



## Obraz rynku hotelowego w Polsce. Przybywa hoteli i problemów finansowych

## O Raporcie

Raport 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).

**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 Adobe Stock

## Wstęp

Wrzesień zamyka najgorętszy okres wakacyjny w polskich hotelach. Liczba gości w porównaniu z lipcem i sierpniem maleje, ale hotelarze nie mają na co narzekać. Wrzesień jest czwartym miesiącem pod względem średniego obłożenia i liczby udzielonych noclegów (po sierpniu, lipcu i czerwcu). Wraz z końcem lata hotele, szczególnie te w wakacyjnych kurortach powoli kończą sezon.

Optymistyczne wyniki polskiej gospodarki, rosnąca liczba turystów, rozwijający się biznes oraz trwający boom na rynku nieruchomości to główne czynniki napędzające branżę hotelarską. Przekłada się to na liczbę inwestycji. Wprawdzie procentowo najwięcej pokoi hotelowych przybędzie w Łodzi i na Śląsku, ale jest to efekt niskiej bazy. Oznacza to, że wysoki przyrost wynika z niewielkiej do tej pory liczby hoteli w tych regionach. Wciąż kluczowymi miejscami inwestycji są kurorty oraz największe miasta, m.in. Warszawa i Kraków. To właśnie tam w niedalekiej przyszłości mają powstać kolejne luksusowe hotele takie jak Nobu<sup>1</sup>, Four Seasons, czy Curio Collection by Hilton. Z roku na rok rośnie także zainteresowanie inwestycjami w hotele ze strony podmiotów, których głównym obszarem działalności są inne typy nieruchomości.<sup>2</sup>

Do inwestowania zachęcają m.in. wyniki finansowe najważniejszych graczy na rynku. Największa sieć hoteli w Polsce odnotowała w pierwszym półroczu 2019 wzrost skonsolidowanych przychodów o 4,8 proc.<sup>3</sup> Jednak rynek jest rozdrobniony i jego kondycja w większym stopniu zależy od sytuacji podmiotów posiadających pojedyncze obiekty niż od tego jak się mają dysponujący siecią placówek. Hoteli przybywa, kluczową kwestią pozostaje rentowność. Rosnące liczby nie przekładają się jednak na pełny optymizm branży, która wskazuje na utrzymujące się od roku 2017 spowolnienie we wzroście liczby oferowanych pokoi.<sup>4</sup>

**Ze względu na liczbę nowych inwestycji oraz ich skalę wzrasta wartość kredytów jaką mają do spłaty zarówno hotele jak i cała branża zakwaterowania. Obecnie jest to 5,66 mld zł wobec 5,5 mld zł przed rokiem. Z tej sumy 4,16 mld zł przypada na hotele, przez rok zwiększyły one kwotę kredytów o 1 proc. W górę idzie też kwota zaległości, czyli zobowiązań, których spłata wobec banków i kontrahentów jest opóźniana o co najmniej 30 dni i widoczna w Rejestrze Dłużników BIG InfoMonitor oraz w BIK.**

Kapitało- i czasochłonność hotelowych inwestycji sprawiają, że wielu przedsiębiorców nie jest w stanie sprostać zobowiązaniom finansowym, które na nich spadają. Przekłada się to na poziom zaległych zobowiązań. W bazach Rejestru Dłużników BIG InfoMonitor i BIK po II kw. 2019 znajduje się w sumie 889 firm hotelarskich, czyli co dziesiąta z działających w branży (pod uwagę bierzemy firmy działające, ale również nieaktywne). Poziom zaległego zadłużenia to 987 mln zł, co w przeliczeniu na jednego „hotelarza” daje 1 110 557 zł. Przede wszystkim są to przeterminowane raty kredytów. Statystycznie najłatwiej trafić na niesolidnych dłużników z tej branży na Mazowszu i na Dolnym Śląsku. Z kolei najwyższe przeterminowane zadłużenie obciąża hotelarzy z województwa łódzkiego.



**Sławomir Grzelczak, Prezes BIG InfoMonitor**

## Szanse i wyzwania

*Rosnące wskaźniki makroekonomiczne i związana z tym większa zamożność społeczeństwa sprawiają, że inwestowanie w branży hotelarskiej cały czas jest atrakcyjne. Chęć osiągnięcia wysokich stóp zwrotu, zależna jest jednak od wielu czynników. Wymaga znaczących inwestycji, posiadania specjalistycznej wiedzy i doświadczenia. Sukces zależy, m.in. od usytuowania, optymalnej wielkości obiektu, atrakcyjności otoczenia i radzenia sobie z sezonowo-*

*ścią. Sporym wyzwaniem jest też kwestia zatrudnienia. Rekordowo niskie bezrobocie i rosnące płace z jednej strony sprzyjają hotelom, a z drugiej są źródłem jej problemów z brakiem pracowników. Jednym z kluczowych czynników wpływających na wyniki finansowe jest trwający w branży boom inwestycyjny. Jego konsekwencją już jest wzrost konkurencji, co wpływa na obłożenie hoteli*

W porównaniu do danych z zeszłorocznego raportu (970 mln zł) zaległości branży są wyższe o 17 mln zł – czyli stosunkowo niewiele (2 proc.), co jest dobrą prognozą na przyszłość. Pod względem liczby dłużników przyrost jest mniejszy niż wcześniej, kiedy to tylko w I półroczu przybyło 18 proc. a teraz przez 12 miesięcy - 14 proc., ale branża hotelarska wciąż częściej ma problemy z terminowym regulowaniem zobowiązań niż średnia dla polskiej gospodarki. Obecnie 9,8 proc. przedsiębiorstw hotelarskich nie płaci w terminie wobec 8,9 proc. rok temu. Wśród ogółu firm jest to 6,2 proc., podczas gdy przed rokiem było 6,1 proc. W ostatnim roku liczba firm hotelarskich, które ogłosiły upadłość to aż 18. To tyle samo ile w sumie w latach 2011-2017.

Analiza kondycji finansowej branży hotelowej przeprowadzonej na ponad 2000 firm przez wywiadownię gospodarczą Bisnode Polska pokazuje, że blisko 49 proc. firm w tym sektorze jest w bardzo dobrej i dobrej kondycji finansowej. W tym 29 proc. w bardzo dobrej. Jednocześnie co trzecia firma jest w sytuacji bardzo złej.

## Otoczenie makro branży hotelarskiej

Rozwój branży hotelarskiej zależy od wielu czynników. Obecnie większość z nich sprzyja wzrostom. Sytuacja makroekonomiczna jest coraz lepsza, zgodnie z prognozami wzrost PKB w roku 2019 może osiągnąć poziom 4,5 proc.<sup>5</sup> Rosnąca konsumpcja i wzrost płac napędzają popyt m.in. na usługi hotelarskie. Przybywa też zainteresowanych inwestycjami w taki biznes. Tylko w roku 2018 wartość inwestycji hotelowych wyniosła blisko 2 mld zł (1 993 mln zł). To o 5 proc. więcej niż rok wcześniej.<sup>6</sup>

Wpływ na sektor ma także rozbudowa infrastruktury. Do końca roku 2019 ma powstać 490 km nowych dróg.<sup>7</sup> Polskie lotniska również zwiększają liczbę pasażerów. W roku 2018 padł rekord w obsłudze przyjezdnych, których było w sumie blisko 46 mln, czyli o 14,3 proc. więcej niż w poprzednim roku.<sup>8</sup> To stała tendencja, ponieważ w roku 2017 wzrost liczby pasażerów był na poziomie 17,5 proc.<sup>9</sup> Dynamika w końcu wyhamuje, ale i tak liczba potencjalnych gości hotelowych powinna w kolejnych latach wzrastać.



