



# rynek hoteli w Polsce

mBank



mBank

# Spis treści



<b>Segmentacja hoteli</b>	<b>2</b>
<b>Najwięksi operatorzy hotelowi</b>	<b>3</b>
<b>Popyt na miejsca noclegowe</b>	<b>4</b>
<b>Turystyka zagraniczna</b>	<b>5</b>
<b>Pas nadmorski</b>	<b>6</b>
<b>Pas górski</b>	<b>7</b>
<b>Warmia i Mazury</b>	<b>8</b>
<b>Największe miasta</b>	<b>10</b>
<b>Hotele typu condo</b>	<b>11</b>
<b>Prognozy</b>	<b>12</b>

## **Wprowadzenie**

Rynek hotelowy w Polsce powoli się odbudowuje po pandemicznych stratach. Proces ten przebiega nierównomiernie w zależności od regionu oraz konkretnych segmentów rynku. Ciągłe jednak sektor ten pozostaje atrakcyjny dla inwestorów. Z roku na rok przybywa obiektów zarządzanych przez międzynarodowych operatorów hotelowych i jednocześnie zwiększa się podaż obiektów zarządzanych przez inwestorów indywidualnych.

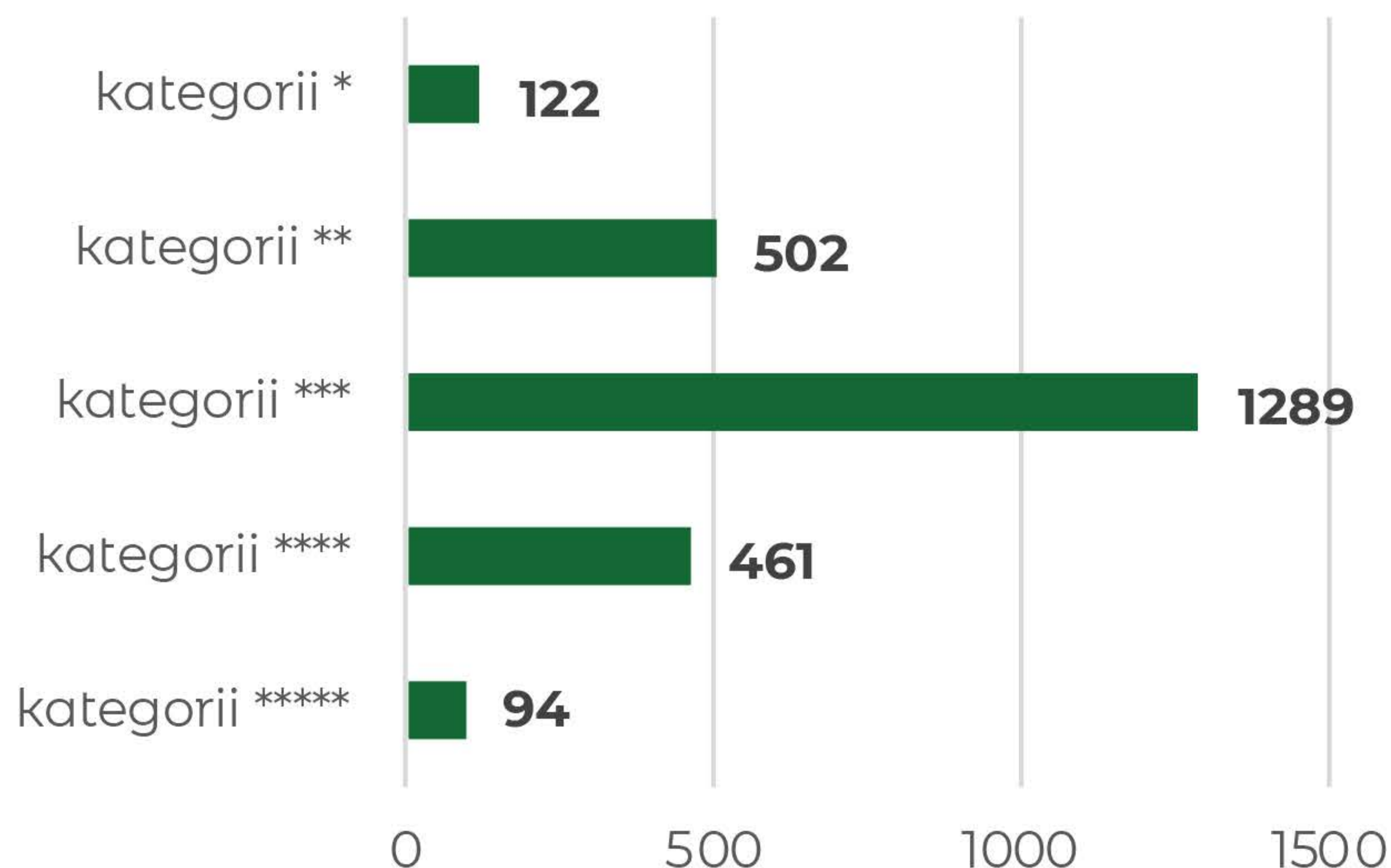
W ostatnim sezonie odnotowano zbliżone wartości w zakresie obłożenia obiektów turystycznych do tych z okresu sprzed pandemii. Mimo rosnących cen turystyka krajowa ma się dobrze. Jednocześnie do Polski przybywa wielu turystów z zagranicy (głównie Niemcy, Ukraińcy i Skandynawowie).

Zapraszamy do zapoznania się z analizą nt. rynku hotelowego w Polsce.

# Segmentacja hoteli

- Aby obiekt mógł nazywać się **hotelem**, powinien spełniać określone warunki. Musi: posiadać **minimum 10 pokoi hotelowych** (w większości jedno- i dwuosobowych), świadczyć **usługi turystyczne i noclegowe**.
- Za stworzenie jednolitej klasyfikacji odpowiada inicjatywa **Hotelstars Union** (w 2009 roku dołączyło do niej wiele państw). Zakres gwiazdek od 1 do 5. Jednak na świecie istnieją obiekty o większej ilości.
- Hotele dzielą się na: turystyczne, apartamentowce wczasowe, hotele średniej klasy oraz obiekty luksusowe.
- Gwiazdki określają standard obiektu, umożliwiając wybór właściwego miejsca pobytu.
- Sposób klasyfikacji hoteli obowiązuje w większości krajów na świecie. W zależności od miejsca gwiazdki mogą być nadane obligatoryjnie lub dobrowolnie.
- W Polsce klasyfikacja jest obowiązkowa. System działa od 1997 roku. Gwiazdki są przyznawane przez marszałków województw. Wymagania do spełnienia są bardzo restrykcyjne. Mimo wprowadzenia spójnego systemu standard hoteli oraz dostępne udogodnienia mogą się różnić w zależności od kraju.

## Hotele w Polsce według kategorii (lipiec 2023 r.)



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

## Co oznaczają gwiazdki?

- ★ Obiekty turystyczne, które charakteryzują się niską ceną. Podstawowe wyposażenie pokoi tj. łóżka, szafy, szafki nocne i umywalki. Turyści korzystają z łazienek zlokalizowanych na korytarzu.
- ★★ Hotele oferują więcej udogodnień (dostęp do podstawowych akcesoriów i kosmetyków, telewizor, możliwość płatności kartą). W każdym pokoju znajduje się łazienka. Recepcja działa przez całą dobę.



Poza powyżej wymienionymi punktami w obiektach 3-gwiazdkowych goście mają dostęp do restauracji (lub lokalu gastronomicznego w pobliżu), Internetu z Wi-Fi. Pokoje często wyposażone są w sejfy. W łazienkach znajdują się ręczniki. Gości obsługuje wykwalifikowany personel (wymagana znajomość 2 języków), a także room service.



Lokalizacja zazwyczaj w centrach miast lub popularnych miejscowościach turystycznych. O komfort gości dba wykwalifikowana obsługa. Obiekty o wysokim standardzie. W ofercie m.in.: dostęp do siłowni i basenu oraz zabiegi upiększające w SPA. Restauracja hotelowa dysponuje bogatym menu. Obiekty mają atrakcyjną ofertę dla firm (możliwość organizacji szkoleń, konferencji). Goście mają dostęp do restauracji (lub lokalu gastronomicznego w pobliżu), Internetu z Wi-Fi. Pokoje często wyposażone są w sejfy. W łazienkach znajdują się ręczniki. Gości obsługuje wykwalifikowany personel (wymagana znajomość 2 języków), a także room service.

