

CESTOVNÍ RUCH A HOTELNICTVÍ

Současná situace pandemie viru COVID-19 a opatření proti dalšímu šíření silně zasáhly cestovní ruch, který je jednou z nejpostiženějších oblastí vůbec.

Rozsah dopadů na sektor bude záviset na době trvání pandemie a na to návazných opatření.

Krátkodobý výpadek poptávky zasáhne všechny oblasti turistického ubytování. Ve střednědobém horizontu budou rizikovou skupinou zejména hotely v centrech velkých měst zaměřené na zahraniční klientelu.

V turisticky exponovaných lokalitách jako je centrum Prahy očekáváme strukturální změny v sektoru, kterými dojde k adaptaci na současný šok. Jedná se zejména o snížení počtu ubytovacích kapacit a jejich novou strukturu co do kvality a poskytovaných služeb.

Očekáváme tlak na snížení sazeb ubytování, a to zejména u high-end hotelů s vysokým podílem hostů ze zahraničí.

Současná situace pravděpodobně urychlí zavádění moderních technologií v hotelech, především v segmentu tzv. "economy" hotelů, které povedou ke snížení mzdových nákladů a zvýšení efektivity.

Nízká nezaměstnanost vyvíjela před krizovým stavem tlak na zvyšování personálních nákladů v odvětví cestovního ruchu. Vysoké mzdové náklady mohou mít dopad na rychlejší snižování počtu zaměstnanců vzhledem k současné situaci. Některé z hotelových provozů se mohou po odeznění krize potýkat se zásadním nedostatkem pracovní síly, což může znamenat rigidní adaptaci na zvyšující se poptávku.

Celkový objem hotelových transakcí v roce 2019 v Evropě vzrostl meziročně o 14 %. V ČR celkový transakční objem dosáhl 510 mil. EUR a tvořil 16 % objemu celkových investic do komerčních nemovitostí.

Obsazenost hotelů v roce 2019 v centru Prahy dosahovala limitních 87 %. Největším vlivem byla vysoká poptávka po turistickém ubytování a stagnující vývoj hotelové kapacity.

Novou poptávku pokrývaly zejména rychle rostoucí služby sdíleného ubytování, které v posledních dvou letech zvýšily svou kapacitu o 34 %.

ÚVOD

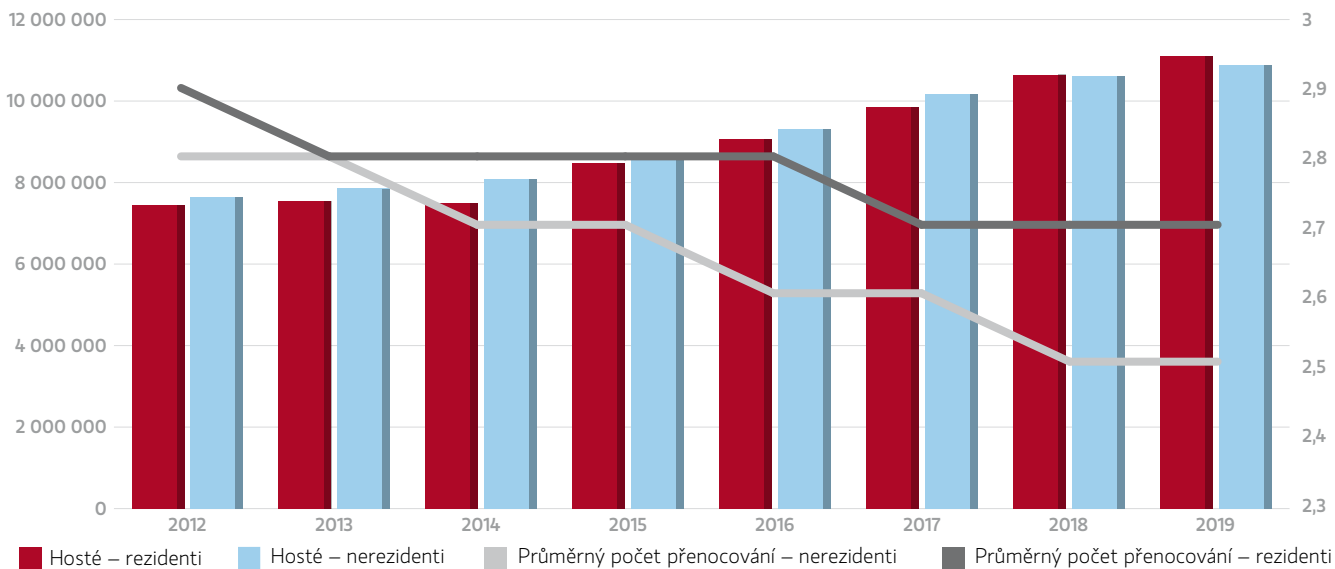
Současná bezprecedentní situace koronavirové pandemie silně dopadá na globální ekonomiku. Turistický ruch je z důvodu omezení cestování a v mnohých zemích i volného pohybu jedním z nejzasáženějších segmentů. Na konkrétní prognózy je ještě brzy (kapitola je psaná 2. 4. 2020), nicméně se v článku zamýšlíme nad dopady, které jsou předpokládány již nyní.

