

## HOTELE (PKD 55.10)

### W skrócie

- **W Polsce funkcjonuje obecnie ponad 2,6 tys. hoteli** – tyle samo co w 2019 r., ostatnim roku przed wybuchem pandemii COVID-19. Szacujemy, że liczba miejsc noclegowych w hotelach wynosi obecnie ok. 312 tys. wobec 286 tys. przed wybuchem pandemii.
- W 2022 r. w sektorze turystycznym miał miejsce bardzo wyraźny wzrost aktywności – z noclegów w hotelach skorzystało 27,2 mln turystów (wzrost o 64% r/r), którym udzielono 55,2 mln noclegów (wzrost o 58,2% r/r). **Był to efekt powrotu ruchu turystycznego do normalności po zakończeniu epidemii COVID-19 – liczba turystów korzystających z hoteli w 2022 r. była dokładnie taka sama jak w 2019 r.** Początek 2023 r. to okres dalszego wzrostu aktywności w turystyce – liczba turystów korzystających z hoteli w okresie od stycznia do maja wyniosła 10,7 mln i była wyższa o 15% r/r oraz o 7% wyższa niż w tym samym okresie 2019 r.
- Niemal na poziomie sprzed epidemii jest już także **stopień wykorzystanie miejsc noclegowych w hotelach – w 2022 r. wyniósł 43,2% wobec 44,1% w 2019 r.** W czasie pandemii obłożenie miejsc hotelowych spadło do 26% w 2020 r. i 31% w 2021 r.
- **W 2022 r. wyniki finansowe branży hotelowej, po dwóch bardzo słabych latach pandemicznych, wyraźnie się poprawiły – wynik finansowy brutto wyniósł ponad 1,2 mld zł i był najwyższy w historii.** W 2022 r. wskaźniki rentowności w branży hotelowej powróciły do poziomów sprzed pandemii. Wskaźnik rentowności brutto wyniósł 11,3% (vs. 11,7% w 2019 r.), a wskaźnik rentowności netto 10% (vs. 10,1% w 2019 r.).
- W scenariuszu bazowym przewidujemy, że **w perspektywie 2023–24 popyt na usługi w sektorze hotelowym będzie się umiarkowanie zwiększał** – będzie to głównie efekt przyspieszenia dynamiki popytu konsumpcyjnego, związanego ze wzrostem dochodów realnych gospodarstw domowych – wg naszej prognozy o 1,2% w 2023 r. oraz o 3,9% w 2024 r.
- **W naszej ocenie, w I. 2023–24 w sektorze hotelowym utrzymają się dobre wyniki finansowe.** Przemawiają za tym korzystne perspektywy popytowe (odbudowa ruchu turystycznego, wzrost w segmencie MICE) przy jednoczesnym wygasaniu negatywnych efektów kosztowych.
- **W 2023 r. spodziewamy się stopniowego wzrostu aktywności inwestycyjnej w sektorze hotelowym** – zakończenie pandemii, odbudowa ruchu turystycznego, a także wyraźne spowolnienie wzrostu kosztów budowy będą głównymi czynnikami skłaniającymi inwestorów do intensyfikacji procesów inwestycyjnych na rynku hotelowym. Potwierdzają to dane z I poł. 2023 r., kiedy to produkcja budowlana w kategorii hoteli i obiektów turystycznych wzrosła realnie w I kw. o 40% r/r., a w II kw. o 30% r/r.

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, stania 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 urządzeń 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.
- 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.

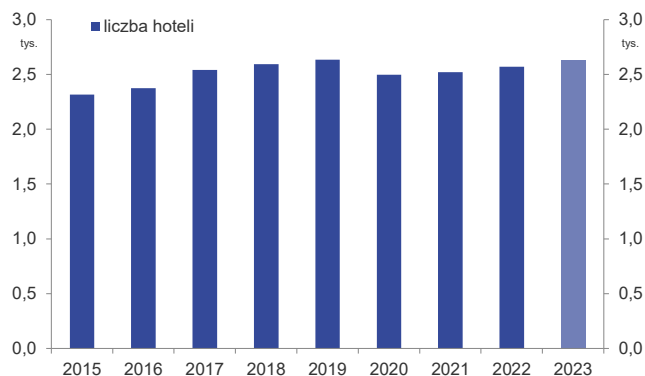
### Sektor hotelowy odbudował się po pandemii...

- Sektor hotelowy, ze względu na obowiązujące przez długi czas restrykcje, należał do działalności, które najsilniej odczuły negatywne skutki pandemii. Skutkowało to załamaniem wyników finansowych, a także spadkiem liczby działających w Polsce obiektów hotelowych (z 2,64 tys. w 2019 r. do 2,48 tys. w 2020 r.). W naszej opinii proces odbudowy sektora hotelowego po pandemii dobiegł końca. **Choć nie ma jeszcze danych dot. 2023 r.<sup>1</sup>, to wg naszej oceny jest to trzeci rok z rzędu, w którym liczba hoteli rośnie – szacujemy, że działa ich obecnie ponad 2,6 tys. – tyle samo co w ostatnim przed wybuchem pandemii roku 2019.**
- **Szacujemy, że liczba miejsc noclegowych w hotelach wynosi obecnie ok. 312 tys. wobec 286 tys. przed wybuchem pandemii.** Warto jednak podkreślić, że liczba miejsc hotelowych przekroczyła poziom sprzed pandemii już w 2021 r. Wynika to z tego, że hotele, które rozpoczęły działalność już po pandemii były większe niż te, które w wyniku pandemii zakończyły działalność. Średnia liczba miejsc noclegowych w hotelu w 2019 r. wynosiła 108, a w 2021 r. było to, podobnie jak obecnie, 118 miejsc.

---

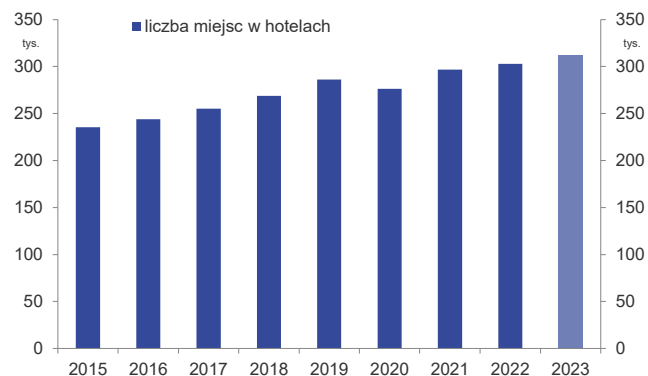
<sup>1</sup> GUS przeprowadza badanie liczby hoteli raz w roku – na koniec lipca, a dane publikuje w październiku.