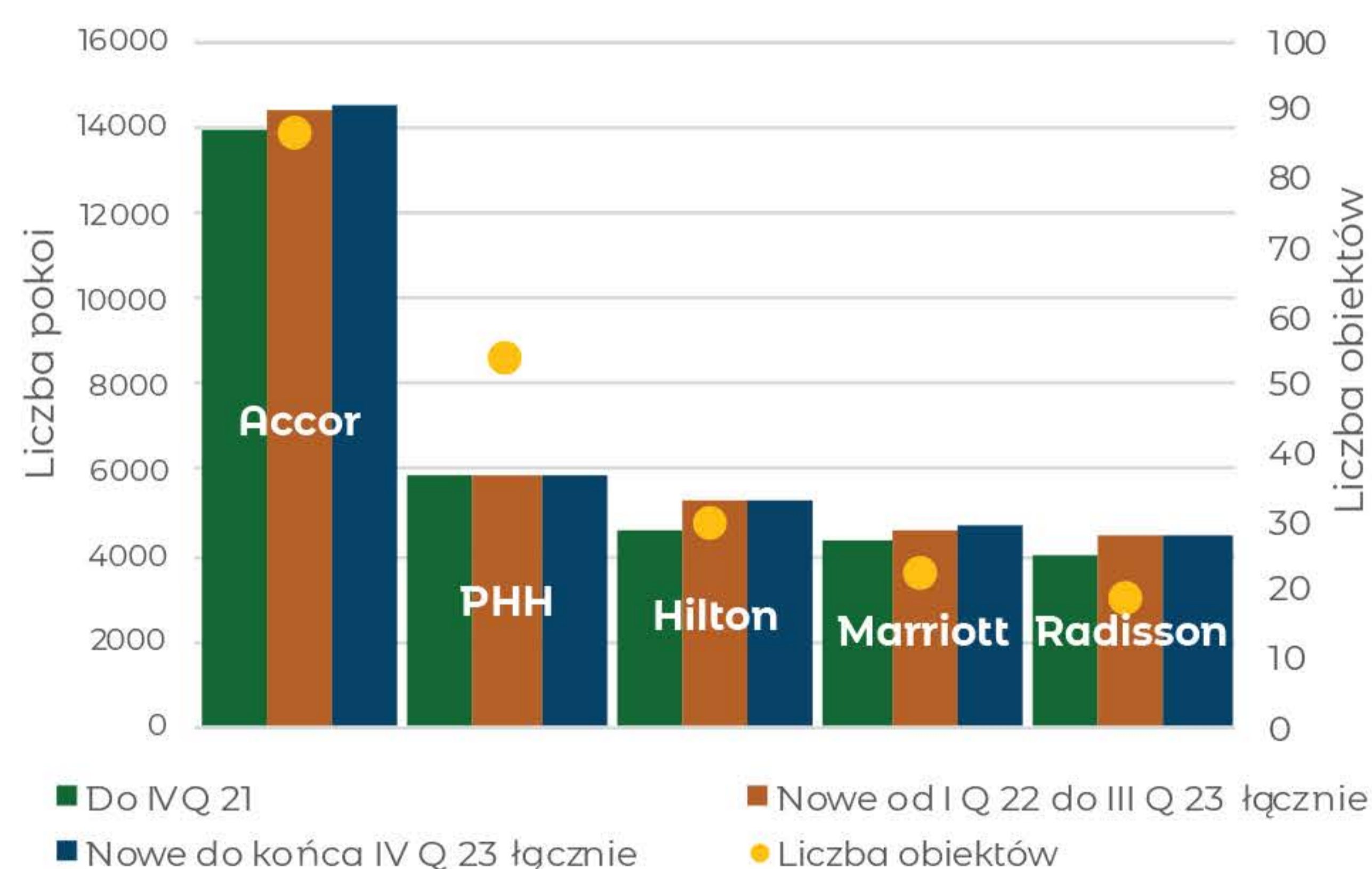


Przyznawane najlepszym hotelom. Oferta skierowana do najbardziej wymagających gości. Szeroki pakiet usług i udogodnień.

## Najwięksi operatorzy hotelowi

- W czołówce zestawienia znalazły się sieci: Accor, Grupa Polski Holding Hotelowy (PHH), Hilton, Marriott International oraz Radisson Hotel Group.
- **Grupa Accor** to jeden ze światowych potentatów branży hotelowej. Mimo odejścia z sieci hotelu Mercure Kasprowy Zakopane najwyższa pozycja w rankingu nie została zachwiana. W najbliższych latach planuje liczne inwestycje w regionie Europy Środkowo-Wschodniej (nawet 40 nowych obiektów, wiele z nich w Polsce).

### Liczba pokoi i obiektów hotelowych największych operatorów w Polsce



Źródło: opracowanie własne na podstawie raportu „30 największych sieci i operatorów w Polsce”, czerwiec 2023 r.

- W skład **Polskiego Holdingu Hotelowego** wchodzi 10 spółek. Grupa współpracuje (jako franczyzobiorca) z czołowymi światowymi sieciami hotelowymi. W 2023 roku PHH wprowadza na rynek własną markę hoteli i obiektów. Grupa oferuje rozbudowaną sieć hoteli i obiektów zlokalizowanych w różnych częściach Polski (w dużych miastach, mniejszych miejscowościach, a także turystycznych rejonach górskich i nadmorskich), o zróżnicowanym standardzie: biznesowe premium, wypoczynkowe premium, biznesowe, ekonomiczne, wypoczynkowe, uzdrowiska.
- **Hilton** był najszybciej rozwijającą się siecią w Polsce. W 2022 roku otwarto 5 hoteli z ponad 660 pokojami. W trakcie realizacji są 3 hotele (Radom, Szczecin, Tarnowo Podgórne), a w planach kolejne 4 (Toruń, Pobierowo, Zielona Góra, Wrocław-lotnisko).

- **Marriott** to trzecia pod względem wielkości hotelarska sieć międzynarodowa w Polsce. Cały czas powstają nowe obiekty (oferta powiększyła się o 270 pokoi). Część inwestycji, których realizację podpisano przed pandemią, została zawieszona.
- **Radisson Hotel Group** to największa z globalnych sieci w regionach turystycznych. Znacząca inwestycja zrealizowana w zeszłym roku to Radisson Blu Resort & Conference Ostróda (pierwotnie planowano zakończenie budowy w 2020 roku).

## Nowe i planowane obiekty hotelowe największych sieci w Polsce (liczba pokoi)

Accor	Mercure: Białystok, Szklarska Poręba, Ibis Styles: Szczecin ( <b>393</b> )
	Konwersja – Ibis Styles Warszawa ( <b>124</b> )
PHH	Zakup sieci Interferie, Elbest, Geovita i ośrodka Kołobrzeg-Podczele
Hilton	Curio Collection by Hilton: Kraków, Hampton by Hilton: Łódź, Kraków-Balice, Białystok, Swarzędz ( <b>664</b> )
Marriott	Autograph Collection: Warszawa, Tribute Portfolio: Kraków, Moxy: Szczecin ( <b>268</b> )
	Autograph Collection: Kraków ( <b>125</b> )
Radisson	Radisson blu: Ostróda, Radisson Red: Gdańsk, konwersja Radisson Individuals: Poznań ( <b>440</b> )

Źródło: opracowanie własne na podstawie raportu „30 największych sieci i operatorów w Polsce”, czerwiec 2023 r.