TURISTICKÝ RUCH V ROCE 2019

Česká republika i nadále potvrzovala pověst atraktivní turistické destinace v srdci Evropy. Důkazem toho je fakt, že se v roce 2019 počet hostů v ubytovacích zařízeních zvýšil ve srovnání s předchozím rokem o 3,5 %. Navzdory poměrně silné skupině turistů ze zahraničí byl zvýšený zájem o ubytování vidět zejména u tuzemských turistů, jejichž počet meziročně vzrostl o 4,4 % a kteří také zůstávají v ubytovacích zařízeních v průměru o 0,2 dne déle. Počet a struktura ubytovaných dle zemí původu byla sledována v oficiálních ubytovacích zařízeních a nesleduje zejména rychle rostoucí sdílené ubytování. Celkový nárůst poptávky je tak výrazně vyšší. Dle predikce společnosti Euromonitor International se pro rok 2025 předpokládá další růst počtu mezinárodních turistů v Praze, a to ročně až o 300 000. Predikce je v současné situaci silně ovlivněna scénáři vývoje pandemie koronaviru.



GRAF Celkový počet ubytovaných hostů



ZDROJ: CZSO.CZ

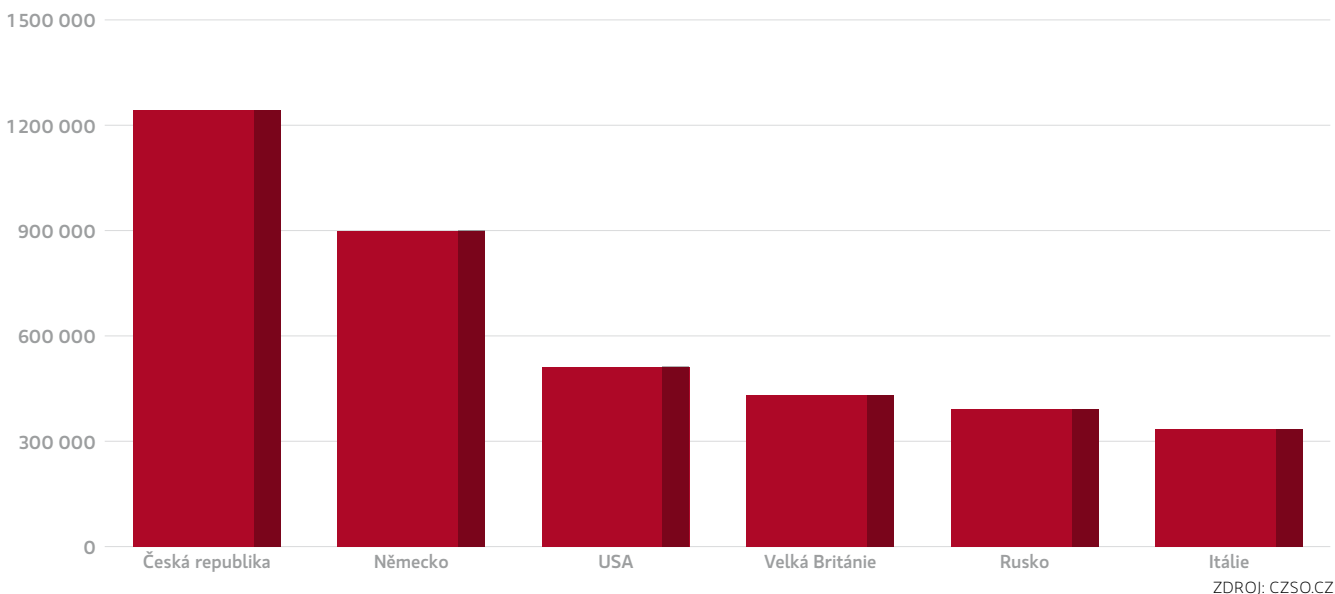
Tradičně nejpopulárnější destinací v rámci Česka zůstávala Praha, v níž se za rok 2019 ubytovalo přes 8 mil. turistů, což je meziročně o 136 tisíc více. Oproti roku 2012, kdy se v Praze ubytovalo přibližně 5,7 mil. turistů, jde o 57% nárůst.

