Pražský hotelový trh se probudil

Prague's hotel market has awakened

Po třech čtyřech letech stagnace a negativního sentimentu vysílá pražský hotelový trh povzbudivé signály. Obsazenost se blíží k číslům z předkrizového roku 2007, vznikají nové ubytovací kapacity včetně originálních či luxusních konceptů, mnohé hotely investují do vybavení a služeb, což láká i nové investory.

Stejně jako v jiných segmentech realitního prostředí i v případě hotelů se kondice trhu může poměřovat zájmem investorů. A v tomto ohledu byl rok 2013 opravdu horečnatý, přestože nabídková cena majitelů mnoha hotelů určených k prodeji se podle zkušeností týmu Labartt Hospitality, jenž řadu kontraktů zprostředkovává, stále nesetkává s očekáváním kupujících.

NOVÍ MAJITELÉ PŘICHÁZEJÍ

Přesto došlo ke změně vlastníka Pasáže U Hájků Na Poříčí se dvěma rozestavěnými hotely a již funkčním 4* hotelem Elephant za bezmála 630 mil. Kč. Z institucionálních transakcí vybočuje taktéž převod 5* hotelu Praha v Dejvicích, který se nový majitel, skupina PPF, rozhodl zbourat a na jeho místě vystavět privátní školu.

Zcela standardní byl prodej 5* hotelu Palace se 124 pokoji, který provozoval hotelový řetězec Vienna International. Společnost Warimpex je prodala Special Tours Prague. Bez zajímavosti není, že jde o investora, jenž již vlastní a provozuje i 5* Art Deco Imperial a další dva hotely. I to dokládá důvěru v budoucnost turismu v metropoli.

Stejné subjekty na straně prodávající figurovaly v transakci vinohradského 5* hotelu Le Palais (72 pokojů). Za částku kolem 10 mil. eur ho koupil privátní evropský investor, společnost Vienna International by měla zůstat jako operátor.

KAM S PENĚZI? DO HOTELU!

Z hotelových investic v obvyklém rozmezí 5 až 20 mil. eur loni vybočil nákup luxusního 5* hotelu Intercontinental Praha (372 pokojů) společnosti Best Hotels Properties, jež je součástí vlivné skupiny J&T. Přesněji šlo o převod 90 % akcií za 36 mil. eur, přičemž celková hodnota kontraktu činí včetně dluhu závratných 115 milionů eur. Podobně jako v případě firmy Special Tours Prague jde i u Best Hotels Properties o expanzi na pražském trhu; v portfoliu BHP je v současné době sedm hotelů pod značkami Kempinski, Crowne Plaza, Buddha Bar (s participací CPI) a nově tedy i Intercontinental.

Vedle uzavřených obchodů můžeme potvrdit vzrůstající poptávku po hotelech, a to téměř výhradně v lokalitách Prahy 1 a 2. Mezi zájemci převládají soukromí investoři z České republiky i ze zahraničí a nejvíce je lákají 4* hotely s kapacitou 80 až 120 pokojů, dále 5* s nabídkou kolem 100 pokojů a také 3* až s 200 pokoji. Není tajemstvím, že kupující očekávají návratnost své investice na úrovni zhruba 12 let, tuto ambici však musejí u zavedených hotelů často zmírnit.

Vzhledem k několika transakcím ve fázi pokročilého hledání, aktivní nabídky a ještě čilejší poptávky očekáváme, že na hotelové investice bude velmi plodný i letošní rok. Už proto, že navzdory odchodu hotelového řetězce Rocco Forte Hotels z luxusního 5* Augustinu mají o vstup do Prahy nadále zájem renomované společnosti jako Hyatt, Sofitel či Ritz Carlton.

REKONSTRUKCÍ K DIVERZIFIKACI

Doložili jsme, že investoři a operátoři pohybující se na pražském trhu rozšiřují svá portfolia. To se stejnou měrou týká i jejich kvality: Už rok 2013 znamenal dlouho nevídaný počet zahájených rekonstrukcí, zvyšování kvality, rozšiřování služeb, ale i nového developmentu. Dodejme však, že za investicemi do komfortu pro klienty stojí i vyostřený konkurenční boj, nikoliv jen euforie ze zlepšujících se výsledků.

Celková modernizace pokojů, společných prostor a v některých případech i exteriérů se dotkla mnoha zavedených zařízení napříč kvalitativními segmenty. Jmenovat lze hotely Intercontinental, Pyramida, Carlo IV., DUO, AXA, Golf… Do rozsáhlé rekonstrukce secesního hotelu Evropa se pustila Pražská správa nemovitostí. Výsledkem dvouapůlletého procesu má být 154 nových luxusních pokojů ve standardu 5* ve vnitrobloku.