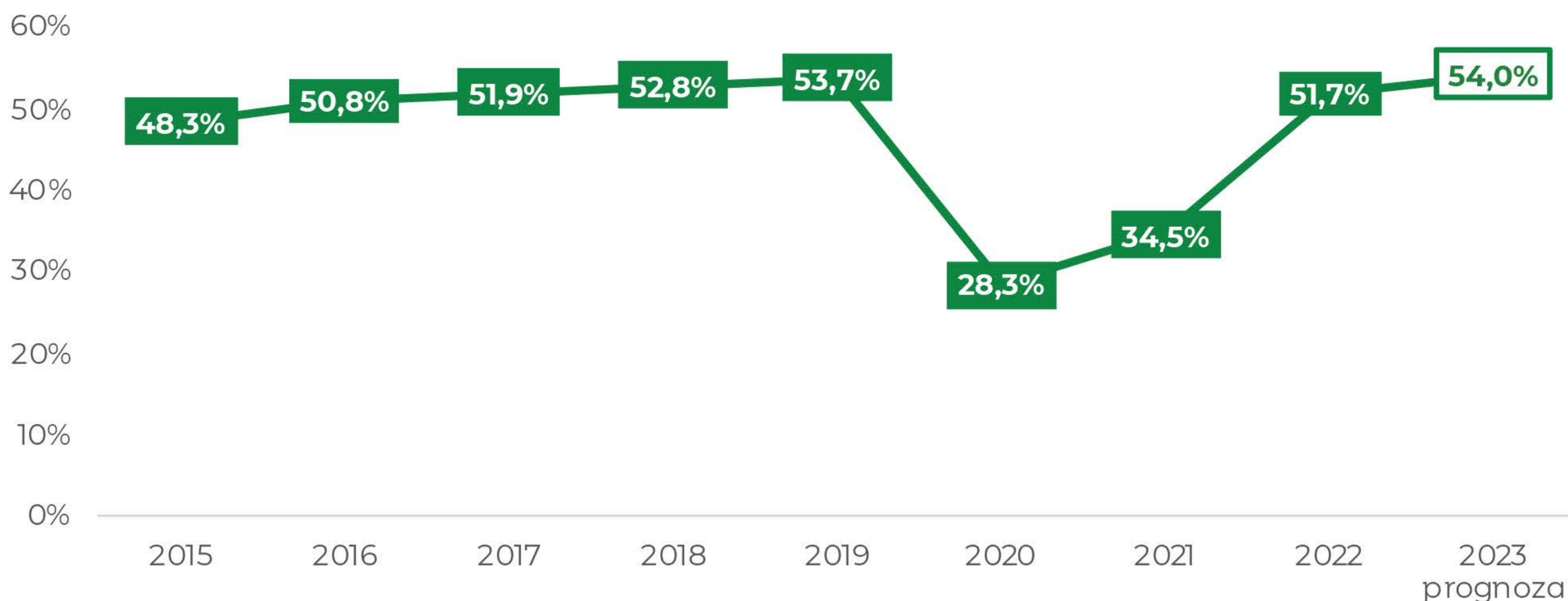
## Popyt na miejsca noclegowe



- W 2022 roku z turystycznych obiektów noclegowych skorzystało 34,2 mln osób. Wynik ten jest wyższy aż o 54,3% niż w 2021 roku, jednak nadal o 4% niższy niż w roku 2019.
- Hotele są najpopularniejszą formą zakwaterowania – w 2022 roku odpowiadały za blisko 70% popytu (23,4 mln gości).
- Poziom obłożenia zależy od klasy hotelu. Obiekty 3-gwiazdkowe w 2022 roku osiągnęły wyższy wskaźnik obłożenia niż w przedpandemicznym roku 2019 (63% vs. 59%). Proces odbudowy popytu w obiektach 4- i 5-gwiazdkowych przebiega wolniej.
- Sytuację na rynku hotelowym dobrze odzwierciedla wskaźnik RevPAR, szacujący przychód z jednego pokoju. Jego poziom jest mocno zróżnicowany regionalnie – najwyższe wartości osiągają obiekty w Warszawie (278 zł) oraz w Trójmieście (263 zł) ze znaczną przewagą nad pozostałymi miastami (Kraków, Wrocław – 177 zł).
- Poprawa strony przychodowej z nawiązką zrekompensowała branży hotelowej rosnące koszty działalności – wynik netto sektora w 2022 roku był o ponad 0,24 mld wyższy niż w roku 2019.

- Zgodnie z danymi GUS ogólna liczba turystów korzystających z obiektów hotelowych, z wyjątkiem pandemicznych lat 2020-21, systematycznie rośnie.
- Najwyższe obłożenie odnotowuje segment obiektów 3-gwiazdkowych.
- Według prognoz na koniec bieżącego roku wskaźnik wykorzystania pokoi hotelowych dla całego rynku powinien osiągnąć wyższy poziom niż przed pandemią.

## Stopień wykorzystania pokoi hotelowych w Polsce

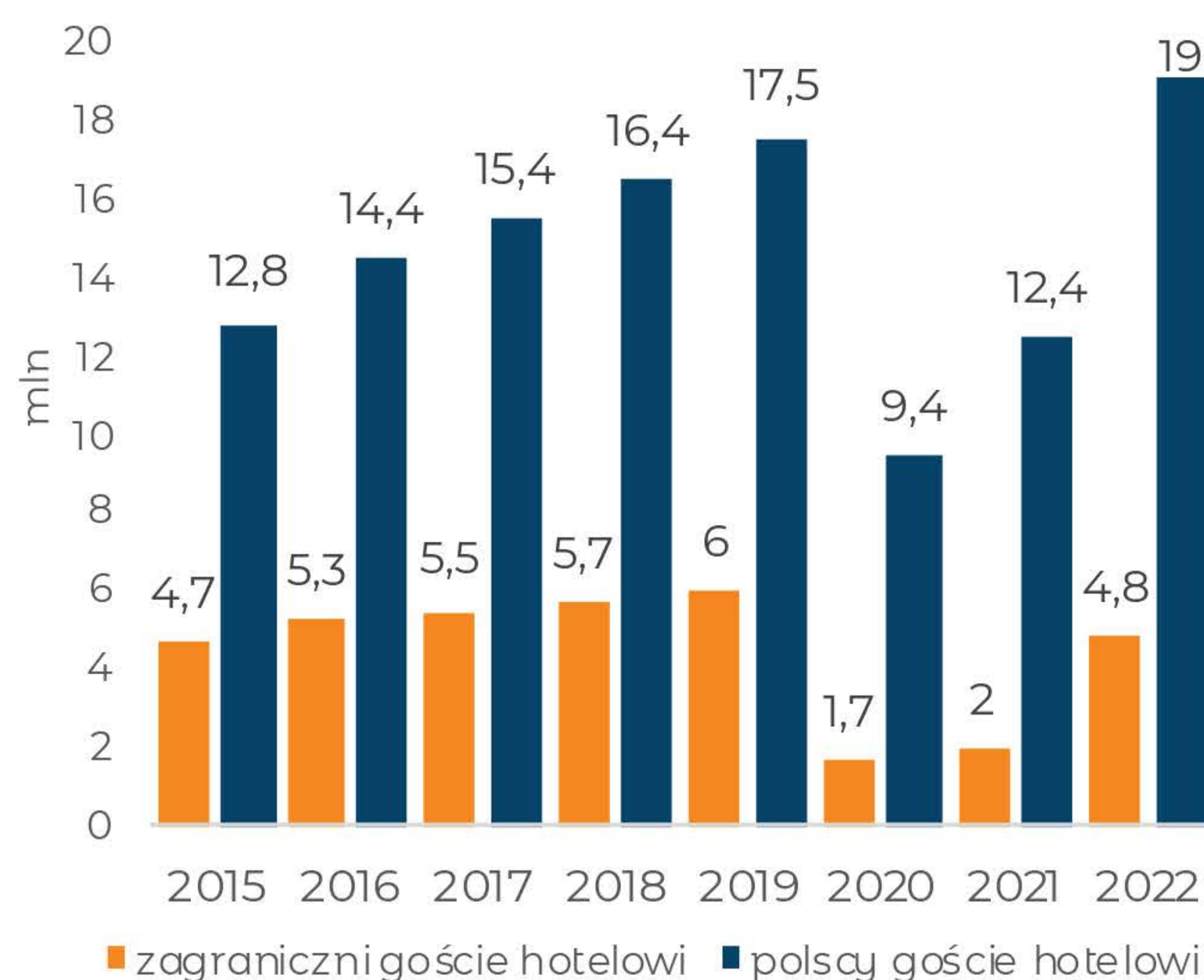


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

## Turystyka zagraniczna

- W 2022 roku goście hotelowi z innych państw odpowiadali za ok. 20% popytu (przed pandemią udział ten przewyższał 30%).
- Mniejsza liczba turystów zagranicznych w 2022 roku wynika z postrzegania Polski jako kraju o zagrożonym bezpieczeństwie ze względu na sąsiedztwo Ukrainy.
- Liczba ta mogłaby być znacznie niższa, gdyby nie uchodźcy, którzy w pierwszych miesiącach wojny korzystali przede wszystkim z obiektów hotelowych.
- Według najnowszych danych GUS rok 2023 może się okazać rekordowy. W okresie styczeń–sierpień br. liczba turystów z zagranicy wyniosła 4,76 mln wobec 3,76 mln w analogicznym okresie 2022 roku.

