5S INVEST

Raport rynkowy.
III kwartał 2026 r.



Dzień dobry, Szanowni Państwo.

W III kwartale 2026 roku kontynuowaliśmy publikację analiz poświęconych rynkowi nieruchomości, gospodarce oraz najważniejszym trendom rynkowym. Aby zebrać najistotniejsze informacje w jednym miejscu, przygotowaliśmy raport za III kwartał 2026 r., zawierający zestawienie naszych najnowszych publikacji.

Raport pozwala w uporządkowany sposób zapoznać się z kluczowymi zmianami, trendami oraz wydarzeniami, które w ostatnich miesiącach wpływały na rynek nieruchomości i jego otoczenie.

Publikowane przez nas analizy opierają się na ogólnodostępnych danych pochodzących ze sprawdzonych polskich i zagranicznych źródeł. Źródła wykorzystywane w poszczególnych materiałach każdorazowo wskazujemy przy publikowanych analizach.

Mamy nadzieję, że raport będzie wartościowym źródłem informacji i ułatwi Państwu śledzenie najważniejszych zmian zachodzących na rynku. W przypadku pytań lub potrzeby dodatkowych informacji zachęcamy do kontaktu.

Zespół analiz 5S Invest

Spis treści

Niemcy dominują wśród zagranicznych turystów Czesi i Chińczycy mocno zyskują na znaczeniu 3

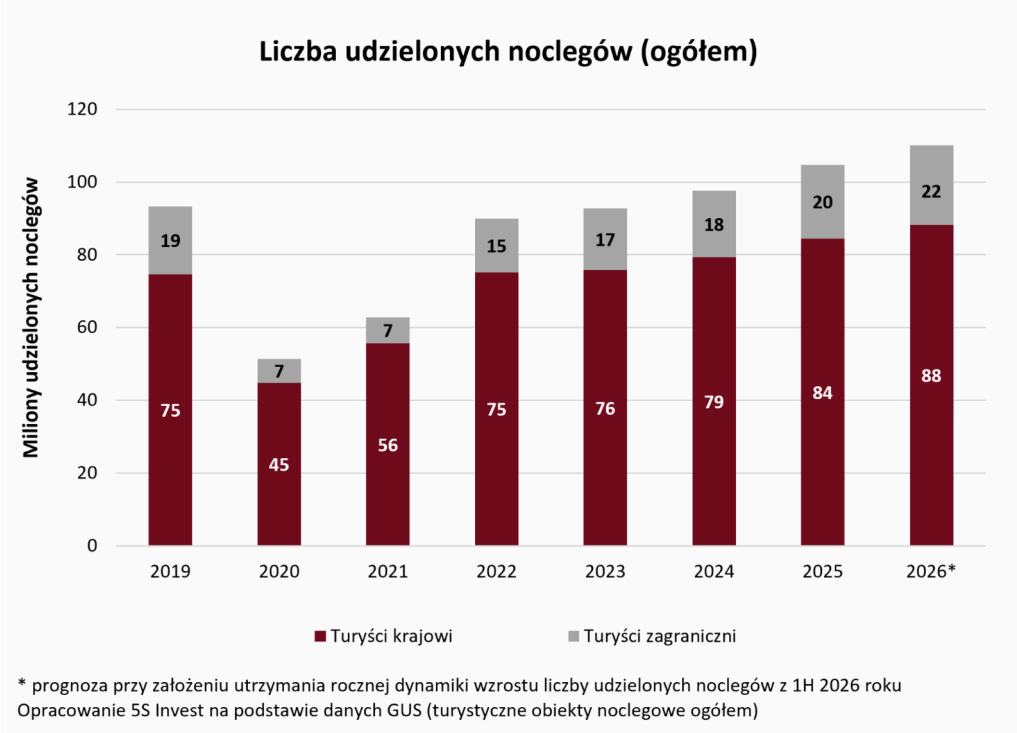
Polska ma wciąż najmniej łóżek hotelowych w przeliczeniu na mieszkańca w UE 8

Na noclegi w Polsce wydano już prawie 12 miliardów złotych 15

Krótkie podsumowanie z perspektywy 5S Invest 18

Niemcy dominują wśród zagranicznych turystów. Czesi i Chińczycy mocno zyskują na znaczeniu.

Zagraniczni turyści odpowiadają już za niemal co piąty udzielany w Polsce nocleg. W statystykach przodują Niemcy, Brytyjczycy i Ukraińcy. Szczególnie szybko rośnie za to popyt ze strony Czechów i Chińczyków. W pierwszym półroczu 2026 roku cudzoziemcy wykupili w Polsce o ponad 8% więcej noclegów niż w analogicznym okresie 2025 roku – wynika z szacunków 5S Invest opartych na danych GUS.