Největší zahraniční skupinou ubytovaných v Praze byli návštěvníci z Německa, kteří v roce 2019 tvořili 13,5 % všech turistů, což představuje téměř 900 000 turistů. V rámci meziročního porovnání byl však zaznamenán trend poklesu celkem o 14 000 příjezdů. Naopak největší nárůst si připsali turisté z Ukrajiny, kterých v roce 2019 do Prahy zavítalo o 37 000 více než v roce předchozím.

Přibývající množství turistů v Praze bylo pokryto ubytovacími kapacitami, které poskytuje sdílené ubytování, jež za poslední dva roky zvýšilo svoji kapacitu o 34 %. Naproti tomu hotelové kapacity v posledních dvou letech v Praze stagnují a za sdíleným ubytováním výrazně zaostávají.



GRAF Struktura ubytovaných dle zemí původu v roce 2019 v Praze (TOP 6)



ZDROJ: CZSO.CZ

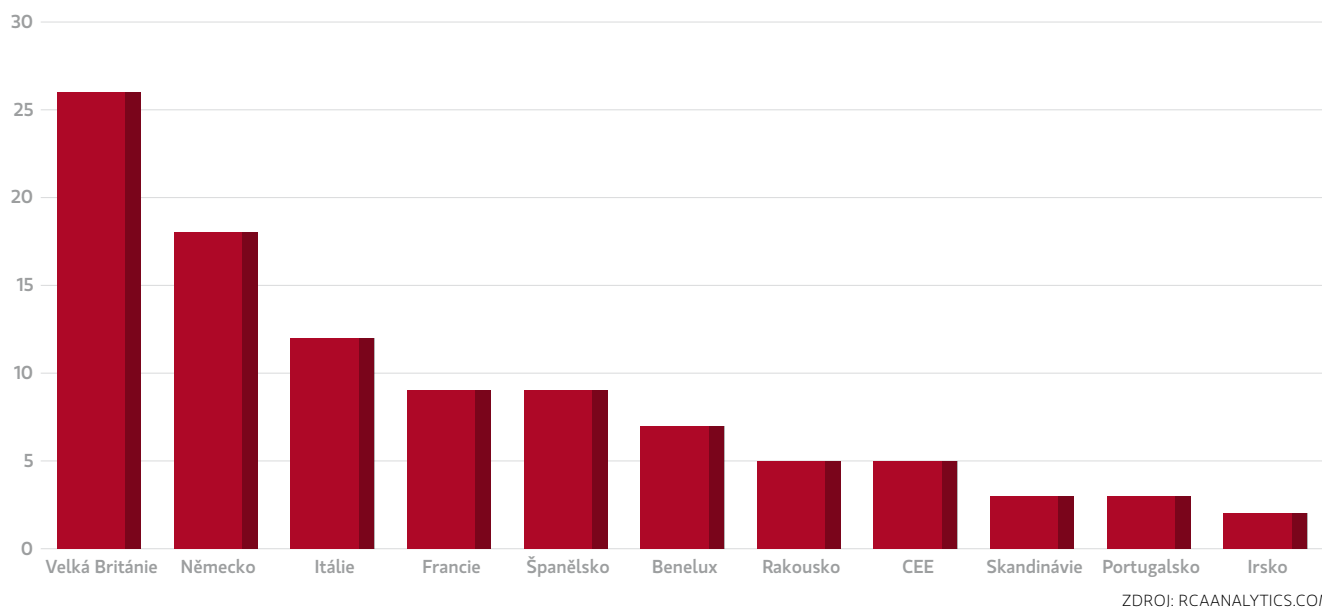
EVROPSKÝ HOTELOVÝ TRANSAKČNÍ TRH V ROCE 2019

