



2025  
RYNEK HOTELOWY  
ORAZ  
CONDOHOTELI  
W POLSCE

# Spis treści

WSTĘP

strona 3

PODAŻ HOTELI  
I MIEJSC  
NOCLEGOWYCH

strona 4

ANALIZA PODAŻY  
– WOJEWÓDZTWA

strona 5

ANALIZA PODAŻY  
– AGLOMERACJE  
I MIEJSCOWOŚCI  
WYPOCZYNKOWE

strona 6

POPYT  
MIEJSC  
NOCLEGOWYCH

strona 13

WYKORZYSTANIE  
POKOI  
HOTELOWYCH

strona 15

ANALIZA RYNKU  
CONDOHOTELI  
I OBIEKTÓW  
Z APARTAMENTAMI  
WYPOCZYNKOWYMI

strona 18

PODSUMOWANIE

strona 23

SŁOWNIK

strona 25

# Wstęp

Szanowni Państwo,  
z dumą prezentujemy nasze najnowsze opracowanie poświęcone polskiemu rynkowi obiektów noclegowych, w tym hoteli, condohoteli oraz apartamentów o charakterze wypoczynkowym. Analiza obejmuje zarówno główne ośrodki miejskie, jak i najważniejsze destynacje turystyczne, prezentując kluczowe zjawiska i dynamikę zmian, które kształtowały ten sektor w ostatnim roku.

W 2024 roku sektor hotelowy w Polsce odnotował poprawę wyników operacyjnych, czemu towarzyszył wzrost liczby gości oraz obiektów prowadzących działalność hotelarską. Polska branża turystyczna wyróżniła się także na tle Europy, zajmując trzecie miejsce pod względem rocznego wzrostu liczby udzielonych noclegów.

Podobnie jak w latach ubiegłych, finansowanie inwestycji hotelowych przez banki pozostaje utrudnione. Wśród trendów dominujących w branży są rosnące znaczenie nowych technologii, w tym sztucznej inteligencji oraz skupianie się na indywidualnym, spersonalizowanym podejściu do gości hotelowych.

Na rynku condohoteli i obiektów z apartamentami wypoczynkowymi zaobserwowano spadek popytu ze strony inwestorów. Nie wykazuje już on takiej dynamiki jak w minionych latach. Dodatkowo, segment ten mierzy się z rosnącą konkurencją ze strony nieruchomości zlokalizowanych w południowej Europie, które zyskują na popularności wśród inwestorów i turystów.

Mamy nadzieję, że lektura niniejszego raportu okaże się dla Państwa interesująca i wniesie nowe spojrzenie na rynek hoteli, condohoteli oraz apartamentów wakacyjnych i inwestycyjnych w Polsce.

Zarząd Emerson Evaluation

# PODAŻ HOTELI I MIEJSC NOCLEGOWYCH

PODAŻ HOTELI W IH 2023 ORAZ IH 2024 ROKU  
ORAZ ZMIANA IH2024/IH2023

IH2023 r.

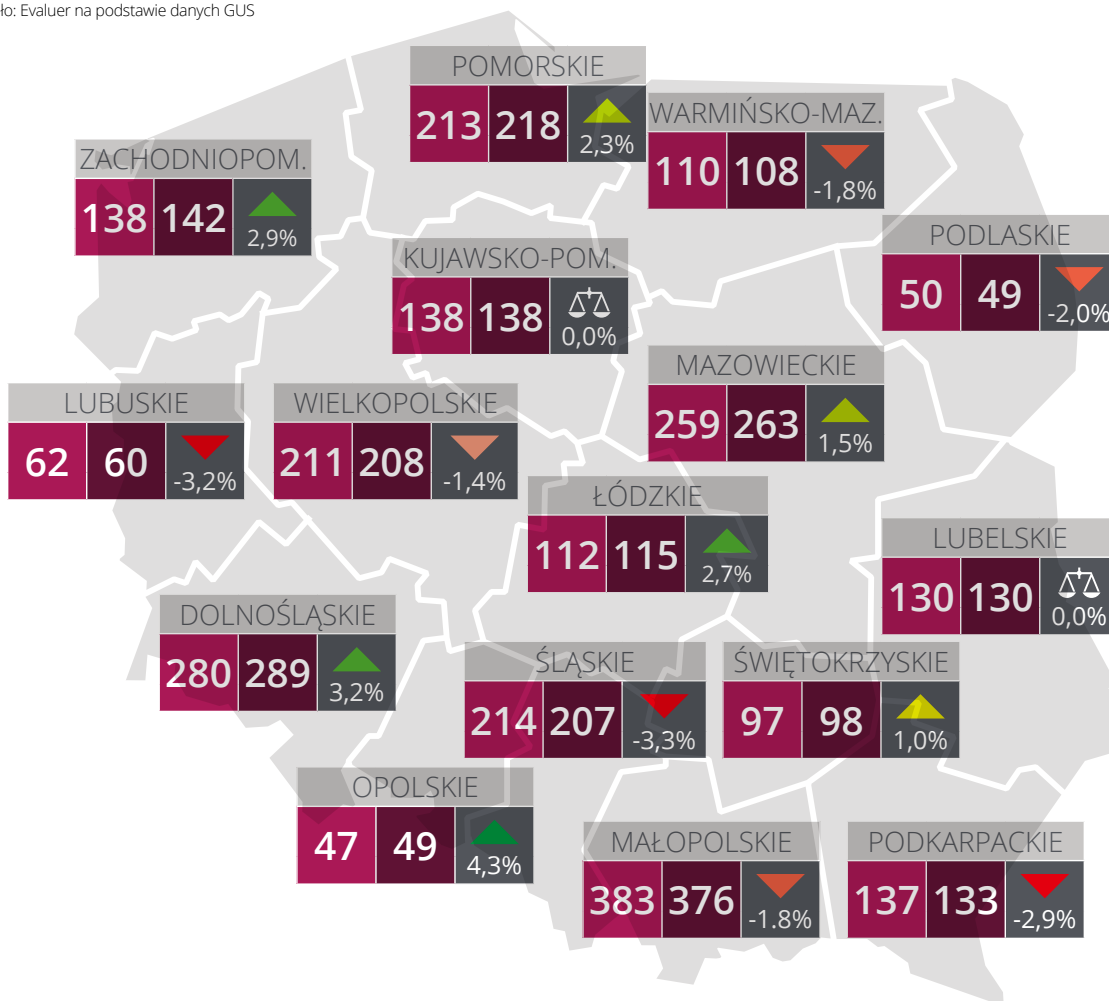
IH2024 r.

## HOTELE

POLSKA

2 581 2 583 0,1%

Źródło: Evaluer na podstawie danych GUS



# ANALIZA PODAŻY WOJEWÓDZTWA

W porównaniu z analogicznym okresem roku poprzedniego, podaż hoteli w Polsce w połowie 2024 roku pozostała na stabilnym poziomie. Liczba obiektów wzrosła nieznacznie – o 2, do 2 583 funkcjonujących hoteli w kraju. Towarzyszył temu umiarkowany wzrost liczby miejsc noclegowych, która wyniosła 321,0 tys., co jest wartością wyższą o 1,8% rok do roku.

Województwo małopolskie, mimo spadku liczby hoteli o 7, utrzymało pozycję lidera – na koniec pierwszego półrocza 2024 roku funkcjonowało tam 376 obiektów. O taką samą liczbę obiektów zmniejszyła się podaż w województwie śląskim. W województwach kujawsko-pomorskim oraz lubelskim pozostała ona natomiast bez zmian w stosunku do roku poprzedniego. Największy wzrost wystąpił w województwie dolnośląskim,

gdzie przybyło 9 hoteli rok do roku.

Nieco bardziej dynamicznymi zmianami odznaczała się liczba miejsc noclegowych. W połowie województw odnotowano wzrost, w pozostałych zaś – niewielkie spadki. Największa dynamika dodatnia dotyczyła województw: lubelskiego (6,2%), łódzkiego (6,1%) oraz mazowieckiego (5,6%). Spadki były natomiast nieznaczne – największy, na poziomie 2,6%, wystąpił w województwie lubuskim. W wyniku tych zmian województwo mazowieckie, z liczbą 50,8 tys. miejsc noclegowych w hotelach, wyprzedziło województwo małopolskie i stało się regionem o największej bazie noclegowej w hotelach w Polsce.

Zmiany w liczbie obiektów hotelowych i miejsc noclegowych w poszczególnych województwach wynikają z przekształceń w strukturze podaży – część obiektów zakończyła działalność, a w ich miejsce pojawiły się nowe, oferujące inną liczbę pokoi.

PODAŻ MIEJSC NOCLEGOWYCH W IH 2023 ORAZ IH 2024 ROKU  
ORAZ ZMIANA IH2024/IH2023

IH2023 r.

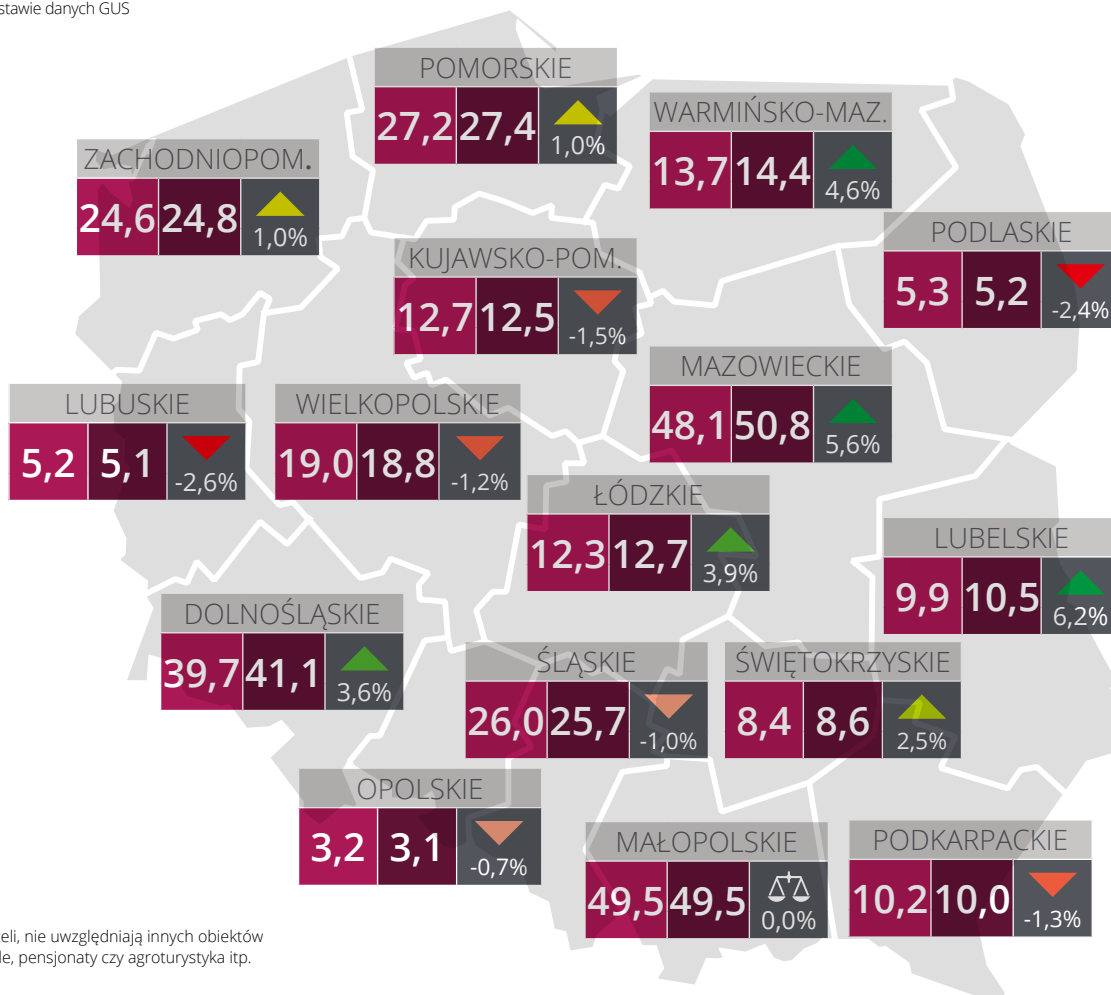
IH2024 r.