## Polscy i zagraniczni goście hotelowi (2022)



źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

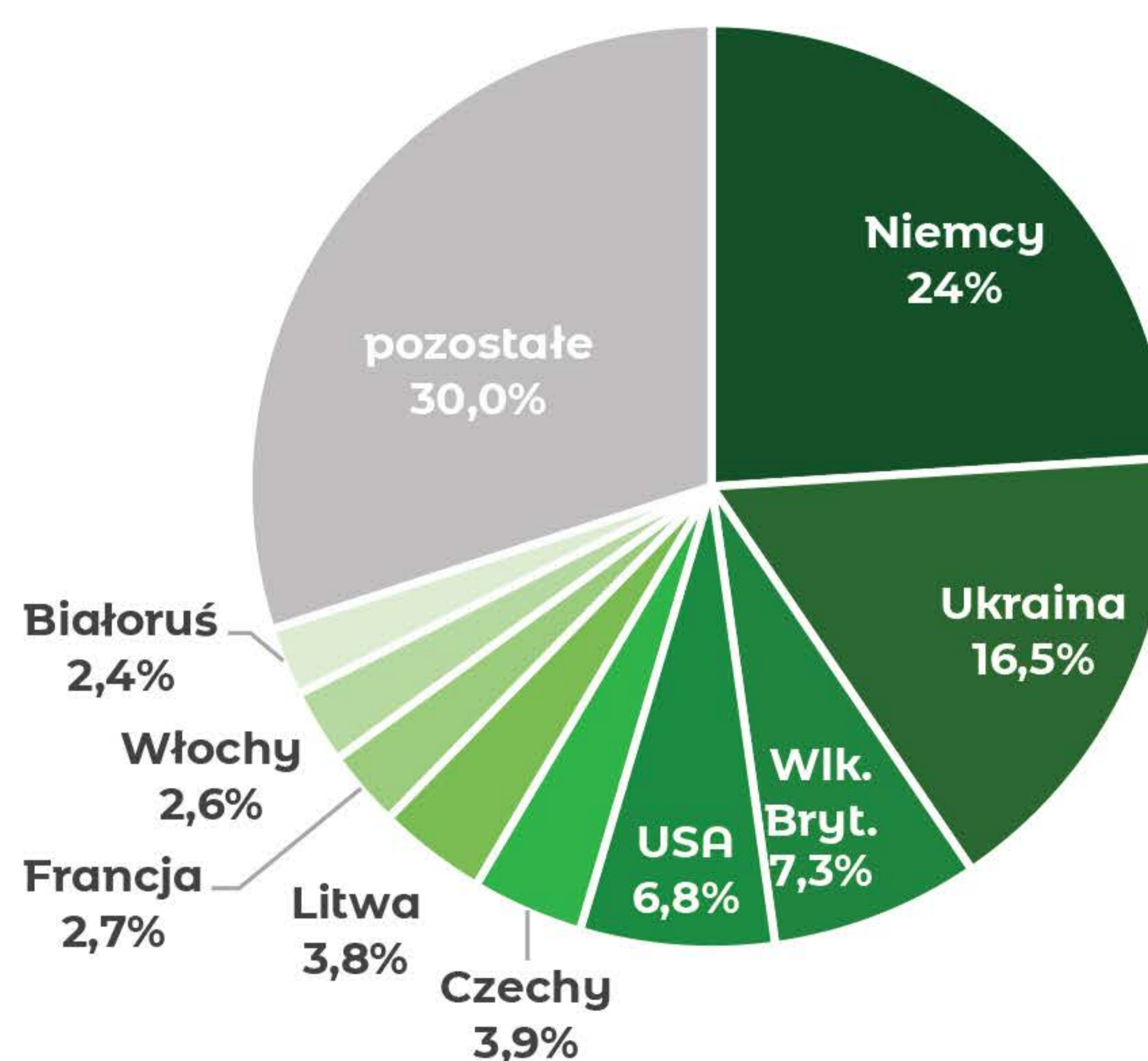
- Według danych Eurostatu za 2022 rok polskie hotele i restauracje – mimo wysokiej inflacji – były jednymi z najtańszych w Europie.
- Coraz lepsza jakość bazy hotelowej oraz wysokie wskaźniki bezpieczeństwa sprawiają, że Polska staje się coraz popularniejszym miejscem wypoczynku..

## Zmiana liczby zagranicznych i krajowych gości hotelowych w 2022 roku



- Liderem pod względem liczby gości z innych państw od lat pozostają Niemcy. Według danych za IH 2023 liczba noclegów w obiektach hotelowych udzielonych naszym zachodnim sąsiadom przekroczyła poziom 350 tys. (+32% r/r).
- Pierwsza połowa 2023 roku to ponad dwukrotny wzrost liczby gości hotelowych z Czech (+107% r/r) oraz niemal dwukrotny z Wlk. Brytani (85% r/r).
- Dzięki rozbudowie międzynarodowych połączeń lotniczych Polska otwiera się na turystów m.in. z Arabii Saudyjskiej, Zjednoczonych Emiratów Arabskich czy Chin.

### Struktura zagranicznych gości hotelowych (2022)



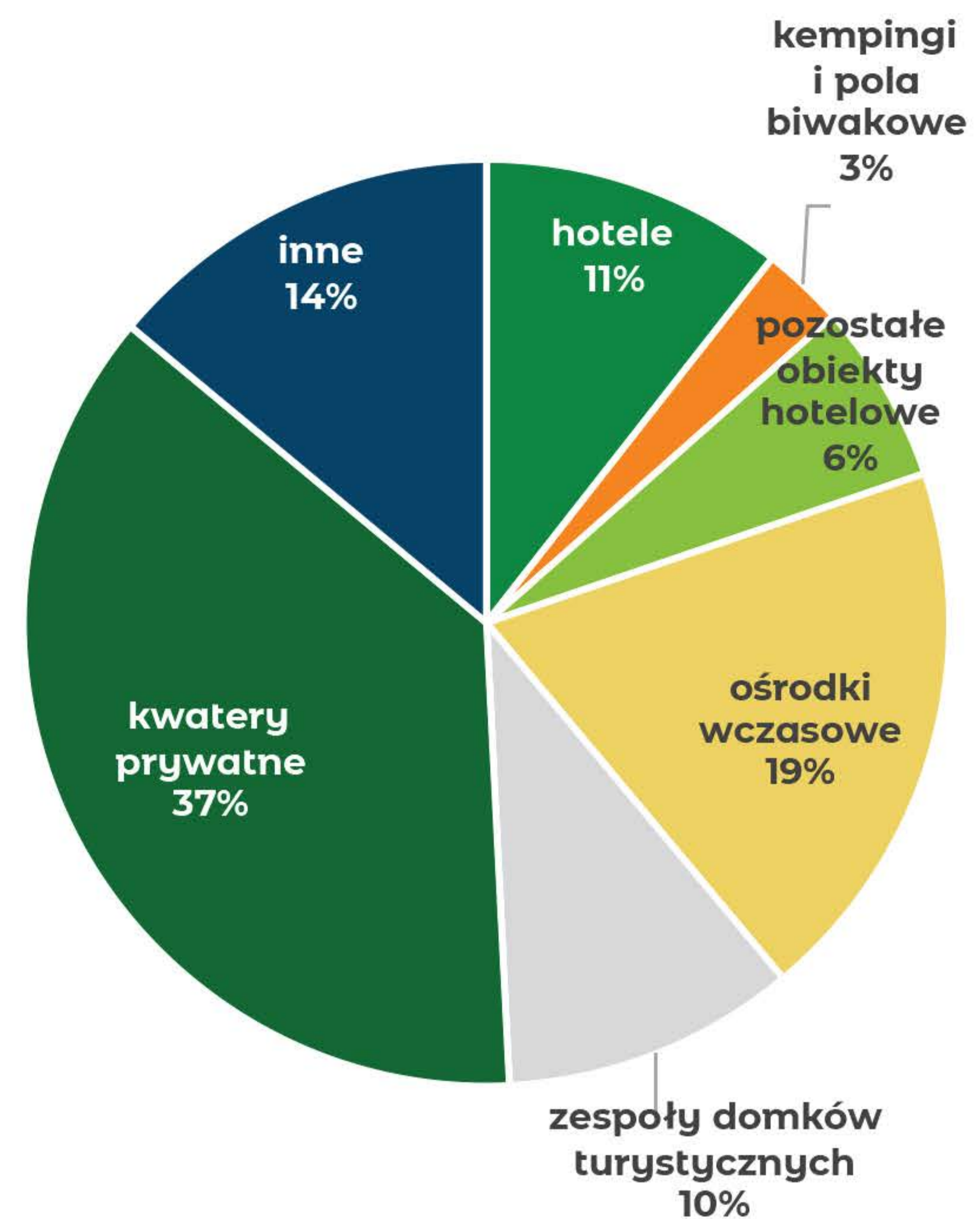
źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

## Pas nadmorski

- W lipcu i sierpniu 2023 roku w turystycznych obiektach noclegowych zlokalizowanych na obszarach nadmorskich przebywało **1,8 mln turystów**, którzy skorzystali z **8 mln noclegów**. W porównaniu z analogicznym okresem poprzedniego roku liczba turystów **zmniejszyła się o 0,6%**, zaś liczba udzielonych noclegów była **mniejsza o 4,8%**. Spadek może być związany z rosnącymi kosztami pobytu oraz większym zainteresowaniem wycieczkami zagranicznymi.
- Według stanu na koniec lipca 2023 r. na obszarach nadmorskich działalność prowadziły **2286 turystyczne obiekty noclegowe** (prawie 1/4 wszystkich obiektów w Polsce). Zdecydowana większość z nich (prawie 70%) prowadziła działalność o charakterze sezonowym (w kraju odsetek obiektów sezonowych wyniósł niecałe 30%).
- Do najpopularniejszych miejscowości nadmorskich należą: Sopot, Gdańsk, Kołobrzeg i Międzyzdroje.

