

RAPORT BRANŻOWY

18 lipca 2025

HOTELE (PKD 55.10¹)

W skrócie

- **W 2024 r. w Polsce działały 2583 hotele.** Od trzech lat liczba obiektów hotelowych w zasadzie nie zmienia się i nadal jest ich nieco mniej niż przed pandemią – w 2019 r. działało 2635 tego typu obiektów. **Rośnie natomiast liczba miejsc noclegowych w hotelach** – w 2024 r. było ich 321 tys. i w ciągu dwóch lat liczba ta wzrosła o 6%, **co wskazuje na sporą rotację – wycofywanie małych obiektów i jednocześnie powstawanie nowych znacznie większych hoteli.**
- **W 2024 r. stopień wykorzystania miejsc noclegowych w hotelach wyniósł 44% i był nieznacznie wyższy niż rok wcześniej (43,6%) i był już na poziomie sprzed pandemii – w 2019 r. wynosił 44,1%.** W 2024 r. obłożenie wzrosło w przypadku hoteli wyższych kategorii (4 i 5 gwiazdek), a zmniejszyło się w hotelach niższych kategorii.
- **W 2024 r. wyniki finansowe branży nieznacznie pogorszyły się w porównaniu z rokiem poprzednim, ale nadal pozostawały dobre. Stopa zysku brutto wyniosła 10,6% wobec 11,7% w roku poprzednim.** Wskaźnik ten ukształtował się dokładnie na poziomie średniej z przedcovidowej pięcioletki (l.2015–19), która również wynosi 10,6%.
- **W 2024 r. 66% firm działających w branży było rentownych – jest to mniej niż w roku poprzednim, kiedy to odsetek ten wynosił 71%.** Relatywnie niski odsetek firm rentownych jest stałą cechą branży hotelowej – w przedpandemicznej pięcioletce (2015–19) udział firm rentownych wynosił średnio 71%.
- **W naszej ocenie, tempo wzrostu liczby turystów i liczby udzielonych im noclegów będzie w l. 2025–26 rosło w umiarkowanym, kilkuprocentowym tempie.** Główne czynniki, które wpływały na sytuację w branży hotelowej to: stabilna koniunktura makroekonomiczna (wzrost PKB w l. 2025–26 średnio nieco powyżej 3% r/r), wzrost dochodów realnych w sektorze gospodarstw domowych (w l. 2025–26 średnio ok. 3,5% r/r), wzrost liczby turystów zagranicznych, stabilny popyt w segmencie MICE (spotkania, imprezy integracyjne, konferencje targi).
- **W latach 2025–26 w sektorze hotelowym utrzymają się solidne wyniki finansowe.** Wsparciem wyników finansowych od strony przychodowej będzie oczekiwany umiarkowany wzrost popytu (liczba turystów, noclegów) na usługi hotelowe. Głównym wyzwaniem kosztowym pozostawały będą koszty pracy.
- Aktywność budowlana w segmencie budynków hotelowych i turystycznych w 2024 r. wzrosła realnie o 19% r/r po realnym wzroście o 2% r/r w 2023 r. Jednak ostatnie kwartały, dla których dostępne są dane to spadek produkcji: w IV kw. 2024 r. realnie o 2% r/r i w I kw. 2025 r. o 25% r/r. **Może to sugerować osłabienie cyklu inwestycyjnego w sektorze hotelowym.**

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

¹ PKD 55.10 wg klasyfikacji PKD 2007. W obowiązującej równolegle od 1 stycznia 2025 r. klasyfikacji PKD 2025 omawiana branża oznaczona jest tym samym kodem 55.10 i obejmuje ten sam zakres działalności.

SYTUACJA BIEŻĄCA

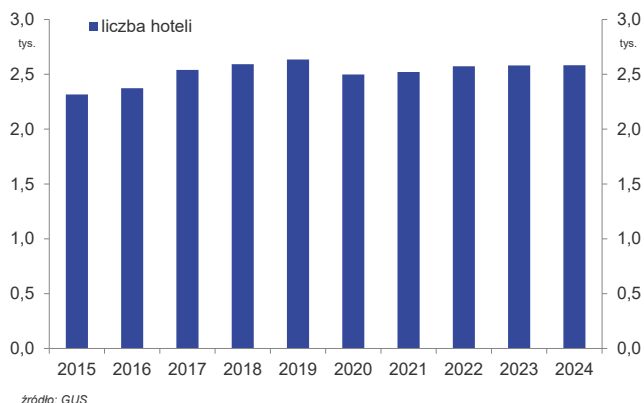
Podstawowe informacje

- Raport dotyczy działalności hoteli, sklasyfikowanych w branży PKD 55.10. Działalność hoteli polega na zapewnieniu zakwaterowania w pokojach z usługami codziennego sprzątnięcia, śniadania 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.
- Według danych GUS, **na koniec 2024 r. w branży funkcjonowało 553 firmy o liczbie pracujących powyżej 9 osób, z czego 168 to podmioty o liczbie pracujących większej niż 49 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 też agencji turystycznych i biur podróży oferujących zorganizowane pobyty i wyjazdy krajowe oraz zagraniczne.

