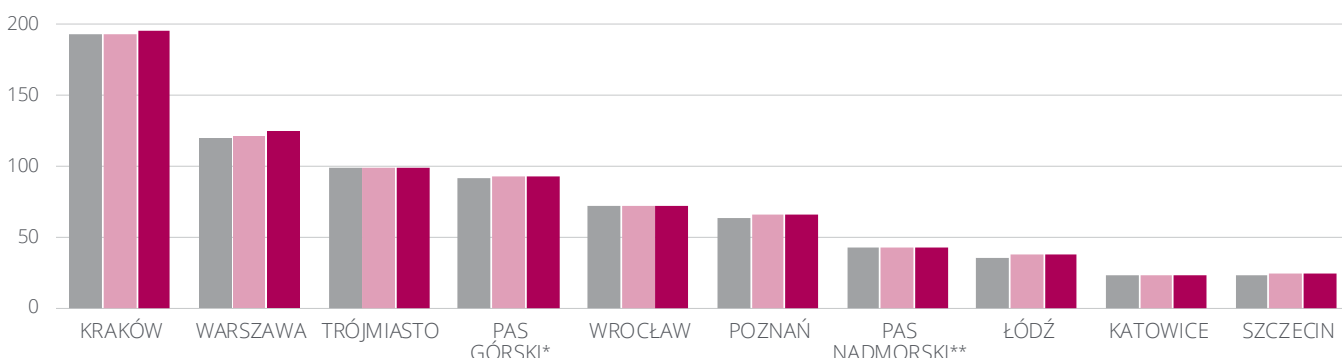
stała się właścicielem Krakowskiego hotelu Metropolis Design. Obecnie funkcjonuje pod jedną z marek grupy hotelowej Leonardo Hotels. W minionym roku nastąpiło również przejście marki Vienna House, posiadającej m. in. sześć obiektów w Polsce, przez hotelarską sieć franczyzową Wyndham Hotels & Resorts. Od września ubiegłego roku hotele te funkcjonują pod nazwą Vienna House by Wyndham. W styczniu 2023 roku hotel Tarnovia w Tarnowie został sprzedany grupie Cristal Park. W marcu 2023 obiekt „Blow up hall” zlokalizowany w poznańskim Starym Browarze został kupiony przez firmę Jantex Polska. Obiekt zamknięto wiosną 2020 roku ze względu na problemy finansowe. Ponowne otwarcie hotelu planowane jest na IV kw. 2023 roku.

### PODAŻ HOTELI IH2023 R.

\*ZAKOPANE, KARPACZ, BESKIDY (WISŁA, SZCZYRK, USTROŃ)  
\*\*KOŁOBRZEG, ŚWINOUJŚCIE, PŁW. HELSKI (CHAŁUPY, JASTARNIA, JURATA)

podaż hoteli na koniec 2021 r.	szary
podaż hoteli na koniec 2022 r.	rosyjski
podaż hoteli na koniec IH2023 r.	ciemnoczerwony

Źródło: Evaluator

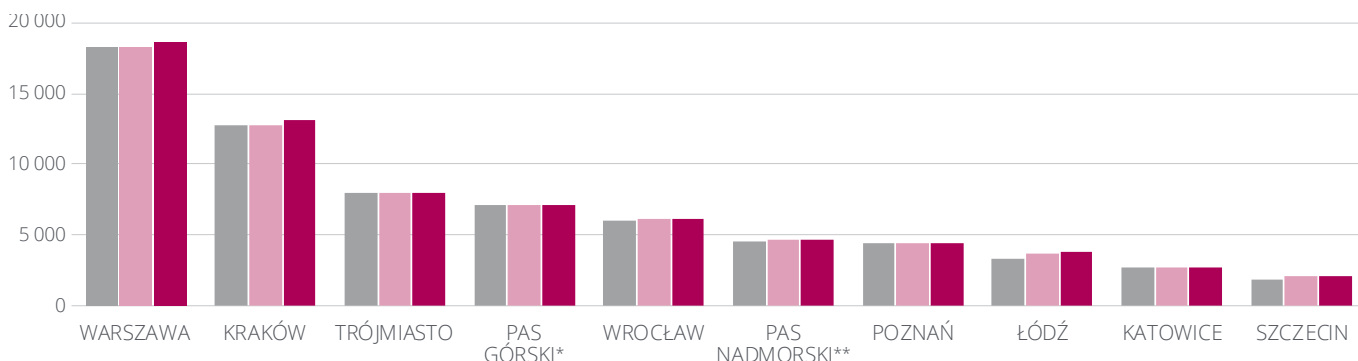


### PODAŻ POKOI HOTELOWYCH IH2023 R.

\*ZAKOPANE, KARPACZ, BESKIDY (WISŁA, SZCZYRK, USTROŃ)  
\*\*KOŁOBRZEG, ŚWINOUJŚCIE, PŁW. HELSKI (CHAŁUPY, JASTARNIA, JURATA)

podaż pokoi hotelowych na koniec 2021 r.	szary
podaż pokoi hotelowych na koniec 2022 r.	rosyjski
podaż pokoi hotelowych na koniec IH2023 r.	ciemnoczerwony

Źródło: Evaluator





W 2022 roku na najważniejszych rynkach hotelarskich widoczny był wzrost liczby pokoi hotelowych o 1,6% w stosunku do roku 2021 (o 1 074 pokoje). Największy procentowy skok podaży wystąpił w Łodzi (o 10,5%, 339 pokoi) i w Szczecinie (o 8,8%, 161 pokoi). W ujęciu rocznym liczba pokoi wzrosła również w: miejscowościach zaliczanych do pasa nadmorskiego (3,1%), Wrocławiu (2,7%), miejscowościach zaliczanych do pasa górskiego (1,5%), Krakowie (0,8%), Poznaniu (0,5%),

Trójmieście (0,2%) i Warszawie (0,1%). W Katowicach liczba pokoi hotelowych pozostała na niezmiennym poziomie.

W porównaniu do 2019 roku liczba pokoi wzrosła w minionym roku o 7,8% (5 003 pokoje). Najwięcej pokoi hotelowych przybyło w miejscowościach zaliczanych do pasa nadmorskiego (+18,3%, o 713 pokoi). Zestawiając ubiegłoroczne wyniki do tych sprzed pandemii widać, że spadek wystąpił w Poznaniu (-2,3%, o 100 pokoi).



## WYBRANE INWESTYCJE PLANOWANE W LATACH 2023-2027

Źródło: Evaluator

	HOTEL	DZIELNICA/REJON	SEGMENT	KATEGORIA	PLANOWANA LICZBA POKOI
WARSZAWA	Flaner Hotel WorldHotels Crafted Collection	Stare Miasto	upscale/upper upscale	n/a	66
	Tribe Warsaw Airport	Okęcie	lifestyle	n/a	266
	Campanile Modlińska	Żerań	midscale	★★★	155
	Campanile & Premiere Classe	Okęcie	economy/midscale	n/a	352
	Puro (ul. Canaletta 4)	Śródmieście	lifestyle	★★★★	192
	Puro (ul. Mariańska 5)	Śródmieście	lifestyle	★★★★	145
	Moxy	Wola	midscale/lifestyle	★★★	257
KRAKÓW	Meininger	Grzegórzki	economy	★★★	135
	Radisson RED	Grzegórzki	upscale/lifestyle	★★★★	229
	Indigo Kraków Wawel Royal Castle	Stare Miasto	upscale	★★★★	76
	Voco Krakow - Montelupi Palace	Stare Miasto	upscale	n/a	44
	Tribe Kraków Stare Miasto	Stare Miasto	lifestyle	★★★	170
GDAŃSK	Motel One Wyspa Spichrzów	Wyspa Spichrzów	midscale	★★	240
	Holiday Inn Express Gdańsk Airport	Matarnia	midscale	★★★	156
	Feel Harmony w Gdańsku	Śródmieście	n/a	n/a	72
POZNAŃ	Grupa Arche - Fort IV	Główna	n/a	★★★★	50
WROCŁAW	Autograph Collection (Pałac Hatzfeldów)	Stare Miasto	upper upscale	★★★★★	149
KATOWICE	Hotel Qubus	Śródmieście	n/a	★★★★	97

