

# RAPORT BRANŻOWY

12 lipca 2024

## HOTELE (PKD 55.10)

### W skrócie

- **W 2023 r. w Polsce działało 2581 hoteli, wobec 2569 w 2022 r. (+0,5% r/r).** Ubiegły rok był kolejnym, w którym liczba hoteli wzrosła. Wzrosła też liczba miejsc noclegowych – w 2023 r. było ich 315,3 tys. wobec 302,8 tys. przed rokiem (+4,1% r/r). W 2023 r. hoteli było nadal mniej niż przed pandemią (2635 w 2019 r.), ale miejsc noclegowych w hotelach więcej (286,2 tys. w 2019 r.)
- **W 2023 r. stopień wykorzystanie miejsc noclegowych w hotelach wyniósł 43,6% i był nieznacznie wyższy niż rok wcześniej (43,2%).** Wskaźnik ten jest więc niemal na poziomie sprzed pandemii – w 2019 r. wynosił 44,1%.
- **W 2023 r. z hoteli w Polsce skorzystało 25,3 mln turystów, którym udzielono 48,9 mln noclegów.** W stosunku do roku poprzedniego liczba turystów wzrosła o 6,2%, a liczba noclegów o 4,6%. Rok 2023 był trzecim z rzędu, w którym ruch turystyczny odbudowywał się po pandemicznym załamaniu w 2020 r.
- **W I kw. 2024 r. stopa zysku brutto w branży hotelowej ukształtowała się na poziomie 6% i był to najlepszy wynik w I kw. od 2017 r.** Rentowność brutto w I kw. 2024 r. była też wyższa niż jej średni poziom w pierwszych kwartałach w przedpandemicznych latach 2011–19, który wynosi 1,7%.
- Natomiast w 2023 r. wskaźniki rentowności, które już rok wcześniej powróciły do przedpandemicznych poziomów, jeszcze nieznacznie się poprawiły. **Stopa zysku brutto w 2023 r. wyniosła 11,7% wobec 11,3% rok wcześniej oraz średnio 9,1% w przedpandemicznych latach 2011–19.**
- **W naszej ocenie w latach 2024–25 należy oczekiwać umiarkowanego wzrostu liczby turystów korzystających z noclegów w hotelach,** co będzie związane ze wzrostem dochodów realnych krajowych gospodarstw domowych skutkującym wzrostem popytu na usługi turystyczne. Ponadto poprawie koniunktury w sektorze hotelowym sprzyjała będzie m.in. dalsza odbudowa ruchu turystycznego przejawiająca się solidnym wzrostem liczby turystów zagranicznych.
- **W latach 2024–25 w sektorze hotelowym powinny utrzymać się korzystne wyniki finansowe, przede wszystkim dzięki wspomnianym dobrym perspektywom popytowym.** Głównym kosztowym czynnikiem ryzyka jest obecnie wzrost kosztów pracy.
- Obecnie aktywność inwestycyjna (budowlana) w segmencie budynków hotelowych stabilizuje się na relatywnie niskim poziomie – w 2023 r. produkcja budowlana wzrosła w tej kategorii obiektów o 2,1% r/r. **W naszej ocenie w I. 2024–25 spodziewać się należy nieznacznego ożywienia aktywności inwestycyjnej w segmencie turystycznym z tendencją do stabilizacji na relatywnie niskim poziomie.**

Biuro Analiz Makroekonomicznych  
i Sektorowych  
bosbank.analizy@bosbank.pl

Łukasz Tarnawa  
Główny Ekonomista  
+48 696 405 159  
lukasz.tarnawa@bosbank.pl

Marcin Peterlik  
Ekonomista  
+48 515 011 621  
marcin.peterlik@bosbank.pl

---

## SYTUACJA BIEŻĄCA

---

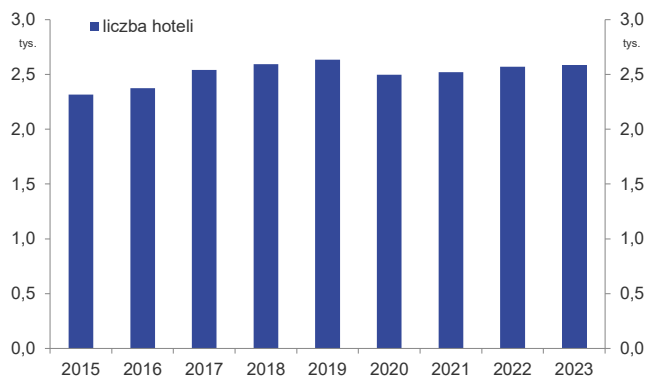
### Podstawowe informacje

- Raport dotyczy działalności hoteli, sklasyfikowanych w branży PKD 55.10. Działalność hoteli polega na zapewnieniu zakwaterowania w pokojach z usługami codziennego sprzątnięcia, ślania łóżek oraz szerokiego zakresu usług dodatkowych takich jak: usługi podawania posiłków i napojów, usługi parkingowe, usługi pralni, udostępnianie basenów kąpielowych, pomieszczeń do ćwiczeń gimnastycznych czy urzędzeń rekreacyjnych oraz udostępnianie sal konferencyjnych.
- W branży PKD 55.10 sklasyfikowane są także inne (zazwyczaj mniejsze niż hotele i nieświadczące usług dodatkowych) obiekty turystyczne, przede wszystkim motele i pensjonaty, jednak działalność tych obiektów nie jest przedmiotem tej analizy. Jedynie część dot. wyników finansowych obejmuje łącznie hotele, motele i pensjonaty, ponieważ z uwagi na sklasyfikowanie tych podmiotów w jednej branży PKD, ich wyniki podawane są przez GUS łącznie.
- **Według danych GUS, na koniec 2023 r. w branży funkcjonowało 513 firm o liczbie pracujących powyżej 9 osób.**
- Raport nie dotyczy obiektów turystycznych takich jak ośrodki wczasowe, ośrodki kolonijne, domy wycieczkowe, kwatery prywatne, domki wczasowe, gospodarstwa agroturystyczne, pola kempingowe czy pola namiotowe. Tego rodzaju obiekty turystyczne sklasyfikowane są w branżach PKD 55.20 i 55.30.
- Do sektora hotelowego nie zalicza się działalności polegającej na krótkoterminowym najmie mieszkań.
- Raport nie dotyczy agencji turystycznych i biur podróży oferujących zorganizowane pobyty i wyjazdy krajowe oraz zagraniczne.

