

Cushman & Wakefield Echinox: Revenire semnificativa a pieței hoteliere din București în primul trimestru; rata de ocupare a hotelurilor, printre cele mai ridicate din Europa Centrala și de Est, a crescut cu 33%



Rata de ocupare a hotelurilor din București a fost de 62% în primul trimestru, în creștere cu 33% față de perioada similară a anului trecut și se afla la doar 5% sub nivelul din 2019, an premergător pandemiei. Raportat la regiune, Bucureștiul a înregistrat a doua cea mai mare rata de ocupare a hotelurilor, imediat în urma Varșoviei, dar peste cele din Budapesta, Bratislava, Praga și Sofia, arata datele companiei de consultanță imobiliara Cushman & Wakefield.

Potrivit hotelierilor din București, performanța din acest an este determinată de o revenire puternică a cererii pe segmentul turismului individual, precum și de o îmbunătățire pe segmentul turismului de grup și de afaceri. De asemenea, evoluția pozitivă a indicatorilor a fost susținută și de creșterea calității ofertei de hoteluri din București prin deschiderea Marmorosch București, Autograph Collection și renovarea Intercontinental Athenee Palace.

Sevda Cadir, Senior Hospitality Consultant, Cushman & Wakefield CEE & SEE: "Piața hoteliera din București înregistrează o redresare puternică post-COVID în ceea ce privește indicatorii de performanță. Evoluția din primul trimestru creează premisele pentru un an fructuos, în condițiile în care nivelul RevPAR a depășit valoarea din Q1 2019. În aceste circumstanțe, vedem o revenire a interesului investitorilor locali și internaționali pentru hotelurile din România, deși aceștia rămân prudenți din cauza nivelului ridicat de incertitudine și a costurilor mai mari de finanțare. Prima tranzacție a fost deja încheiată în primul trimestru (vânzarea hotelului K+K Elisabeta) și ne așteptăm ca activitatea investițională să se redreseze în continuare în a doua jumătate a anului."

Potrivit datelor firmei de cercetare STR Global, specializată în industria hoteliera, tariful mediu al hotelurilor din București a fost de 92 de euro în primul trimestru, depășind cu aproape 12% nivelurile din 2019 și fiind cu 35% peste valoarea din primul trimestru al anului trecut, în condițiile în care în acest an cota de TVA pentru industria HORECA a fost majorată de la 5% la 9%.

Creșterea tarifului mediu și a ratei de ocupare a dus la o îmbunătățire cu peste 80% a venitului mediu pe camera disponibilă din București comparativ cu același interval din 2022. În consecință, hotelierii din Capitala au încasat în perioada ianuarie-martie, în medie 57 euro/noapte pentru fiecare camera disponibilă, cel mai mare nivel dintre capitalele din CEE (Bratislava, București, Budapesta, Praga, Sofia, Varșovia). Bucureștiul a reușit aceeași performanță și înainte de pandemie (trimestrul 1 din 2019), pe fondul unui sezon de iarnă relativ mai puternic, determinat în special de cererea pe segmentul corporate, în mod tradițional mai ridicată în această perioadă.

Bucureștiul, împreună cu piața CEE, a cunoscut o revenire sănătoasă a indicatorilor de performanță începând cu

2022. Astfel, anul trecut hotelurile din capitala României au atins al doilea cel mai mare grad de ocupare dintre capitalele CEE.

Activitatea de investiții în active hoteliere în CEE a fost limitată pe parcursul anului 2022, volumul tranzacțiilor ridicându-se la 409 milioane euro, ceea ce reflecta o scădere cu 70% față de 2019. Numeroși factori (inclusiv invazia rusa a Ucrainei, costurile energiei, poziționarea Ungariei față de Comisia Europeană, creșterea inflației și a ratelor dobânzilor din sectorul bancar, lipsa forței de muncă calificate, preocupările legate de o recesiune și viitoarele alegeri prezidențiale din Republica Ceha) au contribuit la un climat de incertitudine în CEE și au determinat investitorii să adopte o abordare de tip "wait-and-see".

Privind în perspectiva, în anul 2023 volumele tranzacționante ar trebui să se redreseze, evoluție susținută de nevoia proprietarilor de a cheltui fondurile disponibile, precum și de presiunea asupra unor proprietari de a vinde din activele non-core pentru a acoperi necesarul de lichiditate. Natura anti-inflaționistă a proprietăților imobiliare hoteliere, combinată cu nivelul ridicat al fondurilor proprii disponibile și cu redresarea solidă a industriei ar trebui să faciliteze relansarea tranzacțiilor hoteliere în regiunea CEE.

În 2022, România a înregistrat un volum total de tranzacții de circa 75 de milioane de euro, din care Bucureștiul a înregistrat circa 44 de milioane de euro. Volumul tranzacțiilor a înregistrat o creștere de 56% la nivel de țară, respectiv 91% în București comparativ cu 2021.

Din punct de vedere al ofertei, capitalele din CEE au înregistrat o creștere moderată în 2022, pe parcursul anului trecut fiind deschise 18 hoteluri cu 2.420 de camere, în timp ce 6 hoteluri cu 1.145 de camere au fost închise pentru a fi repositionate pe piață.

Pentru 2023 a fost anunțată deschiderea unui număr de 25 de hoteluri noi, cu 3.187 de camere în CEE, inclusiv mai multe redeschideri, cum ar fi Intercontinental Athenee Palace din București și Almanac X Praga. În ultimii ani, piața hoteliera din București a înregistrat o creștere medie anuală moderată a ofertei noi, de 1,5% între 2016 și 2021. În 2022 nu a fost deschis niciun hotel nou pe piața din București, însă până în 2024 este estimată o rată medie anuală de creștere de 4,9% a numărului de camere, datorată în mare parte de lansări de hoteluri premium și de lux. Swisshotel, Corinthia Grand Hotel Boulevard, Novotel Baneasa, Ibis Syles Bucharest Airport, sunt printre lansările anunțate în următorul an și jumatate în București.