Rozmach turistického ruchu s výhledem dalšího růstu (výhled dostal v březnu 2020 nečekanou ránu) pozitivně ovlivnil investice do hotelového segmentu. Celkový objem hotelových transakcí se v roce 2019 dostal až na úroveň 27 mld. EUR, což je oproti předchozímu roku 14% nárůst. Hotelový segment se na celkovém objemu reálných transakcí podílel v evropském kontextu 9 %. V ČR je tento podíl, který srovnává hotely s tradičními reálnými segmenty, jako jsou kanceláře a obchodní domy dokonce 16 %.

Tradičně nejsilnějším evropským trhem zůstává Velká Británie, která se v roce 2019 podílela na více než čtvrtině transakčního objemu. V kontextu evropského růstu se v uplynulém roce dařilo i regionu střední a východní Evropy, kde se celkový investiční objem zdvojnásobil na 1,2 mld. EUR.

Z regionálního hlediska se začínala pozornost hotelových investorů obracet zejména směrem na východ. Varšava, ale také regionální města v Polsku častokrát nabízely yield až o 2% body vyšší než zavedené trhy v západní Evropě a v kombinaci s nižšími kapitálovými nároky či lepší dostupností pracovní síly nabízejí alternativu pro široké spektrum investorů. Další alternativou v roce 2019 byly čím dál populárnější oportunistické investice do hotelových nemovitostí např. v Bukurešti, která postupně doplňovala chybějící hotelové kapacity, zejména formou rekonstrukcí.

GRAF Podíl transakcí dle zemí (v %)



VÝZNAMNÉ EVROPSKÉ HOOTELOVÉ TRANSAKCE

- Huazhu Group, pátá největší hotelová skupina na světě podle tržní kapitalizace, vyplatila za společnost Steigenberger Deutsche Hospitality, dle médií v hotovosti, 700 mil. EUR. Portfolio skupiny Huazhu v současné době již čítá působivé portfolio 5 000 hotelů ve více než 400 městech a s členskou základnou loajality programu zahrnující více než 139 milionů lidí.
- Akvizice portfolia hotelů v Benátkách a okolí v hodnotě cca 200 mil. EUR společností Deka Immobilien (749 pokojů, 267 000 EUR na pokoj). Prodávající stranou byl rakouský developer MTK.
- Společnost Covivio investovala do portfolia 8 hotelů situovaných napříč evropskými metropolemi. Součástí transakce byl i pražský Carlo IV na Senovážném náměstí. Prodávající stranou byla Värde Partners a celkový objem transakce se vyšplhal na 573 mil. EUR (včetně plánovaných kapitálových investic). Na pokoj pak částka investice čítá 514 000 EUR.
- Prodej portfolia 2 330 pokojů vlastněných společností Principal Real Estate. Kupujícím byla AXA Investment, přičemž cena transakce dosáhla 531 mil. EUR (227 000 EUR za pokoj).
- InterContinental Hotels Group (IHG) se dohodla na akvizici brandu a operátora Six Senses Hotels Resorts Spas za 276 milionů EUR od soukromé společnosti Pegasus Capital Advisors. Prodej zahrnuje správu 53 hotelů a jeho předmětem nejsou žádné nemovitosti.
- Francouzský majitel a provozovatel francouzských víceúčelových hotelů AccorHotels dokončil akvizici dalších 33 % akcií Orbisu v odhadované hodnotě 442 milionů EUR. Celkové vlastnictví společnosti Accor Orbis tak nyní činí přibližně 86 %.