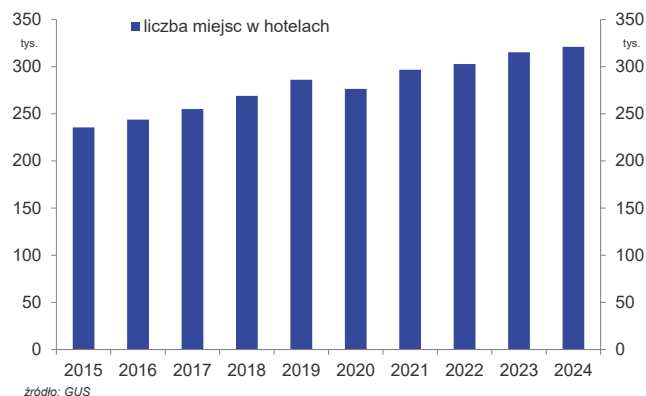
Stabilna liczba obiektów hotelowych choć spora rotacja

- **W 2024 r. w Polsce działały 2583 hotele, wobec 2581 w 2023 r. oraz 2573 w 2022 r. Od trzech lat liczba hoteli w zasadzie nie zmienia się.** Hoteli jest nieco mniej niż przed pandemią – w 2019 r. działało 2635 tego typu obiektów.
- Choć liczba hoteli ustabilizowała się, to od 2022 r. wyraźnie wzrosła liczba miejsc noclegowych dostępnych w hotelach. **Według danych GUS w 2024 r. było ich bowiem 321 tys. wobec 315 tys. w 2023 r. oraz 303 tys. w 2022 r. Oznacza to, że w ciągu dwóch lat liczba miejsc w hotelach wzrosła o 6%.** 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 tys. Oznacza to, że hotele, które powstały w ostatnich latach to obiekty większe od tych, które zakończyły swoją działalność w czasie pandemii. **Dane te wskazują także, że w ostatnich latach na rynku hotelowym miała miejsce duża rotacja obiektów.**

Liczba hoteli



Liczba miejsc noclegowych w hotelach



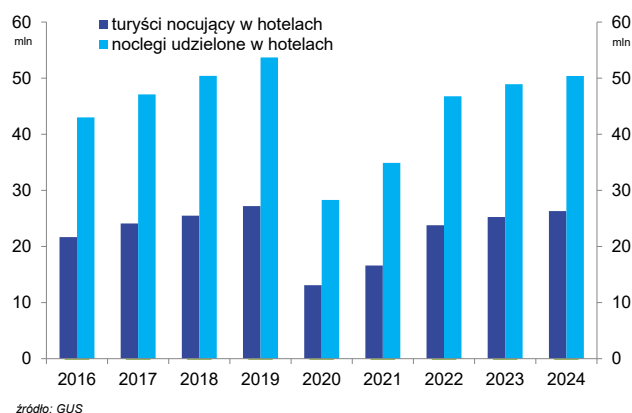
Stabilny poziom obłożenia hoteli, wzrost w hotelach wyższych kategorii

- W 2024 r. stopień wykorzystania miejsc noclegowych w hotelach wyniósł 44% i był nieznacznie wyższy niż rok wcześniej (43,6%). 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.
- Lekki wzrost obłożenia hoteli jest efektem wzrostu wykorzystania miejsc noclegowych w obiektach wyższych kategorii (5- i 4-gwiazdkowych). **Najwyższy stopień obłożenia miały w 2024 r. hotele 5-gwiazdkowe, gdzie zajętych było średnio 53,5% miejsc (rok wcześniej 51,8%).** Tego typu obiekty to jednak zaledwie 3,8% wszystkich hoteli działających w Polsce. W hotelach 4-gwiazdkowych obłożenie wzrosło w 2024 r. do 48,7% wobec 47,6% rok wcześniej.
- W hotelach niższych kategorii w 2024 r. nastąpił spadek wykorzystania miejsc noclegowych **Hotele 3-gwiazdkowe, których jest najwięcej i stanowią połowę wszystkich krajowych hoteli miały w 2024 r. średnie obłożenie na poziomie niecałych 40,5% (rok wcześniej 40,9%).** Obłożenie hoteli 2-gwiazdkowych wyniosło 37,3% (rok wcześniej 37,4%), a 1-gwiazdkowych 42,3% (rok wcześniej 43,4%).

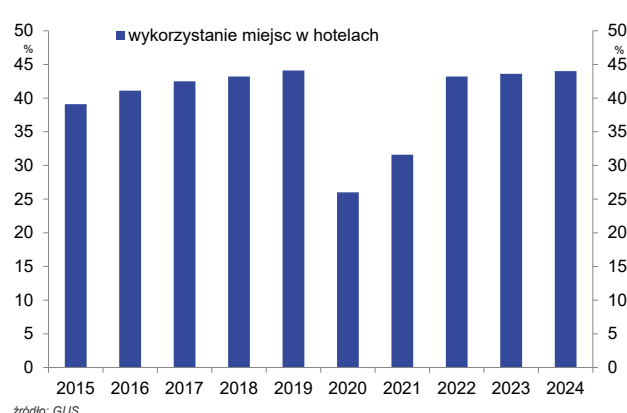
Liczba turystów i noclegów wciąż wzrasta...