* prognoza przy założeniu utrzymania rocznej dynamiki wzrostu liczby udzielonych noclegów z 1H 2026 roku
Opracowanie 5S Invest na podstawie danych GUS (turystyczne obiekty noclegowe ogółem)

Choć niezmiennie od lat to rodzimi turyści są kluczowymi klientami turystycznych obiektów noclegowych w Polsce, to udział cudzoziemców systematycznie rośnie. W pierwszym półroczu 2026 roku zagraniczni klienci skorzystali z ponad 9,3 mln noclegów. To o ponad 8% więcej niż w analogicznym okresie rok wcześniej. Od kilku lat mamy tu wyraźnie wyższą dynamikę niż w przypadku noclegów udzielanych klientom krajowym.

Cudzoziemcy doceniają w Polsce wysokiej jakości, nowoczesną bazę hotelową, ciekawe atrakcje turystyczne, nieprzerwanie poprawiającą się infrastrukturę (w tym połączenia transgraniczne) i bezpieczeństwo. Jak dodamy do tego fakt, że rosnąca zamożność rodaków przekłada się też na większy rodzimy popyt na usługi noclegowe, to efekt jest taki, że ruch turystyczny jest już wyraźnie wyższy niż ten sprzed wybuchu pandemii. Wstępne dane za pierwsze półrocze 2026 roku potwierdzają, że nawet co piąty nocleg w rodzimych obiektach udzielony został turystom zagranicznym.

Już co piąty nocleg kupuje w Polsce cudzoziemiec

Co więcej, jeśli w całym 2026 roku dynamika wzrostu liczby udzielanych w Polsce noclegów się utrzyma, to zagraniczni turyści mogą z nich skorzystać około 22 miliony razy. Rodzimi turyści wciąż są kluczowymi klientami nadwiślańskich kurortów. Jeśli w całym roku utrzymają się dotychczasowe trendy, to rodacy mogą w bieżącym roku skorzystać z około 88 milionów noclegów.

Niemcy bezkonkurencyjni, ale to Brytyjczycy rosną

Największą grupą zagranicznych gości pozostają od lat Niemcy. W pierwszych pięciu miesiącach 2026 roku udzielono im w polskich obiektach hotelowych ponad 1,5 mln noclegów – sugerują dane GUS. Jest to wynik zbliżony do tego sprzed pandemii. Przewaga Niemców wobec kolejnych grup zagranicznych turystów jest na tyle duża, że w najbliższym czasie raczej trudno spodziewać się zmiany na pozycji lidera.

Na drugim miejscu znajdujemy bowiem Brytyjczyków, którzy w polskich obiektach hotelowych goszczą około dwukrotnie rzadziej niż Niemcy. Przy tym jednak ruch turystyczny generowany przez wyspiarzy wyraźnie w ostatnich latach wzrósł. Liczba udzielonych im noclegów była na początku 2026 roku o ponad jedną trzecią wyższa w porównaniu do analogicznego okresu 2023 roku, jak i pierwszych miesięcy 2019 roku (przed pandemią).

Trzecie miejsce zajmuje za to Ukraina. Do maja 2026 roku Ukraińcom udzielono trzykrotnie mniej noclegów w obiektach hotelowych w Polsce niż wykupili w tym samym czasie Niemcy. I choć ruch turystyczny z Ukrainy jest obecnie w Polsce wyraźnie większy niż przed pandemią, to też wyraźnie spadł on wobec okresu po rosyjskiej agresji.

Skąd przyjeżdżają zagraniczni turyści do Polski?
(Liczba noclegów w obiektach hotelowych, styczeń–maj 2026 r.)

Kraj pochodzenia turystów	Liczba udzielonych noclegów w obiektach hotelowych		
	od stycznia do maja 2026 r.	Zmiana (w %)	
		I - V 2023 r.	I - V 2019 r. (przed pandemią)
Niemcy	1 529 772	12%	-1%
Wielka Brytania	703 057	**34%**	**39%**
Ukraina	519 246	-24%	25%
USA	413 727	10%	75%
Czechy	323 536	**68%**	**278%**
Włochy	305 785	**87%**	**37%**
Francja	164 971	36%	6%
Hiszpania	157 402	**106%**	**49%**
Holandia	142 449	19%	32%
Norwegia	118 006	1%	-17%
Słowacja	117 279	23%	77%
Litwa	107 061	-2%	51%
Chiny	103 348	**209%**	**32%**
Szwecja	103 052	6%	-28%
Izrael	100 736	-11%	-43%

Opracowanie 5S Invest na podstawie danych GUS

Czesi szturmują polskie kurorty

Szczególnie spektakularnie wyglądają dane dla Czech. Na początku 2026 roku liczba udzielonych Czechom noclegów była niemal czterokrotnie wyższa niż przed pandemią i o ponad dwie trzecie wyższa niż trzy lata wcześniej. Trudno nie łączyć tego z poprawą infrastruktury drogowej i coraz łatwiejszym dostępem do polskich kurortów. Podobny, choć nawet kilkukrotnie słabszy trend widać w przypadku Słowacji. Przy tym warto zauważyć, że jeszcze w bieżącym roku czeska autostrada D11 zostanie połączona z rodzimą trasą S3. I choć wciąż brakować będzie dwóch odcinków drogi szybkiego ruchu, która bezpośrednio połączy Bałtyk np. z czeską Pragą, to tę inwestycję nasi południowi sąsiedzi planują według najnowszych deklaracji zakończyć w 2029 roku.