Liczba hoteli



źródło: GUS, 2023 szacunek BOŚ

Liczba miejsc noclegowych w hotelach



źródło: GUS, 2023 szacunek BOŚ

### ...w reakcji na odbudowę poprawę popytu na usługi turystyczne...

- Czynnikiem, który ma bezpośredni wpływ na sytuację w sektorze hotelowym jest koniunktura w turystyce. W 2022 r. w sektorze turystycznym miał miejsce bardzo wyraźny wzrost aktywności – znacząco wzrosła zarówno liczba turystów nocujących w hotelach, jak i liczba udzielonych im noclegów. W tym okresie z noclegów w hotelach skorzystało 27,2 mln turystów (wzrost o 64% r/r), którym udzielono 55,2 mln noclegów (wzrost o 58,2% r/r). **Wzrost liczby turystów to efekt powrotu ruchu turystycznego do normalności po zakończeniu epidemii – liczba turystów korzystających z hoteli w 2022 r. była dokładnie taka sama jak w 2019 r.**

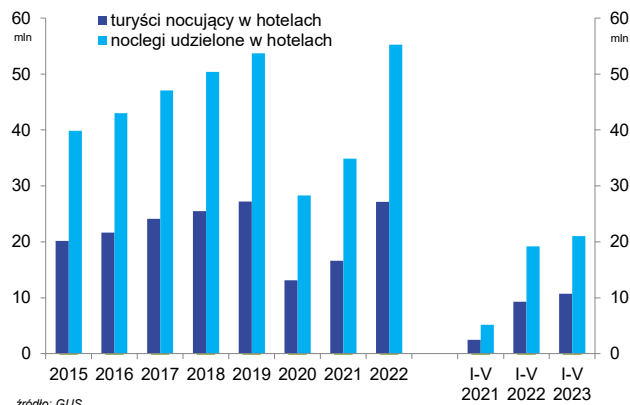
- Początek 2023 r. to okres dalszego wzrostu aktywności w turystyce – liczba turystów korzystających z hoteli w okresie od stycznia do maja wyniosła 10,7 mln i była wyższa o 15% r/r oraz o 7% wyższa niż w tym samym okresie 2019 r.

- **Elementem wspierającym po pandemii szeroko pojętą branżę turystyczną był Polski Bon Turystyczny – wg danych ZUS, od jego wprowadzenia w sierpniu 2020 r. opłacono nim usługi turystyczne o wartości 3,2 mld zł, z czego 1,8 mld zł w roku 2021 oraz prawie 1 mld zł w 2022 r.** Nie wszystkie te środki trafiły oczywiście do hoteli, ponieważ zakres usług, które można było opłacać bonem turystycznym był zdefiniowany szeroko (także: pensjonaty, agroturystyka, wycieczki organizowane przez biura podróży, kolonie, obozy itp.). Okres obowiązywania bonu turystycznego skończył się 31 marca 2023 r. – wykorzystane zostało 95% bonów udostępnionych w ramach programu.

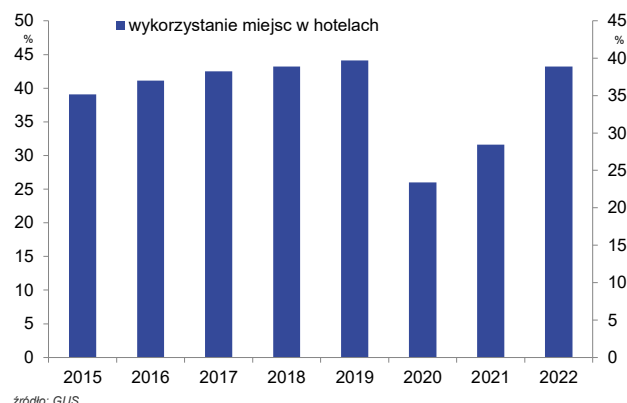
### ...i stopniowy powrót turystów zagranicznych

- Choć w 2022 r. liczba turystów w hotelach wróciła do poziomu sprzed pandemii, to liczba turystów zagranicznych była nadal o 20% niższa niż w 2019 r. **W 2023 r. sytuacja pod tym względem się poprawia – w ciągu pierwszych pięciu miesięcy roku liczba turystów zagranicznych była już tylko o 2,5% niższa niż w tym samym okresie 2019 r.**

### Liczba turystów i noclegów w hotelach



### Stopień wykorzystania miejsc hotelowych



- Wzrost ten jest szczególnie wart odnotowania, ponieważ w marcu i kwietniu 2022 r. liczba zagranicznych gości hotelowych skokowo wzrosła w wyniku napływu do Polski uchodźców z Ukrainy. W I poł. 2022 r. z usług polskich hoteli skorzystało ponad 370 tys. Ukraińców (17,5% ogółu turystów zagranicznych). W tym samym czasie w 2019 r. liczba ta wynosiła 200 tys. (7% ogółu turystów zagranicznych). **Obecnie pobyty uchodźców w hotelach są już rzadkością, co oznacza, że rosnąca liczba turystów zagranicznych jest przede wszystkim efektem trwającej odbudowy turystyki międzynarodowej.**

### Obłożenie prawie jak przed pandemią...

- Niemal na poziomie sprzed epidemii jest już także **stopień wykorzystania miejsc noclegowych w hotelach – w 2022 r. wyniósł 43,2% wobec 44,1% w 2019 r.** W czasie pandemicznego kryzysu obłożenie miejsc hotelowych spadło do 26% w 2020 r. i 31% w 2021 r.
- Najwyższy stopień obłożenia miały w 2022 r. hotele 5-gwiazdkowe, gdzie zajętych było 50% miejsc. Tego typu obiekty to jednak zaledwie 3,5% wszystkich hoteli działających w Polsce. **Hotele 3-gwiazdkowe, których jest najwięcej i stanowią połowę wszystkich krajowych hoteli miały obłożenie na poziomie niecałych 41%.**

### ...choć widoczne jest zróżnicowanie regionalnie

- Stopień wykorzystania miejsc hotelowych jest znacznie zróżnicowany regionalnie. Zdecydowanie najlepiej pod tym względem jest w Warszawie, gdzie w ubiegłym roku zajętych było 52% miejsc hotelowych. Zbliżony, prawie 50-procentowy, stopień wykorzystania miejsc hotelowych odnotowany został jedynie w województwie zachodniopomorskim. Na drugim biegunie znajdują się województwa: opolskie, świętokrzyskie, warmińsko-mazurskie oraz wielkopolskie, gdzie wskaźnik ten wynosił w tym samym czasie 35%-36%.