## MIEJSCA NOCLEGOWE [tys.]

POLSKA

315,3 321,0 1,8%

Źródło: Evaluer na podstawie danych GUS



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

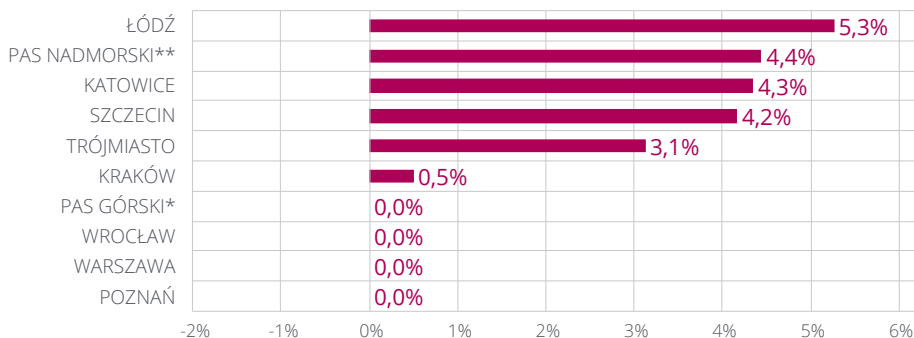
# ANALIZA PODAŻY

## NAJWAŻNIEJSZE AGLOMERACJE I MIEJSCOWOŚCI WYPOCZYNKOWE

### ZMIANA LICZBY HOTELEI 2024/2023 [%]

\*ZAKOPANE, KARPACZ, BESKIDY (WISŁA, SZCZYRK, USTRÓŃ)  
\*\*KOŁOBRZEG, MIĘDZYWODZIE (WYSPA WOLIN), PŁW. HELSKI (CHAŁUPY, JASTARNIA, JURATA), ŚWINOUJŚCIE, ROGOWO, WISŁĘKA k. MIĘDZYDZDROJÓW

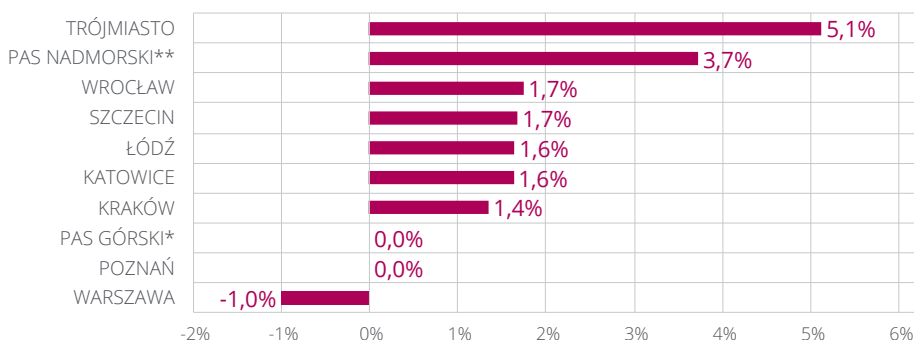
Źródło: Evaluator



### ZMIANA LICZBY POKOI HOTELOWYCH 2024/2023 [%]

\*ZAKOPANE, KARPACZ, BESKIDY (WISŁA, SZCZYRK, USTRÓŃ)  
\*\*KOŁOBRZEG, MIĘDZYWODZIE (WYSPA WOLIN), PŁW. HELSKI (CHAŁUPY, JASTARNIA, JURATA), ŚWINOUJŚCIE, ROGOWO, WISŁĘKA k. MIĘDZYDZDROJÓW

Źródło: Evaluator



W niniejszym raporcie szczegółowo przeanalizowano wybrane największe miasta wojewódzkie oraz kluczowe regiony o charakterze turystycznym. Na większości z najważniejszych rynków hotelowych w 2024 roku odnotowano nieznaczny wzrost liczby obiektów w porównaniu z rokiem poprzednim. W Łodzi podaż hoteli zwiększyła się o 5,3%, co – biorąc pod uwagę skalę lokalnego rynku – oznacza dwa nowe obiekty. Jeden z nich rozpoczął działalność w pierwszej połowie 2024 roku, natomiast w drugiej otwarto 3★ Aiden by Best Western. Pas nadmorski w pierwszej połowie roku wzbogacił się także o dwa nowe obiekty, a w 2025 roku dodatkowo otwarto 5★ Shellter Hotel Resort & Spa. W Katowicach i Szczecinie w pierwszej połowie 2024 roku otwarto po jednym nowym hotelu, co przełożyło się na wzrost liczby funkcjonujących obiektów w obu miastach. Ponadto w stolicy województwa śląskiego w pierwszym półroczu 2025 roku działalność rozpoczął 4★ voco Katowice. W Trójmieście otwarty został m. in. 3★ The Cloud One, a stolica Małopolski wzbogaciła się o 4★ Radisson RED Hotel. Dodatkowo, w pierwszej połowie 2025 roku uruchomiono tam 4★ Focus Hotel Premium Kraków oraz 5★ Experior Boutique. Liczba obiektów hotelowych w Poznaniu i miejscowościach wchodzących w skład pasa górskiego nie zmie-

niła się na przestrzeni roku. Zmiany strukturalne rynku odnotowano natomiast we Wrocławiu i Warszawie. W stolicy Dolnego Śląska funkcjonowanie (według aktualnych informacji tymczasowo) zawiesił 5★ Hotel Grape, otwarto natomiast 3★ Element by Westin. Dodatkowo, w 2025 roku do oferty dołączyły dwa obiekty 4★: Mövenpick Grand Hotel oraz Four Points by Sheraton. Podobne przekształcenia na rynku miały miejsce w Warszawie, gdzie działalność w 2024 roku zakończyły 3★ Hotel Colibra oraz 3★ Felix Best Western. Otwarto natomiast 3★ Hotel Campanile Warszawa Północ i 4★ Flaner Hotel WorldHotels Crafted Collection, a w 2025 roku dodatkowo 3★ Moxy Warsaw City oraz 4★ Puro Warszawa Stare Miasto. Wśród międzynarodowych sieci hotelowych działających w Polsce największą liczbą obiektów może pochwalić się grupa Accor, odpowiedzialna m.in. za takie marki jak Novotel, Mercure, Ibis czy Tribe. Na drugim miejscu plasuje się Hilton, który – choć również obecny globalnie – posiada w Polsce ponad dwukrotnie mniej hoteli. W portfolio tej sieci znajdują się m.in. Tapestry Collection, Canopy oraz Hampton by Hilton. Do największych krajowych operatorów należą z kolei Grupa Polski Holding Hotelowy oraz Grupa Arche. Obecnie na rynku obserwuje się otwarcia obiektów,

które w rzeczywistości stanowią powrót wcześniej działających hoteli – często po remoncie, funkcjonujących teraz pod nową marką lub po zmianie właściciela. Zdarza się również, że hotel zmienia operatora bez konieczności czasowego zamknięcia, kontynuując obsługę gości w sposób nieprzerwany. Przykładem takiego

przejęcia jest zakończenie współpracy sieci Marriott z Warsaw Marriott Hotel, który od sierpnia 2024 roku działa jako niezależny Warsaw Presidential Hotel. Podobna zmiana miała miejsce w przypadku V Hotel Warsaw – od września 2024 roku jego nowym operatorem jest sieć B&B Hotels.

## WYBRANE OTWARCIA HOTELI DO IH2025 R.

Źródło: Evaluer

	DATA URUCHOMIENIA	HOTEL	DZIELNICA/OSIEDLE	LICZBA POKOI	KATEGORIA
WARSZAWA	I IH2024	Flaner Hotel WorldHotels Crafted Collection	Stare Miasto	72	★★★★
	I IH2024	Campanile Warszawa Północ	Żerań	152	★★★
	I IH2025	Puro Warszawa Stare Miasto	Stare Miasto	192	★★★★
	I IH2025	Moxy Warsaw City	Wola	256	★★★
KRAKÓW	I IH2024	Radisson RED Hotel	Grzegórzki	229	★★★★
	I IH2025	Focus Hotel Premium Kraków	Zabłocie	72	★★★★
	I IH2025	Experior Boutique	Stare Miasto	41	★★★★★
GDAŃSK	I IH2024	The Cloud One	Wyspa Spichrzów	327	★★★
WROCŁAW	I IH2024	Element by Westin	Fabryczna	115	★★★
	I IH2025	Movenpick Grand Hotel	Stare Miasto	179	★★★★
	I IH2025	Four Points by Sheraton Wrocław	Krzyki	157	★★★★
ŁÓDŹ	I IH2024	Aiden by Best Western	Polesie	61	★★★
KATOWICE	I IH2025	voco Katowice	Śródmieście	167	★★★★
LUBLIN	I IH2024	Holiday Inn Express Lublin	Wieniawa	150	★★★
BIAŁYSTOK	I IH2024	Opera	Os. Przydworcowe	50	★★★★
OPOLE	I IH2025	DeSilva Inn Opole	n/a	127	★★★
KALISZ	I IH2025	B&B Hotel Kalisz Centrum	n/a	102	★★
LESZNO	I IH2025	B&B Hotel Leszno	n/a	92	★★★
ROGOWO	I IH2025	Shellter Hotel Resort & Spa	n/a	226	★★★★★