### W 2023 r. wzrosła liczba hoteli i miejsc noclegowych...

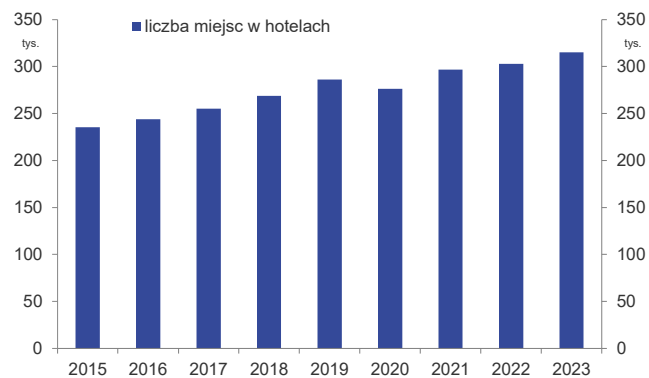
- **W 2023 r. w Polsce działało 2581 hoteli, wobec 2569 w 2022 r. (+0,5% r/r).** Ubiegły rok był więc kolejnym, w którym liczba hoteli wzrosła, po jej wyraźnym spadku w pandemicznym 2020 r. Mimo tego wzrostu hoteli jest nadal nieco mniej niż w 2019 r. – wówczas działało 2635 tego typu obiektów.
- Choć liczba hoteli wzrosła w ubiegłym roku nieznacznie, to wyraźnie powiększyła się liczba miejsc noclegowych dostępnych w hotelach. **Według danych GUS w 2023 r. było ich bowiem 315,3 tys. wobec 302,8 tys. przed rokiem (+4,1% r/r).** Mimo, że hoteli jest mniej niż przed pandemią, to oferują one znacznie więcej miejsc noclegowych niż w 2019 r., kiedy turyści mieli ich do dyspozycji 286,2 tys. Oznacza to, że hotele, które powstały w ostatnich latach to obiekty większe od tych, które zakończyły swoją działalność w czasie pandemii. Nowe hotele oferują średnio więcej miejsc noclegowych niż oferowały hotele, które zniknęły z rynku.

Liczba hoteli



źródło: GUS

Liczba miejsc noclegowych w hotelach



źródło: GUS

### ...i wzrosło też ich obłożenie

- **W 2023 r. stopień wykorzystanie miejsc noclegowych w hotelach wyniósł 43,6% i był nieznacznie wyższy niż rok wcześniej (43,2%).** Wskaźnik ten jest więc już praktycznie na poziomie sprzed pandemii – w 2019 r. wynosił 44,1%. Dla porównania – w okresie pandemicznego kryzysu obłożenie miejsc hotelowych spadło do 26% w 2020 r. i 31% w 2021 r.
- Najwyższy stopień obłożenia miały w 2023 r. hotele 5-gwiazdkowe, gdzie zajętych było średnio 51,8% miejsc. Tego typu obiekty to jednak zaledwie 3,6% wszystkich hoteli działających w Polsce. **Hotele 3-gwiazdkowe, których jest najwięcej i stanowią połowę wszystkich krajowych hoteli miały w 2023 r. średnie obłożenie na poziomie niecałych 41%.**

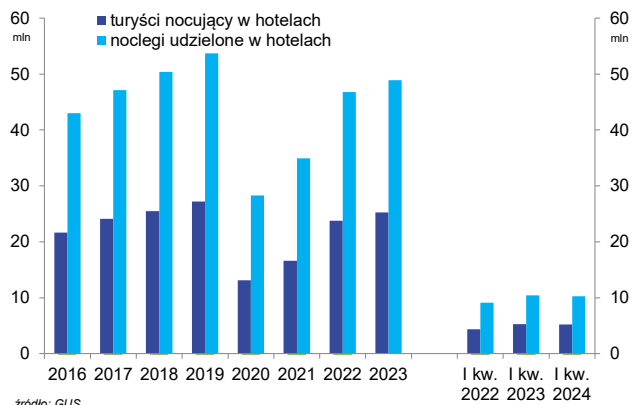
### W 2023 r. dalsza odbudowa ruchu turystycznego...

- **W 2023 r. z hoteli w Polsce skorzystało 25,3 mln turystów, którym udzielono 48,9 mln noclegów.** W stosunku do roku poprzedniego liczba turystów wzrosła o 6,2%, a liczba noclegów o 4,6%. Rok 2023 był trzecim z rzędu, w którym ruch turystyczny odbudowywał się po pandemicznym załamaniu w 2020 r. **Mimo tego trwającego trzy lata wzrostu, liczba turystów nocujących w hotelach i udzielonych im noclegów wciąż pozostaje o ok. 7%–8% niższa niż przed pandemią.** W 2019 r. hotele odwiedziło bowiem 27,2 mln osób, którym udzielono 53,7 mln noclegów.

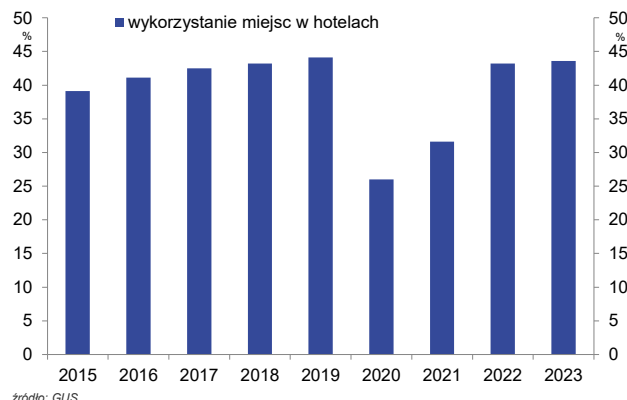
### ...szczególnie widoczna w przypadku turystów zagranicznych

- **W 2023 r. z hoteli w Polsce skorzystało 5,8 ml turystów zagranicznych i było to o 20% więcej niż w roku poprzednim.** Mimo wyraźnego wzrostu liczby turystów zagranicznych, nadal jest ich w polskich hotelach nieco mniej niż przed pandemią. W 2019 r. z noclegów w polskich hotelach korzystało bowiem ponad 6 mln turystów zagranicznych – stanowili oni wówczas 26% wszystkich turystów korzystających z hoteli. Udział tej grupy w 2023 r. wynosił natomiast 23%.

### Liczba turystów i noclegów w hotelach



### Stożenie wykorzystania miejsc hotelowych



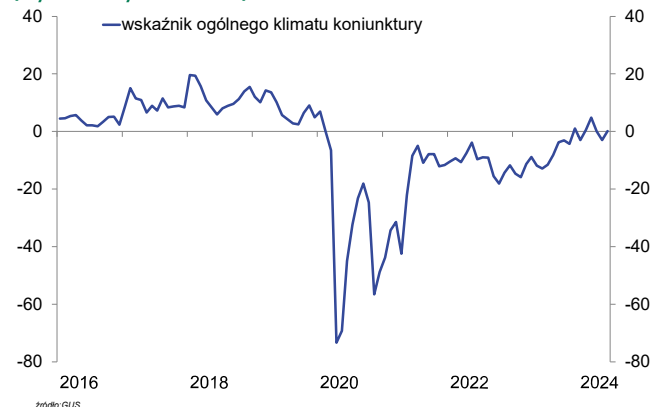
### ...choć w I kw. 2024 r. turystów nieco mniej

- W I kw. 2024 r. w hotelach nocowało 5,2 mln turystów, którym udzielono 10,3 mln noclegów. Zarówno w przypadku liczby turystów, jak i liczby noclegów było to ok. 1% mniej w stosunku do tego samego okresu roku poprzedniego. Ten niewielki spadek ruchu turystycznego w hotelach (68 tys. osób) nie musi jeszcze oznaczać spadku w skali całego 2024 r. Trzeba bowiem pamiętać, że I kw. ma relatywnie mały udział w całorocznym ruchu turystycznym.