**SZACOWANA PODAŻ POKOI W LATACH 2023-2027**

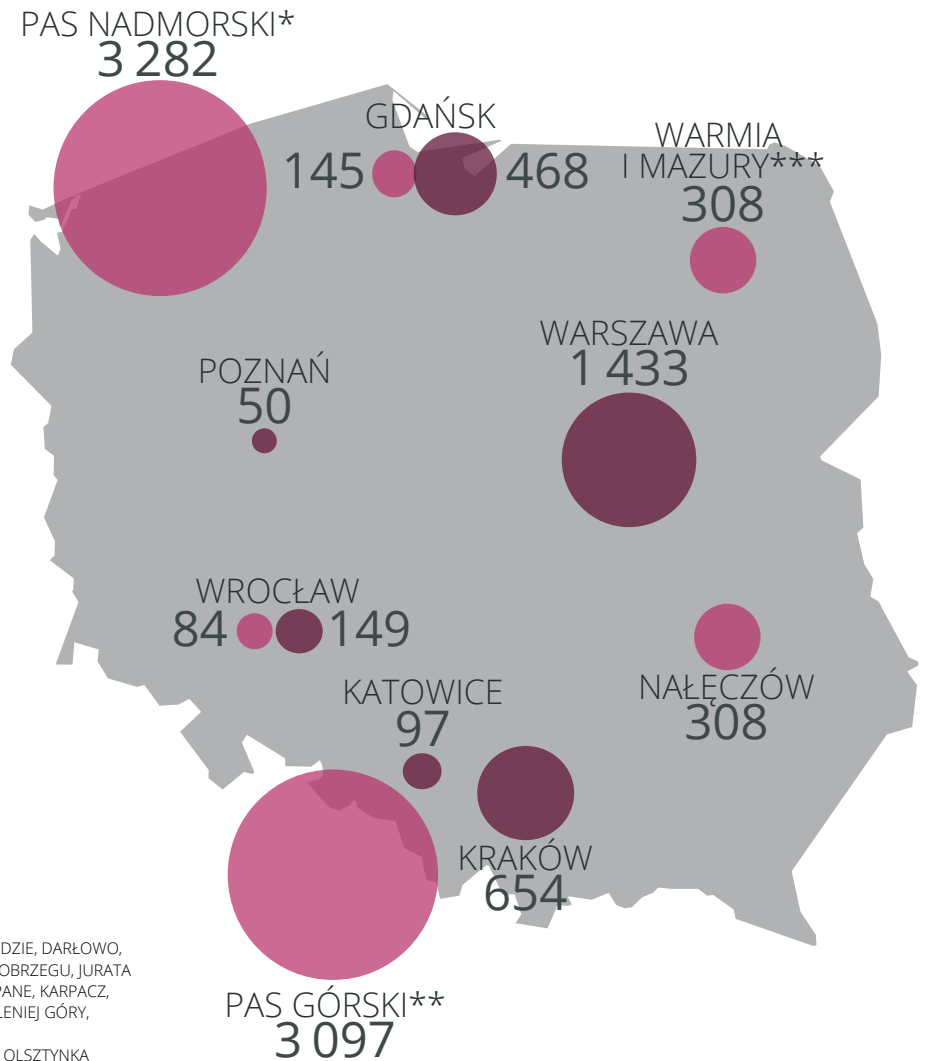
W WYBRANYCH PLANOWANYCH INWESTYCJACH HOTELOWYCH,  
CONDOHOTELACH, OBIEKTACH Z APARTAMENTAMI INWESTYCYJNYMI

hotele	
condohotele i obiekty z apartamentami inwestycyjnymi	

PLANOWANA  
LICZBA POKOI:

HOTELE  
**2 851**

CONDOHOTELE  
I OBIEKTY  
Z APARTAMENTAMI  
INWESTYCYJNYMI  
**7 224**



\* KOŁOBRZEG, USTRONIE MORSKIE, POBIEROWO, MIĘDZYWODZIE, DARŁOWO, KRYNICA-ZDRÓJ, MIELNO, MIĘDZYZDROJE, GRZYBOWO K. KOŁOBRZEGU, JURATA  
 \*\* SZKLARSKA PORĘBA, ŚWIERADÓW-ZDRÓJ, SZCZYRK, ZAKOPANE, KARPACZ, DUSZNIKI-ZDRÓJ, SOSNÓWKA K. KARPACZA, STANISZÓW K. JELENIEJ GÓRY, ZŁOCKIE K. MUSZYNY  
 \*\*\* GIŻYCKO, MIKOŁAJKI, PIERKUNOWO K. GIŻYCKA, MIERKI K. OLSZTYNKA

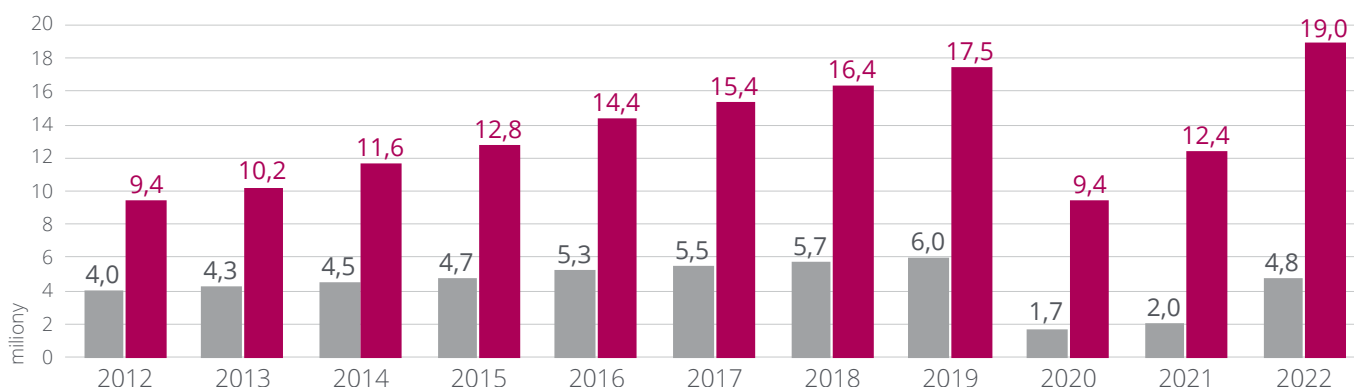


# POPYT MIEJSC NOCLEGOWYCH

## LICZBA POLSKICH I ZAGRANICZNYCH GOŚCI HOTELOWYCH W POSZCZEGÓLNYCH LATACH (2012-2022)

zagraniczni goście hotelowi  
polscy goście hotelowi

Źródło: Evaluer na podstawie danych GUS



Według danych GUS w 2022 roku z turystycznych obiektów noclegowych skorzystało 34,2 mln turystów. Wynik ten jest wyższy o 54,3%, niż w roku 2021, jednak nadal o 4% niższy niż w roku 2019. W minionym roku udzielono prawie 90 mln noclegów, czyli o 43,2% więcej niż w roku poprzednim i o 3,6% mniej, niż w 2019. W porównaniu z analogicznym okresem w 2021 roku zwiększył się również stopień wykorzystania miejsc noclegowych - z 32,3% do 40,4%. Duży wzrost tych wartości wynika między innymi z faktu, że w roku 2022 pandemiczne obostrzenia dotyczące limitu osób w obiektach hotelowych po pierwszych dwóch miesiącach zostały zniesione. Wpływ na ten wynik miał również wybuch wojny w Ukrainie. Przez pierwsze miesiące konfliktu uchodźcy w dużej mierze nocowali właśnie w hotelach.