Pozitivně vnímáme, že hotely se snaží diferencovat nabídku např. výběrem designového nábytku, sázkou na umění, technologie. Důležitou roli zde sehrávají poradenské společnosti mapující i v tomto směru konkurenční prostředí.

Nebudou to ale mít snadné. Nových hotelů totiž rychle přibývá, stejně jako formátů. Loni se v Praze otevřely čtyři nové hotely: Dva pod mezinárodní značkou (Pentahotel Prague a B&B Hotel) a dva designové boutique hotely (4* UNIC a 5* Emblem u Staroměstského náměstí). Sečteno a podtrženo, celkem 566 nových pokojů.

Podle statistik Labartt Hospitality bude letos do provozu uvedeno jen ve větších projektech dalších 531 pokojů, v drtivé většině v samotném centru (například Motel One Na Poříčí). Přes 60 pokojů nabídne 3* hotel, vznikající díky rekonstrukci na rohu Washingtonovy ulice a Václavského náměstí. Raiffeisen Leasing Real Estate pak stojí za dokončením hotelového komplexu U Hájků Na Poříčí.

Ve stadiu příprav, tedy hledání investora nebo operátora, je řada dalších projektů s celkovou kapacitou několika set pokojů, menší formáty nepočítaje. Patří mezi ně i záměr Passerinvest Group vybudovat v prosperujícím BB centru na Praze 4 čtyřhvězdičkový business hotel, včetně kongresového zázemí.

A to vše v době, kdy Praha už nabízí jeden unikát – 6* kategorii v podobě One Room Hotel (otevřeno 2013), který vznikl kompletní a nákladnou rekonstrukcí Žižkovské věže. Jedna noc zde podle booking.com přijde na 1000 eur…

ONDŘEJ ZAJÍC, ANETA ŠENOVÁ, LABARTT HOSPITALITY S. R. O.

Unikátní koncept One Room Hotel v TOWER PARK PRAHA (Žižkovská televizní věž)
Unique concept of One Room Hotel in TOWER PARK PRAHA (Žižkov TV Tower)

ZVYŠUJÍCÍ SE OBSAZENOST = NOVÉ HOTELY

Abychom se dostali k pravým důvodům pozitivní nálady mezi pražskými hoteliéry, stačí si srovnat obsazenost signálního vzorku ubytovacích zařízení v metropoli (s celkem téměř 13 000 pokoji). Podle analýzy etablované instituce STR Global, již potvrzují i naše vlastní průzkumy, se loňský rok se zhruba 70% obsazeností přiblížil předkrizovému roku 2007. Je zde však jeden podstatný rozdíl: Tehdy Praha nabízela minimálně o 4 000 pokojů méně! V čem ale hotely stále pokulhávají, je výnos na pokoj a dosahovaná cena. Právě na zlepšení ekonomické výkonnosti se hoteliéři chtějí zaměřit v letošním roce.

Prague's hotel market is, after three or four years of stagnation and negative sentiment, showing encouraging signals. The occupancy rate is nearing numbers from the pre-crises year of 2007 and new accommodation capacity, including original and luxurious concepts, are being established and many hotels are investing in equipment and services, which attracts new investors.

Just as in other segments of the real estate environment, market conditions can, with regards to hotels, be measured with investor interest. In this way, the year 2013 was really frenzied even though offer prices from owners of many hotels intended for sale still don't meet buyers' expectations according to the experience of the Labarrt Hospitality team, which processes a number of contracts.

NEW OWNERS ARE COMING

Despite the change of the owner of the U Hájků shopping arcade at Na Poříčí with two hotels under construction and already the functional 4* hotel Elephant purchased for almost CZK 630 million. What also deviates from an institutional transaction is the transfer of the 5* hotel Praha in Dejvice, that the new owner, PPF Group, decided to demolish and build a private school in its place.

Entirely normal was the sale of the 5* hotel Palace with a capacity of 124 hotel rooms, which was operated by the hotel chain Vienna International. The company Warimpex sold it to Special Tours Prague. What is of no little interest is the fact that it is an investor who also owns and operates the 5* hotel Art Deco Imperial and two other hotels. This also adds to confidence in the future of tourism in the metropolis.

The same companies from amongst the sellers also played a part with regards to the transaction of the 5* hotel Le Palaise in Vinohrady (72 rooms). This was purchased for the amount of approximately EUR 10 million by a private European investor and Vienna International should remain the operator.