### Nastroje słabsze niż przed pandemią, ale się poprawiają...

- Badanie koniunktury prowadzone przez GUS<sup>1</sup> pokazuje, że nastroje w firmach z sektora zakwaterowania i gastronomii od początku 2023 r. systematycznie się poprawiają. Wartość wyrównanego sezonowo Wskaźnika Ogólnego Klimatu Koniunktury wyniosła w czerwcu 2024 r. 0,2 pkt., wobec -12,6 pkt. dwanaście miesięcy wcześniej. Mimo tej poprawy, oceny sytuacji w branży wciąż pozostają niższe niż w l. 2016-19. W ocenach poszczególnych elementów stanu koniunktury, najlepiej wypada ocena ogólnej sytuacji firmy (wskaźnik wyraźnie dodatni), natomiast wskaźniki dotyczące bieżącego popytu i bieżącej sytuacji finansowej przyjmują wartości ujemne.

### Klimat koniunktury w zakwaterowaniu i gastronomii (wyrównany sezonowo)



### Elementy oceny klimatu koniunktury w zakwaterowaniu i gastronomii (wyrównane sezonowo)



<sup>1</sup> Badanie prowadzone jest łącznie dla firm z sektora zakwaterowania i gastronomii.

## ...dzięki dobrej sytuacji rynkowej

- Poprawiające się nastroje w branży hotelowej związane są z korzystną bieżącą sytuacją rynkową – według danych Izby Gospodarczej Hotelarstwa Polskiego (IGHP) obłożenie hoteli w kolejnych miesiącach 2024 r. się zwiększa i jest wyższe niż przed rokiem. **W maju i czerwcu 2024 r. 8 na 10 hoteli miało obłożenie przekraczające 50%**, a co drugi hotel w tej grupie miał obłożenie powyżej 70%. W tym samym czasie tylko 2% hoteli nie osiągnęło obłożenia na poziomie 30%. **W porównania do tych samych miesięcy 2023 r. 55% hoteli zanotowało wyższe obłożenia, a 33% miało niższe obłożenie.**

- Pozytywnie na sytuację rynkową wpływa większa niż latach ubiegłych aktywność wakacyjna Polaków. Według badania Polskiej Organizacji Turystycznej, wyjazd wakacyjny z co najmniej jednym noclegiem w okresie wakacyjnym planuje 70% Polaków, o 5 pkt. proc. więcej niż w roku ubiegłym.

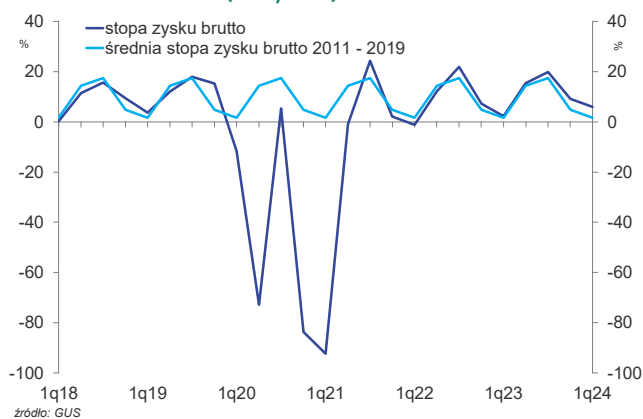
## W I kwartale 2024 r. relatywnie wysoka rentowność...

- W I kw. 2024 r. stopa zysku brutto w branży hotelowej<sup>2</sup> ukształtowała się na poziomie 6% i był to najlepszy wynik w I kw. od 2017 r.** Rentowność brutto w I kw. 2024 r. była też wyższa niż jej średni poziom w pierwszych kwartałach w przedpandemicznych latach 2011-19, który wynosi 1,7%. Stopa zysku brutto na poziomie wyższym niż średnia przedpandemiczna utrzymuje się w branży hotelowej od III kw. 2022 r.

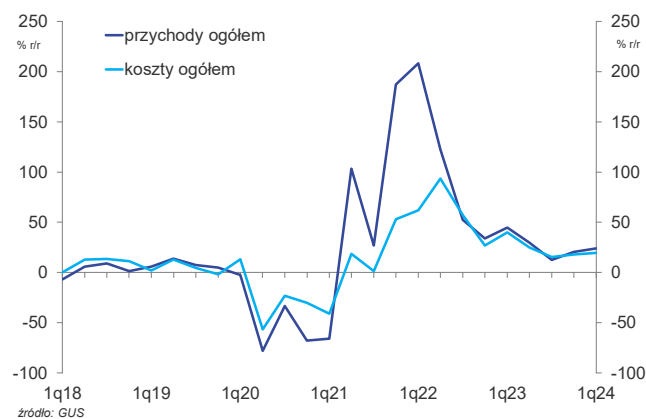
## ...a wzrost przychodów nadal się stabilizował

- W I kw. 2024 r. przychody branży hotelowej wzrosły nominalnie o 24% r/r, co oznacza, że ich dynamika stabilizuje się po okresie gwałtownych spadków w czasie pandemii, a następnie wzrostów (odbicia) w okresie postpandemicznym. W I kw. 2024 r. tempo wzrostu kosztów pozostawało, podobnie jak w IV kw. poprzedniego roku, niższe od wzrostu przychodów i wynosiło 17% r/r

Kwartałna stopa zysku brutto na tle średniej dla poszczególnych kwartałów w I. 2011-19 (firmy 49+)

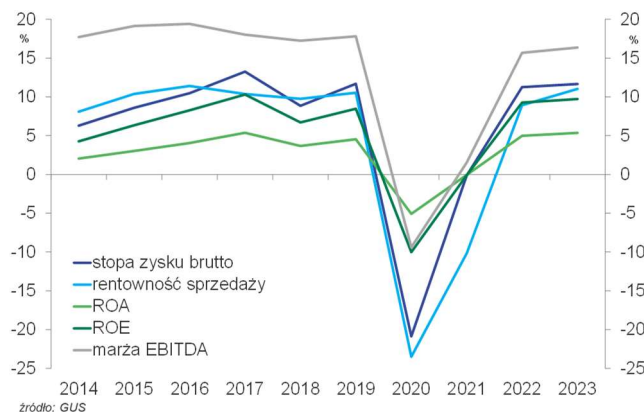


Kwartałna dynamika przychodów i kosztów (firmy 49+)