- W 2024 r. z hoteli w Polsce skorzystało 26,3 mln turystów, którym udzielono 50,3 mln noclegów. W stosunku do roku poprzedniego liczba turystów wzrosła o 4,2%, a liczba noclegów o 3%. Rok 2024 był czwartym z rzędu, w którym ruch turystyczny odbudowywał się po pandemicznym załamaniu w 2020 r. **Mimo tego, liczba turystów nocujących w hotelach wciąż pozostaje o ok. 3% niższa, a liczba noclegów o ok. 6% niższa niż przed pandemią.** W 2019 r. hotele odwiedziło bowiem 27,2 mln osób, którym udzielono 53,7 mln noclegów.
- Pierwsze cztery miesiące 2025 r. przyniosły dalszy wzrost liczby turystów korzystających z noclegów oraz liczby udzielonych im noclegów. **Według danych GUS, zarówno liczba turystów korzystających z obiektów hotelowych (nieco szersza kategoria obiektów niż hotele), jak i liczba noclegów wzrosły o ok. 9% r/r.**

Liczba turystów i noclegów w hotelach



Stopień wykorzystania miejsc hotelowych



...a turystów zagranicznych jest już więcej niż przed pandemią

- W 2024 r. z hoteli w Polsce skorzystało 6,2 mln turystów zagranicznych (24% wszystkich osób korzystających z hoteli) i było to o 7% więcej niż w roku poprzednim.

Tym samym liczba turystów zagranicznych w ubiegłym roku po raz pierwszy była wyższa niż przed pandemią. W 2019 r. z noclegów w polskich hotelach skorzystało 6 mln turystów zagranicznych

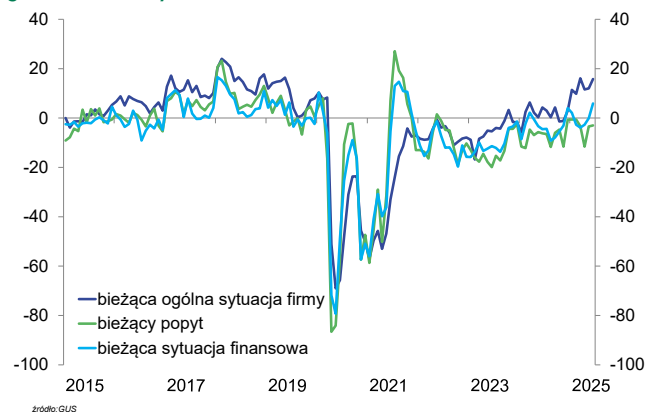
Poprawa nastrojów w branży...

- Badanie koniunktury prowadzone przez GUS² pokazuje, że nastroje w firmach z sektora zakwaterowania i gastronomii w ostatnim czasie systematycznie się poprawiają. Wartość wyrównanego sezonowo Wskaźnika Ogólnego Klimatu Koniunktury wyniosła w czerwcu 2025 r. 7,7 pkt., wobec 1,8 pkt. w czerwcu 2024 r. oraz -11,2 pkt. jeszcze dwanaście miesięcy wcześniej. Oceny sytuacji w branży wciąż pozostają jednak nieco niższe niż w I. 2016-19. W ocenach poszczególnych elementów stanu koniunktury, najlepiej wypada ocena ogólnej sytuacji firmy oraz ocena sytuacji finansowej (wskaźniki wyraźnie dodatnie), natomiast wskaźnik odnoszący się do bieżącego popytu nadal jest ujemny, co oznacza, że przedsiębiorcy negatywnie oceniają sytuację pod tym względem.

Klimat koniunktury w zakwaterowaniu i gastronomii (wyrównany sezonowo)



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



² 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) **obciążenie hoteli w kolejnych miesiącach 2025 r. się zwiększa i jest wyższe niż przed rokiem**. W maju 57% hoteli miało wyższe obciążenie niż przed rokiem, a 28% obiektów zanotowało spadek frekwencji. Podobnie było w kwietniu (47% hoteli z wyższym obciążeniem, 36% w niższym) oraz w styczniu i lutym. W tym roku jak dotąd jedynie marzec był miesiącem, gdzie hotelarze odnotowali nieznacznie mniejsze obciążenie niż prze rokiem (43% obiektów z wyższym obciążeniem, 45% z niższym).

W 2024 nieznaczne pogorszenie rentowności...

- W 2024 r. wyniki finansowe branży nieznacznie pogorszyły się w porównaniu z rokiem poprzednim, ale nadal pozostawały dobre. Stopa zysku brutto wyniosła 10,6% wobec 11,7% w roku poprzednim.** Wskaźnik ten ukształtował się dokładnie na poziomie średniej z przedcovidowej pięcioletki (l.2015-19), która również wynosi 10,6%.
- W 2024 r. branża hotelowa wygenerowała wynik finansowy brutto na poziomie ponad 1,5 mld zł. Było to niemal tyle samo co w roku poprzednim.

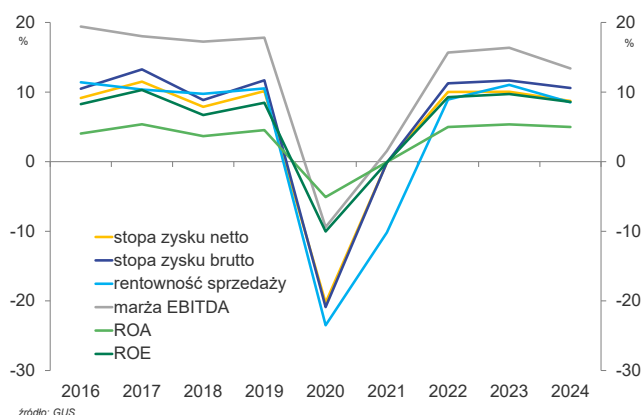
...i mniejszy udział podmiotów rentownych

- W 2024 r. 66% firm działających w branży było rentownych – jest to mniej niż w roku poprzednim, kiedy to odsetek ten wynosił 71%.** Warto jednak pamiętać, że relatywnie niski odsetek firm rentownych jest stałą cechą branży hotelowej – w przedpandemicznej pięcioletce (2015-19) udział firm rentownych wynosił średnio 71%.

