



# LABARTT HOSPITALITY

---

**PRŮZKUM / RESEARCH**

SITUACE NA PRAŽSKÉM  
HOTELOVÉM TRHU  
V PRŮBĚHU VELIKONOČNÍCH  
SVÁTKŮ A V 1. ČTVRTLETÍ  
2014 /

SITUATION ON THE PRAGUE  
HOTEL MARKET DURING THE  
EASTER HOLIDAYS AND IN  
THE FIRST QUARTER OF  
2014

---

**06/2014**



# LABARTT HOSPITALITY S.R.O.

IČ 289 76 274, se sídlem v Praze 2, Římská 103/12, 120 00  
Společnost je zapsána v Obchodní rejstříku vedeném městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 157221

PRAGUE / BRATISLAVA / BUCHAREST

**English version starts at page 8**

## Vážení čitatelé,

na následujících stranách Vám přinášíme výsledky průzkumu zaměřeného na zjišťování aktuální situace na pražském hotelovém trhu. Tentokrát byl **průzkum zaměřen na zhodnocení 1. čtvrtletí 2014, zhodnocení obsazenosti a průměrné dosažené ceny v období velikonočních svátků** v porovnání s loňským rokem a také vlivu současné krize na Ukrajině na pražský hotelový trh.

**V rámci průzkumu byly osloveny pražské hotely působící ve tří až pětihvězdičkovém standardu**, a to s řízením jak individuálním, tak pod hotelovým řetězcem (domácím či mezinárodním). Vrcholovým manažerům hotelů bylo položeno celkem sedm otázek s možností výběru odpovědí. Zajímalo nás především jejich subjektivní hodnocení vyplývající z reálně dosahovaných výsledků hotelu. Záměrem bylo spíše zjistit trend ve vývoji a názory hoteliérů, než konkrétní čísla či statistiky.

**Průzkumu se aktivně zúčastnilo 19 hotelů ve 3\* až 5\* standardu s celkovým počtem 3.172 hotelových pokojů.** Z tohoto vzorku se zúčastnily 4 hotely v pětihvězdičkovém standardu reprezentující celkem 1.122 pokojů, 12 hotelů ve čtyřhvězdičkovém standardu reprezentující celkem 1.547 pokojů a 3 hotely ve tříhvězdičkovém standardu reprezentující celkem 503 pokojů. Komunikace probíhala písemně (e-mailem) a telefonicky, a to označením předem definované odpovědi, případně doplněním.

Všem účastníkům tohoto rychlého průzkumu, který pravidelně (čtvrtletně) opakujeme, bychom rádi poděkovali za dosavadní spolupráci a čas strávený s vyplněním dotazníku. Věříme, že výsledky tohoto průzkumu budou pro hoteliéry i odbornou veřejnost zajímavé a přínosné.

## Za tým zpracovatelů:

Ing. Aneta Šenová  
Junior Manager Prague  
Labartt Hospitality s.r.o.

Ing. Ondřej Zajíc  
Senior Manager  
Labartt Hospitality s.r.o.

Ing. Jan Fícek  
Director  
Labartt Hospitality s.r.o.

strana 2

PRAGUE HEAD OFFICE  
TEL 00420 222 713 571 FAX 00420 469 639 939  
[www.labartthospitality.com](http://www.labartthospitality.com)

Tento dokument je určen pouze adresátovi a je zakázáno jeho čtení nebo užití jinou osobou. Společnost Labartt Hospitality s.r.o. a s ní spřízněné společnosti tudíž nezodpovídají za jakékoli neoprávněné užití tohoto dokumentu nebo jeho části. Jakékoli kopírování, reprodukce, rozšiřování, zveřejňování, úpravy a prezentace tohoto dokumentu jsou přísně zakázány. Jestliže jste tento dokument obdrželi omylem, prosíme o jeho okamžité smazání a zničení. Děkujeme Vám.



## Pravidelný průzkum aktuální situace na pražském hotelovém trhu

Cílem tohoto krátkého průzkumu bylo zjistit mezi vrcholovým managementem oslovených hotelů jejich názory na situaci na pražském hotelovém trhu v 1. čtvrtletí roku 2014, v období letošních Velikonoc a také vliv současné krize na Ukrajině na hotelový trh.

