



## Sytuacja na RYNKU HOTELOWYM w Polsce Pełne obłożenie

Ogólnopolski Raport Biura Informacji Gospodarczej InfoMonitor  
o zadłużeniu firm z sektora hotelarskiego

## O Raporcie

Raport „**Sytuacja na rynku hotelowym. Pełne obłożenie**” oparty jest na danych z dwóch baz: Rejestru Dłużników Biura Informacji Gospodarczej InfoMonitor oraz Biura Informacji Kredytowej, a także na danych GUS i Bisnode Polska.



**BIG InfoMonitor** to baza informacji gospodarczej działająca na polskim rynku od 2005 r. Obecnie znajduje się w niej ponad 66,6 mln informacji o zobowiązaniach ponad 865 tys. przedsiębiorców oraz 4,75 mln konsumentów. Dane dotyczą zaległych oraz zrealizowanych płatności. Ich źródłem są m.in. przedsiębiorcy, sądy, firmy windykacyjne, firmy telekomunikacyjne, jednostki samorządu terytorialnego, spółdzielnie mieszkaniowe, zarządcy nieruchomości, firmy sektora finansowego: pożyczkowe, leasingowe ubezpieczeniowe oraz banki.



BIURO INFORMACJI KREDYTOWEJ

**Biuro Informacji Kredytowej** jako jedyne w Polsce posiada informacje o spłaconych i będących w trakcie spłaty kredytach bankowych oraz pożyczkach firm pożyczkowych udzielanych zarówno konsumentom jak i firmom. W jego bazie znajdują się obecnie informacje o ponad 24 mln osób oraz ponad 1,2 mln firm. BIK działa od 1997 r.

Dane przedstawione w raporcie na temat zaległości płatniczych firm prowadzących działalność hotelarską wg PKD 5510Z („Hotele i podobne obiekty zakwaterowania”) wobec kontrahentów i banków wynoszące min. 500 zł. pochodzą z baz BIG InfoMonitor oraz BIK. Z uwagi na zmiany legislacyjne w raporcie zostały uwzględnione dane z września 2017 (dot. opóźnień min. 60 dni) i z marca 2018 (z opóźnieniem co najmniej 30 dniowym).



Simply more bookings

**Profitroom** to polska firma technologiczna specjalizująca się w obsłudze branży hotelarskiej. Firma zyskała zaufanie większości polskich marek hotelarskich takich jak sieci PURO, Qubus, Focus, Q-Hotels, Dr Irena Eris oraz obiektów niezależnych m.in. Hotel Arłamów, Grand Lubicz, Bukovina, Hotel Bania, Dolina Charlotty, Aquarius. Profitroom dynamicznie rozwija się także na rynkach zagranicznych, obecnie obsługuje już ponad 3000 obiektów w różnych zakątkach świata.

**Wszelkie uwagi i pytania dotyczące niniejszej publikacji prosimy kierować do Haliny Kochalskiej (tel. 22 486 56 16), Waldemara Rogowskiego (tel. 22 348 42 60) lub mailem na adres: [halina.kochalska@big.pl](mailto:halina.kochalska@big.pl); [waldemar.rogowski@bik.pl](mailto:waldemar.rogowski@bik.pl)**

Opracowanie graficzne: Pracownia Register

Zdjęcia użyte w publikacji pochodzą z kolekcji [www.fotolia.com](http://www.fotolia.com)

## Wstęp

Dobre wyniki gospodarcze, rosnące znaczenie turystyczne, ale również biznesowe Polski, wpływają pozytywnie na rozwój rynku hotelowego. Jest on obiektem zainteresowania zarówno globalnych, jak i rodzimych inwestorów. Szacunki rynkowe pokazują, że w ciągu najbliższych kilku lat liczba pokoi do dyspozycji gości hotelowych wzrośnie o około jedną trzecią. Tylko w samej Warszawie do końca 2020 r. ma powstać aż 20 nowych obiektów.

**Sławomir Grzelczak, Prezes BIG InfoMonitor**

### Poszukiwany wyższy standard

*Sprzyjające warunki ekonomiczne, a co za tym idzie bogacące się społeczeństwo sprawiają, że biznes hotelarski staje się coraz atrakcyjniejszy dla wielu inwestorów. Muszą oni jednak pamiętać, że nie jest to działalność łatwa, wymaga ogromnej, specjalistycznej wiedzy oraz doświadczenia. Na sukces w tym sektorze składa się wiele czynników, jak choćby usytuowanie i wielkość hotelu, sprofilowanie oferty, atrakcyjność otoczenia czy umiejętność radzenia sobie z sezonowością działania oraz elastyczność w dostosowywaniu się do wymagań rynku. Analizy rynkowe pokazują np. obecnie, że z poprawiającej się koniunktury na rynku usług w mniejszym stopniu korzystają hotele niższej klasy, natomiast rośnie udział rezerwacji w hotelach cztero i pięciogwiazdkowych.*



Jak dynamicznie rośnie rynek turystyczny, a tym samym również hotelowy najlepiej pokazują dane GUS za I kwartał tego roku. Dla ruchu turystycznego (krajowego i zagranicznego) są one lepsze od zeszłorocznych o 6,2 proc., a dla liczby udzielonych noclegów w obiektach hotelowych o 8,3 proc. Przez pierwsze trzy miesiące roku zanoceowało ponad 5 mln turystów, z czego prawie 1,2 mln gości z zagranicy, głównie Niemców, Ukraińców, Rosjan i Brytyjczyków. Jeszcze wyraźniejszą tendencję wzrostową widać w liczbie noclegów udzielonych przez obiekty hotelowe. W pierwszych trzech miesiącach tego roku ich liczba przekroczyła 10 mln, co oznacza, że tym razem goście zostawali dłużej niż przed rokiem (dane statystyczne w dalszej części raportu za rok 2017 i 2016 dotyczą wyłącznie hoteli).

**Marcin Dragan, Dyrektor Zarządzający Profitroom**

### Przybywa wyjazdów

*Po rewelacyjnych wzrostach w branży hotelarskiej w latach 2016 i 2017 zaczynała się rodzić obawa, że docieramy do szczytu cyklu koniunkturalnego. Jednak w bieżącym roku zainteresowanie gości ofertą hotelową jest wciąż w mocnym trendzie wzrostowym.*

*Wzrosty odczuwają zarówno obiekty nastawione na obsługę biznesu, jak i te nastawione na gości indywidualnego.*

*Polacy z większą częstotliwością korzystają z coraz bogatszej bazy wypoczynkowej, doceniając lokalne i tradycyjne walory regionów. Trend ten poprawia wskaźniki obłożenia obiektów przez cały rok.*

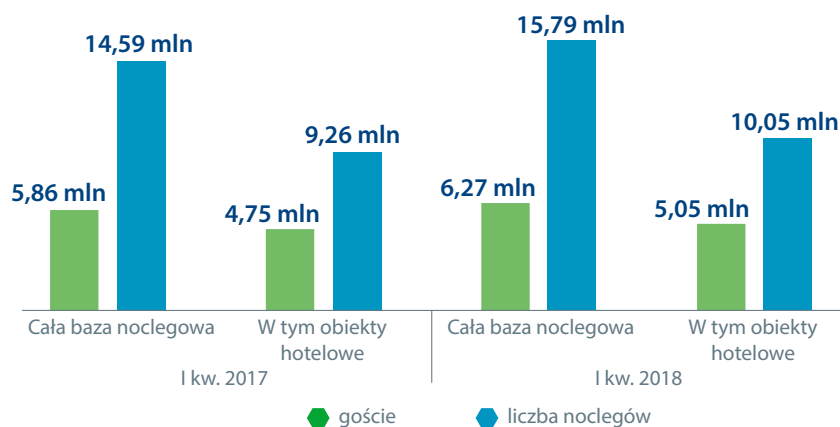


Rynek ten nie jest wolny od ograniczeń czy też wyzwań. Najnowsze dane GUS pokazują, że w sektorze zakwaterowanie i gastronomia w I kwartale tego roku zanotowano znaczące osłabienie wskaźnika rentowności obrotu netto z 3,8 proc. do 0,1 proc<sup>1</sup>. Problemem pozostają również coraz większe trudności w dostępie do wykwalifikowanych pracowników, a także konkurencja w postaci prywatnych mieszkań i apartamentów na wynajem.