## Hotele – statystyka regionalna (2022)

	Liczba hoteli	Liczba miejsc noclegowych	Wykorzystanie miejsc noclegowych
		tys.	%
<b>Ogółem</b>	<b>2569</b>	<b>302,8</b>	<b>43,2</b>
Dolnośląskie	278	37,7	41,8
Kujawsko-pomorskie	130	12,1	38,0
Lubelskie	131	10,1	38,2
Lubuskie	60	4,7	37,5
Łódzkie	108	12,3	38,2
Małopolskie	386	47,6	46,2
Mazowieckie	261	45,6	49,5
Region warszawski stołeczny	164	38,8	51,7
Region mazowiecki regionalny	97	6,7	37,3
Opolskie	51	3,2	34,8
Podkarpackie	138	9,9	40,5
Podlaskie	50	5,0	40,3
Pomorskie	213	27,1	46,0
Śląskie	211	25,3	41,3
Świętokrzyskie	97	8,3	35,7
Warmińsko-mazurskie	107	13,3	36,3
Wielkopolskie	213	18,9	36,2
Zachodniopomorskie	135	21,9	49,7

Źródło: GUS

### Bardzo wyraźna poprawa wyników finansowych<sup>2</sup> w 2022 r.

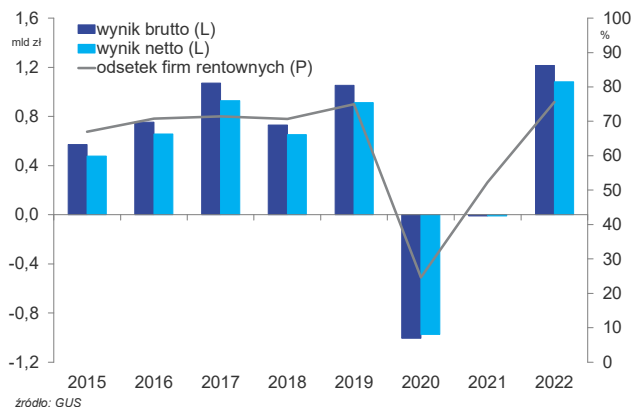
- W 2022 r. wyniki finansowe branży hotelowej, po dwóch bardzo słabych latach pandemicznych, wyraźnie się poprawiły – **wynik finansowy brutto wyniósł ponad 1,2 mld zł i był najwyższy w historii**. W 2020 r. strata brutto sektora wyniosła 1 mld zł, a rok później sektor odnotował jeszcze minimalną stratę w wysokości 10 mln zł.
- Podobnie na najwyższym w historii poziomie (nieco powyżej poziomu sprzed pandemii z 2019 r.) ukształtował się **odsetek firm rentownych – w 2022 r. wyniósł 75,6%**. W najgorszym pod tym względem roku 2020, jedynie co czwarta firma działająca w sektorze hotelowym była rentowna.

### Wskaźniki rentowności powróciły do poziomów sprzed pandemii

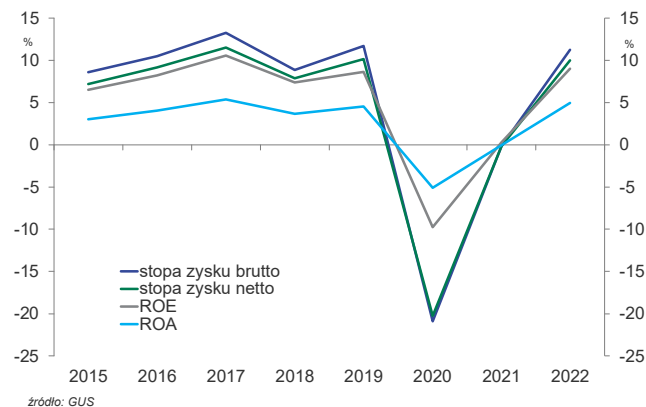
- W 2022 r. wskaźniki rentowności w branży hotelowej powróciły do poziomów sprzed pandemii. Wskaźnik rentowności brutto wyniósł 11,3% (vs. 11,7% w 2019 r.), a wskaźnik rentowności netto 10% (vs. 10,1% w 2019 r.). W kryzysowym roku 2020 rentowność sektora spadła do poziomu -20%, a rok później pozostała ujemna, ale ukształtowała się już tylko nieznacznie poniżej zera.

<sup>2</sup> Prezentowane dane dotyczą firm zatrudniających pow. 9 osób, chyba, że zaznaczono inaczej.

### Wyniki finansowe



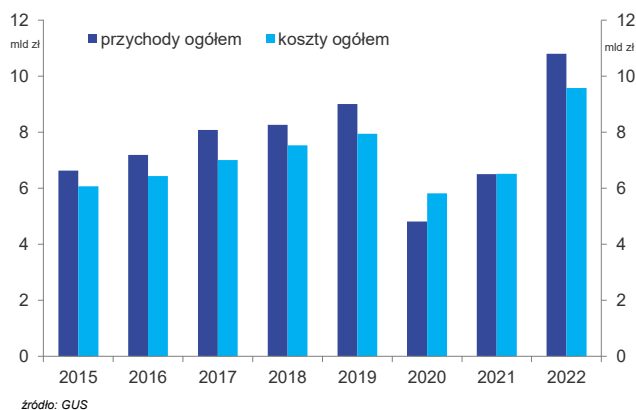
### Wskaźniki rentowności



## Zniesienie obostrzeń wsparło wzrost przychodów w 2022 r...

- Odbudowa wyników finansowych w 2022 r. to przede wszystkim **efekt wyraźnego wzrostu przychodów branży, które wzrosły nominalnie o 66% w stosunku do roku poprzedniego<sup>3</sup>**. Ten znaczący wzrost przychodów był w dużej mierze możliwy dzięki niskiej bazie odniesienia z 2021 r. – wówczas w pierwszych czterech miesiącach roku obowiązywały jeszcze wspomniane wcześniej surowe obostrzenia epidemiczne, które na początku 2022 r. obowiązywały już jedynie w symbolicznym zakresie.
- Efekt ten bardzo dobrze obrazują dane kwartalne (obejmujące tylko firmy pow. 49 zatrudnionych) – w I kw. 2022 r. przychody hoteli wzrosły ponad trzykrotnie, a w II kw. ich wzrost był ponad dwukrotny w stosunku do tych samych okresów 2021 r.
- W tym samym czasie znacznie wolniej rosły koszty działalności (wzrost w I oraz II kw. odpowiednio o 60% i 90% r/r), co w dużej części wynika z ograniczenia wzrostu kosztów zatrudnienia związanego z napływem dużej liczby uchodźców z Ukrainy, z których część została zatrudniona w branży hotelowej.

### Przychody i koszty ogółem



### Kwartalne zmiany przychodów i kosztów (firmy pow. 49 zatrudnionych)



<sup>3</sup> Przy wzroście cen o niecałe 16% r/r.

