

**SOUČASNÉ TRENDY
V CESTOVNÍM RUCHU
S DŮRAZEM NA HOTELNICTVÍ**

SOUČASNÉ TRENDY V CESTOVNÍM RUCHU S DŮRAZEM NA HOTELNICTVÍ

Za rok 2018 hromadná ubytovací zařízení opět zaznamenala historicky neúspěšnější rok. Hostů se v roce 2018 v České republice ubytovalo více než 21 milionů, to je o 6 % více než v roce 2017.

Praha již dlouhodobě patří mezi nejatraktivnější turistické destinace v rámci Evropy a v roce 2018 ji navštívilo přes 9 milionů turistů. Z hlediska počtu turistů ji předčila pouze 4 města – Londýn, Paříž, Istanbul a Řím; přičemž Řím pouze o zhruba 700 tisíc turistů.

V roce 2018 se zobchodovaly hotelové nemovitosti v celkové výši 18,6 miliardy eur, což představuje pokles oproti předchozímu roku o 14 %.

Zdaleka největším obchodem na českém hotelovém trhu, který však byl významný i v evropském měřítku, se stal prodej hotelu InterContinental v Praze za 225 milionů eur.

Z hlediska hotelové obsazenosti již Praha naráží na své limity. V roce 2018 činila průměrná obsazenost hotelů v Praze více než 80 %, což je jedna z nejvyšších hodnot v rámci evropských metropolí.

Trendy, které ovlivní cestovní ruch v následujících letech, budou ve znamení nových technologií, představovány zejména automatizací a efektivním využitím dat. Další novinkou budou i změny preferencí zákazníků, kdy zejména mladší generace přináší na trh nové potřeby a očekávání.

TURISTICKÝ RUCH V ČESKÉ REPUBLICCE

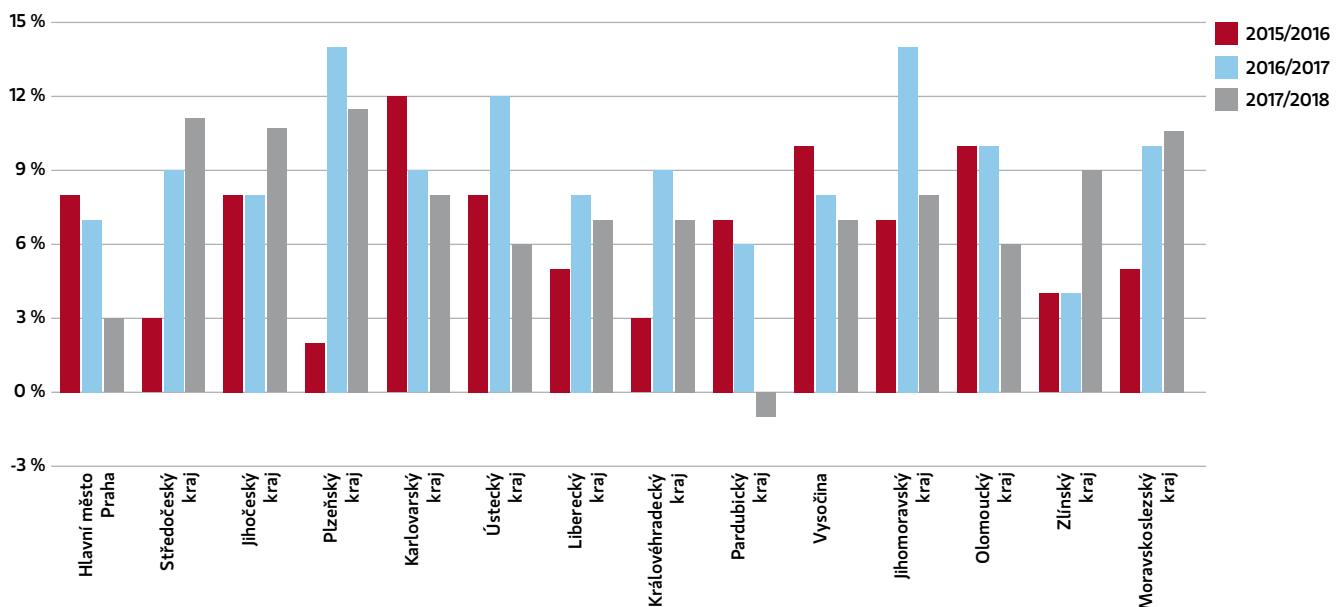
Za rok 2018 hromadná ubytovací zařízení opět zaznamenala historicky neúspěšnější rok. Hostů se v roce 2018 v České republice ubytovalo více než 21 milionů, to je o 1,27 mil. více než v roce 2017. Významnou měrou se na tomto faktu podíleli residenty České republiky, kdy jejich celkový počet využití hromadných ubytovacích zařízení vzrostl o 8,1 %. Nicméně meziroční tempo růstu počtu hostů v hromadných ubytovacích zařízeních