Zgodnie z danymi Ministerstwa Sportu i Turystyki w sumie w roku 2018 liczba podróżujących w Polsce (krajowych i zagranicznych) wyniosła 133,6 mln osób.<sup>10</sup> Wydali oni około 88,8 mld zł.<sup>11</sup> Przekłada się to m.in. na udział turystyki w PKB, który zgodnie z World Travel & Tourism Council wynosi 4,5 proc.<sup>12</sup> Wyliczenia Ministerstwa Sportu i Turystyki są jeszcze bardziej optymistyczne i wskazują na udział w PKB na poziomie 5,9 proc.<sup>13</sup>

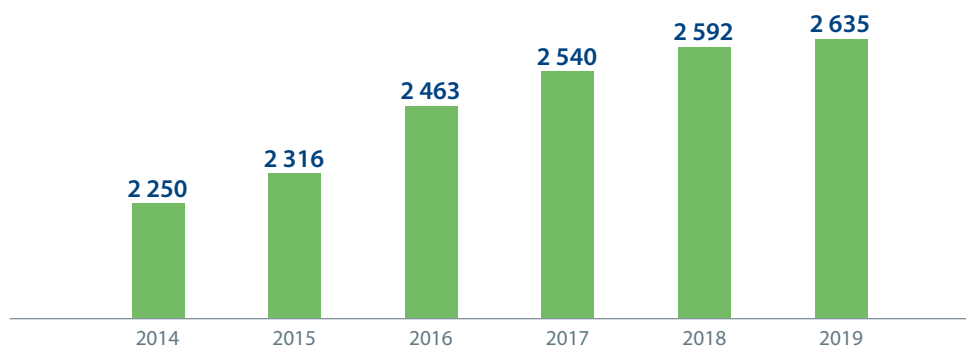
**Poziom wskaźnika rentowności obrotu netto w pierwszej połowie 2019 r. w sektorze zakwaterowania i gastronomii wzrósł z 3,8 proc. do 5,1 proc.<sup>14</sup> W czerwcu 2019 wskaźnik ogólnego klimatu koniunktury w tym sektorze był na poziomie plus 15,9<sup>15</sup>, czyli na poziomie zbliżonym do zeszłorocznego.**

## Liczba hoteli

Zgodnie z danymi GUS (lipiec 2019) baza noclegowa w Polsce wynosiła 11 251 obiektów (o 175 więcej niż rok temu). 4 229 z nich to obiekty hotelowe. W tej grupie większość stanowią hotele, którym przydzielono jakąkolwiek kategorię (tzw. gwiazdki). Dane GUS wskazują, że było ich 2 635, czyli o 1,7 proc. więcej niż w analogicznym okresie poprzedniego roku. Drugą pod względem wielkości stanowią inne obiekty hotelowe, którym nie nadano kategorii (ich liczba to 1 064, rok wcześniej było ich 1 057). Bazę noclegową uzupełniają 7 022 pozostałe obiekty, czyli m.in. kwatery prywatne, domy wczasowe, uzdrowiska czy ośrodki kolonijne.<sup>16</sup>

W bazach CEIDG (Centralna Ewidencja Informacji o Działalności Gospodarczej) oraz KRS (Krajowy Rejestr Sądowy) znajduje się obecnie 9087 firm zarejestrowanych w kategorii „Hotele i podobne obiekty zakwaterowania” (PKD 5510Z), licząc również firmy zawieszono i zamknięte (rok temu takich firm było 8 743, czyli 354 mniej). Wszystkich firm zajmujących się noclegami turystycznymi i zakwaterowaniem jest w obu rejestrach ponad 47760. Obok hoteli są tu również obiekty noclegowe turystyczne i miejsca krótkotrwałego zakwaterowania (PKD 5520Z) – 36 758 firm, pola kempingowe i namiotowe (PKD 5530Z) – 783 firm oraz pozostałe zakwaterowanie (PKD 5590Z) – 1132 firm. W raporcie skupiamy się wyłącznie na grupie firm hotelarskich.

**Liczba hoteli (z przydzieloną kategorią)**



Źródło: GUS

**Obecnie w ponad 2,5 tys. hoteli jest około 137 tys. pokoi<sup>17</sup>, w których do dyspozycji jest 274 tys. miejsc noclegowych. Oznacza to roczny przyrost ich liczby o 4,7 proc.<sup>18</sup>. Średnio na jeden hotel przypada 105 łóżek. Rynek jest rozproszony i najczęściej hoteli to obiekty indywidualne, prowadzone bezpośrednio przez właścicieli.**

Ich zagęszczenie jest największe w miejscowościach wypoczynkowych. Liderzy wśród polskich sieci hoteli to m.in. Gołębiewski, Zdrojowa Invest czy Dr Irena Eris. Większe gracje, czyli sieci hoteli, najczęściej operują w dużych miastach, ponieważ są tam w stanie uzyskać najpewniejszy zwrot z inwestycji. Na rynku funkcjonuje obecnie 69 sieci, które posiadają w sumie 366 hoteli i ponad 50 tys. pokoi (36 proc. rynku). Do największych w Polsce należą Grupa AccorHotels/Orbis dysponująca 12,5 tys. pokoi, Hilton Worldwide (3,3 tys. pokoi) oraz Marriott International (3,3 tys. pokoi).<sup>19</sup>

Zgodnie z CBRE branża hotelarska wskazuje na Polskę jako atrakcyjne miejsce do inwestowania.<sup>20</sup> Największym zainteresowaniem cieszy się budowa hoteli trzygwiazdkowych.<sup>21</sup> Najwięcej nowych lokalizacji powstaje nad Bałtykiem. Zgodnie z prognozami Emmerson Evaluation w roku 2020 podaż może zwiększyć się tam o około 40 proc. Oznacza to, że w najbliższej przyszłości baza hotelowa na wybrzeżu może liczyć na ponad 4,8 tys. dodatkowych pokoi. Hotele budują się także w dużych miastach, szczególnie dużo nowych miejsc dla gości przybędzie w Łodzi i na Śląsku (odpowiednio około 40 proc. oraz 25 proc.). Szacunki rynkowe pokazują, że w tej chwili w całej Polsce w budowie jest w sumie około 15 tys. pokoi.<sup>22</sup> W samym roku 2019 może przybyć ich w sumie 7 tys.<sup>23</sup> Tylko w pierwszej połowie roku 2019, baza powiększyła się o 52 obiekty hotelowe posiadające kategorię. W przeliczeniu na pokoje, przybyło ich już 3342.<sup>24</sup>

## Goście hotelowi

Dobra passa turystyczna trwa, na co wskazują liczby prezentowane przez GUS.

**W I półroczu 2019 r. w turystycznych obiektach noclegowych zatrzymało się 16,1 mln gości. W porównaniu do analogicznego okresu 2018 r. odnotowano wzrost liczby turystów ogółem o 6,1%. Na obiekty hotelowe (czyli w hotele, motele, pensjonaty i inne obiekty hotelowe) przypadło w tym czasie 12,6 mln noclegów (najwięcej na hotele – 10,9 mln), zaś na pozostałe obiekty 3,5 mln.**

Jedna piąta z tej liczby stanowiły noclegi, z których skorzystali turyści zagraniczni. W przypadku hoteli odsetek ten wzrasta do 89 proc. Goście z zagranicy zatrzymują się więc przede wszystkim w hotelach.<sup>25</sup>

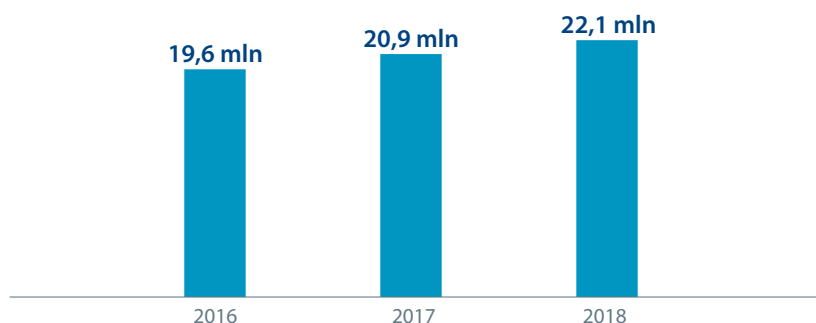
Z danych GUS wynika, że w całym roku 2018 w turystycznych obiektach noclegowych, posiadających 10 lub więcej miejsc noclegowych (łącznie z pokojami gościnnymi i kwaterami agroturystycznymi) zatrzymało się 33,9 mln turystów, czyli o 6 proc. więcej niż w roku poprzednim.<sup>26</sup> Turyści zagraniczni w liczbie 7,1 mln,



stanowili 20,9 proc. wszystkich turystów korzystających z bazy noclegowej. W porównaniu do roku 2017 odnotowano ich wzrost o 4,1 proc.

