

Cushman & Wakefield: Bucuresti va avea cea mai mare creștere din Europa Centrala și de Est a ofertei de noi hoteluri între 2024 și 2026



Cererea pe piața hoteliera din București în prima jumătatea a anului comparativ cu aceeași perioadă din 2023 a avut o creștere de 3%, dar cu toate acestea nu a reușit să recupereze complet scaderile din pandemie, arată datele companiei de consultanță imobiliară Cushman & Wakefield. În perspectiva, conform Oxford Economics, se preconizează ca numărul înnoptărilor în unități de cazare din București își va reveni complet până în 2025 și va depăși cu 3% nivelul din 2019. Aceasta creștere va fi determinată în primul rând de creșterea înnoptărilor turiștilor români.

În același timp, piața hoteliera din capitalele CEE-6 (București, Varșovia, Praga, Bratislava, Budapesta și Sofia) a înregistrat în prima jumătate a anului 2024, o creștere a cererii cu 0,6% față de prima jumătate a anului 2019, în timp ce oferta de noi spații hoteliere a crescut cu 7,7% în aceeași perioadă. Aceasta tendința pozitivă este determinată de redresarea impresionantă a cererii din Varșovia, care a înregistrat o creștere de aproximativ 17%.

Între 2024 și 2026, Bucureștiul va înregistra cea mai mare creștere a ofertei de noi spații hoteliere dintre capitalele din CEE-6, cu un avans de aproximativ 5,8%, ceea ce înseamnă că vor fi livrate încă 2.400 de camere, rata care depășește creșterea medie a CEE-6, de 3,2%.

Mai multe branduri noi vor intra pe piața din București, inclusiv Corinthia, Swissotel, Mondrian, Adagio, Handwritten Collection și The Crest Collection. În plus, jucătorii existenți precum Radisson Blu București vor reintroduce pe piața în următorii ani camere renovate.

Acest aflus de noi oferte va contribui la diversificarea și îmbunătățirea ofertei hoteliere din centrul orașului. Cu toate acestea, se așteaptă ca pe fondul unui mediu concurențial crescut, redresarea pieței va avea un ritm mai lent.

În ceea ce privește performanța pieței hoteliere, RevPAR (venitul pe camera disponibilă) din București a crescut cu 9,2% în S1 2024 față de S1 2023, depășind atât media europeană, cât și pe cea a capitalelor CEE-6. Acest rezultat a fost determinat în primul rând de o creștere cu 5,6% a ADR (tariful mediu zilnic) comparativ cu prima jumătate a anului 2023, în ciuda majorării TVA începând cu ianuarie 2023.

Deși ADR în București în S1 2024 a crescut cu 15,7% față de S1 2019, aceasta creștere este încă sub rata inflației. Acest lucru se datorează recuperării lente a cererii, combinată cu o creștere a ofertei de camere în aceeași perioadă.

Rata de ocupare în București a crescut cu 3,4% în S1 2024 vs S1 2023, parțial determinată de diverse evenimente,

cum ar fi concertul Coldplay din iunie. Rata de ocupare va continua sa se îmbunătățească, susținută de aderarea României la Spațiul aerian Schengen în martie 2024.

Sevda Cadîr, *Associate Director Cushman & Wakefield*: "Bucureștiul s-a confruntat cu numeroase provocări în ultimii ani, dar cu toate acestea, performanța hotelieră a orașului a avut o revenire sanatoasă, cu o creștere a RevPAR-ului în S1 2024 depășind media europeană. Deși majorarea semnificativă de 5,8% a ofertei poate tempera această creștere, aflulul mai multor marci de prestigiu va crește paleta de opțiuni de cazare și va poziționa orașul pe harta hotelieră a Europei."

RevPAR în capitalele CEE-6 a crescut cu 8% față de S1 din 2023. Acest lucru a fost determinat de o creștere de 4,2% a ADR, cu cele mai mari câștiguri înregistrate la Praga, București și Varșovia.

Rata de ocupare a hotelurilor pe piețele CEE-6 a atins 67% în primele șase luni ale anului, cu 3,6% mai mult decât anul trecut, deși sub nivelurile pre-pandemice în toate centrele, cu excepția Varșoviei. Privind în perspectiva, creșterea ADR este de așteptat să se modereze, în timp ce ratele de ocupare sunt proiectate să-și continue redresarea.

România a înregistrat o creștere de 13% a volumului tranzacțiilor în comparație cu S1 2023, ajungând la un total de 20 de milioane euro. Această creștere a fost determinată în principal de activitatea din București, evidențiată de vânzarea Hotelului Ambassador către Julius Meinl Group. Hotelul urmează să fie renovat și va fi redeschis ca un aparthotel upper-upscale sub brandul Julius.

În prezent, conform datelor noastre despre piața din România, aproximativ 400 de camere sunt disponibile pe piața, ceea ce indică oportunități continue pentru investitori.

Volumul tranzacțiilor cu proprietăți hoteliere în țările din CEE-6 (România, Polonia, Republica Cehă, Slovacia, Ungaria, Bulgaria) a ajuns la 122 milioane de euro în prima jumătate a anului 2024, cu 27% mai puțin decât în S1 2023. Acest lucru s-a datorat în primul rând lipsei activelor hoteliere de vânzare în regiune, incertitudinii geopolitice și costului ridicat al finanțării. Acest lucru s-a schimbat însă în ultimele luni, astfel ca vedem mai multe proprietăți care se afla în diverse etape de vânzare, iar acest lucru, combinat cu o performanță a sectorului pe un trend ascendent, accesul îmbunătățit la finanțare și creșterea interesului investitorilor, se preconizează ca volumul va crește în următoarele 12 luni.

După o decompresie notabilă în 2023, randamentele au rămas în general stabile în prima jumătate a anului 2024, cu valorile activelor susținute în continuare de creșterea veniturilor. Cu reducerea ratei dobânzii de către BCE în iunie și creșterea lichidității pe piața obligațiunilor, ne așteptăm să vedem o stabilizare a randamentelor până la sfârșitul anului 2024 și, pe măsura ce avansăm în 2025, la o îmbunătățire treptată a acestora pentru activele prime (de referință).