Według baz Biura Informacji Gospodarczej InfoMonitor oraz Biura Informacji Kredytowej po I kwartale 2018 r. przeterminowane zadłużenie kredytowe i pozakredytowe występowało w co 11. przedsiębiorstwie oferującym usługi hotelowe. 779 „hotelarzy” miało ponad 970 mln zł zaległości, co oznacza, że na jedną firmę w tej branży przypada ponad 1,2 mln zł niespłaconych należności. Przede wszystkim są to nieopłacone na czas raty kredytów. Najwięcej niesolidnych dłużników prowadzi lub prowadziło działalność w województwach mazowieckim oraz dolnośląskim.

W maju wskaźnik ogólnego klimatu koniunktury w sektorze zakwaterowanie i gastronomia ukształtował się na poziomie plus 16,6 (w kwietniu plus 14,9). Poprawę koniunktury odnotowało 21,8 proc. badanych firm, a jej pogorszenie – 5,2 proc. (przed miesiącem odpowiednio 19,8 proc. i 5,0 proc.). Pozostałe uznały, że ich sytuacja nie uległa zmianie. Diagnozy oraz prognozy popytu i sytuacji finansowej były bardziej korzystne od formułowanych przed miesiącem. Bieżąca sprzedaż oceniana była pozytywniej niż w kwietniu, optymistyczne przewidywania w tym zakresie utrzymują się na poziomie zbliżonym do prognozowanego wcześniej. Jednocześnie przedstawiciele sektora zakwaterowanie i gastronomia odnotowali spadek opóźnień płatności za wykonane usługi - wynika z danych GUS. Co jest bardzo dobrym sygnałem i może pozytywnie wpłynąć na terminowość ich płatności. Obecnie dane o przeterminowanym zadłużeniu, z którym zmagają się branża hotelarska nie wyglądają najlepiej.

**Turyści i noclegi w I kw. 2017 r. i 2018 r.**



Źródło: GUS, Turyści zagraniczni i krajowi korzystający z bazy noclegowej i udzielone im noclegi w turystycznych obiektach noclegowych posiadających 10 i więcej miejsc noclegowych



Przez sześć miesięcy zaległości branży wzrosły o 93 mln zł, czyli blisko 11 proc. a liczba niesolidnych firm o 119 (18 proc.). Dynamika zmiany pokazuje jednak, że dobra koniunktura gospodarcza w większym stopniu sprzyja hotelarstwu niż innym branżom i problem z nieterminowym regulowaniem zobowiązań hoteli pogłębia się wolniej niż w przypadku ogółu przedsiębiorstw. W omawianym okresie, zaległości wszystkich firm widocznych w bazach BIG InfoMonitor oraz BLK, wzrosły bowiem o 39 proc., a liczba przedsiębiorstw w kłopotach powiększyła się o prawie 30 proc. 227 350 firm ma razem 26,5 mld zł niespłaconych zobowiązań.

**Branża hotelarska rośnie w siłę i wzrost skali działania również wiąże się ze wzrostem zaległych płatności. Kapitałochłonność i czasochłonność hotelowych inwestycji sprawiają, że wielu przedsiębiorców nie jest w stanie sprostać zobowiązaniom finansowym, które na nich spadają. Być może dlatego firm, które zawiesiły lub zamknęły działalność hotelarską jest drugie tyle, co przedsiębiorstw wciąż przyjmujących gości.**

*Spadające bezrobocie i rosnące płace, z jednej strony sprzyjają branży, z drugiej są źródłem jej problemów. Nietatwo pozyskać nowych pracowników i utrzymać dotychczasowych, koszty zatrudnienia rosną. Dodatkowe ryzyko stanowi trwający w branży boom inwestycyjny. Jego konsekwencją będzie wzrost konkurencji, która pogłębi problemy ze zdobyciem pracowników, ale może też wpłynąć na obłożenie hoteli, jeśli dynamika wzrostu podaży miejsc noclegowych wyprzedzi wzrost popytu na usługi hotelowe – mówi **Sławomir Grzelczak, Prezes BIG InfoMonitor.***

## Otoczenie makro branży hotelarskiej

Kluczowym czynnikiem rozwoju branży hotelarskiej pozostaje niezmiennie wzrost gospodarczy, wzrost popytu krajowego, konsumpcji prywatnej oraz sytuacja na rynku pracy. Głównymi czynnikami wzrostu w Polsce są konsumpcja prywatna i inwestycje, a także szybki wzrost płac i wysoki poziom zaufania konsumentów, a to skłania do wydawania pieniędzy, również na podróże i noclegi w hotelach.

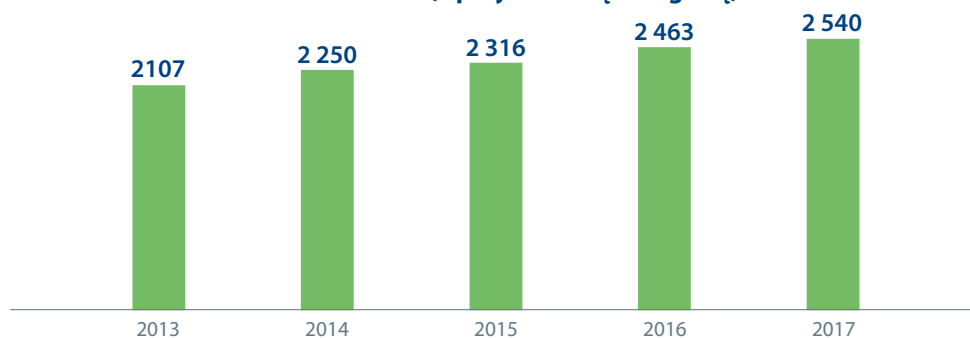
**Nie bez znaczenia jest także fakt, że poprawia się infrastruktura drogowa i sieć połączeń lotniczych. Ludzie coraz więcej podróżują, coraz częściej też planują kilkudniowe lub weekendowe wypady, podczas których korzystają z oferty hotelowej. Po Mistrzostwach Europy w piłce nożnej w 2012 r., do Polski przybywa także coraz więcej turystów zagranicznych. W 2017 r. polskie lotniska obsłużyły ponad 40 mln pasażerów, co stanowi wzrost o 17,5 proc. w stosunku do roku poprzedniego<sup>2</sup>. Dla porównania w 2011 r., czyli na rok przed Euro, było to 21,7 mln osób, w ciągu sześciu lat liczba ta niemal się podwoiła.**

## Liczba hoteli

Z danych GUS wynika, że w połowie 2017 r. w Polsce działało 4 064 obiektów hotelowych. Dla porównania w tym samym okresie rok wcześniej było ich 3 468. W tej grupie większość stanowią hotele, którym przydzielono jakąkolwiek kategorię (tzw. gwiazdki). W połowie minionego roku było ich 2 540, czyli o 3,1 proc. więcej niż w 2016 r. Do drugiej grupy zaliczają się tzw. obiekty bez kategorii, w tym pozostałe hotele, motele, pensjonaty, a także domy gościnne oraz zajazdy. W omawianym okresie działało ich 1 030, czyli o 2,5 proc. więcej niż w 2016 r. Łącznie, zgodnie z danymi GUS, w Polsce latem ubiegłego roku działało 10,7 tys. turystycznych obiektów noclegowych. Oprócz hoteli, moteli i pensjonatów, są to m.in. kwatery prywatne, domy wczasowe, uzdrowiska, schroniska czy ośrodki kolonijne.

W bazach CEIDG (Centralna Ewidencja Informacji o Działalności Gospodarczej) oraz KRS (Krajowy Rejestr Sądowy) znajduje się obecnie 8 743 firm zarejestrowanych w kategorii „Hotele i podobne obiekty zakwaterowania” (PKD 5510Z), licząc również firmy zawieszono i zamknięte. Wszystkich firm zajmujących się noclegami turystycznymi i zakwaterowaniem jest w obu rejestrach ponad 43,5 tys. Obok hoteli są tu również „Obiekty noclegowe turystyczne i miejsca krótkotrwałego zakwaterowania” (PKD 5530Z) – 33 144 firmy, „Pola kempingowe i namiotowe” (PKD 5530Z) – 762 firmy oraz „Pozostałe zakwaterowanie” (PKD 5590Z) – 1016 firmy. W raporcie skupiamy się wyłącznie na grupie firm hotelarskich (PKD 5510Z).

