



2024

RYNEK HOTELI
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,
mamy przyjemność zaprezentować raport dotyczący sytuacji na rynku hoteli oraz condohoteli w Polsce. Analizie poddano również obiekty z apartamentami wypoczynkowymi/inwestycyjnymi. Niniejsze opracowanie koncentruje się na największych miastach oraz regionach turystycznych kraju. Rok 2023 charakteryzował się większą stabilizacją w porównaniu do lat poprzednich, w których to występowały duże zawirowania w sektorze hotelowym. Wydarzenia takie jak pandemia i wynikające z niej obostrzenia, wojna na Ukrainie czy wysoki poziom inflacji spowolniły rozwój tego segmentu w ubiegłych latach. Obecnie główne wskaźniki dotyczące liczby turystów, liczby miejsc noclegowych czy obłożenia są już na wielu rynkach porównywalne lub lepsze od tych notowanych w 2019 roku.

W minionym roku odnotowano mniej otwarć obiektów hotelowych niż w ubiegłych popandemicznych latach. Związane to było głównie z problemami finansowania tego typu projektów oraz wysokimi kosztami budowy, co znacznie utrudniało inwestowanie na rynku hotelowym. Aktualnie problem nadal jest obecny, jednak widać oznaki lekkiego złagodzenia polityki instytucji bankowych w tym zakresie. W całym sektorze hotelowym, zarówno po stronie firm zarządzających, jak i klientów na popularności zyskują kwestie związane z ESG. Zastosowanie tego podejścia może oznaczać dla obiektu między innymi korzyści finansowe oraz wizerunkowe. Goście dokonując świadomego wyboru coraz częściej decydują się na hotel przyjazny środowisku, który cechuje etyczne postępowanie i zaangażowanie w sprawy społeczne.

Rynek condohoteli i obiektów z apartamentami wypoczynkowymi w Polsce stale się rozwija i ewoluuje. Obecnie obiektów działających w tym sektorze nadal przybywa, jednak inwestowanie w tego typu nieruchomości nie jest już tak popularne jak w minionych latach.

Zapraszamy do zapoznania się z niniejszym raportem, mając nadzieję, że spotka się on z Państwa uznaniem i przyczyni się do pogłębienia wiedzy na temat rynku hoteli, condohoteli, apartamentów wypoczynkowych/inwestycyjnych w Polsce.

Zarząd Emerson Evaluation

PODAŻ HOTELI I MIEJSC NOCLEGOWYCH

PODAŻ HOTELI W IH 2022 ORAZ IH 2023 ROKU ORAZ ZMIANA IH2023/IH2022

IH2022 r.

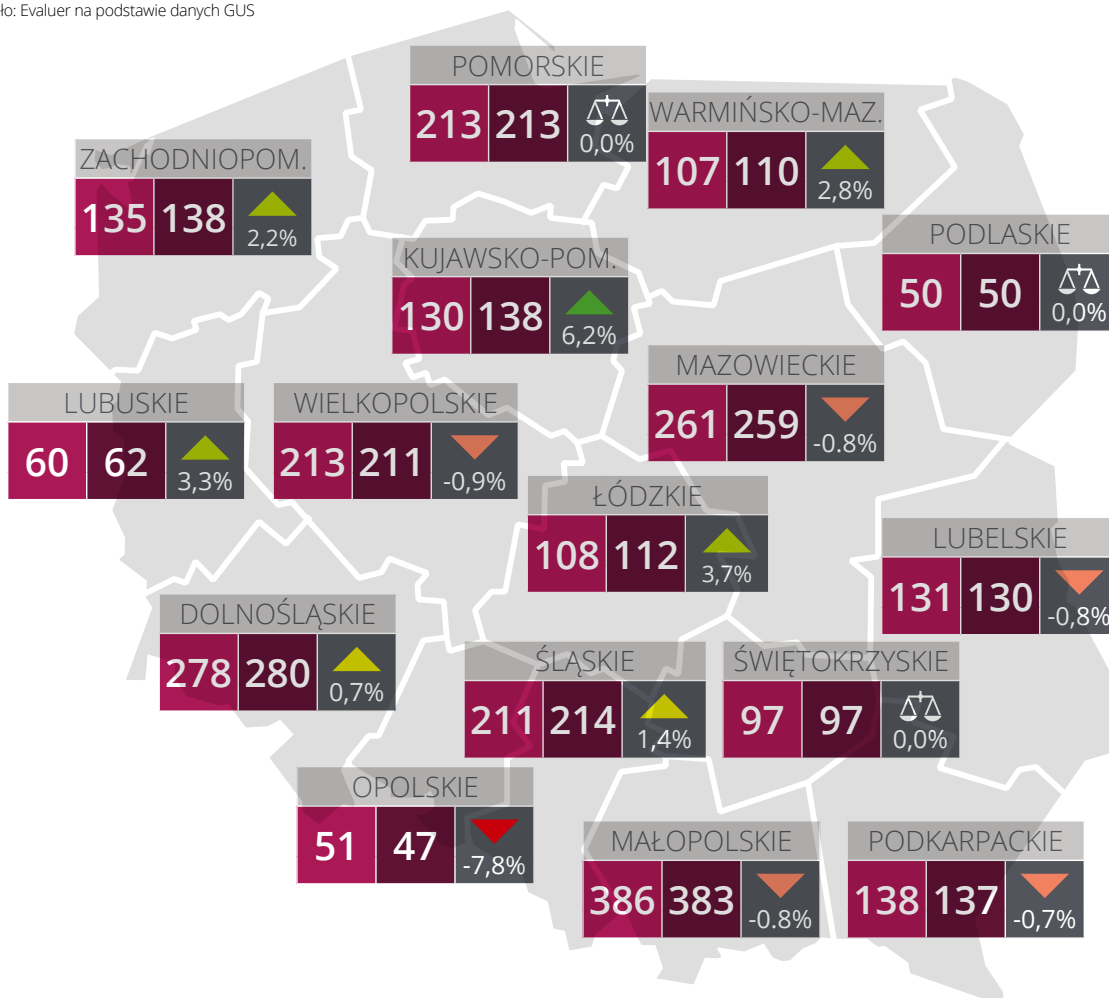
IH2023 r.

HOTELE

POLSKA

2 569 2 581 0,5%

Źródło: Evaluator na podstawie danych GUS



ANALIZA PODAŻY WOJEWÓDZTWA

W lipcu 2023 roku w Polsce działało 2 581 hoteli. W porównaniu do 2022 roku liczba ta zwiększyła się

o 12 obiektów, co przekłada się na wzrost rzędu 0,5%. Większy wzrost, wynoszący 4,1% rocznie dotyczył miejsc noclegowych, których liczba w lipcu 2023 roku ukształtowała się na poziomie 315,3 tys.

W większości województw liczba obiektów hotelowych pozostała na tym samym poziomie co w roku ubiegłym lub uległa nieznacznym wahaniom. W województwach: pomorskim, podlaskim i świętokrzyskim nie zmieniła się. Niewielki spadek, od 0,7% do 0,9% w ujęciu rocznym dotyczył kolejno województw: podkarpackiego, lubelskiego, mazowieckiego, małopolskiego oraz wielkopolskiego. W województwie opolskim liczba hoteli w lipcu 2023 roku w porównaniu do roku 2022 zanotowała największy spadek, który wyniósł 7,8%. Wzrost liczby obiektów odnotowano w 7 województwach. Rocznie wahał się on od 0,7% do 3,7% w województwach: dolnośląskim, śląskim, zachodniopomorskim, warmińsko-mazurskim, lubuskim oraz łódzkim. Najwięcej hoteli przybyło w województwie kujawsko-pomorskim – 8 obiektów, co przekłada się na wzrost o 6,2%.

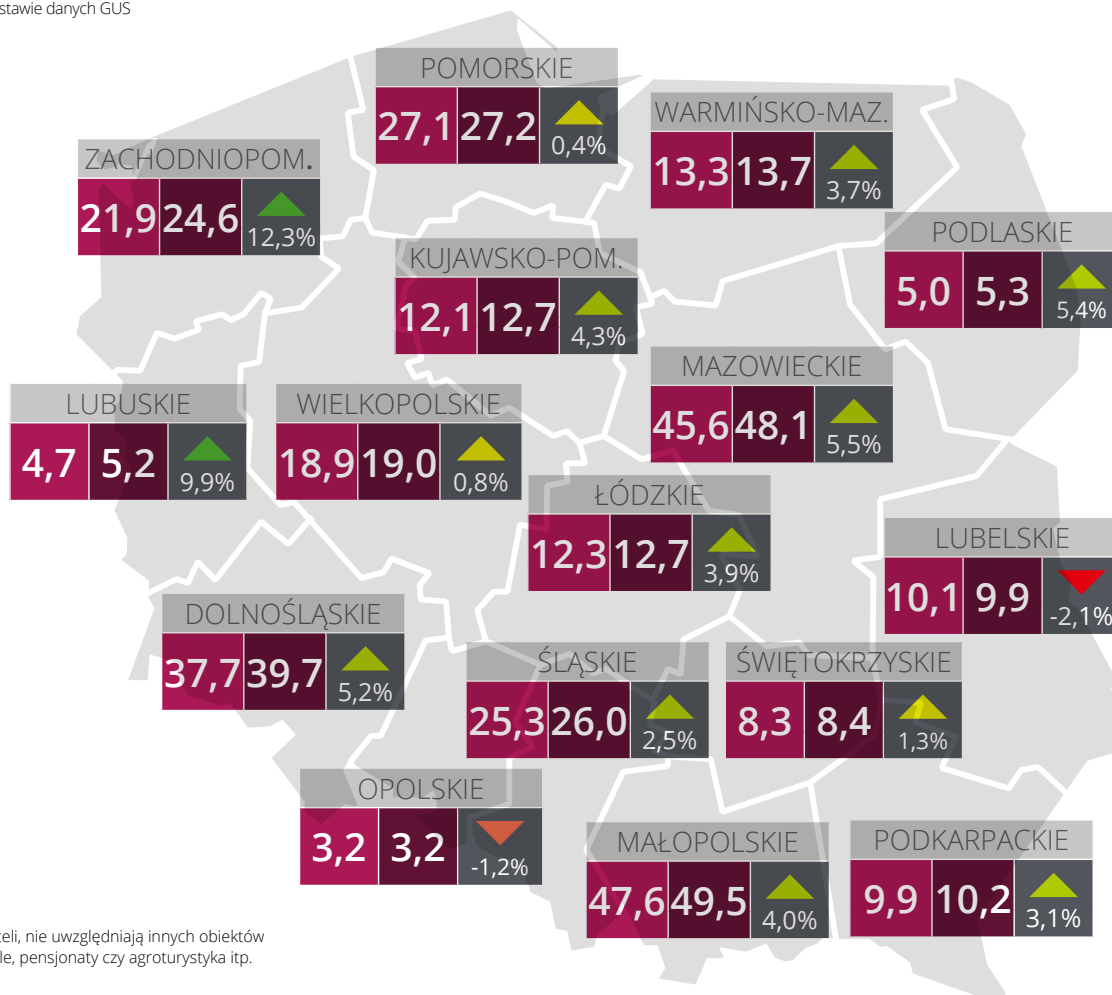
W zdecydowanej większości województw zanotowano

zwiększenie się liczby miejsc noclegowych. W województwach: pomorskim, wielkopolskim, świętokrzyskim i śląskim było to od 0,4% do 2,5%. Nieco większy wzrost, zawierający się w przedziale od 3,1% do 5,5% dotyczył województw: podkarpackiego, warmińsko-mazurskiego, łódzkiego, małopolskiego, kujawsko-pomorskiego, dolnośląskiego, podlaskiego oraz mazowieckiego. W województwach lubuskim i zachodniopomorskim liczba miejsc noclegowych wzrosła najbardziej (kolejno o 9,9% i 12,3%). Jedynymi wyjątkami, gdzie zaobserwowano spadek liczby miejsc noclegowych są województwa: lubelskie i opolskie. Wyniósł on odpowiednio 2,1% i 1,2%.