## ZMIANA % 2021-2022



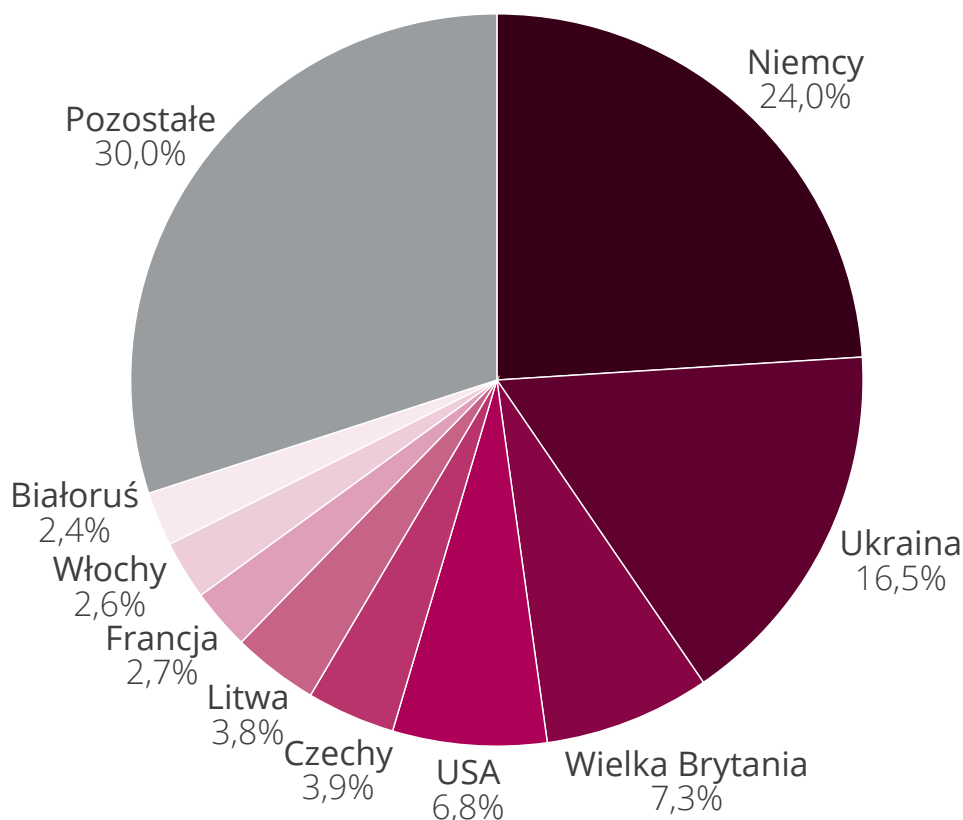
Zgodnie z danymi opublikowanymi przez GUS w ciągu całego 2022 roku z hoteli skorzystało 23 780 177 osób. 79,7% tej grupy stanowią turyści z Polski, natomiast 20,3% - z zagranicy. Łącznie liczba gości wzrosła o 65,6% w porównaniu do roku 2021. Liczba osób korzystających z hoteli w zeszłym roku była również wyższa względem przedpandemicznego 2019 roku (o 1,1%).

W roku 2022 o ponad połowę, bo o 53,4% r/r, wzrosła liczba polskich klientów hoteli. To o 8% więcej niż w 2019 roku. Liczniejsza reprezentacja zwiedzających z Polski wynikać może ze zwiększonych kosztów podróży zagranicznych, dla których alternatywą jest turystyka krajowa. W minionym roku, w porównaniu do roku 2021, o 140,4% wzrosła także liczba gości z zagranicy i wyniosła 4 820 342 osoby. Wśród gości

spoza kraju, którzy w zeszłym roku skorzystali z noclegów w Polsce, dominują obywatele Niemiec (24%), Ukrainy (16,5%), Wielkiej Brytanii (7,3%) oraz Stanów Zjednoczonych (6,8%). W 2021 roku w strukturze turystów zagranicznych, korzystających z noclegów dominowali obywatele z Niemiec (38,6%), Ukrainy (15,6%) i Wielkiej Brytanii (4,2%). Zestawiając liczbę obywateli innych krajów korzystających z hoteli w 2022 roku do roku 2019 nadal widoczny jest spadek (-19,8%). Mniejsza liczba turystów zagranicznych wynika z postrzegania Polski jako kraju o zagrożonym bezpieczeństwie ze względu na sąsiedztwo Ukrainy, gdzie toczą się działania wojenne. Liczba ta mogłaby być jeszcze niższa, gdyby nie uchodźcy, którzy w pierwszych miesiącach konfliktu licznie korzystali z hoteli.

**STRUKTURA  
TURYSTÓW  
ZAGRANICZNYCH  
KORZYSTAJĄCYCH  
Z NOCLEGÓW  
W POLSCE  
W 2022 R.**



Źródło: Evaluer na podstawie danych GUS



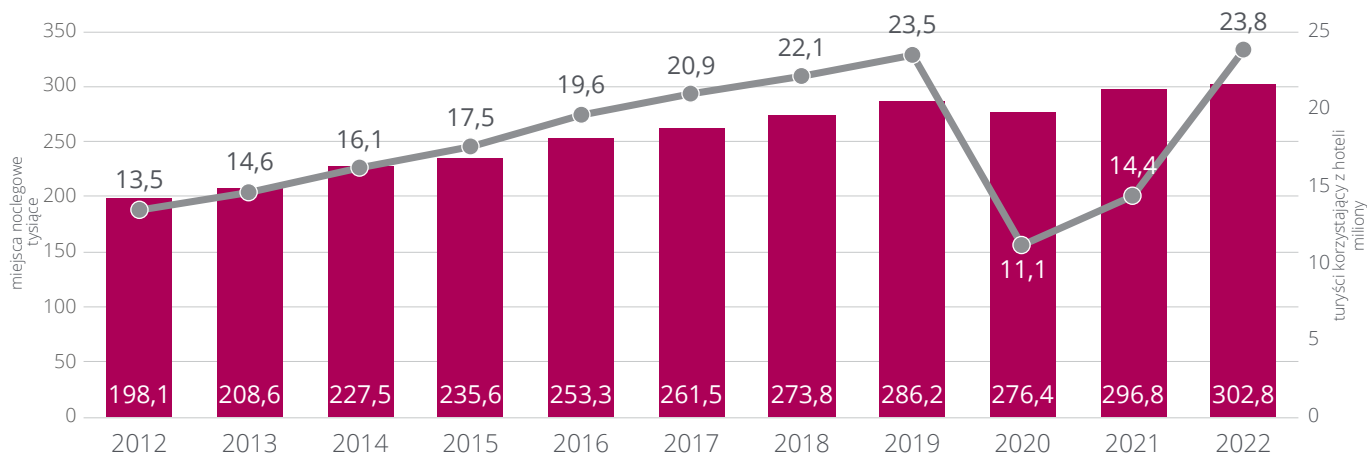
W pierwszym kwartale 2022 roku miesięczna średnia liczba gości korzystających z hoteli wyniosła niecałe 1,5 mln osób i był to najniższy wynik w tym roku. Turysty zagraniczni stanowili w tym okresie 17,9% liczby wszystkich gości. Dla hotelarzy najlepszy okazał się trzeci kwartał 2022 roku, w którym średnia liczba gości wyniosła 2 399 088 miesięcznie, z czego średnio 21,4% stanowili klienci zagraniczni. W drugim i czwar-

tym kwartale minionego roku frekwencja była na podobnym poziomie i średnio oscylowała wokół 2 mln osób miesięcznie. W drugim kwartale 2022 roku turyści zagraniczni stanowili 19% liczby wszystkich klientów, w czwartym 21,9%. W 2023 roku liczba osób spoza Polski korzystających z hoteli stopniowo wzrasta, tempo jest jednak niskie.

