

Hotelový segment ožívá



Author: SF/pb | Published: 19.09.2014

„Přijíždí k nám turisté z nových destinací jako např. Asie, kteří hledají značky hotelů, na které jsou zvyklí v jiných zemích. K novým značkám, které nyní přicházejí na pražský trh, patří mj. B&B, Penta Hotels a Motel One - ten plánuje otevření v prosinci 2014,“ komentuje aktuální dny na trhu hotelových kapacit Frédéric Le Fichoux z Cushman & Wakefield pro region střední a východní Evropy. (Penta Hotels je německá značka, jež se zaměřuje na stylové hotely s výběrovými službami. Patří do skupiny New World Hospitality, kterou vlastní čínští investoři. Se slovenskou investiční skupinou Penta nemá nic společného.)

Mírný vzestup cen

Obsazenost pokojů v prvním pololetí roku 2014 sice zůstala v porovnání se stejným obdobím roku 2013 relativně stabilní (meziroční pokles o 0,6 %), ale hoteliéři se konečně rozhoupali ke zvýšení cen. Průměrný účet v korunách za pokoj se tak v tomto období zvýšil o 7,2 %. Napětí ve východní Evropě, konkrétně ve vztazích mezi Ruskem a Ukrajinou však způsobilo pokles poptávky ze strany ruských klientů, a to nepříjemně ovlivňuje míru obsazenosti pokojů. Ani tento negativní faktor by nicméně pro sektor neměl představovat nějaký fatální problém. „Co se týče hotelového trhu, pro příštích dvanáct až osmnáct měsíců jsme optimisté. Zotavování ekonomiky kladně a bezprostředně ovlivňuje cestovní ruch, jelikož přibývá služebních i turistických cest. Dnes je rozestavěno jen několik hotelů - a to taky přispívá k zotavení trhu. České hotely navíc pro cizince zlevnila devalvace české koruny, ke které došlo počátkem roku,“ prognózuje Frédéric Le Fichoux.

Silné investice, slabá výstavba

Investice do hotelů v Praze loni prudce vzrostly, hodnota transakcí překonala úroveň 185 mil. eur a také letos se zdá, že investoři o tento segment mají zájem. Zatím byl realizován prodej dvou pětihvězdičkových hotelů, Four Seasons a Savoy. Podrobnosti o těchto transakcích jsou tajné, ovšem již skutečnost, že k nim došlo, dokládá rostoucí zájem investorů o nákup špičkových hotelů v Praze, který by se podle odhadů měl ještě v tomto roce projevit na dalších nákupech.

„V současné době je koupě už fungujícího hotelu rozumnější volbou než výstavba nového. Akutální ceny

nemovitostí jsou stále nižší než náklady na výstavbu a otevření nového hotelu. Proto nepředpokládáme, že by se na trhu objevil velký počet nových hotelů. V nejbližších 24 měsících lze očekávat dokončení jen několika menších hotelů, jako je například hotel Wilson, který vzniká na horním konci Václavského náměstí přestavbou obchodního domu Bílá Labuť,“ dodává Frédéric Le Fichoux.

Investiční poptávka se pochopitelně odvíjí také od dostupnosti potřebných úvěrů. A ta je vysoká, banky dnes všeobecně preferují financování investic do existujících investic před úvěrováním nové výstavby komerčních nemovitostí. „Za posledních 9-12 měsíců jsme zaznamenali nárůst zájmu finančních institucí o poskytování úvěrů pro refinancování zavedených fungujících hotelů, které se nacházejí v dobrých lokalitách a jsou ekonomicky stabilní. Prostředky k financování výstavby jsou stále spíš vzácností,“ potvrzuje Jakub Stanislav Cushman & Wakefield.

19.09.2014 08:00, SF/pb