Nejvíce odpovědí jsme standardně obdrželi od manažerů ze čtyřhvězdičkových hotelů. Tento segment ubytovacích zařízení představoval v roce 2012 i 2013 v Praze největší kapacitu ubytování ze všech kategorií ubytovacích zařízení. V roce 2013 Praha disponovala celkem 465 ubytovacími zařízeními v 3\* - 5\* standardu. 5\* hotelů bylo 41 (o 1 méně než v předchozím roce), 4\* hotelů 205 (o 10 více), 3\* hotelů 219 (o 4 více) a hotelů garni bylo v Praze 39 (o 4 více než v roce 2012).

V roce 2013 přibily čtyři nové větší hotely (dva pod mezinárodní značkou a dva boutique hotely). Jednalo se o nový 3\* hotel B&B Hotel se 160 pokoji – otevřen v blízkosti Florence, 4\* Pentahotel Prague (bývalý Ibis Karlín) s 227 pokoji, 4\* designový hotel Unic s 90 pokoji u Náměstí Republiky a nový moderní 5\* hotel Emblem s 59 pokoji u Staroměstského náměstí. Znovuotevřen byl 4\* hotel Selský Dvůr s 30 pokoji, který byl téměř kompletně zničen červnovou povodní. V letošním roce se očekává otevření dalších 4 - 5 nových hotelů s cca 531 pokoji, z toho 472 pokojů bude k dispozici přímo v centru města. Jeden z otevíraných hotelů bude pak působit pod mezinárodní značkou: Motel One (cca 141 pokojů).

**Hodnocení obsazenosti hotelů a ukazatele ARR v uplynulé části roku (období 1-4/2014), komparativně se stejným obdobím v roce 2013**

**Obsazenost** pražských hotelů **byla** v prvních čtyřech měsících letošního roku obecně **lepší**, než ve stejném období vloni. Uvádí to nadpoloviční většina (**61%**) všech participujících **hoteliérů**. S tímto faktem se ztotožňuje 72,7% 4\* a jeden ze tří 3\* hoteliérů. Pouze 9% z dotazovaných 4\* hotelů dosáhlo nižší obsazenosti v porovnání se stejným obdobím v loňském roce. I polovina z participujících 5\* hotelů uvedla lepší obsazenost jako vloni, jeden 5\* hotel uvedl stejnou obsazenost a jeden obsazenost horší (tento hotel se ovšem nachází v širším centru města).

I **průměrná dosažená cena za pokoj (ARR)** byla v předešlém období letošního roku **vyšší**, než jaké dosáhly hotely vloni ve stejném období, říká to **63,2%** ze všech participujících **hoteliérů** – 75% z oslovených 4\* hotelů a 66,7% z oslovených 3\* hotelů. **Horšího ukazatele ARR** však **dosáhly 3/4** z námi oslovovaných **5\* hotelů** (jeden 5\* hotel dosáhl lepší ARR) a také 16,7% 4\* hotelů.



## **Obsazenost pražských hotelů a průměrná dosažená cena za pokoj v průběhu velikonočních svátků (17 – 21. 4. 2014)**

**Velikonoční svátky** přinesly pražským hoteliérům **vyšší nebo stejnou obsazenost, než loňské Velikonoce**. Jednalo se zejména o 4\* hotely (uvedlo to 58,3% z nich) a hotely v 5\* standardu – 50% z nich dosáhlo lepší obsazenosti, než při loňských velikonočních svátcích. Stejnou obsazenost, jako v loňském roce uvedlo 100% 3\* hotelů a čtvrtina 4\* i čtvrtina 5\* hotelů. Jen necelých 16% dotazovaných hoteliérů uvedlo horší obsazenost, než vloni (5\* a 4\* hotely). Nutno podotknout, že v loňském roce připadal termín velikonočních svátků (a tím spojeného prodlouženého víkendu) o tři týdny dříve, než letos, tudíž letošní lepší obsazenost byla jistě ovlivněna již začínající hlavní sezónou a teplejším počasím. Obecně **obsazenost** v pražských hotelech v průběhu velikonočních svátků nejčastěji **dosahovala více než 81%** (uvedlo to 79% všech respondentů) **a u žádného z participujících hotelů nebyla nižší než 71%**. Nezřídka jsme se ale setkávali s odpověďmi, že hotely byly v průběhu velikonočních svátků obsazeny na více než 90%, v několika případech i 100%.

