



20
26

RYNEK HOTELI ORAZ CONDOHOTELI W POLSCE



EMMERSON
EVALUATION

 **EVALUER**

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 13

WYKORZYSTANIE
POKOI
HOTELOWYCH

strona 16

ANALIZA RYNKU
CONDOHOTELI
I OBIEKTÓW
Z APARTAMENTAMI
WYPOCZYNKOWYMI

strona 20

PODSUMOWANIE

strona 27

SŁOWNIK

strona 29

Wstęp

Drodzy Czytelnicy,

Przedstawiamy kolejną edycję raportu o polskim rynku hotelowym, condo-hotelach oraz apartamentach wypoczynkowo-inwestycyjnych. Raport prezentuje najważniejsze tendencje oraz czynniki kształtujące sektor w minionym roku, uwzględniając zarówno główne ośrodki miejskie, jak i kluczowe destynacje turystyczne w kraju.

Rok 2025 potwierdził kontynuację pozytywnych trendów w polskiej branży hotelowej, a kluczowe wskaźniki operacyjne – obłożenie, ADR oraz RevPAR utrzymały trend wzrostowy. Polska umocniła swoją pozycję na europejskiej mapie turystycznej, odnotowując jedną z wyższych dynamik wzrostu ruchu przyjazdowego w regionie.

Warunki na rynku finansowania inwestycji hotelowych ulegają stopniowej poprawie, a banki wykazują coraz większą otwartość na kredytowanie tego sektora. Jednak wysokie koszty operacyjne wciąż wywierają silną presję na marże operatorów. W tym kontekście coraz większego znaczenia nabierają technologie wspierające efektywność zarządzania, w tym rozwiązania oparte na sztucznej inteligencji oraz automatyzacja procesów operacyjnych. Segment condohoteli i apartamentów wypoczynkowych wchodzi w fazę dojrzałości po latach dynamicznego wzrostu. Na znaczeniu zyskują jakość i selekcja projektów, a inwestorzy większą wagę przykładają do transparentności oraz stabilności stóp zwrotu. Destynacje w Europie Południowej pozostają silną konkurencją w walce o kapitał inwestycyjny i uwagę turystów.

Zarząd Emerson Evaluation

PODAŻ HOTELI I MIEJSC NOCLEGOWYCH

PODAŻ HOTELI W IH 2024 ORAZ IH 2025 ROKU
ORAZ ZMIANA IH2025/IH2024

IH2024 r.

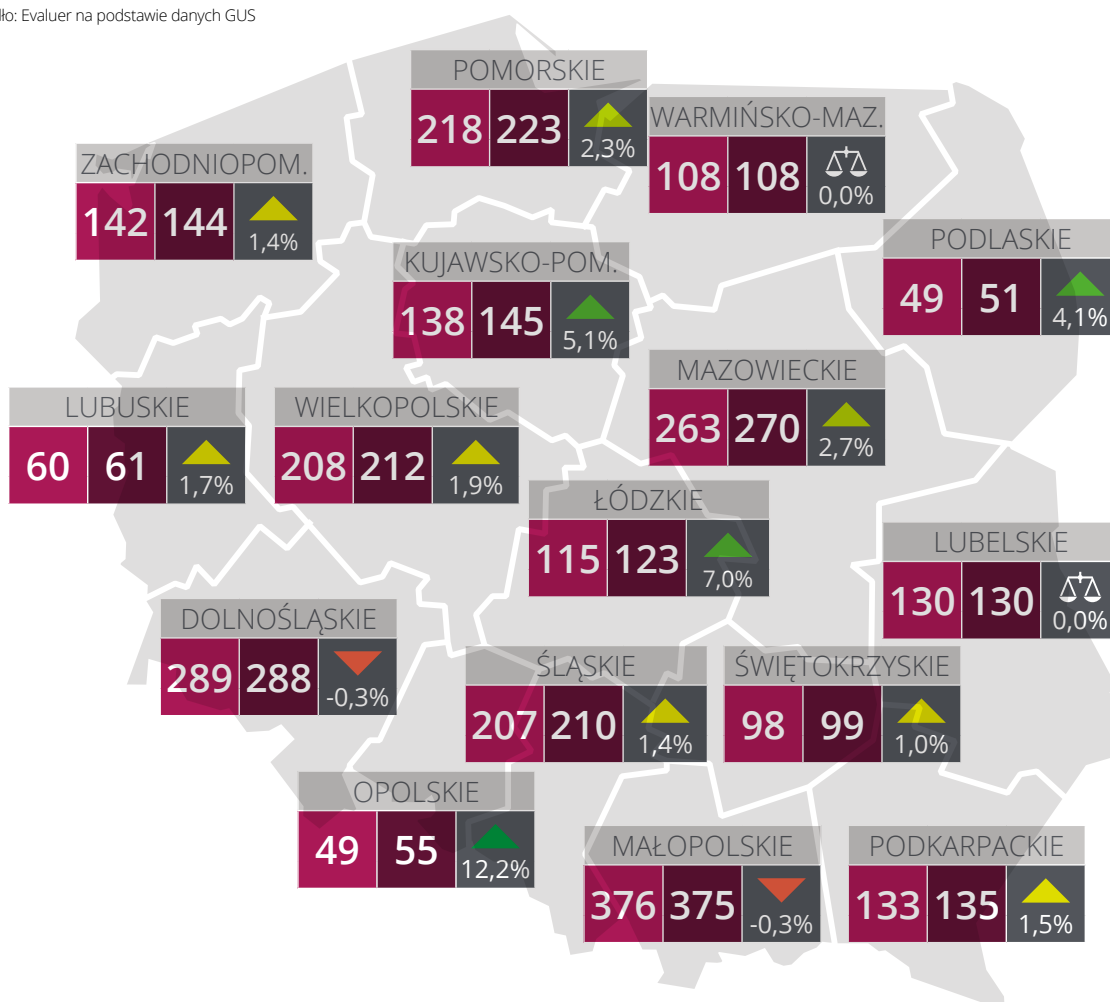
IH2025 r.

HOTELE

POLSKA

2 583 2 629 1,8%

Źródło: Evaluer na podstawie danych GUS



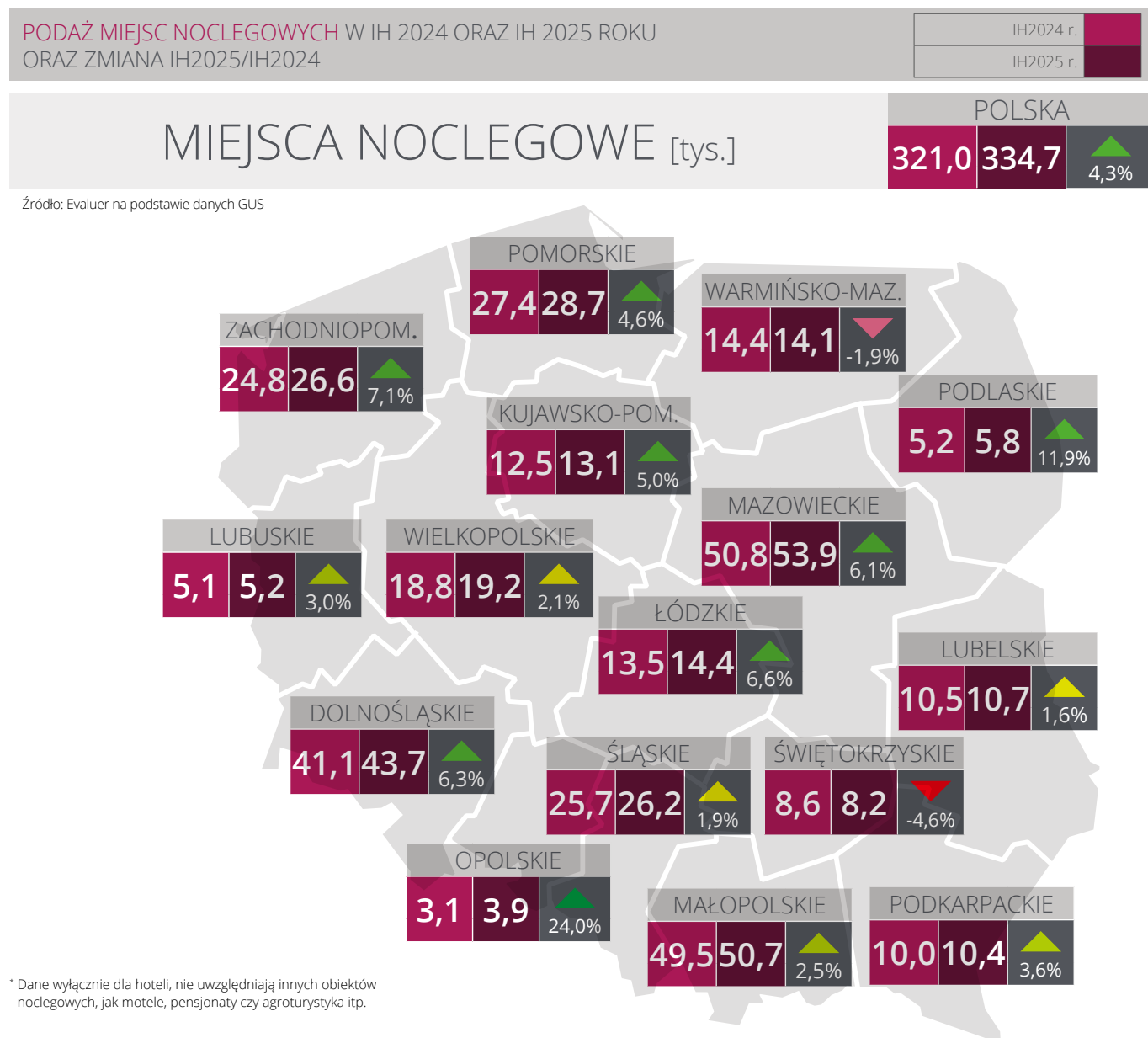
ANALIZA PODAŻY WOJEWÓDZTWA

Na koniec pierwszego półrocza 2025 roku w Polsce funkcjonowało 2 629 hoteli, co oznacza wzrost o niemal

50 obiektów w porównaniu z analogicznym okresem roku poprzedniego. Zmiany w podaży miały zróżnicowany charakter regionalny – w większości województw liczba hoteli wzrosła, podczas gdy w części regionów utrzymała się na stabilnym poziomie lub nieznacznie się zmniejszyła.

Największy przyrost liczby obiektów odnotowano w województwie łódzkim, gdzie baza hotelowa powiększyła się o osiem hoteli. Wyraźny wzrost wystąpił również w województwach kujawsko-pomorskim i mazowieckim, w których przybyło po siedem obiektów, a także w województwie opolskim, gdzie liczba hoteli zwiększyła się o sześć. W województwie pomorskim podaż wzrosła o pięć obiektów, w wielkopolskim o cztery, w śląskim o trzy, natomiast w zachodniopomorskim, podkarpackim i podlaskim – o dwa. Najmniejsze zmiany odnotowano w województwach lubuskim i świętokrzyskim, gdzie liczba hoteli zwiększyła się o jeden obiekt. Największa koncentracja hoteli utrzymała się w województwach małopolskim, dolnośląskim oraz mazowieckim,

które pozostają najważniejszymi rynkami hotelowymi w kraju. Stabilny poziom podaży utrzymał się w województwach lubelskim i warmińsko-mazurskim, gdzie liczba hoteli nie zmieniła się względem pierwszego półrocza 2024 roku. Niewielkie spadki odnotowano natomiast w województwach małopolskim i dolnośląskim, gdzie ubyło po jednym obiekcie. Ogólne tendencje wskazują na kontynuację umiarkowanego wzrostu krajowej bazy hotelowej przy jednoczesnym stopniowym wzmacnianiu znaczenia rynków regionalnych. Pomimo tego struktura rynku pozostaje relatywnie stabilna, a największe ośrodki turystyczne i biznesowe nadal koncentrują znaczną część krajowej podaży hotelowej.



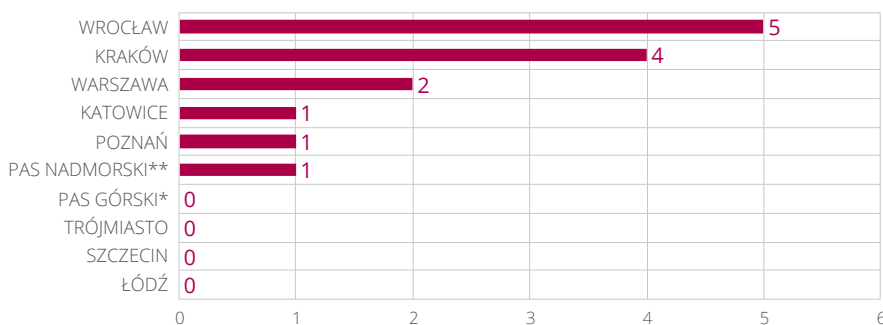
Równocześnie wzrosła liczba miejsc noclegowych w hotelach – z 321,0 tys. do 334,7 tys., co oznacza wzrost o 4,3% rok do roku. Wyższa dynamika wzrostu pojemności bazy w stosunku do przyrostu liczby samych obiektów potwierdza trend otwierania nowych hoteli o skali znacznie większej niż dawniej, a także sukcesywną rozbudowę istniejącej infrastruktury. Zmiany strukturalne poskutkowały m. in. wzrostem liczby miejsc

noclegowych w województwach, gdzie podaż samych obiektów hotelowych spadła.

Największą liczbą miejsc noclegowych dysponowały województwa mazowieckie (53,9 tys.), małopolskie (50,7 tys.) oraz dolnośląskie (43,7 tys.), potwierdzając ich dominującą pozycję na krajowym rynku hotelowym. Najniższa liczba miejsc noclegowych charakteryzowała niezmiennie województwa opolskie (3,9 tys.) i lubuskie (5,2 tys.).