Różnice w liczbie obiektów hotelowych i miejsc noclegowych w poszczególnych województwach wynikają ze zmian w strukturze podaży. Na miejsca zamkniętych obiektów otworzyły się nowe, które oferują większą lub mniejszą liczbę pokoi.



Źródło: Evaluator na podstawie danych GUS



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

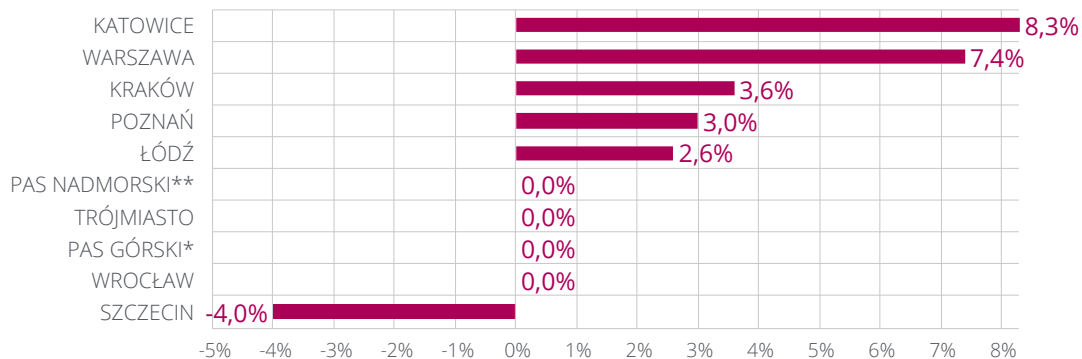
ANALIZA PODAŻY

NAJWAŻNIEJSZE AGLOMERACJE I MIEJSCOWOŚCI WYPOCZYNKOWE

ZMIANA LICZBY HOTELI 2023/2022 [%]

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

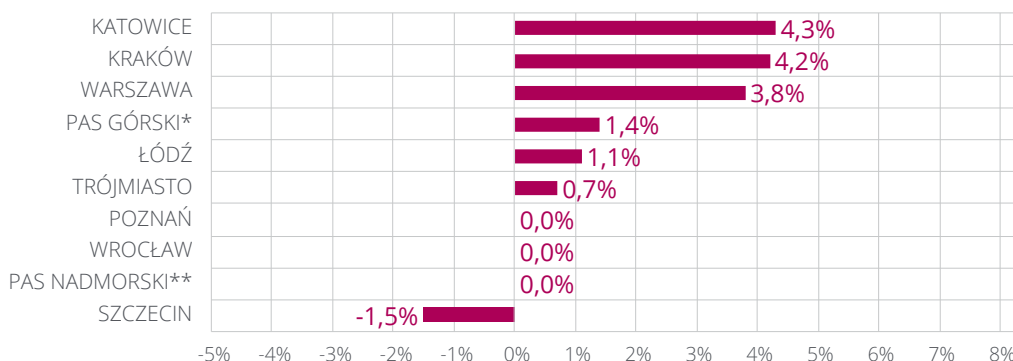
Źródło: Evaluator



ZMIANA LICZBY POKOI HOTELOWYCH 2023/2022 [%]

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

Źródło: Evaluator



W niniejszym raporcie dokładnej analizie zostały podane wybrane, największe miasta wojewódzkie oraz rejony turystyczne. Na głównych rynkach hotelarskich odnotowano wzrost liczby obiektów w 5 lokalizacjach w porównaniu do 2022 roku. Największy z nich dotyczył Katowic (8,3%), gdzie w 2023 roku otwarto m. in. 4★ Hotel Qubus. W 2024 roku miasto to wzbogaciło się także o posiadający tyle samo gwiazdek M23. Drugą lokalizacją z największym wzrostem liczby obiektów hotelowych była Warszawa, gdzie wyniósł on 7,4% r/r. W drugim półroczu 2023 roku otwarty został tam m. in. 3★ ibis Styles Airport. Większa liczba obiektów hotelowych dotyczyła także Krakowa, Poznania i Łodzi, gdzie w porównaniu do 2022 roku liczba ta wzrosła kolejno o 3,6%, 3,0% i 2,6%. Stolica małopolski wzbogaciła się m. in. o 3★ Meininger Hotel Kraków Centrum, 4★ The Crown Handwritten Collection, 5★ Unicus Palace oraz 5★ Wyndham Grand Kraków Old Town. We Wrocławiu, Trójmieście oraz miejscowościach zlokalizowanych w pasie górskim i nadmorskim liczba ho-

teli na koniec 2023 roku pozostała taka sama, jak rok wcześniej. Jednak w wyniku zmian w strukturze podaży byliśmy świadkami otwarcia m. in. 5★ Grape Hotel we Wrocławiu czy 3★ Halo Szczyrk w Szczyrku. W trwającym aktualnie 2024 roku otwarto natomiast obiekty takie jak 3★ Hotel Milo w Gdańsku, 4★ Halo Szczecin w Szczecinie czy 4★ Glar Conference & Spa w Wisiełce obok Międzyzdrojów.

W 2023 roku na rynku hotelowym nie odnotowano spektakularnych zamknięć hoteli. Za 4% spadek liczby tego typu obiektów w Szczecinie odpowiada m. in. zamknięcie Hotelu Rycerskiego, który przechodzi modernizację. Po kryzysie wywołanym pandemią COVID-19 podaż hoteli na głównych rynkach odbudowała się. Porównując z 2019 rokiem, w 2023 liczba obiektów w analizowanych miastach wzrosła o 8,1%. Największy wzrost dotyczył Katowic (o 18,2%), Warszawy (o 17,0%) oraz Szczecina (o 4,3%). Najmniej hoteli przybyło natomiast w Trójmieście, gdzie wzrost wyniósł 3,1%.

WYBRANE OTWARCIA HOTELI DO IH2024 R.

Źródło: Evaluator

	DATA URUCHOMIENIA	HOTEL	DZIELNICA/OSIEDLE	LICZBA POKOI	KATEGORIA
WARSZAWA	I IH2023	ibis Styles Airport	Włochy	124	★★★
KRAKÓW	I IH2023	The Crown Handwritten Collection	Krowodrza	44	★★★★
	I IH2023	Meininger Hotel Kraków Centrum	Grzegórzki	135	★★★
	I IH2023	Unicus Palace	Śródmieście	36	★★★★★
	I IH2023	Wyndham Grand Kraków Old Town	Śródmieście	60	★★★★★
KATOWICE	I IH2023	Hotel Qubus	Śródmieście	97	★★★★
	I IH2024	M23	Śródmieście	42	★★★★
ŻYRARDÓW	I IH2023	Tulip Inn	n/a	66	★★★
ŁÓDŹ	I IH2024	Hotel Pietryna	Śródmieście	61	★★★
	I IH2023	Grand Hotel	Śródmieście	153	★★★★★
OPOLE	I IH2023	Hygge Hotel	n/a	17	★★★
WROCŁAW	I IH2023	Grape Hotel	Śródmieście	13	★★★★★
SZCZECIN	I IH2024	Halo Szczecin	Śródmieście	33	★★★★
GDAŃSK	I IH2024	Hotel Milo	Matarnia	42	★★★
RZESZÓW	I IH2023	Best Western Plus	n/a	60	★★★
SZCZYRK	I IH2023	Halo Szczyrk	n/a	95	★★★
PIOTRKÓW TRYBUNALSKI	I IH2023	B&B Hotels	n/a	60	n/a
CZĘSTOCHOWA	I IH2023	Park 17	n/a	48	★★★★
WISŁKA k. MIĘDZYZDROJÓW	I IH2024	Glar Conference & Spa	n/a	91	★★★★
MIĘDZYWODZIE, WYSPA WOLIN	I IH2024	Juvena Wellness & Spa	n/a	108	★★★★
GORZÓW WIELKOPOLSKI	I IH2024	Pavco	n/a	43	★★★★
RADOM	I IH2024	Hilton Garden Inn	Śródmieście	115	★★★★

Na największych rynkach hotelarskich w 2023 roku odnotowano wzrost liczby pokoi hotelowych o 2,2% (około 1 500 pokoi) w porównaniu do roku poprzedniego. Największy wzrost nastąpił w Katowicach – liczba pokoi hotelowych zwiększyła się o 4,3%, co przekłada się na ponad 110 pokoi więcej. W Krakowie i Warszawie liczba ta wzrosła odpowiednio o 4,2% oraz 3,8%. Wzrost nastąpił również w miejscowościach zaliczanych do pasa gór-