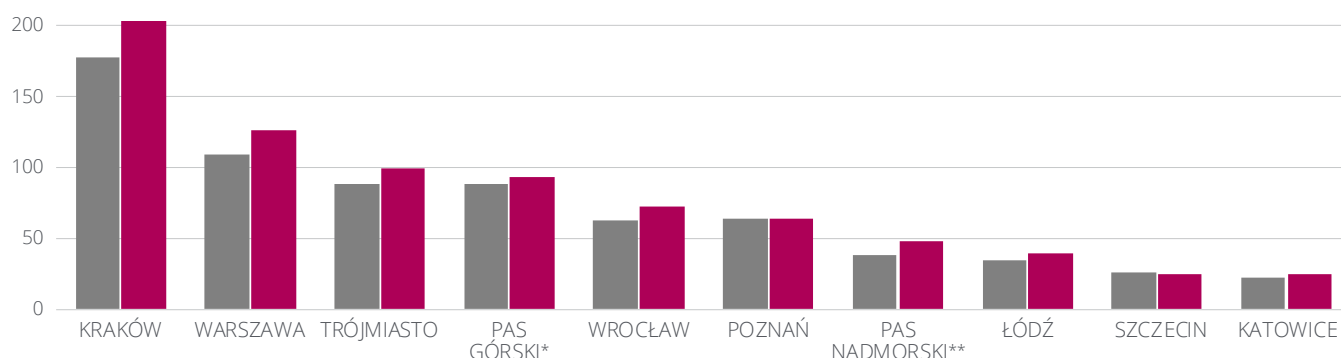
Na największych analizowanych rynkach hotelowych w 2024 roku odnotowano łączny wzrost liczby pokoi o 1,2%, co odpowiada ponad 800 jednostkom. Największy przyrost wystąpił w Trójmieście, gdzie pod tym względem rynek powiększył się o 5,1%. Region ten odpowiadał za prawie połowę całkowitej nowej podaży pokoi hotelowych. W pasie nadmorskim wzrost wyniósł 3,7%, co przełożyło się na prawie 200 dodatkowych jednostek. Natomiast w miastach takich jak Wrocław, Szczecin, Łódź, Katowice i Kraków wzrosty kształtowały się na zbliżonym poziomie – od 1,4% do 1,7%. W Poznaniu i miejscowościach wchodzących w skład pasa górskiego liczba dostępnych pokoi pozostała bez zmian, co wynikało z braku przekształceń w istniejącej strukturze podaży. Spadek odnotowano natomiast w Warszawie (o 1,0%, czyli ponad 180 jednostek).

W 2024 roku na rynku hotelowym odnotowano transakcje dotyczące zarówno obiektów niezależnych, jak i sieciowych. Do pierwszej grupy zaliczyć można sprzedaż należącego do czołówki krajowych obiektów hotelowych 5★ Sofitel Grand w Sopcie. Umowa została sfinalizowana pod koniec roku, a nowy właściciel zapowiada odświeżenie obiektu w celu dalszego podniesienia standardu usług. Przedmiotami transakcji w tej grupie były również obiekty zlokalizowane m. in. w pasie górskim. W segmencie hoteli sieciowych w 2024 roku doszło do zmiany właściciela m. in. 3★ Hampton by Hilton w Świnoujściu oraz 4★ Holiday Inn Resort w Józefowie. Właściciela zmienił również otwarty w drugiej połowie 2024 roku 3★ The Cloud One Gdańsk, który zakupiła grupa inwestycyjna Invesco Real Estate. W tym roku sprzedany został także hotel Holiday Inn w Bydgoszczy, który przeszedł w ręce nowego właściciela – sieci Qubus Hotel.

## PODAŻ HOTELI IH2025 R.

\* ZAKOPANE, KARPACZ, BESKIDY (WISŁA, SZCZYRK, USTROŃ)  
 \*\* KOŁOBRZEG, MIĘDZYWODZIE (WYSPA WOLIN), PŁW. HELSKI (CHAŁUPY, JASTARNIA, JURATA), ŚWINOUJŚCIE, ROGOWO, WISŁĘKA K. MIĘDZYZDRÓJÓW

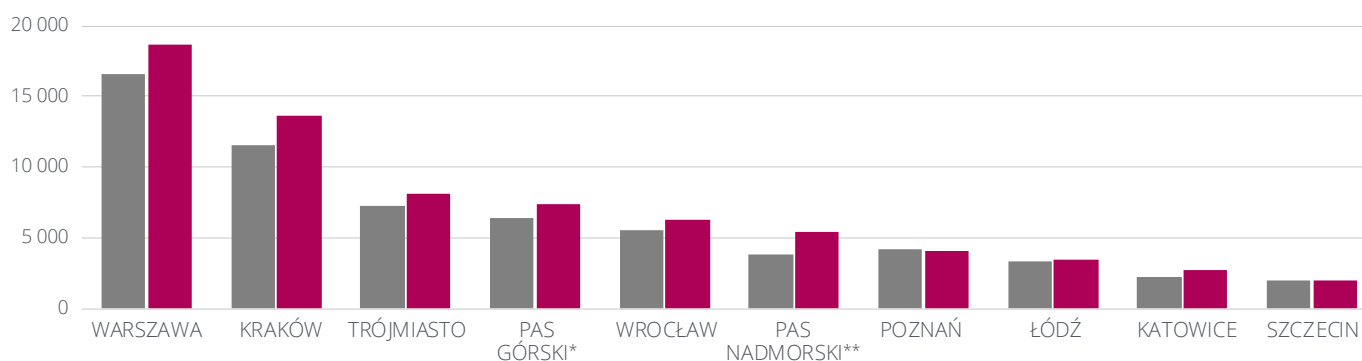
Źródło: Evaluer



## PODAŻ POKOI HOTELOWYCH IH2025 R.

\* ZAKOPANE, KARPACZ, BESKIDY (WISŁA, SZCZYRK, USTROŃ)  
 \*\* KOŁOBRZEG, MIĘDZYWODZIE (WYSPA WOLIN), PŁW. HELSKI (CHAŁUPY, JASTARNIA, JURATA), ŚWINOUJŚCIE, ROGOWO, WISŁĘKA K. MIĘDZYZDRÓJÓW

Źródło: Evaluer



W porównaniu z 2019 rokiem w większości analizowanych lokalizacji odnotowano wzrost zarówno liczby hoteli, jak i podaży pokoi. Największy przyrost obiektów funkcjonujących na rynku dotyczył Krakowa, gdzie do pierwszej połowy 2025 roku przybyło 26 hoteli i ponad 2 000 pokoi. Warszawa dominowała natomiast pod względem liczby pokoi – ich zasób powiększył się o ponad 2 100 jednostek w 17 hotelach. W badanym okresie przekształceniu uległa także struktura kategoryzacyjna hoteli. We wszystkich badanych lokalizacjach widoczny był trend malejącego udziału w podaży obiektów reprezentujących najniższe kategorie. Również w tym przypadku to stolica Małopolski odznaczała się największymi zmianami. Zauważalnie zwiększyła się tam liczba hoteli 4★ oraz 5★. W pierwszej połowie 2025 roku segmenty te stanowiły niemal połowę całkowitej podaży na krakowskim rynku, podczas gdy w 2019 roku odpowiadały za 37%. W Warszawie odnotowano wzrost udziału hoteli 3★ i 4★, które na koniec pierwszego półrocza 2025 roku stanowiły łącznie 70% całkowitej podaży, co oznacza wzrost o 6 p. p. względem 2019 roku. W Trójmieście największa zmiana dotyczyła segmentu 4★, który powiększył się o 8 obiektów i osiągnął 26% udziału w rynku.

Spośród analizowanych planowanych inwestycji hotelowych otwarcie 70% z nich przewidywane jest do końca 2026 roku. Najwięcej deklarowanych obiektów ma posiadać kategorię 4★. Największy wzrost podaży nastąpi w Warszawie, gdzie w nadchodzących latach planowane jest uruchomienie 8 hoteli, oferujących

łącznie niespełna 2 000 pokoi. Większość z nich zlokalizowana będzie w centralnych, dobrze skomunikowanych dzielnicach. Dodatkowo, przewiduje się budowę dwóch obiektów w rejonie lotniska. Również 8 projektów – obejmujących niemal 1 200 pokoi – zaplanowano w Trójmieście. Natomiast we Wrocławiu i Katowicach spodziewane jest otwarcie kolejno 6 i 5 hoteli, co przełoży się na wzrost podaży o niespełna 780 i niemal 650 pokoi. Nowe obiekty powstaną także m. in. w Krakowie, Poznaniu, Olsztynie czy Łodzi.

Jednym z najbardziej charakterystycznych hoteli planowanych do otwarcia jest hotel Gołębiwski w Pobierowie. Choć jego budowa została już zakończona, uruchomienie obiektu opóźniło się. Po otwarciu będzie to największy hotel w Polsce, oferujący aż 1 200 pokoi. Mimo że oficjalna data inauguracji nie została jeszcze ogłoszona, można przypuszczać, że obiekt ten stanie się jedną z najbardziej wyróżniających się inwestycji w krajowym sektorze hotelowym.

W ostatnich latach na rynek trafiało wiele obiektów, których realizacja została czasowo wstrzymana w okresie pandemii, co przełożyło się na zwiększoną liczbę otwarć. Obecnie tego typu inwestycji jest niewiele – większość z tych, które zawieszono wyłącznie ze względu na sytuację epidemiczną została już zrealizowana. Te, które nadal pozostają wstrzymane, borykają się najczęściej z innymi dodatkowymi wyzwaniami. Wśród projektowanych inwestycji rośnie udział nowo zaplanowanych obiektów.