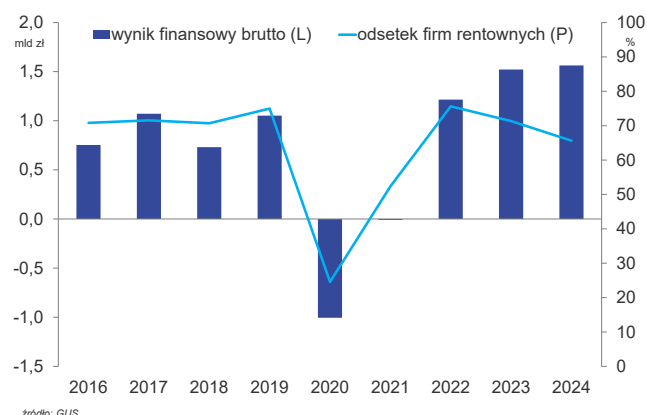
W I kw. 2025 r. obniżenie rentowności hoteli

- W I kw. 2025 r., w grupie firm o liczbie pracujących powyżej 49 osób, nastąpiło pogorszenie wyników finansowych – stopa zysku brutto wyniosła 2,2% i była znacząco niższa niż w tym samym okresie poprzedniego roku (6,0%).** Mimo tego spadku stopa zysku brutto utrzymała się powyżej jej średniego poziomu w pierwszych kwartałach przedcovidowych lat 2011-19.

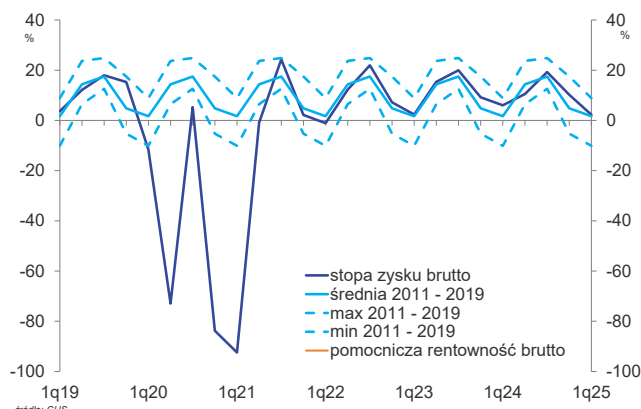
Wskaźniki rentowności (firmy powyżej 9 prac.)



Wynik finansowy brutto (firmy powyżej 9 prac.)



Kwartalna rentowność sprzedaży (firmy powyżej 49 prac.)



Struktura wyniku finansowego brutto (firmy powyżej 49 prac.)



- W I kw. 2025 r. branża wypracowała wynik finansowy brutto w wysokości 50 mln zł (wobec 135 mln zł w tym samym okresie rok wcześniej). Obniżenie wyniku w stosunku do I kw. roku poprzedniego to przede wszystkim efekt pogorszenia wyniku na pozostałej działalności operacyjnej – obniżenie z 77 mln zł do 3 mln zł. Wynik na sprzedaży obniżył się natomiast w tym czasie z 57 mln zł do 17 mln zł.

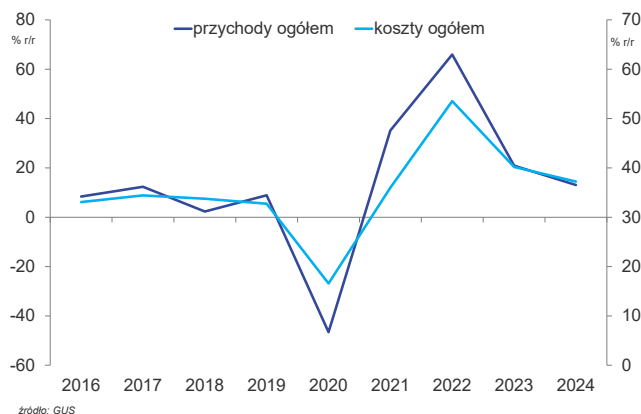
W 2024 r. wzrost przychodów spowolnił...

- W 2024 r. przychody w branży wyniosły prawie 14,8 mld zł i nominalnie wzrosły o 13,1% r/r wobec wzrostu o 20,9% r/r rok wcześniej. Tempo wzrostu przychodów pozostało jednak wyraźnie wyższe niż w ostatnim przedpandemicznym pięcioletniu (2015-19), kiedy to wynosiło średnio 9,5% r/r.
- W strukturze przychodów hoteli zdecydowanie dominują przychody ze sprzedaży krajowej, na które w 2024 r. przypało 92% przychodów ogółem.

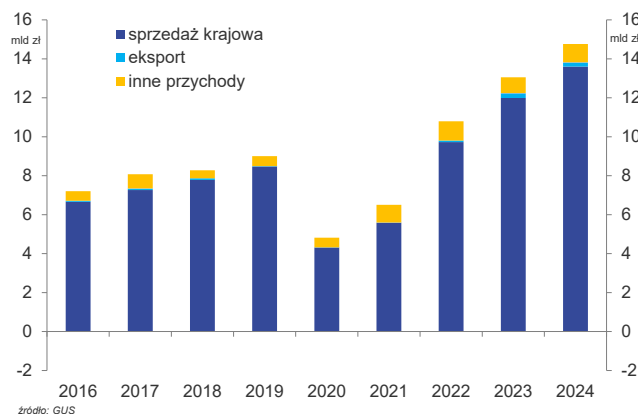
...a koszty wzrosły nieco bardziej niż przychody

- W 2024 r. wzrost kosztów ogółem wyniósł 14,5% r/r a więc był nieco szybszy niż wzrost przychodów. Średni wzrost kosztów ogółem w I. 2015-19 (przedcovidowa pięcioletka) wynosił 8,1% – było to zatem nieco poniżej średniego wzrostu przychodów w tym samym okresie (9,5% r/r).