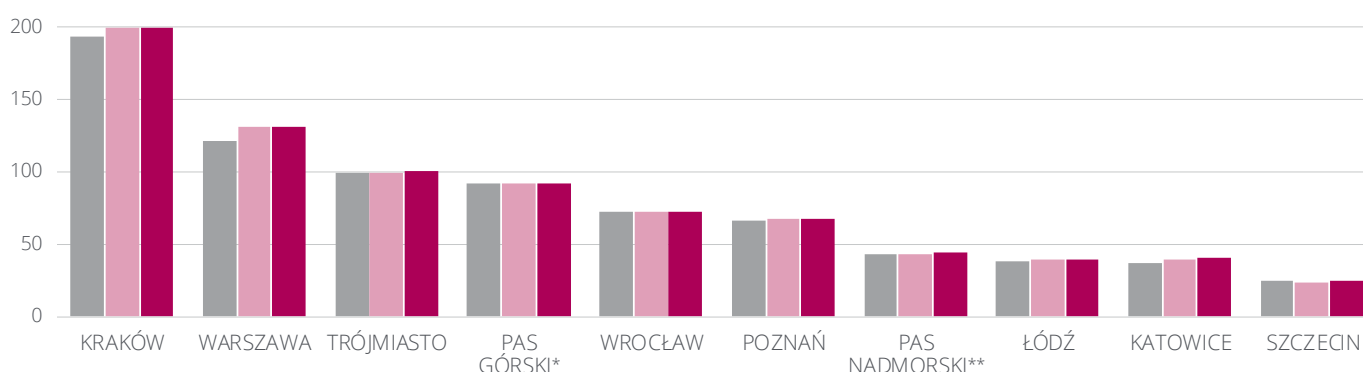
skiego (o 1,4%), Łodzi (o 1,1%) oraz Trójmieście (o 0,7%). Liczba pokoi hotelowych nie zmieniła się w stosunku do roku 2022 w Poznaniu, Wrocławiu i miejscowościach z pasa nadmorskiego. Jedyną lokalizacją, gdzie nieznacznie spadła (o 1,5%) jest Szczecin. Porównując do przed pandemicznego roku 2019 największy wzrost liczby pokoi w 2023 roku nastąpił w Katowicach (20%, o 454 pokoje) oraz w pasie nadmorskim (18,3%, o 713 pokoi).

PODAŻ HOTELI IH2024 R.

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

podaż hoteli na koniec 2022 r.	szary
podaż hoteli na koniec 2023 r.	ciemnoniebieski
podaż hoteli na koniec IH2024 r.	ciemnoczerwony

Źródło: Evaluer

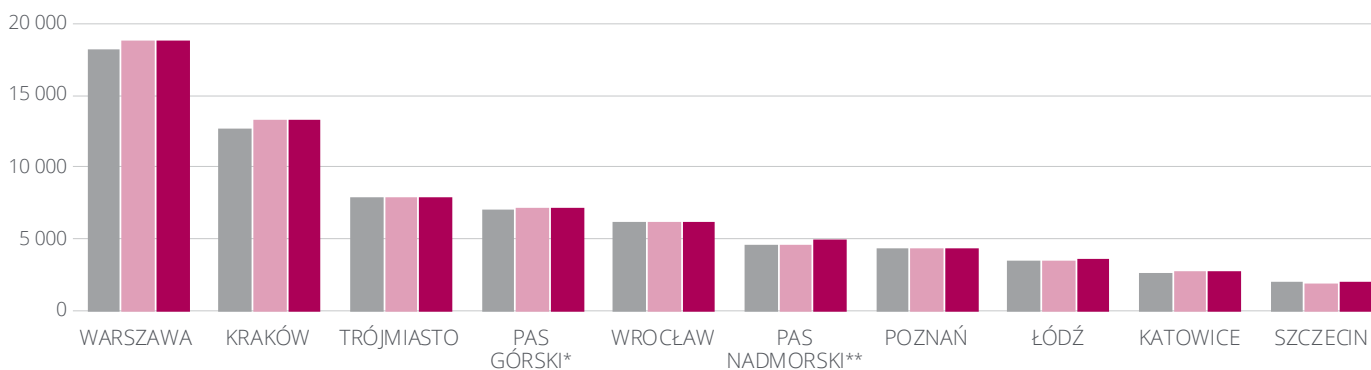


PODAŻ POKOI HOTELOWYCH IH2024 R.

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

podaż pokoi hotelowych na koniec 2022 r.	szary
podaż pokoi hotelowych na koniec 2023 r.	ciemnoniebieski
podaż pokoi hotelowych na koniec IH2024 r.	ciemnoczerwony

Źródło: Evaluer



WYBRANE INWESTYCJE PLANOWANE W LATACH 2024-2027

Źródło: Evaluer

	HOTEL	DZIELNICA/REJON	SEGMENT	KATEGORIA	PLANOWANA LICZBA POKOI
WARSZAWA	Flaner Hotel WorldHotels Crafted Collection	Stare Miasto	upscale/upper upscale	★★★★	72
	Tribe Warsaw Airport	Okęcie	lifestyle	n/a	266
	Campanile Modlińska	Żerań	midscale	★★★	152
	Campanile & Premiere Classe	Okęcie	economy/midscale	★★★	395
	Puro (ul. Canaletta 4)	Śródmieście	lifestyle	★★★★	192
	Puro (ul. Mariańska 5)	Śródmieście	lifestyle	★★★★	145
	Puro (ul. Waliców)	Wola	lifestyle	★★★★	350
	Moxy	Wola	midscale/lifestyle	★★★	257
	Canopy by Hilton	Śródmieście	lifestyle	n/a	170
KRAKÓW	Le Méridien	Stare Miasto	upscale/upper upscale	★★★★★	120
	Radisson RED Hotel & Apartments	Grzegórzki	upscale/lifestyle	★★★★	275
	Indigo Kraków Wawel Royal Castle	Stare Miasto	upscale	★★★★	76
	Tribe Kraków Stare Miasto	Stare Miasto	lifestyle	★★★	168
GDAŃSK	Motel One Wyspa Spichrzów	Wyspa Spichrzów	midscale	★★	324
	Tribute Portfolio	Wyspa Spichrzów	upscale/upper upscale	★★★	68
	Renaissance	Wyspa Spichrzów	upper upscale	★★★★★	250
GDYNIA	Moxy	Śródmieście	midscale/lifestyle	n/a	160
	Mövenpick Gdynia	Śródmieście	upscale/upper upscale	n/a	176
SOPOT	Q Hotel Plus Sopot	Kamienny Potok	n/a	n/a	220
POZNAŃ	Mövenpick Poznań	Chartowo/Malta	upscale/upper upscale	★★★★★	159
	Four Points by Sheraton Poznań	Stare Miasto	upscale	★★★★	156
WROCŁAW	Hampton by Hilton	Fabryczna	midscale	n/a	122
	Mövenpick Grand	Stare Miasto	upscale/upper upscale	n/a	179
	Autograph Collection (Pałac Hatzfeldów)	Stare Miasto	upper upscale	★★★★★	149
	Four Points by Sheraton Wrocław	Krzyki	upscale	★★★★	156
	Element By Westin	Fabryczna	extended stay	n/a	115
KATOWICE	Fairfield Inn & Suites	Śródmieście	economy/midscale	★★★	132
	Tribute Portfolio	Śródmieście	upscale/upper upscale	★★★★	110
	Moxy (Nova Silesia)	Śródmieście	midscale/lifestyle	★★★	150
	voco Katowice	Śródmieście	upscale	★★★★	167
SZCZECIN	Hampton by Hilton	Prawobrzeże	midscale	n/a	103
LUBLIN	Holiday Inn Express	Wieniawa	midscale	n/a	150
ŁÓDŹ	Aiden by Best Western	Polesie	upper midscale	n/a	62

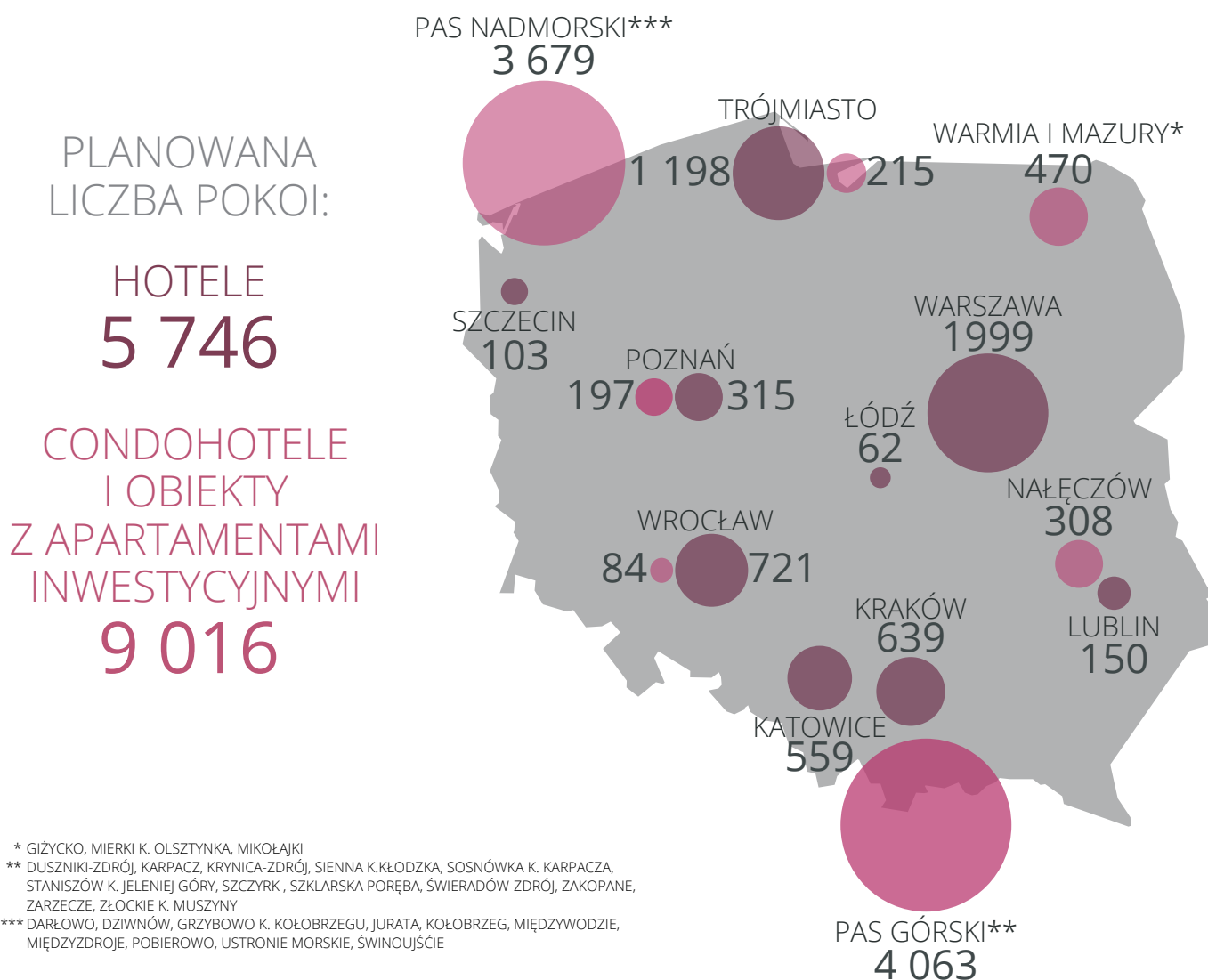
Jedną z najważniejszych transakcji na rynku hotelowym w 2023 roku była sprzedaż wieży hotelowej w kompleksie The Warsaw HUB przez Ghelamco. Nabywcą był francuski fundusz Corum XL. W wysokościowcu mieszczą się hotele sieci Crowne Plaza i Holiday Express Inn, których najemcą pozostaje spółka Ghelamco Hotel.