## WYBRANE INWESTYCJE PLANOWANE W LATACH 2024-2027

Źródło: Evaluator

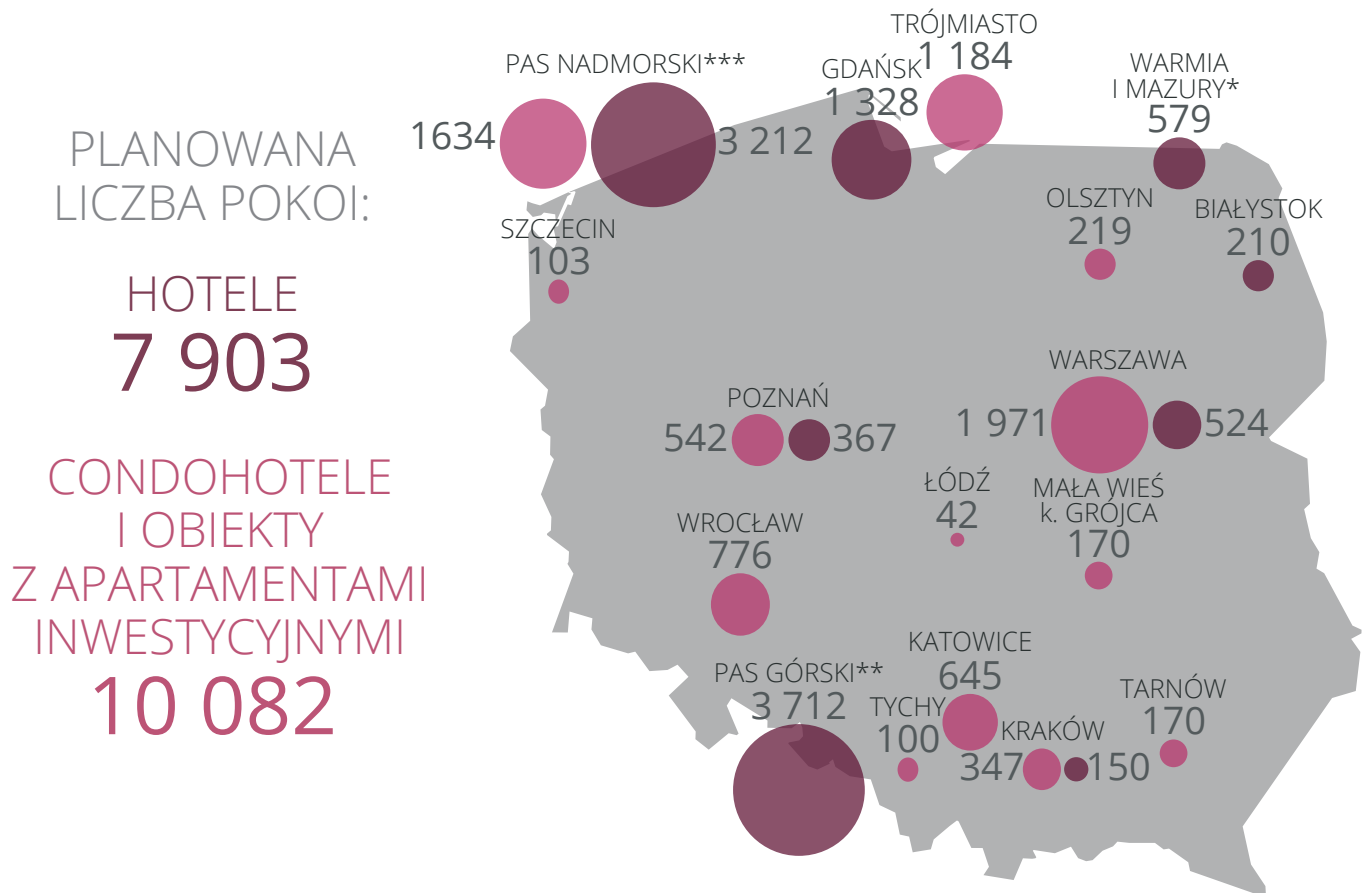
	HOTEL	DZIELNICA/REJON	SEGMENT	KATEGORIA	PLANOWANA LICZBA POKOI
WARSZAWA	Tribe Warsaw Airport	Okęcie	midscale	n/a	266
	Campanile & Premiere Classe	Okęcie	economy/budget	★★★★	395
	Puro (ul. Mariańska 5)	Śródmieście	lifestyle	★★★★★	202
	Puro (ul. Waliców)	Wola	lifestyle	★★★★★	350
	Canopy by Hilton	Śródmieście	upscale	n/a	170
	Leonardo Hotels	Wola	n/a	n/a	113
	The Cloud One	Śródmieście	midscale lifestyle	★★★★	362
	AC Hotel by Marriott	Praga-Północ	upper upscale	★★★★★	113
KRAKÓW	Le Méridien	Stare Miasto	upscale/upper upscale	★★★★★	120
	Indigo Kraków Wawel Royal Castle	Stare Miasto	upscale	★★★★★	74
	Hotel Palladian	Stare Miasto	upscale/upper upscale	★★★★★	33
	JW Marriott Hotel	Stare Miasto	luxury	n/a	120
GDAŃSK	Tribute Portfolio	Wyspa Spichrzów	upscale/upper upscale	★★★★★	68
	Renaissance	Wyspa Spichrzów	upper upscale	★★★★★	250
	Ibis Styles	Śródmieście	economy	★★★★	160
	Hotel na Wyspie Spichrzów (Destigo Hotels)	Wyspa Spichrzów	n/a	★★★★★	100
GDYNIA	Moxy	Śródmieście	midscale/lifestyle	n/a	160
	Mövenpick Gdynia	Śródmieście	upscale/upper upscale	n/a	176
	Hotel Kaszubski	Kamienna Góra	n/a	n/a	50
SOPOT	Q Hotel Plus Sopot	Kamienny Potok	n/a	★★★★★ ★★★★★	220
POZNAŃ	Mövenpick Poznań	Chartowo/Malta	upscale/upper upscale	★★★★★	159
	Four Points by Sheraton Poznań	Stare Miasto	upscale	★★★★★	157
	Tapestry Collection by Hilton Poznań	Stare Miasto	upscale	★★★★★	96
	Voco Poznań Malta	Malta	upscale	n/a	130

	HOTEL	DZIELNICA/REJON	SEGMENT	KATEGORIA	PLANOWANA LICZBA POKOI
WROCŁAW	Hampton by Hilton Wrocław Airport	Fabryczna	midscale	n/a	<b>122</b>
	Focus Hotel Premium Wrocław	Stare Miasto	upper midscale	★★★★	<b>87</b>
	Arche Hotel Wrocław II	Fabryczna	midscale / upper midscale	★★★	<b>160</b>
	B&B Hotel Wrocław Old Town	Stare Miasto	midscale	n/a	<b>138</b>
	Autograph Collection (Pałac Hatzfeldów)	Stare Miasto	upper upscale	★★★★★	<b>149</b>
	Szewska 3	Stare Miasto	n/a	n/a	<b>120</b>
KATOWICE	Fairfield by Marriott	Śródmieście	economy/midscale	★★★	<b>132</b>
	Crowne Plaza Katowice	Dąb	upscale	n/a	<b>178</b>
	Tribute Portfolio	Śródmieście	upscale/upper upscale	★★★★	<b>110</b>
	Moxy Katowice	Śródmieście	midscale/lifestyle	★★★	<b>150</b>
KATOWICE (PYRZOWICE)	Ibis Styles Katowice Airport	n/a	economy	★★★	<b>75</b>
ŁÓDŹ	L Hotel	Bałuty	n/a	★★★★★	<b>42</b>
OLSZTYN	Focus Hotels	n/a	upper midscale	★★★★	<b>79</b>
	Hilton Garden Inn	n/a	midscale	★★★★★	<b>140</b>
SZCZECIN	Hampton by Hilton Szczecin East	Prawobrzeże	midscale	n/a	<b>103</b>
MAŁA WIEŚ k. GROJCA	Viculus Palace Hotel	n/a	upper upscale	★★★★	<b>170</b>
TARNÓW	Arche Młyn Szancera	n/a	upper midscale / upscale	n/a	<b>170</b>
TYCHY	B&B Hotel Tychy	n/a	midscale	★★★★/★★★★★	<b>100</b>
POBIEROWO	Gołębiewski	n/a	n/a	★★★★★	<b>1200</b>
KRYNICA MORSKA	Spark by Hilton	n/a	economy	★★★	<b>65</b>
KOŁOBRZEG	Mearl Kołobrzeg Resort	n/a	n/a	★★★★★	<b>369</b>

## SZACOWANA PODAŻ POKOI W LATACH 2025-2029

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

hotele	
condohotele i obiekty z apartamentami inwestycyjnymi	



\* GIŻYCKO, MIERKI k. OLSZTYNKA, MIKOŁAJKI

\*\* DUSZNIKI-ZDRÓJ, KARPACZ, KRYNICA-ZDRÓJ, SIENNA k. KŁODZKA, SZCZYRK, SZKLARSKA PORĘBA, ŚWIERADÓW-ZDRÓJ, ZAKOPANE, ZARZECZE, ZŁOCKIE k. MUSZYNY, POLANICA-ZDRÓJ, WISŁA,

\*\*\* DZIWNÓW, GRZYBOWO k. KOŁOBRZEGU, KOŁOBRZEG, MIĘDZYWODZIE, MIĘDZYZDRÓJE, POBIEROWO, USTRONIE MORSKIE, ŚWINOUJŚCIE, KRYNICA MORSKA, HEL, MIELNO, USTKA, MRZEZYNO, DŹWIRZYNO

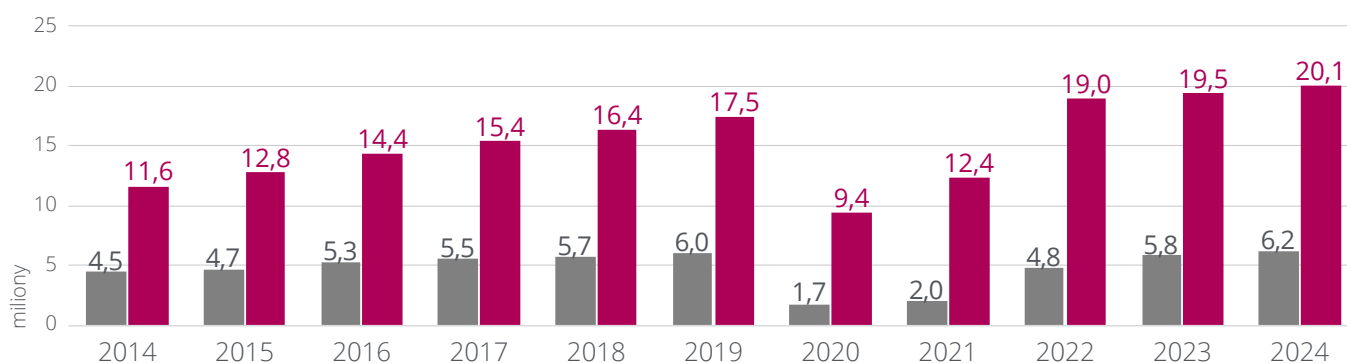


# POPYT MIEJSC NOCLEGOWYCH

## LICZBA POLSKICH I ZAGRANICZNYCH GOŚCI HOTELOWYCH W POSZCZEGÓLNYCH LATACH (2014-2024)

zagraniczni goście hotelowi  
polscy goście hotelowi

Źródło: Evaluer na podstawie danych GUS



W 2024 roku odnotowano kolejny rekord w liczbie osób korzystających z obiektów hotelowych w Polsce – z usług tych skorzystało 26 311 759 osób, co oznacza wzrost o 4,2% w porównaniu z rokiem poprzednim. Struktura gości pozostała stabilna: 76,3% stanowili turyści krajowi, a 23,7% – odwiedzający zagraniczni. Wzrost liczby gości z zagranicy wyniósł 7%, co stanowi spowolnienie dynamiki w porównaniu z ubiegłorocznym wzrostem na poziomie 21%. Liczba turystów krajowych, analogicznie jak rok wcześniej wzrosła o 3%. Po raz pierwszy od 2019 roku liczba zagranicznych gości hotelowych przekroczyła 6,0 mln. Obawy związane z wojną w Ukrainie mają coraz mniejsze znaczenie przy podejmowaniu przez nich decyzji o podróży do Polski. Polska pozostaje atrakcyjną destynacją dla gości z zagranicy, głównie dzięki bogactwu dziedzictwa kulturowego i historycznego oraz konkurencyjnym cenom usług turystycznych na tle krajów Europy Zachodniej.

## ZMIANA % 2024-2023



Czynniki te wzmacniają wizerunek Polski jako dostępnego i interesującego kierunku podróży. Najliczniejszą grupę turystów zagranicznych w 2024 roku stanowili obywatele Niemiec, odpowiadając za 23% wszystkich przyjazdów wśród tej grupy.

Kolejne miejsca zajęli goście z Ukrainy, Wielkiej Brytanii, Stanów Zjednoczonych oraz Czech. Łączna liczba osób z tych pięciu krajów stanowiła 55% wszystkich gości zagranicznych odwiedzających Polskę. Czołówka państw pochodzenia turystów zza granicy nie zmieniła się względem roku poprzedniego.