HOTELOVÝ TRH V PRAZE V ROCE 2019

Stejně jako v evropském měřítku i v Praze se hotelnictví dařilo. Obsazenost v hotelech umístěných v centru města dosahovala limitních 87 %. Přičemž v Praze se nachází 70 % všech 4* a 5* hotelů, umístěných právě v centrálních částech v Praze 1 a v Praze 2. V rámci celkového množství hotelů jsou však hotelové kapacity rozmístěny do velkého množství menších hotelů, kdy do kategorie do 100 lůžek patří až 80 % všech hotelů.

ADR (průměrná denní sazba na pokoj) dosahovala v Praze cca 105 EUR, RevPAR (tržba za disponibilní pokoj) pak cca 90 EUR. Oba ukazatele se dle STR.com meziročně zvýšily, v Praze o více než 4 %. V porovnání s evropským průměrem ADR mírně zaostává, RevPAR je ale díky vysoké obsazenosti dokonce nad celkovým evropským průměrem.

Praha v loňském roce lákala nové hráče, a to jak na poli investic, tak provozu. Například na Senovážném náměstí se kubisticko-klasicistní Cukrovárnický palác změnil na luxusní hotel s názvem Andaz Prague, jehož provozovatelem bude řetězec Hyatt. Na Letné vyrostle nový pětilhvězdičkový hotel řetězce Hard Rock Hotels – jeho otevření se předpokládá v roce 2023. Hotel InterContinental se jeho nový majitel R2G rozhodl zrekonstruovat, a to včetně okolního veřejného prostranství. Hotel také změnil jméno na Golden Prague Hotel (Hotel Zlatá Praha) a operátorem bude řetězec Fairmont Hotels Resorts, který je součástí sítě Accor Hotels. Secesní hotel Evropa v centru Prahy po dokončení rekonstrukce otevře řetězec Marriott prostřednictvím své značky luxusních hotelů W Hotels. Hotel Carlo IV, původně sídlo Zemské hypotéční banky, který koncem roku 2019 změnil majitele, projde postupnou rekonstrukcí pokojů a změnou operátora z Autograph Collection skupiny Marriott na NH Hotels. V současné situaci je otázkou průběh nových projektů a očekáváme minimálně jejich zpoždění oproti předpokladům a plánům z loňského roku.

Celkový investiční objem směřovaný do hotelů v České republice je odhadován v roce 2019 na rekordních 510 mil. EUR.

K nejvýznamnějším investicím patřila již zmiňovaná transakce hotelu Carlo IV (bývalý Boscolo) a transakce Hotelu Panorama, který od společnosti Corinthia Hotels odkoupila rakouská S+B Gruppe. Majitele změnil i InterContinental, který koupila investiční firma R2G Oldřicha Šlemra společně se zakladateli Avastu Pavlem Baudišem a Eduardem Kučerou. Dále pak fond Amundi investoval do Hotelu Ibis u Náměstí Republiky. Silná nová nabídka a změny se týkají zejména luxusních hotelů, naopak nedostatek nové nabídky byl v porovnání s počtem rostoucích turistů ve střední třídě hotelů. Tento segment nahrazoval růst sdíleného ubytování.