Południowcy doceniają nie tylko łagodniejsze lato

Mocno rośnie też zainteresowanie Polską ze strony Włochów i Hiszpanów. Według danych za pierwsze miesiące 2026 roku liczba udzielonych im noclegów wzrosła wobec analogicznego okresu sprzed pandemii odpowiednio o ponad jedną trzecią i prawie połowę. Co ciekawe, mówimy o danych za okres od stycznia do maja, a więc trudno tłumaczyć ten wzrost łagodniejszym polskim latem. Sprzyjać temu mogą coraz liczniejsze połączenia lotnicze, popularność krótkich wyjazdów do miast i wciąż relatywnie atrakcyjne ceny w Polsce.

W Polsce najszybciej wzrósł popyt ze strony turystów z Chin

Jeszcze bardziej imponują dane dotyczące Chin. W pierwszych pięciu miesiącach 2026 roku udzielono Chińczykom ponad trzy razy więcej noclegów niż na początku 2023 roku. Część tego wzrostu to oczywiście efekt odbudowy ruchu po pandemicznych ograniczeniach w Chinach, ale skala wzrostu i tak robi wrażenie. Przy takiej dynamice goście z Państwa Środka mogą sprawnie awansować w gronie cudzoziemców, którzy najchętniej odwiedzają Polskę.

Niemiec wybiera Bałtyk, Brytyjczyk Kraków, a Czech Karkonosze

Dane GUS pokazują ponadto, że zagraniczni turyści mają bardzo zróżnicowaną turystyczną mapę ulubionych lokalizacji w Polsce. W przypadku Niemców zdecydowanie wygrywa Bałtyk. W 2025 roku udzielono im po ponad 900 tys. noclegów w powiecie kołobrzeskim i Świnoujściu, a kolejne ponad pół miliona przypadło na powiat kamieński (północno-zachodni kraniec Polski).

Zupełnie inne części naszego kraju wybierają Brytyjczycy. Tu bezkonkurencyjny jest Kraków – z ponad 900 tys. udzielonych noclegów w 2025 roku. To ponad cztery razy wyższy wynik niż w będącej na drugim miejscu Warszawie. Za to wśród Amerykanów proporcje są odwrotne. Ci wolą Warszawę, a na drugim miejscu stolicy depcze po piętach Kraków. Podobnie największe miasta wybierają Ukraińcy.

Jeszcze inaczej podróżują Czesi. W 2025 roku ich zdecydowanym numerem jeden były Karkonosze. W powiecie karkonoskim (Karpacz i Szklarska Poręba) udzielono im ponad ćwierć miliona noclegów – ponad trzy razy więcej niż w drugim na liście Krakowie. Podobny popyt ze strony Czechów przypadł w 2025 roku na powiat cieszyński z takimi ośrodkami jak Wisła czy Ustroń.

Każda nacja ma swoją turystyczną mapę Polski

TOP 3 powiaty w 2025 roku pod względem liczby udzielanych noclegów

Pochodzenie turystów zagranicznych	Topowe kierunki (powiaty i liczba udzielonych noclegów)		
	Miejsce 1	Miejsce 2	Miejsce 3
Czechy	P. karkonoski (257 tys.)	Kraków (78 tys.)	P. cieszyński (74 tys.)
Niemcy	P. kołobrzeski (914 tys.)	Świnoujście (912 tys.)	P. kamieński (509 tys.)
Ukraina	Warszawa (430 tys.)	Kraków (202 tys.)	Wrocław (68 tys.)
USA	Warszawa (391 tys.)	Kraków (307 tys.)	Gdańsk (74 tys.)
Wielka Brytania	Kraków (910 tys.)	Warszawa (222 tys.)	Gdańsk (163 tys.)

Opracowanie 5S Invest na podstawie danych GUS (turystyczne obiekty noclegowe ogółem)

Zespół analiz 5S Invest



Polska ma wciąż najmniej łóżek hotelowych w przeliczeniu na mieszkańca w UE

Polski sektor hotelowy rośnie najszybciej w UE. Średnia unijna jest ponad dwa razy wyższa niż rodzimy wynik. Z drugiej jednak strony dynamika, z jaką rodzime hotele się rozwijają, jest imponująca. W ostatniej dekadzie to właśnie w Polsce baza hotelowa rozwijała się najszybciej w całej Wspólnocie. Co więcej, wzrost ten wydaje się bardziej niż uzasadniony, bo chętnych na korzystanie z hoteli przybywa szybciej niż hotelarze wznoszą nowe obiekty.

Niemal o połowę – tak szybko rósł w ostatniej dekadzie rodzimy sektor hotelowy – sugerują dane Eurostatu. Najnowsze dane za 2025 rok pokazują, że liczba „łóżek" w obiektach hotelowych wzrosła już do 430 tysięcy.