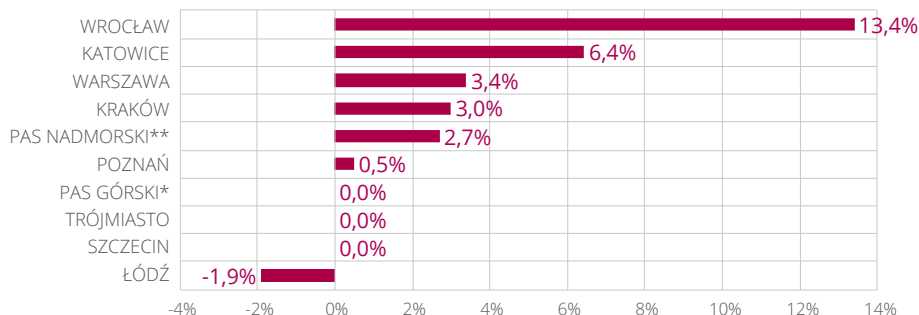
ANALIZA PODAŻY NAJWAŻNIEJSZE AGLOMERACJE I MIEJSCOWOŚCI WYPOCZYNKOWE

ZMIANA LICZBY HOTELI 2025/2024 [LICZBA]



Źródło: Evaluer

ZMIANA LICZBY POKOI HOTELOWYCH 2025/2024 [%]



Źródło: Evaluer

* KARPACZ, SZKLARSKA PORĘBA, DUSZNIKI-ZDRÓJ, POLANICA-ZDRÓJ, ŚWIERADÓW-ZDRÓJ, KRYNICA-ZDRÓJ, MUSZYNA, ZAKOPANE, SZCZYRK, USTROŃ, WISŁA, SZCZAWNICA
** KOŁOBRZEG, POBIEROWO, KRYNICA MORSKA, HEL, CHAŁUPY, JASTARNIA, JURATA, USTKA, MIĘDZYZDRÓJE, USTRONIE MORSKIE, MIELNO, DARŁOWO, ŚWINOUJŚCIE, ŁĘBA, WŁADYSŁAWOWO, ROGOWO, WISŁĘKA K. MIĘDZYDROJÓW, MIĘDZYWODZIE, MRZEŻYNO

W niniejszym raporcie przeanalizowano wybrane największe miasta wojewódzkie oraz kluczowe regiony turystyczne w Polsce. Na większości najważniejszych rynków hotelowych w 2025 roku odnotowano wzrost liczby obiektów względem roku poprzedniego, choć dynamika zmian pozostawała umiarkowana.

Największy przyrost liczby hoteli odnotowano we Wrocławiu, gdzie w 2025 roku rynek powiększył się o pięć obiektów. W pierwszym półroczu działalność rozpoczęły dwa hotele, natomiast w drugiej połowie roku ofertę uzupełniły m.in. 3★ Hampton by Hilton Wrocław Airport oraz 5★ Hotel Cyrus.

Drugim rynkiem pod względem liczby nowych obiektów

był Kraków, gdzie liczba hoteli wzrosła o cztery.

W pierwszej połowie roku otwarto dwa z nich, natomiast w drugiej połowie działalność rozpoczęły 4★ TRIBE Kraków Old Town oraz 4★ Indigo Wawel Castle.

Warszawski rynek hotelowy powiększył się o dwa nowe obiekty, które zostały otwarte jeszcze w pierwszym półroczu 2025 roku. Po jednym nowym hotelu przybyło natomiast w Katowicach, Poznaniu oraz w pasie nadmorskim. Na rynek poznański, po kilkuletniej przerwie w działalności, powrócił hotel Blow Up Hall. Z kolei ofertę nadmorską zasilili luksusowy, otwarty w pierwszej połowie 2025 roku 5★ hotel Shelter Resort & Spa w Rogowie.

Stabilna sytuacja utrzymała się w Łodzi, Szczecinie, Trójmieście oraz w regionach górskich, gdzie liczba funkcjonujących hoteli pozostała na tym samym poziomie co w roku poprzednim i nie odnotowano nowych otwarć. Warto również zauważyć, że już w pierwszej połowie 2026 roku odnotowano kolejne otwarcia na polskim rynku hotelowym. Najgłośniejszym wydarzeniem na rynku było otwarcie 10 czerwca 2026 roku 5★ Hotelu Gołębiowski w Pobierowie. Inwestycja ta, ze względu na swoją skalę oraz wieloletni proces realizacji, była przedmiotem szerokiej debaty publicznej i licznych kontrowersji. W pierwszej połowie 2026 roku na rynek weszły również 3★ B&B Hotel Wrocław Old Town, 4★ Hotel Palladian w Krakowie, 4★ Verde City w Koszalinie, 4★ Focus Hotel Premium w Olsztynie, kameralny 5★ Willa Wanda Luxury Boutique Hotel w Szczawnicy, a także dwa obiekty zlokalizowane przy warszawskim lotnisku – 2★ Premiere Classe Warsaw Airport oraz 3★ Campanile PRIME Warsaw Airport.

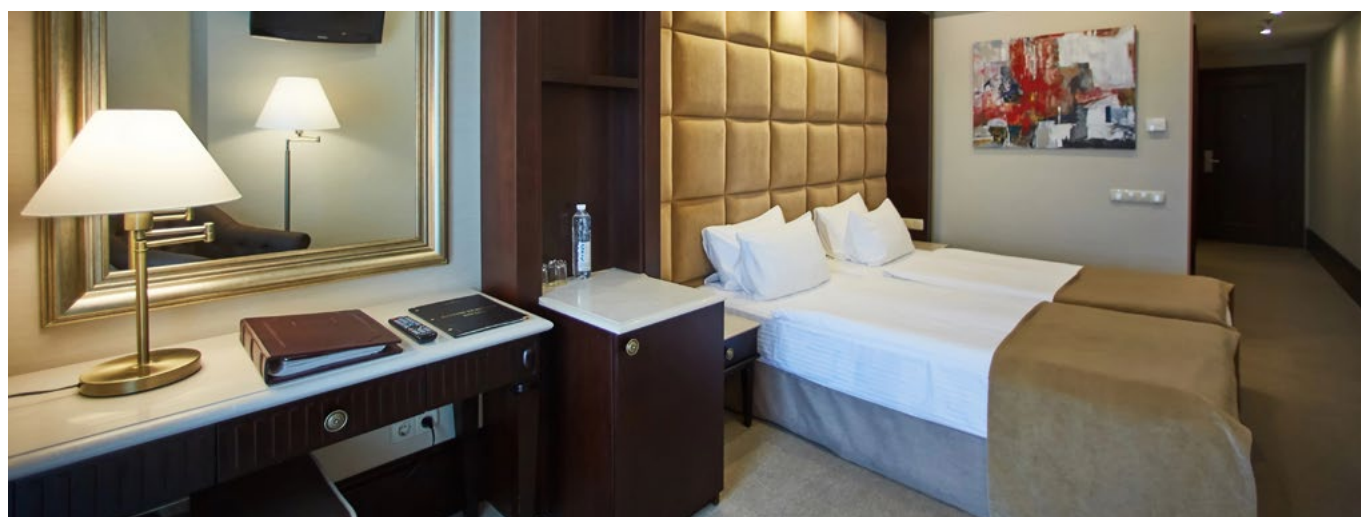
Lata 2025-2026 charakteryzowały się stopniowym ożywieniem aktywności inwestycyjnej na polskim rynku hotelowym. Wśród najważniejszych transakcji znalazła się sprzedaż hotelu Four Points by Sheraton w Warszawie, która potwierdziła utrzymujące się zainteresowanie inwestorów obiektami funkcjonującymi pod rozpoznawalnymi międzynarodowymi markami.

Odnotowano również transakcje portfelowe obejmujące hotele sieci B&B we Wrocławiu i Katowicach. Z kolei sprzedaż hotelu Hampton by Hilton w Kaliszu pokazała, że zainteresowanie inwestorów obejmuje także rynki regionalne, oferujące stabilny popyt oraz ograniczoną konkurencję. Kolejnym przykładem z rynku regionalnego jest 4★ hotel President w Bielsku-Białej. Obiekt został zamknięty w 2019 r., jednak po zmianie właściciela został zrewitalizowany i w 2026 r. ponownie przyjął gości.

Na rynku hotelowym coraz częściej obserwuje się rozwój projektów realizowanych zarówno poprzez modernizację i repozycjonowanie istniejących obiektów, jak i zastępowanie starszej zabudowy hotelowej nowymi inwestycjami. Przykładem tego trendu jest otwarcie kompleksu Campanile PRIME Warsaw Airport – Première Classe Warsaw Airport, który powstał na terenie dawnego hotelu Gromada Lotnisko, położonego przy Lotnisku Chopina w Warszawie. Inwestycja realizowana przez Louvre Hotels Group obejmuje łącznie 391 pokoi i funkcjonuje w formule tzw. hubu hotelowego, łączącego segment ekonomiczny oraz midscale.

Podobne procesy widoczne są również na rynkach regionalnych. W Tychach obiekt funkcjonujący wcześniej pod markami Hotel Tychy&Tychy Prime przeszedł proces rebrandingu i obecnie działa jako B&B Hotel Tychy. Tego typu zmiany pokazują, że rozwój rynku hotelowego coraz częściej opiera się nie tylko na nowych inwestycjach, lecz także na modernizacji istniejących obiektów oraz dostosowywaniu ich standardu i oferty do aktualnych oczekiwań gości.

Coraz częściej zmiana operatora lub zakończenie współpracy franczyzowej nie wiążą się z czasowym wyłączeniem obiektu z użytkowania. Procesy te realizowane są przy zachowaniu ciągłości działalności i nieprzerwanej obsługi gości. Przykładami takich zmian są m.in. przejście hotelu Mercure Dośłońce Conference & SPA pod Krakowem na model niezależny po zakończeniu współpracy z siecią Accor, opuszczenie struktur BW Premier Collection przez hotel Liberte 33 w Poznaniu po pięciu latach funkcjonowania pod tą marką oraz rezygnacja z brandu Spark by Hilton przez Pinea Resort w Pobierowie, który od sierpnia 2025 r. ponownie działa pod własną marką.



WYBRANE OTWARCIA HOTELI DO IH2026 R.

Źródło: Evaluer

	DATA URUCHOMIENIA	HOTEL	DZIELNICA/OSIEDLE	LICZBA POKOI	KATEGORIA
WARSZAWA	IH2026	Campanile PRIME Warsaw Airport	Okęcie	223	★★★
	IH2026	Premiere Classe Warsaw Airport	Okęcie	168	★★
WROCŁAW	IIH2025	Wrocław Hotel	Stare Miasto	72	★★★★
	IIH2025	Hotel Cyrus	Stare Miasto	80	★★★★★
	IIH2025	Focus Hotel Premium	Stare Miasto	87	★★★★
	IIH2025	Hampton by Hilton Wrocław Airport	Fabryczna	122	★★★
	IH2026	B&B Hotel Wrocław Old Town	Stare Miasto	145	★★★
KRAKÓW	IIH2025	TRIBE Kraków Old Town	Stare Miasto	168	★★★★★
	IIH2025	Indigo Wawel Castle	Stare Miasto	74	★★★★★
	IH2026	Hotel Palladian	Stare Miasto	33	★★★★★
POZNAŃ	IIH2025	Blow Up Hall	Stare Miasto	22	★★★★★
PYRZOWICE k. KATOWIC	IIH2025	ibis Styles Katowice Airport	n/a	75	★★★
KOSZALIN	IH2026	Verde City	n/a	92	★★★★
OGONKI	IIH2025	Blue&Green	n/a	54	n/a
OLSZTYN	IH2026	Focus Hotel Premium	n/a	79	★★★★★
STALOWA WOLA	IIH2025	Prestige Hotel	n/a	23	★★★★
SZCZAWNICA	IH2026	Willa Wanda Luxury Boutique Hotel	n/a	19	★★★★★
TYCHY	IIH2025	B&B Hotel Tychy	n/a	120	★★★★/★★★★★
JASIN k. POZNANIA	IIH2025	NODE	n/a	38	★★★
POBIEROWO	IH2026	Hotel Gołębiewski	n/a	1200	★★★★★
ZATOR	IH2026	Hotel Zator	n/a	43	n/a

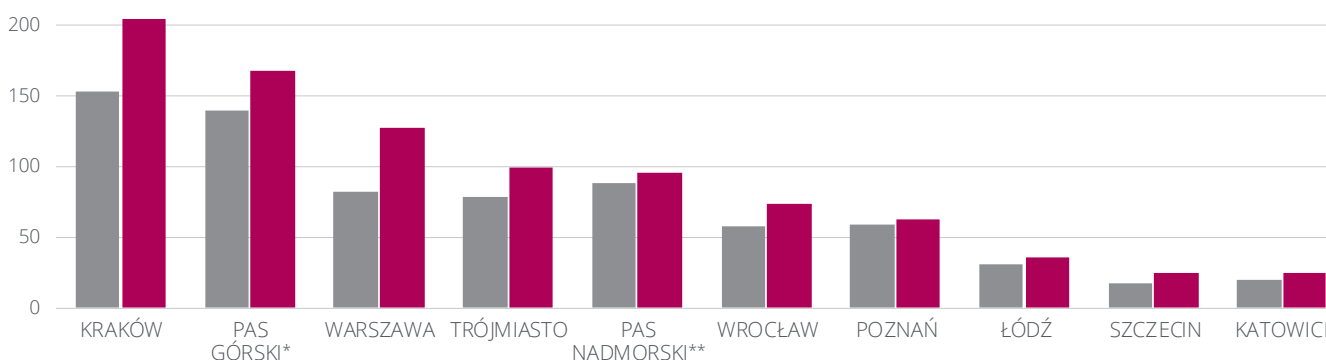
Na największych analizowanych rynkach hotelowych w 2025 roku odnotowano łączny wzrost liczby pokoi o ponad 2 100 jednostek. Największy przyrost, zarówno w ujęciu procentowym, jak i bezwzględny – wystąpił we Wrocławiu, gdzie rynek powiększył się aż o 13,4%, co odpowiada blisko 790 dodatkowym pokojom. Miasto to odpowiadało za największą część całkowitej nowej podaży pokoi hotelowych spośród wszystkich analizowanych lokalizacji. Znaczący wzrost odnotowano również w Katowicach (6,4%, tj. 162 jednostek), co potwierdza rosnącą rolę tego rynku na hotelowej mapie Polski. W Warszawie i Krakowie przyrosty były bardziej umiarkowane – odpowiednio 3,4% (625 pokoi) i 3,0% (404 pokoje), lecz ze

względem na skalę obu rynków stanowią one istotny wkład w łączną nową podaż. W pasie nadmorskim wzrost wyniósł 2,7%, co przełożyło się na 226 dodatkowych jednostek.