Ukazatel **průměrné dosažené ceny za pokoj (ARR)** dosáhl v letošním období Velikonoc **lepších výsledků** pro úctyhodných 73,7% hotelových respondentů, než při loňských Velikonocích. Do jisté míry bylo lepšího ARR dosaženo i díky lepšímu kurzu EURO/CZK v období letošních Velikonoc. 21 % hotelových respondentů dosáhlo stejného ARR, horší ARR (pouze ovšem o 2-3%) dosáhl pouze jeden 4\* hotel. **Nejčastěji dosahoval ukazatel ARR 71 – 90 EUR** (36,8% všech respondentů), přičemž 4\* hotely dosahovaly nejčastěji 71 – 90 EUR (uvedlo to 41,7% z nich), a ty vzdálenější od centra dosahovaly 51 – 60 EUR. U 3\* hotelů se průměrná dosažená cena za pokoj pohybovala různě – hotely situované mimo centrum Prahy dosahovaly ARR mezi 51 – 60 EUR/pokoj, naopak ty v centru i 101 EUR a více. U 75% případů v segmentu 5\*, byla hodnota ARR 101 EUR a více, zbývající čtvrtina 5\* uvedla ARR v rozmezí 71 – 90 EUR. I zde ovšem platí, že čím blíže k centru metropole se hotel nachází, tím je průměrná dosažená cena za pokoj vyšší. **Žádný z námi oslovených hotelů v 3\* - 5\* standardu nedosahoval nižší ARR než 51 EUR/pokoj**. Naopak některé hotely dosahovaly ARR až 150 – 200 EUR, jednalo se však o luxusní hotely v samém centru Prahy.



# LABARTT HOSPITALITY S.R.O.

IČ 289 76 274, se sídlem v Praze 2, Římská 103/12, 120 00  
Společnost je zapsána v Obchodní rejstříku vedeném městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 157221

PRAGUE / BRATISLAVA / BUCHAREST

**Současná krize na Ukrajině – její vliv na obsazenost v pražských hotelech (v návaznosti na počet hostů z Ruska a Ukrajiny) a celkový podíl hostů z Ruska a Ukrajiny v participujících hotelech v roce 2013.**

**Vliv současné krize na Ukrajině** na pražský hotelový trh **zaznamenalo 31,6%** ze všech respondentů z 3\* - 5\* hotelů, kde hosté z Ruska a Ukrajiny (zejména z Ruska) tvoří významnou část jejich klientely. Naopak **36,9% hoteliérů nezaznamenalo odliv klientů** z těchto zemí, protože podíl těchto hostů byl buď v minoritě, nebo srovnatelný s minulým rokem.

**Nejvíce pocítily vliv krize na Ukrajině 4\* hotely** – čtvrtina z těchto oslovených říká, že hosté z Ruska a Ukrajiny tvoří významnou část jejich klientely, a tak zaznamenali částečný pokles v příjezdech těchto hostů, přitom průměrný **podíl hostů z Ruska a Ukrajiny činil v roce 2013** v těchto hotelech **17,8%**. Hoteliéři z participujících 3\* hotelů vliv ukrajinské krize na obsazenost ještě příliš nezaznamenali, i když podíl těchto klientů u nich tvoří až 25% ze všech hostů. Dosavadní obsazenost těmito hosty je většinou srovnatelná s minulým rokem, navíc největší počet hostů jezdí hlavně v lednovém období – v souvislosti s volnými dny v rámci oslav pravoslavných svátků, tudíž před vypuknutím „Krymské krize“. V participujících 5\* hotelech se dle manažerů příliš krize na Ukrajině neprojevila – podíl hostů z Ukrajiny a Ruska je u nich totiž minoritní, nebo srovnatelný s loňským rokem. V participujících 5\* hotelech činil podíl této klientely v roce 2013, dle našeho průzkumu, průměrně 6%.

Nejvíce ruší a ukrajínští klienti jezdí do pražských hotelů právě na začátku roku, kdy je toto období, v souvislosti s pravoslavným náboženstvím, spjata s oslavami. Nutno také podotknout, že poměr hostů z Ukrajiny/Ruska tvoří majoritní podíl hosté z Ruska, ukrajinských klientů je v hotelech obecně výrazně méně – dle ČSÚ v 1. čtvrtletí 2014 přijelo do hlavního města Prahy 127.098 turistů z Ruska a pouze 17.590 hostů z Ukrajiny. Podíl ruských turistů zaznamenal v 1. čtvrtletí 3% nárůst, zatímco v loňském roce ve stejném období byl tento nárůst 13%. Vzhledem k nepokojům na Ukrajině by tedy počet turistů přijíždějících z Ruska a Ukrajiny mohl být vyšší.

**Očekávání pražských hoteliérů pro rok 2014 – obsazenost, ARR, GOP – na základě poznatků z prvního čtvrtletí 2014**

Většina z participujících hoteliérů očekává pro zbývající část roku 2014 optimistické výsledky.

