

Colliers: Turismul local a avut un an foarte bun în 2023. Reziliența pieței hoteliere românești din ultimii ani atrage un număr tot mai mare de investitori în diverse proiecte



Sectorul hotelier a continuat să se redreseze în 2023, cu o creștere susținută a turismului de agrement. Numărul de turiști români care s-au cazat în structurile hoteliere din țară a ajuns la aproape 7 milioane în 2023, foarte aproape de maximele record și, de asemenea, peste media din anii de dinaintea pandemiei, potrivit raportului anual publicat de Colliers. Totodată, în vara lui 2023, nivelul traficului aerian de pasageri l-a depășit pe cel din 2019, stabilind noi recorduri atât în București, cât și în alte orașe mari din țară. Cu toate acestea, redresarea turismului internațional în România nu a fost la fel de rapidă ca cea a turismului intern, numărul turiștilor străini care sosesc în țară menținându-se cu aproximativ 25% sub nivelul de dinaintea pandemiei. Având în vedere în special cele aproape 2.000 de camere care ar putea fi livrate în perioada 2024-2026, consultanții Colliers subliniază că piața se pregătește pentru o expansiune atât la nivel cantitativ, cât și calitativ.

„Această revenire importantă a turismului de agrement devine din ce în ce mai atractivă pentru un număr tot mai mare de investitori instituționali. Stabilitatea în fața provocărilor recente din sectorul turismului este un factor cheie pentru atragerea unui număr tot mai mare de investitori în diverse proiecte, în pofida contextului inflaționist generat de COVID-19. Observăm, de asemenea, o creștere a numărului de proiecte care intra pe piața, anunțate în special pentru perioada 2025-2026, lucru datorat faptului că unii investitori au fost mai degrabă prudenți în fața noutăților aduse de alte sectoare imobiliare comerciale, în special birouri, și au cautat să își diversifice portofoliile”, explică **Raluca Buciu**, *Director și Partner | Valuation360 and Advisory Services la Colliers*.

În paralel, specialiștii Colliers observă o creștere semnificativă a numărului și a varietății de branduri hoteliere care caută să intre pe piața locală, de la cele de lux și până la cele mai accesibile. Mulți dintre acești operatori oferă mai multă flexibilitate și stimulente pentru a încuraja dezvoltatorii să inițieze proiecte, iar atunci când o clădire primește sprijinul unui brand internațional, finanțarea bancară devine mai accesibilă. De asemenea, la creșterea pieței contribuie și apariția unor operatori profesioniști, internaționali sau locali, care închiriază clădiri de la proprietari și le administrează ca hoteluri. Acest aspect are relevanța în piața, pentru că ei acționează ca intermediari între dezvoltatori și branduri, reducând riscurile pentru unii investitori.

Privind în detaliu industria ospitalității bucureștene, hotelurile de 4 și 5 stele au rămas cel mai activ segment în 2023. Venitul mediu zilnic pe camera disponibilă (ADR) a crescut cu 15% -20% pe tot parcursul anului, suplimentar față de creșterea de 57% înregistrată în 2022, ajungând la 126 euro/camera/noapte în zonele centrale și 82 euro/camera/noapte în nordul Bucureștiului. Ratele de ocupare în hotelurile competitive din București au crescut cu aproximativ 10% în lunile de vară, dar în termeni anuali rămân ușor sub nivelurile de dinaintea

pandemiei.

În termeni de planuri de construcție și dezvoltare în domeniul ospitalității, deși în 2023 a fost inaugurat doar un singur hotel nou relevant, Ibis Styles Airport, cu 84 de camere, în nordul Bucureștiului, iar fostul Hilton Athenee Palace a fost rebranduit ca Intercontinental, în următorii doi ani sunt așteptate peste 20 de deschideri importante în România, totalizând aproape 2.000 de camere. Printre acestea se numara proiectul dezvoltat de One United, care va aduce un brand de lux cu 100 de camere pe strada Clemanceau - Ennismore, pe cand un alt dezvoltator a batut palma cu un alt brand de lux Ascott, The Crest Collection, care va deschide un proiect cu 170 de camere lângă Palatul Parlamentului din București. Noua colaborare cu Accor pentru Novotel Living va genera un aparthotel cu 150 de camere, programat sa fie finalizat în 2025, iar Corinthia Grand Hotel Boulevard, cu 30 de camere, va fi, de asemenea, finalizat în viitorul apropiat.

„La începutul lui 2023 erau în discuție doar șapte proiecte, dar la sfârșitul anului, conform anunțurilor publice și a estimărilor generale, numărul acestora depășise 20 de proiecte, majoritatea în Capitala. Accor, Marriott și Radisson sunt unele dintre cele mai active marci aflate în cautarea de noi proiecte. În prezent, Bucureștiul numara 26 de hoteluri internaționale cu aproximativ 5.000 de camere, ceea ce reprezinta aproape jumătate din numărul total de hoteluri aflate în Capitala și care au potențial de afiliere. În afara Bucureștiului, Cluj-Napoca, Brașov, Oradea și Arad se numara printre cele mai active piețe”, spune **Raluca Buciu**.

Deși noile proiecte vor permite creșterea ofertei de camere, iar cele existente ar trebui sa își continue creșterea în piața, chiar daca în ritmuri diferite, consultanții Colliers considera ca perspectivele pe termen mediu ramân o provocare. Chiar și fara a lua în calcul incertitudinile economice, hotelurile locale întâmpina obstacole din ce în ce mai mari, de la lipsa forței de munca (peste 10% dintre angajații hotelurilor centrale din București sunt din strainatate, în special din Asia de Sud) pâna la schimbari semnificative ale costurilor de operare, precum cele din 2022, pe fondul creșterii prețurilor la energie. Dar, în general, viitorul pe termen lung se anunța promițator, ceea ce explica valul susținut de proiecte noi.