Szczególnie w takich krajach jak Polska, gdzie wciąż jeszcze przeważającą większość klientów hotelowych stanowią rodacy, warto pokazywać nie tylko suchą liczbę miejsc noclegowych w hotelach, ale też liczbę miejsc przypadającą na tysiąc mieszkańców. Taka właśnie miara lepiej pokazuje relatywną wielkość sektora hotelowego, co pozwala na porównania międzynarodowe. Pod tym względem oferta obiektów hotelowych urosła w ciągu dekady niemal o połowę.

Na konkretnych liczbach wygląda to tak, że między 2015 a 2025 r. liczba miejsc noclegowych w polskich obiektach hotelowych wzrosła z 301,6 do 430,1 tys., czyli o 43%. Ponieważ jednak w tym samym czasie zmniejszyła się liczba mieszkańców Polski, w przeliczeniu na 1000 osób wzrost był jeszcze mocniejszy – wyniósł około 49%.

Miejsca noclegowe w obiektach hotelowych w wybranych krajach europejskich w latach 2015-2025

Kraj	Miejsca noclegowe w przeliczeniu na 1000 mieszkańców		Zmiana (w %)
	2015	2025	
Polska	7,9	11,8	49%
Rumunia	11,3	16,4	45%
Słowenia	21,9	29,9	36%
Dania	15,8	21,2	34%
Łotwa*	11,4	14,1	24%
Liechtenstein	33,6	41,6	24%
Holandia	15,1	18,6	24%
Bułgaria	39,7	48,8	23%
Litwa	9,8	11,9	22%
Grecja	74,1	88,4	19%
Portugalia	31,6	36,4	15%
Słowacja	17,9	20,6	15%
Chorwacja	39,4	45,1	14%
Szwecja	24,3	27,6	14%
Belgia	11,5	13,0	13%
Węgry	18,1	20,4	13%
Czechy	29,8	33,6	13%
UE	26,6	29,0	9%
Niemcy	21,9	23,3	6%
Włochy	37,3	39,0	5%
Estonia	24,8	25,9	4%
Norwegia	35,6	37,0	4%
Malta	94,1	97,6	4%
Luksemburg	23,9	24,8	4%
Hiszpania	41,1	42,0	2%
Finlandia	24,5	25,0	2%
Francja	19,6	19,8	1%
Irlandia*	32,1	32,1	0%
Cypr*	98,1	96,4	-2%
Szwajcaria	33,2	32,3	-3%
Austria	69,9	67,5	-3%

* w przypadku braku danych o liczbie miejsc noclegowych za 2015 lub 2025 wykorzystano odpowiednio dane za 2014 lub 2024; wskaźnik obliczono z wykorzystaniem liczby ludności z tego samego roku. Dane dotyczą hoteli i podobnych obiektów.

Obliczenia 5S Invest na podstawie danych Eurostatu

Polska jest krajem hotelowych skrajności

Już to są imponujące wyniki, a tym ciekawiej robi się, gdy rodzime statystyki odniesiemy do tych z innych krajów europejskich. Takie właśnie porównania plasują bowiem Polskę na miejscach skrajnych. Okazuje się bowiem, że z jednej strony Polska ma najniższe w UE nasycenie miejscami noclegowymi w obiektach hotelowych, a z drugiej – wskaźnik ten rósł u nas najszybciej w UE.

Rośniemy najszybciej w UE

Okazuje się bowiem, że w latach 2015-2025 liczba „łóżek" w przeliczeniu na tysiąc mieszkańców wzrosła w Polsce z poziomu niecałych 8 do blisko 12.

Tak szybkiego wzrostu nie zanotował w tym czasie żaden kraj unijny. Rodzima dynamika przewyższała unijną (9%) ponad pięciokrotnie. W takich krajach jak Niemcy, Francja czy Hiszpania dynamika była jeszcze niższa, a w skrajnych przypadkach Cypru, Szwajcarii czy Austrii szybciej przybywało ludności niż miejsc w obiektach hotelowych.

Najbliżej rodzimego wyniku uplasowała się Rumunia, gdzie w ciągu dekady w przeliczeniu na tysiąc mieszkańców miejsc noclegowych przybyło aż 45%. Poza tym szybki rozwój sektora widoczny jest raczej na przykładzie mniejszych krajów. To bowiem w Słowenii i Danii omawiany wskaźnik wzrósł o ponad 1/3. Na kolejnych miejscach w tabeli uplasowały się Łotwa, Liechtenstein, Bułgaria czy Litwa – wszystkie z nich zamieszkiwane są przez wyraźnie mniej osób niż Polska.

Skromna oferta hotelowa

Na tle unijnym Polska nie miała więc sobie równych w ostatniej dekadzie pod względem tempa rozwoju nowoczesnej bazy hotelowej. Główne powody są dwa – mieliśmy i wciąż jeszcze mamy potężne zaszłości do nadrobienia, a ponadto pomimo oddawania do użytkowania nowych obiektów hotelowych, ich przeciętne obłożenie i tak rośnie. Wszystko dlatego, że choć w Polsce powstało dużo nowych obiektów, to chętnych do korzystania z ich usług przybywa jeszcze szybciej. Dzieje się tak po części dlatego, że rośnie zamożność Polaków, a ponadto uroki naszego kraju docenia coraz więcej turystów zagranicznych.