Największe zmiany w strukturze ruchu turystycznego odnotowano wśród odwiedzających z wybranych krajów Europy Południowej. Liczba turystów z Cypru, Grecji i Hiszpanii wzrosła odpowiednio o 62%, 55% i 50%, przy czym Hiszpania awansowała na 8. miejsce wśród najczęstszych krajów pochodzenia odwiedzających. Z kolei wyraźny spadek liczby przyjazdów odnotowano w przypadku turystów z Białorusi – w 2024 roku było ich o 21% mniej niż rok wcześniej.

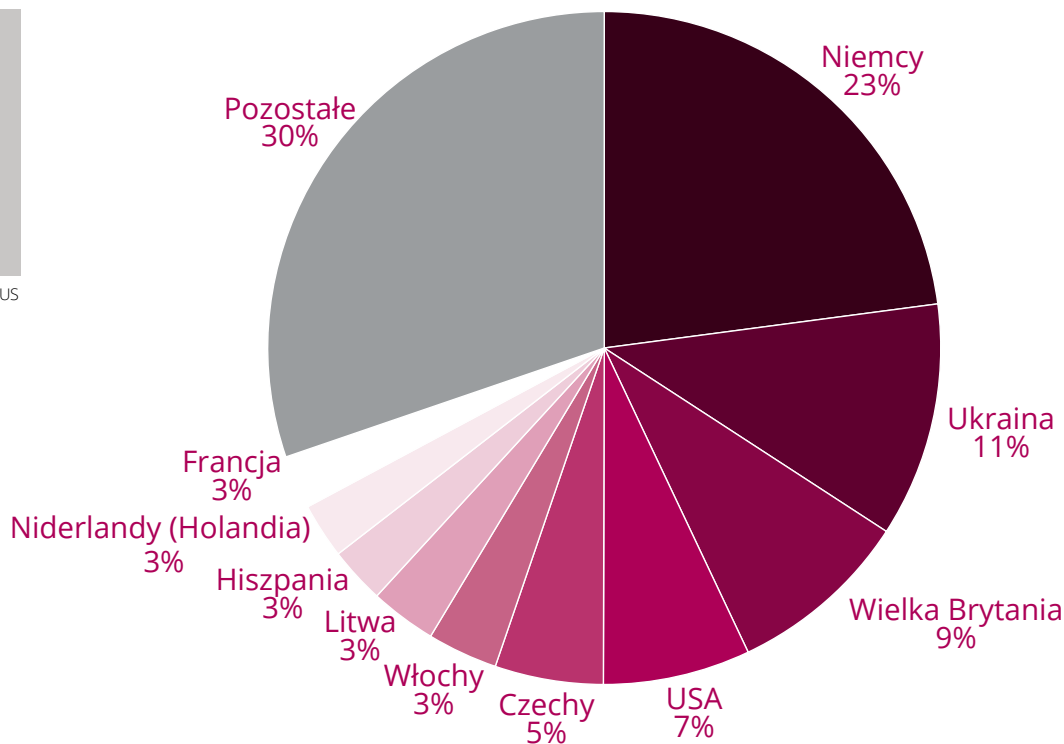
W porównaniu z 2019 rokiem zarówno liczba, jak

i struktura turystów zagranicznych uległa zmianom. Na pozycji lidera pozostali Niemcy, natomiast Ukraina awansowała z trzeciego na drugie miejsce. Liczba przyjazdów z Rosji wyraźnie spadła z ponad 290 tys. do niespełna 22 tys., co przełożyło się na przesunięcie z piątej pozycji daleko poza pierwszą dziesiątkę. Zmiany te odzwierciedlają bezpośredni wpływ sytuacji geopolitycznej na sektor hotelarski.

W ostatnich latach rośnie również liczba turystów odwiedzających Polskę spoza obszaru UE. Z danych Ministerstwa Sportu i Turystyki wynika, że w 2024 roku wyraźne zwiększenie liczby przyjazdów odnotowano w przypadku Chin i Indii – w obu przypadkach o ok. 50%, do kolejno 93 tys. i 54 tys. wizyt. Blisko 60 tys. podróży zrealizowali turyści ze Zjednoczonych Emiratów Arabskich, co oznacza wzrost o 40% względem roku poprzedniego.

**STRUKTURA  
TURYSTÓW  
ZAGRANICZNYCH  
KORZYSTAJĄCYCH  
Z NOCLEGÓW  
W POLSCE  
W 2024 R.**

Źródło: Evaluer na podstawie danych GUS





Jednym z wyraźnie zarysowujących się trendów ostatnich lat jest turystyka, której główną motywacją jest udział w wydarzeniach muzycznych – takich jak koncerty czy festiwale. Turyści często łączą uczestnictwo w tych wydarzeniach z pobytem turystycznym, obejmującym zwiedzanie miasta czy regionu. Wydarzenia kulturalne przyciągają nie tylko publiczność krajową, ale również gości z zagranicy – i to nie tylko z państw sąsiadujących, ale również z bardziej odległych części Europy czy innych kontynentów. Jednym z czynników sprzyjających temu zjawisku są konkurencyjne ceny bi-

letów w Polsce w porównaniu z wieloma innymi krajami. Wzmożony ruch związany z dużymi wydarzeniami muzycznymi przekłada się na wyraźny wzrost obłożenia obiektów noclegowych oraz zwiększone wydatki turystów w sektorze usług lokalnych takich jak gastronomia. Pierwszy kwartał 2024 roku w branży hotelowej charakteryzowała nieco mniejsza liczba gości niż przez inne okresy w roku. Wyniosła ona ponad 5,2 mln turystów. Drugi kwartał roku przyniósł wzrost o 28% do prawie 7,0 mln gości. Analogicznie jak w poprzednich latach najlepszym okresem dla branży był okres wa-

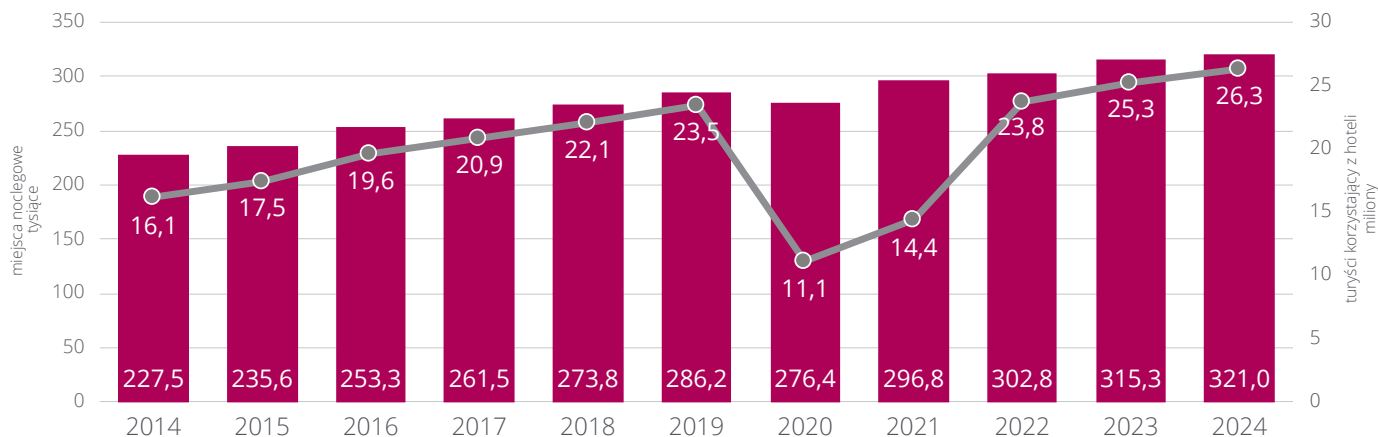
kacyjny – od lipca do października liczba osób korzystających z noclegów w tego typu obiektach wyniosła prawie 7,7 mln. Ostatnie trzy miesiące roku przyniosły zaś wynik na poziomie 6,7 mln odwiedzających. Udział

turystów zagranicznych w liczbie gości hotelowych utrzymywał się na podobnym poziomie przez wszystkie kwartały w roku i wahał się w przedziale od 22% do 26%.

## LICZBA MIEJSC NOCLEGOWYCH ORAZ LICZBA TURYSTÓW KORZYSTAJĄCYCH Z HOTELI W LATACH 2014-2024

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

Źródło: Evaluator na podstawie danych GUS



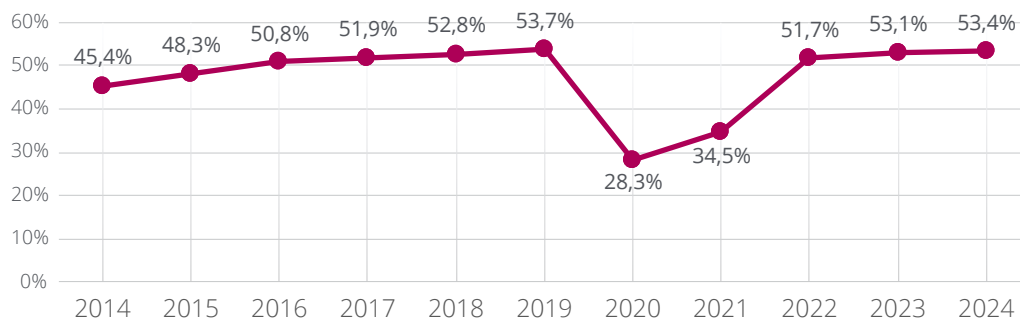
Rok 2024 był kolejnym z rzędu – pomijając pandemiczne lata 2020–2021 – w którym odnotowano wzrost zarówno liczby miejsc noclegowych w hotelach, jak i liczby gości korzystających z tego typu obiektów. Łączna liczba dostępnych miejsc hotelowych wyniosła 321,0 tys., a z usług hoteli skorzystało ponad 26,3 mln turystów.

W przeciągu dekady wzrost wyniósł 63% w przypadku liczby gości oraz o 41% w zakresie dostępnych miejsc noclegowych. Systematyczna rozbudowa bazy hotelowej stanowi odpowiedź na rosnące zainteresowanie turystów oraz rosnący popyt na usługi noclegowe w Polsce.