## LICZBA MIEJSC NOCLEGOWYCH ORAZ LICZBA TURYSTÓW KORZYSTAJĄCYCH Z HOTELI W LATACH 2012-2022

liczba miejsc noclegowych w hotelach	
liczba turystów korzystających z hoteli (ogółem)	

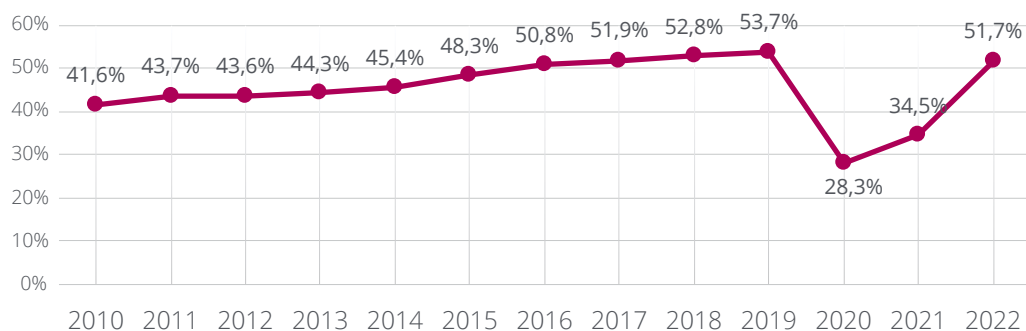
Źródło: Evaluer na podstawie danych GUS



## WYKORZYSTANIE POKOI HOTELOWYCH

### STOPIEŃ WYKORZYSTANIA POKOI HOTELOWYCH W LATACH 2010-2022 W POLSCE

Źródło: Evaluer na podstawie danych GUS



Według danych GUS od 2012 roku ogólna liczba turystów korzystających z hoteli, z wyjątkiem pandemicznych lat 2020-2021, systematycznie rośnie. Rynek hotelarski stale dostosowuje się do zapotrzebowania, zwiększając liczbę miejsc noclegowych.

W 2022 roku w Polsce odnotowano wzrost stopnia wykorzystania miejsc hotelowych, który rok do roku podwyższył się o 17 p. p. i osiągnął wartość 51,7%. Porównując ten wynik z przedpandemicznym rokiem 2019, jest on jednak niższy o 2 p. p.

Najwyższy stopień wykorzystania pokoi w 2022 roku zanotowano w województwie mazowieckim, gdzie wyniósł 60,4%. Województwo zachodniopomorskie ustąpiło mu pierwszego miejsca obejmowanego przez kilka ostatnich lat, notując 55,5% wykorzystanie pokoi, plasując się tym samym na drugiej pozycji. Najniższy wynik wykorzystania pokoi hotelowych w minionym roku charakteryzował województwo warmińsko-mazurskie (40,6%) oraz świętokrzyskie (43,1%).

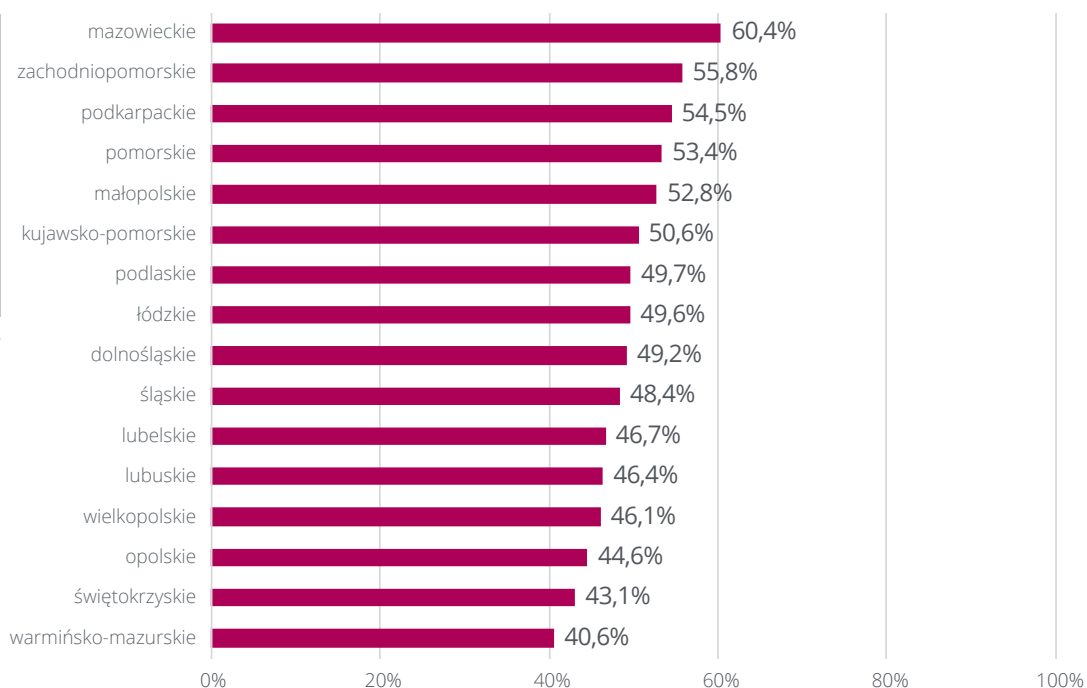
Wśród analizowanych w raporcie miast najwyższy stopień wykorzystania pokoi hotelowych w 2022 roku osiągnęły: Warszawa (53,9%), Kraków (46,8%) i Trójmiasto (46,3%). Porównując wielkość obłożenia w 2022 roku do roku 2021, widoczny jest wzrost – największy wystąpił w Warszawie (o 23,4 p.p.), Krakowie (o 17,1 p.p) oraz Łodzi (o 14,1 p.p). Z kolei najniższy odnotowano w Szczecinie (o 7,9 p.p.). Porównując dane z 2022 roku do tych z 2019 roku tylko Łódź i Warszawa wygenerowały wzrost. Najdalej od osiągnięcia lepszych wyników

był Kraków i Katowice. Uzyskany w minionym roku poziom obłożenia w tych miastach był niższy względem 2019 o odpowiednio 7,1 p.p i 6,5 p.p.

Największa zmiana stopnia wykorzystania pokoi hotelowych w 2022 roku w porównaniu do 2021 zaszła w województwie mazowieckim (88%). Wysokim wynikiem może poszczycić się również województwo podkarpackie (70%) oraz łódzkie (68%). Najniższy iloraz liczby wynajętych pokoi do nominalnej liczby pokoi w minionym roku przypadł w udziale województwu podlaskiemu (26%).