**Lepší obsazenost**, než jaká byla v roce 2013, **očekává 72,2% hoteliérů** (resp. polovina 5\*, 72,7% 4\* hotelů a všechny 3\* hotely). Zbytek respondentů očekává stejnou obsazenost jako vloni; jeden 5\* hotel uvedl, že očekává obsazenost o něco horší, než jaké dosahoval v roce 2013, tento hotel se nachází ve vzdálenějším centru metropole.

strana 5

PRAGUE HEAD OFFICE  
TEL 00420 222 713 571 FAX 00420 469 639 939  
www.labartthospitality.com



# LABARTT HOSPITALITY S.R.O.

IČ 289 76 274, se sídlem v Praze 2, Římská 103/12, 120 00  
Společnost je zapsána v Obchodní rejstříku vedeném městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 157221

PRAGUE / BRATISLAVA / BUCHAREST

**Lepší průměrnou dosaženou cenu za pokoj (ARR)** predikuje celkově **nadpoloviční většina respondentů** (63,2%). Polovina respondentů z 5\* hotelů však očekávají hodnotu ARR horší, než jaká byla v roce 2013. Jeden z oslovených 5\* očekává lepší ARR, druhý z respondentů si myslí, že ARR bude dosahovat stejných hodnot, jako v roce 2013. Hoteliéři ze 4\* hotelů očekávají lepší hodnotu ARR - celých 75% respondentů, horší ARR očekává pouze 16,7% z těchto hoteliérů. Lepší ARR předvídá i nadpoloviční většina (66,7%) hoteliérů ze 3\* segmentu, zbylá třetina předpovídá hodnotu ARR stejnou nebo podobnou, jako vloni.

**I lepší provozní zisk – ukazatel GOP očekává nadpoloviční většina** (68,4%) všech hoteliérů, kteří se zúčastnili našeho průzkumu – tj. tři ze čtyř 5\* hotelů, devět z dvanácti 4\* hotelů a jeden ze tří 3\* hotelů. Žádný z 5\* hotelů neočekává horší provozní zisk, než jakého dosahoval v loňském roce. U 4\* hotelů očekává horší GOP 16,7% (8,3% čeká, že GOP bude stejný jako vloni) zejména z důvodů vyšších vstupních nákladů.

## Závěrem

Z našeho krátkého průzkumu vyplývá, že **nálada oslovených top manažerů ze 3\* - 5\* hotelů je optimistická** a na základě jejich zkušeností a dosažených výsledků v průběhu 1. čtvrtletí 2014 **očekávají v roce 2014 lepší nebo stejné výsledky jako v roce 2013**. Analýza také ukázala, že **letošní Velikonoce byly v pražských hotelech co do obsazenosti i průměrné dosažené ceny za pokoj úspěšnější, než ty loňské**.

Výsledky také dokazují, že současná krize na Ukrajině ovlivnila výkonnost u těch pražských hotelů, kde klientela z ruských zemí tvoří významný podíl. **V následujících měsících se však dá bohužel očekávat ještě větší – negativní vliv na obsazenost, jak uvádí zdroje z Asociace cestovních kanceláří a agentur, kdy se Rusové obávají vyhrocené vnitropolitické situace a otevřených nepokojů, které by mohly ještě kulminovat, a také znehodnocení rublu vůči euru, které způsobuje zdražení zájezdů do Evropy – až o 10%, jak rovněž uvádí Asociace cestovních kanceláří a agentur. Pozitivní je, že klienty z Ruska a Ukrajiny do jisté míry „nahrazují“ hosté z asijských – zejména z Jižní Koreje.**

Vzhledem k tomu, že se v letošním roce je naplánováno otevření dalších 4-5 hotelů s cca 531 pokoji, z tohoto počtu bude 472 pokojů situováno přímo v centru města, nárůst pokojů v centru metropole může mít negativní vliv na obsazenost hotelů (pokud nedojde k nárůstu turistů), přičemž více postiženy pravděpodobně budou hotely vzdáleny dále od samotného centra Prahy.

strana 6

PRAGUE HEAD OFFICE  
TEL 00420 222 713 571 FAX 00420 469 639 939  
[www.labartthospitality.com](http://www.labartthospitality.com)



# LABARTT HOSPITALITY S.R.O.

IČ 289 76 274, se sídlem v Praze 2, Římská 103/12, 120 00  
Společnost je zapsána v Obchodní rejstříku vedeném městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 157221

PRAGUE / BRATISLAVA / BUCHAREST

Předpokládáme však, že situace na hotelovém trhu se bude i nadále stabilizovat a v nadcházejícím období – silnější letní sezóně se budou optimistické předpoklady hoteliérů shodovat s reálnými pozitivními výsledky.