Ponad 25 mln turystów z 2018 r., czyli trzy czwarte wszystkich korzystających z bazy noclegowej, zatrzymało się w obiektach hotelowych tj. w hotelach, motelach lub pensjonatach. Spośród nich największą popularnością cieszyły się hotele – zatrzymało się w nich 22,1 mln osób, czyli 65,1 proc. wszystkich korzystających z bazy noclegowej (wzrost o 5,5 proc. w stosunku do 2017). Również turyści zagraniczni najczęściej wybierali obiekty hotelowe. W 2018 r. 6,3 mln, czyli 88,3 proc. przyjeżdżających z zagranicy skorzystało z bazy noclegowej (wzrost o 3,6 proc.), jedynie 0,8 mln turystów zagranicznych zdecydowało się na nocleg w pozostałych obiektach noclegowych.

### Goście hotelowi



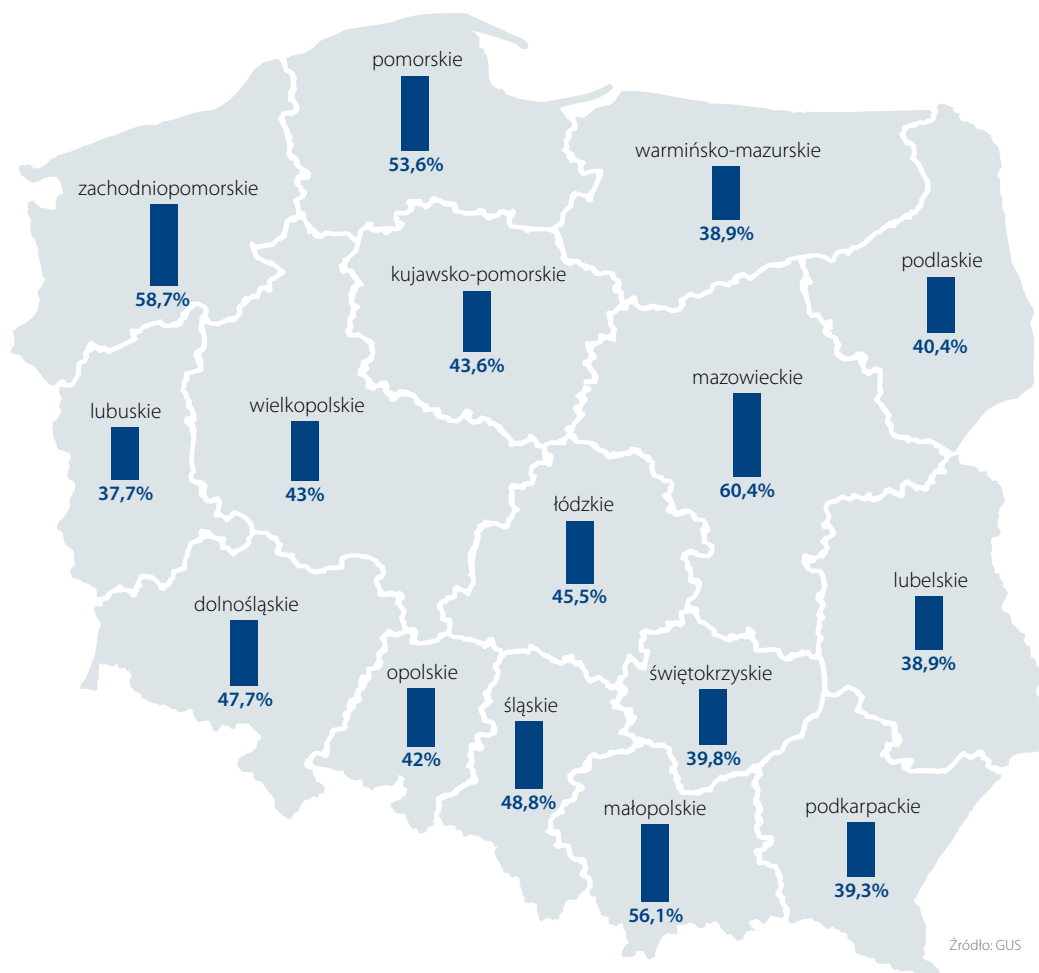
Źródło: GUS, Turyści zagraniczni i krajowi korzystający z bazy noclegowej i udzielone im noclegi w turystycznych obiektach noclegowych posiadających 10 i więcej miejsc noclegowych

Łącznie w roku 2018 polskie obiekty hotelowe swoim gościom udzieliły ponad 50,4 mln noclegów (wzrost o 7 proc.), z czego prawie w 42,1 mln przypadków były to hotele (wzrost o 6,6 proc.).



W 2018 r. w obiektach hotelowych (czyli w hotelach, motelach, pensjonatach i innych obiektach hotelowych) wynajęto 29,9 mln pokoi (wzrost o 6,1 proc. w stosunku do 2017), w tym 8,9 mln turystom zagranicznym (wzrost o 4,7 proc. w stosunku do 2017), co stanowiło 28,9 proc. Najwięcej, bo aż 25,6 mln pokoi (wzrost o 5,9 proc.) wynajęto w hotelach (z czego 7,9 mln turystom zagranicznym). Wykorzystanie pokoi w hotelach, motelach, pensjonatach i innych obiektach hotelowych w roku 2018 wyniosło 49,8 proc. i było o 0,9 p. proc. wyższe niż w roku poprzednim. Rok wcześniej dynamika ta wyniosła 2,5 proc. Największy stopień wykorzystania pokoi w obiektach hotelowych zanotowano w sierpniu – 59,4 proc., zaś najniższy w styczniu 39,7 proc. Według Eurostatu średnie obłożenie w hotelach w Europie w grudniu 2018 wyniosło 40,3 proc. Oznacza to niewielki wzrost w porównaniu do poprzedniego roku (o 0,4 p. proc.). W przypadku Polski ten wskaźnik również poszedł w górę. W grudniu 2018 obłożenie hoteli było na poziomie 33,6 proc., podczas gdy w poprzednim roku wyniosło 32,8 proc.<sup>27</sup>

### Stopień wykorzystania miejsc noclegowych (w proc.) w 2018 r. według województw



## Konkurencja i trendy rynkowe

Od kilku lat konkurencją dla hoteli są tzw. condohotele. 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 sprzedaży apartamentu. 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. 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. Do tej pory condohotele w Polsce powstawały przede wszystkim w pasie nadmorskich miejscowości i w górach. Jednak coraz silniej wchodzą także do dużych miast.

Właściciele hoteli nie czekają jednak na ruchy konkurencji z założonymi rękami i starają się coraz więcej zaproponować swoim gościom. Nowy trend to tzw. bleisure, czyli połączenie podróży służbowej z wypoczynkiem oraz pokoje, zwane multiroomami, które mogą pomieścić całe rodziny.





Analiza rynku hotelowego pokazuje, że hotele coraz częściej powstają w pobliżu zagłębi biurowych. Szczególnie widoczne jest to w stolicy, gdzie wiele nowych inwestycji realizowanych jest na terenie Służewca i w okolicy Ronda Daszyńskiego, czyli największych skupisk powierzchni biurowych. Wielu pracowników z innych miast czy krajów odwiedzających Warszawę w celach służbowych ceni sobie komfort wynikający z bliskiego usytuowania miejsca pobytu i miejsca pracy.