Stabilna sytuacja utrzymała się w Szczecinie, Trójmieście oraz pasie górskim, gdzie liczba dostępnych pokoi pozostała bez zmian względem roku poprzedniego. Jedyny spadek odnotowano natomiast w Łodzi, gdzie zmiany strukturalne w istniejącej podaży polegające na przekształceniach w obrębie funkcjonujących obiektów przełożyły się na niewielki spadek wynoszący niecałe 2,0%. W Poznaniu symboliczny przyrost na poziomie 0,5% oznacza w praktyce podobnie jak w przypadku Łodzi – stagnację tamtejszego rynku.

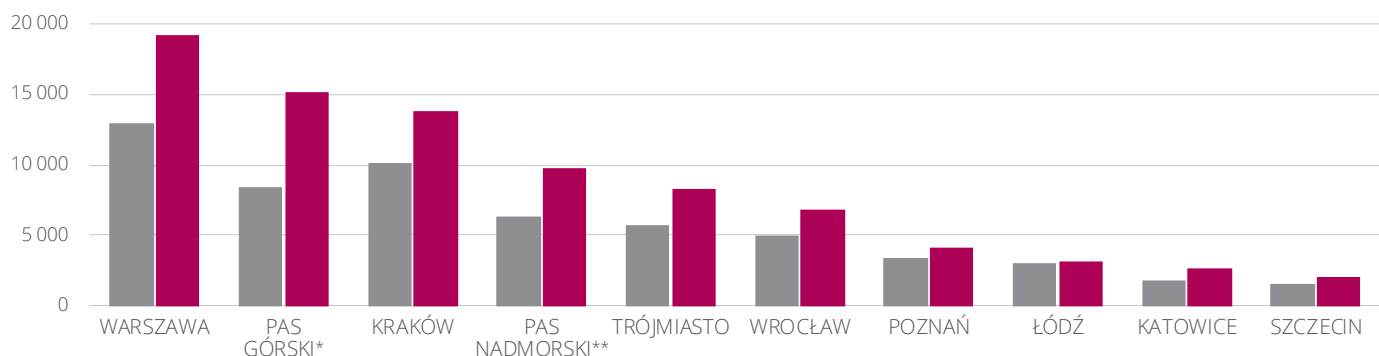
PODAŻ HOTELI IH2026 R.

Źródło: Evaluer



PODAŻ POKOI HOTELOWYCH IH2026 R.

Źródło: Evaluer



* KARPACZ, SZKLARSKA POREBA, DUSZNIKI-ZDRÓJ, POLANICA-ZDRÓJ, ŚWIERADÓW-ZDRÓJ, KRYNICA-ZDRÓJ, MUSZYNA, ZAKOPANE, SZCZYRK, USTROŃ, WISŁA, SZCZAWNICA
 ** KOŁOBRZEG, POBIEROWO, KRYNICA MORSKA, HEL, CHAŁUPY, JASTARNIA, JURATA, USTKA, MIĘDZYZDRÓJE, USTRONIE MORSKIE, MIELNO, DARŁOWO, ŚWINOUJŚCIE, ŁĘBA, WŁADYSŁAWOWO, ROGOWO, WISŁĘKA K. MIĘDZYZDRÓJÓW, MIĘDZYWODZIE, MRZEZYNO

W ostatniej dekadzie we wszystkich badanych lokalizacjach zaobserwowano rozwój rynku hotelowego. Wśród głównych ośrodków miejskich najwyższą dynamikę wzrostu liczby obiektów odnotowano w Warszawie oraz Katowicach, gdzie podaż hoteli zwiększyła się odpowiednio o 54,2% i 38,9%. W stolicy przybyło ponad czterdzieści obiektów, natomiast w Katowicach – siedem. Liderem pod względem nominalnego przyrostu bazy hotelowej pozostał Kraków, gdzie uruchomiono ponad pięćdziesiąt nowych hoteli. Miasto to zarówno w 2016 roku, jak i obecnie pozostaje największym rynkiem pod względem liczby funkcjonujących obiektów. Analiza podaży pokoi hotelowych w największych aglomeracjach wskazuje, że najwyższą dynamikę wzrostu odnotowano w Katowicach, gdzie liczba pokoi zwiększyła się o 52,7%, co odpowiada przyrostowi przekraczającemu 900 jednostek. Najmniejszy wzrost wystąpił natomiast w Łodzi, gdzie zasób powiększył się o 6,4%, czyli o niespełna 200 pokoi. Pozycję lidera pod względem podaży pokoi hotelowych utrzymała Warszawa, która na koniec pierwszej połowy 2026 roku dysponowała bazą liczącą ponad 19 200 jednostek.

Wzrost podaży w sektorze hotelowym widoczny był również w regionach turystycznych. Od 2016 roku liczba obiektów hotelowych w pasie górskim i nadmorskim zwiększyła się odpowiednio o 20,0% i 7,9%. Jeszcze wyraźniejszy wzrost odnotowano w przypadku liczby pokoi hotelowych – w pasie górskim ich zasób zwiększył się o 80,5%, natomiast w pasie nadmorskim o 54,7%. W tym drugim przypadku istotny wpływ na wzrost podaży miało otwarcie Hotelu Gołębiowski w Pobierowie, oferującego około 1 200 pokoi.

Zmiany te wskazują, że nowo powstające oraz modernizowane obiekty są coraz większe i oferują znacznie większą liczbę pokoi niż starsze hotele. W konsekwencji średnia wielkość hotelu w regionach górskich wzrosła z ok. 60 pokoi w 2016 roku do blisko 90 na koniec pierwszego półrocza 2026 roku. Podobną tendencję odnotowano w pasie nadmorskim, gdzie przeciętny zasób pokojowy pojedynczego obiektu zwiększył się w tym okresie z ok. 70 do 100 pokoi.

Przedstawione statystyki obrazują ogólny bilans rynku, na który w analizowanym okresie składały się zarówno liczne otwarcia, jak i zamknięcia obiektów. W rezultacie liczba nowo oddanych hoteli była znacznie wyższa niż sam przyrost wielkości rynku na przestrzeni ostatniej dekady. Zjawisko to jest szczególnie widoczne w

regionie nadmorskim, gdzie część starszych obiektów funkcjonujących jeszcze w 2016 roku zniknęła z rynku. Niektóre z nich zostały zaadaptowane na condohotele lub apartamenty przeznaczone na wynajem krótkoterminowy, a część pomimo dalszego świadczenia usług noclegowych nie spełnia już kryteriów kategoryzacji hotelowej.

Analiza struktury rynku w połowie 2026 roku wskazuje na dominację hoteli 3★, których udział w podaży we wszystkich analizowanych lokalizacjach wynosił 46,4%. W Poznaniu i we Wrocławiu segment ten skupiał ponad połowę wszystkich dostępnych obiektów. Hotele kategorii 1★ i 2★ odpowiadały łącznie za niespełna 15,0% podaży, natomiast udział obiektów 5★ wynosił 10,1%. Najwyższy odsetek hoteli tej kategorii odnotowano w pasie górskim, gdzie stanowiły one 12,5% wszystkich obiektów.

Obserwowane w ostatnich latach zmiany strukturalne na rynku wskazują na stopniowe przesuwanie się podaży w kierunku segmentów wyższej kategorii. Systematycznie zmniejsza się liczba hoteli 1★ i 2★, co jest konsekwencją zarówno wycofywania z rynku części starszych obiektów, jak i relatywnie niewielkiej liczby nowych inwestycji w tym segmencie. Jednocześnie udział 3★ hoteli pozostaje stosunkowo stabilny, co świadczy o utrzymującym się znaczeniu tej kategorii dla krajowego rynku hotelowego. Najbardziej dynamiczny wzrost obserwowany jest natomiast w segmencie hoteli 4★ i 5★ których liczba zwiększa się wraz z realizacją nowych inwestycji oraz modernizacją istniejących obiektów.

Tendencja ta odzwierciedla proces dojrzewania rynku hotelowego w Polsce oraz rosnące oczekiwania gości w zakresie standardu i zakresu oferowanych usług. Coraz większe znaczenie mają obiekty oferujące rozbudowane zaplecze gastronomiczne, konferencyjne oraz strefy wellness i spa, co sprzyja rozwojowi segmentów wyższej kategorii. Jednocześnie malejące znaczenie najniższych kategorii hotelowych może wskazywać na postępującą polaryzację rynku pomiędzy obiektami ekonomicznymi funkcjonującymi w modelach sieciowych a hotelami o wyższym standardzie, odpowiadającymi na potrzeby bardziej wymagających grup klientów.

Przegląd planowanych inwestycji hotelowych wskazuje, że ponad połowa zgłoszonych projektów ma zostać oddana do użytku jeszcze w 2026 roku. W strukturze przyszłej podaży wyraźnie dominują obiekty czterogwiazdkowe, stanowiące najliczniejszą grupę spośród

wszystkich realizowanych przedsięwzięć. Trend ten potwierdza utrzymujące się zainteresowanie inwestorów segmentem wyższego standardu i sugeruje dalsze umacnianie pozycji hoteli 4★ w strukturze krajowego rynku hotelowego.

Największa skala planowanych zmian widoczna jest w Trójmieście, gdzie osiem realizowanych projektów zwiększy podaż o około 1 150 pokoi. Drugim rynkiem pod względem przewidywanego przyrostu nowej podaży jest Poznań, gdzie pięć planowanych hoteli dostarczy ponad 770 jednostek. Istotny wzrost podaży prognozowany jest również w Warszawie, gdzie cztery

nowe hotele zaoferują około 725 pokoi. W Krakowie cztery realizowane projekty dostarczą 455 nowych jednostek hotelowych, a we Wrocławiu trzy inwestycje zwiększą podaż o 477 pokoi. W Katowicach uruchomienie trzech nowych obiektów przełoży się natomiast na wzrost zasobów o ponad 420 pokoi. Wśród pozostałych miast i regionów objętych nowymi inwestycjami znajdują się m.in. Lublin, Toruń, Kołobrzeg oraz Zakopane, co potwierdza utrzymującą się aktywność inwestorów zarówno na największych rynkach miejskich, jak i w popularnych destynacjach turystycznych.

WYBRANE INWESTYCJE PLANOWANE W LATACH 2026-2028

Źródło: Evaluer

	HOTEL	DZIELNICA/REJON	SEGMENT	KATEGORIA	PLANOWANA LICZBA POKOI
WARSZAWA	Canopy by Hilton	Śródmieście	upscale	★★★★	170
	Motto by Hilton	Śródmieście	lifestyle	★★★★	80
	AC Hotel by Marriott Port Praski	Praga-Północ	upper upscale	★★★★	113
	The Cloud One	Śródmieście	midscale lifestyle	★★★	362
KRAKÓW	Le Méridien Royal	Stare Miasto	upscale/upper upscale	★★★★★	120
	JW Marriott	Stare Miasto	luxury	★★★★★	120
	Nobu Hotel	Błonia	lifestyle premium	★★★★★	100
	The Hoxton	Stare Miasto	lifestyle	★★★★	115
WROCŁAW	Szewska 3	Stare Miasto	n/a	★★★★	120
	Prize by Radisson	Krzyki	midscale/lifestyle	★★★	208
	Autograph Collection (Pałac Hatzfeldów)	Stare Miasto	upper upscale	★★★★★	149
POZNAŃ	Hotel de Rome Tapestry by Hilton	Stare Miasto	upscale	★★★★	95
	Four Points by Sheraton Poznań	Stare Miasto	upscale	★★★★	164
	Qubus Hotel	Grunwald	midscale/upper midscale	★★★★	155
	Holiday Inn	Grunwald	midscale	★★★★	190
	voco Poznań Malta	Malta	upscale	n/a	170

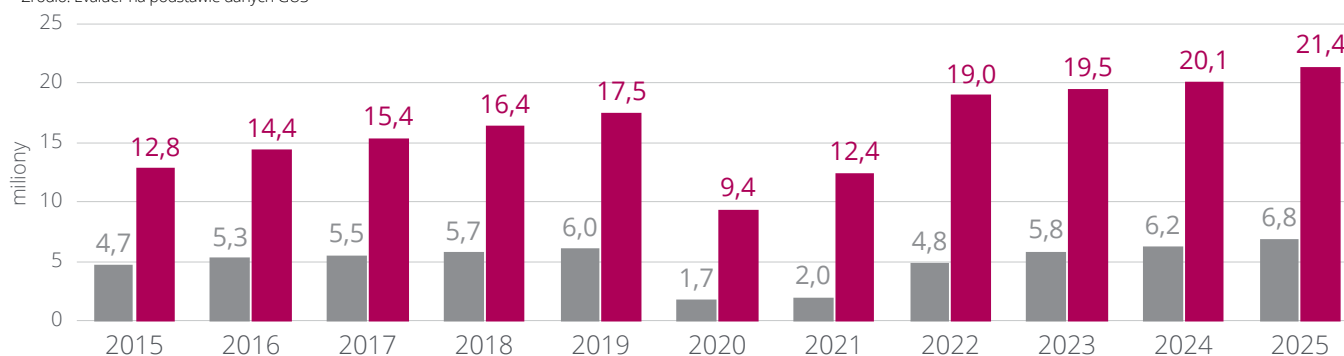
	HOTEL	DZIELNICA/REJON	SEGMENT	KATEGORIA	PLANOWANA LICZBA POKOI
GDAŃSK	The Brick, Tribute Portfolio	Wyspa Spichrzów	upscale/upper upscale	★★★★★	60
	ibis Styles Gdańsk AmberExpo	Letnica	economy	★★★	160
	Exterior Grand by Destigo Hotels	Wyspa Spichrzów	upscale/upper upscale	★★★★★	102
	Renaissance	Wyspa Spichrzów	upper upscale	★★★★★	250
LUBLIN	Aries Palace Europe	Śródmieście	n/a	★★★★★	72
KATOWICE	Crowne Plaza Katowice	Dąb	upscale/upper upscale	★★★★★	178
	Fairfield by Marriott	Śródmieście	economy/midscale	★★★	132
	Tribute Portfolio	Śródmieście	upscale/upper upscale	★★★★★	112
GDYNIA	Hotel Kaszubski	Kamienna Góra	n/a	n/a	50
	Radisson Blu	Śródmieście	upper upscale	★★★★★	126
	Swissotel	Śródmieście	upscale/upper upscale	★★★★★	175
TORUŃ	ibis Styles Toruń	Rybaki	economy	★★★	110
	Hilton Garden Inn	Nowe Miasto	midscale	★★★★★	132
KOŁOBRZEG	Mearl Kołobrzeg Resort	n/a	upscale	★★★★★	369
SOPOT	Q Hotel Plus Sopot	Kamienny Potok	n/a	★★★★★/★★★★★	220
NOWY DWÓR MAZOWIECKI	Hotel Airport Modlin	n/a	n/a	★★★	123
ZAKOPANE	Hotel Bajkowy	n/a	n/a	n/a	40
JACHRANKA	Termy Jachranka	n/a	n/a	n/a	347
	AC by Marriott	n/a	upper upscale	★★★★★	208
SOLEC-ZDRÓJ	Solec Park Medical Sulphur	n/a	n/a	★★★★★	126
MAŁA WIEŚ K. GRÓJCA	Viculus Palace Hotel	n/a	upper upscale	★★★★★	170