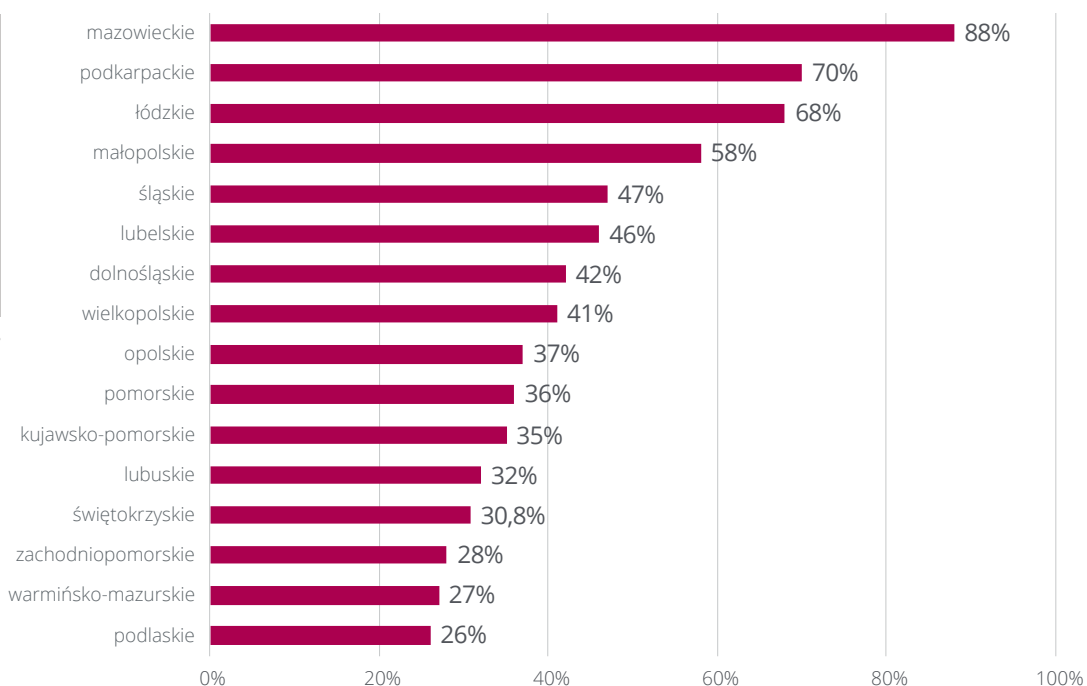
### ŚREDNIE WYKORZYSTANIE POKOI HOTELOWYCH W WOJEWÓDZTWACH W 2022 ROKU

Źródło: Evaluer na podstawie danych GUS



### ZMIANA STOPNIA WYKORZYSTANIA POKOI HOTELOWYCH W WOJEWÓDZTWACH [2022/2021]

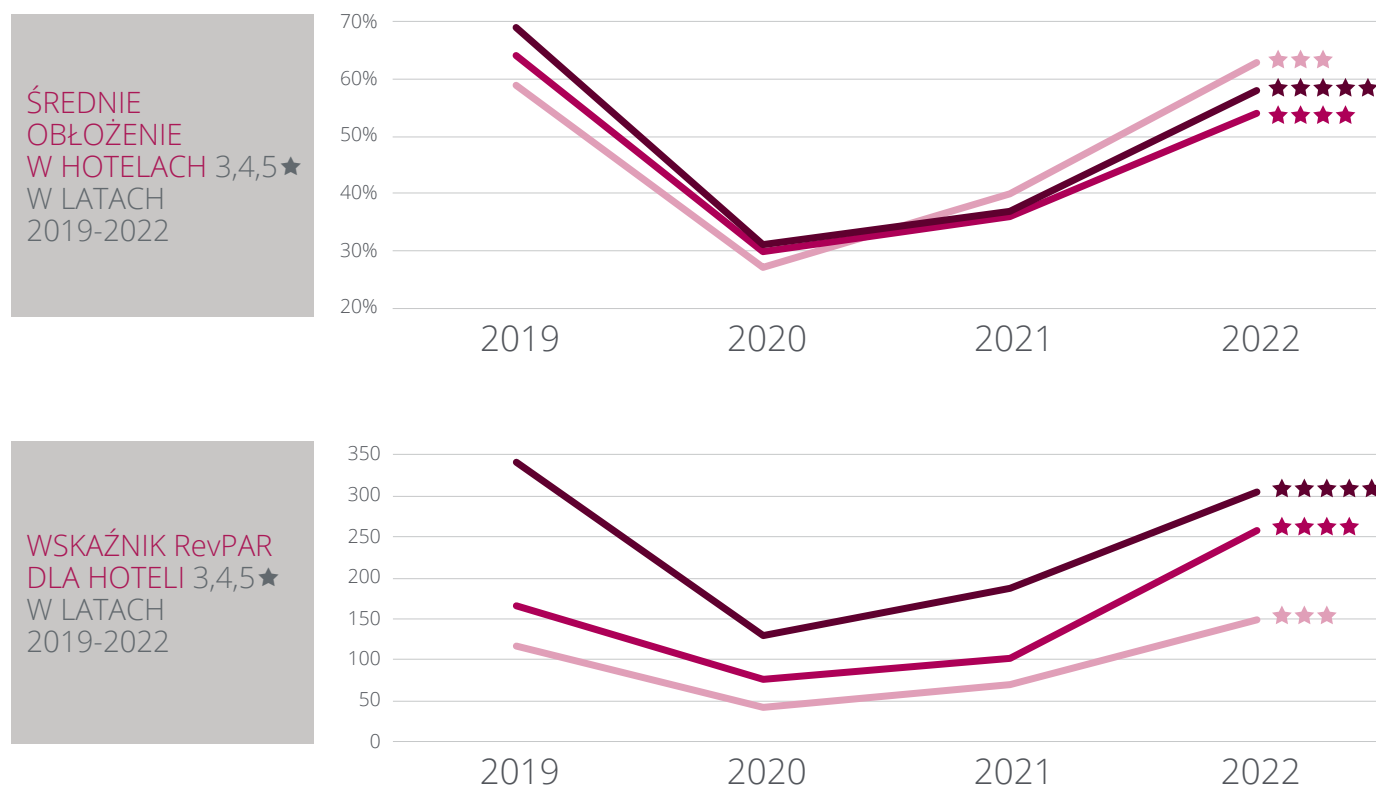
Źródło: Evaluer na podstawie danych GUS



Sytuację na rynku hotelowym dobrze odzwierciedla wskaźnik RevPAR szacujący przychód z jednego pokoju. Najwyższą jego wartość w 2022 roku charakteryzowała Warszawę i wyniosła 278 zł. Wynik ten jest wyższy o 84,3% od tego z 2021 roku (151 zł). Drugie miejsce zajęło Trójmiasto, w którym wskaźnik RevPAR wyniósł 263 zł. Na kolejnych pozycjach uplasował się Kraków z kwotą 177 zł, Wrocław z wynikiem 176 zł i Poznań z 161 zł. Najwyższy przyrost wskaźnika RevPAR (o 102,3%) w porównaniu do 2021 roku wypracował Kraków. Nadal był on jednak niższy (o 25,8%) niż przed pandemią. Stolica małopolski przed pojawieniem się COVID-19 była destynacją najczęściej odwiedzaną przez turystów zagranicznych. Trudności w odbudowywaniu się krakowskiego rynku hotelowego wynika-

ją przede wszystkim z obaw dotyczących odwiedzin tej części Polski, związanych z bliskością pograżonej w wojnie Ukrainy.

Spoglądając na rynek hotelowy w Polsce zauważalne jest popandemiczne odbicie. Wskaźnik RevPAR w stosunku do poziomu z 2019 roku wzrósł średnio o 0,3% w analizowanych miastach. Największy postęp osiągnęła Warszawa (wzrost o 19,5%), która jeszcze w 2021 r. była jednym z miast, obok Krakowa, które najmocniej odczuwało spadek przychodów z jednego pokoju. Wzrost wskaźnika RevPAR w porównaniu z 2019 rokiem można było zaobserwować w minionym roku również w Trójmieście (+14,3%). Spadki zanotowały z kolei Poznań, Wrocław i Kraków, gdzie sięgały one odpowiednio: -2%, -4,5% i -25,8%.