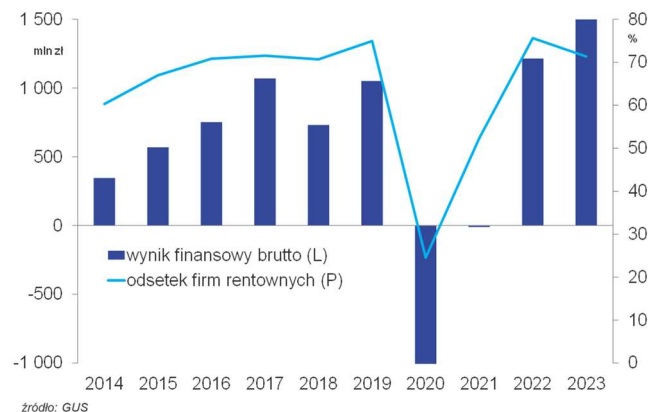


<sup>2</sup> Dane dla firm o liczbie ponad 49 pracujących.

Wskaźniki rentowności (firmy 9+)



Wynik finansowy brutto i odsetek firm rentownych (firmy 9+)



### W 2023 r. w szerszej populacji firm nieznaczny wzrost rentowności...

- W 2023 r. branża hotelowa wypracowała korzystne wyniki finansowe – wskaźniki rentowności, które już rok wcześniej powróciły do przedpandemicznych poziomów, jeszcze nieznacznie się poprawiły. **Stopa zysku brutto w 2023 r. wyniosła 11,7% wobec 11,3% rok wcześniej oraz 9,1% średnio w przedpandemicznych latach 2011-19.**
- Wynik finansowy brutto branży hotelowej w 2023 r. ukształtował się na najwyższym historycznie poziomie i wyniósł 1,5 mld zł, wobec 1,2 mld rok wcześniej.
- **W 2023 r. odsetek firm rentownych w branży hotelowej wyniósł 71% i było to nieco mniej niż rok wcześniej, kiedy 75% podmiotów zanotowało dodatni wynik finansowy.** Udział firm rentownych na poziomie ok. 70% jest typowy dla branży hotelowej i na takim poziomie utrzymywał się w ciągu kilku ostatnich lat przed pandemią.

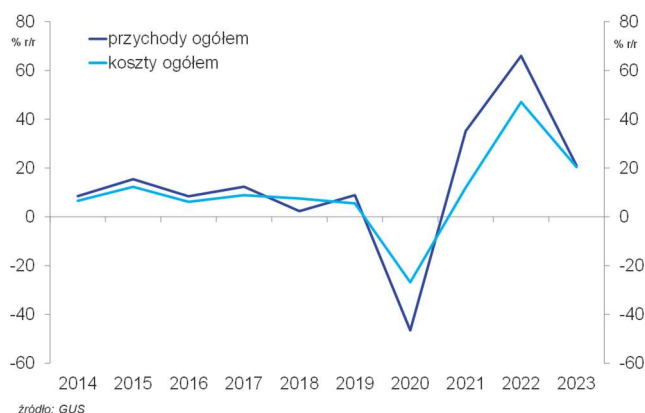
### ...i solidny wzrost przychodów

- **W 2023 r. przychody w branży hotelowej wzrosły nominalnie o 20,9% r/r. Uwzględniając wzrost cen w 2023 r. o ok. 14% w stosunku do roku poprzedniego (dane dla kategorii restauracje i hotele) oznacza to realny wzrost przychodów w branży hotelowej na poziomie ok. 7% r/r.**
- Nominalny wzrost przychodów w hotelarstwie w 2023 r. był znacząco niższy niż w roku 2022, kiedy to wyniósł 66%. Tak duży wzrost przychodów w roku poprzednim był jednak w dużej mierze możliwy dzięki niskiej bazie odniesienia z 2021 r. – wówczas w pierwszych czterech miesiącach roku obowiązywały jeszcze surowe obostrzenia epidemiczne, które na początku 2022 r. obowiązywały już jedynie w symbolicznym zakresie.

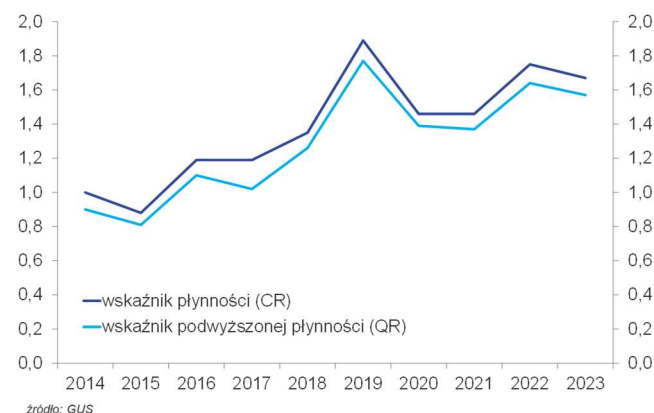
### Płynność wyższa niż przed pandemią

- Płynność finansowa w branży hotelowej jest wysoka (mimo nieznacznego obniżenia wskaźników płynnościowych w stosunku do roku poprzedniego) i pozostaje zdecydowanie wyższa niż przed pandemią.

Dynamika przychodów i kosztów (firmy 9+)



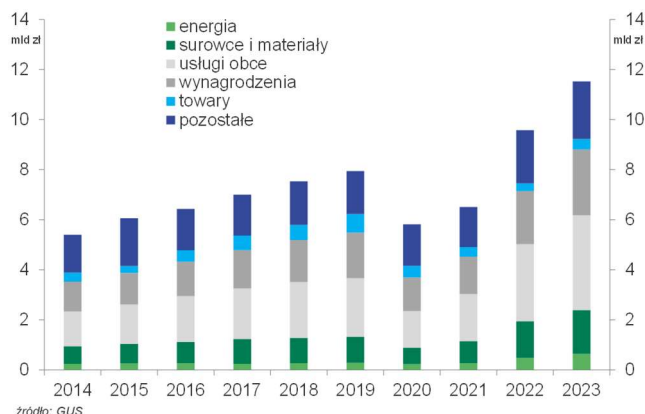
Wskaźniki płynności (firmy 9+)



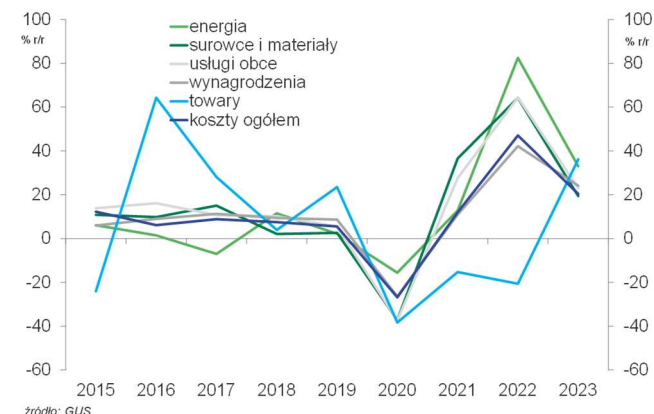
### Kluczowe kategorie kosztów wzrosły nieco bardziej niż przychody