Pro lepší informovanost manažerů z hotelového businessu budeme náš krátký průzkum opakovat každé čtvrtletí. Pevně věříme, že se do následujících cílených průzkumů zapojí více hoteliérů. Naším cílem je zjišťování aktuálního trendu na pražském hotelovém trhu, včetně zmapování obecné nálady hoteliérů a jejich očekávání pro nadcházející období.

**Děkujeme Všem účastníkům za jejich čas a participaci.**

V případě dotazů prosím kontaktujte **Ing. Anetu Šenovou**, která průzkum zpracovávala na tel: +420 222 713 571, +420 775 731 728 či emailem: [asenova@labartthospitality.com](mailto:asenova@labartthospitality.com)

#### **Použité zdroje:**

- vlastní průzkum **Labartt Hospitality s.r.o.**

© 2000 - 2014 Labartt Hospitality, s.r.o. Publikování nebo další šíření obsahu je bez písemného souhlasu zakázáno. Kontaktní e-mail: [ozajic@labartthospitality.com](mailto:ozajic@labartthospitality.com)

strana 7

PRAGUE HEAD OFFICE  
TEL 00420 222 713 571 FAX 00420 469 639 939  
[www.labartthospitality.com](http://www.labartthospitality.com)

Tento dokument je určen pouze adresátovi a je zakázáno jeho čtení nebo užití jinou osobou. Společnost Labartt Hospitality s.r.o. a s ní spřízněné společnosti tudíž nezodpovídají za jakékoli neoprávněné užití tohoto dokumentu nebo jeho části. Jakékoli kopírování, reprodukce, rozšiřování, zveřejňování, úpravy a prezentace tohoto dokumentu jsou přísně zakázány. Jestliže jste tento dokument obdrželi omylem, prosíme o jeho okamžité smazání a zničení. Děkujeme Vám.



# LABARTT HOSPITALITY S.R.O.

IČ 289 76 274, se sídlem v Praze 2, Římská 103/12, 120 00  
Společnost je zapsána v Obchodní rejstříku vedeném městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 157221

PRAGUE / BRATISLAVA / BUCHAREST

## Dear readers,

On the following pages we bring you the results of short research focused on the situation on the Prague hotel market during the Easter holidays and in the first quarter of 2014, the evaluation of hotel occupancy and average room rate and influence of the current crisis in Ukraine on the Prague hotel market.

We addressed Prague hotel managers from three-star to five-star hotels managed by individual or hotel chain operators (domestic or international). We have asked the hotel management of seven questions with variants of answers. We were primarily interested in an individual evaluation of hotel managers regarding the real results achieved. The intention was to find the trends in the Prague's hotel market rather than specific numbers or statistics.

**19 hotels from three-star to five-star hotel segment with a total capacity of 3.172 hotel rooms had actively participated in this research** – 4 hotels from five-star segment representing 1.122 rooms, 12 hotels from four-star segment representing 1.547 rooms, and 3 hotels from three-star segment representing 503 rooms. The communication was via email and followed by a phone call.

We would like to thank to all participants for the cooperation and time spent on this quick survey that we repeat periodically. We believe that the results of this research will be useful and interesting for you.

## Compiled by:

Ing. Aneta Šenová  
Junior Manager Prague  
Labartt Hospitality s.r.o.

Ing. Ondřej Zajíc  
Senior Manager  
Labartt Hospitality s.r.o.

Ing. Jan Fíček  
Director  
Labartt Hospitality s.r.o.

strana 8

PRAGUE HEAD OFFICE  
TEL 00420 222 713 571 FAX 00420 469 639 939  
[www.labartthospitality.com](http://www.labartthospitality.com)

Tento dokument je určen pouze adresátovi a je zakázáno jeho čtení nebo užití jinou osobou. Společnost Labartt Hospitality s.r.o. a s ní spřízněné společnosti tudíž nezodpovídají za jakékoli neoprávněné užití tohoto dokumentu nebo jeho části. Jakékoli kopírování, reprodukce, rozšiřování, zveřejňování, úpravy a prezentace tohoto dokumentu jsou přísně zakázány. Jestliže jste tento dokument obdrželi omylem, prosíme o jeho okamžité smazání a zničení. Děkujeme Vám.





## A regular survey of the current situation on the Prague hotel market

The aim of this research was to determinate opinion and knowledge of top-management concerning the situation on the hotel market in the 1<sup>st</sup> quarter 2014, during this year's Easter holidays, and the influence of the current crisis in Ukraine on the Prague hotel market.