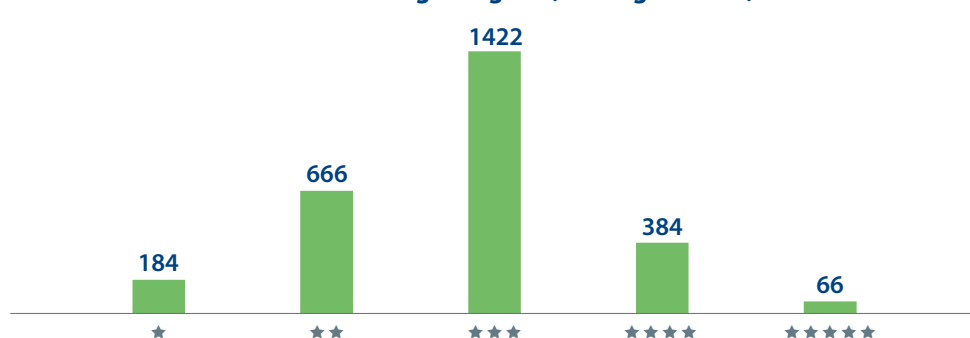
Liczba hoteli (z przydzieloną kategorią)



Źródło: GUS

W podziale na kategorie, w Polsce najwięcej jest hoteli trzygwiazdkowych (1 422, dane na 30 czerwca 2017 r.)<sup>3</sup>. Kolejne są hotele dwugwiazdkowe – 666 oraz czterogwiazdkowe – 384. Hoteli, które mają jedną gwiazdkę było 184, a najbardziej luksusowych, pięciogwiazdkowych – 66. Największy udział mierzony liczbą miejsc noclegowych mają hotele trzygwiazdkowe (45,4 proc.), a najmniejszy jednogwiazdkowe (4,9 proc.).

Hotele według kategorii (liczba gwiazdek)



Źródło: Horeca.net, połowa 2017 r.



**Średnio jeden hotel w Polsce oferuje 95 miejsc noclegowych w 48 pokojach. Największą średnią liczbą miejsc i pokoi dysponują obiekty najwyższej kategorii, odpowiednio 245 miejsc noclegowych i 125 pokoi, a najniższą dwugwiazdkowe, odpowiednio 64 i 31.**

W Polsce nadal dominują obiekty indywidualne, prowadzone bezpośrednio przez właścicieli nieruchomości. Duża część z nich znajduje się w miejscowościach wypoczynkowych. Polskie sieci hoteli, to m.in. Gołębiowski, Zdrojowa Invest czy Dr Irena Eris. Sieci międzynarodowe zarządzają zazwyczaj hotelami biznesowymi w dużych miastach. Do największych sieci hotelowych w Polsce należą Grupa AccorHotels/Orbis dysponująca ponad 12 tys. pokoi, Hilton Worldwide (2874 pokoi) oraz Marriott International (2869 pokoi)<sup>4</sup>.

Dobra koniunktura gospodarcza skłania inwestorów do inwestycji w nowe projekty hotelowe. W ciągu najbliższych lat, sama Warszawa ma się wzbogacić o 20 nowych obiektów dysponujących liczbą ok. 5 tys. pokoi hotelowych. Boom dotyczy również innych miast. Szacunki rynkowe pokazują, że w tej chwili w budowie jest ok. 15 tys. pokoi. Z danych Emmerson Evaluation wynika, że do 2019 r. liczba pokoi hotelowych wzrośnie o 30 proc., a w niektórych lokalizacjach np. na Wybrzeżu, nawet o 50 proc.<sup>5</sup> Większość tych inwestycji rozpoczęła się już kilka lat temu. Biorąc pod uwagę, że cykl budowy hotelu trwa 4-5 lat, to zanim obiekt zacznie przyjmować gości, koniunktura gospodarcza i warunki ekonomiczne mogą być już inne. Z wyliczeń Emmerson Evaluation wynika, że w przypadku hoteli trzygwiazdkowych koszt budowy jednego pokoju zaczyna się od 160 tys. zł, ale może wynieść nawet do 360 tys. zł. Dla obiektów czterogwiazdkowych rozbieżności w kosztach są jeszcze większe i wahają się od 250 do 600 tys. zł. Inwestycja w najwyższej klasy hotele pięciogwiazdkowe wymaga nakładów sięgających od 350 do 730 tys. zł na jeden pokój.

## Goście hotelowi

Zapowiada się naprawdę dobry rok. Przez pierwsze trzy miesiące 2018 r. z oferty obiektów hotelowych skorzystało ponad 5 mln turystów, to jest o 6,2 proc. więcej niż w analogicznym okresie roku minionego (4,75 mln turystów). Jeśli dynamika utrzyma się przez kolejne kwartały, liczba gości obiektów hotelowych może zbliżyć się w tym roku do niemal 26 mln, a w samych hotelach do ponad 22 mln. Tym bardziej, że szczyt sezonu przypada na miesiące wiosenne oraz letnie. W omawianym czasie przybywało turystów krajowych, ale jeszcze szybciej zagranicznych, których liczba zwiększyła się z ponad 1 mln do 1,15 mln, czyli o 11,5 proc. W pierwszych trzech miesiącach tego roku w obiektach hotelowych goście wykupili ponad 10 mln noclegów, o prawie 770 tys. więcej niż w tym samym czasie w roku ubiegłym (9,3 mln).

### Goście i noclegi w hotelach

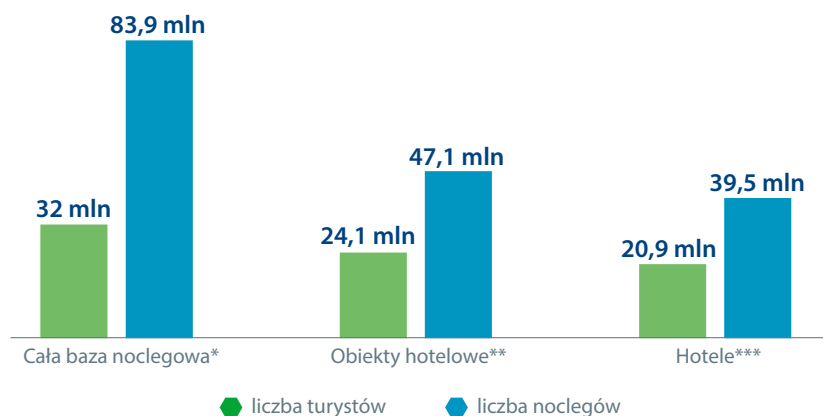


Źródło: GUS, Turyści zagraniczni i krajowi korzystający z bazy noclegowej i udzielone im noclegi w turystycznych obiektach noclegowych posiadających 10 i więcej miejsc noclegowych

\* brak dokładnych danych za kwiecień

W całym 2017 r. w obiektach noclegowych zatrzymało się 32 mln osób i skorzystali oni z 83,9 mln noclegów. Z tego zdecydowana większość turystów, bo aż 20,9 mln zatrzymało się w hotelach (o 1,3 mln więcej niż w 2016 r.), gdzie wykupili 39,5 mln noclegów. W grupie tej 5,5 mln osób stanowili turyści zagraniczni. Łącznie skorzystali oni z 12,1 mln noclegów, co oznacza wzrost o 4,2 proc. w porównaniu z 2016 r.

### Turyści i noclegi w 2017 r.



Źródło: GUS, Turyści zagraniczni i krajowi korzystający z bazy noclegowej i udzielone im noclegi w turystycznych obiektach noclegowych posiadających 10 i więcej miejsc noclegowych

\* Cała baza noclegowa: hotele, motele, pensjonaty i inne obiekty hotelowe oraz domy wycieczkowe, schroniska, schroniska młodzieżowe, szkolne schroniska młodzieżowe, ośrodki wczasowe, ośrodki kolonijne, ośrodki szkoleniowo-wypoczynkowe, domy pracy twórczej, zespoły domków turystycznych, kempingi, pola biwakowe, hostele, zakłady uzdrowiskowe, pokoje gościnne (kwatery prywatne), kwatery agroturystyczne, pozostałe turystyczne obiekty noclegowe.