- Koszty ogółem w branży hotelowej wzrosły w 2023 r. nominalnie o 20,4%, a więc niemal w takiej samej skali jak przychody. Jednak kluczowe dla branży kategorie kosztów wzrosły nieco bardziej.
- **Najistotniejsza pozycja po stronie kosztów branży – koszty usług obcych, które stanowią 1/3 kosztów ogółem – wzrosła w 2023 r. o 23% r/r.** Do kosztów usług obcych należą wydatki na rzecz firm zewnętrznych świadczących różnorodne usługi, przede wszystkim takie jak sprzątnięcie i pranie. W tej kategorii kosztów zawarte są więc też częściowo koszty pracy – np. wynajęcie zewnętrznej firmy świadczącej usługi sprzątnięcia zastępuje bowiem zatrudnianie pokojówek we własnym zakresie. **Koszty wynagrodzeń, stanowiące 1/4 kosztów ogółem wzrosły natomiast w 2023 r. o 24% r/r.**
- Najszybciej rosnącymi w 2023 r. kategoriami kosztów była wartość sprzedanych towarów i materiałów (36% r/r) oraz koszty zużycia energii (33% r/r). Obie te kategorie mają jednak niewielki udział w kosztach ogółem branży hotelowej, jest to odpowiednio 4% oraz 6%.

Struktura kosztów (firmy 9+)



Tempo wzrostu najważniejszych kategorii kosztów (firmy 9+)



---

## PERSPEKTYWY, CZYNNIKI RYZYKA

---

### Popyt na usługi hotelowe będzie wzrastał...

- W naszej ocenie w latach 2024-25 należy oczekiwać umiarkowanego wzrostu liczby turystów korzystających z noclegów w hotelach, co będzie efektem:

- **bardzo silnego wzrostu realnych dochodów** w sektorze gospodarstw domowych o 10% w 2024 r., który w 2025 r. spowolni do 4% (wciąż solidny wynik). W 2024 r. silny wzrost realnych dochodów będzie wynikiem wyraźnego obniżenia inflacji – do szacowanych 3,7% wobec 11,6% w 2023 r., przy podwyższonej dynamice nominalnych dochodów i stabilnej sytuacji na rynku pracy (utrzymanie stopy bezrobocia na poziomie ok. 5% w l. 2024-25),

- **powrotu do trwałej tendencji wzrostowej na rynku hotelowym** (liczba turystów w hotelach, liczba udzielonych noclegów) występującej przed rokiem 2020,

- **dalszej odbudowy turystyki międzynarodowej** oznaczająca wzrost liczby turystów zagranicznych odwiedzających Polskę i korzystających z noclegów w hotelach – spodziewamy się, że (podobnie jak 2023 r.) w l. 2024-25 liczba turystów zagranicznych będzie rosła wyraźnie szybciej niż liczba turystów ogółem,

- **stabilnego popytu w segmencie MICE** (spotkania, imprezy integracyjne, konferencje targi) związanego z trwającą odbudową popytu po jego niemal całkowitym wygaśnięciu w czasie pandemii oraz z utrzymującą się dobrą sytuacją finansową przedsiębiorstw umożliwiającą im realizację tego typu przedsięwzięć. Segment MICE generuje przychody dla hoteli zarówno z tytułu organizacji imprez, jak i z tytułu noclegów związanych z organizowanymi imprezami.

### ...a dobre wyniki finansowe się utrzymają

- W naszej ocenie, w l. 2024-25 w sektorze hotelowym utrzymają się dobre wyniki finansowe, przede wszystkim dzięki wspomnianym dobrym perspektywom popytowym. Jednocześnie spodziewamy się obniżenia presji kosztowej – oczekiwana niższa niż w latach ubiegłych inflacja powinna obniżyć dynamikę wzrostu kosztów związanych z zakupami produktów koniecznych do prowadzenia działalności hotelowej, w tym żywności.

- **Głównym kosztowym czynnikiem ryzyka jest obecnie wzrost kosztów pracy.** Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze zakwaterowania i turystyki było w okresie styczeń – maj 2024 r. wyższe nominalnie o 14,2% r/r i wzrost ten był nieco wyższy niż 2023 r. (13,3% r/r). W naszym scenariuszu prognozujemy, że wynagrodzenia w gospodarce ogółem w 2024 r. wzrosną średnio nominalnie o 11,9%, a wzrost w sektorze gastronomiczno-hotelowym będzie, tak jak do tej pory, o ok. 2 pkt. proc. wyższy.

- **Czynnikiem wpływającym na wzrost wynagrodzeń w sektorze hotelowym będzie wzrost płacy minimalnej.** Od 1 lipca 2024 r. ustawowa płaca minimalna wynosi 4300 zł brutto, a minimalna stawka godzinowa 28,10 zł brutto. W stosunku do poziomu z 1 lipca 2023 r. oznacza to wzrost płacy minimalnej o 700 zł, czyli o



19,4% r/r i wzrost stawki godzinowej o 19,5% r/r. W połowie czerwca rząd przyjął propozycję określającą poziom minimalnego wynagrodzenia w 2025 r. – od 1 stycznia ma ono wzrosnąć do 4626 zł, a więc o 326 zł w stosunku do poziomu z lipca 2024 r. (+7,6%).

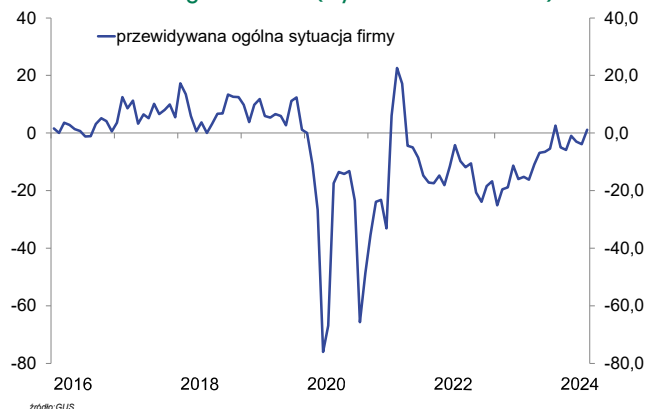
### Poprawa oczekiwań przedsiębiorców

- Scenariusz umiarkowanej poprawy koniunktury w sektorze hotelowym wspierają wyniki badań koniunktury prowadzonych przez GUS. **Przez ostatnie półtora roku (od początku 2023 r.) widoczna jest poprawa oczekiwań co do przyszłej sytuacji firmy, a w czerwcu 2024 r. wyrównany sezonowo wskaźnik tych oczekiwań po raz pierwszy w tym roku przyjął wartość dodatnią.** W horyzoncie średniokresowym poprawiają się także oczekiwania odnoszące się do przyszłego popytu czy przyszłej sytuacji finansowej firmy.

