

O české hotely mají větší zájem hosté i investoři



Author: Petr Bým | Published: 29.04.2014

Poslední Trend Report nicméně konstatuje, že po propadu výkonnosti v předchozím, krizovém období byla i loni na hotelovém trhu - co se týká tržeb a ekonomické efektivity - patrná spíše stagnace. Hotelový boom první dekády tohoto století se tak takřka určitě opakovat nebude a celý obor si stejně jako jiné bude muset zvyknout na skromnější poměry.

Globální ekonomické recese měla na finanční výsledky hotelů razantní dopad - provozovatelé ubytovacích zařízení v letech 2008 a 2009 zaznamenali prudký pokles tržeb. Průměrný roční nárůst celkových příjmů na pokoj (RevPAR), ale mezi léty 2010 a 2013 dosahoval 4,1 %, což přece jen ukazuje viditelné zlepšení situace. Přesto všechno ale tržby českých hotelů, měřených ukazatelem RevPAR, zůstávají stále zhruba 30 % pod předkrizovou úrovní.

Vyšší obsazenost nepřinesla zvýšení cen

Nesporně pozitivním signálem je nárůst obsazenosti pražských hotelů, která z 62,6 % v roce 2010 vzrostla až na loňských 69,5 %. Naopak průměrná sazba za noc během tohoto období stagnovala v důsledku převahy nabídky nad poptávkou. „Vysoce konkurenční prostředí na pražském hotelovém trhu brání jeho rychlému zotavení. Trh stále doplácí na výrazný nárůst nabídky a v tomto prostředí je pro hotely velmi složité zvyšovat ceny ubytování. Věříme však, že se v následujících letech obchodní výsledkylepší v souvislosti s nárůstem turistického ruchu,“ říká Robert Brydone.

Z hlediska počtu návštěvníků v ubytovacích zařízeních ČR došlo v roce 2013 k meziročnímu nárůstu, nicméně průměrný počet přenocování se v roce 2013 snížil na 2,8, což potvrzuje setrvávající trend zkracování doby pobytu, který se nedaří zvrátit ani rozsáhlými PR aktivitami. Část problému podle odborníků spočívá v nízké úrovni koordinace takových propagačních aktivit, které zůstávají stále spíše záležitostí akcí jednotlivců než koncepční aktivity na úrovni celostátní, krajské i obecní.

Na mnoha místech se rovněž mluví o tom, že se sice domácí infrastruktura pro cestovní ruch Česka v posledních letech zlepšila kvantitativně a v řadě případů i co do kvality, v konkurenci našich sousedů stále zaostáváme. A vzory, kterými by měly být ve středoevropském kontextu především německy hovořící země (Německo, Rakousko, Švýcarsko), zůstávají nedostížitelné.

Důvěra investorů roste

Přes všechny potíže a nadále nižší konkurenční schopnost našeho hotelového segmentu v mezinárodním kontextu během roku 2013 investiční aktivita na tomto poli zvláště v meziročním srovnání velmi výrazně vzrostla. Vyvrcholila koncem roku, kdy se uskutečnila největší transakce českého hotelového sektoru za poslední dekádu. Šlo o akvizici hotelu InterContinental s 372 pokoji společností Best Hotel Properties, když další významnou transakcí byl prodej hotelu Kempinski Hybernská Prague se 75 pokoji. Kromě toho český hotelový trh zaznamenal také rozsáhlý nákup portfolia čítajícího 11 ubytovacích nemovitostí - součástí této transakce byl Grand Hotel Bohemia Praha (78 pokojů), Crowne Plaza Prague (254 pokojů) a Grandhotel Brno (105 pokojů). Jen za minulý rok tak v České republice změnily majitele hotelové nemovitosti za přibližně 250 milionů eur. To podle analýzy společnosti JLL naznačuje návrat důvěry investorů v místní trh.

Slibnější vyhlídky

„Zvýšený příliv investičního kapitálu do střední a východní Evropy podle našich očekávání během tohoto roku přispěje ke zvyšování prodejních cen hotelových kapacit. A domníváme se, že čtyř a pětihvězdičkové hotely v centru města provozované pod hlavičkou některého z mezinárodních řetězců zůstanou i nadále středem zájmu investorů. Menší hotely mimo nejužší centrum města ale pro ně budou atraktivní jen v tom případě, že dlouhodobě vykazují dobré finanční výsledky,“ vysvětluje Robert Brydone.

Skutečností je, že zájemci o investiční koupi budou mít na českém hotelovém trhu větší výběr než v minulosti. Od roku 2012 se investorům i developerům vrátila chuť do realizace nových projektů - nově otevřených hotelů (Pentahotel, B&B, UNIC, Emblem) i kapacit ve výstavbě analytici JLL v metropoli napočítali na dvě desítky. Podle statistik společnosti Labartt Hospitality by se letos kapacita pražských hotelů měla rozšířit o 500 pokojů, mj. se v centru Prahy otevře Motel ONE, hotel AXA, jenž zahájí provoz po rekonstrukci, a těsně sousedící hotel U Hájků.

Foto: Hans Thoursie

29.04.2014 08:00, Petr Bým