WHERE WITH THE MONEY? INVEST IT IN AN HOTEL?

Another purchase deviating from hotel investments from within the usual range of EUR 5 to 20 million last year was the purchase of the 5* luxurious Intercontinental Praha Hotel (372 rooms) owned by Best Hotels Properties, which is a part of the influential group J&T. This was, in particular, the transfer of 90% of shares for EUR 36 million whilst the total value of the contract is the exorbitant amount of EUR 115 million, including debt. As in the case of Special Tours Prague, the situation at Best Hotels Properties represents expansion within the Prague market; the BHP portfolio currently includes seven hotels operating under the brand names Kempinski, Crowne Plaza, Buddha Bar (with CPI participation) and now also the Intercontinental. Apart from those concluded transactions, we can confirm increasing demand for hotels, this being almost exclusively within the locations of Prague 1 and 2. Dominating are private investors from the Czech Republic and abroad and the most attractive hotels are 4* hotels with a capacity of 80 to 120 rooms as well as 5* hotels offering a capacity of about 100 rooms and 3* hotels with a capacity of up to 200 rooms. It is no secret that buyers expect an investment return within about 12 years but often they must moderate this ambition with already established hotels.

Due to several transactions that are in the phase of advanced search, active offers and even more active demand, we expect this year to also be very fruitful when it comes to hotel investment if only because renowned companies such as Hyatt, Sofitel or Ritz Carlton, are still interested in Prague despite the withdrawal of the hotel chain Rocco Forte Hotel from the 5* luxurious hotel Augustin.

THROUGH RECONSTRUCTION TO DIVERSIFICATION

We documented the fact that investors and operators operating within Prague's market keep expanding their portfolios. This also applies, to the same extent, to their quality: The year 2013 experienced an exceptional number of commenced reconstructions, increased quality, an expanding number of services as well as new development. However, let us add that the investments in clients' comfort are also backed by an intensified competitive battle and not just euphoria from improving results.

Total modernisation of rooms, common areas and in some cases also exteriors affected many established facilities throughout qualitative segments. We can name the hotels Intercontinental, Pyramida, Carlo IV., DUO, AXA, Golf… Prague's Administration of Real Estate began an extensive reconstruction of the Art Nouveau style of the Evropa Hotel. The result of the two and a half year process is to be 154 new luxurious rooms of a 5* standard located within the inner block.

We have a positive feeling with regard to the fact that the hotels are trying to differentiate offers by a choice of design furniture, betting on art and/or technologies for example. Who plays an important role here are the consultancy companies that also survey the competitive environment in this way.

Intercontinental Praha, prezidentské apartmá

INCREASING OCCUPANCY RATE = NEW HOTELS

In order to get to the real reasons for the positive mood amongst Prague hotel operators, one only needs to compare the occupancy rate of a signal sample of accommodation facilities within the metropolis (with a total of almost 13,000 rooms). Based on analysis by the established institution STR Global, which also confirms our own surveys, last year came, with about a 70% occupancy rate, near the pre-crises year of 2007. However, there is one significant difference: Prague was, at that time, offering a minimum of 4.000 rooms less! Where the hotels lags behind though is in the yield per room and achieved price and improving the economic performance is what hotel operators want to concentrate on this year.

It won't be easy for them though. The number of new hotel operators is increasing fast just as hotel formats. Last year, there were four new hotels opened in Prague: Two under the international brand (Pentahotel Prague and B&B Hotel) and two design boutique hotels (4* UNIC and 5* Emblem near the Old Time Square). In total, there are 566 new rooms.

Based on statistics by Labartt Hospitality, there will be another 531 rooms put into operation via larger projects, mostly located in the very centre (for instance Motel One at Na Poříčí). More than 60 rooms will be offered by a 3* hotel that is being built due to reconstruction in the place of Bílá Labuť (White Swan) at Wenceslas Square. Raiffeisen Leasing Real Estate is behind the completion of the hotel complex U Hájků, located at Na Poříčí.

A number of other projects with the capacity of several hundred rooms, excluding smaller formats, are at their preparation stage that is looking for an investor or operator. These also include Passer Invest Group's intention to construct a 4* business hotel within the thriving BB Centre in Prague 4, including background congress facilities.

And all this is happing when Prague is already offering one unique project – a 6* category in a form of the One Room Hotel (opened 2013), which was established through a comprehensive and costly reconstruction of Žižkovská Tower. One night comes out at, according to booking.com, EUR 1,000…

ONDŘEJ ZAJÍC, ANETA ŠENOVÁ, LABARTT HOSPITALITY S. R. O.