Most responses we have received were from hoteliers from four-star hotels. This hotel segment accounted the largest capacity of accommodation in Prague in 2013 and also in 2012. In 2013, Prague disposed of 465 accommodation facilities in 3\* - 5\* standard. There were 41 hotels in 5\* standard (1 less than the previous year), 205 hotels in 4\* standard (10 more than the previous year), 219 hotels in 3\* standard (4 more than the previous year) and 39 hotel "garni" (4 more than in 2012). **In 2013 have been added three more new hotels.** It is a new 3\* hotel B&B Hotel with 160 rooms – opened near Florenc, 4\* Pentahotel Prague (former Ibis Karlín) with 227 rooms, 4\* design hotel Unic with 90 rooms near Náměstí Republiky and the new modern 5\* hotel Emblem with 59 rooms. 4\* hotel Selský Dvůr with 30 rooms was reopening – it was almost completely destroyed by the June floods. In 2013 the number of rooms increased a total of 566 new hotel rooms in Prague – 160 new rooms in 3\* standard, 347 in 4\* standard and 59 new rooms in 5\* hotel standard. **This year should be opened 4 – 5 new hotels with a total capacity of ca 531 rooms**, of which 472 rooms will be available in the city center. One of the hotels will operate under the international brand: Motel One (about 141 hotel rooms).

### Evaluation of occupancy and ARR in the 1. Q 2014 compared to the same period in 2013

**Occupancy** of Prague hotels what responded, **was generally better** in the first four months of this year than in the same period last year. This gives an absolute majority (**61%**) of all participating hoteliers. This fact is equated by 72,7% hoteliers from 4\* hotels and by one of three 3\* hoteliers. Only 9% of the surveyed 4\* hotels reached a lower occupancy compared to the same period last year. Also half of the participating 5\* hotels reported a better occupancy than last year, one hotel from 5\* standard stated the same occupancy and one of them confirmed worse occupancy value (but this hotel is located in the wider center of Prague).

**Average room rate (ARR)** was also **better (higher)** than the hotels reached in the same period last year, it states **63,2%** of all participating hoteliers – 75% of respondents from 4\* and 66,7% of respondents from 3\* hotels. **Three quarters of respondents from 5\* hotels** (one 5\* hotel had achieved better ARR) and also 16,7% of 4\* hotels **had reached worse indicator of ARR.**



# LABARTT HOSPITALITY S.R.O.

IČ 289 76 274, se sídlem v Praze 2, Římská 103/12, 120 00  
Společnost je zapsána v Obchodní rejstříku vedeném městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 157221

PRAGUE / BRATISLAVA / BUCHAREST

## Occupancy and Average room rate during the Easter holidays (17 – 21 April)

**Easter holidays brought higher or the same occupancy** to the Prague hotels than last year's Easter. Mainly 4\* hotels (58,3% of them) and also hotels in 5\* standard – 50% of them have achieved better occupancy than last year's Easter holidays. The same occupancy as last year was reported by 100% of 3\* hotels and by one quarter of 4\* and by one quarter of 5\* hotels. Just less than 16% respondents from 4\* and 5\* hotels said that the occupancy of their hotels was worse than last year. There should be noted that the term of last year's Easter holidays was three weeks earlier than this year, so this better occupancy was certainly influenced by the already starting main season and also warmer weather. In general, occupancy in Prague hotels during the Easter holidays most frequently reached by **more than 81%** (it reported 79% of all respondents), **none of the participating hotels reached lower occupancy than 71%**. Quite often we met with answers that hotels were occupied for more than 90%, in some cases even 100%.

In connection with **ARR** indicator, **better results were reported by impressive 73,7%** of all respondents. To a certain extent, the better achieved ARR was due to the better exchange rate EURO vs. CZK during the Easter holidays. 21% respondents had achieved the same ARR as last year, and worse ARR value had achieved only by one 4\* hotel (but only about in 2 – 3%).

**ARR indicator the most frequently reached 71 – 90 EUR** (36,8% of all respondents), whereby 4\* hotels mostly reached 71 – 90 EURO (reported by 41,7% of them), and the hotels located further away from the center reached 51 – 60 EUR, the hotels situated in the city center reached 101 EUR and more. For 75% of 5\* hotels, the value of ARR was 101 EUR and more, the remaining quarter of 5\* hotels said that ARR was reached 71 – 90 EUR. Even here, it should be noted, that the hotels closer to the city center – ARR increases. **None of the hotel has not reached the lower ARR than 51 EURO.** Conversely some hotels had achieved 150 – 200 EURO of ARR, but these were luxury hotels situated in the city center.