Spośród wybranych planowanych inwestycji hotelowych najwięcej znajdzie się w Warszawie, gdzie w najbliższych latach przybędzie prawie 2 000 pokoi w 9 hotelach. Bliżko połowa z nich to obiekty o standardzie 4★. W sąsiedztwie centrum miasta znajdować się będzie 7 planowanych warszawskich hoteli, natomiast 2 usytuowane będą w pobliżu lotniska. Drugą lokalizacją z największą liczbą planowanych pokoi hotelowych jest Trójmiasto, gdzie znajdzie się 6 obiektów, w tym 1 projekt 5★.

Spośród wybranych inwestycji dużą ilością planowanych do realizacji pokoi hotelowych cechuje się również Wrocław, Kraków i Katowice – kolejno 721, 639 i 559. Część z przygotowywanych obiektów została wstrzymana na czas pandemii i obecnie wznawiane są prace projektowe oraz procedury administracyjne. Wśród planowanych inwestycji hotelowych zauważyć można tendencję remontu i zmiany marki w istniejących budynkach. Szczególnie dobrze widać to na przykładzie obiektów wchodzących w skład Polskiego Holdingu Hotelowego, który prowadzi obecnie modernizację obiektów m. in. w Poznaniu, Wrocławiu, Łodzi czy Lublinie. Część z nich otwartych zostanie pod nowymi markami komercyjnymi. Zazwyczaj konsekwencją remontu i zmiany marki jest podwyższenie kategorii obiektu.



SZACOWANA PODAŻ POKOI W LATACH 2024-2027
W WYBRANYCH PLANOWANYCH INWESTYCJACH HOTELOWYCH,
CONDOHOTELACH, OBIEKTACH Z APARTAMENTAMI INWESTYCYJNYMI

hotele	
condohotele i obiekty z apartamentami inwestycyjnymi	

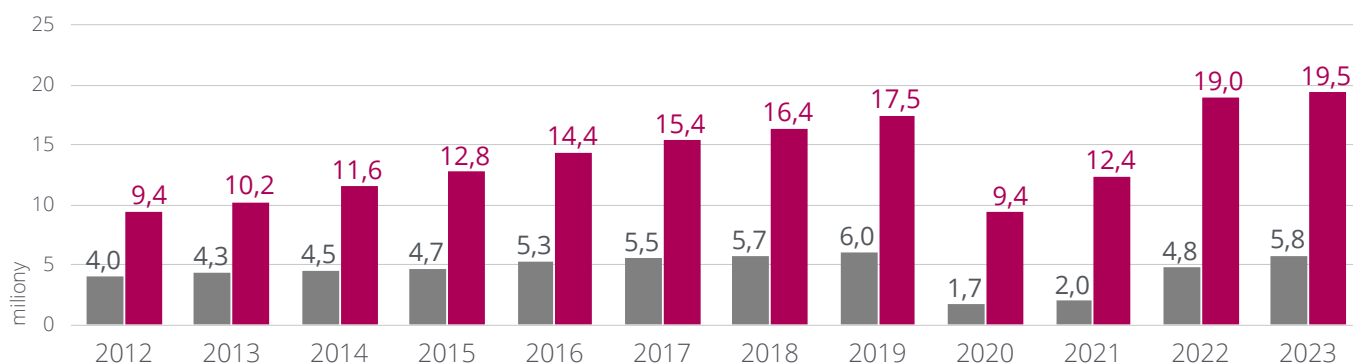


POPYT MIEJSC NOCLEGOWYCH

LICZBA POLSKICH I ZAGRANICZNYCH GOŚCI HOTELOWYCH W POSZCZEGÓLNYCH LATACH (2012-2023)

zagraniczni goście hotelowi	
polscy goście hotelowi	

Źródło: Evaluer na podstawie danych GUS



W 2023 roku z turystycznych obiektów noclegowych skorzystało 36,2 mln osób, co stanowi wzrost w porównaniu do roku 2022 o 5,8%. Zwiększyła się również liczba udzielonych noclegów, która rok do roku wzrosła o 3,2% i wyniosła 92,8 mln. Stopień wykorzystania turystycznych obiektów noclegowych nie zmienił się natomiast znacząco i w 2023 roku wyniósł 40,5%. Wszystkie z wymienionych parametrów wróciły do poziomów porównywalnych z przedpandemicznym rokiem 2019.

ZMIANA % 2022-2023



W 2023 roku z obiektów hotelowych skorzystało 25 259 732 osób. Według danych Głównego Urzędu Statystycznego jest to rekord od roku 2009, kiedy to zaczęto udostępniać tego typu statystyki. Udział turystów z Polski wyniósł 77,0%, a z zagranicy - 23,0%. Hotele gościły o 6,2% osób więcej w porównaniu do roku 2022. Liczba polskich gości hotelowych wzrosła o 3%, natomiast zagranicznych – o 21%. Wzrost liczby turystów zagranicznych może wynikać z faktu, że konflikt za wschodnią granicą Polski trwa już dłuższy czas, nie rozlał się na obszar Polski i poczucie zagrożenia jest niższe niż było na początku.

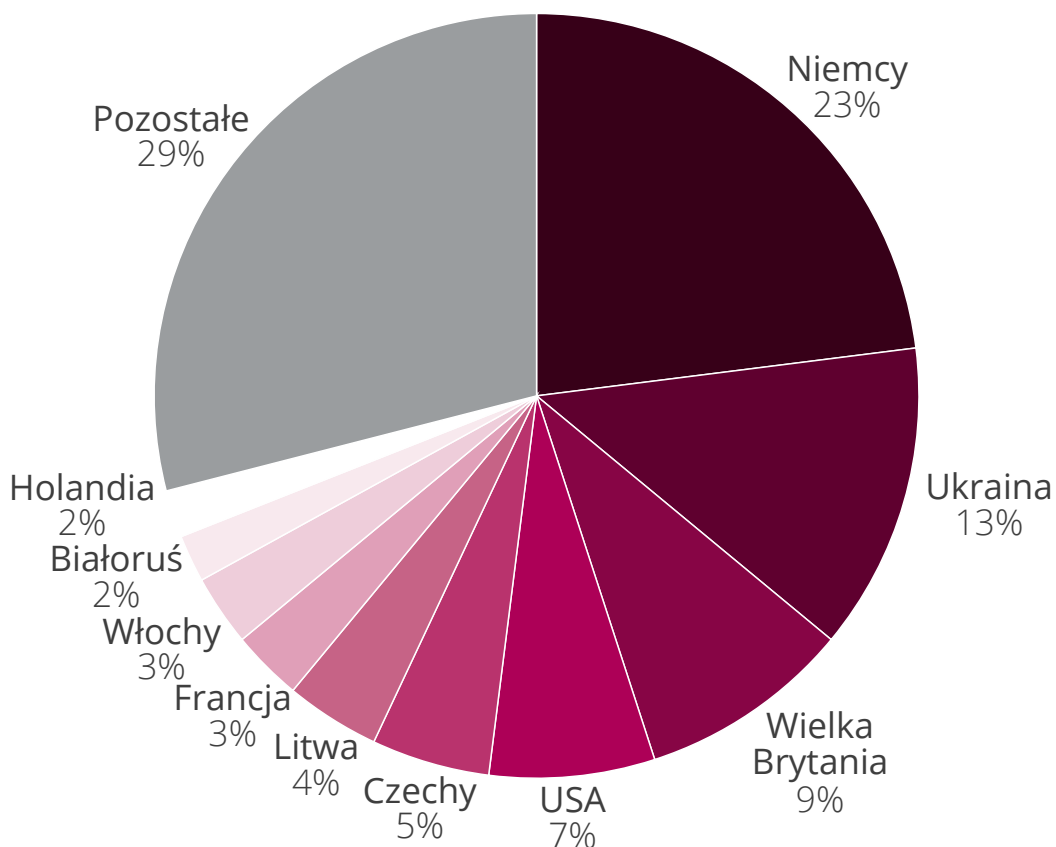
W zeszłym roku najliczniejszą grupą turystów zagranicznych, która skorzystała z noclegów w Polsce byli obywatele Niemiec, stanowiący 23% gości pochodzących spoza kraju. Na drugim i trzecim miejscu uplasowali się kolejno turyści z Ukrainy i Wielkiej Brytanii, których udział w ogólnej liczbie gości z za granicy wyniósł 13% i 9%.

Licznie Polskę odwiedzali również obywatele Stanów Zjednoczonych, stanowiący 7% turystów zagranicznych korzystających z noclegów. Goście z pozostałych krajów - m. in. Szwecji, Hiszpani, Norwegii czy Słowacji stanowili łącznie 29% turystów z za granicy. W porównaniu do 2022 roku, najbardziej zwiększyła się liczba turystów pochodzących z Czech i Wielkiej Brytanii, kolejno o 55% i 50%. Liczba gości z Holandii wyprzedziła liczbę odwiedzających z Białorusi i uplasowała się na 9 miejscu.

W ostatnich latach w turystycznych rejonach Polski zaobserwować można zwiększoną liczbę odwiedzających pochodzących z krajów arabskich. Trend ten szczególnie dobrze widać w Zakopanem. Turystów przyciąga odmienna kultura oraz atrakcyjny poziom cen. Chcą oni odpocząć od swoich trudnych warunków klimatycznych. Z reguły goście z krajów arabskich zatrzymują się w luksusowych hotelach, a ich pobyty cechują się długim terminem.

