

Hotelový trh v dobré kondici

Hotels in good condition



MIROSLAV LINHART

Hotely se stále častěji ocitají v hledáčku investorů vzhledem k současnému boomu turismu, a tudíž i rostoucím výnosům v tomto segmentu realitního trhu.

S Miroslavem Linhartem, partnerem a vedoucím týmu nemovitostí společnosti Deloitte, jsme hovořili o současných trendech v tomto odvětví i nejzajímavějších realitních transakcích na našem trhu v loňském roce.

Jaký je nyní stav hotelového trhu?

Podíváme-li se na poslední dekádu, zpočátku se mu dařilo, otevíraly se nové hotely, rostl počet turistů. Pak přišla krize a nastal citelný propad. V loňském roce jsme už byli na „předkrizových“ číslech, takže překonáme roky 2007–08, které byly relativně dobré. Hotelový trh se vzpamatoval a dnes je relativně ve velmi dobré kondici. Průměrná obsazenost v Praze je téměř 78 %. Rostou průměrné hotelové denní sazby (average daily rate, ADR) i průměrné příjmy za dostupný pokoj (RevPAR) – a díky tomu jsou také výnosy hotelů na slušné úrovni. Loni byl i rekordní rok, pražským letištem prošlo okolo 15 mil. cestujících, což je opravdu vysoké číslo. Praha je podle návštěvnosti ve statistikách Euromonitoru s 8,5 mil. zahraničních návštěvníků v roce 2017 na 5. místě z evropských měst – za Londýnem, Paříží, Římem a Istanbulem.

To jsou pozitivní informace...

Praha je velmi atraktivní, v posledním roce praská ve švech a je tady obrovský prostor pro nový development. Na druhou stranu vzniká nová poptávka po hotelech výrazně soustředěná na centrum města. To se pak z hlediska rozvoje proměňuje v jakýsi skanzen z hotelů a bytů na krátkodobý pronájem. Přitom AirBnB nepředstavuje pro hotelový trh výraznou konkurenci, ale kdyby nebylo AirBnB, byl by nárůst na hotelovém trhu ještě větší a mnohem rychlejší, hlavně co se týká růstu sazeb nebo ceny za pokoj. Stručně řečeno, hotelový trh je v této chvíli zdravý. Není zde ani mnoho hotelů na prodej, a ty které jsou, tak za prémiovou cenu.

Zaznamenal hotelový trh v minulém roce nějaké novinky?

I loni byly otevřeny nové hotely a zároveň jich je mnoho ve stadiu přípravy. Nicméně trh je dost saturovaný, už není moc možností, kde hotel udělat. Ceny nemovitostí obecně rostou – i rezidenčních – takže majitelé zvažují, jestli z ne-

movitosti udělat hotel, relativně cyklickou věc, nebo zda z ní udělat rezidenční bydlení, apartmán k dlouhodobému pronájmu apod. Existuje zde několik velmi pozoruhodných projektů. Jedním z nejzajímavějších je podle mne někdejší hotel Evropa, dříve Šroubek na Václavském náměstí. Je to architektonický skvost, byl to jeden z nejslavnějších hotelů první republiky a je označován za druhou nejvýznamnější pražskou secesní památku – po Obecním domě. Po rekonstrukci a dostavbě tu bude pětihvězdičkový W hotel. Už historická hodnota domu v kombinaci s moderní architekturou ve dvoře bude velmi zajímavou architektonickou perlou.

Co tento brand přinese do Prahy nového?

Bude to konkurence pro nejlepší pražské hotely jako Mandarin nebo Four Seasons. Jeho operátorem bude skupina Marriott pod brandem W. W hotely se snaží, aby turista, který tam přijede, v hotelu nejen přenocoval, ale také si užil vše, co hotel nabízí. Brand W je výjimečný tím, že je zaměřen na mladší klientelu ve věku 30 až 40 let a klade velký důraz na společné prostory, ve kterých hosté mohou trávit čas. Například prostor klasické recepce je nahrazen konceptem jakéhosi obývacího pokoje, který může sloužit všem hostům ke společnému trávení času. Dalším lákadlem bude restaurace s terasou, která nabídne panoramatický výhled na celou Prahu.