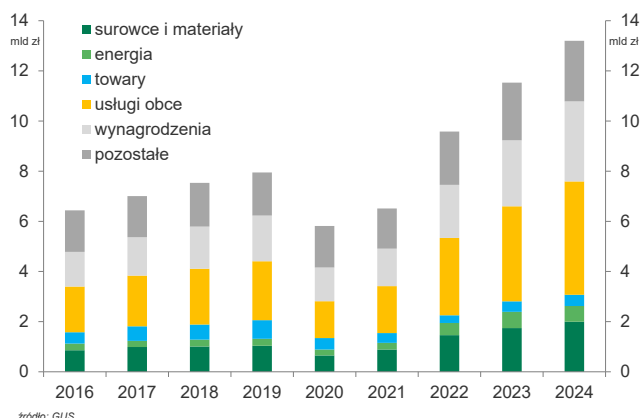
Zmiana przychodów i kosztów ogółem (firmy powyżej 9 prac.)



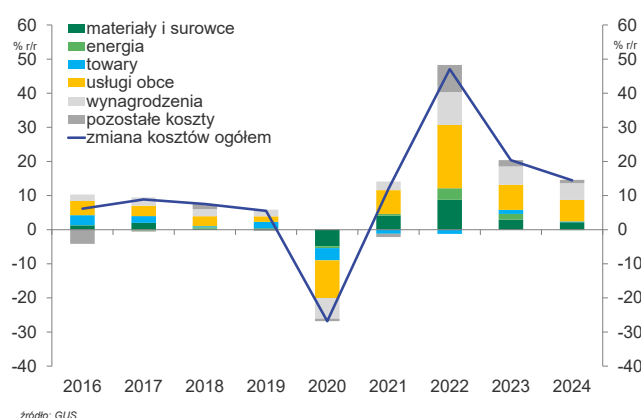
Struktura przychodów (firmy powyżej 9 prac.)



Struktura kosztów (firmy powyżej 9 prac.)



Kontrybucja do zmiany kosztów (firmy powyżej 9 prac.)



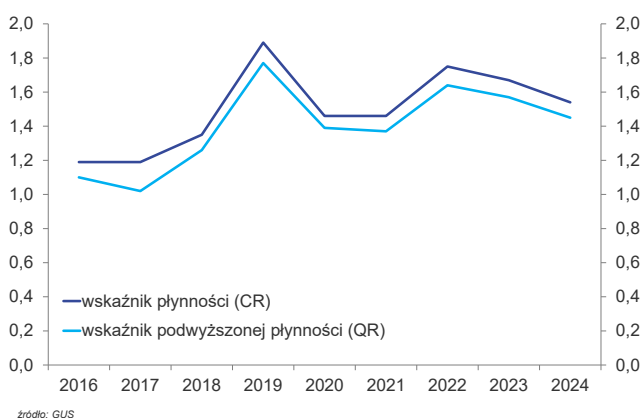
- W strukturze kosztów branży dominują koszty pracy – zarówno bezpośrednie w postaci wynagrodzeń (24% kosztów ogółem), jak i pośrednie w postaci usług obcych (34% kosztów ogółem) gdzie dużą część stanowią właśnie outsorsowane koszty wynagrodzeń. **W 2024 r. obie te kategorie istotnie wpływały na wzrost kosztów ogółem, a ich dynamik była wyraźnie wyższa od dynamiki wzrostu przychodów w branży hotelowej – tempo wzrostu wynagrodzeń wyniosło 21% r/r, a usług obcych 19% r/r.**

- Pozostałe kategorie mają w branży hotelowej mniejsze znaczenie – zużycie materiałów stanowi 15% kosztów ogółem (w 2024 r. wzrost tej kategorii wyniósł 14% r/r), a zużycie energii to 5% kosztów ogółem (w 2024 r. ta pozycja kosztowa była niższa o 2,5% r/r).

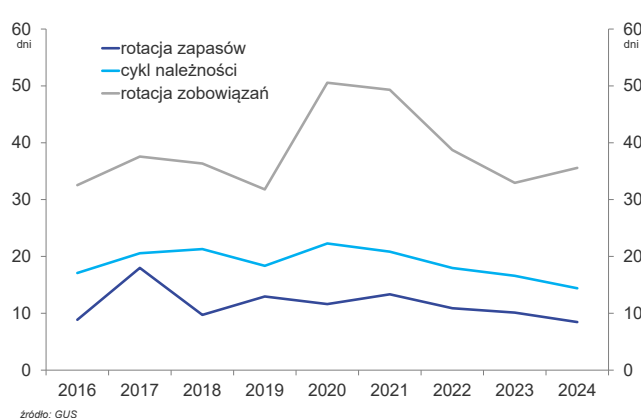
Stabilna sytuacja płynnościowa

- Branża hotelowa cechuje się dobrą i stabilną sytuacją płynnościową. Wartość wskaźnika płynności CR wyniosła w 2024 r. 1,54, a więc znalazła się w przedziale przyjętym jako optymalny dla tego wskaźnika (1,5-2,0). Wskaźnik szybkiej płynności, który wyniósł 1,45 znalazł się nieco powyżej optymalnego przedziału wartości (1,0-1,2).

Wskaźniki płynności (firmy powyżej 9 prac.)