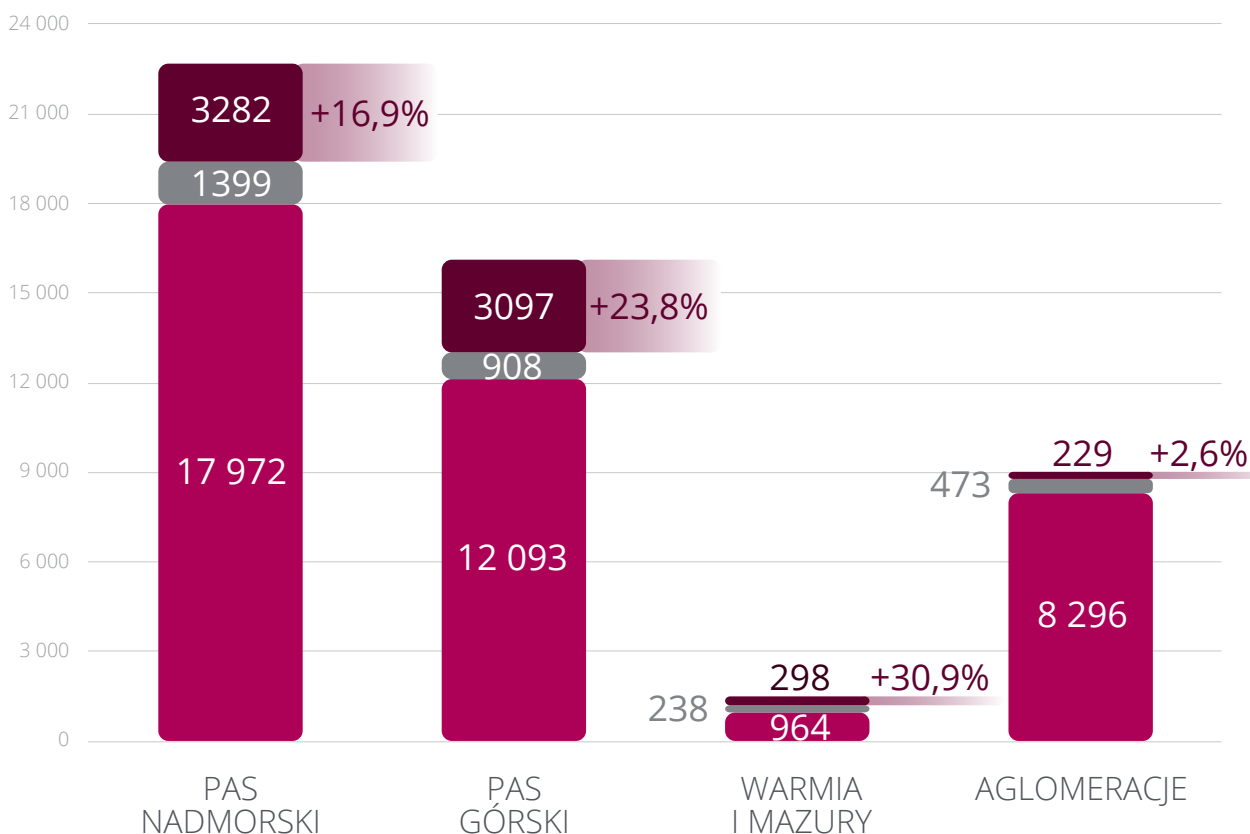


# ANALIZA RYNKU CONDOHOTELI I OBIEKTÓW Z APARTAMENTAMI WYPOCZYNKOWYMI

PROGNOZOWANY PRZYRÓST NOWEJ PODAŻY APARTAMENTÓW INWESTYCYJNYCH DO 2025 R. W RELACJI DO PODAŻY NA KONIEC 2021 R.

podaż na koniec 2021 r.	
nowa podaż do IH2023 r.	
nowa podaż do 2025 r.	
udział nowej podaży względem obecnej podaży	

Źródło: Evaluer



W minionym roku na rynku hotelowym nadal dominowały projekty realizowane w systemie condo. W związku z ograniczonymi możliwościami finansowania ze strony banków, deweloperzy wybierali metodę, w której prace budowlane pokrywane są z wpłat nabywców. Dzięki sektorowi condo w znaczącym stopniu rozwinął się rynek obiektów resortowych. Choć inwestycje w tym syste-

mie nadal są bardzo popularne, to widać również oznaki nasycenia rynku. Jeszcze kilka lat temu apartamenty na wynajem sprzedawały się dynamicznie, obecnie zainteresowanie jest nieco niższe. Polacy posiadający kapitał, coraz chętniej angażują się finansowo w projekty zlokalizowane na południu Europy - na przykład w Hiszpanii, gdzie sezon turystyczny trwa znacznie dłużej.



## WYBRANE OTWARCIA CONDOHOTELI I OBIEKTÓW Z APARTAMENTAMI WYPOCZYNKOWYMI/NA WYNAJEM WG. STANU NA IH2023 R.

Źródło: Evaluator

	DATA URUCHOMIENIA	NAZWA OBIEKTU	TYP OBIEKTU	LICZBA POKOI/ APARTAMENTÓW
ŁĘBA	IH2022	Saltic Resort & Spa Łeba	condohotel	126
MIĘDZYZDROJE	IIH2022	Bel Mare by Prestige Aqua Resort	obiekt z apartamentami na wynajem	300
JAROSŁAWIEC	IIH2022	Król Plaza Spa & Wellness	obiekt z apartamentami na wynajem	261
POBIEROWO	IH2023	Linea Mare	condohotel	233
SZKLARSKA PORĘBA	IIH2022	Five Seasons Three	aparthotel	38
KARPACZ	IIH2022	Five Seasons	aparthotel	44
ŚWIERADÓW-ZDRÓJ	IIH2022	Elements Hotel & Spa	condohotel	291
SOSNÓWKA, K. KARPACZA	IH2023	Seidorf Mountain Resort	aparthotel	130
GDAŃSK	IH2022	Browar Hevelius Apartments	obiekt z apartamentami na wynajem	25
OSTRÓDA	IH2023	Radisson Blu Mazury Resort Ostróda	condohotel	238

Mimo niestabilnej sytuacji na rynku na koniec 2022 roku, podaż condohoteli i obiektów z apartamentami wypoczynkowymi na największych rynkach turystycznych w porównaniu do 2021 roku wzrosła o około 2400 apartamentów. W minionym roku wyróżnił się pod tym względem pas nadmorski, gdzie inwestorzy uruchomili obiekty z najliczniejszą łączną liczbą pokoi. Największym powstałym w tym rejonie condohotelem był Bel Mare by Prestige Aqua Resort w Międzyzdrojach, liczący 300 pokoi. Kolejnym rejonem z dużą liczbą takich obiektów było południe Polski. W pasie górskim największym projektem otwartym w 2022 roku był Elements Hotel&Spa w Świeradowie-Zdroju z 291 pokojami.