POPYT MIEJSC NOCLEGOWYCH

LICZBA POLSKICH I ZAGRANICZNYCH GOŚCI HOTELOWYCH W POSZCZEGÓLNYCH LATACH (2015-2025)

zagraniczni goście hotelowi	
polscy goście hotelowi	

Źródło: Evaluator na podstawie danych GUS



Rok 2025 przyniósł dalszy wzrost zainteresowania bazą hotelową w Polsce, co przełożyło się na kolejny rekordowy wynik pod względem liczby gości. Łącznie z usług hoteli skorzystało 28 205 538 osób, co oznacza wzrost o 7,2% w stosunku do roku poprzedniego. W perspektywie długoterminowej widoczna jest także znacząca skala zmian – dla porównania, w 2015 roku liczba krajowych i zagranicznych gości hotelowych wynosiła 17 487 072 osoby. Oznacza to wzrost o ponad 10,7 mln osób, czyli o około 61,3% w ciągu ostatnich 10 lat. Warto podkreślić, że wzrost ten został osiągnięty pomimo głębokiego załamania rynku wywołanego pandemią COVID-19, która przejściowo doprowadziła do gwałtownego spadku popytu na usługi hotelowe. Odbudowa rynku po okresie pandemii okazała się jednak stosunkowo szybka, a kolejne lata przyniosły nie tylko powrót do poziomów sprzed kryzysu, lecz rów-

ZMIANA % 2025-2024



niez ustanowienie nowych rekordów pod względem liczby obsłużonych gości. Potwierdza to trwały wzrost znaczenia rynku hotelowego w Polsce oraz jego odporność na przejściowe zaburzenia koniunktury.

Struktura odwiedzających utrzymała się na zbliżonym poziomie do obserwowanego wcześniej – 75,8% wszystkich korzystających stanowili turyści krajowi, natomiast udział gości zagranicznych wyniósł 24,2%. Liczba odwiedzających z zagranicy zwiększyła się o 9,4%, co oznacza nieznaczne przyspieszenie tempa wzrostu względem poprzedniego roku, kiedy dynamika wyniosła 7,5%. Jednocześnie liczba turystów krajowych wzrosła o 6,5%, osiągając wynik wyższy o 3 p. p. niż rok wcześniej. W analizowanym okresie liczba zagranicznych gości korzystających z obiektów hotelowych w Polsce przekroczyła 6,8 mln osób. Pomimo utrzymujących się napięć geopolitycznych związanych z wojną w Ukrainie ich wpływ na decyzje podróżnych wydaje się stopniowo maleć, a ruch przyjazdowy utrzymuje stabilną tendencję wzrostową. Wzrost liczby zagranicznych gości wspierany jest przez poprawę dostępności transportowej, rozwój infrastruktury turystycznej oraz relatywnie konkurencyjny poziom cen usług hotelowych i turystycznych na tle wielu państw Europy Zachodniej. Czynniki te sprzyjają dalszemu umacnianiu pozycji Polski jako jednego z istotnych kierunków podróży w Europie Środkowo-Wschodniej. W efekcie Polska wzmacnia swoją pozycję jako atrakcyjny, zróżnicowany i łatwo dostępny kierunek podróży na europejskim

rynku turystycznym.

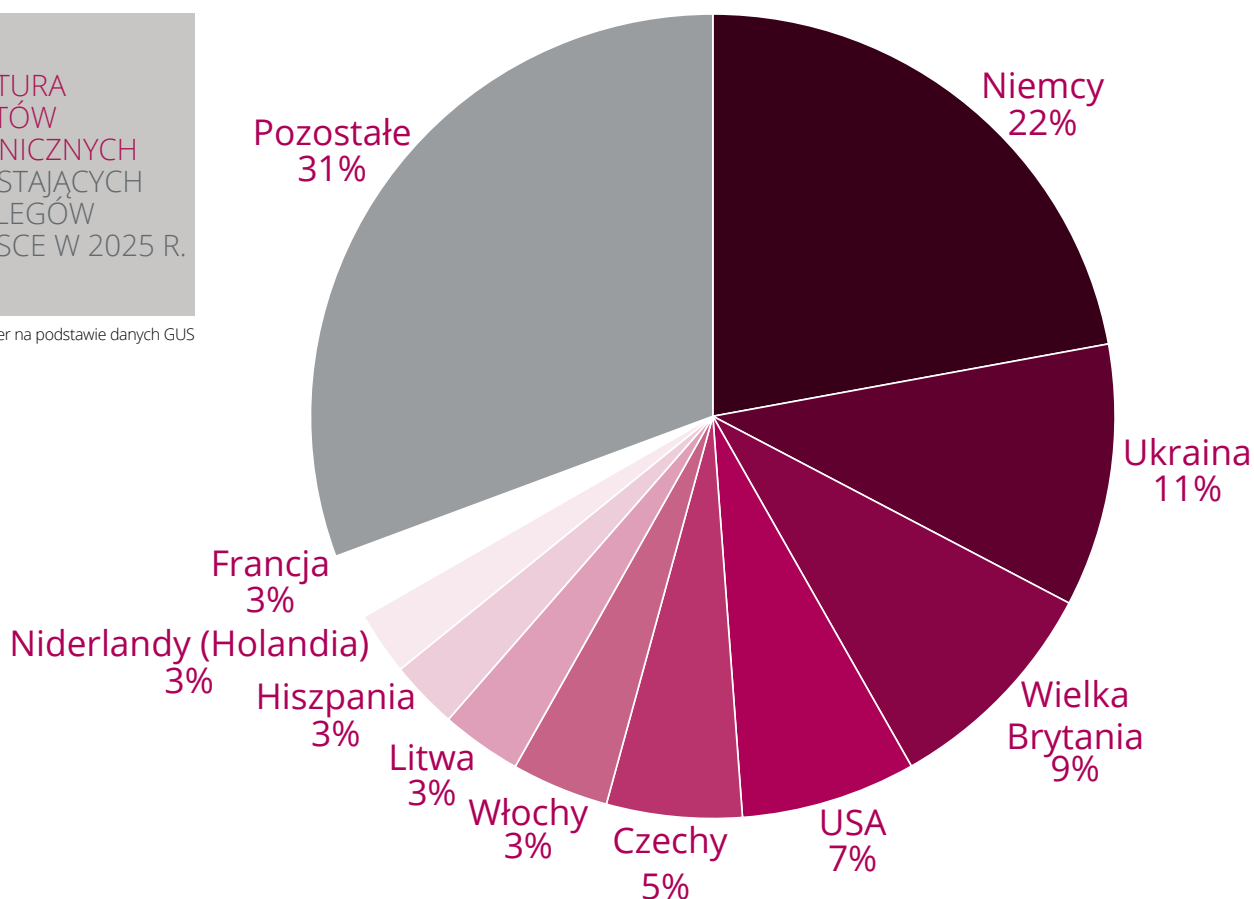
Podobnie jak w latach poprzednich, obywatele Niemiec pozostali najliczniejszą grupą gości zagranicznych, stanowiąc 22% wszystkich przyjazdów. Na kolejnych miejscach uplasowali się turyści z Ukrainy, Wielkiej Brytanii, Stanów Zjednoczonych oraz Czech – łącznie ta piątka odpowiadała za ponad połowę całego ruchu zagranicznego. Hierarchia pierwszej piątki nie uległa zmianie w stosunku do 2024 roku, co świadczy o ustabilizowanej strukturze geograficznej popytu.

Na szczególną uwagę zasługują kraje wykazujące ponadprzeciętną dynamikę wzrostu. Liczba przyjazdów z Włoch zwiększyła się o 30,0%, z Japonii o 27,1%, a z Cypru o 23,4%.

Silne wzrosty odnotowano również w segmencie rynków zachodnioeuropejskich: Austria i Irlandia zanotowały po ok. 17,0% więcej przyjazdów niż rok wcześniej. Tendencje spadkowe dotknęły natomiast dwa kraje – Białoruś (-8,6%) oraz Rosję (-4,5%). Oba kontynuują wieloletnią trajektorię malejącego ruchu turystycznego do Polski, której źródłem pozostaje sytuacja geopolityczna. W perspektywie długoterminowej Rosja, niegdyś piąty co do wielkości rynek zagraniczny (290 tys. przyjazdów w 2019 roku), w 2025 roku odnotowała jedynie niespełna 21 tys. wizyt.

STRUKTURA
TURYSTÓW
ZAGRANICZNYCH
KORZYSTAJĄCYCH
Z NOCLEGÓW
W POLSCE W 2025 R.

Źródło: Evaluer na podstawie danych GUS



Rosnące zróżnicowanie geograficzne ruchu turystycznego, widoczne w dynamicznym wzroście przyjazdów z rynków azjatyckich i południowoeuropejskich, stwarza dla branży hotelowej nowe szanse w obszarze dywersyfikacji oferty oraz dostosowania komunikacji marketingowej do potrzeb gości spoza tradycyjnych rynków europejskich.

Wśród turystów spoza obszaru Unii Europejskiej na uwagę zasługuje dynamiczny wzrost przyjazdów z Chin oraz Izraela. Według danych Ministerstwa Sportu i Turystyki liczba gości z Chin zwiększyła się o 51,2% - do ponad 140,6 tys. wizyt. Natomiast turyści z Izraela odwiedzili Polskę 279,5 tys. razy, co oznacza wzrost o 38,4% rok do roku. W przeciwnym kierunku podążył ruch ze Zjednoczonych Emiratów Arabskich, gdzie odnotowano spadek o 8,0%, do 54,3 tys. przyjazdów. Wyniki te wskazują na rosnące znaczenie rynków pozaeuropejskich, choć ich udział w strukturze gości pozostaje niejednorodny.

Obserwowane w ostatnich latach zmiany w zachowaniach podróżnych wskazują na rosnące znaczenie wyjazdów opartych na doświadczeniach oraz uczestnictwie w wydarzeniach. Coraz większą rolę odgrywają wydarzenia kulturalne, rozrywkowe, sportowe i biznesowe, które coraz częściej stają się głównym impulsem do podjęcia podróży. Szczególnie dynamicznie rozwija się segment wyjazdów związanych z koncertami i festiwalami muzycznymi. Jednocześnie uczestnicy wydarzeń coraz częściej wydłużają pobyt i korzystają z dodatkowej oferty dostępnej w miejscu docelowym, obejmującej zwiedzanie, aktywności rekreacyjne oraz usługi gastronomiczne.

Znaczenie tego segmentu wykracza przy tym poza wymiar krajowy. Polska stopniowo umacnia swoją pozycję jako miejsce organizacji wydarzeń o charakterze międzynarodowym, przyciągających uczestników zarówno z państw sąsiednich, jak i bardziej odległych rynków europejskich oraz pozaeuropejskich. Sprzyja temu poprawa infrastruktury, rosnąca rozpoznawalność kraju oraz korzystna relacja jakości do ceny. W rezultacie turystyka eventowa staje się coraz ważniejszym źródłem dodatkowego popytu dla rynku hotelowego, okresowo zwiększając poziom obłożenia i generując dodatkowe korzyści dla gastronomii, handlu oraz innych usług miejskich.

Rozkład ruchu turystycznego w 2025 roku pozostawał zgodny z profilem sezonowym obserwowanym w poprzednich latach. Najniższy poziom aktywności odnotowano w pierwszym kwartale, kiedy z obiektów hotelowych skorzystało niemal 5,7 mln osób. W kolejnych miesiącach widoczne było wyraźne ożywienie. W drugim kwartale liczba gości zwiększyła się o 26 %, osiągając poziom blisko 7,2 mln osób.

Najwyższe wyniki tradycyjnie przypadły na sezon letni. W okresie od lipca do września z bazy hotelowej skorzystało niemal 8,2 mln osób, co oznacza wzrost o około 0,5 mln względem analogicznego okresu roku poprzedniego. Wysoka aktywność utrzymała się również w ostatnich miesiącach roku – w czwartym kwartale liczba gości osiągnęła poziom około 7,2 mln osób. Relatywnie wysoka aktywność w czwartym kwartale może świadczyć o stopniowym ograniczaniu sezonowości rynku oraz rosnącym znaczeniu czynników generujących popyt również poza okresem wakacyjnym.

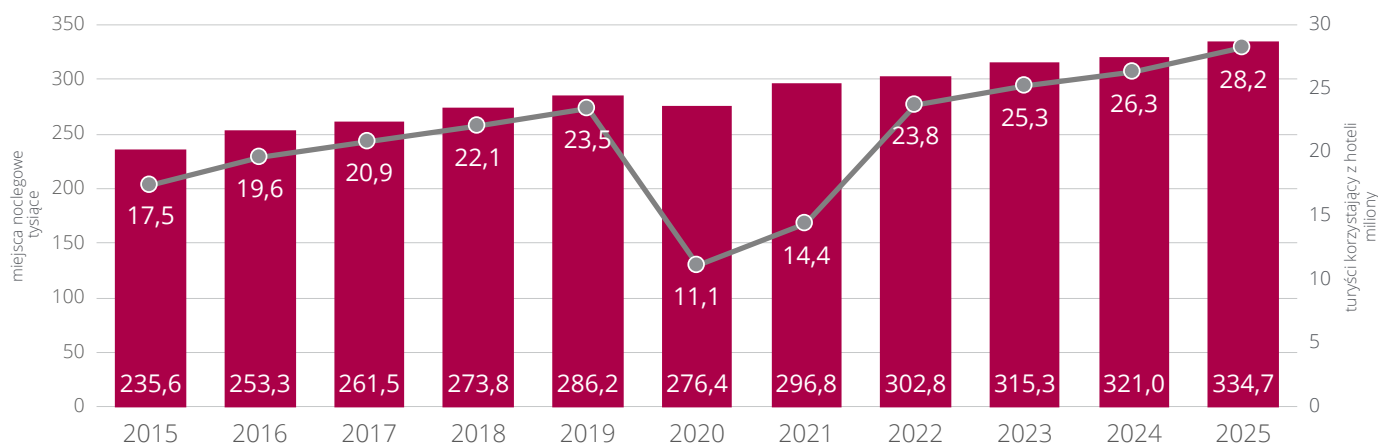
Udział turystów zagranicznych pozostawał w 2025 roku relatywnie stabilny, kształtując się w poszczególnych kwartałach na poziomie od 21,7% do 25,9% całkowitej liczby gości hotelowych. Najwyższy udział (25,9%) odnotowano w trzecim kwartale, co było związane z okresem wakacyjnym i zwiększonym ruchem międzynarodowym. W okresie od lipca do września z polskiej bazy hotelowej skorzystało ponad 2,1 mln turystów zagranicznych, co oznacza wzrost o blisko 150 tys. osób w porównaniu z analogicznym okresem roku poprzedniego.