Kdy nový hotel zahájí provoz a jaká bude jeho kapacita?

Otevření se chystá na rok 2020, bude tu 154 pokojů, z nichž zhruba třetina bude v historické secesní budově, která bude kompletně zrekonstruována, a zbytek v dostavbě ve vnitrobloku.

Kdo je nyní jeho vlastníkem?

My pracujeme pro developera ze skupiny Julius Meinl, která hotel před dvěma lety koupila, a hledáme kupce hotového produktu. Už dnes jednáme s několika zahraničními investory, kteří si po světě kupují tento typ hotelů a vědí, co očekávat, takže se o to zajímají už nyní. To byl vlastně zájem prodávajících, jednat takto s předstihem. Bude to velmi zajímavý obchod a yield bude na tuto lokalitu atraktivní.

Kdo stojí za architektonickým návrhem hotelu?

Původní projekt s elipsou ve dvoře kreslil ateliér DAM, ale teď na tom pracují dvě jiná architektonická studia, londýnský Benoy a design interiérů připravuje izraelské studio Baranowitz Kronenberg. Jako projektant zde pracuje lokální firma.

Které investice na domácím realitním trhu považujete v loňském roce za nejdůležitější?

Záleží, na jaký segment se díváme. Jen při pohledu na třetí čtvrtletí je dost pravděpodobné, že investiční objem bude na podobné úrovni jako v roce 2016, kdy jsme zaznamenali rekordní rok s 3,6 mld. eur investic. Loni dominoval retail, v němž bylo zrealizováno mnoho velkých transakcí. K největším patřil prodej Olympie v Brně, nebo třeba naopak nákup celého balíku retailových nemovitostí společností CPI. Z kancelářů to byl například prodej kancelářského komplexu Futurama Business Park v Praze 8 nebo Blox v pražských Dejvicích. Ale určitě jsme loni nezaznamenali žádné jednotlivé rekordně vysoké transakce, jako byl prodej Palladia v předchozích letech, spíše vyšší počet takových těch běžných...

Můžete přesto uvést větší transakce?

SC Olympia v Brně se prodala za 374 mil. eur, portfolio 11 obchodních center nacházející se nejen v České republice, ale i v Polsku, Maďarsku nebo Rumunsku, koupila společnost CPI za 320 mil. eur. Do třetího kvartálu bylo 50 % transakcí v oblasti retailu a třetina v office. To je asi nejzajímavější informace. V této fázi ekonomického cyklu, kdy naše ekonomika stoupá, přichází hodně zahraničních investorů a domácí mají menší podíl. Jakmile jde ekonomika dolů, domácí investoři mírně rostou, protože roste jejich podíl na výrazně nižších objemech.

ARNOŠT WAGNER

Hotels are focusing more and more in investors' viewfinders due to the current boom in the tourist trade and therefore growing yields in this real estate segment.

We were talking with Miroslav Linhart, partner and real estate team leader at Deloitte, about current trends in this segment as well as the most interesting real estate transactions in our market last year.

What is the situation like in the hotel market at the moment?

If we take a look at the last decade, it was doing well at first and the number of tourists was growing alongside the opening of new hotels. Then came the crises and a transparent downturn. Last year, we achieved those numbers from pre-crisis times so will overturn the years 2007–08, which were relatively good. The hotel market has recovered and is in a fairly good condition now. The average rate of occupied premises in Prague is almost 78%. Average daily rates are gradually increasing and average revenues per available room as well – that is also why hotel yields

are at a good level. Last year was also a record breaking year with Prague airport being utilized by about 15 million travellers, which is a really high volume. From European cities, Prague is, according to the statistics of Euromonitor, on 5th place with a total of 8.5 million foreign visitors in 2017 – following London, Paris, Rome and Istanbul.

This is certainly positive information...