## Turystyczne obiekty noclegowe na obszarach nadmorskich w 2023 r.

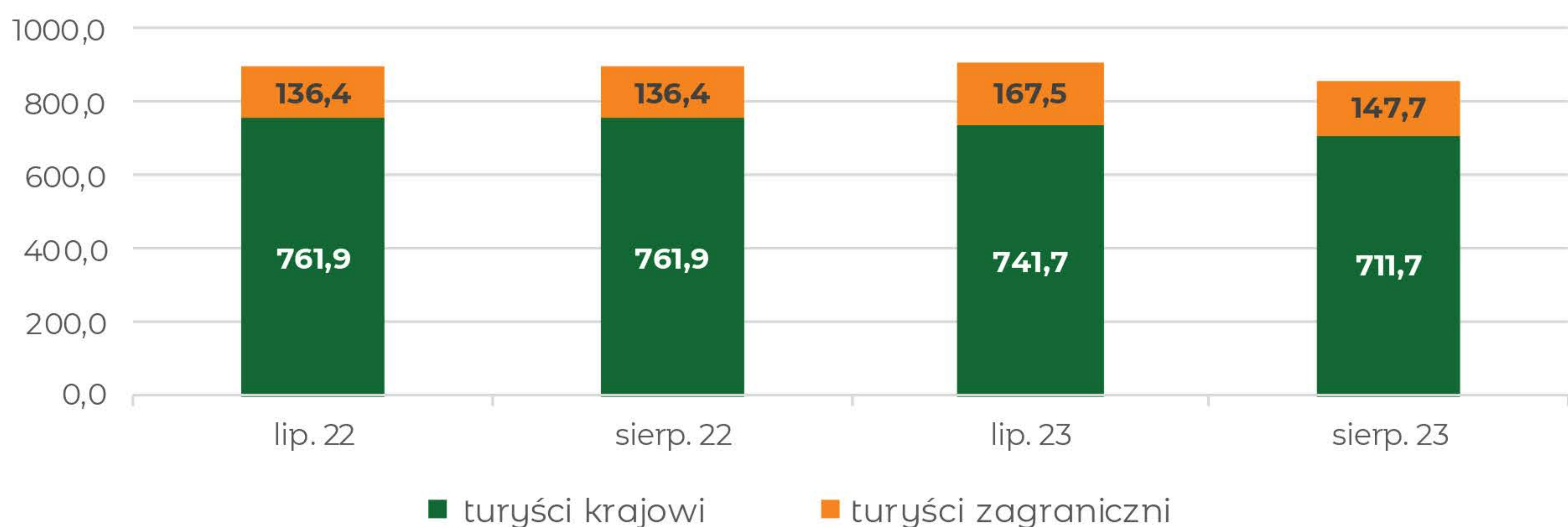
- Struktura bazy noclegowej na obszarach nadmorskich różni się zasadniczo od struktury obiektów ogółem w Polsce.
- W pasie nadmorskim funkcjonuje prawie połowa ośrodków wczasowych prowadzących działalność w kraju. W strukturze nadmorskich obiektów noclegowych odpowiadają za blisko 20% popytu.
- Biorąc pod uwagę charakter prowadzonych obiektów, w rejonie nadmorskim **dominują pokoje gościnne i kwatery prywatne** (ponad 1/3 ogółu).
- Najmniej jest kempingów i pól biwakowych (poniżej 3%).



źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

- Wyjątkowym obszarem regionu jest **Trójmiasto**. Nawet podczas pandemii w **sierpniu 2020 roku** odnotowano tam **72% obłożenia** (dla porównania w Warszawie i Krakowie obłożenie nie przekroczyło 30%, zaś najlepsze wyniki w kraju oscylowały na poziomie do 50%). Obłożenie za cały 2022 rok wyniosło 62%. W kolejnych latach, w związku ze spodziewanym napływem turystów zagranicznych, głównie z Niemiec i Skandynawii, można się spodziewać wzrostu obłożenia.
- Analizując dane z ostatnich sezonów (lipiec–sierpień 2022 i 2023 roku), w pasie nadmorskim **spadła liczba turystów krajowych, a wzrosła zagranicznych**. W raporcie GUS nie podano jakich narodowości byli turyści zagraniczni. Zjawisko może być związane z napływem osób z Ukrainy, ale także spodziewanym powrotem turystów z Niemiec i Skandynawii.

## Turyści korzystający z noclegów na obszarach nadmorskich w okresie lipiec–sierpień 2022/2023



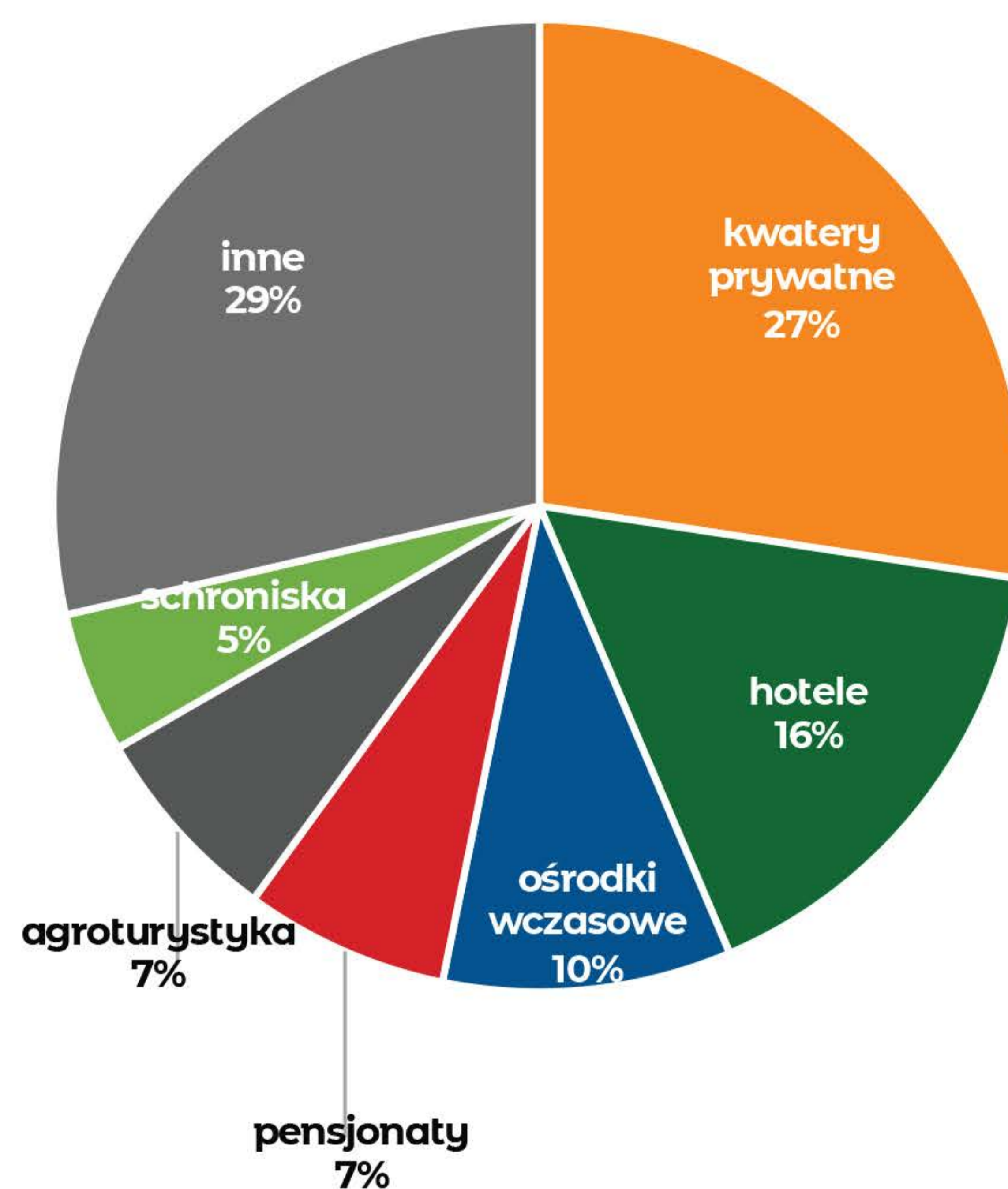


- Jedną ze znaczących inwestycji w pasie nadmorskim jest budowa hotelu o nazwie „Linea Mare” zlokalizowanego w miejscowości Pobierowo (między Kołobrzegiem a Międzyzdrojami). Do dyspozycji gości będzie 1,1 tys. pokoi. Obecnie oddano do użytkowania część hotelu (ok. 235 apartamentów).

## Pas górski

- Liczba turystycznych obiektów noclegowych położonych na obszarach górskich w 2022 r. wyniosła 2186 i w porównaniu z rokiem poprzednim zmniejszyła się o 86.
- Obiekty zlokalizowane na tych obszarach stanowiły 22,4% wszystkich turystycznych obiektów noclegowych w kraju.
- Ponad 85% obiektów na obszarach górskich jest dostępna dla turystów przez cały rok, z większym obłożeniem w sezonie letnim.
- Najbardziej popularnymi rejonami górskimi w Polsce są Tatry, Karkonosze, Beskid Śląski oraz Bieszczady.
- Co istotne, baza noclegowa na obszarach górskich jest mocno rozproszona – wskaźnik gęstości bazy noclegowej to ok. 7 miejsc na km<sup>2</sup> (w pasie nadmorskim to aż 27).