Rotacje



PERSPEKTYWY, CZYNNIKI RYZYKA

Popyt na usługi hotelowe będzie rósł w umiarkowanym tempie...

- Koniunktura w branży hotelowej w latach 2025–26 kształtowana będzie przez czynniki cykliczne. **W naszej ocenie, tempo wzrostu liczby turystów i liczby udzielonych im noclegów będzie w tym okresie rosło w umiarkowanym, kilkuprocentowym tempie.**

- Wśród czynników, które oddziaływały będą na koniunkturę w branży hotelowej w l. 2025–26 wskazać trzeba:

- **stabilizację koniunktury makroekonomicznej** – w naszym scenariuszu zakładamy nieznaczne przyspieszenie tempa wzrostu PKB w l. 2025–26, odpowiednio 3,3% r/r oraz 3,8% r/r wobec 2,9% r/r w 2024 r. i jednoczesną stabilizację tempa wzrostu konsumpcji w sektorze gospodarstw domowych na poziomie 3,2% r/r,

- **wzrost dochodów realnych w sektorze gospodarstw domowych** – choć niższy niż w 2024 r., to nadal solidny na poziomie ok. 4% w 2025 r. oraz ok. 3% w 2026 r.

- **wzrost liczby turystów zagranicznych** odwiedzających Polskę i korzystających z noclegów w hotelach – spodziewamy się, że w l. 2025–26 liczba turystów zagranicznych nadal będzie rosła szybciej niż liczba turystów ogółem,

- **stabilny popyt w segmencie MICE** (spotkania, imprezy integracyjne, konferencje targi) wynikającego ze stabilnej koniunktury makroekonomicznej oraz utrzymującej się dobrej sytuacji finansowej przedsiębiorstw. 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. 2025–26 w sektorze hotelowym utrzymają się dobre wyniki finansowe. Wsparciem wyników finansowych od strony przychodowej będzie oczekiwany umiarkowany wzrost popytu (liczba turystów, noclegów) na usługi hotelowe.

- **Głównym wyzwaniem po stronie kosztowej pozostaje wzrost kosztów pracy, choć w 2025 r. wynagrodzenia w branży rosną wolniej niż przed rokiem.** Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze zakwaterowania i turystyki było w okresie styczeń – maj 2025 r. wyższe nominalnie o 8% r/r i wzrost ten był wyraźnie niższy niż w tym samym okresie 2024 r. (14,2% r/r). W naszym scenariuszu prognozujemy, że wynagrodzenia w gospodarce ogółem w 2025 r. wzrosną średnio nominalnie o 9% r/r, a rok później o 7% r/r – wzrost w sektorze gastronomiczno-hotelowym będzie najprawdopodobniej, tak jak w latach poprzednich, nieco wyższy.

Stabilizacja oczekiwań przedsiębiorców

- Scenariusz umiarkowanej poprawy koniunktury w sektorze hotelowym wspierają w pewnym stopniu wyniki badań koniunktury prowadzonych przez GUS. **W ostatnim czasie widoczna jest stabilizacja oczekiwań co do przyszłej sytuacji firmy – wyrównany sezonowo wskaźnik oczekiwanej zmiany sytuacji firmy od roku balansuje wokół zera, co znaczy, że poprawy spodziewa się mniej więcej tyle samo firm co pogorszenia.** W horyzoncie średniookresowym poprawiają się oczekiwania odnoszące się do przyszłej sytuacji finansowej, a pogarszają oczekiwania dotyczące zmian popytu.

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%–65% procent firm. Koszty pracy są od dłuższego czasu wskazywane jako najpoważniejsza bariera prowadzenia działalności w sektorze. Warto jednak zwrócić uwagę, że w ostatnim czasie znaczenie tego negatywnego czynnika nieco zelżało – w II poł. 2024 r. na tę barierę wskazywało 70%–78% firm.

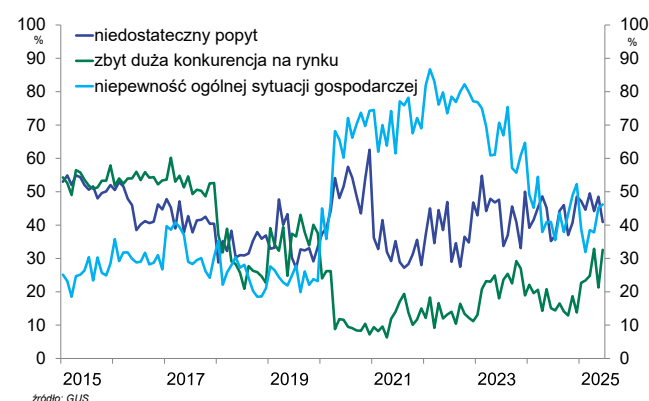
Oczekiwana przez firmy zmiana sytuacji w sektorze zakwaterowania i gastronomii (wyrównane sezonowo)



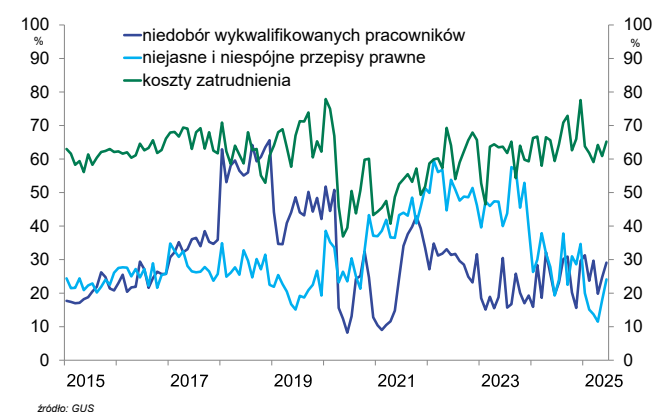
Oczekiwana przez firmy zmiana sytuacji w sektorze zakwaterowania i gastronomii (wyrównane sezonowo)



