**Rekordowy wolumen transakcji hotelowych w CEE**

**Jak wynika z raportu Cushman & Wakeifeld „Marketbeat CEE-6 Hospitality H1 2025”, pierwsza połowa roku na rynku hotelowym w regionie Europy Środkowo-Wschodniej przyniosła najwyższą od kilku lat aktywność inwestycyjną. Wartość transakcji wzrosła o ponad 360% r/r, co było przede wszystkim zasługą transakcji sfinalizowanych w Czechach, a także w Polsce i na Węgrzech. Z kolei Warszawa uplasowała się na pozycji lidera zarówno pod względem nowej podaży, jak i wskaźników operacyjnych działających na tym rynku hoteli.**

**Najwyższa od lat wartość transakcji**

Jak wynika z najnowszego raportu międzynarodowej firmy doradczej Cushman & Wakefield, wolumen inwestycyjny na sześciu największych rynkach regionu (CEE-6[[1]](#footnote-2)) osiągnął 682 mln EUR i zanotował tym samym wzrost aż o 364% r/r.

– *Pierwsza połowa tego roku przyniosła nienotowany od 2019 roku poziom aktywność inwestorów. Liderem pod względem wolumenu były Czechy z 502 mln EUR i wzrostem o 936% r/r. Na drugim miejscu znalazła się Polska z wolumenem 81 milionów euro – wzrost o 216% r/r, a na trzecim Rumunia z 49 milionami euro* – komentuje **Marcin Kocerba, Partner w Dziale Capital Markets w Cushman & Wakefield w Polsce.**

Większość transakcji dotyczyła hoteli z segmentów Upper Upscale i Luxury, które odpowiadały za 64% całkowitego wolumenu inwestycji. Wartość transakcji w tych klasach wzrosła o ponad 500% w porównaniu z pierwszą połową 2024 roku.

Podczas gdy największymi transakcjami hotelowymi w regionie były hotele Hilton i Four Seasons w Pradze, w Polsce odnotowano dwie znaczące transakcje portfelowe – obejmujące dwa obiekty typu serviced apartments Noli Studios w Gdańsku oraz portfel czterech hoteli sieci B&B HOTELS zlokalizowanych w Warszawie, Krakowie, Lublinie i Łodzi.

– *Rynek inwestycji hotelowych w regionie CEE wykazuje coraz większą dojrzałość. Stopy zwrotu dla najlepszych aktywów pozostają stabilne na poziomie 6,5–8,5%, jednak w drugiej połowie roku spodziewana jest ich kompresja – w odpowiedzi na rosnącą płynność i wzrost aktywności inwestycyjnej. Kluczową zmianą w strukturze rynku jest wyraźna dominacja kapitału krajowego, który odpowiadał za aż 63% całkowitego wolumenu transakcji (wzrost o 317% r/r), oraz silny udział inwestorów z Europy – 23% wolumenu i imponujący wzrost o 360% r/r. Co istotne, 78% całkowitej aktywności inwestycyjnej wygenerowali inwestorzy prywatni, co oznacza niemal pięciokrotny wzrost rok do roku. Brak transakcji ze strony inwestorów z regionu APAC sygnalizuje zmianę geograficznego układu sił na rynku. Średnia cena za pokój – blisko 200 tys. euro – potwierdza wysoką jakość przedmiotów transakcji oraz rosnące zainteresowanie aktywami o silnym profilu operacyjnym* – tłumaczy **Nicolas Horky, Partner, Head of Hotel Transactions CEE & SEE, Cushman & Wakefield.**

**Warszawa liderem nowej podaży**

W pierwszej połowie 2025 roku odnotowano również wzrost podaży, z silnym naciskiem na segmenty o wyższym standardzie. W stolicach krajów CEE-6 otworzyło się w tym czasie około 20 obiektów hotelowych, oferujących łącznie około 1600 pokoi. W Warszawie były to cztery obiekty (łącznie 647 pokoi), m.in. Moxy Warsaw City (256 pokoi), Puro Warsaw Old Town (192 pokoje) oraz rozbudowa Leonardo Royal Warsaw (+184 pokoje).

– *W pierwszym półroczu nowa podaż wzrosła o 1,7% r/r i koncentrowała się głównie na segmentach Luxury i Upscale. Liderem pod względem nowych inwestycji była dotąd Warszawa, gdzie zasoby hotelowe wzrosły o 3,8% r/r. Na kolejnych miejscach znalazła się Praga – 1,8% wzrostu oraz Bukareszt – 1,7%. W kolejnych miesiącach spodziewany jest dalszy wzrost podaży, głównie w Budapeszcie* – dodaje **Alina Cazachevici, Partner, Head of Hospitality Operations CEE & SEE, Cushman & Wakefield.**

**RevPAR ciągle rośnie**

Od stycznia do czerwca rynek hotelowy w Europie Środkowo-Wschodniej odnotował wzrost RevPAR[[2]](#footnote-3) o 9,3% r/r, co było przede wszystkim efektem wzrostu ADR[[3]](#footnote-4) o 6,9%. Obłożenie również poszło w górę – o 3,4 pp., osiągając poziom 65%, choć nadal pozostaje 6,5 pp. poniżej poziomu z 2019 roku.

Wskaźnik RevPAR we wszystkich stolicach regionu CEE przekroczył już poziomy sprzed pandemii. Na czele znalazła się Warszawa (138,9%), wyprzedzając Sofię (128,4%) i Pragę (125,5%). Warszawa i Sofia były jedynymi miastami, które zanotowały wyższy wskaźnik obłożenia niż w 2019 roku.

– *Rynek hotelowy w regionie CEE wykazał w pierwszej połowie 2025 roku wyjątkową odporność i zdolność do szybkiej regeneracji po wcześniejszych wyzwaniach. Połączenie rekordowego wolumenu inwestycji, silnego wzrostu wyników operacyjnych oraz dynamicznego rozwoju podaży, zwłaszcza w segmencie luksusowym, świadczy o solidnych fundamentach i pozytywnych perspektywach na przyszłość* – podsumowuje **Marcin Kocerba.**

- **KONIEC -**

**O Cushman & Wakefield**

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) jest wiodącą na świecie firmą świadczącą usługi na rzecz właścicieli i najemców nieruchomości komercyjnych. Zatrudnia ok. 52 tys. pracowników w niemal 400 biurach i 60 krajach na całym świecie. W 2024 roku jej przychody wyniosły 9,4 mld USD. Do najważniejszych usług świadczonych przez firmę należą m.in. zarządzanie nieruchomościami, obiektami i projektami, pośrednictwo w wynajmie powierzchni, obsługa transakcji na rynkach kapitałowych oraz wyceny. Za nieustanne dążenie do doskonałości zgodnie z zasadą *Better never settles* Cushman & Wakefield otrzymuje wiele wyróżnień oraz nagród w konkursach branżowych i biznesowych. Dodatkowe informacje na stronie [www.cushmanwakefield.com](http://www.cushmanwakefield.com/).

1. Bułgaria, Czechy, Polska, Rumunia, Słowacja, Węgry [↑](#footnote-ref-2)
2. Średni przychód na dostępny pokój (w EUR) [↑](#footnote-ref-3)
3. Average Daily Rate, czyli średni dzienny wskaźnik, który jest definiowany jako średni dochód na zajęty pokój, jaki hotel osiąga w ustalonym okresie [↑](#footnote-ref-4)