**W trendzie rosnącym są także mieszkania i apartamenty na krótkoterminowy najem. Stanowią one poważną konkurencję dla tradycyjnych hoteli. Szczególnym powodzeniem cieszą się wśród mileniśców, którzy szukają większej swobody i dobrej lokalizacji w niższej cenie. Rozwój tego segmentu jest w dużej mierze związany z popularnością platform takich 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.**

Z perspektywy biznesowej granica pomiędzy hotelem a mieszkaniami na krótkookresowy wynajem zaciera się, z roku na rok coraz bardziej. Airbnb rozpoczął np. bezpośrednią współpracę z deweloperem z Nowego Jorku.<sup>28</sup> W przyszłości może to czekać także inne miasta. Już dziś apartamenty to najczęściej nie pojedyncze działalności, a całe firmy z rozbudowanym portfolio mieszkań. Badanie przeprowadzone przez DELab UW wskazuje, że w Warszawie najwięcej jest użytkowników posiadających cztery lub więcej mieszkań na platformie Airbnb. Należy do nich 57 proc. całej oferty w stolicy. Oni też zarabiają najwięcej.<sup>29</sup>

Wysokie marże to nie tylko efekt popytu, ale także braku odpowiednich przepisów w polskim prawie. Zgodnie z obecnymi zasadami krótkotrwały wynajem reguluje ustawa o usługach hotelarskich. Jest ona jednak niedostosowana do tego typu działalności. Nie wszyscy jej przestrzegają i w efekcie prowadzą działalność częściowo w szarej strefie.<sup>30</sup> Zdaniem Ministerstwa Inwestycji i Rozwoju tego typu biznes może być np. uznany za samowolną zmianę sposobu użytkowania lokalu.<sup>31</sup> Jedną z propozycji rozwiązania problemu przedstawił Związek Miast Polskich, który chce stworzenia rejestru wynajmu krótkookresowego. Prace w tym zakresie prowadzi też Ministerstwo Sportu i Turystyki w ramach unormowania zasad świadczenia usług hotelarskich.<sup>32</sup>

## Zatrudnienie jako jedno z kluczowych wyzwań

Zgodnie z danymi GUS w roku 2019 odnotowano w Polsce rekordowo niskie bezrobocie. W lipcu było ono na poziomie 5,4 proc.<sup>33</sup> Łatwiej w takich warunkach o klientów, ale też wiele hoteli ma problem z zatrudnieniem.

Ponad połowa personelu hoteli to osoby zajmujące pozycje niższego szczebla (room service, kelnerzy, recepcja). Te stanowiska są najtrudniejsze do obsadzenia. W związku ze specyfiką sektora hotele prowadzą stałą rekrutację. Z danych GUS wynika, że w hotelarstwie i gastronomii w I kw. 2019 zatrudnionych było 386 tys. osób.<sup>34</sup> Wiele osób pracę w hotelu traktuje jako zajęcie dorywcze lub sezonowe. Można więc założyć, że w okresie wakacji ta liczba wzrasta, mimo to brakuje rąk do pracy. Barometr Zawodów wskazuje, że w aż 8 województwach jest deficyt pracowników na stanowiskach kelner, barman. Dodatkowo w 7 województwach brakuje chętnych do pracy w kuchni.<sup>35</sup> GUS podaje, że w hotelarstwie i gastronomii w roku 2018 przeciętne wynagrodzenie wynosiło około 3500 zł brutto.<sup>36</sup> Do tego często dochodzą jednak napiwki.

Wzrost wynagrodzeń w branży jest faktem. Dodatkowo pracownicy, szczególnie młodsze pokolenia, szukają zawodów dających pole do rozwoju i zdobywania nowych kompetencji. Rynek musi się więc dostosować do nowych wyzwań w obszarze kadrowym, budować atrakcyjne ścieżki kariery i usprawniać procesy, aby praca w hotelu była łatwiejsza i przynosiła satysfakcję.

## Wyniki finansowe idą powoli w górę

Jednym z kluczowych czynników wpływających na rentowność hotelu jest RevPAR, czyli przychód z jednego dostępnego pokoju. Zgodnie z wyliczeniami Emmerson Evaluation średni RevPAR w naszym kraju to około 200 zł. W zależności od kategorii hotelu może to być: 85-120 zł (3 gwiazdki), 140-195 zł (4 gwiazdki), 260-440 zł (5 gwiazdek).<sup>37</sup> Hotrec podaje, że w roku 2018 hotelowy wskaźnik RevPAR urosł w Polsce o 0,7 proc.<sup>38</sup> Powodów niskiego wyniku należy upatrywać w większej podaży. Żeby poprawić tempo wzrostu, konieczne jest zwiększenie popytu.<sup>39</sup> Dane z roku 2019 są optymistyczne. W maju wartość RevPAR wzrosła o 7,2 proc. przy znacznej poprawie frekwencji (+4,7 punktu), podczas gdy ceny pozostały praktycznie na tym samym poziomie (+0,7 proc.).<sup>40</sup> Te akurat podnosiły się w dwóch poprzednich latach w 2016 r. i 2017 r. i głównie im, a nie zwiększonemu obłożeniu, hotele zawdzięczały wzrost RevPAR odpowiednio o 11,6 proc. i 5,8 proc. W 2017 r. udało się to nawet mimo spadku obłożenia o 0,5 proc. Dodatkowym źródłem przychodu dla hoteli jest organizacja różnego rodzaju wydarzeń. Demand Outlook wskazuje, że w roku 2018 odbyło się ich w Polsce około 48 tys. (o 6,9 proc. mniej niż w roku 2017). Wykorzystanie sal konferencyjnych wyniosło w ub.r. 12,5 proc. W porównaniu do 2017 r. to spadek o 2,4 proc.<sup>41</sup>

**Rentowność EBITDA hotelu to średnio od 20 proc. do 40 proc. w zależności od oferowanego standardu – im lepszy obiekt, tym wyższa marża.<sup>42</sup> Rosnące koszty inwestycji wpływają na obniżenie rentowności inwestycji. Zgodnie z danymi rynkowymi cena budowy jednego pokoju hotelowego to wydatek co najmniej 200-250 tys. zł. W zależności od standardu może to być nawet powyżej 500 tys. zł.**

Nie bez znaczenia jest też koszt samej działki. To przeważnie wydatek rzędu 5-10 mln zł.<sup>43</sup> Dodatkowym czynnikiem jest czas. Budowa obiektu trwa średnio 4-5 lat. Jest to więc nie tylko inwestycja kapitałochłonna, ale także narażona na ryzyko zmiany koniunktury i licznych czynników ekonomicznych.

## Zaległości branży wciąż na wysokim poziomie

Jak wynika z danych Rejestru Dłużników BIG InfoMonitor oraz Biura Informacji Kredytowej zadłużenie pozakredytowe i kredytowe firm hotelarskich w Polsce na koniec I półrocza 2019 r. wyniosło ponad 987 mln zł. Ponad 94 proc. tej sumy stanowiły przeterminowane zobowiązania wobec banków (kredytowe). W ujęciu liczbowym, w bazach BIG InfoMonitor i BIK znalazło się 889 firm hotelarskich, co stanowi 9,8 proc. firm z branży. W przeliczeniu na pojedynczą firmę, średnia zaległość wynosi 1 110 557 zł.