Barieri działalności w zakwaterowaniu



Barieri działalności w zakwaterowaniu

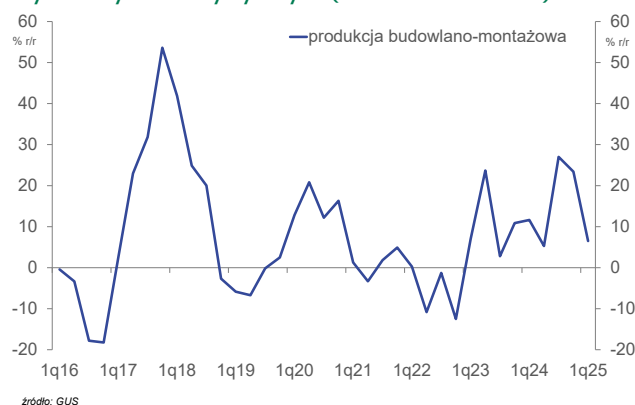


- W ostatnim czasie zmniejszyło się nieco znaczenie bariery popytowej oraz związanej z brakiem wykwalifikowanych pracowników. Wzrósł natomiast negatywny wpływ konkurencji rynkowej, niejasnych i niespójnych przepisów prawnych, a także niepewności związanej z ogólną sytuacją gospodarczą. Ten ostatni czynnik związany może być obecnie z napięciami w handlu międzynarodowym – budzi to obawy o sytuację firm z branż eksportowych (pogorszenie sytuacji finansowej, ograniczenie zatrudnienia), co może pośrednio wpływać na popyt na usługi hotelowe.

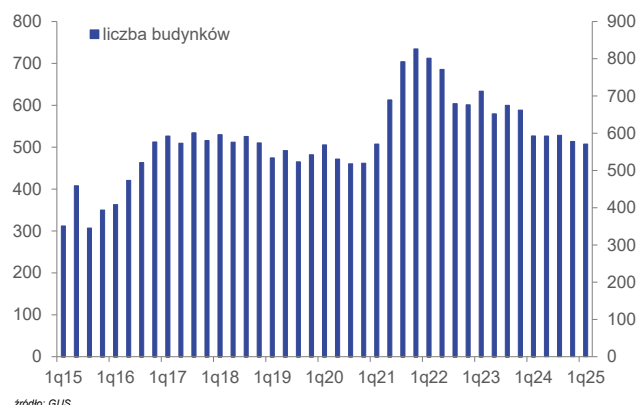
W 2025 r. aktywność inwestycyjna może się obniżyć

- **Aktywność inwestycyjna (budowlana) w segmencie budynków hotelowych i turystycznych w 2024 r. wzrosła realnie o 19% r/r po realnym wzroście o 2% r/r w 2023 r.** To bardzo dobry wynik na tle ogółu budynków niemieszkalnych, gdzie w 2024 r. miał miejsce spadek produkcji o 12% r/r. Zastrzec jednak należy, że skala produkcji budowlano-montażowej w tej kategorii obiektów jest bardzo mała (3,5% budynków niemieszkalnych ogółem), co wpływa na dużą zmienność dynamiki produkcji – pojedyncze duże lub kilka mniejszych inwestycji mogą znacząco zmienić obraz sytuacji w tym obszarze budownictwa.
- **Ostatnie kwartały, dla których dostępne są dane to spadek produkcji budowlano-montażowej w kategorii obiektów hotelowych – w IV kw. 2024 r. realnie o 2% r/r i w I kw. 2025 r. o 25% r/r. Może to sugerować osłabienie cyklu inwestycyjnego w sektorze hotelowym w 2025 r., jednak z uwagi na wspomnianą powyżej dużą zmienność dynamiki produkcji ocena taka obciążona jest sporym ryzykiem.**
- W kierunku ograniczania skali inwestycji w sektorze hotelowym oddziaływała będzie przede wszystkim utrzymująca się niepewność geopolityczna, która jest czynnikiem zmniejszającym skłonność do inwestycji w całym segmencie budynków niemieszkalnych. Ograniczanie nowych projektów na rynku hotelowym spowodowane jest też dużą liczbą hoteli wprowadzonych na rynek przed pandemią i w jej trakcie (projekty rozpoczęte wcześniej).

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)



- **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 (średnio -11% r/r w okresie pięciu kwartałów od I kw. 2024 r. do I kw. 2025 r.), choć wciąż **pozostaje wyższa niż w l. 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.**

Rynek hotelowy w województwach w 2024 r.

	Liczba hoteli	Liczba miejsc noclegowych	Wykorzystanie miejsc noclegowych
		tys.	%
Polska	2 583	321,0	44,0
Dolnośląskie	289	41,1	42,5
Kujawsko-pomorskie	138	12,5	37,7
Lubelskie	130	10,5	35,8
Lubuskie	60	5,1	32,8
Łódzkie	115	13,5	36,2
Małopolskie	376	49,5	50,7
Mazowieckie	263	50,8	49,4
Region warszawski stołeczny	167	42,9	51,7
Region mazowiecki	96	7,9	36,8
Opolskie	49	3,1	35,3
Podkarpackie	133	10,0	35,8
Podlaskie	49	5,2	34,4
Pomorskie	218	27,4	49,6
Śląskie	207	25,7	40,3
Świętokrzyskie	98	8,6	36,0
Warmińsko-mazurskie	108	14,4	38,2
Wielkopolskie	208	18,8	36,9
Zachodniopomorskie	142	24,8	50,9

Źródło: GUS

Rynek hotelowy w największych miastach w 2024 r.