Zacznijmy jednak od znanego z ekonomii tzw. efektu niskiej bazy. Okazuje się bowiem, że pomimo wzrostu liczby miejsc noclegowych w obiektach hotelowych o blisko połowę, to wciąż rodzimy rynek hotelowy plasuje się na samym dnie tabeli pod względem nasycenia. Chodzi po prostu o to, że niecałe 12 miejsc noclegowych w przeliczeniu na tysiąc mieszkańców, to w warunkach europejskich po prostu mało. Średnia UE jest około 2,5 razy wyższa z wynikiem na poziomie ponad 29 miejsc noclegowych w przeliczeniu na tysiąc mieszkańców. W Niemczech obiekty hotelowe mogłyby ugościć dwa razy większą część ludności niż w Polsce, a w Czechach istnieją łóżka hotelowe dla nawet 33 osób z grona 1000 obywateli.

Nawet na Litwie czy na Łotwie miejsc noclegowych jest relatywnie więcej niż u nas.

Rodzime wyniki są tym bardziej skromne, gdyby porównać je z krajami południa, gdzie na 1000 mieszkańców przypada od około 40 łóżek w obiektach hotelowych (Włochy, Hiszpania), po wyniki przekraczające nawet 80 łóżek na tysiąc osób (Grecja, Cypr, Malta). Szczególnie wysokie wskaźniki w dużej mierze odzwierciedlają ogromną skalę zagranicznego ruchu turystycznego, przy relatywnie niewielkiej liczbie mieszkańców części tych państw. W Polsce wciąż zagraniczny turysta to niemal co czwarty klient hotelowy. Wskaźnik ten w ostatnich latach sukcesywnie rośnie.

Hoteli przybywa, a o wolny pokój coraz trudniej

Skala budowy nowoczesnej oferty hotelowej w Polsce znajduje ponadto uzasadnienie w twardych danych na temat wykorzystania bazy noclegowej. W przypadku hoteli GUS informuje, że wykorzystanie pokoi hotelowych w 2025 roku wyniosło 54,7%. Dla porównania dekadę wcześniej było to 48,3%, a w 2005 roku 43,1% . Okazuje się więc, że pomimo imponującego rozwoju bazy hotelowej w Polsce przeciętne obłożenie hotelu w dłuższym terminie rośnie, a nie spada. Innymi słowy – pokoi hotelowych przybywa i tak wolniej niż klientów.

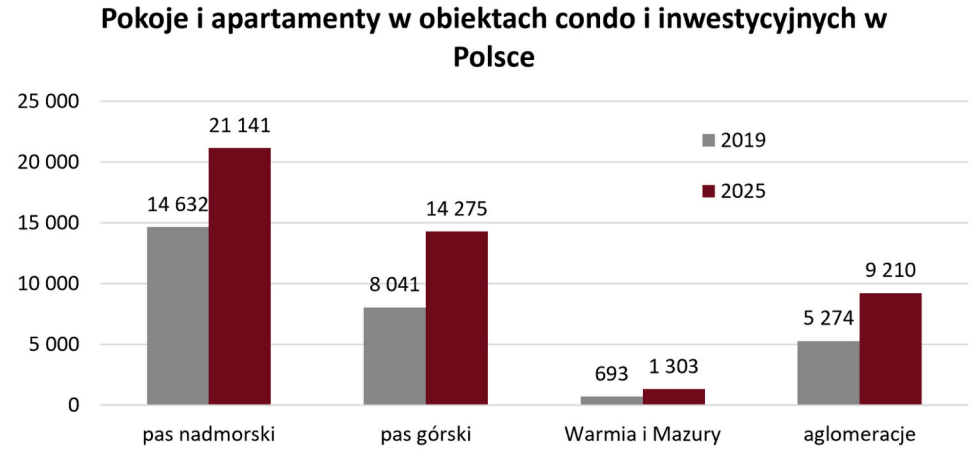
Co więcej, ta dysproporcja jest najmocniej widoczna w przypadku hoteli najwyższej klasy. W przypadku obiektów cztero- i pięciogwiazdowych wykorzystanie pokoi jest bowiem jeszcze wyższe niż sugerują dane dla hoteli ogółem. W przypadku hoteli pięciogwiazdowych w 2025 roku GUS oszacował wykorzystanie pokoi na aż 63,4%. To bardzo wysoki wynik, choć nie rekordowy. Pod względem obłożenia pokoi lepsze dla pięciogwiazdkowych obiektów były lata sprzed epidemii (2013-2019).

Do rekordowego poziomu wróciło za to obłożenie hoteli posiadających cztery gwiazdki. Te rok 2025 zamknęły wg GUS przeciętnym wykorzystaniem pokoi na poziomie 59,9%.

To oznacza wyraźną poprawę nie tylko względem wyniku sprzed roku, pięciu czy dziesięciu, ale w ogóle jest to wynik, który wcześniej udało się osiągnąć w tym segmencie tylko raz (w 2019 roku).