\*\* Obiekty hotelowe: Hotele, motele, pensjonaty i inne obiekty hotelowe

\*\*\* Hotele: Hotele posiadające co najmniej jedną gwiazdkę

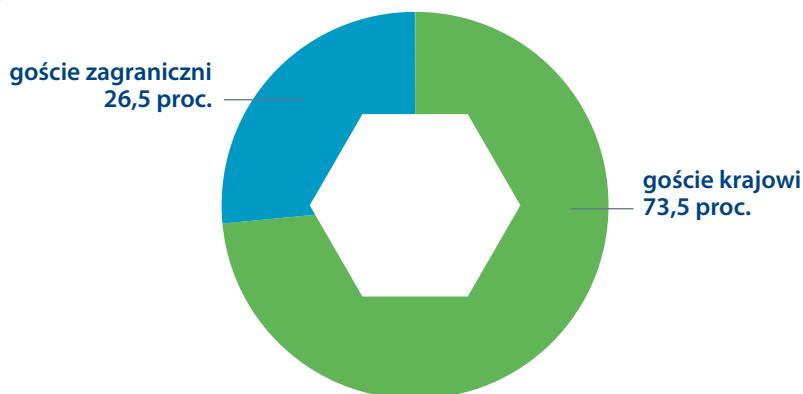
Jednocześnie trzeba zaznaczyć, że w 2017 r. wystąpiła zmiana w wykorzystaniu noclegów przez turystów krajowych i zagranicznych. O 0,5 pp. do 69,4 proc. wzrósł odsetek noclegów przypadających na turystów krajowych. Goście spoza Polski częściej o 1,3 pp. niż w 2016 r. korzystali z innych niż hotele obiektów. Jak jednak wynika z danych GUS wciąż jednak zatrzymują się przede wszystkim w hotelach (81,6 proc. w 2017 r.). Z kolei w przypadku Polaków odsetek ten wynosi 50,1 proc.

Łącznie w 2017 r. położone na terenie Polski obiekty hotelowe udostępniły swoim gościom ponad 47 mln noclegów, z czego prawie w 39,5 mln przypadków były to skategoryzowane hotele posiadające co najmniej jedną gwiazdkę.





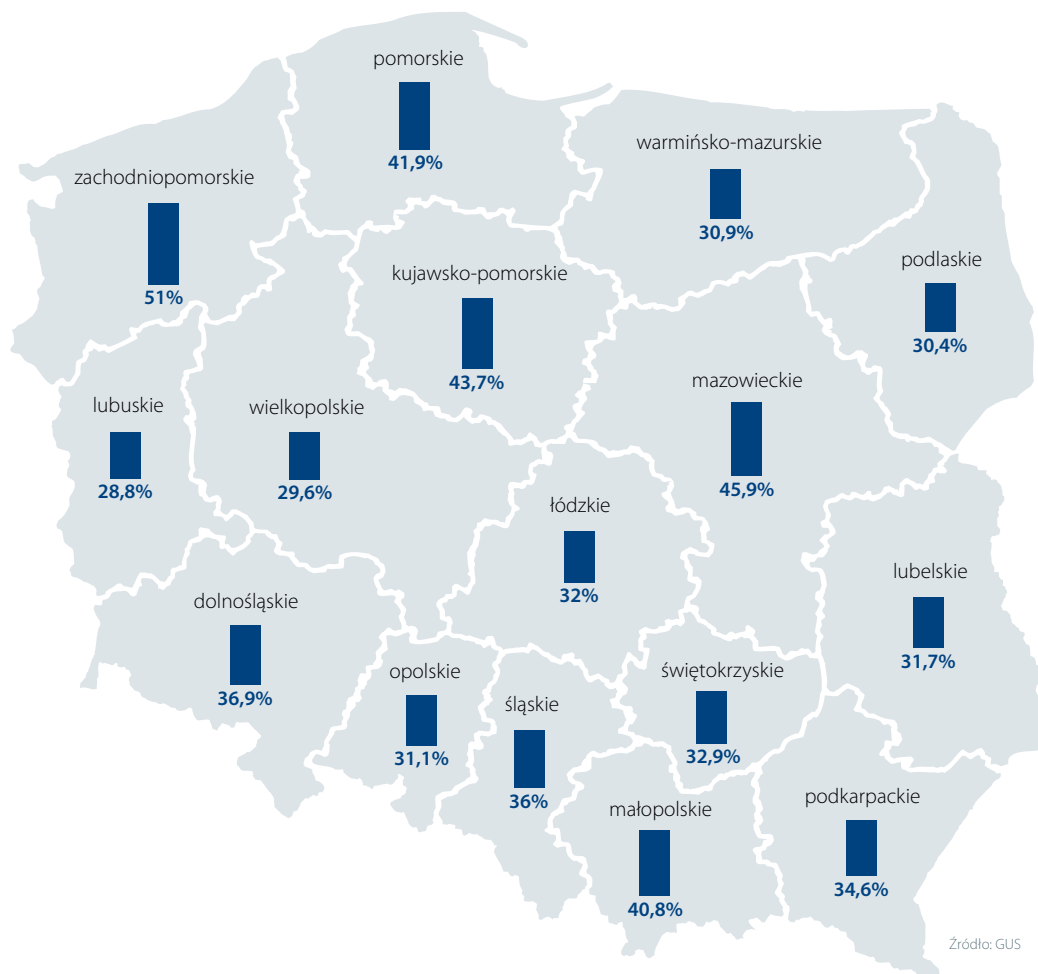
### Struktura gości hotelowych w 2017 r.



Źródło: GUS

W ubiegłym roku hotele w Polsce wynająły swoje pokoje 24,2 mln razy (o 5,1 proc. więcej niż w 2016 r.), w tym 7,7 mln razy turystom zagranicznym. Stanowiło to prawie jedną trzecią (31,7 proc.) wszystkich wynajętych pokoi w hotelowych obiektach noclegowych w Polsce. Największe obłożenie hotele zanotowały w sierpniu, a najmniejsze w styczniu. Według danych Eurostatu, w grudniu 2017 r. odsetek obłożenia w hotelach w Polsce wynosił 32,8 proc. i był o 2,5 pp. wyższy niż rok wcześniej<sup>6</sup>. Dla porównania średnia dla całej UE wynosiła w tym czasie 39,9 proc. Największe obłożenie, co najmniej 40-procentowe, miały w zeszłym roku hotele w woj. zachodniopomorskim, mazowieckim, kujawsko-pomorskim, pomorskim i małopolskim.

### Stopień wykorzystania miejsc noclegowych (w proc.) w 2017 r. według województw



Źródło: GUS

Istotne znaczenie dla wyników ekonomicznych hoteli, zwłaszcza w dużych miastach mają klienci instytucjonalni, w tym organizujący konferencje, targi czy spotkania integracyjne dla swoich pracowników. Według danych Demand Outlook w 2017 r. odbyło się w Polsce około 51 tys. takich spotkań, przeważnie w obiektach pięciorozgwiazdkowych – oraz czterogwiazdkowych, co oznacza wzrost o 2,7 proc. w stosunku do 2016 r.<sup>7</sup>. Najwięcej, bo 16,8 tys. miało miejsce w Warszawie.

## Konkurencja i trendy rynkowe

W ciągu ostatnich kilku lat na rynku pojawiły się inwestycje typu condohotel, które stają się coraz poważniejszą konkurencją dla tradycyjnych hoteli. Mieszczące się w takim obiekcie apartamenty należą zazwyczaj do pojedynczych inwestorów, którzy liczą na określoną stopę zwrotu z wynajmu nieruchomości. Każdy z apartamentów jest wykończony i wyposażony, a zysk z jego wynajmu najczęściej zagwarantowany jest w umowie. Dochód zależy od lokalizacji obiektu, funkcjonalności oraz standardu wykończenia.

Drugim modelem, w jakim mogą funkcjonować condohotele, jest udział właściciela w przychodach lub zyskach z wynajmu. Do największych graczy na polskim rynku condohoteli należą: Zdrojowa Invest, Condohotels Group oraz Qualia Development. Ten trend zauważalny jest zwłaszcza w dużych miastach – obecnie w planach lub w budowie jest ponad 2,5 tysiąca jednostek condo. Według raportu portalu InwestycjeWKurortach.pl najczęściej buduje się ich w Warszawie (39,7 proc.), Gdańsku (22,1 proc.) i Krakowie (14,4 proc.). Inwestycje w systemie condo cieszą się zainteresowaniem inwestorów przede wszystkim z uwagi na prostszy sposób finansowania i obiecywane zyski na poziomie 6-8 procent w skali roku.

