



Deși a crescut ușor, cererea din piața hotelieră nu a recuperat scăderile din pandemie



Sevda Cadir, Associate Director Cushman & Wakefield

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

În același timp, piața hotelieră din capitalele CEE-6 (București, Varșovia, Praga, Bratislava, Budapesta și Sofia) a înregistrat 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 perioada analizată. Această tendință 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, rată 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 piață în următorii ani camere renovate.

Acest aflux 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 primul semestru din 2024 față de aceeași perioadă a anului trecut, 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),

(continuare în pagina 30)

Piața hotelieră

(*urmare din pagina 29*)

comparativ cu prima jumătate a anului 2023, în ciuda majorării TVA începând cu ianuarie 2023.

Deși ADR în București a crescut cu 15,7%, în primele șase luni ale anului curent, creșterea 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%, parțial determinată de diverse evenimente, cum ar fi concertul Coldplay din iunie. Rata de ocupare va continua să se îmbunătățească, susținută de aderarea României la Spațiul aerian Schengen în martie 2024.

Sevda Cadîr, Associate Director Cushman & Wakefield, apreciază: "Bucureștiul s-a confruntat cu numeroase provocări, în ultimii ani, dar, cu toate acestea, performanța hotelieră a orașului a avut o revenire sănătoasă, cu o creștere a RevPAR-ului, în perioada analizată, depășind media europeană. Deși majorarea semnificativă de 5,8% a ofertei poate tempera această creștere, aflusul mai multor mărci 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%. 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 perspectivă, 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, ajungând la un total de 20 de milioane de 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 sursei citate, aproximativ 400 de camere sunt disponibile pe piața din România, 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 ju-

mătate a anului 2024, cu 27% mai puțin decât în prima jumătate a lui 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 că vedem mai multe proprietăți care se află în diverse etape de vânzare, iar acest lucru, combinat cu o performanță a sectorului pe un trend ascendent, cu accesul îmbunătățit la finanțare și creșterea interesului investitorilor va conduce la o creștere a volumului în următoarele 12 luni, conform estimărilor din piață.

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 măsură ce avansăm în 2025, la o îmbunătățire treptată a acestora pentru activele prime (de referință)", conchid analiștii citați.