Pozytywne tendencje utrzymały się również na początku 2026 roku. W pierwszym kwartale z obiektów hotelowych w Polsce skorzystało ponad 6,0 mln osób, z czego 4,66 mln stanowili turyści krajowi, a 1,38 mln goście zagraniczni. Oznacza to, że udział turystów zagranicznych wyniósł około 22,8%, pozostając na poziomie zbliżonym do obserwowanego w 2025 roku. Najwyższy ruch odnotowano w marcu, kiedy z bazy hotelowej skorzystało ponad 2,1 mln osób, w tym ponad 526 tys. turystów zagranicznych. Dane za pierwszy kwartał wskazują na utrzymującą się wysoką aktywność popytową oraz dalszą stabilizację rynku hotelowego.

LICZBA MIEJSC NOCLEGOWYCH ORAZ LICZBA TURYSTÓW KORZYSTAJĄCYCH Z HOTELI W LATACH 2015-2025

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

Źródło: Evaluer na podstawie danych GUS



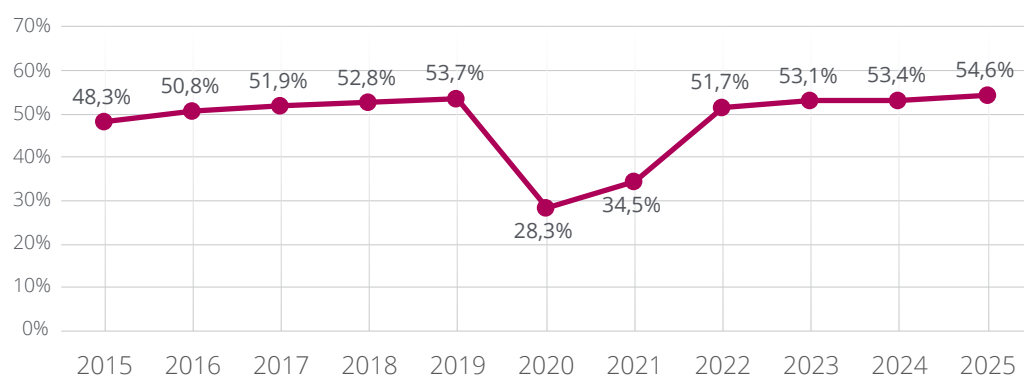
Rok 2025 potwierdził utrzymującą się, wieloletnią tendencję wzrostową w sektorze hotelowym (z wyłączeniem okresu pandemii w latach 2020-2021). Zarówno liczba dostępnych miejsc noclegowych, jak i liczba gości korzystających z hoteli osiągnęły kolejne wysokie poziomy. Baza hotelowa obejmowała 334,7 tys. miejsc, natomiast liczba obsłużonych gości przekroczyła 28,2 mln. W ujęciu długoterminowym skala zmian pozostaje

znacząca – od 2015 roku liczba gości zwiększyła się o 61,3%, podczas gdy podaż miejsc noclegowych wzrosła o 42,1%. Wskazuje to na utrzymującą się przewagę dynamiki popytu nad tempem rozbudowy infrastruktury. Dalszy rozwój bazy hotelowej stanowi odpowiedź na rosnące zainteresowanie Polską jako kierunkiem podróży oraz systematycznie zwiększające się zapotrzebowanie na usługi noclegowe.

WYKORZYSTANIE POKOI HOTELOWYCH

STOPIEŃ WYKORZYSTANIA POKOI HOTELOWYCH W LATACH 2015-2025 W POLSCE

Źródło: Evaluer na podstawie danych GUS



W 2025 roku stopień wykorzystania pokoi hotelowych osiągnął poziom 54,6%, co oznacza wzrost o 1,2 p. p. względem poprzedniego roku. Osiągnięta wartość stanowi jednocześnie najwyższy wynik od początku analizowanego okresu i po raz pierwszy przekracza poziom notowany przed pandemią COVID-19. Dla porównania,

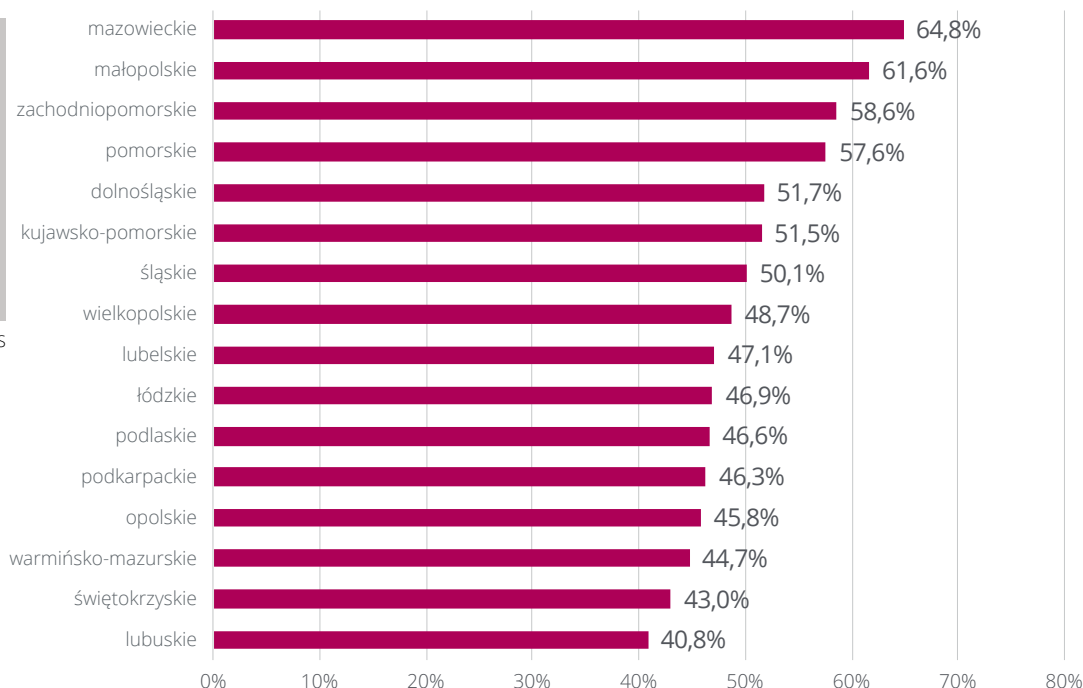
w 2019 roku wskaźnik ten wynosił 53,7%. Dane wskazują tym samym na zakończenie procesu odbudowy rynku po okresie zaburzeń pandemicznych oraz ponowne wejście sektora hotelowego w fazę stabilnego wzrostu. Analiza zmian wskaźnika wykorzystania pokoi w latach 2015-2025 pokazuje wyraźny, długoterminowy trend

wzrostowy, przerywany jedynie okresem pandemii. W latach 2015-2019 poziom obłożenia systematycznie zwiększał się z 48,3% do 53,7%, co odzwierciedlało rosnący popyt na usługi noclegowe oraz stopniowe umacnianie się rynku hotelowego. W 2020 roku nastąpiło gwałtowne załamanie wskaźnika do poziomu 28,3%, będące konsekwencją ograniczeń w podróżowaniu oraz

spadku aktywności turystycznej i biznesowej. Kolejne lata przyniosły stopniową poprawę sytuacji – już w 2022 roku obłożenie wróciło do poziomu przekraczającego 50,0%, a następnie utrzymywało systematyczną tendencję wzrostową. Wynik osiągnięty w 2025 roku potwierdza nie tylko odbudowę popytu, ale także wzrost efektywności wykorzystania istniejącej bazy hotelowej.

ŚREDNIE WYKORZYSTANIE POKOI HOTELOWYCH W WOJEWÓDZTWACH W 2025 ROKU

Źródło: Evaluer na podstawie danych GUS

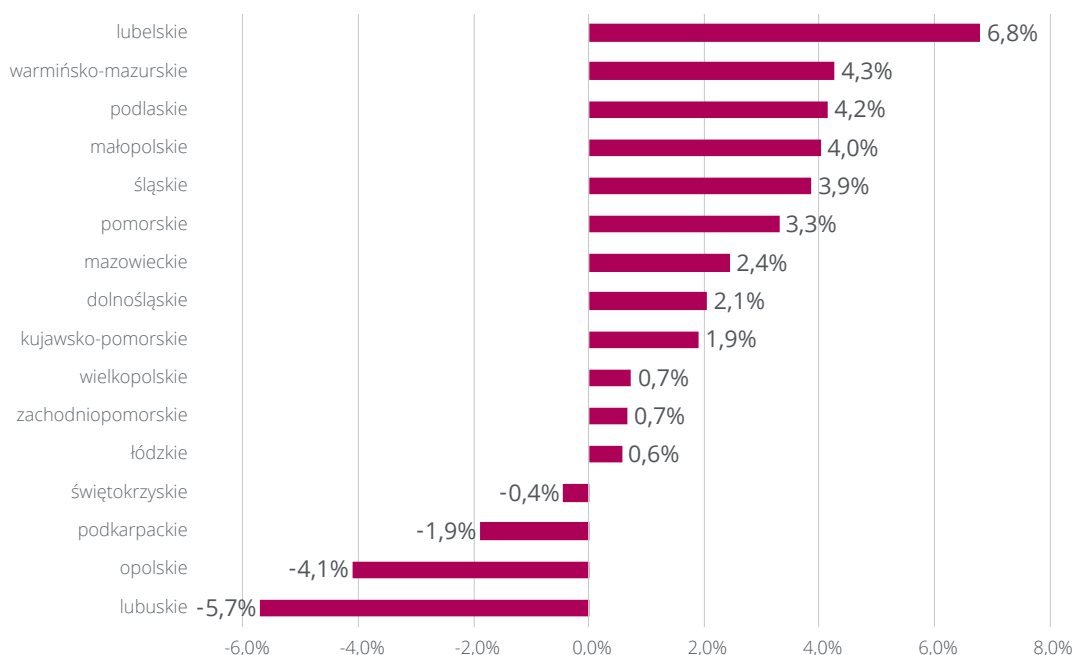


Zróżnicowanie regionalne pozostaje istotnym elementem rynku. Podobnie jak w poprzednim roku najwyższe wartości wskaźnika wykorzystania pokoi hotelowych odnotowano w województwach mazowieckim i małopolskim, gdzie wyniósł on odpowiednio 64,8% oraz 61,6%. Wyniki te

mogą być związane z wysoką koncentracją ruchu biznesowego, turystycznego i wydarzeniowego w największych ośrodkach miejskich. Najniższe poziomy wykorzystania pokoi zaobserwowano natomiast w województwach świętokrzyskim (43,0%) oraz lubuskim (40,8%).

ZMIANA STOPNIA WYKORZYSTANIA POKOI HOTELOWYCH W WOJEWÓDZTWACH [2025/2024]

Źródło: Evaluer na podstawie danych GUS



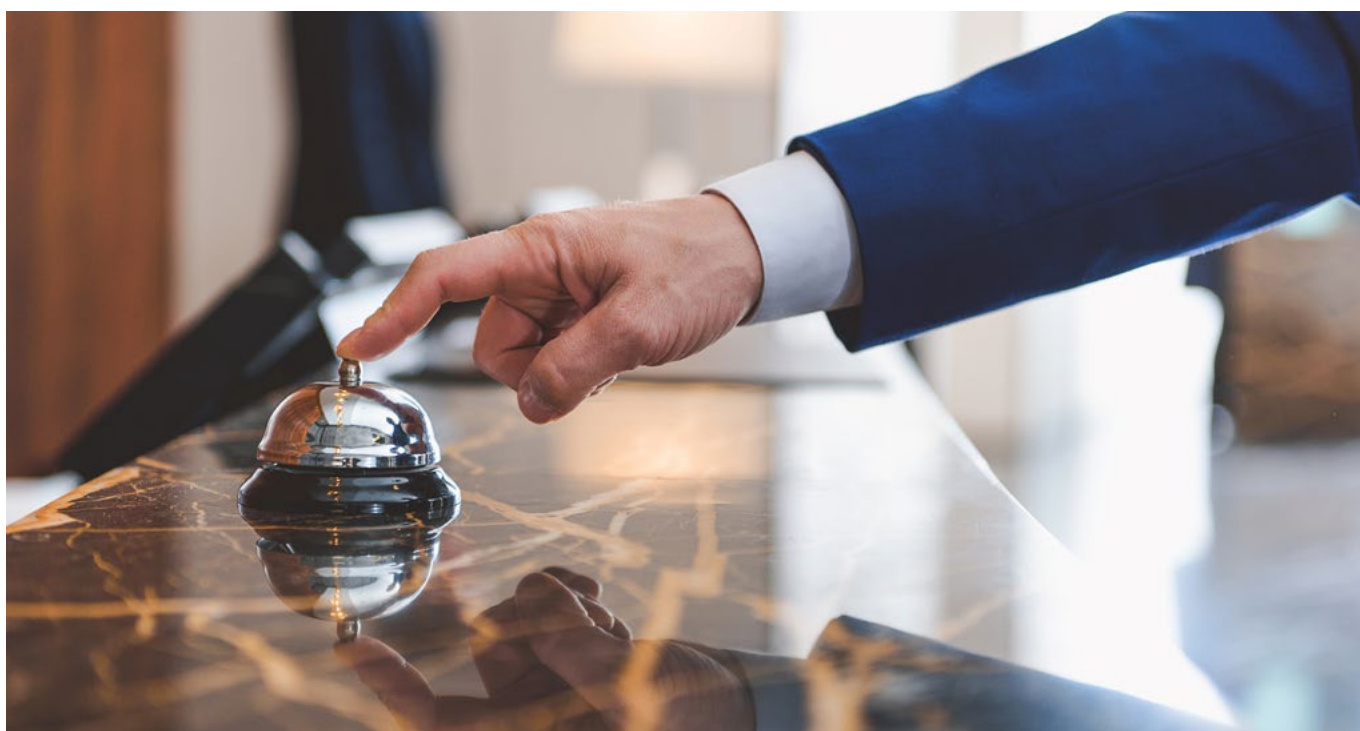
Zmiany stopnia wykorzystania pokoi hotelowych w ujęciu regionalnym w 2025 roku miały zróżnicowany charakter. W większości województw odnotowano poprawę wskaźników względem poprzedniego roku, jednak skala zmian była wyraźnie zróżnicowana. Największą dynamikę wzrostu odnotowano w województwie lubelskim, gdzie stopień wykorzystania pokoi hotelowych zwiększył się o 6,8%. Relatywnie wysokie wzrosty zaobserwowano również w województwach warmińsko-mazurskim (4,3%), podlaskim (4,2%), małopolskim (4,0%) oraz śląskim (3,9%). Nie wszystkie regiony odnotowały jednak poprawę wyników. Największe spadki wystąpiły w województwach lubuskim (-5,7%) oraz opolskim (-4,1%), natomiast mniejsze obniżenia wskaźnika zaobserwowano również w województwach podkarpackim (-1,9%) oraz świętokrzyskim (-0,4%).