**STRUKTURA
TURYSTÓW
ZAGRANICZNYCH
KORZYSTAJĄCYCH
Z NOCLEGÓW
W POLSCE
W 2023 R.**



Źródło: Evaluer na podstawie danych GUS



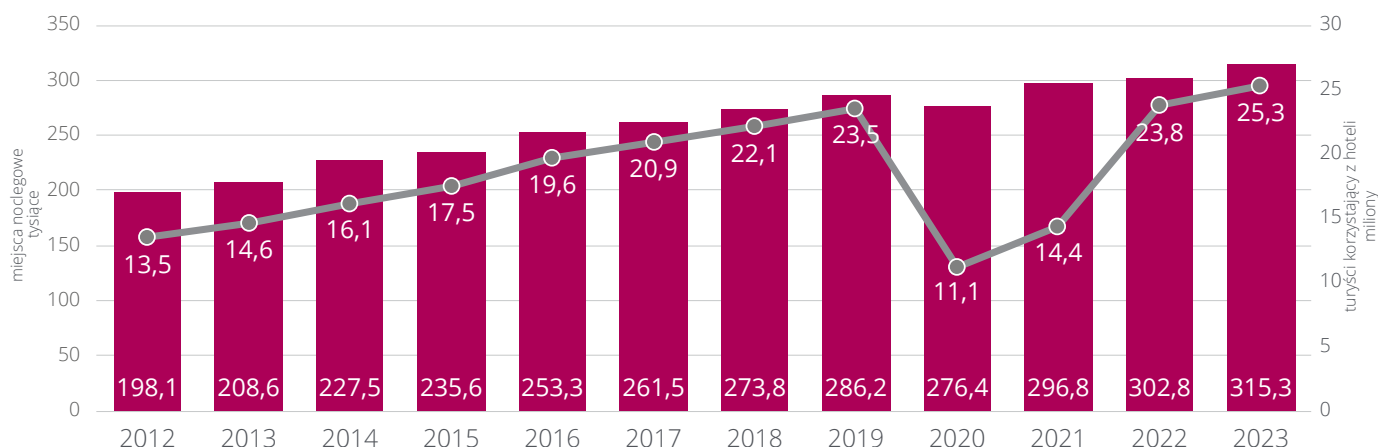
Podobnie jak rok wcześniej, w 2023 roku najmniejsza liczba gości hotelowych charakteryzowała pierwszy kwartał, kiedy wyniosła ponad 5,3 mln osób. Turyści zagraniczni stanowili średnio 21% udziału w strukturze gości w tym okresie. Najwięcej osób skorzystało z pobytu w obiektach

hotelowych w trzecim kwartale roku – prawie 7,5 mln. Udział gości z za granicy w okresie lipiec-wrzesień wyniósł 24%. Drugi i czwarty kwartał 2023 roku charakteryzował się podobną liczbą gości hotelowych, wynoszącą odpowiednio 6,5 mln oraz 6,0 mln.

LICZBA MIEJSC NOCLEGOWYCH ORAZ LICZBA TURYSTÓW KORZYSTAJĄCYCH Z HOTELI W LATACH 2012-2023

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

Źródło: Evaluer na podstawie danych GUS



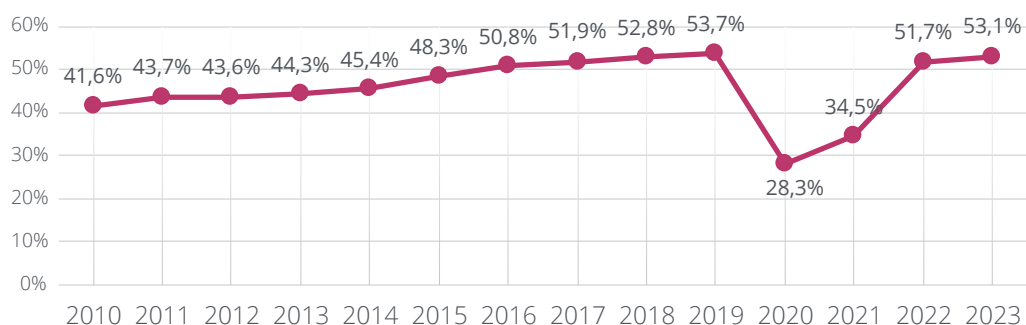
Liczbę turystów korzystających z hoteli od 2013 roku charakteryzowała tendencja wzrostowa. Wyjątek stanowiły pandemiczne lata 2020-2021, kiedy zanotowała ona gwałtowny spadek. W 2022 roku liczba gości hotelowych powróciła do wcześniejszych poziomów, natomiast w roku 2023 osiągnęła rekordowe 25,3 mln osób.

Liczba miejsc noclegowych na przestrzeni lat ulegała podobnym, jednak mniej dynamicznym wahaniom. W 2023 roku liczba miejsc noclegowych w hotelach przekroczyła poziom 315 tys. odpowiadając na rosnące zapotrzebowanie ze strony gości hotelowych.

WYKORZYSTANIE POKOI HOTELOWYCH

STOPIEŃ WYKORZYSTANIA POKOI HOTELOWYCH W LATACH 2010-2023 W POLSCE

Źródło: Evaluer na podstawie danych GUS

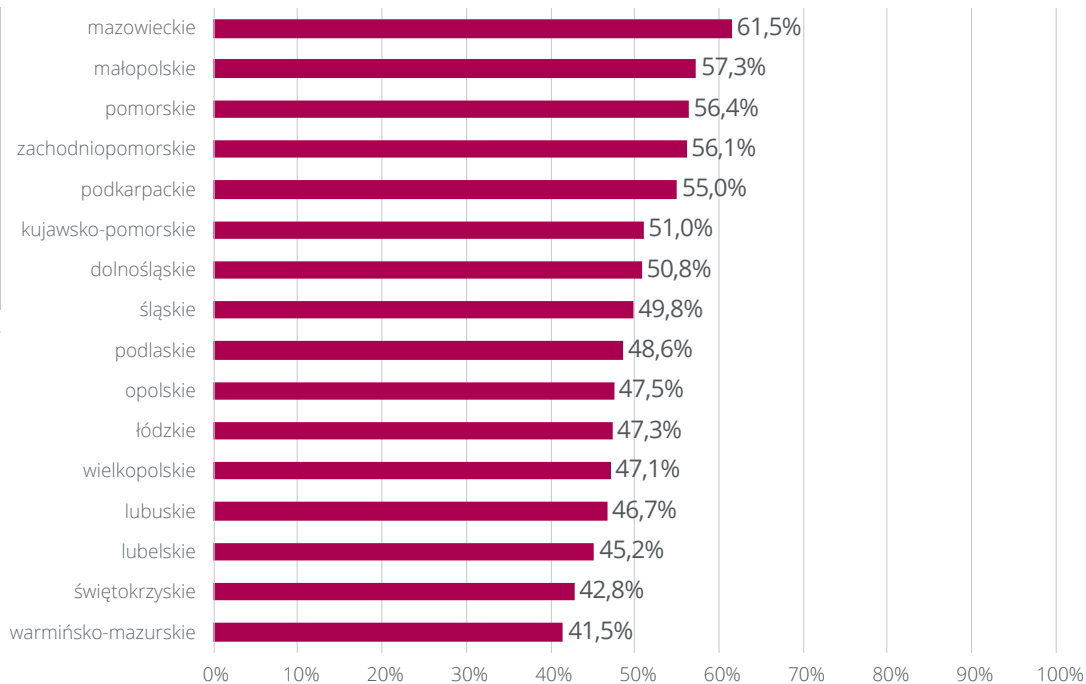


Stopeczność wykorzystania pokoi hotelowych w Polsce w 2023 roku wyniósł 53,1%, co jest wynikiem wyższym o 1,4 p. p. od wartości zanotowanej rok wcześniej. Tym samym parametr ten osiągnął rezultat porównywalny do poziomu notowanego przed pandemią, kiedy to w 2019 roku był on jedynie o 0,6 p. p. wyższy. W 2023 roku, podobnie jak rok wcześniej najwyższy

średni stopień wykorzystania pokoi odnotowano w województwie mazowieckim, gdzie wyniósł on 61,5%. Wysoki wynik (57,3%) charakteryzował także województwo małopolskie. Najniższe wartości osiągnęły województwa świętokrzyskie i warmińsko-mazurskie, gdzie średni stopień wykorzystania pokoi hotelowych wyniósł kolejno 42,8% i 41,5%.

ŚREDNIE WYKORZYSTANIE POKOI HOTELOWYCH W WOJEWÓDZTWACH W 2023 ROKU

Źródło: Evaluer na podstawie danych GUS

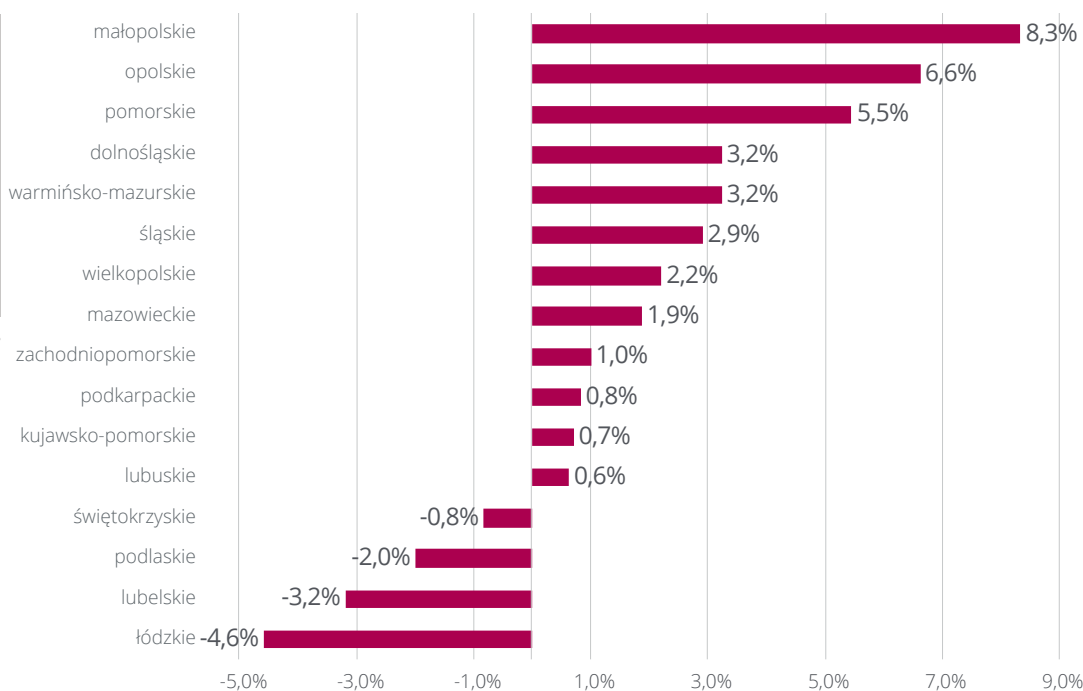


W latach 2023/2022 zmiana stopnia wykorzystania pokoi hotelowych nie była tak gwałtowna, jak w latach 2022/2021, gdzie wartość ta dochodziła nawet do 88%. W 2023 roku, porównując do roku poprzedniego wzrost zanotowano w 12 województwach. Największy dotyczył województwa małopolskiego, gdzie zmiana ta wyniosła 8,3%. Stopień wykorzystania pokoi hote-

lowych wzrósł także między innymi w województwach opolskim i pomorskim, notując kolejno 6,6% oraz 5,5% więcej. W 2023 roku mniejszy niż rok wcześniej stopień wykorzystania pokoi charakteryzował 4 województwa. Największy spadek zanotowano w województwie łódzkim (-4,6%).

