

# Hotelierstvo strednej a východnej Európy - bilancie a prognózy



Author: SF / Juraj Pokorný | Published: 24.03.2009

Znalosť základných predpokladov na uzavretie úspešného Management Contractu, ktoré v novembri 2008 prezentovala v Bratislave spoločnosť Labartt Investment, totiž v komplikovaných podmienkach recesie nestačí. Turistický rezort je, tak ako ostatné spotrebiteľsky determinované oblasti, dnes značne nevyspytateľný, a tak šťastný výber prevádzkovateľa či značky, poloha na „zaujímavom mieste“, kvalifikovaný a bonitný investor, nezávislá Feasibility Study hotelového projektu a často ani skúsený poradca samo osebe stačiť nemusia.



## Denné sadzby rástli, obsadenosť klesala

„Vo všeobecnosti možno povedať, že hotelový trh v celom regióne strednej a východnej Európy nebol v roku 2008 taký úspešný ako v roku 2007. Obsadenosť klesla o 6,7 percenta, zatiaľ čo ADR (priemerná denná sadzba) sa zvýšila o 7,4 percenta. Toto vyústilo do menšieho nárastu RevPar (zisku za voľnú izbu) o 0,2 percenta. Bukurešť a Praha boli medzi najslabšími krajinami a RevPar v oboch mestách presiahol iba 11 percent,“ komentuje vlašajšiu bilanciu riaditeľ CEE Hotels - hotelového oddelenia pre strednú a východnú Európu CBRE Martin Thom.

Analytik CEE Hotels Adrian Flueck vníma situáciu na pražskom trhu podobne: „Otvorenie Clarion Congress, Barceló Premium a Kempinski Hybernska znamenali kľúčové prírastky na pražskom trhu roku 2008. Clarion navyše zvýšil konferenčné kapacity mesta. Očakáva sa však, že rok 2009 bude pre pražské hotely rovnako ťažkým obchodným rokom.“



## Medzinárodné značky postupujú selektívne

Napriek pretrvávajúcemu dopadu globálnej ekonomickej krízy v regióne podľa CBRE naďalej pretrvávajú dobré rozvojové a investičné príležitosti. Hospodársky rast v krajinách strednej a východnej Európy zaznamenal síce spomalenie, a to najmä v porovnaní s nedávnym obdobím rýchlej expanzie, napriek tomu väčšina prognóz sa v dlhodobom horizonte prikláňa dokonca k výraznejšiemu rastu HDP ako v štátoch západnej Európy.

Vývojová línia hotelového rezortu zostáva vo väčšine štátov strednej a východnej Európy naďalej stabilná, pričom z hľadiska predpokladaného počtu novovytvorených izieb v roku 2009 je lídrom Praha. Sprísnené úverové podmienky viedli k odloženiu niektorých veľkých projektov - developeri sa snažia sústrediť na už prebiehajúce projekty vo výstavbe, pretože nedostupnosť financovania ich odstrašila. Okrem toho boli východiskové výkonnostné ukazovatele v porovnaní s poslednými rokmi slabé. Medzinárodné značky však zostávajú v tomto regióne naďalej zainteresované, aj keď v rozhodnutiach o lokalizácii a type

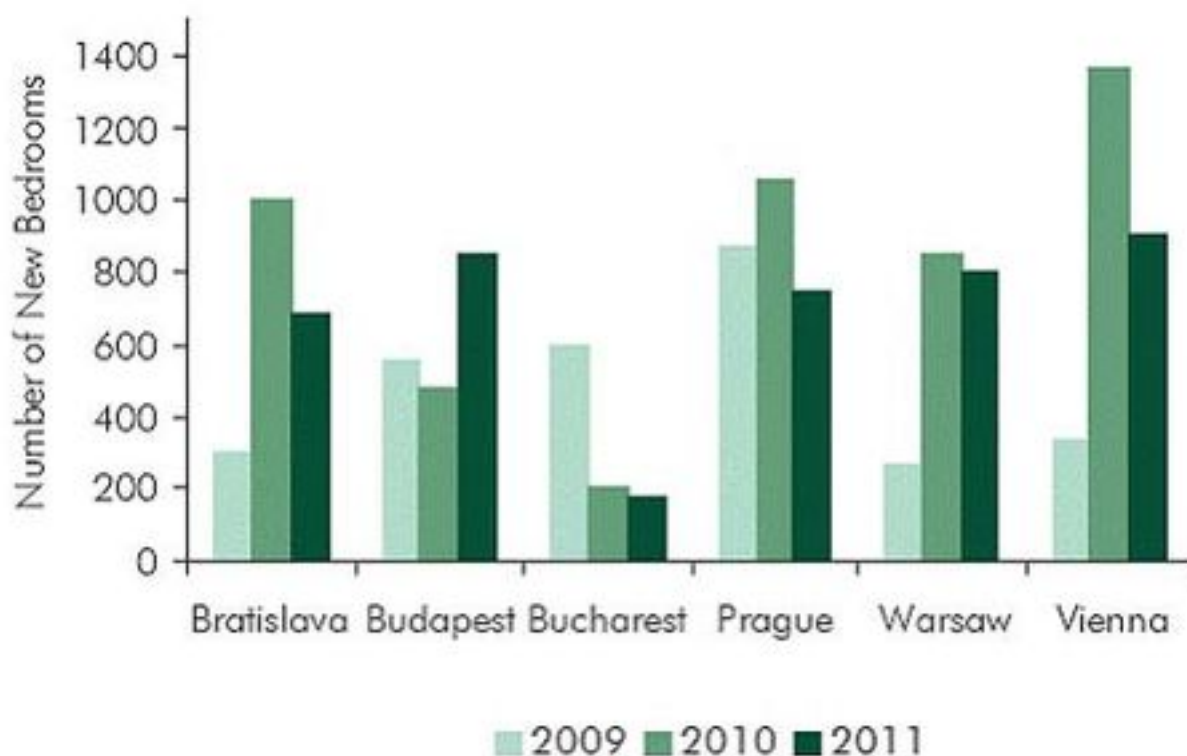
navrhovaných manažérskych zmlúv s majiteľmi postupujú už obozretne a dost' selektívne.