### ...który utrzymał się na początku 2023 r...

- W I kw. 2023 r. przychody branży hotelowej (firmy pow. 49 zatrudnionych) wzrosły o ponad 44% r/r, co oznacza, że utrzymało się tempo wzrostu przychodów z II poł. 2022 r. Około 1/3 tego wzrostu to efekt wzrostu cen usług hotelowych, który wyniósł w I kw. 17,5% r/r – pozostała część to pozytywny efekt popytowy.

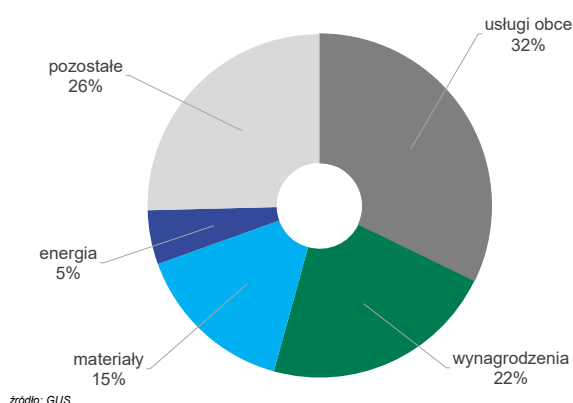
### ...choć przy tradycyjnie w I kw. niższej rentowności

- Wskaźnik rentowności brutto w I kw. 2023 r. wyniósł 2,3%, a więc ukształtował się znacznie poniżej rocznych wartości. Zaznaczyć jednak należy, że pierwsze trzy miesiące roku są w branży hotelowej tradycyjnie pod tym względem okresem najłabszym. Co prawda rentowność w I kw. 2023 r. była nieco niższa niż w tym samym okresie 2019 r., kiedy to wynosiła 3,7%, ale wyższa niż I kw. 2018 r. (0,2%) czy I kw. 2016 r. (1%).

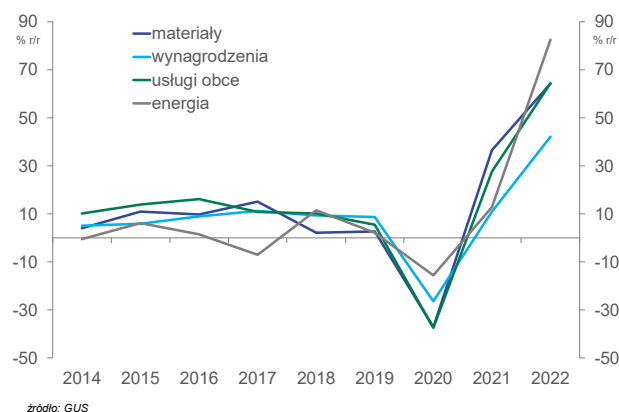
### Kluczowe kategorie kosztów rosną wolniej niż przychody

- W sektorze hotelowym największe znaczenie mają koszty usług obcych, które stanowią prawie 1/3 kosztów ogółem oraz koszty wynagrodzeń, których udział w kosztach ogółem wynosi ponad 1/5.** Do kosztów usług obcych należą wydatki na rzecz firm zewnętrznych świadczących różnorodne usługi, przede wszystkim takie jak sprzątanie i pranie. W tej kategorii kosztów zawarte są więc też częściowo koszty pracy – np. wynajęcie zewnętrznej firmy świadczącej usługi sprzątania zastępuje bowiem zatrudnianie pokojówek we własnym zakresie.
- W 2022 r. koszty usług obcych wzrosły o 64% r/r, a więc w tempie nieznacznie niższym od 66-procentowego wzrostu przychodów. Wyraźnie wolniej niż przychody wzrosły natomiast koszty wynagrodzeń, które były nominalnie wyższe o 42% r/r, co jest efektem wzrostu płac oraz większej liczby pracowników.** Najbardziej w branży hotelowej wzrosły w ubiegłym roku koszty zużycia energii elektrycznej – były o ponad 82% wyższe niż rok wcześniej. Udział kosztów energii w kosztach ogółem wynosi w hotelarstwie ok. 5% – choć nie mają kluczowego znaczenia, to ich prawie dwukrotny wzrost jest odczuwalny i negatywnie wpływa na wyniki finansowe w sektorze hotelowym.

Struktura kosztów



Tempo wzrostu najważniejszych kategorii kosztów





- **W I kw. 2023 r. sytuacja kosztowa nie zmieniła się znacząco** – koszty usług obcych rosły w tempie zbliżonym do przychodów, a koszty wynagrodzeń nieco wolniej. Wyraźnie spowolnił natomiast wzrost kosztów zużycia energii elektrycznej – wyniósł bowiem 43% r/r.

### Mimo dobrych danych nastroje hotelarzy pozostają słabe...

- Badanie koniunktury prowadzone przez GUS<sup>4</sup> pokazuje, że choć nastroje w firmach z sektora zakwaterowania i gastronomii są obecnie zdecydowanie lepsze niż w czasie pandemii, to jednak wciąż pozostają poniżej poziomów sprzed pandemii. **Przedsiębiorcy w 2023 r. oceniają koniunkturę gorzej niż w 2022 r. – średnia wartość Wskaźnika Ogólnego Klimatu Koniunktury w okresie styczeń – lipiec 2023 r. wyniosła -13,1 pkt. wobec -9,2 pkt. w tym samym okresie poprzedniego roku.**

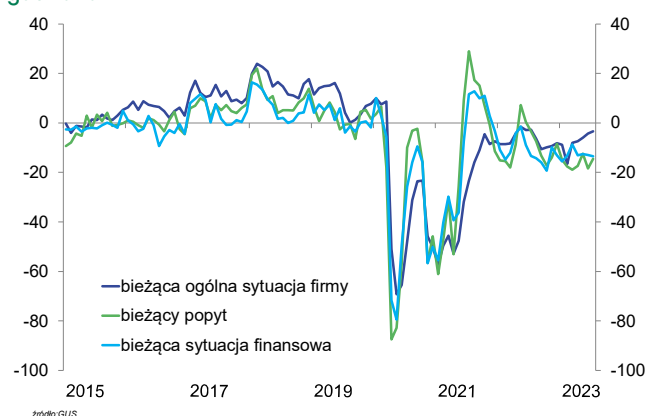
• Wytłumaczeniem faktu, że mimo wzrostu ruchu turystycznego i większego popytu na usługi hotelowe koniunktura oceniana jest słabiej niż przed rokiem jest prawdopodobnie to, że w 2022 r. punktem odniesienia dla formułowanych ocen był wciąż okres pandemicznego kryzysu z I. 2020-21. Stąd poprawa sytuacji na rynku hotelowym była bardzo odczuwalna, co nieco na wyrost podnosiło oceny koniunktury. Obecnie, gdy sytuacja jest drugi rok z rzędu względnie stabilna, efektu tego już nie ma.