Widoczny na poziomie regionalnym obraz rynku sugeruje, że sektor hotelowy znajduje się obecnie w fazie bardziej selektywnego wzrostu. O ile wcześniejsze etapy odbudowy po pandemii miały charakter stosunkowo szeroki i obejmowały większość rynku, obecnie tempo zmian coraz wyraźniej zależy od lokalnych uwarunkowań, profilu odwiedzających oraz zdolności poszczególnych regionów do przyciągania ruchu turystycznego i biznesowego.

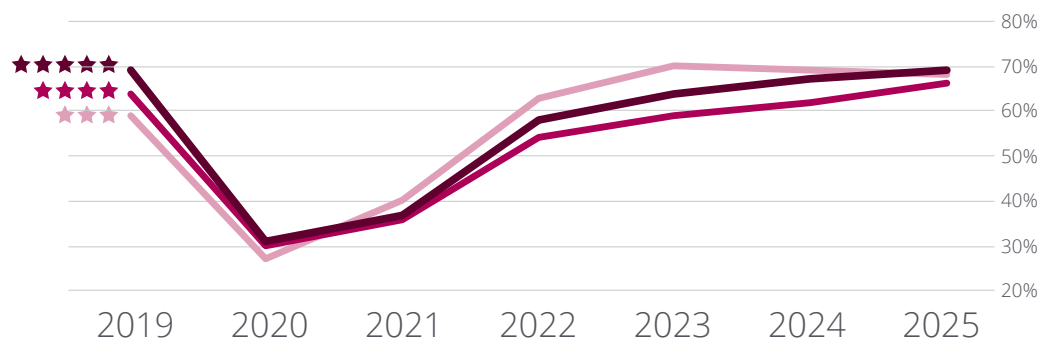
Rok 2025 był udany dla branży hotelowej, która odnotowała poprawę wyników w większości analizowanych

lokalizacji. W ujęciu operacyjnym korzystne tendencje widoczne były między innymi w zakresie obłożenia. Przeciętne wykorzystanie pokoi w hotelach 3* utrzymało się na poziomie zbliżonym do ubiegłorocznego, natomiast w obiektach 4* i 5* zanotowano jego nieznaczny wzrost. W segmencie 5* średnie obłożenie osiągnęło poziom 69%, co potwierdza odbudowę popytu do poziomów sprzed pandemii.

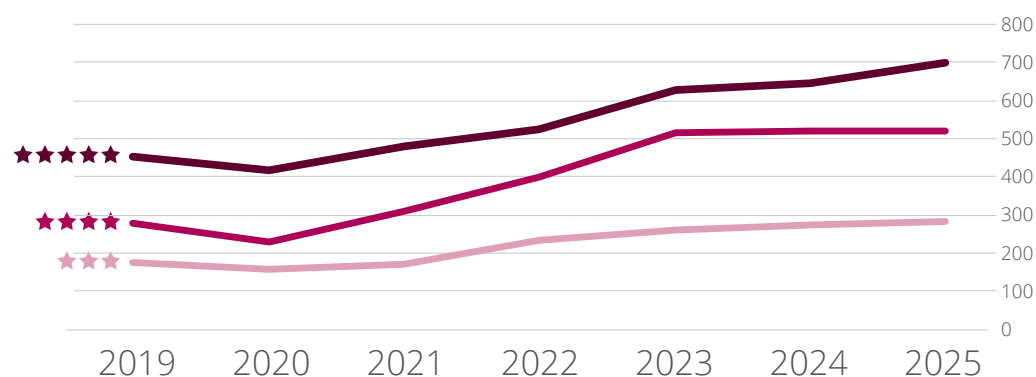
Wzrostowi popytu towarzyszył dalszy wzrost średnich cen dobowych (ADR), przy czym najwyższą dynamikę odnotowano w segmencie hoteli 5*, co sugeruje gotowość gości do akceptacji wyższych stawek w zamian za ofertę o najwyższym standardzie. Wskaźnik ten pozostawał jednym z kluczowych czynników wspierających poprawę wyników operacyjnych, znajdując odzwierciedlenie we wzroście RevPAR (przychodu z dostępnego pokoju) na większości głównych rynków. Szczególnie dobre rezultaty osiągnęły Poznań i Kraków, gdzie RevPAR wzrósł o ponad 10% rok do roku, osiągając odpowiednio poziom blisko 260 zł i 320 zł. Na tle największych rynków słabiej wypadł jedynie Wrocław, gdzie RevPAR wyniósł 223 zł, co oznacza spadek o około 4% względem poprzedniego roku. Pomimo korzystnych wyników operacyjnych wyzwaniem dla branży pozostają jednak rosnące koszty działalności, które w coraz większym stopniu wpływają na rentowność obiektów hotelowych.



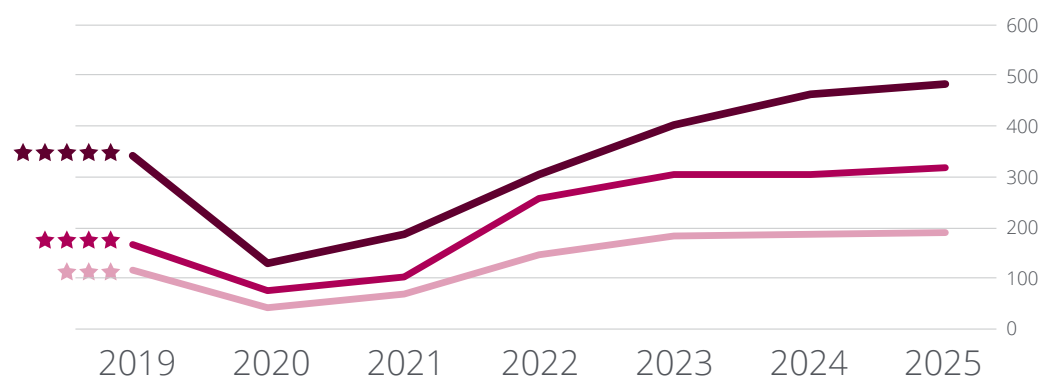
ŚREDNIE
OBŁOŻENIE
W HOTELOWYCH 3,4,5★
W LATACH
2019-2025



WSKAŹNIK ADR
DLA HOTELOWYCH 3,4,5★
W LATACH
2019-2025



WSKAŹNIK RevPAR
DLA HOTELOWYCH 3,4,5★
W LATACH
2019-2025





ANALIZA RYNKU CONDOHOTELI I OBIEKTÓW Z APARTAMENTAMI WYPOCZYNKOWYMI

Rynek condohoteli w 2025 roku wszedł w fazę większej stabilizacji po okresie dynamicznego rozwoju. Nadal realizowane były nowe projekty, jednak wyraźnie wzrosły oczekiwania inwestorów wobec jakości zarządzania, transparentności modeli biznesowych oraz doświadczenia operatorów. Zmiana ta była związana m.in. z problemami części podmiotów działających w formule condo, które mierzyły się z trudnościami w utrzymaniu wcześniej deklarowanych poziomów rentowności, a w niektórych przypadkach również z procesami restrukturyzacyjnymi. W efekcie rynek stopniowo odchodzi od modelu opartego na sztywno gwarantowanych stopach zwrotu. Coraz częściej operatorzy i inwestorzy wybierają bardziej elastyczne formuły rozliczeń, bazujące na podziale rzeczywistych zysków generowanych przez obiekt. Takie podejście pozwala lepiej dostosować model inwestycyjny do zmiennych warunków rynkowych oraz ograniczać ryzyko po stronie operatorów.

Proces dojrzewania rynku condohotelowego ujawnił również szereg wyzwań związanych z realizacją części projektów inwestycyjnych. Szczególnie widoczne stało się to w segmencie nieruchomości wakacyjnych, gdzie skala przedsięwzięć, specyfika finansowania oraz zmieniające się warunki rynkowe zwiększają poziom ryzyka inwestycyjnego. W przestrzeni publicznej opisywano przypadki inwestycji realizowanych w formule condo w pasie nadmorskim oraz w regionie górskim, które były rozwijane przy współpracy z jedną z globalnych sieci hotelowych z segmentu premium-upscale, posiadającą wieloletnią obecność na rynku międzynarodowym i rozpoznawalne marki w portfolio. Projekty te

napotykały istotne trudności na etapie realizacji, stając się przykładem wyzwań charakterystycznych dla tej części rynku. W części projektów źródłem problemów okazało się pogorszenie płynności finansowej inwestorów, związane między innymi z wolniejszym od zakładanego tempem sprzedaży lokali inwestycyjnych. W modelu finansowania opartym w znacznym stopniu na środkach pozyskiwanych z komercjalizacji apartamentów ograniczenie sprzedaży może wpływać na zdolność do terminowego prowadzenia prac budowlanych oraz realizacji kolejnych etapów inwestycji. Niektóre przedsięwzięcia mierzyły się również z wyzwaniami organizacyjnymi i wykonawczymi, które dodatkowo komplikowały proces realizacyjny. Najbardziej złożone sytuacje dotyczyły projektów, w których obok problemów finansowych pojawiły się również kwestie formalnoprawne. Postępowania administracyjne, procedury środowiskowe czy spory sądowe mogą prowadzić do wydłużenia procesu inwestycyjnego oraz zwiększenia niepewności co do harmonogramu dalszej realizacji przedsięwzięcia. Opisane przypadki pokazują ograniczenia modelu biznesowego silnie uzależnionego od bieżącej sprzedaży lokali inwestycyjnych. Jednocześnie doświadczenia rynkowe potwierdzają, że obecność międzynarodowego operatora hotelowego z segmentu premium-upscale pozostaje istotnym czynnikiem wspierającym proces komercjalizacji. Rozpoznawalna marka może zwiększać atrakcyjność inwestycji, wzmacniać jej wiarygodność oraz pozytywnie wpływać na decyzje zakupowe potencjalnych inwestorów. Praktyka rynkowa pokazuje jednak, że nawet współpraca z taką siecią nie eliminuje podstawowych ryzyk związanych z realizacją przedsięwzięcia.

Problemy z płynnością finansową, wzrost kosztów wykonawstwa, trudności we współpracy z wykonawcami czy opóźnienia administracyjne mogą istotnie wpływać na harmonogram i powodzenie projektu. Coraz wyraźniej widać, że o sukcesie inwestycji decydują nie tylko marka i lokalizacja, lecz przede wszystkim stabilność finansowa przedsięwzięcia, odpowiednia struktura finansowania oraz skuteczne zarządzanie ryzykiem. Na rynek condohoteli i apartamentów inwestycyjnych istotny wpływ będą miały również planowane zmiany legislacyjne, w tym procedowana nowelizacja ustawy o własności lokali. Projekt zakłada objęcie lokali wyodrębnianych w budynkach zamieszkania zbiorowego wymogami zbliżonymi do tych, które obowiązują lokale mieszkalne i usługowe, m.in. w zakresie minimalnego metrażu. Dodatkowo proponowane regulacje zwiększyłyby kompetencje samorządów, umożliwiając ograniczanie wydzielania odrębnych lokali w tego typu inwestycjach.

Celem proponowanych zmian jest uporządkowanie rynku, który w ostatnich latach rozwijał się szybciej niż lokalna infrastruktura i obowiązujące regulacje prawne. Samorządy wskazują, że intensywny rozwój inwestycji condo i najmu krótkoterminowego prowadzi w części miejscowości turystycznych do przeciążenia infrastruktury, konfliktów społecznych oraz zaburzenia równowagi pomiędzy funkcją mieszkaniową a turystyczną. Podnoszona jest również kwestia jakości części inwestycji oraz ich długoterminowego zarządzania.

Proponowana nowelizacja spotkała się z krytyką części przedstawicieli branży condohotelowej, którzy podkreślają swój wkład w rozwój krajowej bazy noclegowej, tworzenie miejsc pracy oraz rewitalizację obiektów zabytkowych. Jednocześnie część uczestników rynku wskazuje, że bardziej precyzyjne regulacje mogą sprzyjać dalszej profesjonalizacji sektora oraz poprawie jakości realizowanych projektów.

W przypadku wejścia w życie przepisów w obecnie dyskutowanym kształcie możliwość wyodrębniania i sprzedaży pojedynczych lokali w budynkach zamieszkania zbiorowego mogłaby zostać znacząco ograniczona, co utrudniłoby realizację inwestycji opartych na dotychczasowym modelu biznesowym. W konsekwencji rynek może odnotować spadek liczby nowych projektów condo oraz częściowy odpływ kapitału inwestorów indywidualnych na zagraniczne rynki nieruchomości, szczególnie do krajów Europy Południowej.