### Turystyczne obiekty noclegowe na obszarach górskich



źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

- Z noclegów w obiektach znajdujących się na obszarach górskich w 2022 r. skorzystało 5,6 mln turystów, którzy stanowili 16,3% nocujących w tym okresie w obiektach turystycznych na terenie całego kraju.
- W odniesieniu do roku poprzedniego liczba turystów nocujących w obiektach na obszarach górskich była większa o 1,7 mln, tj. o 43,5%.
- Turyści w górach w większości jako miejsce noclegowe wybierają hotele (w 2022 roku było to niespełna 3 mln osób, tj. 53% ogółu).
- Podobnie jak w przypadku pasa nadmorskiego, na obszarze górskim systematycznie przybywa turystów zagranicznych. W całym 2022 roku było ich ponad 410 tys., co oznacza wzrost o 141% r/r.
- Po raz pierwszy od wybuchu pandemii wzrósł stopień wykorzystania miejsc noclegowych – w 2022 roku wyniósł on 39,1% i był o 6 p.p. wyższy niż w roku poprzednim.
- Pobyty w górach trwają średnio o blisko jedną noc krócej niż nad morzem – w 2022 roku średnia długość pobytu wyniosła nieco ponad 3 doby.

# Warmia i Mazury

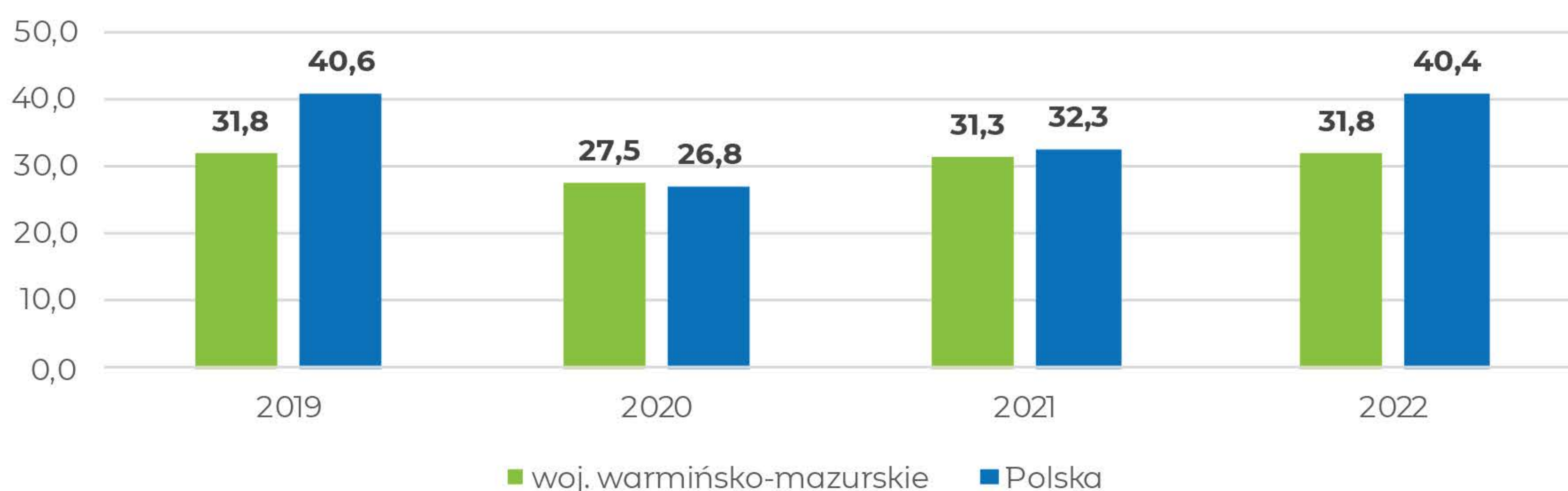
- Rynek cechuje się **dużą sezonowością**. Natężony ruch turystyczny odnotowuje się od maja do września. To cel wakacyjny dla fanów żeglarstwa, kajakarstwa i innych sportów wodnych.
- Do najpopularniejszych miejscowości należą: **Giżycko, Mikołajki, Mrągowo**.
- Region nie cieszy się tak dużą popularnością wśród turystów, jak góry i morze. Podczas przeprowadzonego w 2022 roku badania na wypoczynek nad jeziorami zdecydowało się 17% turystów. Urlop nad morzem wybrało 32%, a w górach 25% badanych.
- Najmniej działa moteli i hoteli 1-gwiazdkowych. Może to być związane z rosnącymi oczekiwaniami turystów w kwestii standardu miejsc, w których wypoczywają, a także małą liczbą ważnych szlaków komunikacyjnych w regionie (brakiem istotnych przejść granicznych). Motele najczęściej lokalizowane są przy trasach tranzytowych. Biorąc pod uwagę strukturę istniejących na rynku obiektów, najwięcej jest **hotelu 3-gwiazdkowego**. Duży udział w sektorze mają hotele 2- i 4-gwiazdkowe. Z przeprowadzonych badań wynika, że turyści najchętniej wybierają obiekty z szeroką ofertą spa & wellness.

hotele					motele	pensjonaty
*****	****	***	**	*		
4	23	51	24	1	2	14
103						

źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, stan na lipiec 2023 r.

- Rynek **powoli się odbudowuje** po znacznych spadkach spowodowanych pandemią COVID-19. W 2022 roku stopień wykorzystania turystycznych obiektów noclegowych w województwie warmińsko-mazurskim osiągnął poziom z 2019 roku. Nadal utrzymuje się przedpandemiczna tendencja, tj. mniejszy stopień wykorzystania obiektów turystycznych na terenie woj. warmińsko-mazurskiego względem całej Polski. Wskaźniki uległy zmianie jedynie na czas pandemii (lata: 2020-2022). Może to być związane z ograniczeniami w turystyce zagranicznej oraz wzrostem zainteresowania Polaków wypoczynkiem na terenie kraju.

## Stopień wykorzystania [%] turystycznych obiektów noclegowych w województwie warmińsko-mazurskim i w Polsce w latach: 2019 do 2022.