ZMIANA STOPNIA WYKORZYSTANIA POKOI HOTELOWYCH W WOJEWÓDZTWACH [2023/2022]

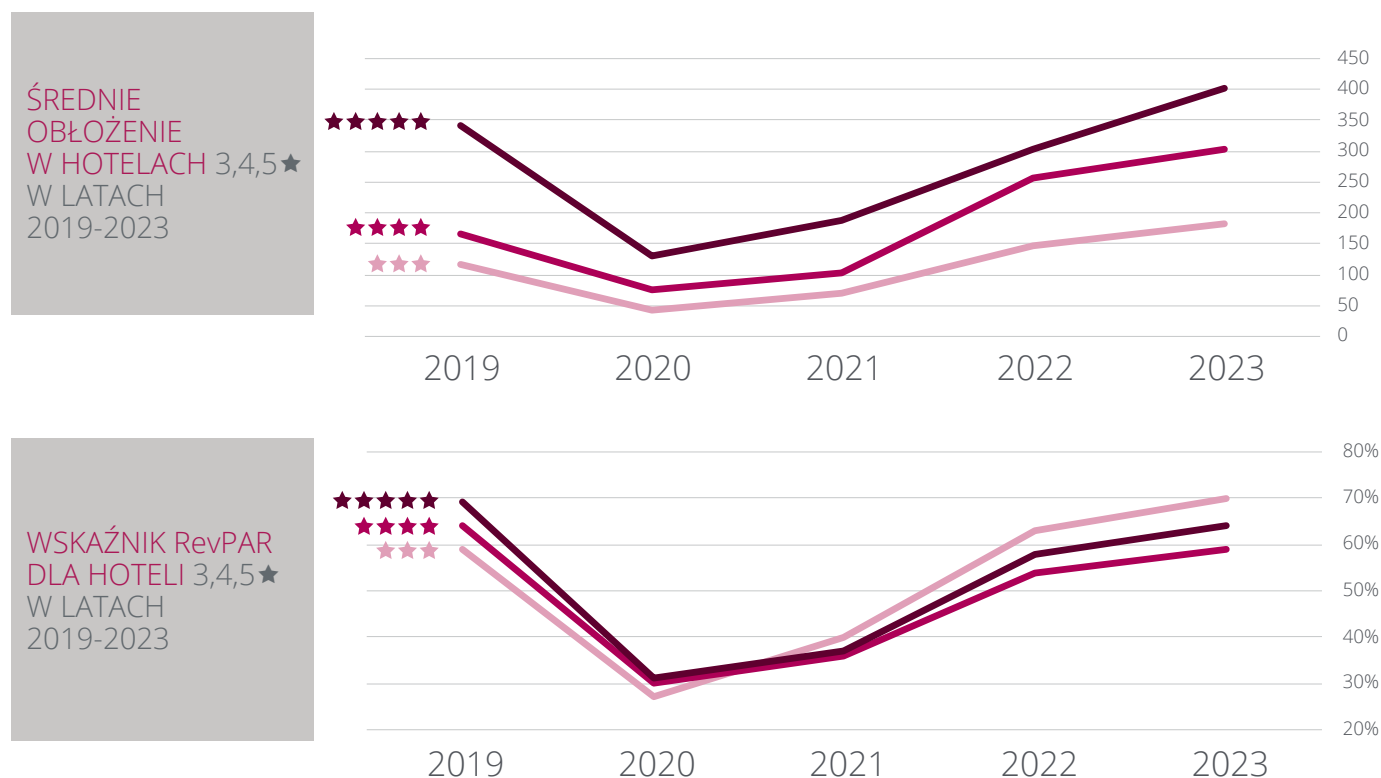
Źródło: Evaluer na podstawie danych GUS



W 2023 roku wśród analizowanych miast największy średni stopień wykorzystania miejsc noclegowych osiągnęła Warszawa (52,6%), co stanowiło jednak o 1,3 p. p. mniej od wartości odnotowanej rok wcześniej. Do wyniku stolicy zbliżyły się Kraków i Gdańsk, gdzie średnie obłożenie wyniosło odpowiednio 51,9% i 51,3%. Najniższe obłożenie charakteryzowało Gdynię (39,7%). W porównaniu do roku 2022 w ponad połowie analizowanych miast doszło do lekkiego wzrostu stopnia wykorzystania miejsc noclegowych. Największy odnotowano w Krakowie – o ponad 5 p. p. Wskaźnik ten zmalał natomiast między innymi w Łodzi, gdzie w 2023 roku obłożenie było o 3,8 p. p. mniejsze niż rok wcześniej.

Miarą obrazującą sytuację na rynku hotelowym jest wskaźnik RevPAR, który szacuje przychód z jednego pokoju. W 2023 roku najwyższa wartość charakteryzowała niezmiennie Warszawę, gdzie wyniósł on 319 zł. Wynik ten jest wyższy od roku 2022 o 15% (278 zł). Drugie miejsce pod względem wielkości RevPAR zajęło Trójmiasto, gdzie wyniósł on 307 zł. Na kolejnych po-

zycjach uplasował się Kraków z wynikiem 248 zł, Wrocław z kwotą 231 zł oraz Poznań – 216 zł. W minionym roku najwyższą dynamikę wzrostu wskaźnika RevPAR osiągnął Kraków, który odnotował 40% przyrost w odniesieniu do roku 2022. Wynik ten jest o 4 % wyższy od wielkości wskaźnika notowanego w 2019 roku, który uważany jest za ostatni stabilny rok przed pojawieniem się pandemii COVID-19. Wskaźnik RevPAR w stosunku do poziomu z 2019 roku wzrósł we wszystkich z analizowanych miast – najczęściej w Warszawie (o 37%), najmniej we wspomnianym powyżej Krakowie. Dla wszystkich miast poddanych analizie średnia tego wzrostu wyniosła 26%. Wyższe przychody nie są jednak jednoznacznie z powrotem do rentowności hoteli sprzed pandemii. Koszty ponoszone przez hotelarzy w minionym roku były nieporównywalnie wyższe od tych z 2019 roku i nadal będą rosły. Osiągnięcie rentowności wyższej niż przed pandemią jest dla wielu obiektów wyzwaniem w związku ze wzrostem kosztów eksploatacyjnych hoteli, kosztów energii czy wzrostem poziomu wynagrodzeń.



HOTEL

ANALIZA RYNKU CONDOHOTELI I OBIEKTÓW Z APARTAMENTAMI WYPOCZYNKOWYMI

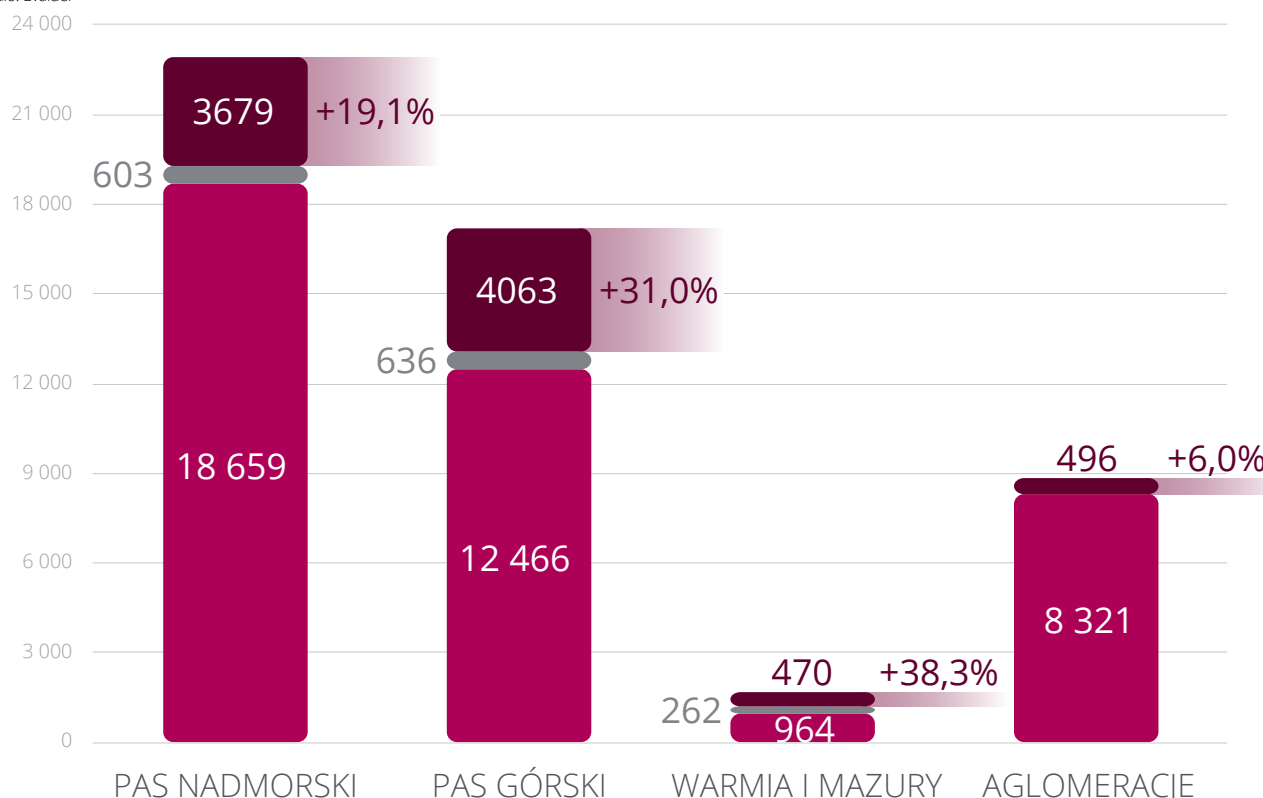
Istotną część rynku hotelowego stanowią inwestycje w systemie condo. Rynek condohoteli w Polsce stale ewoluuje. Aktualnie widoczne są oznaki nasycenia rynku, a sprzedaż apartamentów w systemie condo nie przebiega tak dynamicznie jak w minionych latach. Zainteresowanie nabywców tego typu inwestycjami zmalało. Obecnie można znaleźć więcej inwestycji w których pomimo zaawansowanych prac lub zakończenia budowy nadal trwa sprzedaż pokoi lub apartamentów. Dla potencjalnych klientów jest to dobra informacja,

ponieważ inwestycje na takim etapie zaawansowania prac niosą ze sobą mniejsze ryzyko – inwestorzy w tym wypadku mają większą pewność, że projekt zostanie zrealizowany. Niepewne może być natomiast inwestowanie w projekty, które jeszcze nie powstały, ponieważ może się to wiązać z opóźnieniami w ich budowie. Na rynku można zauważyć przesunięcia w realizacji niektórych z projektów, są również inwestycje, które zgodnie z planami powinny być już zakończone a nadal jednak trwa ich budowa.