Wprawdzie przeciętne niespłacone zobowiązanie spadło w porównaniu do sytuacji po półroczu 2018 o 135 tys. zł, to jednak kondycja części hoteli wciąż nie jest najlepsza. W ciągu roku przybyło 110 niesolidnych dłużników (wzrost o 12,4 proc.). Ale już kwota przeterminowanego zadłużenia zwiększyła się jedynie o 17 mln zł. W porównaniu do

całej gospodarki, 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 średni odsetek firm z problemami w polskiej gospodarce, który wynosił na koniec czerwca br. 6,2 proc.<sup>44</sup>

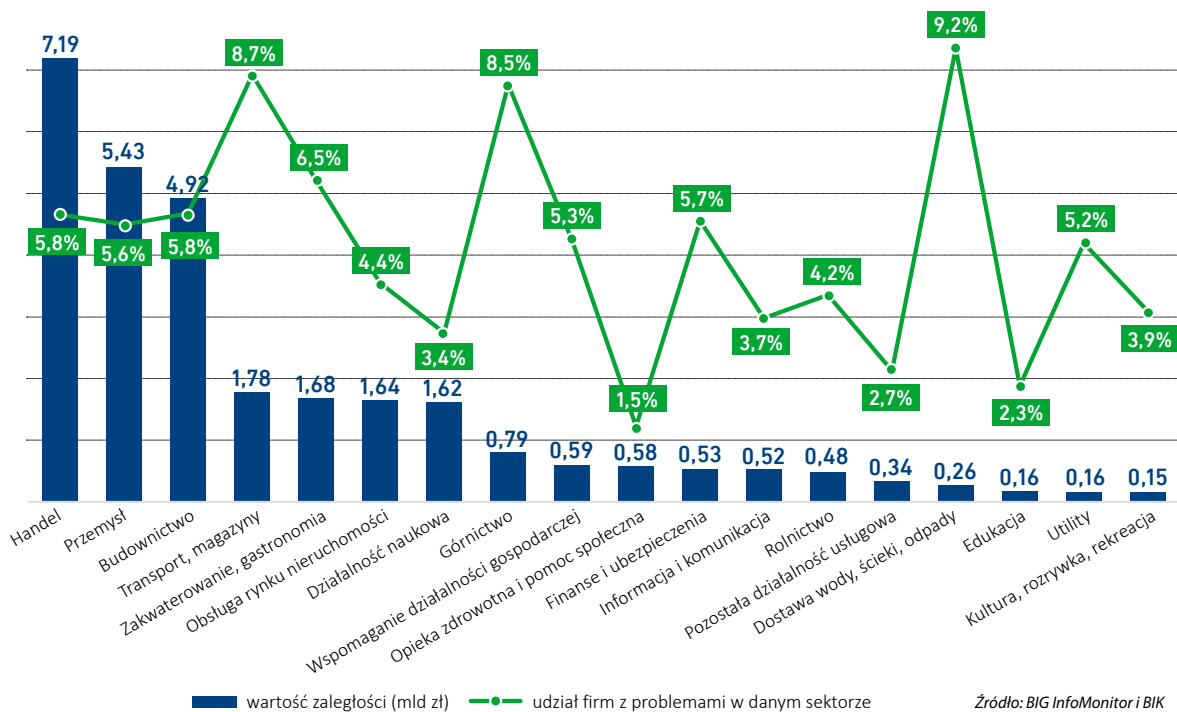
Sławomir Grzelczak, Prezes BIG InfoMonitor

### Kluczowa rola płynności finansowej

Ryzyko nieotrzymania płatności przez kontrahentów czy banki od przedstawicieli tej branży jest sporo wyższe niż dla ogółu gospodarki. Pamiętajmy, że hotelarstwo jest jedną z tych branż, w których relacje z partnerami biznesowymi mają ogromne znaczenie dla płynności finansowej. Z jednej strony hotelarze mają bardzo dużą liczbę kontrahentów, jak chociażby dostawców żywności, którym muszą na bieżąco płacić. Z drugiej strony sami są zależni od płatności, które na ich konto nie zawsze spływają w terminie. Zatory płatnicze są prawdziwym problemem w tym sektorze



### Sektory z największymi zaległościami wobec banków i kontrahentów – II kw. 2019 r.



**Przeterminowane zobowiązania branży hotelarskiej (0,99 mld zł) właściwie decydują o tym jak wygląda solidność płatnicza całego sektora Zakwaterowanie i Gastronomia (Horeca). Zaległości należące wyłącznie do Hotelu i podobnych obiektów zakwaterowania (PKD 5510Z) stanowią 59 proc. przeterminowanych zobowiązań całego sektora, których ten ma obecnie 1,68 mld zł. Sytuację tłumaczy m.in. fakt, że wartość kredytów spłacanych przez firmy hotelarskie na koniec czerwca wynosiła 4,6 mld zł. Więcej przeterminowanych długów od Horeca mają jedynie handel, budownictwo i przemysł. Jeszcze przed rokiem sytuacja wyglądała też gorzej w sektorze obsługi rynku nieruchomości, ale obecnie ma on niższe zaległości.**

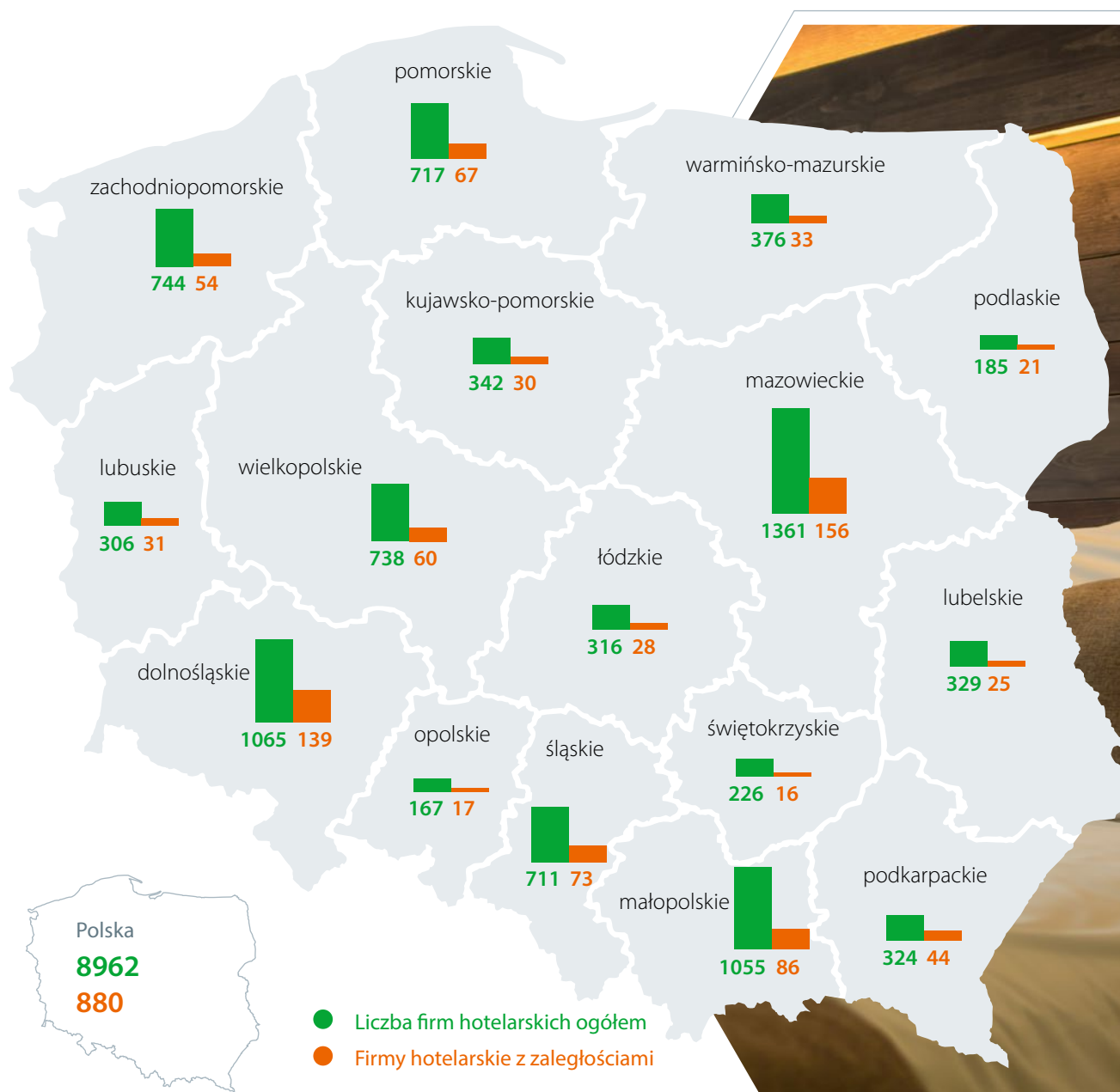
Najwięcej zadłużonych firm hotelarskich ma siedzibę w woj. mazowieckim lub dolnośląskim – odpowiednio 156 i 139. Na trzecim miejscu pod względem liczby niesolidnych dłużników jest Małopolska, gdzie zobowiązań w terminie nie spłaca 86 podmiotów. W pozostałych województwach liczba zalegających dłużników jest wyraźnie niższa. Pod względem wartości przeterminowanych zobowiązań wyróżniają się firmy hotelarskie z woj. łódzkiego, które w bazach BIG InfoMonitor i BIK mają 303,7 mln zł przeterminowanych zobowiązań. Wpływ na to może mieć skala nowych inwestycji jakie powstają na tym terenie. Dane z pozostałych województw o wielkości zobowiązań są proporcjonalne do liczby niesolidnych dłużników. W woj. małopolskim firmy mają do spłaty 136,7 mln zł. Na Mazowszu zobowiązań jest ponad 107,5 mln zł, a firmy z Dolnego Śląska są dłużne blisko 92,4 mln zł.