**Konkurencją dla hoteli są też coraz częściej mieszkania i apartamenty na krótkotrwały najem. Szczególnie cieszą się one powodzeniem wśród milenialsów, którzy szukają tańszej, ale atrakcyjnej i pewnej oferty noclegowej. Trendowi temu sprzyja rozwój takich serwisów internetowych, jak booking.com czy Airbnb. Ten ostatni, działający w ponad 190 krajach, to jeden z największych i najbardziej liczących się przedstawicieli tzw. ekonomii współdzielenia (sharing economy), będącej efektem szybkiego rozwoju technologii internetowych, popularności urządzeń mobilnych oraz procesu ekonomicznej globalizacji. Przeciwno upowszechnianiu się tego typu bazy turystycznej zaczęli już protestować mieszkańcy Krakowa, gdzie w centrum przybywa kamienic, w których stali lokatorzy stanowią mniejszość lub nie ma ich wcale. Rada miasta zamierza przygotować w tej sprawie rezolucję do Sejmu i chce skłonić parlament do zajęcia się problemem.**



*Z idei okazjonalnego współdzielenia apartamentów przez właścicieli tzw. „sharing economy” niewiele już pozostało. Dziś jest to duży biznes, gdzie apartamenty wynajmowane są non-stop, w coraz bardziej profesjonalny sposób. Apartamentom dotychczas bardzo sprzyjały przepisy, które równocześnie od hoteli wymagały znacznie więcej (np. wymogi kategoryzacyjne, przeciwpożarowe, itd). Centra niektórych miast wyludniły się z dotychczasowych mieszkańców, bo wszystkie mieszkania wynajmowane są turystom. To stwarza wiele niedogodności i zagrożeń dla lokalnych społeczności, więc miasta na całym świecie podejmują inicjatywy regulujące i ograniczające to zjawisko.*

*Paradoksalnie skala działania firm, grupujących po kilkadziesiąt, a nawet kilkaset apartamentów, coraz bardziej przybliża je do skategoryzowanych obiektów hotelarskich. Jednak w długim rozrachunku obiekt hotelowy, który został odpowiednio zaprojektowany do takiej działalności, może uzyskać znacząco wyższą efektywność biznesową niż mieszkania na wynajem – mówi **Marcin Dragan, dyrektor zarządzający Profitroom.***

**Dziś oba modele biznesowe się przeplatają i wzajemnie czerpią inspiracje, a miks hotelu i kompleksu apartamentów nikogo już nie dziwi. Nowo budowane hotele uwzględniają potrzeby mileniśców, oferując mniejsze pokoje, ale większe powierzchnie wspólne jak lobby. Najpopularniejsze portale OTA (online travel agency) otworzyły się na oba segmenty obiektów, tradycyjne OTA obecnie sprzedają apartamenty, a AirBnB otwiera się na hotele. Te granice zacierają się także w wykorzystaniu technologii, niezależnie od typu obiektu, wykorzystują te same narzędzia do zarządzania sprzedażą (silniki rezerwacji bezpośredniej oraz tzw. channel managery). Wysyp apartamentów w ostatnich latach pomógł zaspokoić ciągle rosnący popyt na usługi noclegowe, jednak nie zagroził tradycyjnym hotelom. Badanie naszych systemów rezerwacji wykazało wzrost rezerwacji online o 15 proc. w porównaniu do roku ubiegłego, zarówno rezerwacji bezpośrednich, jak i tych realizowanych za pośrednictwem portali rezerwacyjnych OTA – mówi Marcin Dragan, Dyrektor Zarządzający Profitroom.**

## Słaby punkt – zatrudnienie

Malejące bezrobocie i rynek pracownika nie sprzyjają branży hotelarskiej. Ponad połowa personelu hotelu to osoby zajmujące pozycje niższego szczebla (room service, kelnerzy, recepcja). Są to grupy, które najtrudniej pozyskać i utrzymać. Dla wielu z nich praca w hotelu dzięki systemowi zmianowemu jest zajęciem dodatkowym, wykonywanym tylko w trakcie nauki. To powoduje, że większość hoteli poszukuje pracowników w sposób ciągły. Z danych GUS wynika, że w hotelarstwie i gastronomii w trzecim kwartale ub.r. pracowało nieco ponad 140 tys. osób, a przeciętne wynagrodzenie wynosiło ponad 3280 zł brutto.

Wzrost wynagrodzeń w branży będzie faktem. Pracownicy, szczególnie młodsze pokolenia, szukają zawodów dających możliwości rozwoju. Dlatego hotelarstwo, jako branża, musi się szybko zmienić, zredefiniować politykę kadrową, zbudować ścieżki kariery, usprawnić swoje procesy, aby praca w hotelu była łatwiejsza i przynosiła satysfakcję. Paradoksalnie sytuacji nie poprawia wzrost inwestycji hotelowych w Polsce, przede wszystkim w Warszawie i w Gdańsku.

**Marcin Dragan, Dyrektor Zarządzający Profitroom**

## Profesjonalny serwis stał się luksusem

*Przybywa obiektów hotelarskich i apartamentów. Rośnie więc również zapotrzebowanie na personel, a branża już teraz boryka się z brakami. Coraz trudniej o pracowników na każdym szczeblu, od housekeepingu po stanowiska specjalistyczne i kierownicze. Profesjonalny serwis staje się luksusem dla nielicznych.*

*Obiekty hotelowe muszą więc radzić sobie przy tych ograniczeniach i optymalizować procesy, szczególnie te żmudne i nierozwojowe dla pracowników. W obszarze obsługi rezerwacji nastąpił w ostatnich latach największy rozwój automatyzacji, by hotelarze mogli skupić się na kreatywnym działaniu, dającym większy efekt biznesowy i wyższą satysfakcję z pracy.*

## Wyniki finansowe

Wartość inwestycji hotelowych w Polsce wynosiła w 2016 r. prawie 3,9 mld zł<sup>8</sup>. Dla porównania w 2010 r. było to dwa razy mniej. Największa część wydatków, prawie 984 mln zł była skoncentrowana w województwie mazowieckim.

Ważnym wskaźnikiem w branży hotelowej jest tzw. RevPAR, czyli przychód z dostępnego pokoju. W całym 2016 r. RevPAR w polskich hotelach urósł aż o 11,6 proc., ale w przeważającej mierze była to zasługa rosnących cen niż zwiększającego się obłożenia<sup>9</sup>. W pierwszym półroczu 2017 r. hotele odnotowały wprawdzie wzrost wskaźnika RevPAR o 5,8 proc., ale w tym czasie ceny wzrosły o 6,3 proc., a obłożenie spadło o 0,5 proc. Najwyższy wynik odnotowały hotele w Warszawie, w przypadku których wskaźnik RevPAR wzrósł o 11,5 proc.

## Zaległe zadłużenie

### Zadłużone firmy z kategorii „Hotele i podobne obiekty zakwaterowania”

Liczba firm:

**779**



Wartość zadłużenia:

**970 303 582 zł**



Źródło: Źródło: BIG InfoMonitor, BIK

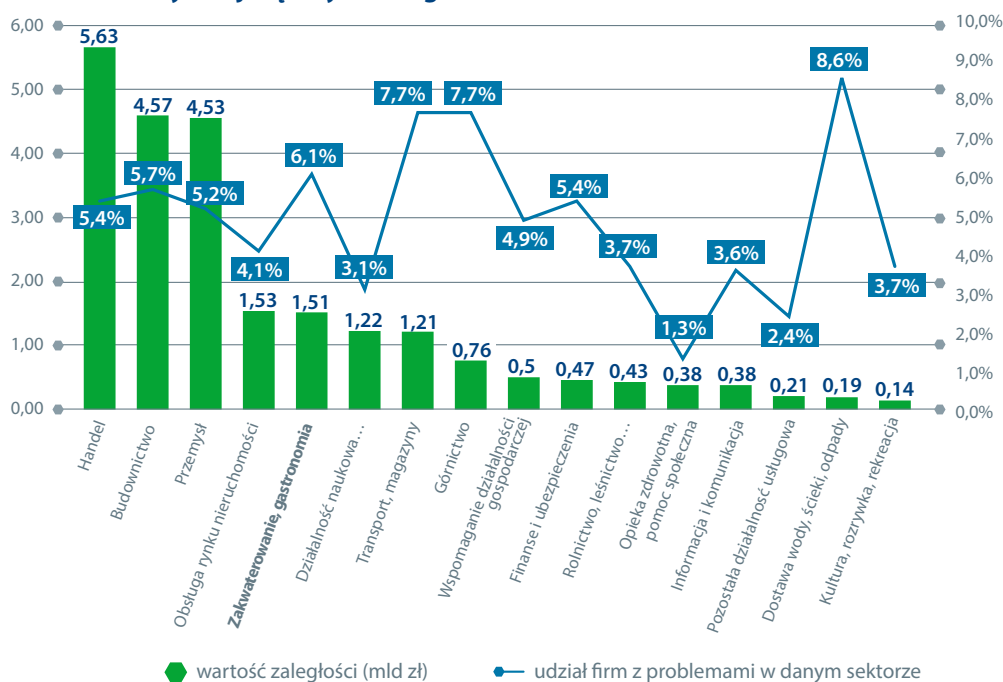
Jak wynika z danych Biura Informacji Kredytowej oraz BIG InfoMonitor zadłużenie kredytowe i pozakredytowe firm hotelarskich w Polsce po I kw. 2018 r. wyniosło ponad 970 mln zł. Ponad 90 proc. tej sumy stanowiły przeterminowane zobowiązania kredytowe. Z kolei jeżeli chodzi o liczbę firm hotelarskich obciążonych niespłaconymi należnościami, to w bazach BIK i BIG InfoMonitor było ich 779, co stanowi 8,9 proc. firm branży