W dużych aglomeracjach miejskich zaobserwowaliśmy wyraźny spadek liczby otwieranych obiektów w systemie condo. W badanym przez nas okresie w Gdańsku został otwarty jedynie jeden, z 25 apartamentami na wynajem. Na Mazurach również udostępniono tylko jedną inwestycję. W Ostródzie otwarto obiekt działający pod marką Radisson z 241 pokojami. Liczba planowanych condohoteli jest duża, ale trudno ocenić ile z nich powstanie, gdyż liczba realizowanych i oddawanych do użytku inwestycji wyraźnie maleje. Wynika to między innymi z decyzji o wstrzymaniu części projektów w trakcie pandemii (przez co realizacja przesuwiała się w czasie), wysokich

kosztów budowy obiektów, jak i cen ofertowych apartamentów. Często inwestycje w systemie condo uruchamiane są przez małych deweloperów, nieposiadających doświadczenia, co również generuje obawy kupujących. W związku z wysokimi kosztami budowy niedoświadczonym deweloperom (ale nie tylko) nie udaje się zebrać finansów na jej dokończenie. Część nabywców sparzyła się także na tego typu inwestycjach, gdyż nie uzyskiwała gwarantowanych w umowach zysków. Dla nich najważniejsza jest rzeczywista stopa zwrotu. W zależności od projektu właściciele obiektów oferują stopę zwrotu na poziomie od około 6 do nawet 12 procent, a to konkurencyjna propozycja w zestawieniu z proponowanym przez banki oprocentowaniem lokat. Deklarowaną w skali roku stopę zwrotu należy jednak dokładnie zweryfikować. Przede wszystkim trzeba uwzględnić koszty utrzymania i zarządzania, a także remontów, które często nie są ujmowane w oferowanym zysku. Spółki, które gwarantowały inwestorom wysokie stopy zwrotu są aktualnie w bardzo trudnej sytuacji. Często inwestorzy nie są informowani, że condohotele są w 100% finansowane z wpłat klientów. W związku z czym, jeśli w procesie sprzedaży wystąpią problemy może pojawić się presja dodatkowego finansowania, a inwestycja ostatecznie się nie okaże się już tak atrakcyjna.

Spadki sprzedaży na rynku condo spowodowane są m.in. przez dynamiczną inflację, wysokie stopy procentowe oraz widoczne nasycenie sektora. Ze względu na spowolnienie sprzedaży istnieje prawdopodobieństwo, że obiekty, które aktualnie są na wczesnym etapie komercjalizacji

w ogóle nie powstaną. W dzisiejszych realiach poradzą sobie tylko przemyślane i mądrze zarządzane inwestycje condo, które będą potrafiły sprostać konkurencji i zaspokoić oczekiwania gości, a dzięki temu zapewnić długoterminową stabilność w zyskach dla inwestujących.

## WYBRANE PLANOWANE OTWARCIA CONDOHOTELI I OBIEKTÓW Z APARTAMENTAMI WYPOCZYNKOWYMI/NA WYNAJEM W LATACH 2023-2025

Źródło: Evaluer

	NAZWA OBIEKTU	TYP OBIEKTU	LICZBA POKOI/ APARTAMENTÓW
DUSZNIKI-ZDRÓJ	Infinity Zieleniec SKI&SPA	condohotel	356
KARPACZ	Sanssouci Karpacz MGallery Hotel Collection	condohotel	109
	Movenpick Hotel Karpacz	condohotel	126
SOSNÓWKA, K. KARPACZA	Lake Hill Resort & Spa - III etap	condohotel	100
STANISZÓW K. JELENIEJ GÓRY	Termy Karkonosze Staniszów	condohotel	268
SZCZYRK	Mercure Hotels Szczyrk Resort	condohotel	447
	Bikeowe Beskidy	condohotel	20
	Aries Residence & Spa Szczyrk	condohotel	124
SZKLARSKA PORĘBA	Monte Sol Residence	obiekt z apartamentami na wynajem	83
	Horizon Hotel & Resort II etap	condohotel	100
	Holiday Inn Resort	condohotel	100
	Sun&Snow Złoty Horyzont	obiekt z apartamentami na wynajem	109
	Hotels & Preference	condohotel	267
ŚWIERADÓW-ZDRÓJ	Infinity Mountain Resort	condohotel	136
	Elements Apartments	condohotel	157
ZAKOPANE	Movenpick Imperial Hotel	condohotel	142
	Witkac Residence by Aries	condohotel	78
ZŁOCKIE K. MUSZYNY	Arche Metalowiec Muszyna	obiekt z apartamentami na wynajem	375
DARŁOWO	The View	condohotel	215
	VistaMar	obiekt z apartamentami na wynajem	105
GRZYBOWO K. KOŁOBRZEGU	Nickel Resort & SPA Grzybowo	obiekt z apartamentami na wynajem	147
JURATA	Hotel Lido Jurata	condohotel	110
KOŁOBRZEG	Crowne Plaza (Baltic Wave)	condohotel	468
KRYNICA-ZDRÓJ	Aries Residence Krynica-Zdrój	condohotel	200

MIELNO	Arche Fabryka Samolotów	condohotel	120
MIĘDZYWODZIE	Radisson Blu Resort	condohotel	226
	Baltic Waves Resort	obiekt z apartamentami na wynajem	199
	Forest Międzyzdroje	obiekt z apartamentami na wynajem	218
POBIEROWO	Hilton Garden Inn	condohotel	156
	Pinea Resort - etap II (bud. B)	condohotel	138
USTRONIE MORSKIE	Vela Hotel & Resort	condohotel	125
	Baltic Jet	obiekt z apartamentami na wynajem	108
	Radisson Resort& Suites	condohotel	276
	Baltin Sun	condohotel	362
	Sun&Snow The One	obiekt z apartamentami na wynajem	109
GIŻYCKO	Lowen Marina Giżycko	obiekt z apartamentami na wynajem	92
MIERKI K. OLSZTYNKA	Lago Park Apartments by Aries	condohotel	77
MIKOŁAJKI	Vista Mikołajki Marina & Resort	condohotel	115
PIERKUNOWO K. GIŻYCKA	Stranda Residence - etap II	obiekt z apartamentami na wynajem	24
NAŁĘCZÓW	Arche Sanatorium Milicyjne	condohotel	308
GDAŃSK	Grano Marina Sol Marina	condohotel	145
WROCŁAW	Arche Klasztor	condohotel	84



# PODSUMOWANIE



W ostatnich latach zła koniunktura nie sprzyjała rynkowi hotelowemu. Czas pandemii i związanych z nią obostrzeń obowiązujących jeszcze w pierwszych miesiącach 2022 roku (styczeń, luty) negatywnie wpłynęły na wyniki branży. Na początku zeszłego roku hotele w większych miastach, szczególnie w Polsce wschodniej, zapęłniły się dzięki uchodźcom z za wschodniej granicy. W kolejnych miesiącach trwania konfliktu z Ukrainy do Polski zaczęły przenosić się firmy wraz ze swoimi pracownikami i ich rodzinami, wynajmując dla nich całe obiekty hotelowe, często na dłuższy okres. Z drugiej strony, w związku z bliskością działań wojennych z przyjazdu do Polski rezygnowali turyści zagraniczni. Z tego względu hotelarze musieli pogodzić się z odpływem dużej części klientów podróżujących w celach wypoczynkowych lub biznesowych. W minionym roku pogorszyła się również sytuacja gospodarcza w kraju, w szybkim tempie zaczęła wzrastać inflacja napędzająca koszty utrzymania obiektów, co zmuszało hotelarzy do podwyżek cen noclegów.

Po pandemii hotele musiały przeorganizować strukturę sprzedażową by pozyskać nowy, liczniejszy segment gości indywidualnych. Zarządzający hotelami, aby zwiększyć popyt, zaczęli oferować coraz więcej usług dopasowanych do aktualnych trendów i potrzeb gości. Personalizacja pobytu oznacza tworzenie relacji z konkretnym odwiedzającym. Dbając o każdego klienta zarządzający wykazują się większą elastycznością w dostosowywaniu się do indywidualnych potrzeb, a także w kwestii odwoływania czy zmian terminów rezerwacji. Coraz większa grupa hotelarzy przyciąga klientów estetycznymi, zachęcającymi częściami wspólnymi, reprezentacyjną recep-

cją, holem i restauracją. Rozpoczął się również trend na cyfrowe rozwiązania służące do zarządzania pobytem, np. zameldowania, wymeldowania, wchodzenia i wychodzenia z obiektu, jak i na zdalne, szybkie rezerwacje. Coraz większą rolę odgrywa również świadomość ekologiczna oraz wykorzystanie w hotelach proekologicznych rozwiązań (m.in. rezygnacja z plastiku czy korzystanie z energii odnawialnej).

