

Pražské hotely - letos dobré vyhlídky



Author: SF/pb | Published: 12.11.2013

Vysoká konkurence a celkový útlum cestovního ruchu (výrazný především ve zmíněném roce 2009) byl příčinou toho, že pražský hotelový trh v následujících letech stagnoval. To se projevilo poklesem průměrných cen hotelových pokojů a zastavení nové výstavby. V roce 2011 nebyl na trh uveden žádný nový hotel a loni pouze jeden (Fusion Hotel ***). V roce 2012 se ale díky celkovému zlepšení hospodářské situace trh mírně zotavil a v současné době se plánuje či už probíhá výstavba pěti hotelových zařízení (Motel One ***, Holiday Inn Express ***, NH Senovážné ****; U Hájků - 1. část ****; U Hájků - 2. část *****). A zároveň se zlepšují ekonomické výsledky hotelového segmentu.

Více návštěvníků

K návštěvníkům pražských hotelů patří především cizinci (90 %), přičemž například v roce 2012 byla Praha oblíbenou turistickou destinací Němců, Rusů, Italů, Britů a Američanů. Vzrůstající zájem o českou metropoli současně projevují turisté z Asie a Latinské Ameriky, když třeba počty návštěvníků z Číny či Brazílie meziročně stoupají o více než 20 %.

Navzdory stoupajícímu počtu zahraničních turistů, kteří Prahu navštěvují, se ceny hotelových pokojů v zásadě dlouho neměnily, v průměru se loni pohybovaly okolo 73 eur za noc. Důvodem byla vysoká konkurence, která drží ceny pod předkrizovou úroveň. „Nícméně obsazenost pražských hotelů vzrostla z 67 % v roce 2011 na loňských 69 %,“ říká Karel Klečka z Jones Lang LaSalle a dodává: „Největší návštěvnost vykazují pražské hotely na jaře, na začátku léta a na podzim, kdy se v Praze koná řada kongresů, festivalů a akcí s mezinárodní účastí.“

Hoteliérský optimismus

Letos se situace ještě lepší a díky tomu údajně panuje na pražském hotelovém trhu dobrá nálada. Managementy 4* a 5* hotelů potvrzují vyšší obsazenost než v období od ledna do srpna loňského roku, v hotelech s třemi hvězdičkami srovnatelnou. Pozitivní výsledky hoteliéři očekávají dokonce i v případě ceny dosažené za lůžko a celkového provozního zisk. Vyplývá to z průzkumu, který mezi řediteli velkých mezinárodních řetězcových hotelů i menších, nezávislých zařízení ve 3* - 5* standardu s celkovou kapacitou

4 355 pokojů nedávno provedla poradenská společnost Labartt Hospitality. „Analýza ukázala, že nejvyšší nárůst obsazenosti i tržeb vykazují pětihvězdičkové hotely, které do srpna registrovaly také zvyšující se podíl individuálních turistů. Není tak náhodou, že nové projekty v Praze vznikají právě na úrovni nejvyšší kvality,“ doplňuje statistické údaje Jan Ficek z Labartt Hospitality.

Příznivý trend nejlépe dokládají tržby za pokoj i celkový provozní zisk - s výjimkou tříhvězdičkových hotelů vedení hotelů potvrzuje jednoznačné meziroční zlepšení. Více než polovina z hoteliérů přitom předpokládá, že letošní sezona bude v měřitelných parametrech úspěšnější než ta loňská. A leccos napovídá tomu, že hotelovému segmentu po několika letech útlumu začínají věřit i investoři.

Atraktivní střední Evropa

Objem investic do hotelů v celém regionu EMEA (Evropa, Střední východ, Afrika) se letos výrazně zvýšil. Za první pololetí roku 2013 vzrostl oproti stejnému období roku 2012 o 38 %. Toto zvýšení táhnou především velké transakce zahrnující celá portfolia i jednotlivé nemovitosti, a to zejména v západní Evropě. Podle zjištění společnosti Cushman & Wakefield však v nejdůležitějších městech západní Evropy ubývá akvizičních příležitostí, investoři se proto v souladu s prioritním zájmem o Starý kontinent začínají poohlížet po hotelech v hlavních městech střední Evropy.

V České republice se tak v nedávné době prodal pětihvězdičkový pražský hotel Palace se 124 pokoji, v Polsku tříhvězdičkový hotel Mercure o 288 pokojích v Zakopaném. Podle odhadu společnosti Cushman & Wakefield se v průběhu následujících šesti měsíců uskuteční prodej nejméně čtyř dalších hotelů v ČR, jednoho v Maďarsku a minimálně jednoho hotelu v Polsku. „Ačkoli je Polsko momentálně vnímáno jako klíčový investiční trh regionu, investoři projevují zájem i o prvotřídní hotelové nemovitosti v Praze a Budapešti,“ říká Frédéric Le Fichoux z Cushman & Wakefield.

RevPAR roste

Zájem investorů o region střední Evropy se zvyšuje hlavně díky už zmíněnému postupnému růstu cen i obsazenosti pokojů. K přesnému hodnocení ekonomických výsledků hotelů se dnes využívá hlavně ukazatel RevPAR, který násobí průměrnou cenu pokoje s obsazeností hotelu. V prvním pololetí roku 2013 stoupl tento ukazatel ve srovnání se stejným obdobím loňského roku v Bratislavě o 10,7 %, v Budapešti o 8,4 % a v Praze o 2,4 %. Ve Varšavě se tento ukazatel v roce 2012 prudce zvýšil díky mistrovství Evropy ve fotbalu, nyní dochází k jeho korekci, kdy úroveň RevPAR klesá pod míru roku 2012.

Ke zvýšení ekonomické výkonnosti stávajících hotelů dále přispěl pokles výstavby v regionu, důsledkem čehož je i to, že investoři se proto musejí zaměřovat na nákup už existujících kapacit. Potíže jsou také stále nevelkou ochotou bank financovat hotelové investice. Přesto všechno v Cushman & Wakefield očekávají, že i příští rok bude na střeoevropském realitním trhu ve znamení narůstajících investic do hotelových zařízení.

12.11.2013 08:00, SF/pb