Na końcu listy są firmy hotelarskie z Opolszczyzny, które są zadłużone na 3,6 mln zł. Niewielka jest tu też liczba firm dłużników w stosunku do pozostałych części kraju. W Opolu i okolicach zaległości w spłaceniu dotyczą zaledwie 17 przedsiębiorstw. Mniej jest ich tylko w woj. świętokrzyskim (16), jednak w tym przypadku samo zadłużenie jest dwa i pół raza wyższe i wynosi 9 mln zł.



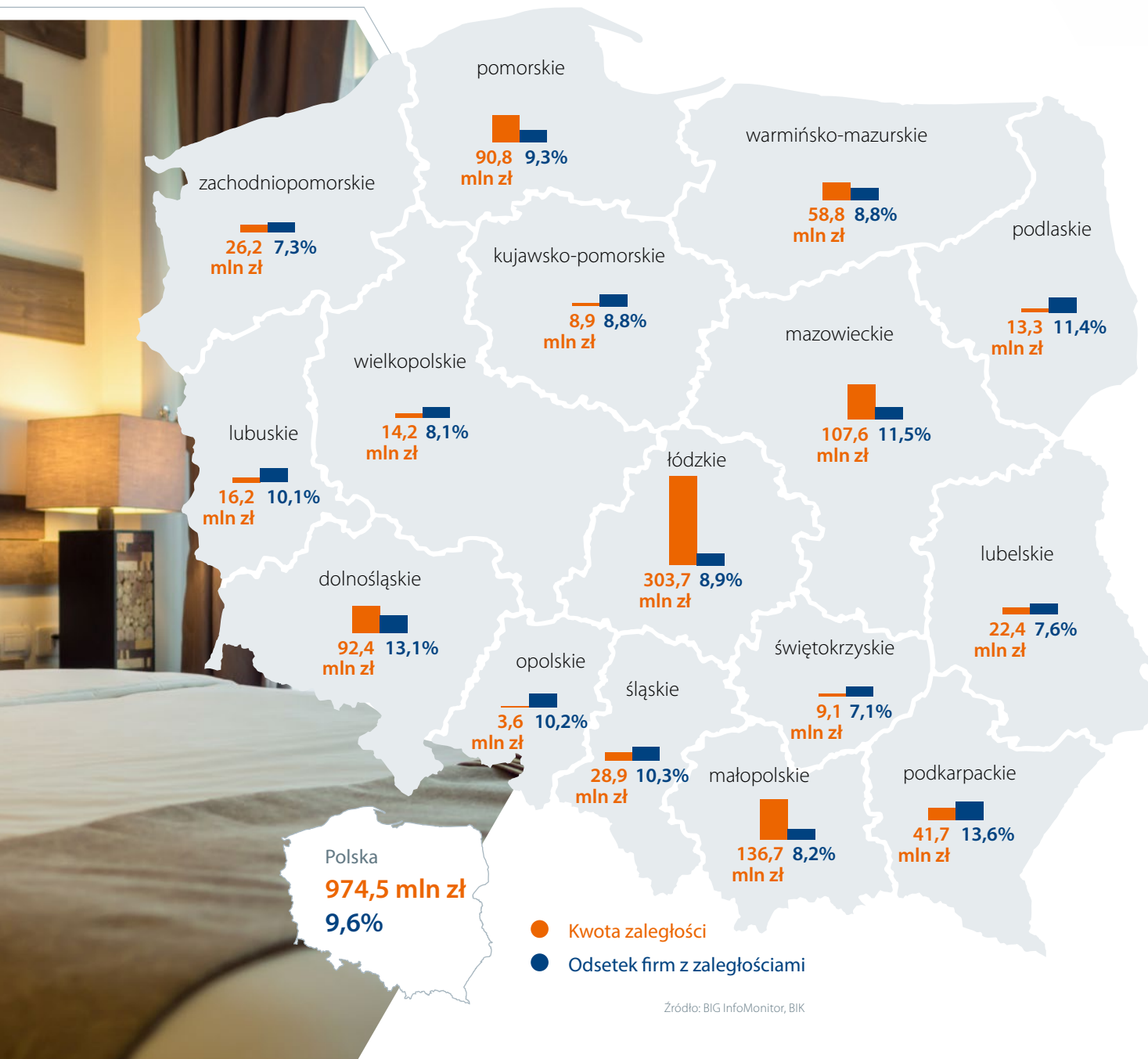


### Liczba firm hotelarskich, w tym firmy zalegające z płatnościami



Źródło: BIG InfoMonitor, BIK

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

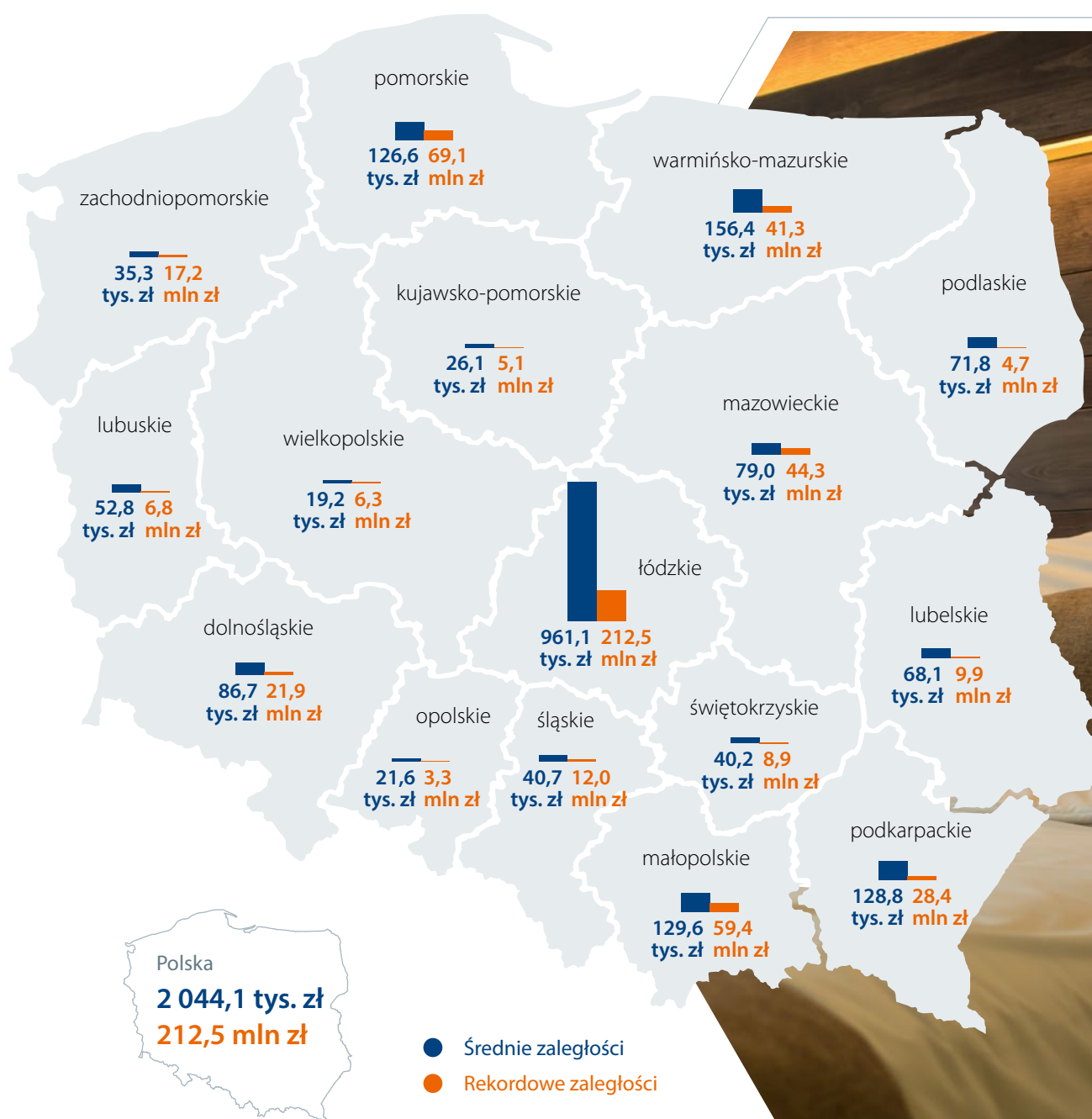


Największe zaległe zobowiązania przypadające średnio na jedną firmę są w łódzkim – blisko 1 mln zł. To w dużej mierze zasługa rekordzisty, którego zadłużenie sięga 212 mln zł. Drugie pod względem średniego zadłużenia jest woj. warmińsko-mazurskie z wynikiem 156 tys. zł. Tutaj także rekordzista z wynikiem 41,3 mln zł ma wpływ na ogólną kondycję regionu. Podobnie jest w województwach pomorskim i podkarpackim, gdzie zaległości rekordzistów

wynoszą odpowiednio 69 i 29 mln zł i podbijają średnią zaległość wszystkich firm hotelarskich. Ale już z uwagi na sporą liczbę dłużników na Mazowszu, wynik rekordzisty – ponad 44 mln zł, nie przekłada się już tak bardzo na średni przeterminowany dług. Wynosi on w województwie 79 tys. zł.

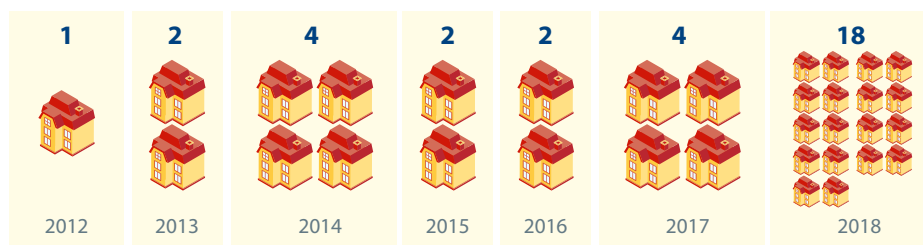
Najmniej kłopotów ze spłatą należności mają firmy z województw wielkopolskiego i opolskiego. Średnio firmy hotelarskie zalegają tam około 20 tys. zł.

### Średnia i rekordowa wartość zaległości firm hotelarskich



## Upadłości hoteli

Liczba firm hotelarskich, które ogłosiły upadłość w latach 2012–2018

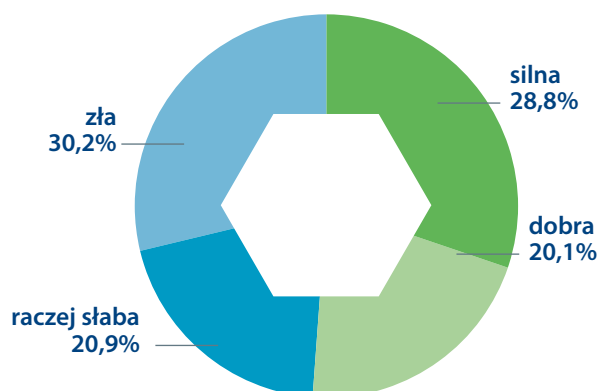


Źródło: Bisnode Polska

W ostatnim roku liczba firm hotelarskich, które ogłosiły upadłość to aż 18. To tyle samo ile w sumie w latach 2011-2017, a w porównaniu do poprzedniego roku to aż 4,5 razy więcej firm. W ostatnich siedmiu latach średnia liczba upadłości to 4,7 – wynika z danych gromadzonych przez wywiadownię gospodarczą Bisnode Polska.