## WYKORZYSTANIE POKOI HOTELOWYCH

### STOPIEŃ WYKORZYSTANIA POKOI HOTELOWYCH W LATACH 2014-2024 W POLSCE

Źródło: Evaluator na podstawie danych GUS

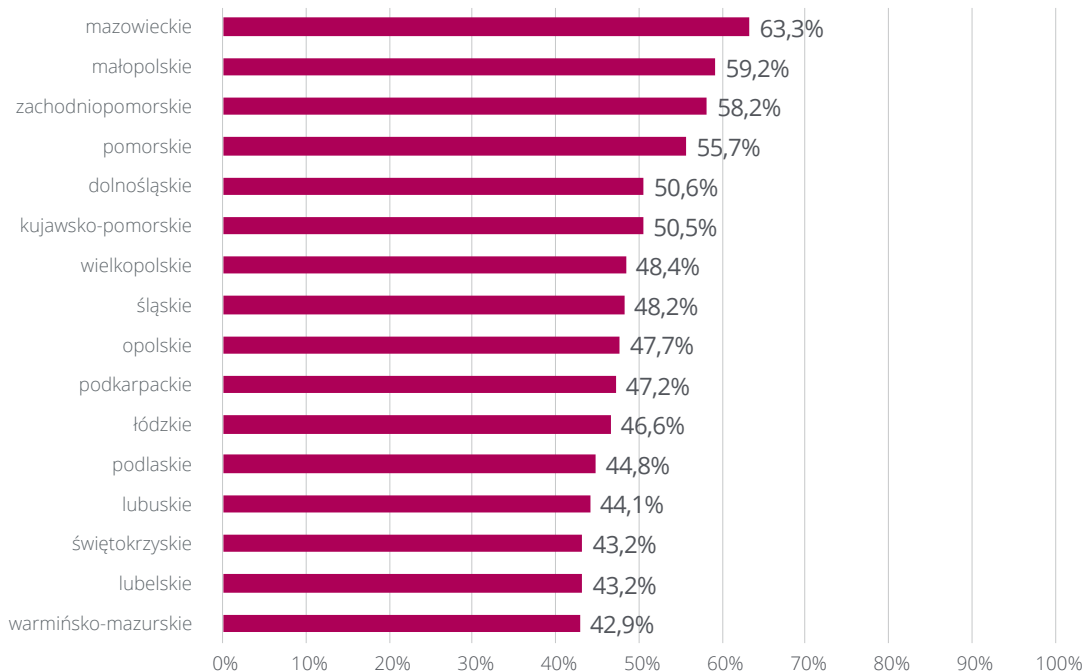


Stopecień wykorzystania pokoi hotelowych w 2024 roku wyniósł 53,4%, co stanowi nieznaczny wzrost o 0,3 p. p. w porównaniu do 2023 roku. Jest to jeden z niewielu wskaźników, który nie osiągnął jeszcze poziomu odnotowywanego przed pandemią – w 2019 roku wyniósł on 53,7%.

Najwyższy stopień wykorzystania pokoi hotelowych odnotowano, podobnie jak w roku ubiegłym w województwach mazowieckim i małopolskim. W 2024 roku wyniósł on średnio kolejno 63,3% i 59,2%. Najniższe wartości tego wskaźnika odnotowano w województwach świętokrzyskim, lubuskim (po 43,2%) oraz warmińsko-mazurskim (42,9%).

## ŚREDNIE WYKORZYSTANIE POKOI HOTELOWYCH W WOJEWÓDZTWACH W 2024 ROKU

Źródło: Evaluer na podstawie danych GUS



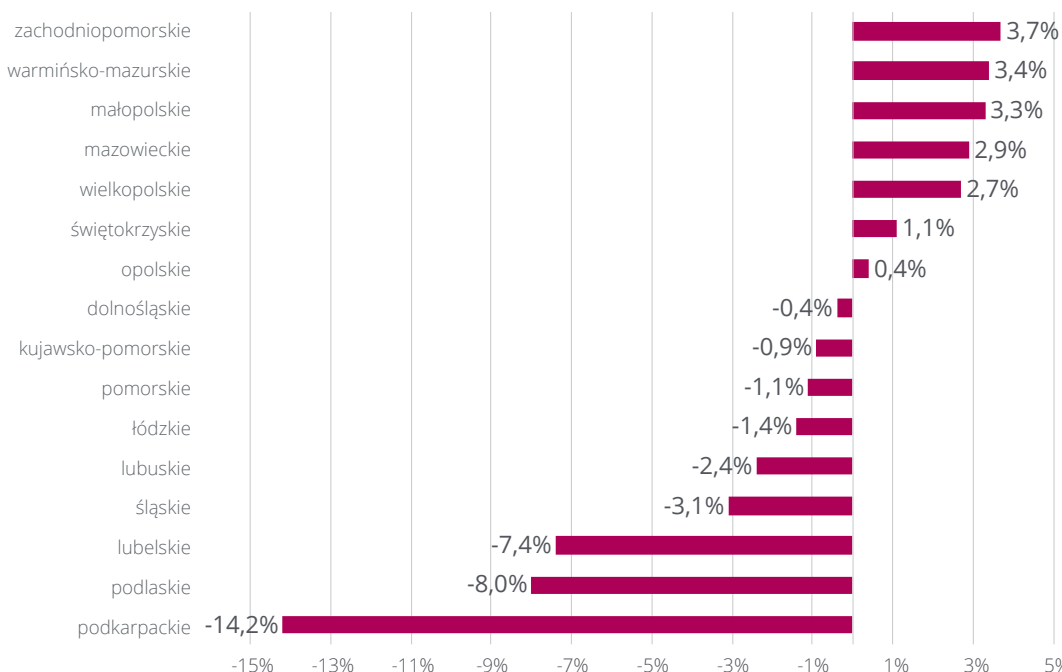
W 13 województwach średni stopień wykorzystania pokoi hotelowych w porównaniu z 2023 rokiem pozostał na zbliżonym poziomie – odnotowane zmiany nie przekraczały  $\pm 5\%$ . Wyraźniejsze spadki zaobserwowano jedynie w województwach lubuskim, podlaskim i podkarpackim.

Szczególnie istotny był spadek w ostatnim z wymienionych województw, gdzie wskaźnik ten obniżył się o 14,2% rok do roku. Odnotowane wartości oznaczają powrót do poziomu obłożenia z roku 2019, a więc sprzed pandemii COVID-19. Od 2022 roku region ten, ze względu na swoje przygraniczne położenie, odgry-

wał istotną rolę logistyczną i humanitarną w kontekście pełnoskalowej wojny w Ukrainie. Znaczna część infrastruktury noclegowej – w tym hotele – została wówczas zaadaptowana na potrzeby zakwaterowania uchodźców oraz służb i organizacji niosących pomoc humanitarną. Stabilizacja sytuacji migracyjnej w 2024 roku przełożyła się na mniejsze zapotrzebowanie na noclegi interwencyjne, co wpłynęło na wyraźne obniżenie wskaźnika stopnia wykorzystania pokoi hotelowych. Spadek ten należy więc interpretować jako przejaw powrotu do bardziej standardowego, rynkowego modelu funkcjonowania obiektów noclegowych w regionie.

## ZMIANA STOPNIA WYKORZYSTANIA POKOI HOTELOWYCH W WOJEWÓDZTWACH [2024/2023]

Źródło: Evaluer na podstawie danych GUS



Wśród największych miast w Polsce najwyższy stopień wykorzystania miejsc noclegowych w 2024 roku odnotowano w Krakowie – 54,3%. Tym samym miasto to wyprzedziło dotychczasowego lidera, Warszawę, której wynik był o 0,9 p. p. niższy. Wysoki poziom obłożenia utrzymał również Gdańsk, osiągając wskaźnik na poziomie 52,3%. Największą poprawę względem 2023 roku zanotował Poznań, gdzie wykorzystanie miejsc noclegowych wzrosło o 3,7 p. p., osiągając poziom 44,5%. Z kolei najsilniejszy spadek wystąpił w Katowicach – ze wskaźnikiem 39,2% miasto znalazło się na końcu zestawienia wśród analizowanych lokalizacji. W 2024 roku obłożenie w polskim sektorze hotelowym wykazywało oznaki stabilizacji. Hotele 3★ utrzymały zbliżony poziom do roku poprzedniego, natomiast obiekty 4★ i 5★ zanotowały wzrost o około 3 p. p.

Wskaźnik RevPAR, odzwierciedlający przychód z dostępnego pokoju, wzrósł we wszystkich segmentach, przy czym najwyższe dynamiki odnotowano wśród hoteli wyższej kategorii. Podobnie jak w poprzednich latach, liderem pozostawała Warszawa, gdzie RevPAR osiągnął poziom 328 zł. Największy wzrost względem roku 2023 zaobserwowano natomiast w Krakowie – o 16,5%, do niemal 290 zł. W przypadku Wrocławia RevPAR odnotował mniejsze wzrosty i utrzymał się na poziomie nieco ponad 230 zł. Równolegle rosła również średnia cena dobowego wynajmu pokoju (ADR), choć dynamika wzrostu była wyraźnie niższa niż rok wcześniej. Warto podkreślić, że wraz ze wzrostem przychodów zwiększały się także koszty operacyjne – w tym wydatki na energię oraz wynagrodzenia pracowników.



# ANALIZA RYNKU CONDOHOTELI I OBIEKTÓW Z APARTAMENTAMI WYPOCZYNKOWYMI

Rynek condohoteli oraz obiektów z apartamentami na wynajem dynamicznie rozwijał się przez minione lata – szczególnie w segmencie resortowym, który cieszył się największym zainteresowaniem inwestorów. W ostatnim czasie obserwuje się jednak wyraźne oznaki nasycenia – popyt na tego typu inwestycje stopniowo słabnie, a rynek nie wykazuje już tak wysokiej dynamiki jak w poprzednich latach. Trend ten był również widoczny w 2024 roku, kiedy to zauważalna była tendencja bardziej ostrożnego lokowania kapitału w obiekty tego typu.

**Oznaki nasycenia rynku obiektów inwestycyjnych widoczne są głównie po stronie popytu. Coraz więcej nabywców podchodzi z większą rezerwą do obiecywanych przez deweloperów zysków, zwracając szczególną uwagę na wiarygodność operatora, przejrzystość modelu biznesowego i transparentność oferty. Jednocześnie w wybranych miejscowościach wypoczynkowych obserwuje się znaczne zagęszczenie podobnych inwestycji. W takich lokalizacjach nowe projekty muszą liczyć się z silną konkurencją, co może mieć wpływ na ich rentowność w kontekście późniejszego funkcjonowania.**

Część inwestycji działających w systemie condo dotykają poważne problemy finansowe. Są one wynikiem wielu czynników. Deweloperom nie sprzyja m. in. sezonowość turystyczna, która utrudnia wypłacanie inwestorom stałej stopy zwrotu z zakupionych pokoi. Aby uniknąć upadłości, niektóre firmy podejmują decyzję o wszczęciu postępowań restrukturyzacyjnych. Problemy pojawiają się jednak także na etapie realizacji inwestycji – zdarza się, że budowy są wstrzymywane lub inwestycje nie zostają ukończone, mimo że część pokoi została już sprzedana.

Zmiany na rynku condohoteli i apartamentów na wynajem wpływają również na motywacje nabywców. Coraz częściej zakup traktowany jest jako forma zabezpieczenia kapitału oraz nieruchomość rekreacyjna i przeznaczona na cele wypoczynkowe. Choć aspekt inwestycyjny nadal pozostaje istotny, jego rola jest coraz mniej dominująca.