Rozwój nowoczesnej bazy hotelowej sfinansowali rodzimi inwestorzy

Tak szybki rozwój bazy hotelowej rodzi jednak pytanie o źródło kapitału wykorzystanego to wykonania takiego skoku. Okazuje się, że owym źródłem nie były wyłącznie banki, fundusze czy duże firmy hotelarskie. Szczególnie w miejscowościach turystycznych kluczową rolę odegrali indywidualni inwestorzy kupujący pojedyncze pokoje i apartamenty w systemach condo- oraz aparthotelowych.



Opracowanie 5S Invest na podstawie danych Emmerson Evaluation

Skalę tego zjawiska dobrze pokazują kolejne raporty Emmerson Evaluation. Wynika z nich, że w latach 2019-2025 liczba działających jednostek condo i apartamentów inwestycyjnych wzrosła z 28,6 tys. do 45,9 tys., czyli o 17,3 tys. Mówimy więc o ponad 60-proc. wzroście w ciągu zaledwie 6 lat. Gros tej zmiany (77%) przypadło na miejscowości turystyczne. W tym samym czasie w największych aglomeracjach monitorowany przez Emmerson zasób jednostek condo i apartamentów inwestycyjnych zwiększył się o relatywnie niewiele, bo 3,9 tys. jednostek.

Dla pokazania skali można zestawić te dane z rozwojem całego rynku hotelowego. W latach 2019–2025 liczba pokoi w polskich hotelach wzrosła z około 141,4 tys. do 160,8 tys. Mówimy więc o dodatkowych 19,4 tys. pokoi.

To tylko trochę więcej niż zanotowany w tym samym czasie wzrost zasobu condo i apartamentów inwestycyjnych (wg. Emmerson 17,3 tys. jednostek). Przyrost tego segmentu był więc liczbowo równy niemal 90% przyrostu netto liczby pokoi w hotelach raportowanych przez GUS.

Nie znaczy to oczywiście, że indywidualni inwestorzy odpowiadali za 90% rozwoju bazy hotelowej. Obie statystyki tylko częściowo się pokrywają. Chodzi o to, że faktycznie część pokoi w condohotelach znajduje się również w oficjalnej statystyce hoteli prowadzonej przez GUS. Gorzej jest z apartamentami inwestycyjnymi. W tym przypadku spora część z nich pozostaje poza hotelowymi statystykami urzędu. Ponadto liczba pokoi hotelowych pokazuje zmianę netto, a więc uwzględnia również obiekty wycofywane. Dlatego liczb tych nie można wprost porównywać.

Szybki rozwój nie oznacza jednak, że segment condo jest dziś rynkiem bezproblemowym. Emmerson wskazuje na rosnącą selektywność nabywców, oznaki nasycenia w części kurortów oraz problemy finansowe niektórych projektów.

Condohotele i obiekty z apartamentami inwestycyjnymi w Polsce

Lokalizacja	Liczba pokoi i apartamentów w latach		Zmiana
	2019	2025	
pas nadmorski	14 632	21 141	**6 509**
pas górski	8 041	14 275	**6 234**
Warmia i Mazury	693	1 303	**610**
aglomeracje	5 274	9 210	**3 936**
razem	**28 640**	**45 929**	**17 289**

Opracowanie 5S Invest. Źródło danych: Emmerson Evaluation

Nie ulega jednak wątpliwości, że ostatnie lata przyniosły Przytoczone dane pokazują jednak potężną zmianę. Trudno byłoby wyobrazić sobie tak szybki rozwój polskiej bazy hotelowej – a szczególnie skok jakościowy w nadmorskich i górskich kurortach – bez miliardów złotych wyłożonych przez tysiące indywidualnych inwestorów. Nie ma jednak danych, które pozwoliłyby wprost stwierdzić, że w ostatnich latach inwestorzy indywidualni sfinansowali np. ponad połowę wszystkich nowych hoteli w Polsce.

Taki wniosek byłby w pełni uzasadniony w przypadku miejscowości turystycznych, ale już niekoniecznie w przypadku największych miast, gdzie znacznie większą rolę odgrywa klasyczne finansowanie.

Zespół Analiz 5S Invest



Na noclegi w Polsce wydano już prawie 12 miliardów złotych

Choć GUS zdążył pokazać dopiero dane za pierwsze półrocze 2026 roku, to już wiemy, że turyści zostawili w Polsce ponad 40 miliardów złotych. Z tego nawet około 12 miliardów to były wydatki na noclegi. Jeśli w drugim półroczu koniunktura będzie równie dobra, to posiadacze hoteli, pensjonatów i innych obiektów noclegowych zamkną 2026 rok rekordowymi wynikami inkasując nawet ponad 30 miliardów złotych.

Wydatki turystów rosną bardzo wyraźnie już od kilku lat. W pierwszym półroczu turyści krajowi i zagraniczni zostawili w naszym sektorze turystycznym potężną sumę ponad 40 miliardów złotych – wynika z szacunków GUS. Jest to wynik o niemal 12% wyższy niż przed rokiem. Sprzyjają temu rosnący ruch turystyczny oraz coraz wyższe stawki za usługi turystyczne i noclegowe.