v České republice se mírně snížilo, a to z 8,8 % v roce 2017 na 6,1 % v roce 2018.

Z hlediska vývoje počtu hostů v ubytovacích zařízeních v jednotlivých krajích České republiky se kromě Pardubického kraje v roce 2018 zvýšila návštěvnost ve všech krajích. Dokonce dvojciferného růstu pak dosáhly Středočeský, Plzeňský, Jihočeský a Moravskoslezský kraj.

GRAF Počet hostů v hromadných ubytovacích zařízeních dle krajů, meziroční změna v %

Zdroj: Deloitte na základě dat ČSÚ



Celkový počet ubytovaných zahraničních turistů v roce 2018 opět vzrostl, tentokrát o 5 %. Podobné tempo růstu se očekává i v roce 2019. Nejvýznamnější zemí zůstává Německo, odkud do ČR přijelo 23 % hostů. Meziroční růst počtu ubytovaných hostů z Německa zůstal ve srovnání s rokem 2017 stabilní, a to 4 %. Na druhém místě v absolutním počtu hostů zůstalo Slovensko (735 tis.) a třetí Polsko (620 tis.). Nejvyšší meziroční růst v počtu hostů zaznamenaly z významných zemí Čína (27 %) a Ukrajina (43 %).

CESTOVNÍ RUCH V PRAZE

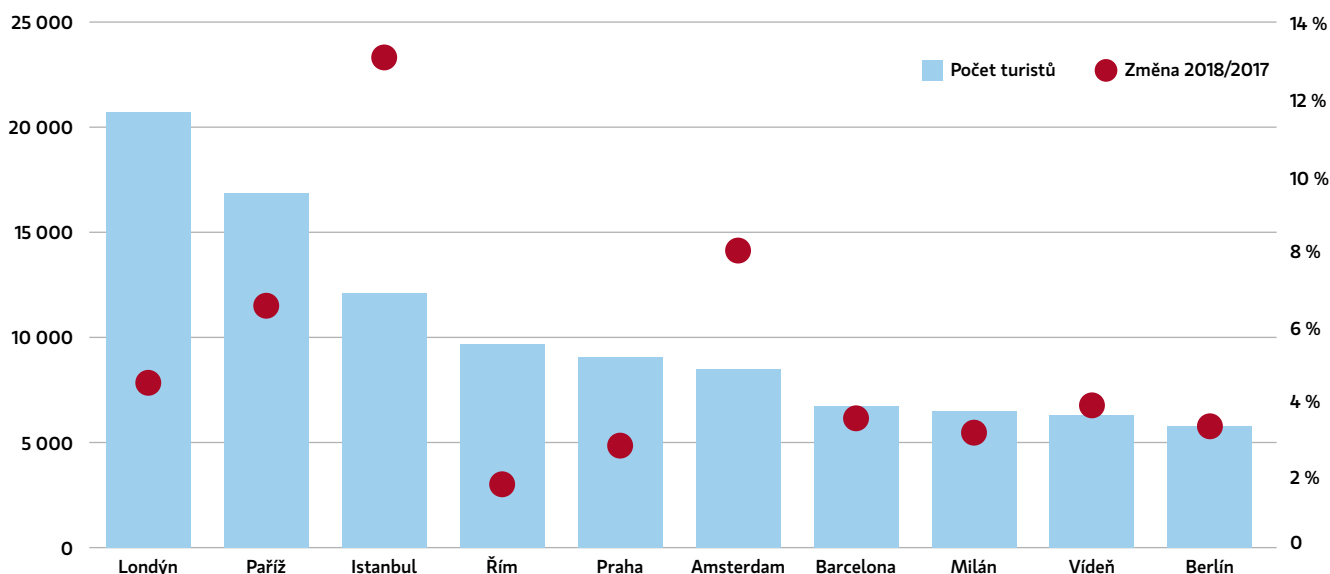
Praha již dlouhodobě patří mezi nejatraktivnější turistické destinace v rámci Evropy. Z hlediska počtu turistů ji předčila pouze 4 města – Londýn, Paříž, Istanbul a Řím; přičemž Řím pouze