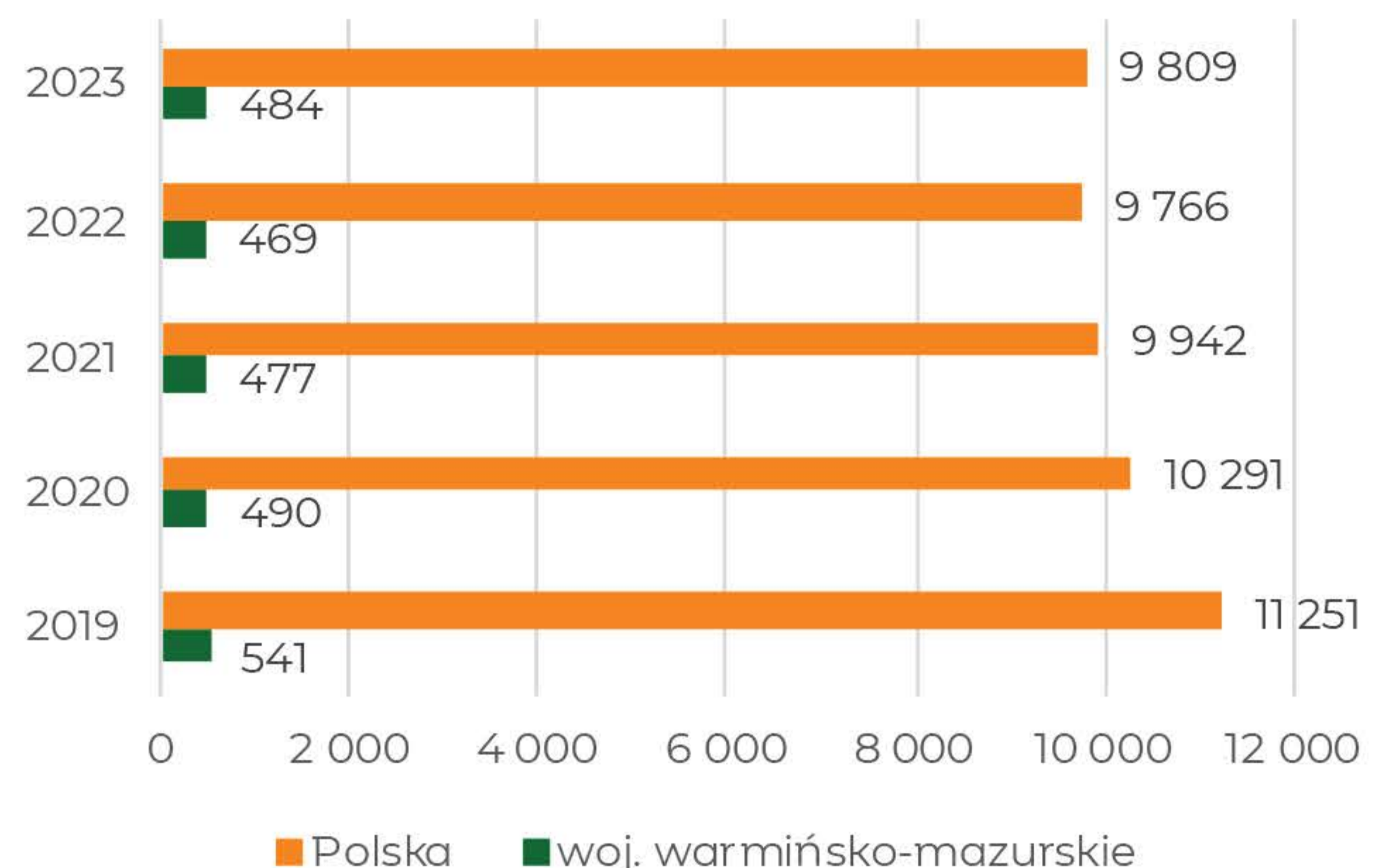


źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

- Istotnym czynnikiem wpływającym na rozwój i powodzenie rynku jest **zainteresowanie turystów z zagranicy** (głównie z Niemiec). Do czynników, które decydują o popularności regionu, należą m.in. atrakcyjny stosunek jakości do ceny oraz dobra dostępność transportowa. Niemiecki Federalny Urząd Statystyczny wskazał, że wakacje w Polsce są o 17,8% tańsze od tych w Niemczech. Polska jest też bardziej konkurencyjna względem Chorwacji, Francji, Hiszpanii i Włoch.

- Mimo poprawy wskaźników obłożenia dane dotyczące liczby działających obiektów turystycznych na terenie województwa warmińsko-mazurskiego nie są tak optymistyczne.
- Największy spadek odnotowano w 2020 roku.
- Liczba istniejących obiektów zaczęła rosnąć dopiero od 2023 roku. Region nadal nie odbudował strat po pandemii. Proces trwa.

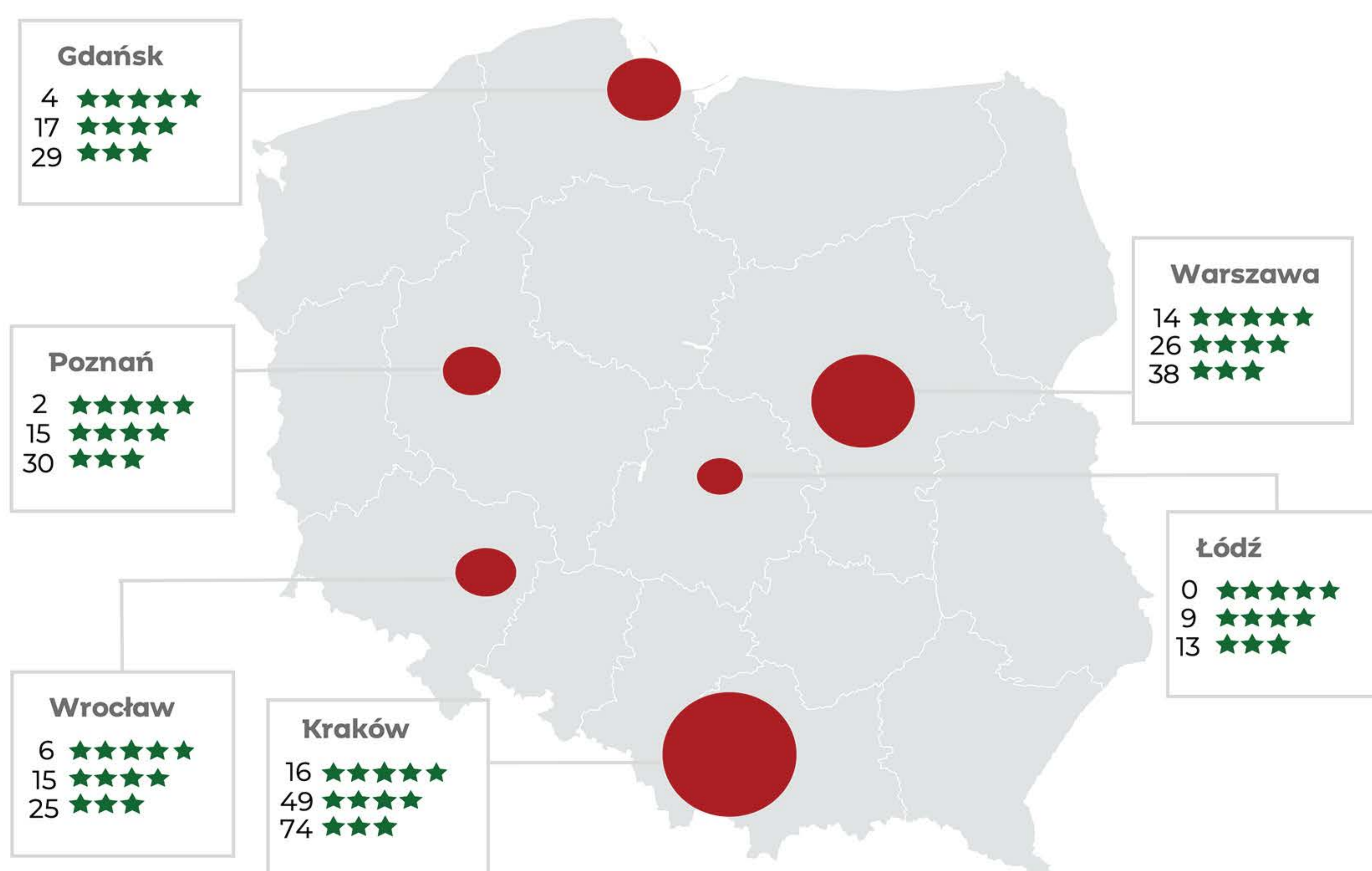
## Turystyczne obiekty noclegowe w latach: 2019-2023 (stan na 31 lipca)



źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

- Pomimo dużego potencjału region nie cieszy się dużym zainteresowaniem potencjalnych inwestorów. Rynek rozwija się powoli. W planach są nowe obiekty pod światowymi markami (Mövenpick, Mercure, MGallery, Holiday Inn). Na szczególną uwagę zasługuje hotel **Radisson Blu w Ostródzie**, który otwarto w 2022 roku. Obiekt dysponuje 238 pokojami, parkiem wodnym, centrum konferencyjnym na 1 tysiąc osób oraz dużą strefą spa & wellness. Na razie to jedyny hotel międzynarodowej sieci na Mazurach, a także największy w regionie (zaraz po Gołębiowskim w Mikołajkach).

## Największe miasta



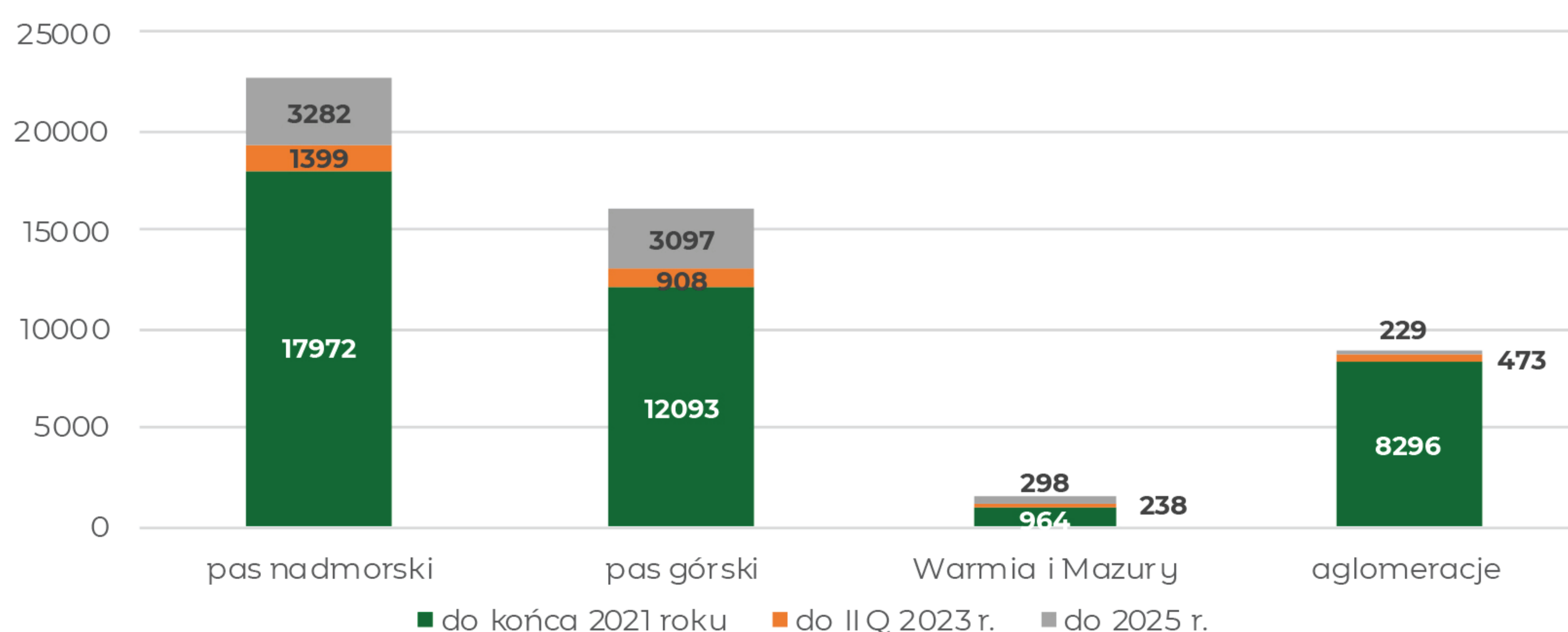
źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