Jednym z beneficjentów tego trendu może być Hiszpania, stanowiąca czołowy przykład rynku, na którym obywatele Polski już teraz wykazują wysoką aktywność inwestycyjną. Według najnowszych danych skala zakupów nieruchomości przez polskich nabywców w 2025 roku utrzymała się na poziomie zbliżonym do rekordowego roku poprzedniego, wynosząc blisko 4,2 tys. jednostek mieszkalnych. Choć ostateczny wynik był o kilkadziesiąt transakcji niższy w ujęciu rok do roku, wciąż oznacza to niemal sześciokrotny wzrost wolumenu w porównaniu do 2020 roku. Pod względem struktury popytu polscy inwestorzy najczęściej wybierali lokale o powierzchni od 60 do 80 mkw. (28,9% transakcji) oraz nieruchomości przekraczające 100 mkw. (27,9%). Stabilna skala transakcji potwierdza ugruntowany popyt na aktywa w Europie Południowej, które w obecnych realiach pełnią funkcję nie tylko klasycznego produktu inwestycyjnego, ale również bezpiecznej, alternatywnej bazy mieszkalnej w obliczu zmiennej sytuacji geopolitycznej na świecie.

Kolejnym istotnym czynnikiem wpływającym na rynek condohoteli i apartamentów inwestycyjnych będą zmiany regulacyjne dotyczące najmu krótkoterminowego. Wdrożenie centralnego rejestru obiektów oraz planowane ograniczenia związane ze zmianą funkcji lokali mieszkalnych mogą doprowadzić do zmniejszenia podaży prywatnych mieszkań oferowanych na wynajem krótkoterminowy. W konsekwencji część popytu turystycznego może zostać przekierowana do profesjonalnie zarządzanych obiektów noclegowych, takich jak hotele, condohotele oraz projekty apartamentowe funkcjonujące w modelu operatorskim.

W perspektywie długoterminowej obserwowane zjawiska mogą oznaczać wejście rynku w etap dalszego dojrzewania i selekcji projektów, w którym coraz większego znaczenia nabierać będą nie tylko lokalizacja i atrakcyjność produktu inwestycyjnego, lecz także trwałość modelu biznesowego, wiarygodność dewelopera oraz odporność przedsięwzięcia na zmieniające się warunki rynkowe. Analiza poziomu komercjalizacji funkcjonujących inwestycji wskazuje przy tym na rosnącą polaryzację rynku. Najlepiej pozycjonowane projekty osiągają bardzo wysoki poziom wyprzedania jeszcze przed rozpoczęciem działalności, co potwierdza utrzymujące się zainteresowanie atrakcyjnymi produktami o wyraźnej przewadze konkurencyjnej.

Jednocześnie na rynku obecne są również obiekty, które pomimo funkcjonowania od kilku lat nadal nie zdołały zbliżyć się do progu pełnego wyprzedania. Część inwestycji oddanych do użytkowania w 2024 roku nadal posiada istotną liczbę niesprzedanych jednostek. Oznacza to wydłużenie procesu absorpcji rynku i odejście od modelu pełnej przedsprzedaży charakterystycznego dla okresu największego boomu na rynku condohoteli. Sam fakt ukończenia inwestycji nie stanowi już gwarancji szybkiej komercjalizacji pozostałej oferty.

Rosnące zróżnicowanie wyników sprzedażowych świadczy o coraz większej selektywności popytu oraz przechodzeniu rynku w fazę dojrzałości. O sukcesie projektu w coraz mniejszym stopniu decyduje sam charakter produktu, a coraz większego znaczenia nabierają jakość realizacji, standard oferowanych usług, doświadczenie operatora, struktura finansowania oraz lokalizacja. Szczególnie silna konkurencja widoczna jest w najbardziej rozwiniętych destynacjach turystycznych, gdzie duża podaż podobnych obiektów powoduje wy-

rażne rozwarstwienie rynku na projekty osiągające wysoką dynamikę sprzedaży oraz inwestycje, które mimo kilkuletniej obecności na rynku nadal nie osiągnęły pełnej komercjalizacji.

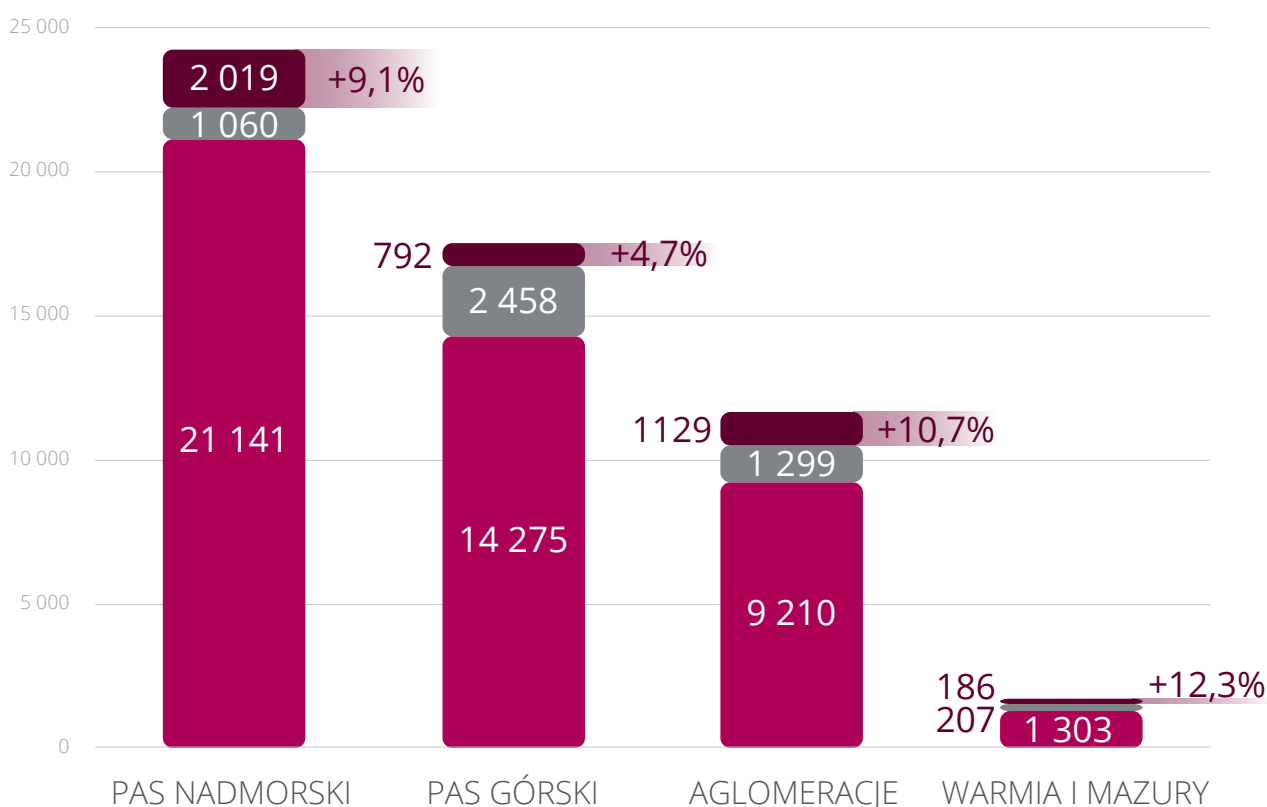
Pomimo obserwowanego spowolnienia na rynku nieruchomości inwestycyjnych oraz trudności związanych z realizacją części projektów, podaż inwestycji funkcjonujących w formule condo i apartamentów inwestycyjnych nadal systematycznie rośnie. W pierwszej połowie 2026 roku liczba tego typu przedsięwzięć była o blisko 8% wyższa niż na koniec 2024 roku. Nadal dominującą pozycję utrzymują lokalizacje nadmorskie – niemal połowa funkcjonujących obecnie obiektów tego typu znajduje się właśnie w pasie wybrzeża.

Analiza projektów planowanych do realizacji i uruchomienia od IIH2026 do końca 2028 roku wskazuje jednak na stopniowe przesunięcie aktywności inwestycyjnej w kierunku regionów górskich. To właśnie tam prognozowany jest największy wzrost podaży – liczba nowych lokali ma zwiększyć się o ponad 2,8 tys.

PROGNOZOWANY PRZYRÓST NOWEJ PODAŻY APARTAMENTÓW INWESTYCYJNYCH DO 2028 R. W RELACJI DO PODAŻY NA KONIEC 2025 R.

podaż na koniec 2025 r.	
prognozowana podaż na koniec 2026 r.*	
planowana podaż do 2028 r.	
udział nowej podaży względem obecnej podaży	

Źródło: Evaluator



Nieco niższy poziom nowej podaży przewidywany jest w miejscowościach nadmorskich, gdzie planowana jest realizacja niemal 2,7 tys. jednostek. Na Warmii i Mazurach przewidziano powstanie 278 lokali, natomiast w największych aglomeracjach miejskich planowana

podaż wynosi około 1,8 tys. jednostek, z czego blisko 690 ma zostać zrealizowanych w Warszawie. Wśród największych projektów miejskich znajduje się m.in. inwestycja Holiday Inn Express & Suites obejmująca 368 jednostek.

WYBRANE OTWARCIA CONDOHOTELI I OBIEKTÓW Z APARTAMENTAMI WYPOCZYNKOWYMI/NA WYNAJEM WG. STANU NA IH2026 R.

Źródło: Evaluer

	DATA URUCHOMIENIA	HOTEL	DZIELNICA/OSIEDLE	LICZBA POKOI
GDAŃSK	IIH2025	Arche Hotel Airport	condohotel	164
ŁÓDŹ	IIH2025	T12	obiekt z apartamentami na wynajem	47
WROCŁAW	IIH2025	K52	obiekt z apartamentami na wynajem	79
GDAŃSK	IH2026	Prize by Radisson Motlava	condohotel	125
WARSZAWA	IH2026	NanoApart Grochów	condohotel	217
ZŁOCKIE k. MUSZYNY	IH2026	Arche Metalowiec Muszyna	condohotel	373
ZARZECZE	IH2026	Laguna Beskidów Resort	obiekt z apartamentami na wynajem	150
GRZYBOWO k. KOŁOBRZEGU	IIH2025	Nickel Resort&Wellnest Grzybowo	condohotel	147
USTRONIE MORSKIE	IIH2025	Baltic Jet	obiekt z apartamentami na wynajem	108
DZIWNÓW	IH2026	Essense Baltic Resort&SPA	obiekt z apartamentami na wynajem	211
KRYNICA MORSKA	IH2026	Mariner	obiekt z apartamentami na wynajem	65
USTRONIE MORSKIE	IH2026	The One by Sun&Snow	obiekt z apartamentami na wynajem	109
MIKOŁAJKI	IH2026	Vista Mikołajki Marina & Resort I etap	condohotel	115

WYBRANE PLANOWANE OTWARCIA CONDOHOTELI I OBIEKTÓW Z APARTAMENTAMI
WYPOCZYNKOWYMI/NA WYNAJEM W LATACH 2026-2028

Źródło: Evaluer

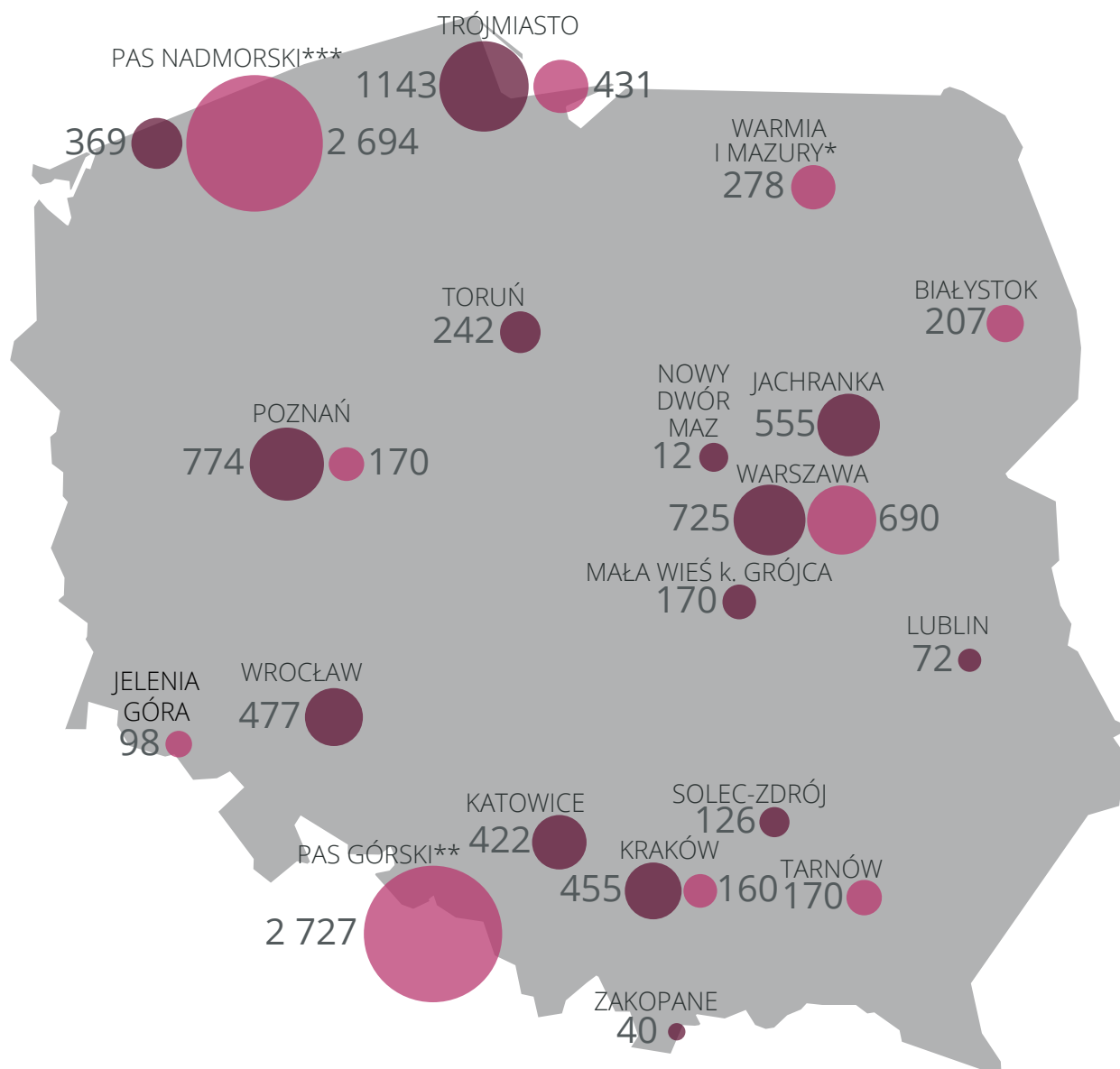
	NAZWA OBIEKTU	TYP OBIEKTU	LICZBA POKOI/ APARTAMENTÓW
DARŁOWO	Mira Mar	obiekt z apartamentami na wynajem	143
DZIWNÓW	Cisha Apartamenty	condohotel	83
	Vacationclub Resort	condohotel	51
DŹWIRZYNO	The Elements Resort	condohotel	351
HEL	Marina Hel Apartamenty	obiekt z apartamentami na wynajem	237
KOŁOBRZEG	Harmony Resort	condohotel	280
	Linea Mare	condohotel	227
MIELNO	The Blue by Sun&Snow	condohotel	152
MIĘDZYZDROJE	The Sea Wellness Resort	condohotel	153
SIANOŻĘTY k. USTRONIA MORS.	Aston Veu	obiekt z apartamentami na wynajem	97
ŚWINOUJŚCIE	Aquart	obiekt z apartamentami na wynajem	151
	Baltic Park Grand Residences	condohotel	300
USTKA	Icon Sea	obiekt z apartamentami na wynajem	233
USTRONIE MORSKIE	Belmonte Hotel	condohotel	146
WIŚLINKA k. GDAŃSKA	Radisson Marina Resort&Suites	condohotel	90
GIŻYCKO	Lowen Marina Giżycko	obiekt z apartamentami na wynajem	92
MIKOŁAJKI	Grand Lake Residencde	condohotel	186
DUSZNIKI-ZDRÓJ	Ski Mountain Zieleniec	condohotel	356
	Saltic Resort&Spa	condohotel	240
KARPACZ	Onyx Resort &Spa	condohotel	250
POLANICA-ZDRÓJ	Tremonti	condohotel	170
SZCZYRK	Sky Resort	condohotel	104
	Tremonti	condohotel	228