o zhruba 700 tisíc turistů. Prahu v roce 2018 navštívilo přes 9 milionů turistů, což byl opět rekordní výsledek. V případě meziročního srovnání se ale počet turistů zvýšil pouze o 2,6 %. S ohledem na vývoj v jiných evropských metropolích se tak jednalo o relativně nepatrnou změnu. Nejdynamičtější meziroční růst zaznamenal Istanbul, a to 13 %. První pozici v rámci Evropy stále drží Londýn, který přivítal v roce 2018 více než 20 milionů turistů.

Z aktuálního vývoje cestovního ruchu v Praze je patrné, že trh začíná být pozvolna nasycený a volných ubytovacích kapacit ubývá. Na druhou stranu dochází k rozvoji alternativních ubytovacích služeb typu Airbnb, který vytváří novou konkurenci tradičním ubytovacím zařízením. Skutečnou hrozbou pro cestovní ruch ale může být příchod hospodářské recese, který by poptávku po cestování výrazně utlumil. I na tento scénář by se Praha měla připravit.

GRAF Počet turistů (v tis.) ve vybraných městech za rok 2018 a meziroční změna v %

Zdroj: Deloitte na základě dat Euromonitor International



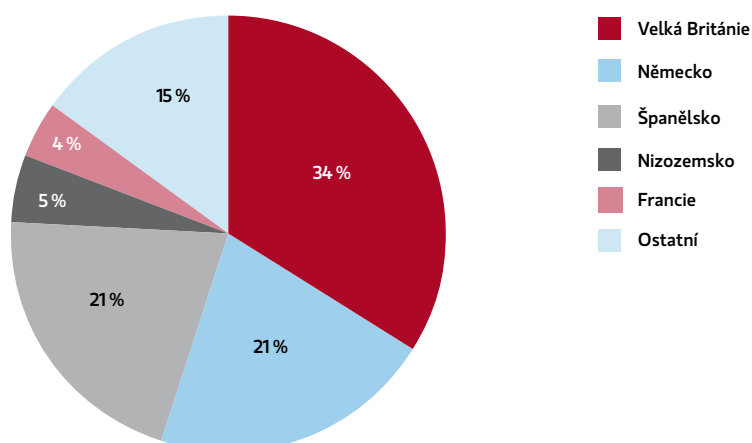
EVROPSKÝ HOTELOVÝ TRANSAKČNÍ TRH

Transakční objem na evropském hotelovém trhu zaznamenal pokles oproti předchozímu roku o 14 %. V roce 2018 se zobchodovaly hotelové nemovitosti v celkové výši 18,6 miliardy eur. I přesto se stále jednalo o 5. nejvyšší hodnotu, která byla kdy v rámci hotelového transakčního objemu evidována. Navzdory hrozbám ohledně brexitu zůstala jasně největším trhem opět