• Co warto podkreślić, w ocenach poszczególnych elementów stanu koniunktury, najlepiej wypada ocena ogólnej sytuacji firmy, która w 2023 r. sukcesywnie się poprawia. Przedsiębiorcy zdecydowanie negatywnie oceniają bieżący popyt oraz – nieco tylko lepiej – bieżącą sytuację finansową, natomiast ogólna ocena sytuacji firmy jest obecnie oceniana zdecydowanie najlepiej. Może to oznaczać, że rzeczywista sytuacja na rynku hotelowym – tak jak wskazują inne dane – jest lepsza niż wynikałoby to z ocen przedsiębiorców i jej wpływ na sytuację firm działających w sektorze jest mniej negatywny niż wskazywać by mogły subiektywne oceny popytu i sprzedaży.

Klimat koniunktury w zakwaterowaniu i gastronomii



Elementy oceny klimatu koniunktury w zakwaterowaniu i gastronomii



<sup>4</sup> Badanie prowadzone jest łącznie dla firm z sektora zakwaterowania i gastronomii.



### ...choć „majówka” i „czerwcówka” podobne jak przed rokiem

- Dla branży hotelowej najważniejszy w roku jest okres wakacyjny (lipiec, sierpień), którego zapowiedź stanowią dwa wydłużone weekendy w maju i czerwcu. Wyniki hoteli w czasie „majówki” i „czerwcówki” są często zapowiedzią tego, jak będzie kształtowała się koniunktura w miesiącach wakacyjnych. **Według comiesięcznej ankiety Izby Gospodarczej Hotelarstwa Polskiego (IGHP) wyniki branży hotelowej w maju i w czerwcu 2023 r., obejmujące dwa wspomniane wydłużone weekendy, były w hotelach podobne jak przed rokiem.**

- W maju tego roku 8% hoteli miało obłożenie miejsc noclegowych poniżej 1/3. Natomiast 68% hoteli miało zajętych więcej niż połowę miejsc. Przed rokiem analogiczne wskaźniki wynosiły 9% oraz 75%.

- Z kolei w czerwcu tego roku 3% hoteli miało obłożenie miejsc poniżej 1/3, a 75% hoteli miało zajętych więcej niż połowę miejsc. W ubiegłym roku analogiczne wskaźniki dla czerwca wynosiły 3% oraz 80%.

### Rezerwacji wakacyjnych dużo

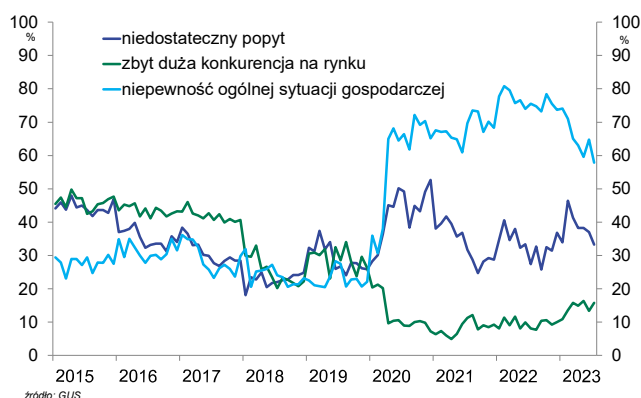
- Wyniki wspomnianego badania ankietowego IGHP wskazują ponadto, że hotele mają dobre wyniki pod względem rezerwacji na okres wakacyjny. **Rezerwacje na lipiec na powyżej połowy dostępnych miejsc noclegowych miało w czerwcu 44% hoteli, ale w grupie hoteli typowo wypoczynkowych było to ponad 80% obiektów, w tym 41% hoteli miało już zarezerwowane ponad 70% dostępnych miejsc.** Wyniki te są nieco lepsze niż w tym samym czasie przed rokiem.

- **Według IGHP (ankieta czerwcowa), co trzeci hotel ocenia, że popyt na usługi hotelowe w tym roku będzie już na poziomie sprzed pandemii, a więc mniej więcej taki jak w I. 2018-19.** Jednocześnie 26% ankietowanych spodziewa się powrotu do stanu sprzed pandemii w 2024 r., a 41% jest zdania, że nastąpi to później. Oceny przedsiębiorców są więc bardziej pesymistyczne niż mogłyby wskazywać dane GUS dot. liczby turystów korzystających z hoteli.

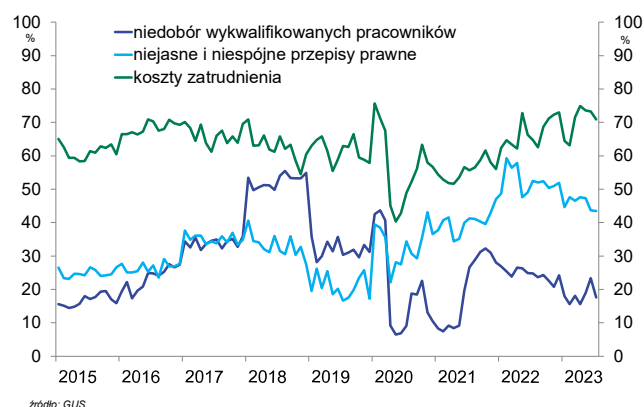
### Według badania koniunktury GUS niepewność i wysokie koszty pracy to największe problemy firm hotelarskich...

- W ocenie przedsiębiorców prowadzących działalność w sektorze zakwaterowania i gastronomii najpoważniejszymi barierami prowadzenia działalności są obecnie wysokie koszty zatrudnienia (wskazuje na to 74% firm) oraz niepewność ogólnej sytuacji gospodarczej (65% firm). Najważniejsze czynniki, które wpływają na wysoki poziom niepewności w sektorze hotelowym to wojna na Ukrainie, inflacja wpływająca na koszty prowadzenia działalności, rosnące koszty zużycia energii elektrycznej oraz wysokie stopy procentowe.

### Barriere działalności w zakwaterowaniu i gastronomii



### Barriere działalności w zakwaterowaniu i gastronomii



- Z kolei negatywny wpływ kosztów zatrudnienia, który obniżył się w czasie pandemii, od jej zakończenia się nasila. Czynnikiem, który łagodzi presję płacową w hotelarstwie i gastronomii jest obecność w Polsce uchodźców z Ukrainy, którzy stanowią naturalny zasób pracy dla sektora zakwaterowania i gastronomii. Z kolei presja ta będzie rosła z tytułu wzrostu ustawowego poziomu minimalnego wynagrodzenia (z 3010 zł w 2022 r. do 3600 zł od lipca 2023 r.). Dodać należy, że w szeroko pojętym sektorze turystyki i gastronomii duże znaczenia ma szara strefa – przedsiębiorcy oceniając wpływ kosztów pracy na swoją działalność uwzględniają więc też z pewnością środki przekazywane pracownikom poza oficjalną ewidencją wynagrodzeń.

