

Hotely: zájem o investice existuje, ale...

Author: SF / Petr Bým | Published: 23.10.2009

Ambiciózní cíle managementu Kings Court nejsou podle V. Stárka nerealistické - podle něj přežijí a budou prosperovat ti, kteří budou nabízet vysokou kvalitu služeb, výjimečnou lokalitu a budou moci profitovat z příslušnosti k nějakému renomovanému hotelovému řetězci (v případě Kings Court je to skupina Preferred Hotel Group). Navíc chce hotel vzhledem k současnému útlumu cestovního ruchu svou činnost a tedy i rizika diverzifikovat. Vedle ubytovacích služeb bude nabízet i gastronomický servis, obchodní prostory, kongresové sály a wellness kapacity, a to i Pražanům. Možná bude mít tento nováček na pražském hotelovém kolbišti situaci ulehčenou díky menší konkurenci. Navíc agentura CzechTourism chystá velkou marketingovou ofenzívu - orientovaná bude na rozvoj kongresové turistiky, propagaci české kuchyně a v neposlední řadě i na slibně se rozvíjející wedding tourism, tedy svatební turistiku.

Těžké časy

Hlavní turistická sezóna tohoto roku už skončila a tuzemské hotely mohou začít bilancovat. Nebude to práce nijak radostná. Do Česka letos přijelo méně návštěvníků, pololetní tržby hotelů klesly o 16 % a ceny ubytování se snížily někdy i o 70 %. Proto desítky hotelů hlavně v metropoli zápasí o existenci. Jakkoli ale rok 2009 rozhodně nebude pro hotelnictví žádnou bonanzou, investoři o tento sektor neztratili zájem. Narážejí ale na „nové“ problémy, zejména takřka prohibitivní podmínky bankovních úvěrů.

Přestože statistiky domácího cestovního ruchu jsou spíše negativní (např. méně hostů v hotelích, a to meziročně o 8,5 %) a celý obor se potýká se sníženou poptávkou (Česko se například podle všeho víceméně vytratilo z prázdninových itinerářů Nizozemců, kteří v minulosti „živili“ především ubytovací zařízení nižších kategorií - přitom celkově kempy zaznamenaly 30% úbytek hostů), investiční aktivitu v hotelnictví sice krize oslabil, ale pokračuje.

Už zmíněný Kings Court představuje investici ve výši 1,5 mld. Kč, přitom developer a zároveň provozovatel - společnost HMG - už v Praze jeden hotel má (Tulip Terminus). Plánuje se také přestavba obchodního domu Bílá labuť na Václavském náměstí na tříhvězdičkový hotel, na nedalekém Senovážném náměstí se bude rozšiřovat už fungující hotelové zařízení. Počátkem září také oficiálně zahájil provoz Jurys Inn, první „zahraniční“ hotel irského řetězce Jurys Inns. Nepochybně přinejmenším na papíře existují i jiné projekty, hotelový development - stejně jako v jiných segmentech výstavby - ale naráží na nedůvěru a opatrnost bank.

Vysoké nároky na vlastní kapitál

Podle analýzy společnosti Labartt Investment Development, která se specializuje právě na cestovní ruch, se development v segmentu hotelů a cestovního ruchu zpomalil stejně jako u ostatních typů staveb. Podle jejího ředitele Jana Ficka se developeri v drtivé většině spoléhají na bankovní financování: „A to je poslední rok takřka nedostupné za podmínek, na které byli investoři zvyklí ještě v prvním pololetí 2008. Jedná se především o vysoké požadavky bank na výši vlastního kapitálu investora, kdy dnes mnohdy nestačí ani 50 %.“ Přitom právě bankovní půjčky představují nejčastější formu zabezpečování finančních

prostředků pro výstavbu nových hotelových kapacit - podle citované analýzy až 50 % připravovaných projektů počítá právě s bankami. Jen menší část developerů využívá fondy EU, ještě méně společností se může spoléhat na vlastní zdroje či silného kapitálového partnera.

Peníze jen pro kvalitu

V praxi to znamená, že hotelových projektů se bude realizovat méně než v minulosti. Ostatně stejně jako projektů v jiných segmentech komerčních nemovitostí. Přesná čísla nejsou k dispozici, ale například jen Česká spořitelna podle Kamila Kosmana objem developerských úvěrů v prvním letošním pololetí snížila o 70 %. Podle Jana Ficka ale stále existuje šance u bank uspět: „Na bankovní úvěry dosáhnou projekty s kvalitním operátorem, zkušeným a bonitním investorem, který je připraven nabídnout vyšší podíl vlastního kapitálu, než bylo obvyklé, a s výbornou polohou a umístěním.“ V porovnání s minulostí mají podle něj také větší naději na úspěch i projekty malé, které dříve u bankovního managementu nebyly moc populární.

Druhou věcí je, že centrum českého hotelnictví - Praha - už po boomu minulých let pocítuje určitý nadbytek kapacit. V hlavním městě bylo v loňském roce 656 ubytovacích zařízení, z toho 33 pětihvězdičkových hotelů, 142 čtyřhvězdičkových a 193 tříhvězdičkových - zvláště letos je jejich vytížení velmi nízké. Ani to ale neznamená, že nově přichází se nemohou na trhu uplatnit. Podle analytika cestovního ruchu Jaromíra Beránka z firmy MAG Consulting nové hotely v Praze mají své místo, musí ovšem část jiných kapacit vytěsnit. „Z trhu bude mizet především méně kvalitní ubytování,“ uvedl Beránek. Kvalitní ubytovací zařízení včetně nových projektů si místo na trhu najdou - možná tím spíše, že podle Beránka zhruba 15 pražských hotelů skončí. Viliam Sivek ze společnosti Euroagentur Hotels&Travel a šéf Asociace cestovních kanceláří ČR je skeptičtější, ten počítá s bankrotem 70 hotelových zařízení v Praze, což podle něj je vyvoláno hlavně poklesem cen.

Investoři kladou důraz na návratnost

Realitní investoři v Česku stále vyhledávají zajímavé investice. A přes aktuálně spíše negativní hospodářské výsledky hotelů se poohlížejí i po tomto typu nemovitostí. Co do typu objektů dnes ale mají jiné preference. Ještě před dvěma lety hrály v investorských kalkulacích prim tradiční budovy s možností přestavby na čtyřhvězdičkový hotel - ideálně přímo v krajském městě, v místě rozvinutého lázeňství či v rekreačních střediscích. V současnosti je podle výzkumu realitní kanceláře AAABYTY.CZ největší poptávka po netradičních zařízeních jakou jsou třeba zámky či tvrže. Hlavním kritériem výběru pro investory - kteří v minulých měsících vyčkávali a nakupují až nyní, kdy ceny kvůli hospodářské krizi spadly dolů - samozřejmě zůstává návratnost investice. „Oproti minulosti je výběr investice pečlivější a mnohonásobně větší důraz se klade na její návratnost v optimální lhůtě,“ říká Aleš Budín, dnes už bývalý ředitel realitní kanceláře AAABYTY.CZ. Za zmínku stojí jeho upřesnění pojmu „optimální lhůta“. Podle Aleše Budína je to v rámci Evropské unie sedm let, když pro území České republiky se ještě nedávno považovala za optimální návratnost v horizontu pěti nebo šesti let. Kvůli globálním hospodářským problémům lze ale podle něj počítat s prodloužením investorské „trpělivosti“ i u nás.

23.10.2009 09:22, SF / Petr Bým