Velká Británie, kde se uskutečnily transakce v hodnotě 6,2 miliardy eur. V případě Velké Británie dokonce došlo k výraznému meziročnímu růstu o 14 % v porovnání s předchozím rokem, přičemž polovina britských transakcí připadla na Londýn. Významná transakční aktivita pokračovala také na hotelovém trhu v Německu, kde investiční objem převyšil hodnotu 3,8 miliardy eur. Třetím nejsilnějším trhem z hlediska hotelových transakcí se pak v roce 2018 stalo Španělsko.

GRAF Podíl vybraných zemí a regionů na transakčním objemu v Evropě za rok 2018

Zdroj: Deloitte na základě dat HVS Europe



Jedna z největších transakcí z hlediska ceny za pokoj se uskutečnila v Londýně, kde se prodal hotel Beaumont za 146 milionů eur, tedy zhruba 2 miliony eur za pokoj. Jedním z nejdražších obchodů v absolutním měřítku v roce 2018 se stal prodej hotelu Hilton Berlin za 297 milionů eur, který koupila investiční společnost Aroundtown.

HOTELOVÝ TRH V PRAZE

Ačkoliv musí hotelový trh v poslední době čelit novým trendům a výzvám v podobě alternativních služeb poskytujících ubytování, daří se mu i přes všechny tyto překážky nadále růst. Z hlediska hotelové obsazenosti nicméně Praha naráží na své limity. V roce 2018 činila průměrná obsazenost hotelů v Praze více než 80 %, což je jedna z nejvyšších hodnot v rámci evropských metropolí. Nabídka je tedy dostatečně saturována, což vytváří prostor pro výstavbu či otevření nových ubytovacích zařízení. Naopak co se týče ukazatele ADR, tedy průměrné sazby na pokoj, má Praha v porovnání s ostatními evropskými městy ještě rezervu. Průměrná hodnota ADR v Praze za rok 2018 dosahovala úrovně 90 eur, přičemž například Ženeva nebo Paříž měly hodnotu ADR vysoko nad 200 eur za pokoj. Srovnatelnou výši ukazatele ADR jako Praha vykazaly ještě například města Berlín nebo Frankfurt. Na druhou stranu Praha zaznamenala poměrně dynamické meziroční zvýšení ukazatele ADR o 5 %, přičemž u tradičních turistických měst jako Londýn, Paříž nebo Řím byl růst mírnější, v průměru kolem 2 %.

V České republice se za rok 2018 uskutečnily hotelové transakce za bezmála 400 milionů eur. Pokračoval tím tak pozitivní trend posledních let, kdy se hotelový trh stává stále oblíbenějším cílem, ať pro tuzemské, nebo zahraniční investory.

Zdaleka největším obchodem na hotelovém trhu se stal prodej hotelu InterContinental v Praze za 225 milionů eur, což z hlediska transakčního objemu byla více než polovina celého trhu. I v evropském kontextu se jednalo o velmi kapitálově náročnou transakci. Novým vlastníkem se stala česká investiční společnost R2G Oldřicha Šlemra ve spolupráci se spoluzakladateli společnosti Avast Pavlem Baudišem a Eduardem Kučerou. Při srovnání pomocí ukazatele transakční ceny za hotelový pokoj se jednalo o jeden z nejdražších hotelových obchodů v České republice vůbec, kdy cena převýšila 600 tisíc eur za pokoj. Na podobnou cenovou úroveň za pokoj dosáhl v poslední době pouze prodej hotelu Mandarin Oriental do rukou čínské investiční skupiny CEFC, který se uskutečnil v roce 2016. Na začátku roku 2019 došlo ještě k další významné hotelové transakci, kdy společnost Mornington Capital prodala hotel Don Giovanni norskému rodinnému fondu Wenaasgruppen. Prodejní cena v tomto případě nebyla zveřejněna.

