

Rok 2009 bude pre hotely strednej a východnej Európy kritický

Author: SF / Juraj Pokorný | Published: 28.05.2009

Napriek prepadu záujem pretrváva

Ako uvádza aj najnovšia správa spoločnosti CB Richard Ellis (CBRE), naštartovaná produkcia zostáva v krajinách strednej a východnej Európy (CEE) stále vysoká. Prvenstvo v počte novovytvorených ubytovacích jednotiek si v roku 2009 získala česká metropola. Sprísnené podmienky požičiavania kapitálu od bánk však podľa CBRE môžu v konečnom efekte spôsobiť, že pozornosť developerov v Prahe sa obmedzí len na prebiehajúce projekty, pričom tie plánované odložia, kým sa situácia s úvermi nevyjasní. Záujem medzinárodných hotelových značiek o región CEE pretrváva, no poradcovia upozorňujú na istý posun: pri voľbe lokality a typu zmluvy sú už obozretnejšie a vyberavejšie.

Podunajská metropola Bratislava sa považuje za „mesto s bujným hotelovým trhom“, kde priemerná denná sadzba ADR (Average daily rate) vzrástla v minulom roku o nepatrných 0,3 percenta. Veľký prepád obsadenosti v jeho druhej polovici zapríčinil však zníženie RevPAR (Revenue per Available Room) - výnosov z predanej izby o 7,6 percenta.

Martin Thom - Associate Director CEE Hotels pripomína: „Tendencia znižovania úrovne obsadenosti v hoteloch sa udržala aj v prvých troch mesiacoch roku 2009 a mala za následok pokles priemernej obsadenosti o celých 40,1 percenta. Pokles ADR o 5,2 percenta spoločne s poklesom obsadenosti dospeli k danému dátumu a dňu k priemernému výnosu z predanej izby 37,50 €, čo znamená celoročný pokles o 29,6 percenta.

Niektoré z plánovaných hotelových projektov v Bratislave zasiahol dopad oslabujúcej sa ekonomiky priam fatálne: boria sa s problémami pri získavaní financovania, čo zapríčinilo ich odloženie alebo dokonca zrušenie. Naproti tomu v prípade hotelov Kempinski Riverpark či Sheraton Bratislava ide o úspešné projekty, ktoré dozrajú svojho otvorenia v prvej polovici roku 2010 ako súčasť rozsiahlejších územných a funkčných zmien v centrálnej zóne hlavného mesta. „Z dlhodobého hľadiska môže byť pokles plánovanej výstavby pre hotelový trh výhodou, pretože sa zníži možnosť presýtenia trhu,“ dodáva k tomu Jean-François Laporte - Associate Director CBRE Hotels.

Obsadenosť i priemerné ceny klesajú

Ani výsledky hospodárenia hotelov v hlavných mestách strednej a východnej Európy (CEE) nie sú od leta roku 2008 pre ich majiteľov či prevádzkovateľov dôvodom na radosť. Údaje, ktoré zverejnili STR Global a TRI Hospitality Consulting týkajúce sa hotelového trhu v danom regióne za 1. štvrťrok 2009 poukazujú na ďalší pokles - a to tak z hľadiska obsadenosti, ako aj priemernej dennej sadzby (ADR).

Využitie viedenských hotelov pokleslo v prvom štvrťroku 2009 oproti rovnakému obdobiu roku 2008 približne o 12,6 percenta. Tento prepád čiastočne súvisí aj s poklesom počtu cestujúcich na medzinárodnom letisku vo Viedni (1. štvrťrok 2009: -14,8 %!). V prvom rade výrazne ubudlo návštevníkov zo Španielska, Talianska a Spojených štátov. V porovnaní s ostatnými metropolami strednej a východnej Európy však viedenský hotelový trh zaznamenal relatívne najnižšie straty. Pozoruhodné pritom je, že výnosy z predanej izby (RevPAR) v hoteloch medzinárodných reťazcov v porovnaní s celkovým hotelovým trhom vo Viedni klesajú výraznejšie. Na základe Revenue Management Systems a sily jednotlivých hotelových značiek sa však v lete 2009 očakáva zvýšenie obratu jednotlivých hotelových reťazcov.

K nevyťažnosti prispieva rastúca ponuka

V Bratislave, Budapešti a v Prahe sa v porovnaní s 1. štvrťrokom 2008 (Bratislava: -25,8 % Budapešť: -24,1 % Praha: -22,9 %) úroveň využitia hotelov v 1. štvrťroku 2009 prepadla o viac ako 20 percent! Oproti rovnakému obdobiu minulého roka klesol počet cestujúcich na bratislavskom letisku až o 30 percent! Sťažujú si aj pražskí hotelieri, ktorí hovoria o značnom poklese počtu turistov z Veľkej Británie a USA. V porovnávaných hlavných mestách regiónu CEE obsadenosť hotelov v 1. štvrťroku 2009 najväčšmi poklesla v Bukurešti, a to o 26,4 percenta. Okrem toho klesla v metropolách za dané obdobie aj priemerná denná sadzba (ADR). Jej najvýraznejší prepad zaznamenali v sledovanom období vo Varšave a Bukurešti (-21,6 % a -23,6 %), kde v porovnaní s eurom či americkým dolárom miestne meny výrazne stratili na hodnote.

Adrian Flück, analytik CB Richard Ellis Hotely v Prahe, zdôraznil: „Počet hostí v hoteloch ustavične klesá. Obchodní cestujúci aj turisti sú zároveň oveľa citlivejší na ceny. Rovnako však ponuka hotelov v mestách strednej a východnej Európy neustále rastie, takže pokles obsadenosti a priemernej dennej sadzby (ADR) nie je z tohto pohľadu žiadnym prekvapením.“

CB Richard Ellis Hotels

Spoločnosť CBRE Hotels špecializovaná na stredoeurópske a východoeurópske trhy poskytuje odborné rady na komplexné projekty v rýchlych časových termínoch a na profesionálnej úrovni. Jej dynamické znalosti zabezpečujú medzinárodný prístup ku kapitálovým trhom, investorom a príležitostiam po celom svete. Služby CBRE Hotels v rámci investičného poradenstva zahŕňujú výber a zoznámenie s operátormi, rozvoj a výstavbu plánovaných hotelov a v neposlednom rade vždy potrebné oceňovanie existujúcich a plánovaných projektov. K jej činnosti patrí aj poskytovanie potrebných služieb súvisiacich s predajom a nákupom hotelových realít.

Ilustračné foto - J&T

Graf - CBRE

28.05.2009 09:16, SF / Juraj Pokorný