### Kempinski a Sheraton príkladom evolúcie

V správe CBRE sa venuje osobitná kapitola pozíciám stredoeurópskych hlavných miest na hotelovom trhu. Pokiaľ ide o metropolu Slovenska, vo štvrtom kvartáli bol zaznamenaný 13-percentný medziročný pokles počtu pasažierov na bratislavskom letisku. To bol vlastne jeden z hlavných faktorov, ktoré sa podpísali na znížení ziskovosti RevPar v hoteloch mesta až o 7,9 percenta. Ako anglický text CBRE zdôrazňuje, vývoj bratislavského hotelierstva zasiahlo predovšetkým spomalenie ekonomiky. Pretože investori nedokázali zohnať financie na spustenie či aspoň dokončenie svojich projektov, niektoré postihol odklad alebo aj zrušenie.

Napriek tomu predstavujú Kempinski Hotel Riverpark (J&T Real Estate) a Sheraton Bratislava (Ballymore Properties), ktorých otvorenie sa predpokladá v prvom polroku 2010, viditeľný príklad prebiehajúcej evolúcie hotelového sektoru v hlavnom meste Slovenska a príslub budúceho úspešného prevádzkovania hotelovej investície dvoch významných medzinárodných developerov. Obidva rezorty sú zároveň súčasťou väčších developerských projektov lokalizovaných mimo doteraz existujúceho, tradične chápaného centra, ktoré po dokončení založia ďalšie, moderne koncipované obytné, obchodné, administratívne a spoločensko-kultúrne centrá v Bratislave.

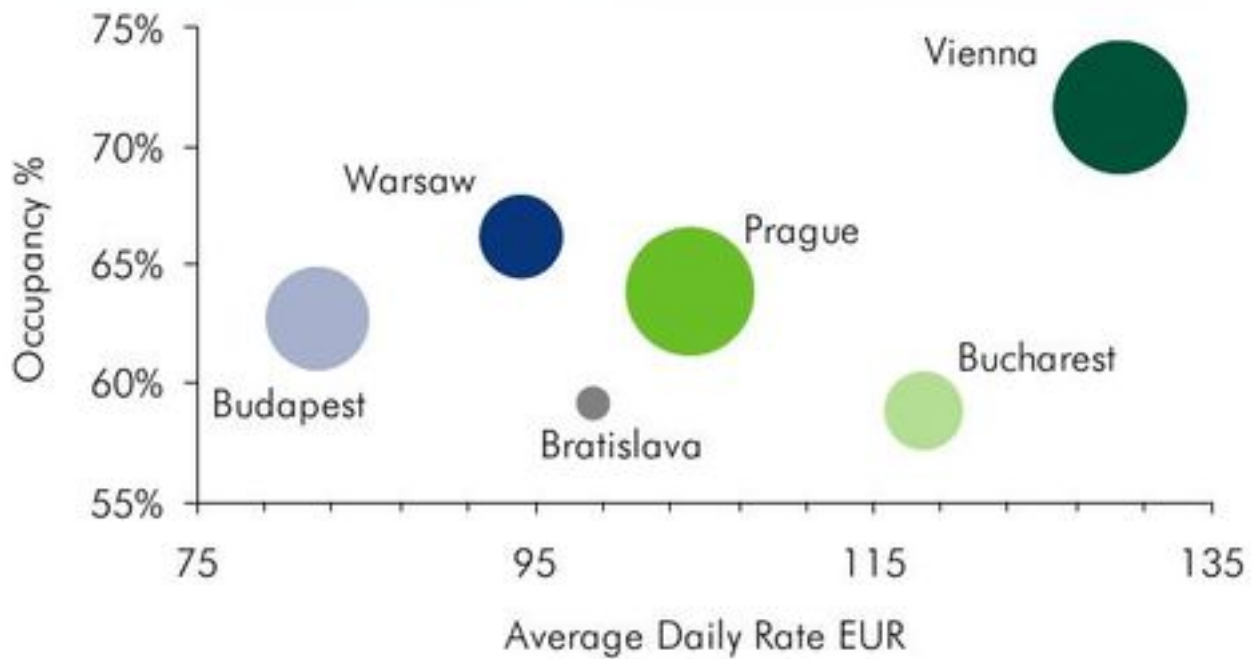
### Hotel Development Pipeline: 2009 - 2011



Source: CBRE Research and Hotels CEE

Graph includes projects currently on hold

## CEE Hotel Market Situation



Source: STR Global and CBRE Hotels CEE

Based on Market Size of predominantly three- to five-star hotels, ADR and Occupancy

ADR and occupancy data sourced from STR Global. Market Size data from CBRE Hotels CEE.

## Market Positioning – By City



Source: CBRE Hotels CEE

Grafy a ilustračné foto - CBRE Hotels CEE / J&T Real Estate

Graf č. 1: Vývoj hotelového odvetvia v hlavných mestách strednej a východnej Európy na roky 2009 až 2011 - predpoklad z hľadiska počtu nových izieb.

Graf č. 2: Situácia na hotelovom trhu strednej a východnej Európy podľa miery obsadenosti (v percentách) a priemernej dennej sadzby (v euro)

Graf č. 3: Pozícia hlavných miest na stredoeurópskom hotelovom trhu

24.03.2009 08:56, SF / Juraj Pokorný