Prague is a very attractive destination and last year it was bursting at the seams. There is superb space for new development there. On the other hand, new demand for hotels focuses on city centres. Due to development, this then changes into a sort of open air museum of hotels and apartments offering short-term stays. Airbnb does not represent such considerable competition for the hotel market but if Airbnb wasn't there then the increase in the hotel market would be even higher and much quicker, especially with regards to the increased rates of prices per room. Simply put, the hotel market is currently healthy. There are not even that many hotels for sale and those that are available are attracting a premium price.

Did the hotel market register any innovations last year?

New hotels were opened last year as well and many of them are at the preparation stage. However, the market is quite saturated and does not offer many opportunities on where to open one. Property prices are generally growing – residential as well – so owners are considering whether to turn their real estate into an hotel, a relatively cyclic issue, or into residential housing, long-term stay apartments and others. There are several remarkable projects there. I think that one of the most interesting one is the former hotel Evropa, previously called Šroubek, which is situated on Wenceslas Square. It is an architectural gem, having been one of the most famous hotels of the First Republic, and is classified as the second most significant Art Nouveau monument in Prague – following Municipal House (Obecní dům). Once reconstructed and completed, it will be a five-star W hotel. Just the historical value of the building, combined with modern architecture within the yard area, will be a very interesting architectural gem.

What new things will this brand bring to Prague?

It will represent competition for the best of Prague's hotels such as Mandarin or The Four Seasons. The operator will be Marriott Group, operating under the W brand. W hotels endeavour is the tourist who comes to not only spending the night there but also enjoying everything else the hotel offers. The W brand is exceptional for being focused on a younger clientele, being those aged between 30 and 40, and puts considerable emphasis on common areas where their guests may spend their time. For instance, the classic area reception is replaced by the concept of a sort of lounge which is there for all guests to enjoy their time together. Another attractive feature will be a restaurant with terrace which will offer a panoramic view of Prague.

When will the new hotel commence operation and what will the capacity be?

Inauguration is scheduled for 2020 and the hotel will offer 154 rooms whereby approximately one third will be situated in the historical Art Nouveau building, which will be completely reconstructed, and the remaining rooms will be part of an extension within the inner block.

Who is the present owner?

We are working for a developer from the Julius Meinl Group, which purchased the hotel two years ago and we are looking for a buyer for the finished product. We are already negotiating with several foreign investors who purchase this type of hotel worldwide and know what to expect, so they are now showing considerable interest. That was actually the seller's intention to negotiate in advance like this. It will be a very interesting transaction and the yield for this location will be attractive.

Who is behind the architectural design of the hotel?

The original project with the ellipse in the yard was designed by the DAM studio but now there are two other architectural studios working on it, Benoy from London and the Israeli studio Baranowitz Kronenberg which is preparing interior designs. A local company represents planning engineering there.

What investments in the local real estate market do you consider to be the most significant for last year?

It depends on what segment we are looking at. If we look only at the third quarter, it is quite probable that investment volume will be at a similar level as it was in 2016 when we registered a record breaking year with EUR 3.6 billion of investment. Last year was dominated with retail, with many large transactions realized. The largest ones included the sale of Olympia in Brno and the purchasing of the whole package of retail real estate by CPI. As for offices, it was, for instance, the sale of the administrative complex Futurama Business Park in Prague 8 and Blox in Dejvice, Prague. But we definitely did not register any individual record breaking transactions as was the sale of Palladium in previous years. There was though rather a higher number of common ones...

Are you able to name the larger transactions?

SC Olympia in Brno was sold for EUR 374 million, the portfolio of 11 shopping centres in the Czech Republic, Poland, Hungary and Romania was purchased for EUR 320 million by CPI. In the third quarter, 50% of transactions were from the retail area and one third from the administrative area. That is probably the most interesting information. There are, in this phase of the economic cycle when our economy is growing, many foreign investors arriving. The local ones have a lesser share. As soon as the economy decreases, the number of local investors rises slightly as their share in significantly lower volumes increase.

ARNOŠT WAGNER