### ...utrzymuje się bariera popytowa i nasila konkurencja

- W ocenie przedsiębiorców prowadzących działalność w sektorze zakwaterowania i gastronomii, niski popyt wciąż stanowi istotną barierę prowadzenia działalności. Wskazuje na to obecnie ponad 33% firm z sektora zakwaterowania i gastronomii – jest to tyle samo co w tym samym okresie w latach 2021 i 2022.
- Przedsiębiorcy coraz silniej odczuwają też presję konkurencyjną w sektorze – wskazuje na to obecnie prawie 16% ankietowanych wobec 9% w tym samym okresie 2021 r. i 2022 r. Wzrost poziomu konkurencji związany jest z odbudową sektora hotelowego po zakończeniu pandemii (wzrost liczby obiektów hotelowych). Podobne zjawisko dotyczy branży gastronomicznej, w której liczba działających restauracji jest obecnie wyższa niż przed wybuchem pandemii i jednocześnie najwyższa w historii.

## PERSPEKTYWY, CZYNNIKI RYZYKA, CZYNNIKI SUKCESU

### Popyt na usługi hotelowe będzie rósł...

- W scenariuszu bazowym przewidujemy, że **w perspektywie lat 2023-24 popyt na usługi w sektorze hotelowym będzie się umiarkowanie zwiększał, a będzie to głównie efekt przyspieszenia dynamiki popytu konsumpcyjnego,**

**który w naszym scenariuszu wzrośnie realnie o 3,2% w 2023 r. oraz o 4,9% w 2024 r. po spadku o 0,6% w 2022 r.**<sup>5</sup> Wzrost konsumpcji prywatnej będzie wynikał z:

- wzrostu realnych dochodów w sektorze gospodarstw domowych o 1,2% w 2023 r. oraz o 3,9% w 2024 r., który będzie wynikiem spadku inflacji – prognozujemy średnioroczny wzrost wskaźnika CPI o 12,6% w 2023 r. oraz 7,4% w 2024 r. (wobec 14,3% w 2022 r.),
- stabilnej sytuacji na rynku pracy (utrzymanie stopy bezrobocia na poziomie 5,2% zarówno na koniec 2023 r., jak i na koniec 2024 r.) zwiększającej skłonność gospodarstw domowych do wydatków na cele turystyczne, w tym na usługi hotelowe,
- Inne czynniki, które w l. 2023–24 wpłyną będą na wzrost popytu na usługi hotelowe to:
  - dalsza postpandemiczna odbudowa ruchu turystycznego oznaczająca powrót do tendencji wzrostowych (liczba turystów w hotelach, liczba udzielonych noclegów) trwale występujących na rynku turystycznym przed 2020 r.,
  - dalsza odbudowa turystyki międzynarodowej oznaczająca wzrost liczby turystów zagranicznych odwiedzających Polskę i korzystających z noclegów w hotelach,
  - dalsza odbudowa popytu w segmencie MICE (spotkania, imprezy integracyjne, konferencje targi) – z danych Polskiej Organizacji Turystycznej wynika, że 75% imprez korporacyjnych, 55% kongresów oraz 20% targów i wystaw organizowanych jest w hotelach.

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

- W naszej ocenie, w l. 2023–24 w sektorze hotelowym utrzymają się dobre wyniki finansowe. **Przemawiają za tym korzystne perspektywy popytowe (wspomniana odbudowa ruchu turystycznego, wzrost w segmencie MICE) przy jednoczesnym osłabieniu negatywnych efektów kosztowych** – oczekiwany spadek inflacji powinien obniżyć dynamikę wzrostu kosztów usług obcych, a także koszty związane z zakupami produktów koniecznych do prowadzenia działalności hotelowej.
- **Niższe koszty działalności w sektorze hotelowym związane będą także ze spadkiem cen żywności** (większość hoteli posiada własną kuchnię i oferuje gościom śniadania lub pełne wyżywienie) – tendencja ta jest już obecnie bardzo wyraźnie widoczna na rynkach hurtowych w przypadku części produktów żywnościowych. Przykładowo, wg danych publikowanych przez resort rolnictwa, hurtowe ceny mięsa drobiowego są obecnie o 15–20% niższe niż przed rokiem, ceny masła o prawie 40% niższe, ceny mleka w proszku o 10% niższe, ceny serów twardych o 15–20% niższe, a ceny oleju o 10% niższe. Należy zaznaczyć, że nie wszystkie kategorie notują spadek cen – np. hurtowe ceny mięsa wieprzowego są obecnie wyższe o 20–30% r/r.
- **Jako kosztowy czynnik ryzyka wskazać można wzrost cen energii elektrycznej, choć jak zostało wspomniane udział kosztów zużycia energii w kosztach ogółem hoteli nie jest duży.** Dodatkowo trzeba podkreślić, że po szokowym

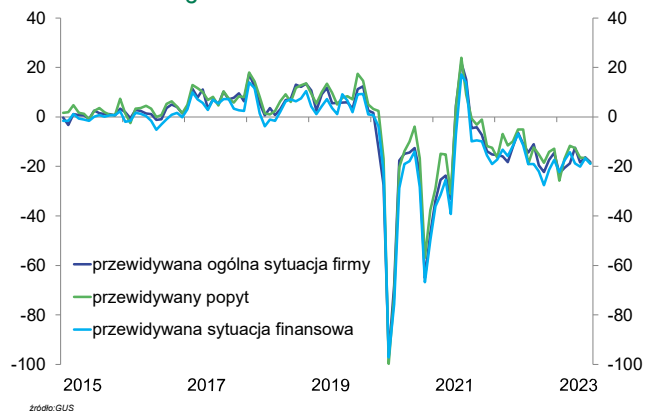
<sup>5</sup> Przy prognozowanym przez nas wzroście PKB o 1,0% w 2023 r. oraz o 2,1% w 2024 r.

wzroście rynkowych cen energii w 2023 r. obecnie (dane lipcowe) spadły one wyraźnie w okolice 650 zł za MWh w kontraktach forward na 12 miesięcy oraz do 550 zł za MWh na rynku spotowym. Ceny te są znacznie niższe od ustawowego limitu ceny energii dla MSP obowiązującego w 2023 r. (na poziomie 785 zł/MWh). Niemniej jednak bieżące ceny są ponad 3-krotnie wyższe niż średnio płacone przed 2021 r., a co za tym idzie firmy działające w sektorze gastronomicznym mogą je wciąż odczuwać jako wysokie.