**Ruch w 2022 roku generowany był przede wszystkim przez polskich turystów wycieczających z rodzinami. Pod względem przychodów zeszły rok był najlepszy od wielu lat i spora część hoteli osiągnęła wyższe wyniki niż przed pandemią. Biorąc pod uwagę obłożenie, hotele zamknęły rok 2022 na poziomie zbliżonym do 2019 roku.** Popyt na usługi hotelowe nadal jest wysoki, jednak rosnące koszty budowy i niepewne zyski skutecznie blokują hotelarzy przed podejmowaniem decyzji o realizacji nowych obiektów. Rozwój rynku hotelowego osłabia ograniczona dostępność finansowania w bankach oraz większa awersja do ryzyka inwestorów i funduszy zagranicznych. W efekcie braku systemowego finansowania bankowego, inwestorzy poszukują alternatywnego modelu, między innymi w systemie condo. Zainteresowanie inwestycjami w tym sektorze dominuje aktualnie w regionach turystycznych. Condohotele nadal będą cieszyły się powodzeniem, jednak tylko te realizowane przez wiarygodne firmy i zarządzane przez sprawdzonych operatorów, którzy oferują realne zyski. Natomiast zainteresowanie systemem condo wśród deweloperów zmniejszy się, gdy wróci zwiększona możliwość finansowania bankowego.

**Rynki hotelowe w dużych miastach odbudowują się dzięki powracającym wydarzeniom i eventom. Odbudowa strat umożliwi organizacja kongresów i konferencji. Patrząc zarówno na dane dotyczące obłożenia, jak i średnich przychodów z jednego pokoju (RevPAR), pierwsze miesiące 2023 roku napawają entuzjazmem.** Wzrost cen noclegów nie jest jednak równoznaczny ze wyższymi zyskami w branży. Hotele nadal nie osiągnęły marż sprzed pandemii. Podwyżka cen jest ściśle związana z rosnącymi kosztami energii, pracy i utrzymania hotelu. Wzrosty widoczne są tylko w ujęciu nominalnym. Po uwzględnieniu kosztów i inflacji wyniki nadal są niższe niż te osiągnięte przed pojawieniem się koronawirusa, a więc rentowność branży spada.

Na rynku nastąpił wyraźny odpływ turystów zagranicznych. Na ich powrót najbardziej liczył Kraków, który najmocniej odczuwa niższy popyt. Ze względu na biznesowy charakter, również rynek warszawski (obok rynku krakowskiego) czeka na gości spoza Polski.

W przyszłość hotelarze patrzą z delikatnym optymizmem. Hotelarstwo oswoiło się już faktem trwania wojny w Ukrainie i zdobyło cenne doświadczenie z zakresu zarządzania w trudnych warunkach. Hotelarze nauczyli się dobrze kontrolować koszty.

Obecnie w najlepszej sytuacji są hotele ekonomiczne, najwyższe obłożenie osiągają te 3-gwiazdkowe. Również hotele luksusowe odnotowują duże zainteresowanie co oznacza, że istnieje grupa klientów, która nawet w dobie dynamicznej inflacji jest gotowa zapłacić więcej za wypoczynek w ekskluzywnym miejscu.

W 2023 roku koszt pobytu w hotelach będzie droższy, czego skutkiem będzie skracanie wyjazdów i rezerwowanie ich na ostatnią chwilę. Konieczność podnoszenia cen przez hotelarzy wynika z rosnących wynagro-

dzeń pracowników oraz kosztów utrzymania obiektu. W związku z tym sukces odniosą tylko ci, którzy trafnie pokierują strukturą przychodów i kosztów. Jak do tej pory hotelarze przenoszą rosnące wydatki na klientów, podwyższając stale ceny pobyków. Nie można spodziewać się jednak, że coraz wyższe koszty noclegów będą stale akceptowalne przez turystów.

**Wszystko wskazuje na to, że obecny rok będzie nadal niestabilny dla rynku hotelowego – przede wszystkim przez wysoki poziom inflacji, coraz wyższe koszty utrzymania oraz toczącą się za wschodnią granicą wojnę. Będzie również znacznie mniej otwarć hoteli. Należy spodziewać się sporadycznych debiutów nowych obiektów. Wyraźnie widać wstrzymanie planowania nowych projektów, co może być związane z trudnościami z finansowaniem oraz obawami, jakie generują wysokie koszty budowy i zarządzania, a także niestabilna sytuacja gospodarcza.** Przy planowaniu nowego obiektu najważniejsza jest lokalizacja i koncepcja projektu oraz zastosowanie nowoczesnych rozwiązań, które znacznie efektywniej wykorzystują energię i są ekologicznie zrównoważone. Podmioty, które są zainteresowane inwestycją w hotele mają bardzo wysokie wymagania dotyczące zielonych rozwiązań, jak również w zakresie doświadczenia zespołu, który buduje i zarządza procesem. Obecnie finansowanie bankowe nowych projektów jest skrajnie trudne, gdyż warunki jakie należy spełniać są osiągalne dla nielicznych inwestorów. Branża hotelarska nadal wyczekuje na zwiększone możliwości finansowania w bankach. Podsumowując, lokalizacja inwestycji, doświadczenia realizującego ją zespołu i wysoki poziom zarządzania będą miały kluczowe znaczenie dla branży hotelarskiej w przyszłości.

# SŁOWNIK



## ADR (average daily rate)

– wskaźnik określający średnią stawkę netto za pokój. Wyznaczany poprzez podzielenie przychodów netto ze sprzedaży pokoi przez ilość sprzedanych pokoi.

## RevPAR (revenue per available room)

– wskaźnik określający średni przychód z jednego pokoju. Wyznaczany jako iloczyn średniego przychodu z jednego dostępnego pokoju i średniego obłożenia lub jako iloraz przychodów ze sprzedaży pokoi i liczby dostępnych pokoi w danym okresie.

## Stopień wykorzystania pokoi

– stosunek liczby wynajętych pokoi do nominalnej liczby pokoi (sumy pokoi przygotowanych dla turystów w każdym dniu działalności hotelu). Wyrażany jest w procentach. Zamiennie używa się pojęcia obłożenie pokoi hotelowych lub wskaźnik zajętości pokoi.

## WARSZAWA

### Siedziba Główna

Emmerson Evaluation Sp. z o.o.

al. Jana Pawła II 27

00-867 Warszawa

tel. 22 379 99 00

warszawa@emmerson-evaluation.pl

WIĘCEJ INFORMACJI: [www.emmerson-evaluation.pl](http://www.emmerson-evaluation.pl)

## WROCLAW

al. Armii Krajowej 6a/4

50-541 Wrocław

tel. 71 780 01 41

wroclaw@emmerson-evaluation.pl

## POZNAŃ

ul. Artura Grottgera 6A/15

60-757 Poznań

tel. 61 222 54 41

poznan@emmerson-evaluation.pl

## KRAKÓW

ul. Wodna 2d

30-556 Kraków

tel. 516 000 977

krakow@emmerson-evaluation.pl

## TRÓJMIASTO

ul. Grunwaldzka 76/4

81-771 Sopot

tel. 58 341 99 45

trójmiasto@emmerson-evaluation.pl

## ŁÓDŹ

ul. Targowa 9a

90-042 Łódź

tel. 516 000 971

lodz@emmerson-evaluation.pl

## KATOWICE

Aleja Wojciecha Korfantego 125A

40-156 Katowice

tel. 509 455 704

katowice@emmerson-evaluation.pl



EMMERSON  
EVALUATION