## The current crisis in Ukraine – its influence on the occupancy in Prague hotels (in relation to the number of guests from Russia and Ukraine) and the total proportion of guests from Russia and Ukraine in participated hotels in 2013

**31,6% of respondents from 3\* - 5\* hotels**, where guests from Russia and Ukraine (mainly from Russia) are a significant part of the clientele, recorded some impact of the current crisis in Ukraine for the Prague hotel market. In contrast, **36,9% of hoteliers did not detect any outflow of clients from these countries**, as this part of guests was either by in the minority or comparable with the previous year.

strana 10

PRAGUE HEAD OFFICE  
TEL 00420 222 713 571 FAX 00420 469 639 939  
[www.labartthospitality.com](http://www.labartthospitality.com)



# LABARTT HOSPITALITY S.R.O.

IČ 289 76 274, se sídlem v Praze 2, Římská 103/12, 120 00  
Společnost je zapsána v Obchodní rejstříku vedeném městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 157221

PRAGUE / BRATISLAVA / BUCHAREST

**4\* hotels most felt the impact of the crisis in Ukraine** – one quarter of these respondents says that guests from Russia and Ukraine make up a significant proportion of their clientele, so respondents recorded a partial decrease in the arrivals of guests, while the average share of guests from Russia and Ukraine amounted **17,8% in these hotels** in 2013. Participated hoteliers from 3\* hotels have not noticed yet this influence of the crises on the occupancy, although the proportion of these clients makes up there 25% of all the guests. The occupancy by these guests is mostly comparable to the previous year, plus – the greatest number of guests arrives mainly in January – in the context of free days as part of celebrations of religious holidays, so before the “outbreak of the Crimean crisis”. In 5\* participating hotels, the crisis in Ukraine has not reflected so much – the proportion of guests from Russia and Ukraine is in the minority or comparable to last year there. In these 5\* hotels, the proportion of this clientele was on average 6% in 2013, according to our survey.

Russian and Ukraine clients travel to Prague hotels mostly at the beginning of the year when this period, in relation to the religion, is connected with celebrations. It should be also noted that in the ratio of guests from Russia and Ukraine, Russian guests make up the majority stake. Ukrainian clients is in general significantly less – by the Czech Statistical Office, 127.098 tourists from Russia, and only 17.590 tourists from Ukraine came to the capital in the first quarter of 2014. The share of Russian tourists recorded 3% increase in the first quarter 2014, compared to the same period last year; this increase was 13%. Due to the riots in Ukraine, therefore the number of tourists coming from Russia and Ukraine may be higher.

Most of participating hoteliers expect optimistic results in remainder of the year.

**Better occupancy than it was in 2013 is expected by 72,2% of hoteliers** (respectively by half of 5\* hotels, 72,7% by 4\* hotels and by all of 3\* hotels). The rest of respondents expect the same occupancy as last year; one from hoteliers from 5\* hotel expect worse occupancy than in 2013, but this hotel is located in the far center of the capital.

**Better ARR is predicted by overall majority of respondents** (63,2%). However a half of respondents from 5\* hotels expects worse value of ARR than it was in 2013. One of the respondents from 5\* hotel thinks that ARR will achieve the same values as in 2013. The hoteliers from 4\* hotels – a full 75% expect better ARR value, only 16,7% of these hoteliers thinks that this value will be worse than it was in 2013. Better ARR value is predicted by 66,7% of hoteliers from 3\* hotel segment, and the remaining one third of the hoteliers predicts the same ARR as they achieved last year.

strana 11

PRAGUE HEAD OFFICE  
TEL 00420 222 713 571 FAX 00420 469 639 939  
[www.labartthospitality.com](http://www.labartthospitality.com)



# LABARTT HOSPITALITY S.R.O.

IČ 289 76 274, se sídlem v Praze 2, Římská 103/12, 120 00  
Společnost je zapsána v Obchodní rejstříku vedeném městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 157221

PRAGUE / BRATISLAVA / BUCHAREST

## The expectations by Prague hoteliers in 2014 – occupancy, ARR, GOP - Based on the findings from the 1. Q of 2014

Most of participating hoteliers expect optimistic results in remainder of the year.

**Better occupancy than it was in 2013 is expected by 72,2% of hoteliers** (respectively by half of 5\* hotels, 72,7% by 4\* hotels and by all of 3\* hotels). The rest of respondents expect the same occupancy as last year; one from hoteliers from 5\* hotel expect worse occupancy than in 2013, but this hotel is located in the far center of the capital.