### ...choć przedsiębiorcy są bardzo ostrożni w oczekiwaniach

- Wyniki badania koniunktury prowadzone przez GUS świadczą jednak o tym, że przedsiębiorcy z sektora zakwaterowania i gastronomii są bardziej ostrożni w swoich oczekiwaniach. **Wskaźniki odnoszące się do przyszłego popytu, przyszłej sytuacji finansowej firmy oraz przyszłej ogólnej sytuacji firmy kształtują się wciąż wyraźnie poniżej zera, a ich średnie wartości w I poł. 2023 r. są niższe (spodziewane większa skala pogorszenia) niż tym samym okresie roku poprzedniego.**
- Częściowo może to być spowodowane faktem, że w I poł. 2022 r. koniunktura w branży hotelowej była przez kilka miesięcy lepsza z uwagi na wzrost zainteresowania zakwaterowaniem ze strony uchodźców z Ukrainy. Czynniki ten mógł wówczas chwilowo wpłynąć na wzrost optymizmu właścicieli obiektów turystycznych.
- W I poł. 2023 r. gorsze są także przewidywania przedsiębiorców odnośnie do zmian zatrudnienia – w większej skali oczekują oni spadku zatrudnienia niż miało to miejsce w pierwszych sześciu miesiącach ubiegłego roku. Wyraźnie odwróciły się natomiast oczekiwania co do zmian poziomu cen – aktualnie wzrostów cen oczekuje już znacznie mniejszy odsetek firm niż przed rokiem, choć wśród ankietowanych firm nadal więcej jest takich, które spodziewają się, że ceny usług hotelowych będą rosły.

Oczekiwana przez firmy zmiana sytuacji w sektorze zakwaterowania i gastronomii



Oczekiwana przez firmy zmiana sytuacji w sektorze zakwaterowania i gastronomii



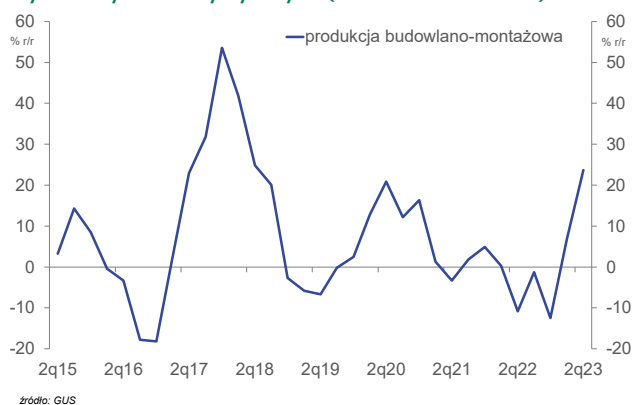
## Aktywność inwestycyjna będzie stopniowo rosta

- Choć sektor hotelowy bardzo silnie odczuł negatywne skutki pandemii, to w l. 2020–21 utrzymywała się w nim duża aktywność inwestycyjna – wynikało to z tego, że inwestorzy realizowali/wykańczali projekty rozpoczęte jeszcze przed 2020 r. **Jednak w okresie pandemii wstrzymanych zostało wiele nowych, dopiero zaplanowanych do realizacji projektów hotelowych – w efekcie w 2022 r. mieliśmy do czynienia z wyraźnym spowolnieniem aktywności inwestycyjnej na tym rynku.** Produkcja budowlano-montażowa w kategorii hoteli i innych obiektów turystycznych obniżyła się realnie<sup>6</sup> o 15%, po wzrostach o 15% w 2020 r. oraz o 5% w 2021 r.

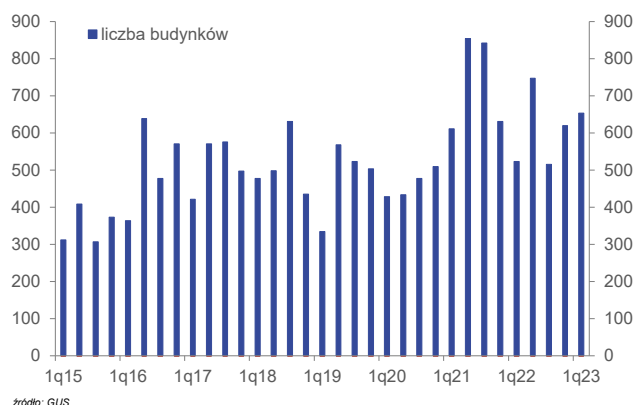
- **W 2023 r. spodziewamy się stopniowego wzrostu aktywności inwestycyjnej w sektorze hotelowym – ostateczny koniec pandemii, odbudowa ruchu turystycznego, a także wyraźne spowolnienie wzrostu kosztów budowy będą głównymi czynnikami skłaniającymi inwestorów do intensyfikacji procesów inwestycyjnych na rynku hotelowym.** Potwierdzają to dane z I poł. 2023 r., kiedy to produkcja budowlana w kategorii hoteli i obiektów turystycznych wzrosła realnie w I kw. o 40% r/r., a w II kw. o 30% r/r.

- Dane nt. liczby pozwoleń wydanych na budowę budynków o charakterze turystycznym mogą także świadczyć o powrocie optymizmu wśród inwestorów – liczba pozwoleń w IV kw. 2022 r. oraz w I kw. 2023 r. wyraźnie wzrosła w stosunku do poziomu z III kw. 2022 r. zastrzec jednak należy, że dane te cechuje duża zmienność, a ponadto dotyczą one wszystkich rodzajów budynków turystycznych, z których hotele stanowią niewielką część. Niemniej jednak wysoka liczba wydanych pozwoleń wskazuje na ogólne dobre nastroje i plany inwestycyjne na rynku obiektów turystycznych.

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



Liczba budynków turystycznych, na których budowę wydano pozwolenia



<sup>6</sup> Realną dynamikę produkcji wyliczamy z wykorzystaniem deflatora w postaci wskaźnika cen produkcji budowlano-montażowej w segmencie budowy budynków.