PROGNOZOWANY PRZYRÓST NOWEJ PODAŻY APARTAMENTÓW INWESTYCYJNYCH DO 2026 R. W RELACJI DO PODAŻY NA KONIEC 2022 R.

podaż na koniec 2022 r.	
nowa podaż do IH2024 r.	
nowa podaż do 2026 r.	
udział nowej podaży względem obecnej podaży	

Źródło: Evaluer



WYBRANE OTWARCIA CONDOHOTELI I OBIEKTÓW Z APARTAMENTAMI WYPOCZYNKOWYMI/NA WYNAJEM WG. STANU NA IH2024 R.

Źródło: Evaluator

	DATA URUCHOMIENIA	NAZWA OBIEKTU	TYP OBIEKTU	LICZBA POKOI/ APARTAMENTÓW
GDAŃSK	I IH2023	Grano Hotel Sol Marina	condohotel	145
DARŁOWO	I IH2023	VistaMar	obiekt z apartamentami na wynajem	105
MIELNO	I IH2023	Arche Fabryka Samolotów	condohotel	120
PIERKUNOWO K. GIŻYCKA	I IH2023	Stranda Residence - etap II	obiekt z apartamentami na wynajem	24
SZCZYRK	I IH2023	Aries Residence & Spa Szczyrk	condohotel	124
BUKOWINA TATRZ.	I IH2023	Aries Residence	obiekt z apartamentami na wynajem	116
SZKLARSKA PORĘBA	I IH2023	Sun&Snow Złoty Horyzont	obiekt z apartamentami na wynajem	109
	I IH2024	Happy Valley Resort	condohotel	157

Nabywcami lokali w systemie condo są w większości klienci gotówkowi. Największym zainteresowaniem cieszy się pas nadmorski, gdzie znajduje się najwięcej hoteli sprzedawanych w tym systemie. W liczbie inwestycji planowanych z terminem oddania do użytkowania do końca 2026 roku dominuje pas górski, gdzie przybędzie ponad 4 000 pokoi. O niecałe 400 pokoi mniej ma wzbogacić się natomiast pas nadmorski.

W Polsce rynek condohoteli ma nadszarpniętą reputację ze względu na nieuczciwe praktyki niektórych z jego graczy. Część podmiotów nie informuje klienta o ryzyku, jakie niesie ze sobą inwestycja w dany projekt. Instytucje takie jak UOKiK i KNF od 2016 roku komunikują możliwe zagrożenie płynące z inwestowania w projekty condo bez wcześniejszej analizy ryzyka. Na koniec 2023 roku UOKiK wszczął postępowanie wyjaśniające odnośnie 10 projektów, zlokalizowanych m. in. w Gdańsku, Łebie i Zakopanem. Przedmiotem analiz urzędu są informacje przekazywane przez deweloperów o zyskach potencjalnych inwestorów oraz treści umów. UOKiK bada, czy podmioty sprzedające tego typu projekty nadmiernie nie eksponowały korzyści z inwestycji, pomijając rzetelnie informacje o ryzykach jakie ze sobą niosą – m. in. niższych niż obiecywane stopy zwrotu czy zagrożeniach w postaci utraty wpłaconych środków. Wątpliwości urzędu budzi również sposób skonstruowania części z umów. Ponieważ w dużej mierze pokoje w condohotelach klasyfikowane są jako lokale usługowe, nabywców nie chronią przepisy ustawy deweloperskiej.

Utrzymujące się utrudnione finansowanie sektora hotelowego przez banki skłoniło deweloperów do odnalezienia innych sposobów realizacji projektów m.in. w formie systemu condo. Model, gdzie projekt finansowany jest z wpłat nabywców opłaca się dla inwestora, zwłaszcza gdy koszty wsparcia przez banki są wysokie. Mimo przeciwności, rynek condohoteli nadal stanowi popularną formę inwestowania kapitału. Kampanie informacyjne oraz działania UOKiK-u mogą przyczynić się do spadku zainteresowania ofertą tego segmentu. Nie bez znaczenia jest także rosnąca popularność inwestowania w nieruchomości na południu Europy, gdzie sezon wypoczynkowy trwa dłużej, a apartamenty często są w atrakcyjniejszych cenach. Mimo to, krajowe zasoby w tym sektorze stale się powiększają. W drugiej połowie 2023 roku otwarty został m.in. Happy Valley Resort w Szklarskiej Porębie ze 157 lokalami, Grano Hotel Sol Marina w Gdańsku ze 145 pokojami, a także Aries Residence & Spa Szczyrk ze 124 lokalami. W aglomeracjach miejskich na przestrzeni minionych kilkunastu miesięcy nie odnotowano otwarć obiektów w systemie condo. Podaż apartamentów inwestycyjnych na koniec pierwszej połowy 2024 roku wyniosła ponad 18,6 tys. jednostek w pasie nadmorskim oraz prawie 12,5 tys. jednostek w pasie górskim. W 2024 roku otwarcia condohoteli i obiektów z apartamentami na wynajem planowane są głównie w wypoczynkowych miejscowościach nadmorskich i górskich, ale też na Mazurach.

Podejście do inwestowania w condohotele na przestrzeni minionych lat zmieniło się. Wcześniej w takiej formie sprzedawały się przede wszystkim pokoje o małych metrażach, nakierowane na aspekt inwestycyjny. Pobyt właścicielski był traktowany pobocznie. Aktualnie da się zaobserwować trend zakupu lokalu w systemie condo w celu zabezpieczenia kapitału i traktowania go jako second-home. W trakcie dobrej passy przedmiotem sprzedaży były także projekty, których potencjał inwestycyjny można poddać w wą-

pliwość – charakteryzowała je duża odległość od walorów turystycznych takich jak morze, brak atrakcyjnego widoku czy zbyt gęsta zabudowa. To właśnie one najbardziej będą zmagać się z zapewnieniem obiecanych zysków, szczególnie poza sezonem, kiedy turyści przyciągać będą atrakcyjniejsze obiekty. W Rynek condohoteli w Polsce nadal jest niedojrzały – należy brać pod uwagę możliwość bankructwa niektórych podmiotów a także to, że finalny produkt może nie trafić w potrzeby turystów.

WYBRANE PLANOWANE OTWARCIA CONDOHOTELI I OBIEKTÓW Z APARTAMENTAMI WYPOCZYNKOWYMI/NA WYNAJEM W LATACH 2024-2026

Źródło: Evaluer

	NAZWA OBIEKTU	TYP OBIEKTU	LICZBA POKOI/ APARTAMENTÓW
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 I etap	condohotel	115
	Brzegova Residence	obiekt z apartamentami na wynajem	186
DUSZNIKI-ZDRÓJ	Infinity Zieleniec SKI&SPA	condohotel	356
KARPACZ	Sanssouci Karpacz MGallery Hotel Collection	condohotel	109
	Movenpick Hotel Karpacz	condohotel	126
	Aries Residence	condohotel	72
KRYNICA-ZDRÓJ	Aries Residence	condohotel	200
SIENNA k. KŁODZKA	Biała Perła etap II	condohotel	110
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
SZKLARSKA PORĘBA	Monte Sol Residence	obiekt z apartamentami na wynajem	83
	Horizon Hotel & Resort II etap	condohotel	100
	Hotels & Preference	condohotel	267
	Botanic Resort	obiekt z apartamentami na wynajem	78
ŚWIERADÓW-ZDRÓJ	Radisson Resort	condohotel	141
	Infinity Mountain Resort	condohotel	136
	Forest Park	condohotel	465

	NAZWA OBIEKTU	TYP OBIEKTU	LICZBA POKOI/ APARTAMENTÓW
WISŁA	Belmonte	condohotel	240
ZAKOPANE	Movenpick Imperial Hotel	condohotel	142
	Witkac Residence by Aries	condohotel	78
ZARZECZE	Laguna Beskidów	obiekt z apartamentami na wynajem	150
ZŁOCKIE k. MUSZYNY	Arche Metalowiec Muszyna	obiekt z apartamentami na wynajem	375
DARŁOWO	The View	condohotel	215
DZIWNÓW	Cisha Apartamenty	condohotel	83
GRZYBOWO k. KOŁOBRZEGU	Nickel Resort & SPA Grzybowo	obiekt z apartamentami na wynajem	147
MIĘDZYWODZIE	Radisson Blu Resort	condohotel	226
MIĘDZYDROJE	Baltic Waves Resort	obiekt z apartamentami na wynajem	199
	Forest Międzyzdroje	obiekt z apartamentami na wynajem	218
	The Sea Resort	condohotel	153
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
	Ogrodowa 1	condohotel	223
KOŁOBRZEG	Crowne Plaza (Baltic Wave)	condohotel	468
	Harmony Resort	condohotel	280
DZIWNÓW	Cisha Apartamenty	condohotel	83
ŚWINOUJŚCIE	Baltic Park Loft	condohotel	83
WIŚLINKA k. GDAŃSKA	Wind Yacht Resort	condohotel	90
WROCŁAW	Arche Klasztor	condohotel	84
POZNAŃ	Y3 Signature Hotel	condohotel	197
NAŁĘCZÓW	Arche Sanatorium Milicyjne	condohotel	308

PODSUMOWANIE

HOTEL

Biorąc pod uwagę otoczenie polityczne i społeczno-gospodarcze rok 2023 można uznać za dość satysfakcjonujący dla rynku hotelowego. Charakteryzowała go większa przewidywalność niż ostatnie lata. Wskaźniki dotyczące wykorzystania pokoi hotelowych oraz przychód z jednego pokoju powróciły do poziomów notowanych przed pandemią, jednak ze względu na warunki makroekonomiczne część z hoteli nie osiągnęła nadal rentowności sprzed początku COVID-19.