	NAZWA OBIEKTU	TYP OBIEKTU	LICZBA POKOI/ APARTAMENTÓW
SZKLARSKA PORĘBA	Tremonti Hotel Szklarska Poręba by Hôtels & Préférence	condohotel	267
	Botanic Resort	obiekt z apartamentami na wynajem	78
	Nickel Resort&Spa	condohotel	89
	The View Mountain	condohotel	159
	Mirador Szrenica	obiekt z apartamentami na wynajem	110
	Harmony Valley Resort (II etap)	condohotel	134
ŚWIERADÓW-ZDRÓJ	Infinity Mountain Resort	condohotel	136
ZAKOPANE	Witkac Residence by Aries	obiekt z apartamentami na wynajem	76
	Hotel Salamandra	obiekt z apartamentami na wynajem	180
ZARZECZE	Laguna Beskidów	obiekt z apartamentami na wynajem	150
BIAŁYSTOK	Arche Garnizon Białystok	condohotel	207
GDAŃSK	Golden Tulip Gdańsk Old Town	obiekt z apartamentami na wynajem	330
GDYNIA	Waterhall Residence	obiekt z apartamentami na wynajem	101
KRAKÓW	Arche Kraków Czyżyny	condohotel	160
POZNAŃ	Malta View	obiekt z apartamentami na wynajem	170
TARNÓW	Arche Młyn Szancera	condohotel	170
WROCŁAW	Arche Hotel Wrocław II	condohotel	160
WARSZAWA	Holiday Inn Express&Suits	condohotel	368
	NDI Smolna 23	obiekt z apartamentami na wynajem	54
	StayCity Aparthotel	obiekt z apartamentami na wynajem	268
JELENIA GÓRA	Hotel Bellevue Jelenia Góra	condohotel	98

SZACOWANA PODAŻ POKOI W LATACH 2026-2028

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

hotele	
condohotele i obiekty z apartamentami inwestycyjnymi	



* GIŻYCKO, MIKOŁAJKI

** DUSZNIKI-ZDRÓJ, KARPACZ, POLANICA-ZDRÓJ, SZCZYRK, SZKLARSKA-PORĘBA, ŚWIERADÓW-ZDRÓJ, ZAKOPANE, ZARZECZE

*** DARŁOWO, DZIWNÓW, DŻWIRZYNO, HEŁ, KOŁOBRZEG, MIELNO, MIĘDZYZDRÓJE, SIANOŻĘTY, ŚWINOUEJŚCIE, USTKA, USTRONIE MORSKIE, WIŚLINKA

PLANOWANA LICZBA POKOI:

HOTELE
5 693

CONDOHOTELE I OBIEKTY
Z APARTAMENTAMI
INWESTYCYJNYMI
7 625



PODSUMOWANIE

Miniony rok upłynął pod znakiem dobrej koniunktury w krajowym sektorze hotelowym, generującym stabilne wzrosty parametrów operacyjnych. W ujęciu międzynarodowym Polska zajęła, tuż za Maltą, drugie miejsce w Unii Europejskiej pod względem rocznego przyrostu liczby noclegów turystycznych.

Popyt w większości destynacji przewyższył wskaźniki z 2024 roku, odzwierciedlając pełną popandemiczną odbudowę rynku. Odnotowano również dalszy 7,2% wzrost liczby gości korzystających z noclegów, których łączna liczba przekroczyła 28,2 mln. Cała branża nadal koncentruje się wokół największych aglomeracji oraz popularnych kurortów. Niemniej jednak w obliczu starzenia się społeczeństwa i dynamicznego rozwoju turystyki zdrowotnej coraz większe znaczenie mogą zyskiwać miejscowości uzdrowiskowe. Z drugiej strony rosnąca podaż nowych obiektów i nasilająca się konkurencja mogą w najbliższych latach wyhamować dynamikę wzrostu zysków w niektórych lokalizacjach – przykładem obszaru, na którym sektor hotelowy i rynek apartamentów condo przejawiają już wyraźne oznaki nasycenia, jest Szklarska Poręba.

W 2026 roku sektor hotelowy funkcjonuje w warunkach podwyższonej niepewności geopolitycznej. Utrzymujące się napięcia międzynarodowe – w tym konflikt na Bliskim Wschodzie – wpływają na kierunki ruchu turystycznego, sprzyjając relatywnemu wzrostowi znaczenia bezpiecznych destynacji europejskich oraz podróży regionalnych. W efekcie obserwuje się utrzymanie stabilnego popytu na rynku krajowym, co wspiera wyniki obiektów hotelowych w Polsce, szczególnie w segmencie miejskim oraz wypoczynkowym.

Jednocześnie 2026 rok przynosi dalszą polaryzację rynku hotelowego. Lepsze wyniki osiągają obiekty zlokalizowane w największych aglomeracjach oraz w destynacjach o całorocznym popycie, natomiast większą presję konkurencyjną odczuwają lokalizacje sezonowe i rynki o wysokim nasyceniu nową podażą. Coraz większego znaczenia nabiera efektywność zarządzania operacyj-

nego, elastyczność cenowa oraz zdolność dostosowania oferty do zmiennej struktury popytu.

W ujęciu demograficznym istotnym czynnikiem strukturalnym wpływającym na funkcjonowanie części destynacji turystycznych pozostają niekorzystne trendy obserwowane w ostatniej dekadzie, które w 2026 roku nadal stanowią wyzwanie o charakterze długoterminowym. Analiza zmian w latach 2015–2025 wskazuje, że wiele popularnych miejscowości turystycznych doświadcza istotnego spadku liczby ludności, niezależnie od ich profilu – zarówno w pasie górskim, jak i nadmorskim. Wśród miejscowości nadmorskich największy, ponad 20% spadek populacji dotyczy Helu i Łeby, natomiast w Ustce i Dziwnowie ubytki sięgają ok. 16%. Podobne zjawisko obserwowane jest również w miejscowościach górskich, w szczególności w Sudetach – w Dusznikach-Zdroju spadek przekroczył 19%, a w takich lokalizacjach jak Szklarska Poręba, Łądek-Zdrój, Karpacz czy Bystrzyca Kłodzka wyniósł ponad 15%.

Przyczyny tego trendu wynikają zarówno z ogólnokrajowych procesów demograficznych, jak i specyfiki rynków nieruchomości w destynacjach turystycznych. Rosnąca atrakcyjność inwestycyjna oraz rozwój segmentu second home prowadzą do wzrostu cen nieruchomości i ograniczenia ich dostępności dla lokalnych mieszkańców. Dodatkowo miejscowości te charakteryzują się wyższymi kosztami życia oraz silną sezonowością rynku pracy, co obniża ich atrakcyjność jako miejsc stałego zamieszkania. Należy również uwzględnić, że przy relatywnie niewielkiej bazie ludności nawet umiarkowane zmiany przekładają się na wysokie dynamiki procentowe, jednak ogólny kierunek zmian pozostaje jednoznacznie negatywny.

W 2026 roku warunki na rynku finansowania inwestycji hotelowych ulegają stopniowej poprawie. Banki wykazują coraz większą otwartość na kredytowanie tego sektora, kierując jednak swoje oferty przede wszystkim do sprawdzonych inwestorów posiadających udokumentowane doświadczenie w realizacji oraz zarządzaniu obiektami hotelowymi. Wynika to z faktu, że branża hotelowa nadal postrzegana jest jako sektor wrażliwy na zmiany koniunktury gospodarczej, poziomu konsumpcji oraz sytuacji geopolitycznej, co skłania instytucje finansowe do ostrożnej polityki ryzyka. Dodatkowym czynnikiem sprzyjającym inwestycjom pozostaje obniżony poziom stóp procentowych, który przekłada się na spadek kosztów finansowania i poprawę warunków realizacji nowych projektów. Tańszy kapitał zwiększa zdolność inwestorów do podejmowania większych przedsięwzięć, jednocześnie wspierając ich potencjalną rentowność.

Rosnący udział w rynku zyskują konwersje istniejących budynków na obiekty hotelowe. Trend ten obejmuje zarówno nieruchomości mieszkalne, jak i przestrzenie przemysłowe czy biurowe. Coraz częściej adaptacjom poddawane są również obiekty zabytkowe. Choć tego typu projekty wiążą się z wyzwaniem funkcjonalnymi, prawnymi i konserwatorskimi, ich istotnym atutem pozostaje unikalny charakter oraz historia, która może stanowić element budowania tożsamości hotelu. Odpowiada to rosnącemu znaczeniu doświadczeń autentycznych w oczekiwaniach gości. Na polskim rynku przykładami takich realizacji są m.in. Cukrownia Żnin, powstała w murach XIX-wiecznej fabryki, oraz Focus Hotel Premium Wrocław, otwarty w drugiej połowie 2025 roku w zaadaptowanej przestrzeni biurowej.

Pomimo wzrostu po stronie przychodowej, rentowność operacyjna branży hotelowej w 2026 roku pozostaje pod silną presją. Dynamikę poprawy wyników finansowych ograniczają stale rosnące koszty funkcjonowania obiektów – w szczególności ceny energii, usług zewnętrznych oraz wynagrodzenia. Dodatkowym obciążeniem są wydatki na utrzymanie infrastruktury oraz konieczność dostosowania hoteli do rosnących oczekiwań gości.

Analiza rynku condohoteli i apartamentów inwestycyjnych wskazuje, że segment ten wkracza w fazę większej dojrzałości, a popyt staje się coraz bardziej selektywny. Wyraźnie rysuje się polaryzacja wyników sprzedażowych pomiędzy projektami o silnej pozycji rynkowej a inwestycjami mającymi trudności z pełną komercjalizacją. O sukcesie decyduje przede wszystkim wysoka jakość

produktu, profesjonalne zarządzanie oraz doświadczenie operatora, które bezpośrednio przekładają się na zdolność do generowania stabilnych wyników operacyjnych i utrzymania konkurencyjności w długiej perspektywie. Na rynku dochodzi obecnie do sytuacji, w których inwestorzy z powodu ryzyka sprzedażowego rezygnują z formuły condohotelu i szukają alternatywnego finansowania, aby otworzyć obiekt jako klasyczny hotel. W tym segmencie z perspektywy deweloperskiej istotną barierą pozostaje również niepewność regulacyjna.

Coraz większe znaczenie w 2026 roku mają również nakłady na cyfryzację procesów operacyjnych, działania marketingowe oraz rozwiązania proekologiczne, które stają się istotnym elementem konkurencyjności rynkowej. Kolejną trudność stanowią utrzymujące się braki kadrowe, szczególnie widoczne w sektorze usług hotelowych. Niedobór wykwalifikowanych pracowników przekłada się na dalszą presję płacową oraz konieczność oferowania dodatkowych benefitów, co wprost wpływa na strukturę kosztów operacyjnych. Problem ten jest szczególnie odczuwalny w miejscowościach turystycznych o charakterze sezonowym, gdzie rotacja personelu pozostaje wysoka.

W warunkach rosnącej presji kosztowej i utrzymujących się niedoborów kadrowych coraz większego znaczenia nabiera automatyzacja procesów operacyjnych wspierana przez nowoczesne technologie. Rozwiązania wykorzystujące sztuczną inteligencję wdrażane są przede wszystkim w obszarze obsługi gości, zarządzania przychodami oraz działań marketingowych. AI znajduje zastosowanie m.in. w chatbotach obsługujących rezerwacje i zapytania klientów, systemach dynamicznego ustalania cen pokoi oraz narzędziach wspierających personalizację oferty i analizę preferencji gości.

Przykłady takich wdrożeń można znaleźć zarówno wśród międzynarodowych sieci hotelowych, takich jak Marriott International, Hilton czy Accor, jak i na rynku krajowym. Arche Hotel Poloneza wykorzystuje narzędzia związane z optymalizacją widoczności marki w odpowiedziach generowanych przez systemy AI, co przekłada się na wzrost ruchu organicznego na stronie internetowej. Przykład ten wskazuje, że technologie oparte na sztucznej inteligencji zaczynają znajdować praktyczne zastosowanie nie tylko w procesach operacyjnych, lecz także w budowaniu przewagi marketingowej i pozyskiwaniu klientów. Choć skala wykorzystania AI pozostaje zróżnicowana, rozwiązania te stopniowo przechodzą z etapu eksperymentów do coraz szerszego zastosowania w branży hotelarskiej.

HOTEL

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.



EMMERSON
EVALUATION

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

WROCŁAW

al. Kasztanowa 3a-5 p. 219
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. 697 780 680
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 Korfańskiego 125a p. 219
40-156 Katowice
tel. 607 284 978
katowice@emmerson-evaluation.pl

OLSZTYN

ul. Marka Kotańskiego 1 pok. 2 i 110
10-166 Olsztyn
tel. 691 455 953
olsztyn@emmerson-evaluation.pl



al. Jana Pawła II 27
00-867 Warszawa
tel. 22 375 97 00
kontakt@evaluer.pl
www.evaluer.pl