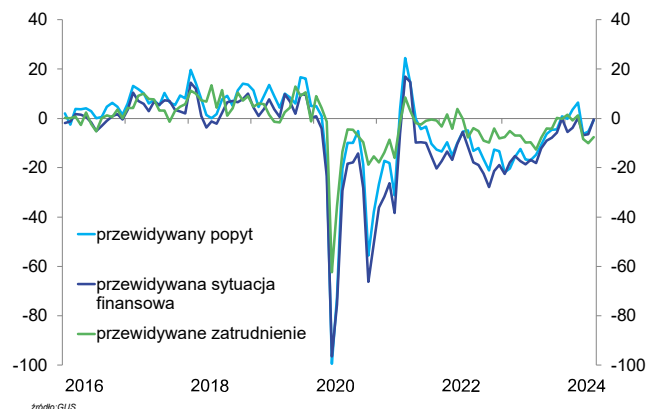
### Koszty pracy największym problemem

- Również w ocenie przedsiębiorców zdecydowanie najistotniejszą barierą prowadzenia działalności hotelowej są obecnie wysokie koszty zatrudnienia – wskazuje na to w ostatnim czasie 60%–70% procent firm.** Koszty pracy są od długiego czasu wskazywane jako najpoważniejsza bariera prowadzenia działalności w sektorze. Przed wybuchem pandemii na ten problem wskazywało okresowo nawet nieco więcej firm (70%–80%) niż obecnie.
- W ostatnim czasie zmniejsza się nieco znaczenie barier popytowych (niedostateczny popyt, zbyt duża konkurencja na rynku), jednak w średnim horyzoncie ich znaczenia utrzymuje się na zbliżonym poziomie. **Wyraźnie zmniejszył się natomiast negatywny wpływ związany z niepewnością ogólnej sytuacji gospodarczej oraz z niejasnymi przepisami prawnymi.** Czynniki te były silnie odczuwane przez hotelarzy najpierw w związku z pandemią, a później w związku z wybuchem wojny na Ukrainie.

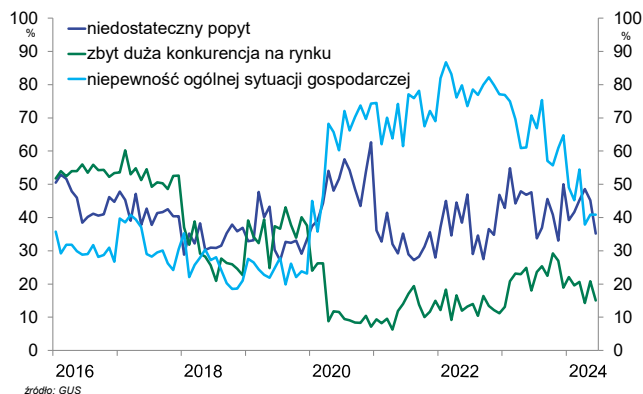
Oczekiwana przez firmy zmiana sytuacji w sektorze zakwaterowania i gastronomii (wyrównane sezonowo)



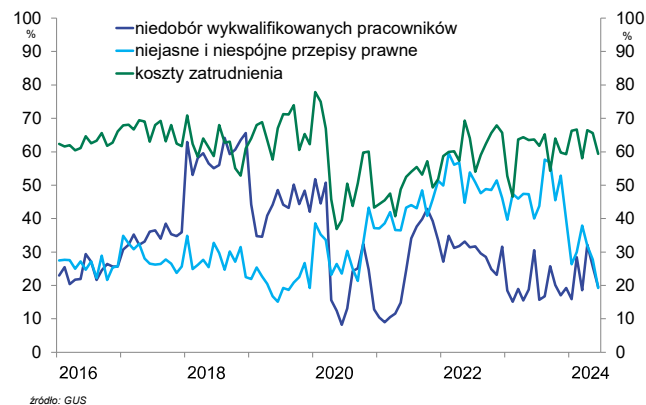
Oczekiwana przez firmy zmiana sytuacji w sektorze zakwaterowania i gastronomii (wyrównane sezonowo)



Barriere działalności w zakwaterowaniu



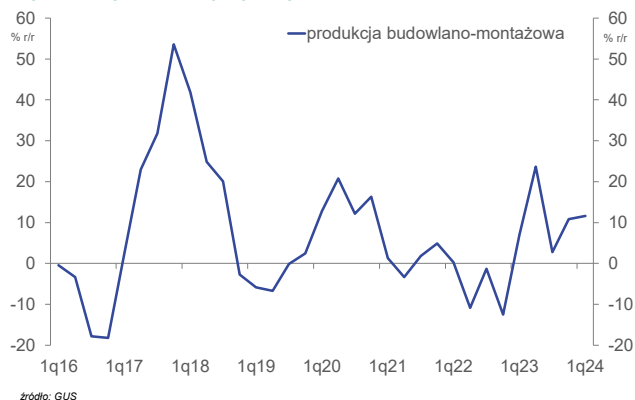
Barriere działalności w zakwaterowaniu



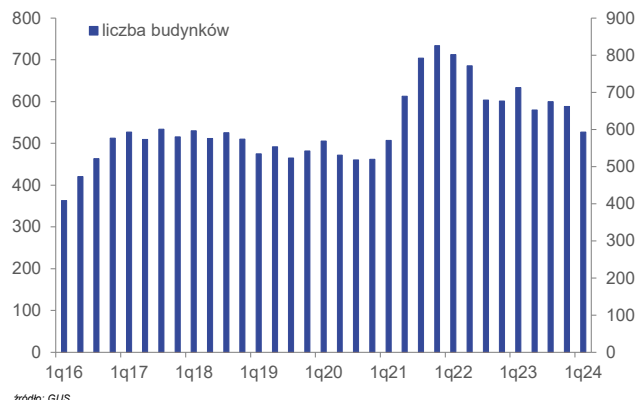
### Aktywność inwestycyjna powinna nieznacznie rosnąć...