widniejącej w KRS i CEIDG. Odsetek firm z problemami, zarejestrowanych jako „Hotele i podobne obiekty zakwaterowania” o PKD nr 5510Z (bierzemy tu również pod uwagę firmy zawieszono i nie działające) znacząco przekracza odsetek firm z problemami wśród ogółu przedsiębiorstw, który wynosi 5,7 proc. na koniec I kw. br.

Ryzyko nieotrzymania płatności przez kontrahentów czy banki od przedstawicieli tej branży jest sporo wyższe niż dla ogółu przedsiębiorstw. Płatnicze problemy dotyczą bowiem 8,9 proc. firm hotelarskich podczas gdy ogólnie 5,7 proc. firm ma kłopoty ze regulowaniem swoich zobowiązań – mówi **Sławomir Grzelczak, prezes BIG InfoMonitor**

Przeterminowane zobowiązania branży hotelarskiej (0,97 mld zł) stanowią większość z 1,51 mld zł zaległości sektora zakwaterowanie i gastronomia. Więcej przeterminowanych długów mają jedynie handel, budownictwo, przemysł oraz obsługa rynku nieruchomości.

#### Sektory z największymi zaległościami wobec banków i kontrahentów



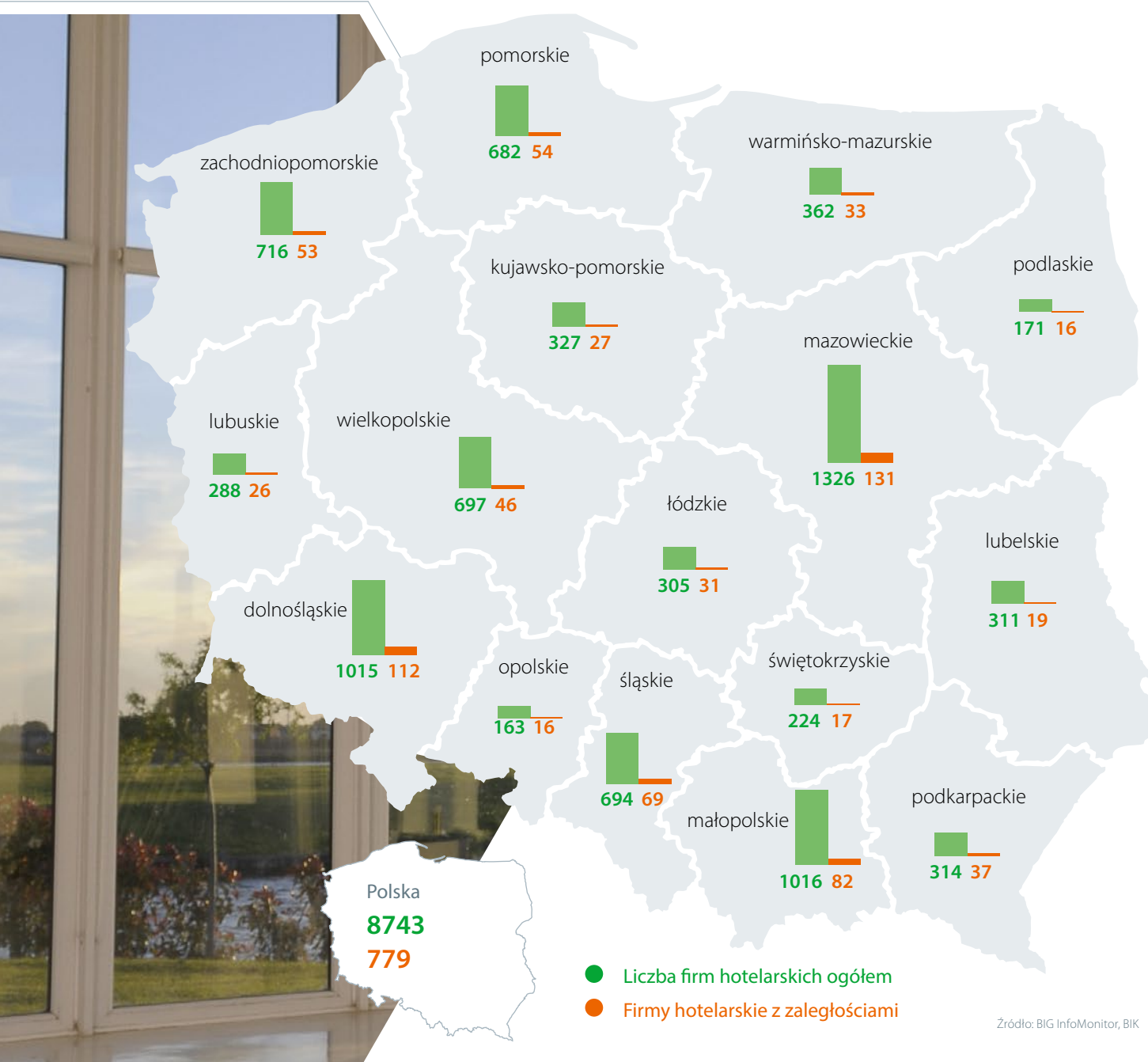
Źródło: BIG InfoMonitor, BIK

Inwestycje w hotele są trudne i bardzo kapitałochłonne, wymagają zaangażowania środków na wiele lat. Zbudowanie nawet małego hotelu wymaga kilku milionów złotych. Większość tego typu przedsięwzięć opiera się więc na finansowaniu zewnętrznym, w tym na wysokich kredytach bankowych. Nie należy też zapominać o opłatach za tzw. zaszeregowanie, czyli przydzielenie do odpowiedniej kategorii. Im większy obiekt, tym opłata jest wyższa – mówi **Sławomir Grzelczak, Prezes BIG InfoMonitor**.

## Najwięcej firm z problemami na Mazowszu

Najwięcej firm hotelarskich z niespłaconym w terminie zadłużeniem w bazach BIG InfoMonitor oraz BIK pochodzi z województwa mazowieckiego. Po I kwartale 2018 r. było ich 131, a liczba informacji o zaległościach wynosiła 258, co oznacza, że na przedsiębiorstwo przypadało około dwóch zaległych zobowiązań. Drugie pod tym względem było województwo dolnośląskie, gdzie odnotowano 112 firm z 204 historiami zadłużenia. Najmniej firm hotelarskich z problemami jest w województwach opolskim i podlaskim – po 16. Jeżeli chodzi o wysokość przeterminowanego zadłużenia, to przodują hotele z województwa łódzkiego z sumą 301,4 mln zł, ale dlatego, że stąd pochodzi również rekordzista. Niespłacone należności jednej firmy hotelarskiej z tego województwa wynosiły na koniec marca br. 199,2 mln zł.

