

Romania Hotel Market - Crosspoint Real Estate: Piața hoteliera din România trece printr-un proces rapid de modernizare



Cea mai recenta ediție a raportului Romania Hotel Market al Crosspoint Real Estate ofera o analiza detaliata a situației actuale a pieței hoteliere din România, acoperind atât facilitățile de cazare tradiționale, cât și dezvoltarea industriei închirierilor de apartamente în regim hotelier.

Dupa o recuperare dificila, piața ospitalității din România evolueaza spre standarde de calitate mai ridicate, indicând un potențial semnificativ de creștere, în pofida provocarilor continue, cum ar fi lipsa forței de munca, cererea internaționala limitata și durata scurta a sejururilor.

Anul 2023 a marcat o revenire aproape completa la nivelul pre-pandemic pentru piața hoteliera în ceea ce privește cererea, iar cifrele pentru primele șase luni ale anului 2024 indica rezultate similare. În prima jumătate a anului s-a înregistrat un grad mediu de ocupare de 25% pentru toate tipurile de cazare și de 33% pentru hoteluri. **În total, s-au înregistrat 11,3 milioane de înnoptari în primul semestru din 2024, dintre care 7,6 milioane de nopți au fost rezervate în hoteluri.** Atât în ceea ce privește gradul de ocupare, cât și veniturile, hotelurile moderne performeaza peste medie, înregistrând un procent de 59,6% rezervari și un RevPAR (venit pe camera disponibila) de 53 de euro la nivel național, în timp ce, **în București, hotelurile au un grad de ocupare de 67% și un RevPAR de 69 de euro.**

Deși cererea din sectorul hotelier a ramas relativ stabila comparativ cu prima jumătate a anului 2023, performanța financiara a industriei turismului întâmpina dificultăți în menținerea aceluiași nivel, creșterea diferenței dintre cheltuielile turiștilor straini în România și cele ale turiștilor români în strainatate, din prima jumătate a anului 2024, fiind unul dintre factori.

„Intrarea României în Spațiul Schengen și, implicit, deschiderea frontierelor aeriene și maritime, a continuat sa faciliteze turismul extern, contribuind, în același timp, la creșterea deficitului intern. Drept urmare, balanța serviciilor de turism a înregistrat în prima jumătate a anului un deficit de peste 2,2 miliarde de euro, de la 1,7

miliarde de euro, comparativ cu aceeași perioadă a anului trecut.", spune **Ilinca Timofte, Head of Research la Crosspoint Real Estate.**

Sursa: Banca Națională a României

Unul dintre principalele motive pentru acest dezechilibru a fost stocul redus de facilități de cazare de calitate. **La nivel mondial se estimează ca industria turismului de lux va atinge 2,3 bilioane de dolari¹ până în 2030**, iar **numarul camerelor de lux la nivel global ar putea ajunge la 1,9 milioane**, de la 1,6 milioane în 2023. România, însă, este în urma standardelor globale în ceea ce privește piața hoteliera de lux, cu o pondere mult mai mică de facilități high-end. Cu toate acestea, perioada post-pandemică a oferit proprietarilor și investitorilor oportunitatea de a se alinia la tendințele internaționale prin modernizarea proprietăților existente sau achiziționarea celor cu potențial semnificativ de dezvoltare. *„Exista o schimbare evidentă pe piața internă către produse de lux, atât în ceea ce privește cererea, cât și oferta. Aceasta tendință se extinde de la hoteluri tip boutique la proiecte mai mari în zonele urbane, inclusiv renovarea unor conace și monumente istorice din zonele rurale ale României. Drept urmare, piața de lux captează o cota din ce în ce mai mare din industrie.”*, **adauga Timofte.**

În 2024, se așteaptă ca 13 proiecte hoteliere importante să fie livrate pe piața românească, inclusiv cinci hoteluri de cinci stele și șase hoteluri de patru stele. Mai mult, România atrage atenția operatorilor de hoteluri de lux, Kempinski, Mondrian, The Crest Collection și Hyatt sunt așteptate să intre pe piața în următorii cinci ani. Acest aflus de branduri hoteliere high-end este de așteptat să ridice standardele industriei ospitalității din România și să atragă mai mulți turiști internaționali.

Proiecte hoteliere noi, 2024-2026 (selecție) Sursa: Crosspoint Real Estate pe baza informațiilor publice

În plus, este foarte probabil ca acest upgrade, în ceea ce privește calitatea facilităților de cazare din România, să încurajeze investițiile. **În întreaga Europa, tranzacțiile hoteliere au depășit 15 miliarde de euro în prima jumătate a anului 2024**, cu un accent puternic pe proprietăți de 4 și 5 stele, precum și pe cele de lux.

„Pe piața investițiilor hoteliere din România, ultimele 18 luni au înregistrat o creștere a tranzacțiilor de dimensiuni mai mici (sub 5 milioane de euro). Este de remarcat faptul că, chiar și în cazul tranzacțiilor mai mari, investitorii s-au concentrat pe active destinate renovărilor și rebranduirilor, mai degrabă decât pe proprietăți moderne. Aceasta indică atât o abordare precaută din partea investitorilor, cât și o lipsă de produse high-end disponibile pentru vânzare. În prezent, pe piața hoteliera din România, investitorii prioritizează proprietățile de tip value-add în detrimentul proprietăților premium, de tip turnkey, care sunt de obicei tranzacționate la nivel european.”, concluzionează Timofte.

Cu toate acestea, în prima jumătate a anului 2024, volumul investițiilor hoteliere din țara noastră a depășit deja volumul total al investițiilor din 2023, din acest sector, ajungând la o valoare estimată de 29 de milioane de euro,

respectiv 7% din volumul total al investițiilor în prima jumătate a anului 2024.

1. O mie de miliarde