- Obecnie aktywność inwestycyjna (budowlana) w segmencie budynków hotelowych stabilizuje się na relatywnie niskim poziomie – w 2023 r. produkcja budowlana wzrosła w tej kategorii obiektów o 2,1% r/r. I choć wyniki I kw. 2024 r. były dobre (+43% r/r), to z uwagi na stosunkowo niedużą skalę i związaną z tym dużą kwartalną zmienność produkcji w tej kategorii obiektów, nie należy na tej podstawie oczekiwać boomu inwestycyjnego w całym 2024 r.
- W naszej ocenie w I. 2024–25 spodziewać się należy nieznacznego ożywienia aktywności inwestycyjnej w segmencie turystycznym z tendencją do stabilizacji na relatywnie niskim poziomie. Głównym czynnikiem stymulującym aktywność inwestycyjną w sektorze turystycznym będzie rosnąca liczba turystów i rosnący popyt na usługi hotelowe.
- Z kolei czynnikami, które oddziaływały będą w kierunku ograniczania skali inwestycji w sektorze hotelowym będą wysokie koszty finansowania inwestycji (wysokie stopy procentowe), rosnące koszty budowy związane z rosnącymi kosztami pracy oraz prawdopodobnym w 2025 r. wzrostem cen materiałów budowlanych. Ponadto na ograniczenie nowych projektów wpływała będzie duża liczba hoteli wprowadzonych na rynek przed pandemią i w jej trakcie (projekty rozpoczęte wcześniej).
- Wcześniej, w 2022 r. w segmencie hotelowym wyraźnie wyhamowała aktywność inwestycyjna, co było związane z kryzysem pandemicznym w turystyce. Według naszych szacunków, produkcja budowlana w segmencie budynków turystycznych zmniejszyła się wtedy realnie o 15% r/r.
- **Ostrożne przewidywania co do nowej podaży hoteli potwierdzają dane dot. liczby pozwoleń wydanych na budowę budynków o charakterze turystycznym – w ostatnim czasie liczba ta spada, choć pozostaje wyższa niż w I. 2018–19.** Zastrzec jednak należy, że dane te cechuje duża zmienność, a ponadto dotyczą one wszystkich rodzajów budynków turystycznych, z których hotele stanowią tylko niewielką część. Uzyskanie pozwolenia nie zawsze kończy się też rozpoczęciem budowy.

**Dynamika produkcji budowlano-montażowej w kategorii hoteli i innych budynków turystycznych (średnia 4-kwartalna)**



**Liczba budynków turystycznych, na których budowę wydano pozwolenia (średnia 4-kwartalna)**



### ...choć plany nie zawsze przekładają się na realizację

- Według informacji branżowych<sup>3</sup>, plany budowy i wprowadzania na rynek nowych hoteli dotyczą obecnie właściwie jedynie kurortów nadmorskich i górskich, natomiast w przypadku obiektów miejskich, poza już budowanymi, właściwie nie planuje się nowych hoteli. Obiekty projektowane w pasie nadmorskim lub w regionach górskich w części planowane są w formule condohoteli, polegającej na finansowaniu inwestycji przez prywatnych właścicieli, którzy po wybudowaniu obiektu pozostają właścicielami zakupionych apartamentów i uzyskują dochody z ich wynajmu turystom.
- Planowane nowe inwestycje zapowiadane są głównie przez duże sieci hotelowe (np. Marriott zapowiada wprowadzenie na rynek w Polsce w najbliższych latach 10 hoteli), które dywersyfikują swoje portfolio działając w różnych segmentach rynku pod różnymi brandami. Część zapowiadanych inwestycji ma być realizowana w formule adaptacyjnej, a więc polegać ma na przebudowie istniejących budynków (np. biurowych) na hotele.
- Zastrzec jednak należy, że do ogłaszanych planów i zapowiedzi na rynku hotelowym podchodzić należy bardzo ostrożnie – plany te bowiem bardzo często są weryfikowane, a realizacja zapowiadanych inwestycji nie dochodzi do skutku. Przykładowo, w ostatnich latach zapowiadano powstanie w polskich kurortach 28 hoteli sygnowanych międzynarodowymi markami – obecnie wiadomo, że 10-11 z nich na pewno nie powstanie a drugie tyle ma duże, kilkuletnie, opóźnienia w realizacji. Przyczyny takiej sytuacji bywają różne – zmieniająca się polityka sieci hotelowych, problemy z finansowaniem czy lokalne uwarunkowania administracyjne.

<sup>3</sup> Portale branżowe, m.in. hotelarz.pl, inwestycjewkurortach.pl

## Rynek hotelowy w województwach w 2023 r.

	Liczba hoteli	Liczba miejsc noclegowych	Wykorzystanie miejsc noclegowych
		tys.	%
<b>Polska</b>	<b>2 581</b>	<b>315,3</b>	<b>43,6</b>
Dolnośląskie	280	39,7	42,8
Kujawsko-pomorskie	138	12,7	37,9
Lubelskie	130	9,9	36,5
Lubuskie	62	5,2	36,0
Łódzkie	112	12,7	36,3
Małopolskie	383	49,5	49,1
Mazowieckie	259	48,1	48,2
<i>Region warszawski stołeczny</i>	166	40,8	50,2
<i>Region mazowiecki</i>	93	7,2	37,0
Opolskie	47	3,2	35,3
Podkarpackie	137	10,2	40,3
Podlaskie	50	5,3	37,8
Pomorskie	213	27,2	48,1
Śląskie	214	26,0	41,8
Świętokrzyskie	97	8,4	36,1
Warmińsko-mazurskie	110	13,7	37,3
Wielkopolskie	211	19,0	35,5
Zachodniopomorskie	138	24,6	49,5

Źródło: GUS

## Rynek hotelowy w największych miastach (2023)

	Liczba hoteli	Liczba miejsc noclegowych	Wykorzystanie miejsc noclegowych
		tys.	%
<b>Razem</b>	<b>714</b>	<b>123,7</b>	<b>49,0</b>
Białystok	20	2,6	38,9
Bydgoszcz	27	3,2	40,1
Gdańsk	60	10,8	55,9
Gorzów Wielkopolski	9	0,7	34,3
Katowice	21	4,6	43,3
Kielce	24	2,3	39,4
Kraków	161	25,1	53,2
Lublin	34	3,5	45,3
Łódź	30	5,3	41,1
Olsztyn	12	2,0	41,7
Opole	10	1,1	39,1
Poznań	52	7,7	42,1
Rzeszów	27	2,5	47,6
Szczecin	26	4,2	48,8
Toruń	26	2,7	46,8
Warszawa	104	33,1	53,3
Wrocław	61	11,6	44,7
Zielona Góra	10	0,8	36,2