Polski rynek nieruchomości sprzedawanych w systemie condo coraz silniej konkuruje z możliwościami inwestycyjnymi oferowanymi przez kraje południowej Europy. Dłuższy sezon turystyczny oraz konkurencyjne ceny zachęcają wielu Polaków do lokowania kapitału w mieszkaniach i apartamentach na wynajem w krajach takich jak Hiszpania. Dodatkowo, istotnym czynnikiem jest aspekt geopolityczny – zagraniczne nieruchomości postrzegane są często jako alternatywne rozwiązanie na wypadek zagrożeń związanych z konfliktem zbrojnym w Polsce, ze względu na swoją odległą lokalizację. Rosnąca popularność zakupu nieruchomości w Hiszpanii przez Polaków potwierdzają dane z tamtejszego Rejestru Nieruchomości (Estadística Registral Inmobiliaria). W 2024 roku Polacy nabyli ponad 4 200 nieruchomości, co stanowiło 4,5% wszystkich zakupów dokonanych przez obcokrajowców, plasując Polskę w pierwszej dziesiątce narodowości najczęściej inwestujących w hiszpański rynek nieruchomości. W porównaniu do 2023 roku wzrósł zarówno udział Polaków wśród obcokrajowców kupujących nieruchomości, jak i całkowita liczba nabytych lokali, która zwiększyła się o 34%. Analizując dane z ostatnich pięciu lat (z uwzględnieniem ograniczeń i niepewności związanych z pandemią), liczba zakupów dokonanych przez Polaków w Hiszpanii wzrosła niemal sześciokrotnie od 2020 roku.

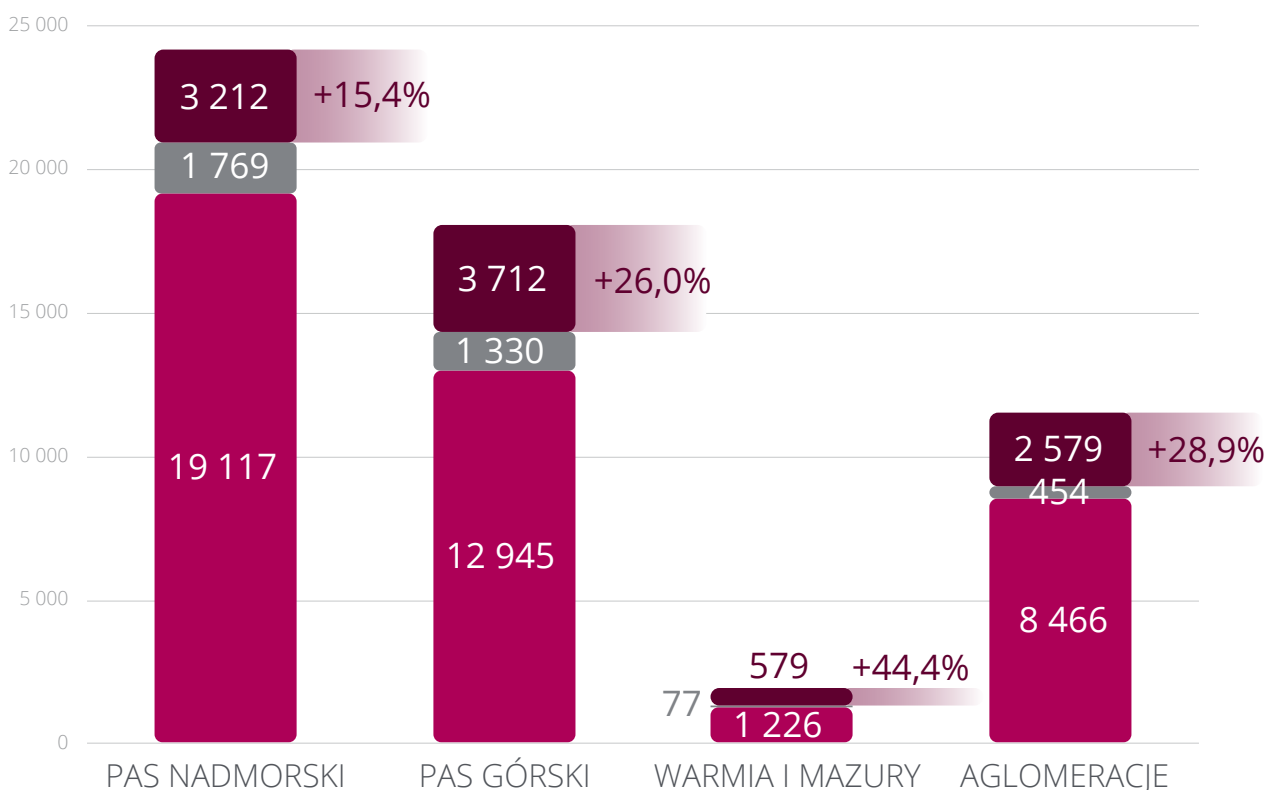
Pomimo obserwowanego spowolnienia na rynku obiektów inwestycyjnych oraz trudności w realizacji części projektów, ich podaż systematycznie rośnie. W pierwszej połowie 2025 roku liczba takich inwestycji była o 9% wyższa niż na koniec 2023 roku. Blisko połowa funkcjonujących obecnie obiektów w tym modelu zlokalizowana jest w pasie nadmorskim. W drugiej połowie 2024 roku oddano tam do użytku m. in. oferujący 211 lokali Baltic Waves Resort w Międzyzdrojach oraz The View w Darłowie z 215 jednostkami. Pas górski wzbogacił się o obiekty takie jak Forest Park w Świeradowie-Zdroju z 220 lokalami czy Mercure Szczyrk Resort oferujący 447 jednostek. Również w aglomeracjach miejskich rynek inwestycyjny odnotował rozwój – nowe

projekty uruchomiono w Białymstoku i Wrocławiu. Wśród inwestycji planowanych deklarowanych do uruchomienia do 2027 roku największy przyrost nowych jednostek przewidywany jest w regionach górskich – ich liczba ma wzrosnąć o ponad 3 700. Nieco mniejsza nowa podaż planowana jest w miejscowościach nadmorskich, gdzie ma powstać o 500 lokali mniej. Na Warmii i Mazurach przewidziano realizację 580 jednostek, natomiast w aglomeracjach miejskich planowane jest około 2 600 nowych lokali. Będzie to m. in. Holiday Inn Express Sobieskiego, który powstanie w Warszawie w niedokończonym od lat budynku, dotychczas postrzeganym jako nieestetyczny element przestrzeni miejskiej.

**PROGNOZOWANY PRZYRÓST NOWEJ PODAŻY APARTAMENTÓW INWESTYCYJNYCH DO 2027 R. W RELACJI DO PODAŻY NA KONIEC 2023 R.**

podaż na koniec 2023 r.	
nowa podaż do IH2025 r.	
nowa podaż do 2027 r.	
udział nowej podaży względem obecnej podaży	

Źródło: Evaluer



WYBRANE OTWARCIA CONDOHOTELI I OBIEKTÓW Z APARTAMENTAMI  
WYPOCZYNKOWYMI/NA WYNAJEM WG. STANU NA IH2025 R.

Źródło: Evaluer

	DATA URUCHOMIENIA	NAZWA OBIEKTU	TYP OBIEKTU	LICZBA POKOI/ APARTAMENTÓW
BIAŁYSTOK	IIH2024	Apartamenty Branicka	obiekt z apartamentami na wynajem	60
WROCŁAW	IH2025	Arche Klasztor	condohotel	86
SZCZYRK	IIH2024	Mercure Szczyrk Resort	condohotel	447
STANISZÓW k. JELENIEJ GÓRY	IIH2024	Termy Karkonosze Staniszków	condohotel	184
SZKLARSKA PORĘBA	IH2025	Rezydencja Aqua Grano Group	condohotel	105
ŚWIERADÓW-ZDRÓJ	IH2025	Forest Park	condohotel	220
ZAKOPANE	IH2025	Sośnica Resort&Spa	obiekt z apartamentami na wynajem	91
KARPACZ	IH2025	Movenpick Hotel Karpacz	condohotel	126
POBIEROWO	IIH2024	Spark by Hilton	condohotel	161
DZIWNÓWEK	IIH2024	Port Mare Active& Spa Resort	obiekt z apartamentami na wynajem	119
JASTARNIA	IIH2024	Wydma&Las	obiekt z apartamentami na wynajem	119
DARŁOWO	IIH2024	The View	condohotel	215
ŚWINOUJŚCIE	IIH2024	Baltic Park Loft	condohotel	83
USTRONIE MORSKIE	IIH2024	Ogrodowa 1	condohotel	223
	IIH2024	Bałtyk Sun	condohotel	85
MIĘDZYDZROJE	IIH2024	Baltic Waves Resort	obiekt z apartamentami na wynajem	211
	IH2025	Forest Międzyzdroje	obiekt z apartamentami na wynajem	215
	IH2025	Baltic View	condohotel	161
JURATA	IH2025	Hotel Lido Jurata	condohotel	110
MRZEŻYNO	IH2025	Linea Mare	obiekt z apartamentami na wynajem	67
MIERKI k. OLSZTYNKA	IH2025	Lago Park Apartments by Aries	condohotel	77

## WYBRANE PLANOWANE OTWARCIA CONDOHOTELI I OBIEKTÓW Z APARTAMENTAMI WYPOCZYNKOWYMI/NA WYNAJEM W LATACH 2025-2027

Źródło: Evaluator

	NAZWA OBIEKTU	TYP OBIEKTU	LICZBA POKOI/ APARTAMENTÓW
KOŁOBRZEG	Harmony Resort	condohotel	280
DZIWNÓW	Cisha Apartamenty	condohotel	83
DŹWIRZYNO	The Elements Resort	obiekt z apartamentami na wynajem	350
GRZYBOWO k. KOŁOBRZEGU	Nickel Resort & SPA Grzybowo	obiekt z apartamentami na wynajem	147
HEL	Marina Hel Apartamenty	obiekt z apartamentami na wynajem	237
MIĘDZYWODZIE	Radisson Blu Resort	condohotel	226
USTKA	Icon Sea	obiekt z apartamentami na wynajem	233
MIELNO	The Blue by Sun&Snow	condohotel	152
ŚWINOUJŚCIE	Apollo Resort	obiekt z apartamentami na wynajem	582
	Aquart	obiekt z apartamentami na wynajem	151
USTRONIE MORSKIE	Radisson Resort& Suites	condohotel	276
	Baltic Jet	obiekt z apartamentami na wynajem	108
	Sun&Snow The One	obiekt z apartamentami na wynajem	109
	Vela Hotel & Resort	condohotel	125
MIĘDZYZDROJE	The Sea Resort	condohotel	153
MIKOŁAJKI	Vista Mikołajki Marina & Resort I etap	condohotel	115
	Brzegova Residence	obiekt z apartamentami na wynajem	186
	Grand Lake	condohotel	186
GIŻYCKO	Lowen Marina Giżycko	obiekt z apartamentami na wynajem	92
DUSZNIKI-ZDRÓJ	Infinity Zieleniec SKI&SPA	condohotel	356
	Ski Mountain	condohotel	356
KRYNICA-ZDRÓJ	Aries Residence	condohotel	200
POLANICA-ZDRÓJ	Tremonti Hotel Polanica-Zdrój	condohotel	170
	Woodland Resort&Spa	condohotel	190
KARPACZ	Pinea Resort - etap II (bud. B)	condohotel	72
	Sanssouci Karpacz MGallery Hotel Collection	condohotel	109
	Onyx Resort &Spa	condohotel	250