Analiza kondycji finansowej branży przeprowadzonej na ponad 2000 firm przez Bisnode Polska pokazuje, że blisko 49 proc. firm w branży jest w bardzo dobrej i dobrej kondycji finansowej. W tym 29 proc. w bardzo dobrej. Jednocześnie co trzecia firma jest w sytuacji bardzo złej.

Kondycja finansowa hoteli



Źródło: Bisnode Polska



## Podsumowanie

Prowadzenie hotelu w Polsce to ryzykowny, ale rentowny biznes. Liczne inwestycje wskazują, że rynek wciąż jest nienasycony.

**Sławomir Grzelczak, Prezes BIG InfoMonitor**

### Optymizm studzą dane o zadłużeniu

*O ile wiele wskaźników jest rosnących i hotelarstwo się rozwija, należy jednocześnie zaznaczyć, że otoczenie konkurencyjne, a także zmienne warunki ekonomiczne mogą sprawić, że sytuacja się diametralnie zmieni. Niemal co dziesiąta firma hotelarska znajduje się w naszych bazach z informacją o przeterminowanych płatnościach, co nie jest dobrym prognostykiem, zarówno dla ich partnerów biznesowych, ale także całego sektora*



W celu zwiększenia bezpieczeństwa finansowego, w tym unikania zagrożeń związanych z zatorami płatniczymi, warto poprzez Rejestr Dłużników Biura Informacji Gospodarczej InfoMonitor monitorować płynność finansową kontrahentów. Ryzyko relacji z firmą, która nie płaci jest w Polsce bardzo wysokie. Połowa mikro, małych i średnich przedsiębiorstw regularnie wskazuje na przekraczające 60 dni opóźnienia w spływie należności.

W tym roku miesięcznie firmy o innych firmach pobierają z BIG InfoMonitor już ponad 200 tys. raportów. Zainteresowani mogą też włączyć stały monitoring kontrahentów. Pozwala on otrzymać informacje o pojawieniu się ewentualnej zaległości sprawdzanego przedsiębiorstwa już w dniu jej zgłoszenia do rejestru. Jeśli pojawi się zaległość wierzyciele za pośrednictwem systemu BIG.pl mają możliwość nielimitowanego dopisywania informacji o zaległych zobowiązaniach, a także do korzystania ze wsparcia przy windykacji należności. Gdy działania podejmuje się odpowiednio szybko, na wczesnym etapie przeterminowania zobowiązania już samo wysłanie wezwania do zapłaty daje bardzo dobre efekty i zwiększa skuteczność odzyskania pieniędzy o ponad 60 proc.