### Planowane nowe otwarcia...

- **Według informacji branżowych, w I. 2023-24 liczba otwarć hoteli miejskich będzie niewielka** – fala otwarć tego typu obiektów miała miejsce w I. 2020-22 (np. w Warszawie otworzono w tym okresie 13 hoteli, a w Krakowie 10 hoteli). Obecnie w dużych miastach otwierane są już tylko pojedyncze obiekty, najczęściej takie, których planowe otwarcia z różnych względów przesuwno. **Więcej inauguracyjnych otwarć hotelowych w tym okresie zapowiadanych jest natomiast w regionach turystycznych – zarówno w pasie nadmorskim, jak i na południu Polski.**

## Wskaźniki finansowe – PKD 55.10

Wskaźnik		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Zmiana r/r przychodów ogółem	%	8,5	15,4	8,4	12,4	2,3	8,9	-46,5	35,2	66,0
Zmiana r/r przychodów ze sprzedaży	%	10,5	8,2	14,4	9,7	6,8	8,1	-49,2	29,7	75,2
Stopa zysku brutto	%	6,3	8,6	10,5	13,3	8,9	11,7	-20,9	-0,1	11,3
Stopa zysku netto	%	5,2	7,2	9,2	11,5	7,9	10,1	-20,3	-0,2	10,0
Zyskowność sprzedaży	%	8,1	10,4	11,4	10,4	9,8	10,5	-23,5	-10,2	8,9
ROA	%	2,0	3,0	4,1	5,4	3,7	4,5	-5,1	-0,1	5,0
ROE	%	3,5	6,5	8,2	10,6	7,4	8,7	-9,8	0,3	9,0
Wskaźnik płynności (CR)	-	1,0	0,9	1,2	1,2	1,4	1,9	1,5	1,5	1,8
Wskaźnik podw. płynności (QR)	-	0,9	0,8	1,1	1,0	1,3	1,8	1,4	1,4	1,6
Wskaźnik wysokiej płynności (SQR)	-	0,5	0,4	0,6	0,5	0,7	1,3	0,6	1,0	1,1
Rotacja zapasów	dni	13,8	10,3	8,9	18,0	9,7	13,0	11,6	13,3	10,9
Cykl należności	dni	21,3	21,1	17,1	20,6	21,3	18,3	22,3	20,8	18,0
Współczynnik długu	%	53,0	51,0	50,0	48,0	44,0	47,0	48,0	49,0	46,0
Nakłady inwestycyjne	mln zł	542	938	549	449	705	643	418	496	533
Udział inwestycji w nadwyżce fin.	%	47,0	70,0	36,0	26,0	46,0	36,0	5 381,0	57,0	24,0
Wydajność pracy	mln zł/os.	0,2	0,2	0,2	0,3	0,3	0,3	0,2	0,3	0,4
Udział przedsiębiorstw rentownych	%	60,3	67,0	70,8	71,5	70,7	75,0	24,6	52,3	75,6
Liczba przedsiębiorstw		519	506	521	534	529	527	513	495	476

## Rozkład decylowy wybranych wskaźników finansowych (2022 r.)

Wskaźnik		D1	D2	D3	D4	D5	D6	D7	D8	D9
Przychody ogółem	mln zł	2,8	4,4	6,1	8,0	10,9	14,4	20,3	30,8	49,3
Przychody ze sprzedaży	mln zł	2,7	4,1	5,6	7,4	9,6	12,9	18,4	28,4	43,7
Stopa zysku brutto	%	-9,2	-1,6	3,1	6,8	10,4	13,3	17,0	21,6	29,2
Stopa zysku netto	%	-10,2	-2,0	2,9	6,2	9,8	12,7	16,0	20,7	27,5
Zyskowność sprzedaży	%	-16,2	-4,9	-0,3	3,9	7,4	10,7	14,9	19,4	26,3
ROA	%	-8,4	-1,0	1,4	3,6	6,8	10,1	14,7	22,6	39,4
ROE	%	b.d.	-45,7	-2,0	3,6	8,6	13,5	21,9	35,0	66,8
Wskaźnik płynności (CR)	-	0,3	0,5	0,8	1,1	1,4	1,7	2,5	3,4	6,7
Wskaźnik podw. płynności (QR)	-	0,3	0,4	0,7	1,0	1,2	1,6	2,3	3,1	5,9
Wskaźnik wysokiej płynności (SQR)	-	0,0	0,1	0,2	0,3	0,6	0,8	1,2	2,0	4,0
Rotacja zapasów	dni	0,4	1,8	2,7	3,5	4,5	5,3	6,6	9,7	16,0
Cykl należności	dni	0,7	3,7	5,7	7,8	10,3	12,8	16,8	25,2	47,5
Współczynnik długu	%	9,0	20,0	32,0	40,0	50,0	64,0	81,0	101,0	158,0
Nakłady inwestycyjne	mln zł	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,2	0,4	0,7	1,9
Udział inwestycji w nadwyżce fin.	%	0,0	0,0	0,0	1,0	3,0	7,0	13,0	24,0	54,0
Wydajność pracy	mln zł/os.	0,2	0,2	0,3	0,3	0,3	0,4	0,5	0,5	0,7

Źródło: PONT Info (GUS dla firm pow. 9 zatrudn.), BOŚ

Powyższa tabela pozwala na pozycjonowanie konkretnego przedsiębiorstwa na tle rozkładu decylowego w branży. D1 to pierwszy decyl, który oznacza maksymalną wartość danego wskaźnika jaką osiąga 10% firm o najniższych wynikach wśród wszystkich firm objętych badaniem. Inaczej mówiąc 90% firm objętych badaniem osiąga wartość wskaźnika wyższą niż D1. D2 to drugi decyl, czyli wartość dla kolejnych 10% firm itd.



## Definicje wskaźników

Nazwa	Wzór
stopa zysku brutto	$\frac{\text{zysk brutto}}{\text{przychody ogółem}}$
stopa zysk netto	$\frac{\text{zysk netto}}{\text{przychody ogółem}}$
zyskowość sprzedaży	$\frac{\text{zysk ze sprzedaży}}{\text{przychody ze sprzedaży}}$
stopa rentowności aktywów	$\frac{\text{zysk netto}}{\text{aktywa całkowite}}$
stopa rentowności kapitału własnego	$\frac{\text{zysk netto}}{\text{kapitał własny}}$
wskaźnik płynności	$\frac{\text{majątek obrotowy}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$
wskaźnik podwyższonej płynności	$\frac{(\text{majątek obrotowy} - \text{zapasy})}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$
wskaźnik wysokiej płynności	$\frac{\text{gotówka}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$
rotacja zapasów	$\frac{(\text{zapasy ogółem} / \text{koszty działalności operacyjnej}) * \text{liczba dni w okresie}}$
cykl należności	$\frac{(\text{należności z tytułu dostaw} / \text{przychody ze sprzedaży}) * \text{liczba dni w okresie}}$
współczynnik długu	$\frac{\text{zobowiązania ogółem}}{\text{aktywa całkowite}}$
udział przedsiębiorstw rentownych	$\frac{\text{liczba przedsiębiorstw rentownych}}{\text{liczba przedsiębiorstw ogółem}}$
wydajność pracy	$\frac{\text{przychody ogółem}}{\text{zatrudnienie}}$

**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 w całości.