TABULKA Přehled vybraných transakcí

Budova	Kupující	Prodávající
Carlo IV	Covivio Hotels	Varde Partners
Panorama Hotel Prague	S+B Gruppe	Corinthia Hotels
Holiday Inn Brno	CPI Property Group	Veletřhy Brno
K+K Hotel Portfolio 2019	InterGlobe Enterprises, Event Hotels	Goldman Sachs, Highgate Holdings
Ibis Prague Old Town	Amundi	Cecopra
Orea Spa Hotel Cristal a Hotel San Remo	Cimex	Fyzické osoby
Hotel Don Giovanni	Wenaas Holding	Mornington Capital
InterContinental Prague	R2G	J&T Finance Group, Best Hotel Properties, Westmont
Orchard Hotel	CPI Property Group	Red Group
Penta Hotel Prague	Aroundtown SA	CTF DEVELOPMENT INTERNATIONAL LIMITED

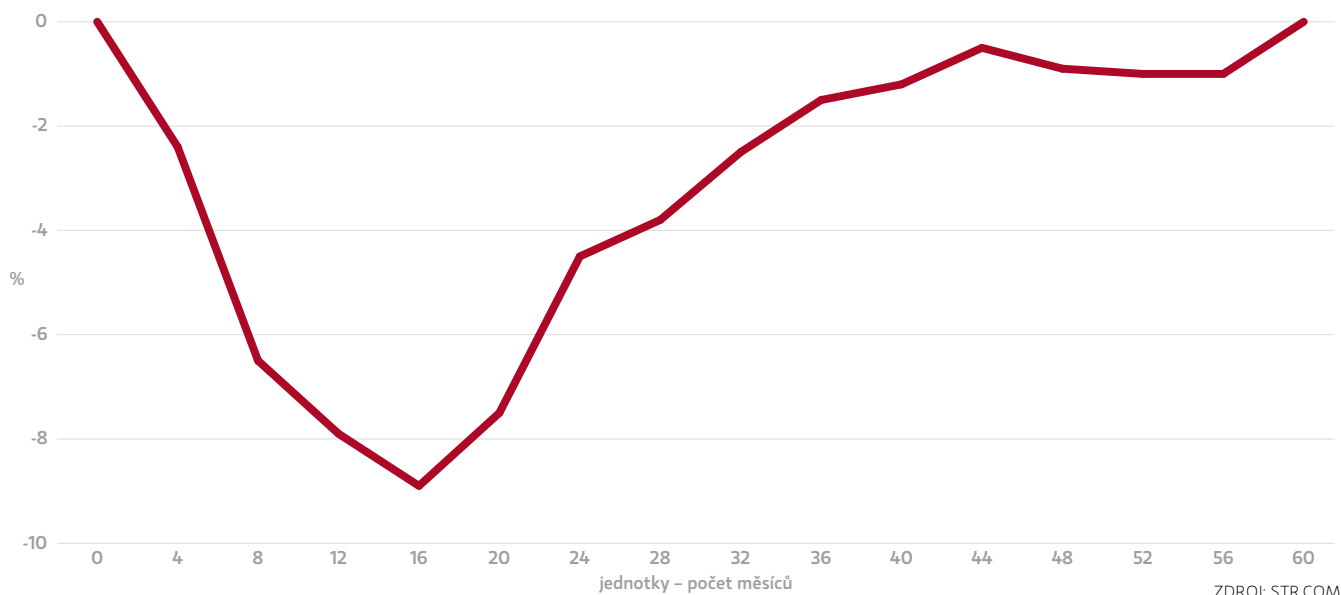
DOPAD PANDEMIE KORONAVIRU

Jak jsme již zmiňovali na začátku článku, současná situace je bezprecedentní a je těžké odhadovat její další vývoj a celkové dopady na hotelový trh. Bude záležet zejména na celkové délce pandemie koronaviru a bezpečnostních opatření a omezení ze strany států, což je v současnosti těžké odhadovat.