Hotelovému trhu v roce 2018 dominovala Praha, nicméně došlo i k transakcím mimo hlavní město. Za zmínku stojí například prodej hotelu Ibis v Plzni nebo prodej Lázní Bohdaneč investičnímu fondu Tesla za téměř 15 milionů eur. Lze sledovat i začínající developerskou aktivitu, kdy dochází k rekonstrukci prázdných památkově chráněných budov přímo v historickém centru Prahy. Hotelový developerský projekt se chystá například na Senovážném náměstí, kde rakouská skupina UBM koupila sídlo bývalé banky IPB. Za zmínku také stojí rekonstrukce bývalého secesního hotelu Evropa na Václavském náměstí, kde by měl

působit hotelový řetězec Marriott pod značkou W Hotels. Po dokončení rekonstrukce odkoupí hotel od rakouského developera House of Julius Meinl podnikatel v cestovním ruchu Ferid Nasr.

Rostoucí úrokové sazby a zmírnění růstu některých makroekonomických faktorů pravděpodobně přispějí ke zpomalení transakční aktivity nejen v hotelovém sektoru, což jsme již mohli pozorovat v roce 2018. Hlavním důvodem snižujícího se objemu investic je však nedostatek kvalitních hotelových aktiv k prodeji na trhu. Navzdory tomu stále existuje silná poptávka po zdravých výnosech směřující zejména ze západu, která postupně proniká i na trhy střední a východní Evropy.

V rámci České republiky jsme v posledních letech zaznamenali trend v podobě rozšiřování hotelů nabízejících prémiové služby do regionů a méně známých turistických destinací. Toto rozšiřování je zapříčiněno zejména stále se zvyšujícím přílivem turistů a ekonomickou konjunkturou v posledních letech. Rostoucí standard se promítl například také do popularity horských apartmánů, kde hosté mohou využívat služeb typických pro hotelová zařízení.

HOTELY JAKO DIVERZIFIKACE INVESTIČNÍHO PORTFOLIA NEMOVITOSTÍ

Hotely v posledních letech lákají i díky snaze o diverzifikaci v rámci investic do komerčních nemovitostí. Diverzifikace je v rámci investice do hotelů výrazněna tím, že jejich zákaznická základna se výrazně liší od ostatních investičních segmentů trhu nemovitostí. Neméně důležitým aspektem je i požadovaný výnos, který nebyl zejména v porovnání se segmenty administrativních a retailových budov tolik stlačen.

VZESTUP GLOBÁLNÍHO CESTOVÁNÍ A ZMĚNA CHOVÁNÍ ZÁKAZNÍKŮ

Faktory, kdy nízkonákladoví dopravci umožňují cestovat po světě za rozumnou cenu a zároveň kdy hodně zemí zaznamenalo rychlý růst HDP, akcelerovaly globální cestovní ruch. Zejména cestující z Jižní Koreje, Číny, Indie a Jižní Ameriky nyní představují velké množství nových potenciálních zákazníků a jejich poptávka bude mít značný dopad také na nabídku samotnou.

Další významnou změnu přináší faktor, kdy se ekonomicky aktivní stávají generace Y a Z, které mají odlišné požadavky a potřeby ve srovnání se staršími generacemi. Přizpůsobení potřebám této generace může představovat konkurenční výhodu. Se změnami preferencí mladé generace také souvisí trend flexibilních pracovních prostor, který se promítne i v rámci cestovního ruchu. Hoteloví operátoři mohou maximalizovat efektivitu a zvýšit příjmy kreativním využitím stávajících, nedostatečně využívaných prostor. Řada hotelových značek tento trend přijala a láká hosty prostřednictvím nových konceptů, např. formou členských poplatků za pracovní prostor, který zahrnuje bar, soukromé zasedací prostory, čaj a kávu zdarma, knihovnu, wi-fi a možnosti tisku. Předpokládáme, že se postupně budou přidávat další hotelové společnosti, a to zejména značky zaměřené na mladší generaci, a lákat tak například více digitálních nomádů.