- Rynek hotelowy w największych polskich miastach wszedł w fazę powolnego, popandemicznego odbicia.
- W pierwszej połowie bieżącego roku hotele w Polsce zanotowały wzrost wskaźnika RevPAR o 32% w stosunku do roku poprzedniego.
- Najwyższy poziom obłożenia osiągnęły hotele w Warszawie i Trójmieście, a najniższy we Wrocławiu. W zestawieniu rok do roku obłożenie wzrosło najbardziej w Krakowie (+20%), a najmniej w Warszawie i we Wrocławiu, odpowiednio 4,8% i 2,7%.
- Na uwagę zasługuje również fakt, że Warszawa i Poznań mogą się już pochwalić poziomem obłożenia powyżej wyniku z roku 2019.
- I połowa 2023 to także okres dwucyfrowych wzrostów średniej ceny doby hotelowej we wszystkich dużych miastach. Najbardziej urosły ceny w Poznaniu (29,7%) oraz w Warszawie (27,8%).
- Największy popyt na pokoje hotelowe generują wydarzenia sportowe oraz koncerty. W dniu koncertu międzynarodowej gwiazdy średnia cena pokoju hotelowego w Warszawie była o ponad 50% wyższa niż tego samego dnia rok wcześniej.
- Inflacja, rosnące koszty i utrzymujący się popyt wpływają na dalszy wzrost średnich cen w II połowie bieżącego roku.

## Hotele typu condo

- Ważnym elementem rynku są hotele typu condo. Aktualnie w sektorze hotelowym nadal **dominują projekty o takim charakterze.**
- Sektor hoteli typu condo w Polsce wchodzi w kolejną fazę. Powoli widać oznaki nasycenia rynku. Ich sprzedaż nie przebiega już tak dynamicznie, jak w poprzednich latach. Jedną z trudności jest ograniczone finansowanie tych inwestycji po stronie banków. W związku z tym inwestorzy najczęściej pokrywają koszty z wpłat nabywców.
- **Na koniec 2022 roku** podaż hoteli typu condo i obiektów z apartamentami wycieczkowymi na największych rynkach turystycznych w porównaniu do 2021 roku **wzrosła o około 2400 apartamentów.**

### Prognozowany przyrost nowej podaży apartamentów inwestycyjnych do 2025 roku



## Zestawienie nowych i planowanych inwestycji

miejsowość	nazwa obiektu	typ obiektu	stan	liczba pokoi/ apartamentów
Międzyzdroje	Bel Mare by Prestige Aqua Resort	obiekt z apartamentami na wynajem	otwarcie II H 2022 r.	<b>300</b>
Świeradów- Zdrój	Elements Hotel & Spa	hotel typu condo	otwarcie II H 2022 r.	<b>291</b>
Jarosławiec	Król Plaza Spa & Wellness	obiekt z apartamentami na wynajem	otwarcie II H 2022 r.	<b>261</b>
Sosnówka k. Karpacza	Seidorf Mountain Resort	aparthotel	otwarcie I H 2023 r.	<b>130</b>
Duszniki-Zdrój	Infinity Zieleniec SKI & SPA	hotel typu condo	w budowie	<b>356</b>
Staniszów k. Jeleniej Góry	Termy Karkonosze Staniszów	hotel typu condo	w budowie	<b>268</b>
Szczyrk	Mercure Hotels Szczyrk Resort	hotel typu condo	w budowie	<b>447</b>
Kołobrzeg	Crowne Plaza (Baltic Wave)	hotel typu condo	w budowie	<b>468</b>
Nałęczów	Arche Sanatorium Milicyjne	hotel typu condo	w budowie	<b>308</b>
Ustronie Morskie	Baltin Sun	hotel typu condo	w budowie	<b>363</b>
Międzywodzie	Radisson Blu Resort	hotel typu condo	w budowie	<b>226</b>

Źródło: Raport „Rynek hoteli i condohoteli w Polsce”, 2023 r.

- Szczególnym zainteresowaniem inwestorów cieszy się pas nadmorski. To tam odnotowano największą liczbę hoteli typu condo. Obszar dominuje także w kwestii planowanych inwestycji.
- W 2022 roku uruchomiono tu obiekt z najliczniejszą łączną liczbą pokoi. Jest nim „**Bel Mare by Prestige Aqua Resort**” w Międzyzdrojach liczący 300 pokoi.
- Kolejnym rejonem z dużą liczbą takich obiektów było południe Polski. W pasie górskim największym projektem otwartym w 2022 roku był „**Elements Hotel&Spa**” w Świeradowie-Zdroju z 291 pokojami.
- Nadciągające problemy sektora można zaobserwować w dużych miastach, gdzie zaobserwowano wyraźny spadek rozpoczynania inwestycji tego typu.

# Prognozy

## Krótkoterminowe

### **Stabilizacja poziomu obłożenia**

Zwiększenie krajowego ruchu turystycznego już w 2023 roku powinno skutkować obłożeniem na poziomie sprzed pandemii.

### **Wzrost RevPAR**

Odbudowa popytu wraz z rosnącymi cenami będzie powodować wzrost średniego przychodu z pokoju hotelowego.

### **Turystyka zagraniczna**

Wzrost popularności Polski wśród turystów z zagranicy z uwagi na konkurencyjny stosunek ceny do jakości obiektów.

### **Wyższe koszty utrzymania obiektów**

Rosną koszty utrzymania obiektów hotelowych (wzrost opłat za śmieci, energię).

### **Ekspansja sieci hotelowych**

Ze względu na rosnące znaczenie dużych ośrodków miejskich międzynarodowi operatorzy będą powiększać swoją bazę w Polsce.

### **Condohotele**

Nasylenie rynku powodować będzie ograniczenie podaży w tym segmencie (z mniejszym natężeniem w pasie nadmorskim).

## Długoterminowe

### **ESG**

Uwzględnienie standardów ESG na etapie projektowania, budowy, zarządzania oraz eksploatacji.

Wzrost znaczenia aspektów ekologicznych oraz energetycznych (popularyzacja niskoemisyjnych źródeł ogrzewania i chłodzenia), co powodować będzie zmniejszenie kosztów utrzymania. Coraz więcej obiektów z certyfikatami LEED oraz BREAM.

### **Demografia**

Starzenie się społeczeństwa powodować będzie konieczność dostosowania oferty obiektów hotelowych do potrzeb seniorów.

### **Obiekty luksusowe**

Zmiana preferencji wypoczynkowych, wynikająca m.in. z uwarunkowań pokoleniowych a także postępu gospodarczego. Presja popytowa na obiekty o podwyższonym standardzie.

### **Nowoczesne technologie**

Automatyzacja systemu zarządzania hotelem, popularyzacja kiosków samoobsługowych (e-recepcja) czy elektronicznej karty meldunkowej – tego rodzaju rozwiązania wraz z postępowaniem technologicznym w niedalekiej przyszłości mogą się okazać standardem.

Raport przygotowali:

**Magdalena Nowak**

specjalistka ds. monitoringu  
i jakości zabezpieczeń

**Łukasz Stępkowski**

starszy specjalista ds. analiz  
i uznawalności zabezpieczeń rzeczowych

Kontakt: [analizysektorowe@mBank.pl](mailto:analizysektorowe@mBank.pl)

Dokument stanowi wyraz wiedzy autorów, która jest poparta informacjami z wiarygodnych rynkowych źródeł. Szczegółowe źródła wskazane są na poszczególnych stronach. Wszelkie oceny zawarte w raporcie wyrażają opinie autora na dzień ich sformułowania i publikacji. mBank S.A. nie ponosi odpowiedzialności za stosowanie w praktyce informacji objętych powyższym materiałem. Materiał ma charakter informacyjno-marketingowy i nie stanowi porady prawnej ani podatkowej.