### Liczba firm hotelarskich, w tym firmy zalegające z płatnościami

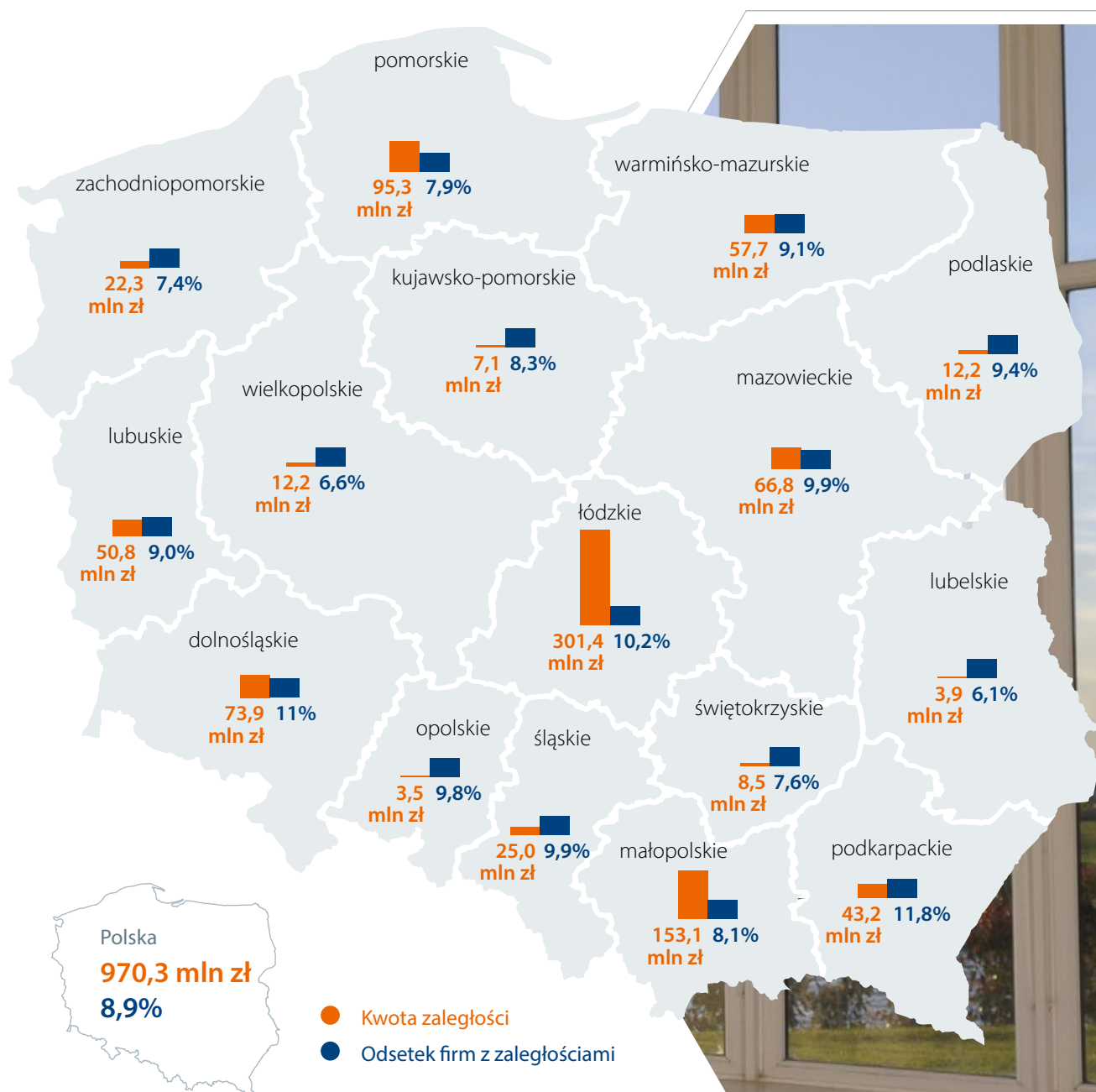


Dla porównania przeciętna zaległość firm oferujących usługi hotelowe wynosi 1 245 576 zł. Kolejny rekordzista ma prawie 66 mln zł zaległości i ma siedzibę w woj. pomorskim, następny z warmińsko-mazurskiego – zebrał niemal 50 mln zł długów. Na spore straty naraził też swoich kredytodawców i kontrahentów hotelowy przedsiębiorca z Małopolski – 44 mln zł oraz z Mazowsza – 42 mln zł.

Najmniej kłopotów ze spłatą należności mają firmy prowadzące hotele z województwa opolskiego. Z baz BIK i BIG InfoMonitor wynika, że ich dług na koniec I kw. 2018 r. wyniósł 3,5 mln zł. Dług ten należał do 16 przedsiębiorstw.

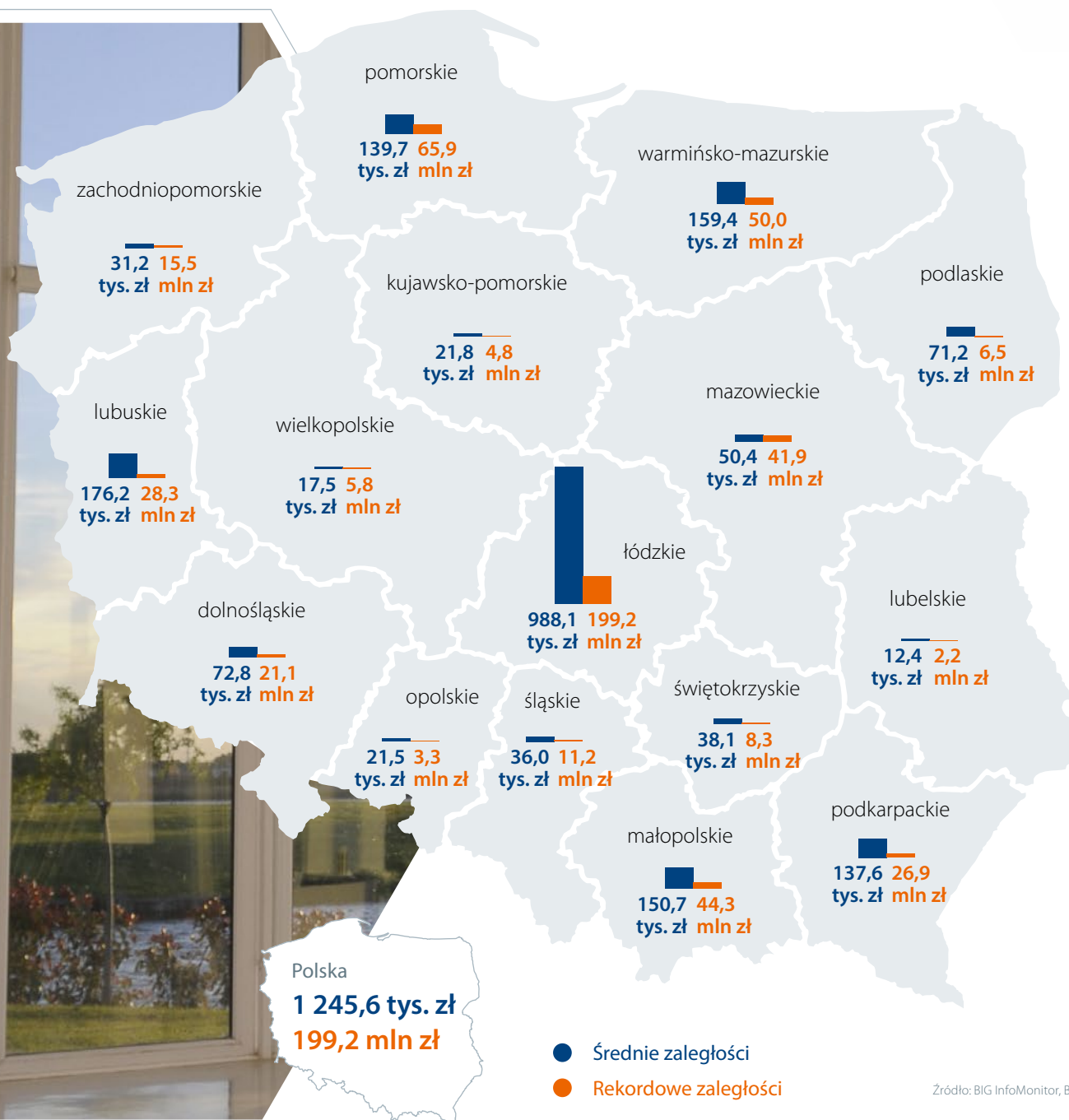
Największy, dwucyfrowy odsetek firm z zaległościami jest w woj. podkarpackim, dolnośląskim i łódzkim. Najsolidniejsze przedsiębiorstwa hotelowe działają na Lubelszczyźnie i w Wielkopolsce.

