

Piața investițiilor cu spații hoteliere din Europa Centrală și de Est (ECE) își revine, însa hotelurile trebuie sa-și îmbunătățeasca criteriile ESG și sa reduca amprenta de carbon



Activitatea de investiții în hoteluri din regiunea ECE-6 (Polonia, Cehia, România, Ungaria, Bulgaria, Slovacia) a totalizat 464 milioane euro în ultimele 12 luni – iunie 2022 - iunie 2023, în ciuda creșterii notabile a costurilor de finanțare și a provocărilor economice și geopolitice în curs. Aceasta este cu 74% mai mare comparativ cu perioada anterioară de 12 luni. Între S2 2022 și S1 2023, au fost vândute 23 de hoteluri cu aproape 3.000 de camere.

Cushman & Wakefield și firma de avocatura CMS prezinta principalele concluzii ale celei de-a patra ediții a raportului comun care analizeaza piața tranzacțiilor cu hoteluri din ECE: [Getting Real about ESG in Hotel Real Estate](#).

Având în vedere tranzacțiile aflate în diverse stadii de negociere, volumul investițiilor ar putea ajunge la 563 milioane euro până la sfârșitul anului 2023, cu aproape 30% mai mult decât în 2022. Apetitul investitorilor este alimentat de revenirea puternică a performanței hotelurilor din toată regiunea, veniturile pe camera disponibilă (RevPAR) în primul semestru 2023 depășind nivelurile din 2019 cu 6%.

Magsud Rahmanov, Head of Hotel Transactions, CEE & SEE, Cushman & Wakefield: ”Activitatea investițională între S2 2022 și S1 2023 a fost stimulată de creșterea presiunii asupra proprietarilor de a vinde sau de a-și refinanța activele, și asupra investitorilor de a investi capitalul acumulat - dar și de îmbunătățirea performanței hotelurilor. În ciuda ratelor de ocupare sub nivelul din S1 2019, creșterea ratei medii zilnice (ADR) a majorat în S2 2022 - S1 2023 veniturile pe camerele disponibile din capitalele ECE-6 peste nivelurile pre-pandemice, iar tendința ascendentă va continua. În timp ce avansul ADR va încetini, rata de ocupare în creștere va ajuta la susținerea traiectoriei ascendente a RevPAR. Combinația între stabilizarea inflației, îmbunătățirea performanței hoteliere și revenirea investitorilor internaționali - în special din Asia și Orientul Mijlociu - va conduce probabil la o creștere suplimentară a tranzacțiilor cu hoteluri în următorul an”.

Grafic1: Volumul anual al tranzacțiilor cu hoteluri în ECE-6 (EUR, milioane)

Investitorii cauta hoteluri sustenabile

Studiile Cushman & Wakefield arata ca jumatate dintre investitorii hotelieri din ECE se uita la criteriile ESG în procesele de due diligence pentru achizițiilor unor proprietăți hoteliere, iar 40% sunt în proces de includere a acestora în analizele lor.

Motivul este consolidarea legislației în vigoare și oportunitatea de creștere a valorii activelor - precum și amenințarea problemelor potențiale care pot apărea în timpul tranzacțiilor. Peste 50% dintre investitori s-au confruntat cu provocări legate de ESG în timp ce au efectuat achiziții și vânzări de proprietăți hoteliere. Pentru aproximativ 35% dintre investitori, au avut consecințe financiare semnificative, depășind jumătate de milion de euro. În regiunea ECE, investitorii hotelieri chestionați nu au întâmpinat încă un impact atât de important, dar cu toate acestea, 60% au fost expuși la probleme monetare nefinanciare sau minore (sub 500.000 EUR).

Grafic 2: Includerea ESG due diligence in procesul de achiziție a hotelurilor

ESG, beneficiu pentru afaceri

Pentru cei care sunt proactivi și acorda atenție deosebită componentei ESG, există potențialul de a crește valoarea hotelurilor prin obținerea de venituri mai mari, reducerea costurilor cu utilitățile și îmbunătățirea atractivității investiționale cu 6% pentru hotelurile cu cele mai mari acreditări ESG.

Pe baza cercetărilor Cushman & Wakefield și a experienței în procese de audit în domeniul energetic, hotelurile pot reduce în special consumul de energie și apa prin implementarea măsurilor de sustenabilitate.

Conform celei mai recente ediții a Cornell Hotel Sustainability Benchmarking Index (CHSB 2023), în 2021 consumul mediu final de energie pentru un eșantion de 31 de hoteluri din Varșovia, Praga și București a fost de aproximativ 166 kWh pe camera ocupată, în timp ce 25% din cele mai eficiente hoteluri au avut un consum de energie cu aproximativ 41% mai mic, respectiv 99 kWh pe camera ocupată.

În plus, ESG ca standard utilizat pentru a măsura impactul pe termen lung al unei companii asupra mediului și societății este important în sectorul ospitalității, deoarece sprijina în continuare atragerea talentelor, inovația, îmbunătățirea valorii marci și șansa unei finanțări mai bune. Hotelurile sustenabile pot obține, de asemenea, condiții comerciale mai bune de la operatori. Și, important, la nivelul UE există un cadru de reglementare în acest domeniu din ce în ce complex, care va afecta și proprietarii de hoteluri.

Lukas Hejduk, Head of Hospitality, CMS: „ESG nu este doar un imperativ moral, ci și un motor cheie al creării de valoare și al rezilienței în industria hoteliera. Pe măsura ce așteptările clienților, investitorilor și autorităților de reglementare evoluează, proprietarii și operatorii din sectorul ospitalier trebuie să se adapteze și să inoveze pentru a răspunde cererii crescânde de practici sustenabile și responsabile social. UE dezvoltă dinamic legislația pentru promovarea transformării ecologice. Au fost deja adoptate mai multe acte juridice pentru a consolida eficacitatea raportării pe probleme de mediu, sociale și de guvernare. Acestea vor avea un impact direct atât asupra sectorului financiar, cât și asupra sectorului ospitalității, deoarece părțile interesate vor evalua din ce în ce mai mult performanța ESG a hotelurilor.”

În sectorul ospitalității există o gamă largă de certificări, însă doar 7% din hotelurile de pe piețele europene mari au certificări ESG recunoscute de Google Travel (BREEAM, LEED, Green Key, Green Globe, Earth Check, GSTC, etc.). Ponderea hotelurilor cu aceste certificări este chiar mai mică în majoritatea orașelor din ECE, mai puțin de 5%, cu excepția Varșoviei, care se numără printre primele 10 piețe după acest criteriu, cu aproape 10% din hoteluri acreditate ESG.

Varianta integrală a raportului **Cushman & Wakefield și CMS "Getting Real about ESG in Hotel Real Estate"** îl puteți descărca de aici:

<https://www.cushmanwakefield.com/en/czech-republic/insights/hotel-investment-scene-in-cee> .