	NAZWA OBIEKTU	TYP OBIEKTU	LICZBA POKOI/ APARTAMENTÓW
SIENNA k.KŁODZKA	Biała Perła etap II	condohotel	110
SZCZYRK	Bikeowe Beskidy	condohotel	20
SZKŁARSKA PORĘBA	Monte Sol Residence	obiekt z apartamentami na wynajem	83
	Botanic Resort	obiekt z apartamentami na wynajem	78
	Hotels & Preference	condohotel	267
	Horizon Hotel & Resort II etap	condohotel	100
	Nickel Resort&Spa	condohotel	89
ŚWIERADÓW-ZDRÓJ	Radisson Resort	condohotel	141
	Infinity Mountain Resort	condohotel	136
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
GDAŃSK	Motlava Hotel	condohotel	125
	Chmielna 78	obiekt z apartamentami na wynajem	331
	Unique Hotel Gdańsk	condohotel	332
	Prize by Radisson	condohotel	126
	Dwór Oliwski	condohotel	160
	Arche Hotel Airport	condohotel	164
WIŚLINKA k. GDAŃSKA	Radisson Marina Resort&Suites	condohotel	90
POZNAŃ	Y3 Signature Hotel	condohotel	197
	Malta View	condohotel	170
BIAŁYSTOK	Garnizon Białystok	obiekt z apartamentami na wynajem	210
KRAKÓW	Arche Hotel	condohotel	150
WARSZAWA	Kyriad	condohotel	160
	Holiday Inn Express Sobieskiego	obiekt z apartamentami na wynajem	364



# PODSUMOWANIE

**Rok 2024 okazał się znacznie korzystniejszy dla polskich hotelarzy niż rok 2023. Odnotowano rekordowe wyniki w sektorze, który w większości lokalizacji powrócił do poziomów obłożenia sprzed pandemii. Pozostałe wskaźniki operacyjne, zwłaszcza te związane z przychodami, przewyższyły rezultaty osiągnięte w 2019 roku.** Odnotowano także wzrost liczby gości zarówno z Polski, jak i z zagranicy. Coraz większym zainteresowaniem cieszyły się także usługi konferencyjne, co przełożyło się na rosnący popyt w tym segmencie. Oczekiwania wobec 2025 roku w sektorze hotelowym są pozytywne – przewidywany jest spokojny rok, bez istotnych zdarzeń zakłócających działalność operacyjną.

W 2024 roku również europejski sektor hotelowy charakteryzował wzrost wskaźników operacyjnych. Największa poprawa dotyczyła segmentu hoteli luksusowych. Jedynie hotele reprezentujące klasę ekonomiczną odnotowały w tym zakresie nieznaczny spadek. Należy jednak pamiętać, że to one osiągały najlepsze wyniki po pandemii. **Z danych Eurostatu wynika, że w 2024 roku na terenie Unii Europejskiej udzielono ponad 3 miliardy noclegów, co oznacza wzrost o 2,2% w porównaniu z rokiem poprzednim. Polska zajęła trzecie miejsce wśród krajów UE pod względem dynamiki tego wzrostu – liczba udzielonych noclegów wzrosła o ponad 5% rok do roku.** Obecnie dużo nowych inwestycji hotelowych nadal skupia się w kluczowych miastach w Polsce i to one z reguły przynoszą największą stopę zwrotu. Duże ośrodki oferują korzystną strukturę popytu, łącząc ruch biznesowy z turystycznym, a wyższe przychody pozwala-

ją zrównoważyć większe koszty operacyjne. Mniejsze miasta regionalne również posiadają potencjał, jednak ze względu na mniej ugruntowaną pozycję rynkową są mniej oczywistym kierunkiem wybieranym przez inwestorów. Równolegle obserwowany jest rozwój projektów w miejscowościach wypoczynkowych, gdzie jednak należy brać pod uwagę liczbę obecnie działających obiektów oraz liczbę projektów będących w przygotowaniu w konkretnych lokalizacjach, aby uniknąć inwestowania w miejscowościach zagrożonych nadpodażą. W regionach wypoczynkowych wyzwaniem pozostaje sezonowość – inwestorzy muszą dołożyć starań o pozyskanie gości również poza okresem największego ruchu turystycznego. Pozytywny wpływ na postrzeganie polskiego wybrzeża Bałtyku jako atrakcyjnej destynacji w dłuższym horyzoncie czasowym mogą wywierać postępujące zmiany klimatyczne. Wysokie temperatury notowane w sezonie letnim w krajach południowej Europy mogą z czasem zniechęcać do wypoczynku w tamtych regionach, kierując uwagę turystów ku bardziej umiarkowanym klimatycznie lokalizacjom.

Na rynku hotelowym zauważalny jest rosnący trend adaptacji budynków o pierwotnie innym przeznaczeniu (najczęściej biurowców lub obiektów usługowych) na cele hotelowe. Zjawisko to wynika przede wszystkim z ograniczonej dostępności atrakcyjnych, dobrze zlokalizowanych gruntów w centrach największych miast. Częściej możliwy jest zakup istniejącego już budynku, który można następnie zaadaptować na hotel. Tego typu konwersje wymagają jednak starannej analizy – nie każdy obiekt spełnia warunki techniczne i funkcjonalne niezbędne do takiego przekształcenia. Najlepiej sprawdzają

się budynki biurowe zaprojektowane według starszych standardów, bez dużych powierzchni typu open space. Układ takich nieruchomości ułatwia wydzielenie pokoi oraz efektywne zagospodarowanie pozostałej części budynku. W wyniku tego typu konwersji powstaje m. in. Focus Hotel Premium Wrocław, który będzie mieścił się w części kompleksu użytkowanego dotychczas jako biura. Adaptacje dotyczą również budynków zabytkowych, które najczęściej przekształcane są na hotele reprezentujące segment premium. Przykładem takiego działania jest dawny budynek banku przy ul. Wielopole w Krakowie, który obecnie przechodzi proces konwersji na JW Marriott Hotel. Coraz częściej nowe obiekty hotelowe stają się także elementem większych inwestycji wielofunkcyjnych. Taką rolę pełni m.in. warszawski kompleks Upper One, w ramach którego – obok zabudowy biurowej – powstanie hotel The Cloud One

Konkurencją dla rynku hotelowego pozostaje prężnie działający sektor najmu krótkoterminowego, w tym w szczególności podmioty funkcjonujące w tzw. „szarej strefie”. Brak odprowadzanych podatków pozwala im oferować niższe ceny, co stanowi wyzwanie dla profesjonalnych operatorów hotelowych. Działalność o takim charakterze wiąże się z niższym poziomem bezpieczeństwa dla gości - ryzykiem niewywiązania się z realizacji usługi czy brakiem ochrony konsumentek. Odpowiedzią na te praktyki są prace nad projektem ustawy mającej na celu uregulowanie zasad najmu krótkoterminowego, do czego zobowiązują Polskę przepisy unijne. Rozważane są rozwiązania takie jak obowiązek dostosowania lokali do norm bezpieczeństwa czy umożliwienie samorządom wprowadzania ograniczeń w najmie krótkoterminowym na wybranych terenach. Trwają także prace nad stworzeniem rejestru nieruchomości świadczących tego rodzaju usługi oraz nad wprowadzeniem obowiązku nadawania im unikalnego numeru identyfikacyjnego, którego publikacja w ogłoszeniach będzie obowiązkowa.

**Pomimo, że wyniki sektora hotelowego w dużej mierze powróciły do poziomów sprzed pandemii – a w przypadku wielu wskaźników nawet je przewyższyły – sektor bankowy wciąż z dużą ostrożnością podchodzi do finansowania nowych inwestycji hotelowych.** Pozyskanie kredytowania, podobnie jak w ostatnich latach jest trudne oraz wią-

że się najczęściej z wysokimi kosztami. Banki prowadzą bardzo selektywną politykę, analizując każdy projekt indywidualnie. Decyzja nie opiera się wyłącznie na lokalizacji nieruchomości – kluczowe znaczenie ma całościowy kształt modelu biznesowego i wiarygodność inwestora. Pewnym wsparciem dla branży pozostają banki spółdzielcze, które w niektórych przypadkach skłonne są zaangażować się w finansowanie tego typu inwestycji. Pomimo ogólnych trudności, wciąż realizowane są projekty, które skutecznie pozyskały środki z banków. Dotyczy to jednak głównie inwestorów z ugruntowaną pozycją na rynku oraz pomyślną historią współpracy z instytucjami finansowymi.

Wydatki związane z realizacją projektów inwestycyjnych stały się obecnie nieco łatwiejsze do oszacowania niż w minionych latach. Na większą stabilność wpływa bardziej przewidywalne otoczenie makroekonomiczne oraz obniżka stóp procentowych. Niemniej jednak, warunki finansowe wciąż znacząco odbiegają od tych obserwowanych np. w 2020 roku, kiedy poziom oprocentowania osiągał historyczne minima.

W 2024 roku umocniły się trendy obserwowane na rynku hotelowym już w latach ubiegłych. Jednym z nich jest rosnący wpływ nowych technologii na całą branżę, który pozwala m. in. na optymalizację kosztów i poprawę jakości obsługi. Jako przykład może posłużyć częściowa automatyzacja pracy personelu sprzątającego (co jest również odpowiedzią na niedobór wykwalifikowanych pracowników) czy inteligentne zarządzanie zużyciem mediów. Coraz większe znaczenie zyskuje sztuczna inteligencja, która umożliwia hotelarzom lepsze dopasowanie usług do indywidualnych oczekiwań gości. Dzięki temu możliwe jest budowanie spersonalizowanego doświadczenia pobytu, które staje się jednym z głównych czynników przewagi konkurencyjnej. W tym kontekście na znaczeniu zyskują również obiekty, które są autentyczne i zakorzenione lokalnie. Umiejętne opowiedzenie historii obiektu („storytelling”) pozwala na skuteczną komunikację jego tożsamości i sprawia, że hotele tego typu są chętniej wybierane przez podróżnych. Niezmiennie ważnym obszarem pozostają kwestie środowiskowe. Zrównoważony rozwój oraz odpowiedzialność ekologiczna stają się nie tylko elementem strategii wizerunkowej, ale również odpowiedzią na rosnące oczekiwania świadomych klientów.

# 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. Kasztanowa 3a-5 p. 219

50-541 Wrocław

tel. 516 000 987

wroclaw@emmerson-evaluation.pl

## POZNAŃ

ul. Artura Grotgera 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 104

80-227 GDAŃSK

tel. 516 000 980

trojmiasto@emmerson-evaluation.pl

## ŁÓDŹ

ul. Zachodnia 70

90-042 Łódź

tel. 516 000 971

lodz@emmerson-evaluation.pl

## KATOWICE

al. Wojciecha Korfantego 125a p. 219

40-156 Katowice

tel. 516 000 987

katowice@emmerson-evaluation.pl

## OLSZTYN

ul. Marka Kotańskiego 1 pok. 2 i 110

10-166 Olsztyn

tel. 691 455 953

olsztyn@emmerson-evaluation.pl



EMMERSON  
EVALUATION