### Kwota zaległości branży hotelarskiej i odsetek firm z problemami płatniczymi



Źródło: BIG InfoMonitor, BIK

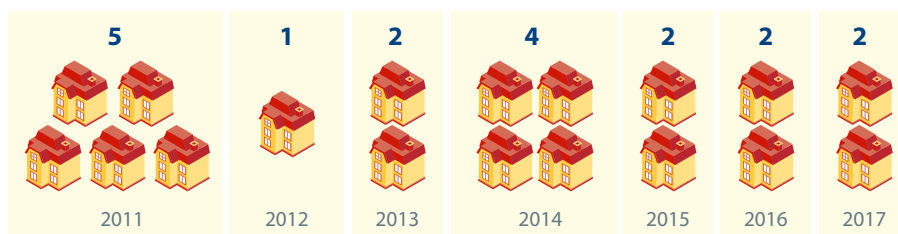
## Średnia i rekordowa wartość zaległości firm hotelarskich





## Upadłości hoteli

### Liczba firm hotelarskich, które ogłosiły upadłość w latach 2011–2017

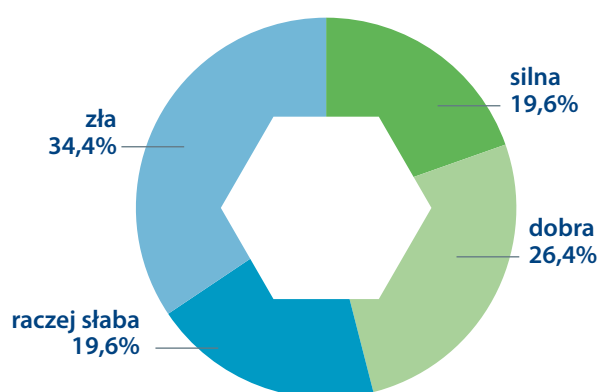


Źródło: Bisnode Polska

W ostatnich siedmiu latach w polskich sądach gospodarczych ogłoszono 18 upadłości firm świadczących usługi hotelarskie. Średnio w Polsce w każdym roku ogłaszana jest upadłość 2,3 przedsiębiorstw hotelowych – wynika z danych gromadzonych przez wywiadownię gospodarczą Bisnode Polska. To w zestawieniu z innymi branżami znikome statystyki.

W celu sprawdzenia kondycji finansowej Bisnode przeanalizowała 1,7 tys. firm hotelarskich. Wyniki nie wypadły jednak najlepiej. Badanie pokazało bowiem, że większa część biznesu znajduje się w słabej i złej kondycji finansowej. Co szczególnie niepokojące – aż co trzeci w złej. Silną kondycją może się pochwalić co piąty przedsiębiorca, a dobrą więcej niż co czwarty.

### Kondycja finansowa hoteli, 2018 r.



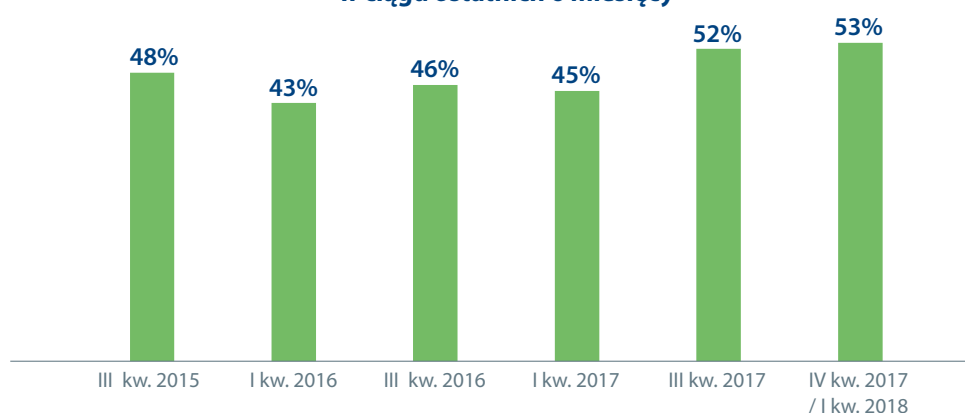
Źródło: Bisnode Polska

## Podsumowanie

Biznes hotelowy ma w Polsce duże perspektywy rozwoju. Powstające i planowane inwestycje wskazują, że rynek ten wciąż daleki jest od nasycenia. Nie znaczy to jednak, że otoczenie konkurencyjne, a także zmienne warunki ekonomiczne nie spowodują, że sytuacja może się diametralnie zmienić.

*Nawet w sprzyjających warunkach ekonomicznych udział firm hotelarskich z problemami płatniczymi przewyższa odsetek ogółu przedsiębiorstw z zaległościami i wynosi 8,9 proc. wobec 5,7 proc. Dla potencjalnych kontrahentów tej branży powinien to być sygnał skłaniający do ostrożności i monitorowania sytuacji finansowej firm z którymi współpracują lub też zamierzają podpisać kontrakt. Pozwoli to uniknąć zagrożenia powstawaniem zatorów płatniczych, które są przyczyną kłopotów wielu przedsiębiorców. Na początku tego roku aż 53 proc. firm informowało, że w ciągu ostatnich sześciu miesięcy miało należności przeterminowane o ponad 60 dni. Co może wydać się zaskakujące było ich o 8 pp. więcej niż przed rokiem – mówi **Sławomir Grzelczak, Prezes BIG InfoMonitor.***

**Odsetek firm posiadających należności przeterminowane o ponad 60 dni w ciągu ostatnich 6 miesięcy**



Źródło: Badanie Keralla Research dla BIG InfoMonitor wśród 500 mikro, małych i średnich firm

Dzięki takim bazom jak Rejestr Dłużników Biura Informacji Gospodarczej InfoMonitor oraz Biuro Informacji Kredytowej można prześwietlić kontrahenta i sprawdzić jego wiarygodność płatniczą. BIG InfoMonitor może też udostępnić raport na temat solidności obsługi zadłużenia kredytowego, jeśli zgodzi się na to sprawdzany podmiot.



Tylko I kwartale tego roku liczba raportów pobranych z baz BIG InfoMonitor na temat przedsiębiorstw wyniosła 680 tys. W całym 2017 r. było ich 2,92 mln.

### Liczba raportów pobranych z BIG InfoMonitor (mln sztuk)



Źródło: BIG InfoMonitor

Jeśli już jednak powstaną zaległości, klienci BIG InfoMonitor mają możliwość nielimitowanego dopisywania informacji o przeterminowanych płatnościach kontrahentów, a także do korzystania ze wsparcia przy windykacji należności. Dane pokazują, że wysyłka wezwań do zapłaty poprzez system BIG.pl zwiększa skuteczność windykacji aż o 67 proc.

#### Źródła:

- <http://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/podmioty-gospodarcze-wyniki-finansowe/przedsiębiorstwa-niefinansowe/wyniki-finansowe-przedsiębiorstw-niefinansowych-w-pierwszym-kwartale-2018-roku,12,31.html>
- [http://www.ulc.gov.pl/\\_download/statystyki/2017/wg\\_portow\\_lotniczych\\_4kw2017.pdf](http://www.ulc.gov.pl/_download/statystyki/2017/wg_portow_lotniczych_4kw2017.pdf)
- <http://www.horecanet.pl/Pro-Value-o-sytuacji-na-rynku-hotelowym,wiadomosc,5,wrzesien,2017.aspx>
- <https://e-hotelarz.pl/mht/wp-content/uploads/2018/04/14-15.jpg>
- <http://www.horecanet.pl/Do-2019-r--liczba-pokoi-w-Polsce-wzrosn,wiadomosc,1,luty,2018.aspx>
- [http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/images/1/1f/Net\\_occupancy\\_rates\\_of\\_bed\\_places\\_in\\_hotels\\_and\\_similar\\_establishments%2C\\_December\\_2017%2C\\_4th\\_quarter\\_2017\\_and\\_January\\_to\\_December\\_2017\\_compared\\_with\\_the\\_same\\_periods\\_of\\_2016\\_%28%25%29.png](http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/images/1/1f/Net_occupancy_rates_of_bed_places_in_hotels_and_similar_establishments%2C_December_2017%2C_4th_quarter_2017_and_January_to_December_2017_compared_with_the_same_periods_of_2016_%28%25%29.png)
- [https://zfactor.pl/lp/raport/files/Raport\\_Demand\\_Outlook\\_2017.pdf](https://zfactor.pl/lp/raport/files/Raport_Demand_Outlook_2017.pdf)
- [https://issuu.com/brogmarketing/docs/rynek\\_hotelarski\\_w\\_polsce\\_-\\_raport\\_](https://issuu.com/brogmarketing/docs/rynek_hotelarski_w_polsce_-_raport_)
- <https://www.e-hotelarz.pl/mht/?p=45912>



H