Źródło: GUS

## Wskaźniki finansowe – PKD 55.10

Wskaźnik		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Przychody ogółem	<i>mln zł</i>	8 078	8 266	9 001	4 812	6 504	10 794	13 053
Koszty ogółem	<i>mln zł</i>	7 007	7 534	7 949	5 817	6 513	9 579	11 531
Wynik finansowy brutto	<i>mln zł</i>	1 071	732	1 052	-1 005	-9	1 215	1 521
Zmiana przychodów ogółem	% r/r	12,4	2,3	8,9	-46,5	35,2	66,0	20,9
Zmiana kosztów ogółem	% r/r	8,9	7,5	5,5	-26,8	12,0	47,1	20,4
Stopa zysku brutto	%	13,3	8,9	11,7	-20,9	-0,1	11,3	11,7
Rentowność sprzedaży	%	10,4	9,8	10,5	-23,5	-10,2	8,9	11,0
ROA	%	5,4	3,7	4,5	-5,1	-0,1	5,0	5,4
ROE	%	10,3	6,7	8,5	-10,0	-0,1	9,3	9,7
Wsk. płynności (CR)	-	1,2	1,4	1,9	1,5	1,5	1,8	1,7
Wsk. podwyższonej płynności (QR)	-	1,0	1,3	1,8	1,4	1,4	1,6	1,6
Rotacja zapasów	<i>dni</i>	18	10	13	12	13	11	10
Cykl należności	<i>dni</i>	21	21	18	22	21	18	17
Rotacja zobowiązań	<i>dni</i>	38	36	32	51	49	39	33
Współczynnik długu (DR)	%	48	45	46	49	51	46	45
Wskaźnik obsługi długu	-	0,3	0,3	0,3	0,0	0,1	0,3	0,3
Udział kapitału wł. w fin. majątku (ETA)	%	52	55	54	51	49	54	55
Dług netto/EBITDA	-	289	257	184	-2 111	669	182	184
Marża EBITDA	%	18,0	17,3	17,8	-9,4	1,5	15,7	16,4
Liczba przedsiębiorstw		534	529	527	513	495	476	513
Udział przedsiębiorstw rentownych	%	72	71	75	25	52	76	71

## Rozkład decylowy wskaźników finansowych (2023)

Wskaźnik		D1	D2	D3	D4	D5	D6	D7	D8	D9
Przychody ogółem	<i>mln zł</i>	3	4	6	8	11	15	21	32	52
Stopa zysku brutto	%	-11,7	-2,7	0,3	2,8	6,1	9,0	12,8	17,7	25,7
Rentowność sprzedaży	%	-14,5	-3,2	1,1	3,6	6,8	10,1	13,7	19,2	26,5
ROA	%	-8,6	-2,2	0,1	2,3	4,1	6,6	9,9	17,9	28,6
ROE	%	.	-17,6	-3,4	1,8	5,9	11,0	18,3	29,1	56,4
Wsk. płynności (CR)	-	0,3	0,5	0,8	1,1	1,4	1,9	2,5	3,5	7,1
Wsk. podwyższonej płynności (QR)	-	0,3	0,5	0,7	1,0	1,2	1,8	2,2	3,2	6,6
Rotacja zapasów	<i>dni</i>	1	2	2	3	4	5	6	9	15
Cykl należności	<i>dni</i>	1	4	5	7	10	12	16	22	46
Rotacja zobowiązań	<i>dni</i>	5	8	12	15	20	24	31	44	84
Współczynnik długu (DR)	%	7	20	29	40	50	61	79	98	138
Wskaźnik obsługi długu	-	-0,2	0,1	0,2	0,3	0,5	1,0	3,9	23,4	287,5
Udział kapitału wł. w fin. majątku (ETA)	%	-40	1	21	39	50	60	70	80	93
Dług netto/EBITDA	-	-2 520	-320	-137	-55	0	44	185	383	918
Marża EBITDA	%	-7,7	0,7	4,0	7,9	11,8	15,4	19,9	26,0	33,3

Powyższa tabela pozwala na spozycjonowanie wskaźników finansowych konkretnego przedsiębiorstwa na tle rozkładu decylowego w branży. D1 to pierwszy decyl - 10% firm objętych badaniem osiąga wartość wskaźnika niższą lub równą D1. D2 to drugi decyl, czyli analogiczna wartość jaką osiąga 20% firm; D3 - 30% firm itd.

Źródło: PONT-Info (dane dla firm pow. 9 pracujących)

## Definicje wskaźników

Nazwa	Wzór
Stopa zysku brutto	wynik finansowy brutto / przychody ogółem
Rentowność sprzedaży	wynik finansowy ze sprzedaży / przychody ze sprzedaży
Stopa rentowności aktywów (ROA)	wynik finansowy netto / aktywa całkowite
Stopa rentowności kapitału własnego (ROE)	wynik finansowy netto / kapitał własny
Wskaźnik płynności (CR)	majątek obrotowy / zobowiązania krótkoterminowe
Wskaźnik podwyższonej płynności (QR)	(majątek obrotowy - zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe
Rotacja zapasów	(zapasy ogółem / koszty działalności operacyjnej)*liczba dni w okresie
Cykl należności	(należności z tytułu dostaw robót i usług / przychody ze sprzedaży)*liczba dni w okresie
Rotacja zobowiązań	(zobowiązania z tytułu dostaw i usług) / (koszty działalności operacyjnej)*liczba dni w okresie
Współczynnik długu (DR)	zobowiązania ogółem / aktywa całkowite
Wskaźnik obciążenia długu	(wynik finansowy brutto + odsetki + amortyzacja - obowiązkowe obciążenia wyniku finansowego) / (odsetki + kredyty bankowe + pożyczki, obligacje i inne papiery wartościowe)
Wskaźnik udziału kapitału własnego w finansowaniu majątku (ETA)	kapitał własny / aktywa całkowite
Dług netto/EBITDA	(zobowiązania krótkoterminowe i długoterminowe z tytułu kredytów i pożyczek oraz emisji dłużnych papierów wartościowych - środki pieniężne i inne aktywa pieniężne) / (wynik finansowy na działalności operacyjnej + amortyzacja)
Marża EBITDA	(wynik finansowy ze sprzedaży + amortyzacja) / przychody ze sprzedaży

**WAŻNA INFORMACJA:** Niniejszy materiał ma charakter prognozy, został opracowany wyłącznie w celu informacyjnym i nie może być traktowany jako doradztwo ani porada inwestycyjna. W szczególności nie może być traktowany jako oferta lub rekomendacja do zawierania jakichkolwiek transakcji. Nie jest to forma reklamy ani oferta sprzedaży jakiegokolwiek usługi oferowanej przez BOŚ Bank. Przedstawione w niniejszej publikacji opinie i prognozy są wyrazem niezależnej oceny autorów w momencie ich wydania i mogą ulec zmianie bez zapowiedzi. Informacje, w tym dane statystyczne, zawarte w materiale pochodzą z ogólnie dostępnych, wiarygodnych źródeł, jednak BOŚ Bank nie może zagwarantować ich dokładności i pełności. BOŚ Bank nie ponosi odpowiedzialności za skutki decyzji podjętych na podstawie informacji zawartych w niniejszym materiale.

Niniejszy dokument stanowi własność BOŚ Bank. Materiał może być wykorzystywany do opracowań własnych pod warunkiem powołania się na źródło. Powielanie bądź publikowanie niniejszego raportu lub jego części bez pisemnej zgody BOŚ Bank jest zabronione.

Bank Ochrony Środowiska Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie przy ul. Żelaznej 32, 00-832 Warszawa, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS: 0000015525 NIP: 527-020-33-13; kapitał zakładowy: 929 476 710 zł wpłacony w całości.