Na rynek hotelowy duży wpływ w minionym roku miał wysoki poziom inflacji, który sprawił, że część z gości hotelowych – w szczególności krajowych decydowała się na krótsze pobyty oraz większe kontrolowanie wydatków. Część z hotelarzy tłumaczyła wzrost cen noclegów wysoką inflacją, z której wynikały drożące koszty działalności oraz zatrudnienia pracowników, a także niestabilnymi cenami energii.

Toczący się za wschodnią granicą konflikt zbrojny mimo stopniowej zmiany postrzegania ryzyka nadal sprawia, że część zagranicznych turystów obawia się przyjazdu do Polski. Wojna na Ukrainie ma jednak coraz mniejszy wpływ na sektor hotelowy, czego dowodem jest zwiększająca się liczba turystów zagranicznych. W związku z panującą sytuacją geopolityczną dla zachodnich inwestorów Europa Wschodnia oraz państwa bałtyckie nie są aktualnie atrakcyjnym miejscem do lokowania kapitału. Preferują oni lokalizacje charakteryzujące się większą stabilnością. Dla inwestorów z Ukrainy natomiast obecna sytuacja stanowi okazję do wejścia na polski rynek, uargumentowaną dodatkowo niższą konkurencyjnością. Z tego powodu część podmiotów z wschodniej granicy jest zainteresowana inwestycjami w Polsce.

W ubiegłym roku, analogicznie jak rok wcześniej najlepiej radziły sobie hotele ekonomiczne oraz reprezentujące segment luksusowy. W perspektywie wzrostu polskiej gospodarki, szczególnie te drugie posiadają duży potencjał na rynku krajowym. Obłożenie w pozostałych segmentach również rośnie, jednak wolniej. W ostatnich latach na rynku widać przyrost obiektów 3★, 4★ i 5★. Da się również zaobserwować trend dostosowywania się hoteli

ekonomicznych do standardu 3★, często związany z remontem lub zmianą marki.

W Polsce szczególnie duży potencjał posiada północna część kraju - wybrzeże Morza Bałtyckiego oraz większe ośrodki miejskie, gdzie rynek hotelowy dynamicznie wzrasta. Polskie wybrzeże było w minionym roku jednym z najczęściej wybieranych celów turystyczno-wypoczynkowych (po miastach i terenach wiejskich).

W porównaniu do minionych lat obecnie w budowie jest mniej inwestycji hotelowych. Jest to związane z faktem, że segment hotelowy boryka się z utrudnionym i ograniczonym finansowaniem bankowym. Obecnie widoczne jest jednak lekkie złagodzenie polityki instytucji finansowych do przedsięwzięć tego typu, nadal jednak wolą one udzielać kredytów innym branżom z sektora nieruchomości. Liczba banków udzielających finansowania dla hoteli jest ograniczona. Dodatkowo instytucje finansowe podchodzą bardzo selektywnie do projektów, z którymi mają do czynienia. Aby pozyskać finansowanie bankowe kluczowa jest wiarygodność inwestora, jakość dotychczasowej współpracy, poziom zarządzania oraz zaufanie. Szansę na uzyskanie finansowania bankowego mają tylko przemyślane projekty z dobrą strategią, które posiadają odpowiednie zaplecze finansowe. Banki biorą także pod uwagę doświadczenie operatora i brand. Niemniej instytucje finansowe przychylniej podchodzą do inwestorów będących ich partnerami już przed pandemią, ponieważ udowodnili oni swoje umiejętności zarządcze, nawet w bezprecedensowo trudnych sytuacjach takich jak konieczność wstrzymania lub znaczącego ograniczenia działalności hotelu. Kolejnym czynnikiem, od którego może zależeć pozyskanie finansowania na realizację inwestycji hotelowej jest jej lokalizacja i sam projekt. Mile widziane są projekty typu mixed-use, gdzie funkcja hotelowa łączy się z inną, na przykład z mieszkalną. Aktualnie finansowanie na rynku hotelowym - jeśli jest udzielane, to z reguły na niezadowolających dla inwestorów warunkach. Dodatkową barierą jest wysoki poziom zabezpieczeń wymagany przez banki, w tym podniesienie udziału wkładu własnego. Na ostrzejsze

wymagania instytucji finansowych ma wpływ utrzymujący się wysoki poziom stóp procentowych.

Dla firm branży hotelowej z sektora małych i średnich przedsiębiorstw ważna w obecnym roku jest możliwość otrzymania bezzwrotnej dotacji z Krajowego Planu Odbudowy i Zwiększania Odporności (KPO). Dofinansowanie nakierowane będzie na unowocześnienie lub dywersyfikację działalności, w tym wdrożenie nowych technologii. Warunkiem złożenia wniosku jest spadek obrotów w latach 2020 lub 2021 o co najmniej 30% rocznie. Dotacja będzie mogła wynieść od 50 tys. do 540 tys. zł. Ze względu na ograniczenia co do liczby zatrudnionych osób, wsparcie będzie dotyczyło głównie obiektów zlokalizowanych poza dużymi miastami.

Oprócz problemów z finansowaniem nowych inwestycji rynek hotelarski zmagają się także z innymi wyzwaniami. Podobnie jak deweloperzy mieszkaniowi, inwestorzy z tego sektora mają duże trudności z dostępnością gruntów inwestycyjnych w atrakcyjnych lokalizacjach. Problem ten najbardziej dotyczy dużych miast, gdzie działki budowlane dodatkowo osiągają bardzo wysokie ceny. W mniejszych miejscowościach o charakterze wypoczynkowym presja inwestycyjna jest mniejsza, dzięki czemu dostępność, jak i ceny gruntów są lepsze.

Wysokie koszty finansowania i brak atrakcyjnych gruntów eliminują wielu inwestorów z koncepcji budowy nowego budynku hotelowego. Jest to jednym z powodów, dla których obecnie część projektów z tego segmentu powstaje w miejsce obiektów wykorzystywanych dotychczas w inny sposób. Bardziej opłacalna okazuje się zmiana sposobu użytkowania i przystosowanie do pełnienia funkcji hotelowej. Często adaptacja budynku wymaga gruntownej przebudowy, której koszty nierzadko są o wiele niższe, niż w przypadku wybudowania nowego obiektu. Działania te są jednak wysoce czasochłonne, co stanowi przeszkodę w tworzeniu nowych hoteli. Trend ten najbardziej dotyczy największych aglomeracji w kraju, gdzie atrakcyjne lokalizacyjnie centra miast są już gęsto zabudowane.

Aktualnie hotelarze muszą zmagać się ze wzrostem kosztów prowadzenia działalności. Rosną m. in. wydatki na media i zatrudnienie pracowników. Wzrost ten jest jednak mniejszy niż w ubiegłych latach. W zarządzaniu kosztami pomocne mogą okazać się nowe technologie i inteligentne rozwiązania, które stale zasilają rynek hotelarski. Rosnące wydatki przekładają się także na ceny noclegów, które jednak - po wzrostach w ubiegłym roku

charakteryzuje aktualnie umiarkowana stabilizacja.

Do optymalizacji kosztów na rynku hotelowym przyczynić się mogą działania związane z ESG. Spośród sektora MŚP w Polsce to właśnie m.in. branża hotelarska jest jedną z najbardziej zaawansowanych we wdrażaniu praktyk związanych z tym podejściem. Wiąże się to z postrzeganiem działań dążących do zrównoważonego rozwoju bardziej jako szansy, niż niepotrzebnego wydatku. W ramach ESG hotele mogą wprowadzić system monitorowania zużycia energii elektrycznej, wody czy produkcji odpadów i podjąć działania zmierzające do ograniczenia tych wielkości. Oszczędności wynikające z działań podjętych w ramach czynnika społecznego mogą być efektem inwestowania w rozwój zawodowy pracowników, co przyczyni się do mniejszej rotacji w zespole oraz zredukuje koszty rekrutacji i szkolenia nowych osób. Ostatnia składowa ESG, czyli ład korporacyjny przejawiać się może w etycznym postępowaniu i transparentności działania. Największe sieci hotelowe wdrażają programy pozwalające im w dłuższej perspektywie czasowej osiągnąć neutralność klimatyczną. Również goście częściej zwracają uwagę na certyfikaty zrównoważonego rozwoju, których na rynku hotelowym nadal jest stosunkowo niewiele. Certyfikat BREEAM posiadają m. in. obiekty takie jak Ibis Styles Warszawa Centrum czy Radisson Blu Hotel Kraków. Przykładem sieci, która jako jedna z nielicznych uzyskała certyfikaty LEED na poziomie Gold dla wszystkich swoich siedmiu obiektów w Polsce jest PURO Hotels. Na rynku condohoteli certyfikaty zrównoważonego rozwoju, w szczególności te międzynarodowe w praktyce nie występują. Aby z powodzeniem prowadzić obiekt hotelowy należy posiadać spójną strategię marketingową oraz szeroko rozbudowaną infrastrukturę, która w określonych przypadkach może okazać się istotniejsza od lokalizacji.

Obecny rok, pomimo wielu przeciwności wydaje się, że będzie jeszcze lepszy dla rynku hotelowego niż rok poprzedni. Spadek dynamiki inflacji może przyczynić się do wzrostu liczby turystów krajowych. Najprawdopodobniej charakteryzować się będzie również większą aktywnością podróży biznesowych i spotkań konferencyjnych. Rynek hotelowy w najbliższych latach zapewne dalej będzie się rozwijał, choć wypoczynek krajowy nadal będzie konkurował z coraz popularniejszymi ofertami spędzenia urlopu za granicą.



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

WROCLAW

al. Armii Krajowej 6a/4

50-541 Wrocław

tel. 516 000 987

wroclaw@emmerson-evaluation.pl

POZNAŃ

ul. Artura Grottgera 6A/15

60-757 Poznań

tel. 516 000 856

poznan@emmerson-evaluation.pl

KRAKÓW

ul. Wodna 2d

30-556 Kraków

tel. 697 780 833

krakow@emmerson-evaluation.pl

TRÓJMIASTO

ul. Do Studzienki 63 pokój 7

80-227 GDAŃSK

tel. 516 000 980

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. 516 000 987

katowice@emmerson-evaluation.pl



EMMERSON
EVALUATION