TRENDY V HOVELOVÉM SEGMENTU VE ZNAMENÍ TECHNOLOGIÍ

Technologický pokrok se v současnosti promítá napříč všemi segmenty. V cestovním ruchu mají technologie dopad zejména na efektivitu a komfort.

Do oblasti ubytování se dostává např. internet věcí (IoT), který zahrnuje rozšíření internetového připojení k běžným předmětům a zařízením. Tato zařízení pak mohou sbírat data a komunikovat přes internet. Příkladem z odvětví cestovního ruchu jsou „napojené“ termostaty, které se používají k automatickému nastavení teploty v místnosti při check-in a check-out časech nebo v reakci na kolísání teploty způsobené sluncem nebo okny. Stejný koncept je také využíván pro osvětlení, což zvyšuje energetickou efektivitu například snížením intenzity světla během dne.

Sběr tzv. „big data“ se rychle rozrostl napříč téměř všemi průmyslovými odvětvími, v hoteliérství může být využit k tomu,

aby byly služby efektivně využity k poskytování lepších zkušeností zákazníků. Data mohou být použita cestovními agenturami, aby učinily doporučení pro „vhodné“ destinace na základě věku, pohlaví, rozpočtu, navštívených míst atd. Sběr dat také dále umožňuje například efektivněji řídit cenovou politiku dle aktuální poptávky.

Disruptivní charakter, kromě již zmíněných inovací, budou mít například i technologie identifikace pomocí biometrie, využití robotů (viz robotická concierge Connie od hotelového řetězce Hilton), virtuální realita, aplikace jako komunikace s pokojovou službou, transformace pokojových klíčů do chytrých telefonů a mnoho dalších. Je však nutné podotknout, že většina technologických inovací je ve své počáteční fázi a k plnému využití mají ještě kus cesty.

VOJTĚCH PETRÍK, ZDENĚK VAŠATA

Deloitte Real Estate

Zdroje: ČSÚ, HVS, Euromonitor International

ENGLISH SUMMARY

CURRENT TRENDS IN TOURISM WITH AN EMPHASIS ON THE HOTEL INDUSTRY

- In 2018, collective accommodation establishments recorded their most successful year once again. More than 21 million people were accommodated in the Czech Republic in 2018, which is 6 % more than in 2017.
- Prague has long been one of the most attractive tourist destinations in Europe, and over 9 million tourists visited it in 2018. In terms of the number of tourists, only 4 cities surpassed it - London, Paris, Istanbul and Rome, with Rome exceeding it by only approximately 700 thousand tourists.
- In 2018 hotel real estate was traded for a total of 18.6 billion euros, which is a 14 % decline in comparison with the previous year.
- By far the largest trade in the Czech hotel market, which was also significant on a European scale, was the sale of Hotel InterContinental in Prague for 225 million euros.
- In terms of hotel occupancy, Prague is already meeting its limits. In 2018 the average hotel occupancy rate in Prague was more than 80 %, which is one of the highest values among European capitals.
- The trends that will affect tourism in the coming years will be marked by new technologies, mainly represented by automation and efficient use of data. Customer preferences will also change, with the younger generation in particular bringing new needs and expectations to the market.

Investice do nemovitostí vyžadují zkušenosti

**Náš multidisciplinární tým se postará
o všechny aspekty vašeho projektu.**

Propojením znalostí, dat a technologií
pomáháme přizpůsobit vaše podnikání
v oblasti nemovitostí neustálým změnám.

kpmg.cz

Anticipate tomorrow. Deliver today.