**Better Average Room Rate is predicted by overall majority of respondents** (63,2%). However a half of respondents from 5\* hotels expects worse value of ARR than it was in 2013. One of the respondents from 5\* hotel thinks that ARR will achieve the same values as in 2013. The hoteliers from 4\* hotels – a full 75% expect better ARR value, only 16,7% of these hoteliers thinks that this value will be worse than it was in 2013. Better ARR value is predicted by 66,7% of hoteliers from 3\* hotel segment, and the remaining one third of the hoteliers predicts the same ARR as they achieved last year.

**Better indicator of GOP** (general operation profit) **also expects an absolute majority** (68,4%) **of all addressed hoteliers**. This means – three of four 5\* hotels, nine of twelve 4\* hotels and one of three 3\* hotels. None of 5\* hotels do not expect worse GOP value than was reached in 2013. Worse GOP value is expected by 16,7% of 4\* hotels, due to higher input costs, 8,3% of them expects the same GOP value as last year.

## In conclusion

In general, our quick research shows that the **hoteliers from three-star, four-star and five-star hotels are optimistic**. Based on their experience and results achieved in the first quarter of this year is possible to **expect better results or the same** as it was in 2013. The analysis also showed that **this year's Easter was more successful than last year's Easters in Prague hotels – in the indicators of occupancy and also ARR value**.

The results also show that the current crisis in Ukraine has affected the performance of those hotels in Prague, where clientele from Russian lands make up a significant share. **In the following months we can unfortunately expect even more negative effect onto indicators of occupancy, when the Russians are afraid the acute internal political situation and the riots in the country that could culminate, and also currency depreciation of the ruble against the euro** which causes more expensive stays into Europe (upto 10%), as noted The Association of travel agencies indicated.

strana 12

PRAGUE HEAD OFFICE  
TEL 00420 222 713 571 FAX 00420 469 639 939  
[www.labartthospitality.com](http://www.labartthospitality.com)



# LABARTT HOSPITALITY S.R.O.

IČ 289 76 274, se sídlem v Praze 2, Římská 103/12, 120 00  
Společnost je zapsána v Obchodní rejstříku vedeném městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 157221

PRAGUE / BRATISLAVA / BUCHAREST

**A positive is that clients from Russia and Ukraine are to a certain extent “replaced” by guests from Asia – especially by guest from South Korea.**

Because that this year is planned the opening of another 4 – 5 hotels with a capacity of about 531 rooms (472 rooms of this number will be located in the heart of the city), the increase of the number of rooms in the city center may have a negative impact on the hotel occupancy (if the number of tourists will not increase), and the hotels located further away from the city center will be mostly affected.

We believe that the situation on hotel market in Prague will continue to stabilize in the upcoming period – in high summer season, and the expectations and assumptions of hoteliers will correspond with the real positive results.

To better inform the managers from hotel industry we repeat our short survey every quarter of the year. We believe that more hoteliers will involve in these targeted research. Our mission is detection of the current trends on the hotel market in Prague, including mapping the general mood of hoteliers and their expectations for the upcoming season.

**We would like to thank to all respondents for their time and participation.**

In case of any questions, please contact Ms. Aneta Šenová who processed this research, on phone: +420 222 713 571 or +420 775 731 728, or by email: [asenova@labartthospitality.com](mailto:asenova@labartthospitality.com)

**Source:**

- Own research: **Labartt Hospitality, Ltd.**

© 2000 - 2014 Labartt Hospitality, Ltd. Publishing or redistribution of content is prohibited without written permission. Contact email: [ozajic@labartthospitality.com](mailto:ozajic@labartthospitality.com)

strana 13

PRAGUE HEAD OFFICE  
TEL 00420 222 713 571 FAX 00420 469 639 939  
[www.labartthospitality.com](http://www.labartthospitality.com)

Tento dokument je určen pouze adresátovi a je zakázáno jeho čtení nebo užití jinou osobou. Společnost Labartt Hospitality s.r.o. a s ní spřízněné společnosti tudíž nezodpovídají za jakékoli neoprávněné užití tohoto dokumentu nebo jeho části. Jakékoli kopírování, reprodukce, rozšiřování, zveřejňování, úpravy a prezentace tohoto dokumentu jsou přísně zakázány. Jestliže jste tento dokument obdrželi omylem, prosíme o jeho okamžité smazání a zničení. Děkujeme Vám.