Dle dat STR již 9. března dopadla opatření na hotelový segment, kdy většina evropských velkoměst zaznamenala pokles obsazenosti pod 40 %. V současné době je obsazenost téměř nulová a hotely jsou nuceny zavírat své provoz. Jako alternativu některé hotely zvolily nabídku pronájmu hotelových pokojů k dočasnému bydlení za podobné sazby, jako na rezidenčním trhu nemovitostí. Na dalším vývoji pro jednotlivé společnosti působící v hotelovém segmentu bude záležet nejen na délce omezení, ale i kapitálové připravenosti, diverzifikaci portfolia a typů hotelových zařízení.

V případě krize v roce 2008, která měla samozřejmě jiné charakteristiky a omezení, trvalo v Evropě celkem cca 3 roky, než se dostaly obsazenosti hotelů na předkrizovou úroveň. Při mnohem méně rozšířené epidemii SARS, než to je v současnosti u koronaviru, trvalo v Číně navrácení na původní hodnoty obsazenosti celkem cca 6 měsíců. Zkušenosti z předchozích poklesů také ukazují, že ukazatel RevPAR se u hotelového segmentu vyrovnal s opožděním přibližně 6 měsíců až 1 rok ve srovnání s obsazeností hotelů.

Velkou otázkou v současnosti také je, jestli aktuální situace změnil cestovní chování lidí a změní se tak strukturálně poptávka. V následující části shrnujeme předpokládané dopady z pohledu krátkodobého, dočasného horizontu a z dopadů, které budou mít dlouhodobější charakter.


GRAF Vývoj obsazenosti hotelů v době krize v roce 2008 (12 měsíční klouzavý průměr obsazenosti hotelů v Evropě, indexováno k září 2008, %)


Krátkodobý horizont

Krátkodobý výpadek poptávky zasáhne všechny oblasti turistického ubytování. V střednědobém horizontu budou rizikovou skupinou zejména hotely v centrech velkých měst zaměřené na zahraniční klientelu. Rozsah dopadů na sektor bude záviset na době trvání pandemie a na to návazných záchraných opatření.

Horské hotely v ČR přišly jen o malou část konce lyžařské sezóny, období jarních měsíců je pro většinu provozovatelů mezisezóna. Zásadní je pro provozovatele hotelů hlavní sezóna letních prázdnin, která by i v případě otevření hranic mohla být nadprůměrná z důvodu obav cestovat do zahraničí.

Lázeňský hotelový byznys je aktuálně zasažen stejně jako jiné turistické segmenty, zejména odlivem zahraničních pacientů. Z krátkodobého pohledu je pro něj příležitostí přivést do lázeňských destinací zpět českou klientelu i na letní dovolenou a překlenout tak situaci do návratu zahraničních klientů.

Dlouhodobý horizont

V turisticky exponovaných lokalitách, jako je centrum Prahy, očekáváme strukturální změny v sektoru, kterými dojde k adaptaci na současný šok. Jedná se zejména o snížení počtu ubytovacích kapacit a jejich novou strukturu co do kvality a poskytovaných služeb.

Byty pro krátkodobé, turistické pronájmy budou dočasně využívány (nabízeny) k bydlení. V dlouhodobém horizontu a s opětovným růstem turismu se k modelu krátkodobých pronájmů velká část investorů opět vrátí. Kapitálově slabší vlastníci investičních bytů budou tlačeni při případné neobsazenosti k rychlému prodeji, pravděpodobně pod tržní cenou.

Očekáváme vyšší míru zavedení moderních technologií v hotelech, zejména v segmentu tzv. „economy“ hotelů, které povedou ke snížení mzdových nákladů.

V případě výrazného snížení počtu zaměstnanců v hotelových provozech se některé z nich mohou po odeznění krize potýkat se zásadním nedostatkem pracovní síly, která se v mezichase přesunula do jiných odvětví, což může znamenat nemožnost vrátit se k plnému provozu.

ZDENĚK VAŠATA, JAKUB LEŠKO
Deloitte Real Estate