- 1 <http://www.egospodarka.pl/157803,Nowe-hotele-w-Warszawie-Na-co-czeka-rynek,1,78,1.html>
- 2 CBRE, Rynek hotelowy w Polsce w I pół. 2019
- 3 <https://www.e-hotelarz.pl/artikul/61213/dalsze-wzrosty-wynikow-orbisu/>
- 4 <http://www.horecanet.pl/rynek-hotelarski-w-polsce-raport/?fbclid=IwAR1vQnSncG-HyzV8XQgm-kKMeJPVckfhZDTo6utsyvgP4wBs3b4qQlkoqk>
- 5 <https://www.bankier.pl/wiadomosc/Kwiecinski-Wzrost-PKB-w-tym-roku-wyniesie-ok-4-5-proc-w-przyszlym-roku-ok-4-proc-7712715.html>
- 6 <http://www.horecanet.pl/rynek-hotelarski-w-polsce-raport/?fbclid=IwAR1vQnSncG-HyzV8XQgm-kKMeJPVckfhZDTo6utsyvgP4wBs3b4qQlkoqk>
- 7 [https://tvn24bis.pl/z-kraju,74/drogi-ktorymi-pojejemy-w-2019-roku-plany-gddkia,897320.html](https://tvn24bis.pl/z-kraju,74/drogi-ktorymi-pojeziemy-w-2019-roku-plany-gddkia,897320.html)
- 8 [https://www.ulc.gov.pl/\\_download/regulacja\\_ryнку/statystyki/2018/4-kw-2018/wg\\_portow\\_lotniczych\\_kw42018.pdf](https://www.ulc.gov.pl/_download/regulacja_ryнку/statystyki/2018/4-kw-2018/wg_portow_lotniczych_kw42018.pdf)
- 9 [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)
- 10 <https://www.msit.gov.pl/pl/turystyka/badania-ryнку-turystycz/8446,PODSTAWOWE-DANE-STATYSTYCZNE-TURYSTYKA-W-ROKU-2018.html>
- 11 <https://www.msit.gov.pl/pl/turystyka/badania-ryнку-turystycz/8446,PODSTAWOWE-DANE-STATYSTYCZNE-TURYSTYKA-W-ROKU-2018.html>
- 12 World Travel & Tourism Council, Poland 2019 Annual Research: Key Highlights
- 13 <https://www.msit.gov.pl/pl/turystyka/badania-ryнку-turystycz/8446,PODSTAWOWE-DANE-STATYSTYCZNE-TURYSTYKA-W-ROKU-2018.html>
- 14 <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/podmioty-gospodarcze-wyniki-finansowe/przedsiębiorstwa-niefinansowe/wyniki-finansowe-przedsiębiorstw-niefinansowych-w-okresie-styczeń-czerwiec-2019-roku,12,36.html>
- 15 GUS, Koniunktura w przetwórstwie przemysłowym, budownictwie, handlu i usługach 2000-2019 (czerwiec 2019)
- 16 GUS, Baza noclegowa według stanu w dniu 31 lipca 2019 r. i jej wykorzystanie w I półroczu 2019 roku
- 17 <https://www.waszaturystyka.pl/noclegi/item/8109-w-2019-roku-przyb%C4%99dzie-w-polsce-7-tys-pokoi-hotelowych.html>
- 18 <http://wot.waw.pl/wp-content/uploads/2018/11/raport-rynek-hoteli-oraz-condohoteli-w-polsce-2018.pdf>
- 19 [https://corporate.cms-horwathhtl.com/wp-content/uploads/sites/2/2019/03/HTL\\_2019\\_EU\\_CHAINS-2.pdf](https://corporate.cms-horwathhtl.com/wp-content/uploads/sites/2/2019/03/HTL_2019_EU_CHAINS-2.pdf)
- 20 <https://www.e-hotelarz.pl/artikul/52149/polska-najatrakcyjniejszym-miejscem-do-inwestycji-w-hotele-w-CEE/>
- 21 <http://www.horecanet.pl/rynek-hotelarski-w-polsce-raport/>
- 22 <http://wot.waw.pl/wp-content/uploads/2018/11/raport-rynek-hoteli-oraz-condohoteli-w-polsce-2018.pdf>
- 23 <https://www.waszaturystyka.pl/noclegi/item/8109-w-2019-roku-przyb%C4%99dzie-w-polsce-7-tys-pokoi-hotelowych.html>
- 24 <http://www.horecanet.pl/rynek-hotelarski-w-polsce-raport/?fbclid=IwAR1vQnSncG-HyzV8XQgm-kKMeJPVckfhZDTo6utsyvgP4wBs3b4qQlkoqk>
- 25 <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/kultura-turystyka-sport/turystyka/baza-noclegowa-wedlug-stanu-w-dniu-31-lipca-2019-r-i-jej-wykorzystanie-w-pierwszym-polroczu-2019-roku,4,16.html>
- 26 <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/kultura-turystyka-sport/turystyka/turystyka-w-2018-roku,1,16.html>
- 27 [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Tourism\\_statistics\\_-\\_occupancy\\_rates\\_in\\_hotels\\_and\\_similar\\_establishments&oldid=446030](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Tourism_statistics_-_occupancy_rates_in_hotels_and_similar_establishments&oldid=446030)
- 28 <http://wyborcza.pl/7,156282,25122361,airbnb-i-inne-cyfrowe-platformy-powinny-sie-dzielic-danymi.html>
- 29 <http://www.delab.uw.edu.pl/pl/airbnb-w-warszawie/>
- 30 <https://alebank.pl/szara-strefa-krotkiego-wynajmu/>
- 31 <https://alebank.pl/problemy-z-najmem-krotkoterminowym-mieszkan-wreszcie-sie-skoncza/>
- 32 <https://www.prawo.pl/samorzad/najem-krotkoterminowy-nie-ma-podstaw-prawnych,402277.html>
- 33 <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/rynek-pracy/bezrobocie-rejestrowane/bezrobotni-zarejestrowani-i-stopa-bezrobocia-wyrownane-sezono-wo-w-latach-2011-2019,5,1.html>
- 34 <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/rynek-pracy/pracujacy-bezrobotni-bierni-zawodowo-wg-bael/aktywnosc-ekonomiczna-ludnosci-polski-i-kwartal-2019-roku,4,33.html>
- 35 <https://www.horecab.pl/pracownika-zatrudnie-od-zaraz-jak-rzad-zabija-rynek-pracy/>
- 36 GUS, Zatrudnienie i wynagrodzenia w gospodarce narodowej w 2018 r.
- 37 <https://www.emmerson-evaluation.pl/wp-content/uploads/2018/12/raport-rynek-hoteli-oraz-condohoteli-w-polsce-2018.pdf>
- 38 <https://datas.com/hotrec/annualreport2018-2019/index.html#21/z>
- 39 <https://www.e-hotelarz.pl/artikul/56675/wyniki-hoteli-w-2018-roku-%E2%80%93-nadchodzi-czas-weryfikacji-2/>
- 40 <https://www.ighp.pl/aktualnosci/szczegoly-aktualnosci?NewsID=37207>
- 41 [https://zfactor.pl/lp/raport/files/Raport\\_Demand\\_Outlook\\_2018.pdf](https://zfactor.pl/lp/raport/files/Raport_Demand_Outlook_2018.pdf)
- 42 <https://www.rp.pl/Hotele/302209994-Inwestycje-hotelowe-beda-hamowac.html>
- 43 [https://issuu.com/hotelarz/docs/raport\\_abc\\_01c1ffda42c1d5](https://issuu.com/hotelarz/docs/raport_abc_01c1ffda42c1d5)
- 44 <https://media.bik.pl/informacje-prasowe/442796/zaleglosci-sektorow-po-i-kwartale-2019-w-handlu-przybylo-ponad-0-5-mln>

