

Glosář Jakuba Stanislava: hotely jako nová příležitost

Author: Jakub Stanislav | Published: 20.04.2015

V České republice se letos očekává objem hotelových transakcí přesahující 220 milionů euro. Vděčíme za to neustále se zlepšující výkonnosti ubytovacích kapacit, české ekonomiky a příznivějšímu investičnímu klimatu. Zároveň bude zahájena výstavba několika nových kapacit - jde například o výstavbu v rámci BB Centra nebo projektu Catalonia na Senovážném náměstí. V roce 2017 by měla být dokončena také rekonstrukce a dostavba Grand Hotelu Evropa na Václavském náměstí. To vše ukazuje, že hotelová výstavba se stává znovu lukrativní. V naší společnosti aktuálně evidujeme bezmála 600 pokojů, které jsou ve výstavbě a budou pravděpodobně dokončeny do konce roku 2017. Letošní rok ovšem bude z hlediska dokončené výstavby poměrně slabý, převážná část z uvedených kapacit bude dokončena až v letech 2016 a 2017. A je na místě konstatovat, že v současné době je v Praze v provozu zhruba 15 500 a 5 700 pokojů ve čtyř- a pěti-hvězdičkových hotelech.

Postoj mění i banky

Aktuálně se o Prahu a další města ve střední a východní Evropě zajímají významní zahraniční investoři, kteří chtějí využít stabilizaci zdejších ekonomik a zlepšující se výkonnosti hotelových zařízení. Tento kapitál je primárně anglosaského původu, nicméně i investoři z Blízkého východu a Asie momentálně analyzují několik příležitostí, které by chtěli využít ještě během roku 2015. V roce 2013 a 2014 jsme byli svědky příchodu amerického kapitálu na český trh prostřednictvím akvizice hotelu Four Seasons Prague a také vstupu investora ze Slovenska nákupem hotelu InterContinental Prague. V pozadí tohoto trendu přitom stojí také postupná saturace trhu v západní Evropě a USA. Ta nutí investory vyhledávat příležitosti, které nabízejí požadovanou ziskovost, i v jiných regionech.

Pozitivní dopad na chování investorů má také snadnější financování - zásluhu na tom mají jak úrokové sazby, které se aktuálně pohybují na historických minimech, tak větší vstřícnost bank. Ty jsou opět v hotelovém segmentu ochotny financovat jak investiční nákupy, tak development, a to i díky rostoucí konkurenci mezi bankami a dalšími finančními institucemi. V souvislosti s tím se zvyšují i podíly, jimiž se banky účastní na takových projektech. Dnes mohou dosáhnout až 50 - 70 % hodnoty budoucí nemovitosti.

Hotely slibují vyšší výnosy

Se stabilizací ekonomického a hotelového prostředí v České republice dochází v posledních dvou letech také ke změnám ve výnosnosti (yield) hotelových investic. V naší firmě dnes pro Českou republiku evidujeme rozdíl 100 - 150 bazických bodů mezi výnosností hotelových a jiných komerčních nemovitostí. To znamená, že průměrný yield komerčních nemovitostí v Praze dnes činí zhruba 6,75 %, zatímco u hotelů je to 7,75 %. Pro investory představují hotely větší riziko hlavně kvůli fluktuující profitabilitě, která není garantovaná fixní nájemní smlouvou jako v případě komerčních nemovitostí.

V nadcházejících letech se přesto dá očekávat další růst investic do hotelového segmentu, a to hlavně díky neustále se zvyšujícímu přílivu turistů do České republiky. Loni jich bylo více než 8 milionu, když velkou jejich část tvořili Němci a Rusové.

20.04.2015 07:41, Jakub Stanislav