	Liczba hoteli	Liczba miejsc noclegowych	Wykorzystanie miejsc noclegowych
		tys.	%
Razem	717	126,0	50,5
Białystok	20	2,6	37,2
Bydgoszcz	25	3,1	40,8
Gdańsk	62	10,9	58,4
Gorzów Wielkopolski	8	0,5	31,1
Katowice	21	4,7	40,5
Kielce	24	2,6	38,7
Kraków	163	25,7	56,6
Lublin	34	3,5	43,8
Łódź	32	5,8	43,8
Olsztyn	13	2,2	41,7
Opole	11	1,0	39,6
Poznań	52	7,5	46,2
Rzeszów	25	2,4	43,8
Szczecin	26	4,2	49,6
Toruń	26	2,7	46,5
Warszawa	104	34,3	55,0
Wrocław	60	11,5	44,6
Zielona Góra	11	0,9	30,4

Źródło: GUS

Wskaźniki finansowe – PKD 55.10

Wskaźnik		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Przychody ogółem	mld zł	7,2	8,1	8,3	9,0	4,8	6,5	10,8	13,1	14,8
Koszty ogółem	mld zł	6,4	7,0	7,5	7,9	5,8	6,5	9,6	11,5	13,2
Wynik finansowy brutto	mld zł	0,8	1,1	0,7	1,1	-1,0	0,0	1,2	1,5	1,6
Zmiana przychodów ogółem	% r/r	8,4	12,4	2,3	8,9	-46,5	35,2	66,0	20,9	13,1
Zmiana kosztów ogółem	% r/r	6,1	8,9	7,5	5,5	-26,8	12,0	47,1	20,4	14,5
Stopa zysku brutto	%	10,5	13,3	8,9	11,7	-20,9	-0,1	11,3	11,7	10,6
Rentowność sprzedaży	%	11,4	10,4	9,8	10,5	-23,5	-10,2	8,9	11,0	8,5
ROA	%	4,1	5,4	3,7	4,5	-5,1	-0,1	5,0	5,4	5,0
ROE	%	8,3	10,3	6,7	8,5	-10,0	-0,1	9,3	9,7	8,6
Wsk. płynności (CR)	-	1,2	1,2	1,4	1,9	1,5	1,5	1,8	1,7	1,5
Wsk. podwyższonej płynności (QR)	-	1,1	1,0	1,3	1,8	1,4	1,4	1,6	1,6	1,5
Rotacja zapasów	dni	9	18	10	13	12	13	11	10	8
Cykl należności	dni	17	21	21	18	22	21	18	17	14
Rotacja zobowiązań	dni	33	38	36	32	51	49	39	33	36
Współczynnik długu (DR)	%	51	48	45	46	49	51	46	45	42
Wskaźnik obsługi długu	-	0,2	0,3	0,3	0,3	0,0	0,1	0,3	0,3	0,4
Udział kapitału wł. w fin. majątku (ETA)	%	49	52	55	54	51	49	54	55	58
Dług netto/EBITDA	-	361	289	257	184	-2 111	669	182	184	151
Marża EBITDA	%	19,4	18,0	17,3	17,8	-9,4	1,5	15,7	16,4	13,4
Liczba przedsiębiorstw		544	534	529	527	513	495	476	513	553
Udział przedsiębiorstw rentownych	%	71	72	71	75	25	52	76	71	66

Rozkład decylowy wskaźników finansowych (2024)

Wskaźnik		D1	D2	D3	D4	D5	D6	D7	D8	D9
Przychody ogółem	mld zł	3	5	7	8	12	16	23	33	53
Stopa zysku brutto	%	-13,9	-5,7	-2,0	1,2	3,6	6,5	10,2	14,4	22,0
Rentowność sprzedaży	%	-15,5	-6,1	-1,3	2,1	4,6	7,7	11,7	16,0	21,8
ROA	%	-13,3	-5,2	-1,2	0,7	2,9	5,4	8,8	13,1	24,8
ROE	%	.	-32,9	-7,6	-0,2	3,2	8,4	14,0	22,9	48,1
Wsk. płynności (CR)	-	0,3	0,5	0,8	1,1	1,4	1,8	2,5	3,6	6,6
Wsk. podwyższonej płynności (QR)	-	0,3	0,4	0,7	1,0	1,2	1,7	2,3	3,5	5,9
Rotacja zapasów	dni	1	2	2	3	4	5	6	9	14
Cykl należności	dni	0	3	5	7	9	12	16	22	42
Rotacja zobowiązań	dni	6	10	12	16	20	24	32	43	76
Współczynnik długu (DR)	%	8	18	27	38	48	60	77	99	151
Wskaźnik obsługi długu	-	-1,0	0,0	0,1	0,3	0,5	1,3	6,3	65,4	.
Udział kapitału wł. w fin. majątku (ETA)	%	-51	1	23	40	52	62	73	82	92
Dług netto/EBITDA	-	.	-548	-252	-130	-49	0	77	273	761
Marża EBITDA	%	-9,7	-2,0	2,4	5,4	9,0	12,6	16,8	21,1	28,2

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 obsługi 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 jakiejkolwiek 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.