Ten rok może być rekordowy

Już to są imponujące wyniki, a tym ciekawiej robi się, gdy rodzime statystyki odniesiemy do tych z innych krajów europejskich. Takie właśnie porównania plasują bowiem Polskę na miejscach skrajnych. Okazuje się bowiem, że z jednej strony Polska ma najniższe w UE nasycenie miejscami noclegowymi w obiektach hotelowych, a z drugiej – wskaźnik ten rósł u nas najszybciej w UE.

Przy czym dane te to wstępny szacunek GUS za jedynie pierwszych sześć miesięcy roku – to znaczy, że w tym podsumowaniu nie mamy jeszcze wyników wakacyjnych, kiedy ruch turystyczny sięga szczytu. Jeśli dynamika z pierwszego półrocza utrzyma się również w kolejnych miesiącach, to w całym 2026 roku wydatki turystów mogą przekroczyć nawet 105 miliardów złotych. Byłby to rekord. Dla porównania w 2025 roku było to około 95 mld złotych, w 2024 roku 86 mld złotych, a w 2023 roku 78 mld zł. Warto jeszcze przypomnieć, że przed epidemią (w 2019 roku) turyści wydali w Polsce wyraźnie mniej, bo niecałe 68 miliardów złotych.

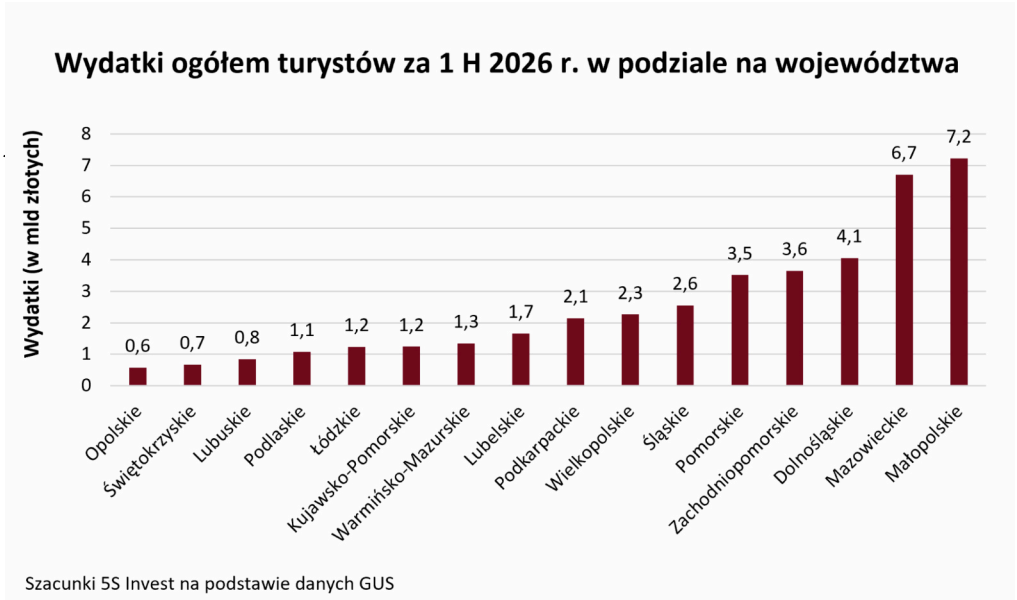


Szacunki 5S Invest na podstawie danych GUS

Trzy województwa odpowiadają za prawie połowę rynku turystycznego

Eksperymentalne dane GUS przedstawiają jednak nie tylko dane na temat wydatków turystów w skali całego kraju, ale idą dalej. Urząd pozwala też spojrzeć na szacunki dla poszczególnych województw. Dzięki temu wiemy, że turyści najwięcej pieniędzy zostawili w pierwszym półroczu w małopolskim (7,2 mld zł), mazowieckim (6,7 mld złotych) i dolnośląskim (4,1 mld złotych).

Na te trzy województwa przypada łącznie ponad 44% wydatków wszystkich turystów. Na drugim biegunie mamy takie województwa jak opolskie, świętokrzyskie i lubuskie, gdzie turyści zostawili łącznie niemal o połowę mniej pieniędzy niż na samym Dolnym Śląsku.

