

Hotelový development: na obzoru mírné oživení



Author: SF / Petr Bým | Published: 26.03.2012

Nejvíce je v Praze hotelů tříhvězdičkových, celkem 161, a tvoří více než třetinu celkového počtu hotelových nemovitostí v české metropoli. „Co se týče počtu ubytovacích kapacit, z celkové nabídky 26 350 hotelových lůžek se jich více než 50 % nachází v nejvyšším segmentu čtyř- a pětihvězdičkových hotelů,“ dokumentuje K. Klečka poměrně vysokou kvalitu hotelové nabídky v Praze.

Hvězdy na pražském hotelovém nebi

Úroveň	Počet nemovitostí	Počet pokojů
5-hvězdičkové	31	4867
4-hvězdičkové	76	8787
3-hvězdičkové	161	10190
Jiné	72	2509
Celkem	340	26353

Zájem o hvězdičky

V průběhu desetiletí 2000 - 2010 zaznamenal hotelový trh v Praze prudký rozvoj. Nabídka hotelových kapacit se v této době rozšířila o 7 000 nových lůžek, tedy takřka o 40 %, a většina z nich se nachází v segmentu čtyř- a pětihvězdičkových zařízení. Recese ale na hotelový development dopadla poměrně tvrdě. Ještě v roce 2010 byly na trh uvedeny tři nové hotely (Clarion Hotel Prague City, NH Praha Radlická a Moods Hotel), loni už ale nebyl do provozu uveden žádný větší hotel.

K návštěvníkům pražských hotelů patří především cizinci (80 %), zatímco u regionálních hotelových zařízení je poměr přesně opačný (80 % návštěv připadá na tuzemskou populaci a na cizince jen 20 %). V roce 2010 byla Praha oblíbenou turistickou destinací Němců, Rusů, Italů, Britů a Američanů. Tato „teritoriální“ struktura ovšem vykazuje poměrně dynamický pohyb, tak například loni se snížil podíl Italů (o 2 %) a zejména Britů (o 14 %), naopak meziročně vzrostl podíl Němců (o 11 %), Rusů (o 60 %) a Američanů (o 2 %). Rostoucí zájem je patrný na návštěvách z jiných kontinentů, přibývá turistů z Asie (Čína a Jižní Korea) a Latinské Ameriky (Brazílie).

Recese tlačí na ceny

„Navzdory stoupajícím počtům zahraničních turistů, kteří Prahu navštěvují, se ceny hotelových pokojů v zásadě nemění a v průměru se nyní pohybují okolo 73 eur za noc. Důvodem je vysoká konkurence, která drží hotelové ceny hluboko pod úroveň roku 2008, kdy byly o přibližně 30 - 40 % vyšší než nyní,“ říká Karel Klečka.

Přes značnou konkurenci a stále patrnou recesi v loňském roce obsazenost pražských hotelů meziročně vzrostla z 62 % v roce 2010 na 67 %. „Díky tomu výnosová míra vzrostla o 10 % na úroveň 49 eur, což je o 5 eur více než v roce 2010,“ říká Karel Klečka. Podle něj největší návštěvnost vykazuje hotelová Praha na jaře a na začátku léta. Silný je z tohoto hlediska i podzim, kdy se v Praze koná řada festivalů a akcí s mezinárodní účastí.

„Pražský trh hotelových investic se odrazil ode dna, je nyní na vzestupu a lze předpokládat jeho další rozvoj. Největším problémem je omezené financování tohoto sektoru ze strany bank v celém regionu střední a východní Evropy,“ tvrdí Angus Wade z hotelové divize Jones Lang LaSalle v Londýně. Karel Klečka k tomu dodává: „Počet investorů, kteří by se aktivně zajímali o hotelové nemovitosti, je bohužel omezený. Objem i počet transakcí s těmito nemovitostmi zaostává za investicemi do kancelářských a maloobchodních realit.“ Poslední realitní transakce v hotelovém segmentu proběhly v roce 2010 - šlo o pětihvězdičkové hotely v centru Prahy InterContinental a Mandarin Oriental.“

Plány a pomníčky

V současné době výstavba hotelů opět mírně ožívá. Letos byl otevřen tříhvězdičkový Fusion Hotel*** a aktuálně jsou ve výstavbě tři hotely, z nichž by měly být dva dokončeny v roce 2013 (Express by Holiday Inn***, Hotel One**) a jeden o rok později (HN City Centre****). Hotelový development se rozhybává i v regionech. Jeho vlajku tam už tradičně drží skupina CPI se svým konceptem City Center, založený na kombinaci hotelu, kongresového centra a dalších služeb. „K hotelu přistavíme kanceláře a obchody a časem někde možná i byty,“ popsal koncept nedávno ředitel CPI Zdeněk Havelka a vysvětlil i jeho ekonomické pozadí: „Půjde stále o jednu budovu, takže vystačíme s jedním systémem klimatizace, jedním parkovištěm, jedním dieselagregátem. Pak už lze dosahovat výnosů.“ Loni už začalo fungovat centrum v Ústí nad Labem, letos má začít s náklady 240 mil. Kč rekonstrukce někdejšího hotelu Atom v Ostravě, z něhož se stane čtyřhvězdičkový Clarion Congress Hotel Ostrava. CPI není jediná - například Jiří Lobkowicz loni oznámil, že chce na „rodném“ Mělnicku vybudovat rovněž polyfunkční komplex, kde pětihvězdičkový hotel bude fungovat jako zázemí golfového greenu.

Vedle těchto realizací či plánů ovšem hotelový development má i své pomníčky. K nim (nejspíš) patří projekt přestavby Schönkirchovského paláce v Praze u Národní třídy na luxusní hotel. Nemovitost i se sousedním parkovištěm totiž na základě rozhodnutí exekutora míří do dražby. Podle původních plánů měla do Prahy touto cestou proniknout společnost Accor se značkou Sofitel. Vysoká konkurence v tomto segmentu a už zmíněný útlum cestovního ruchu (výrazný byl především v roce 2009) byl ovšem také příčinou toho, že dva luxusní hotelové řetězce (Sofitel a Ritz Carlton) své plány expandovat do Prahy odložily. Odložen je zcela jistě i projekt J&T: hotel Royale Meridien v bývalém sídle IPB na pražském Senovážném náměstí. Ten měl být hotov už v roce 2011, tedy loni.

Foto: [Hans Thoursie](#)