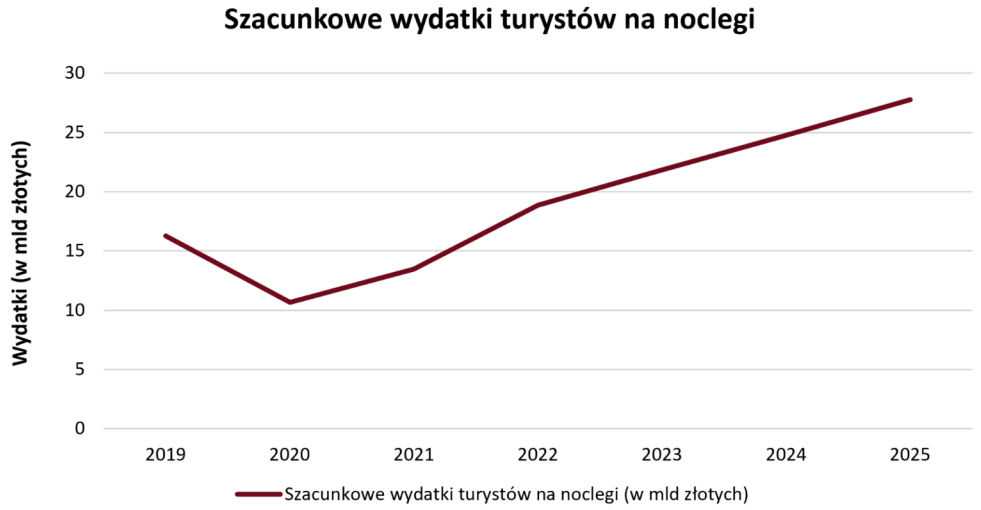


Szacunki 5S Invest na podstawie danych GUS

Noclegi to trochę mniej niż 30% wydatków z kieszeni turystów

Co ważne, szacunki te dotyczą tylko wyjazdów co najmniej dwudniowych, a więc takich, w ramach których niezbędne było również znalezienie noclegu. W żadnym wypadku nie znaczy to jednak, że w pierwszym półroczu wydatki turystów na hotele czy pensjonaty opiewały na wcześniej wspomniane prawie 41 mld złotych. Na podstawie danych GUS można szacować, że na zakwaterowanie turyści przeznaczają przeciętnie niecałe 30% swoich wyjazdowych budżetów. W 2025 roku wydatki na ten cel pochłaniały wg szacunków 5S Invest około 29% pieniędzy wydawanych przez turystów.

Jeśli w bieżącym roku statystyki będą podobne, to już dziś można szacować, że turyści na noclegi zdążyli do czerwca wydać około 12 miliardów złotych, a to wszystko jeszcze przed podsumowaniem wakacji. Jeśli lepsza niż przed rokiem koniunktura utrzyma się w kolejnych miesiącach, to w bieżącym roku na noclegi turyści mogą wydać nawet ponad 30 miliardów złotych. Byłby to rekord, a przy tym wynik o kilkanaście procent wyższy od tego z 2025 roku. Przy czym znowu – warunkiem jest to, aby wzmożony popyt na noclegi utrzymał się w całym drugim półroczu. I choć dane za lipiec sugerują, że właśnie taką ścieżką podążamy, to jest o wiele za wcześnie, aby twardo stawiać taką prognozę.



Szacunki 5S Invest na podstawie danych GUS

Zespół Analiz 5S Invest

Turystyka coraz mocniej wpływa na rynek nieruchomości hotelowych

III kwartał poświęciliśmy analizie zmian zachodzących na polskim rynku hotelowym i turystycznym. Przyglądaliśmy się rosnącej liczbie zagranicznych turystów, dynamicznemu rozwojowi bazy hotelowej oraz coraz większej skali wydatków ponoszonych przez podróżnych. Zebrane dane pokazują rynek, który nadal znajduje się w fazie intensywnego rozwoju.

Jednym z wyraźnych trendów jest rosnące znaczenie turystyki zagranicznej. Polska przyciąga coraz więcej gości z różnych części Europy i świata, a poszczególne grupy turystów wybierają różne regiony i miasta. Szczególnie interesujący jest wzrost zainteresowania Polską ze strony Czechów i Chińczyków, a także silna pozycja Karkonoszy wśród czeskich turystów.

Równocześnie rozwija się sama baza hotelowa. Polska pozostaje rynkiem o relatywnie niskim nasyceniu miejscami hotelowymi, mimo że w ostatniej dekadzie właśnie tutaj baza rozwijała się najszybciej w UE. Rosnące wykorzystanie pokoi, szczególnie w obiektach cztero- i pięciogwiazdkowych, wskazuje na utrzymujący się popyt na usługi hotelowe.

Istotnym elementem tych zmian jest również kapitał prywatnych inwestorów. W ostatnich latach wyraźnie zwiększyła się liczba jednostek condo i apartamentów inwestycyjnych, szczególnie w miejscowościach turystycznych. Rozwój tego segmentu pokazuje, jak istotną częścią rynku nieruchomości hotelowych stają się inwestycje indywidualne.

Ważnym uzupełnieniem obrazu rynku są rosnące wydatki turystów. Coraz większa wartość środków pozostawianych przez podróżnych w Polsce, w tym na zakwaterowanie, pokazuje skalę sektora turystycznego i jego znaczenie dla rynku nieruchomości hotelowych.

III kwartał pokazuje więc przede wszystkim rynek, który rośnie zarówno po stronie podaży, jak i popytu. Zmienia się struktura turystyki, rozwija baza hotelowa, a wraz z tym zwiększa się znaczenie nieruchomości hotelowych jako segmentu rynku inwestycyjnego.

Zespół 5S Invest