Do českých hotelů míří další miliardy

Hana Vaníčková

PRAHA 28. 2. 2007

Mezinárodní realitní společnosti zaměřily pozornost na hotelový byznys v Česku. Firma Cushman & Wakefield dokonce krátí tomu středu při českém zastoupení oddělení, které bude mít tento byznys výhradně na starosti.

Realitní společnosti i investoři svůj zájem odůvodňují mimo jiné zvyšujícím se počtem přijíždějících turistů do republiky. V uplynulém roce jich ze zahraničí přijelo 6,4 milionu – tedy o 1,8 procenta více než v roce 2005.

Podle Asociace pro rozvoj nemovitostí dají zahraniční investoři v příštích dvou letech do českých hotelů několik miliard korun.

«Hotely nejen v Česku, ale i ve střední a východní Evropě jsou zajímavé i pro ty nejkonservativnější západní investory,» tvrdí Colin Waddell, ředitel CB Richard Ellis v České republice. Výnosy z investic směřujících do ubytovávání hostů se loni v tuzemsku pohybovaly kolem osmi procent. To bylo ve srovnání se starými členskými státy asi o dvě procenta více.

V posledních pěti letech se v Praze zvýšil počet hotelů o třetinu. Konkrétně loňského roku jich bylo v metropoli nových pět set.

Výrazně stoupl počet čtyř- a pětihvězdičkových hotelů, kterých je nyní ve městě kolem stovky. Tento trend by však měl minimálně v následujících třech letech ještě pokračovat. Praha by proto měla mít kolem dvou stovek luxusních hotelů, což by mělo odpovídat poptávce turistů.

«To bude mít za následek zvýšení tržního příjmu a poptávky,» uvádí se v aktuální studii Trend Report 2006, kterou vydává Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí. Experti v ní však zároveň připouštějí, že potenciál k výstavbě tu přesto je. V Praze je pětihlavé šestnáct procent hotelů a celé republiky, do kterého zřejmě ale zmizejí téměř dvě třetiny cizinců.

Velké nové projekty by se však měly objevit nejen v Praze. To potvrzuje i Tomáš Kolman ze společnosti KPMG, která se mimo jiné zabývá poradenstvím.

«Na řadě jsou teď krajská města a lokality, kam lze jezdit například do lázní. V poslední době se například zájem o řadu objektů v Ostravě firma Cushman,» říká Kolman.

Do Česka mají nejen velké zahraniční sítě, ale v posledních dvou letech má o tento byznys zájem i velké množství jednotlivců.

«Většinou tu chtějí butikový hotely butikového typu. Malé a luxusní,» říká Karel Kosman z České spořitelny, který byl zároveň předsedou poroty Best of Reality 2006.

Dokazuje to i rekonstrukce zámku Mcely poblíž Nymburka, kde po dlouhých bodech letech devastace vznikl butikek, který takřka hned po dvou otevření získal cenu Nejlepší z roku pro rok 2006. Zároveň jej do své odborné sítě zařadil světové vedoucí hotelové butikek «Small luxury hotels».

Majitelkou a investorkou zámku Mcely je paní Irena Cassmann. Zámek ale není jediná, kterou butikovému ubytování v Česku ušetřovalo. Takových případů je řada. Angličan Neil Alexander Harbery investoval peníze do butiku Nautilus na Táborsku.

«Miro Volčiar si zase vybírá a bude v centru Prahy. Nyní připravuje již čtvrtý projekt butikového hotelu. Ten bude stát ve Štefánikově ulici,» říká Kosman.

Čtyř- až pětihvězdičkové hotely v Praze loni vydělaly investorům nové procenta z vložených peněz. Letos výnosy klesnou přibližně o procento, otázka však bude nad úrovní starých zemí unie.

STEWART COGGANS, šéf oddělení hotelového byznysu ve společnosti Cushman & Wakefield:

Do hotelů chtějí investovat i realitní fondy

Hana Vaníčková

PRAHA 28. 2. 2007

Angličan Stewart Coggans se tento týden postaví do čela nového oddělení mezinárodní realitní společnosti Cushman & Wakefield. Bude mít na starosti hotelový byznys. Tomu se firma v Česku dosud nevěnovala.

HN: V uplynulém roce výnosy pražských hotelů svým majitelům přinášely sedmiprocentní zisk. Během roku jich ale bylo několik dalších zprovozněno. Hoteliéři tak zřejmě vydělají méně peněz, neboť se rozpočítají.

Proč je tedy Praha pro zahraniční investory stále zajímavá?

Pokles ve výnosech jsme v Praze v posledních měsících již zaznamenali. Zatímco loni v září to bylo u čtyř- a pětihvězdičkových hotelů v centru města devětadvacet procent, nyní je to asi o procento méně. To ale zahraničního investora nevadí, protože i sedmiprocentní výnosy jsou lepší než ty ve starých členských zemích unie. A i když se v metropoli připravují stále nové a nové projekty, tak tu přibývá i turistů.

HN: Po nevoha letech se začínají investoři zajímat i o jiné regiony, než je Praha a Karlovy Vary. Po jakých je nejvíce poptávka?

Určitě je to Brno, Ostrava, Plzeň a Olomouc.

HN: Z jakých zemí pocházejí investoři, kteří mají o byznys v Česku zájem?

Jedná se především o klienty z Velké Británie, Izraele, Izraele a Spojených států.

HN: Můžete uvést některé společnosti, které si tu v posledních měsících mapují trh?

To nemohu. Mohu ale svět, že se jedná především o velké realitní fondy. Evropské hotelové fondy nebo o různé finanční skupiny. Tu je podle mého mění dobré znamení.

Investovat peníze do hotelů se vyplácí, říká Stewart Coggans.

HN: Proč?

Vypovídá to o stabilizaci trhu. Jsou tu sice nižší výnosy než před rokem, ale podle různých měřítek i mezi podnikatelské rizika.

HN: Proč se vedení společnosti Cushman & Wasefield rozhodlo otevřít oddělení, které bude mít na starosti hotelový byznys ve střední a východní Evropě právě v Praze?

Protože tu je o trhu slušný zájem. A protože se tu lépe mapuje trh než na dálku z Londýna.

REALITNÍ DIÁŘ

Čtvrtek 1. března

Na výstavišti v Praze-Letňanech začíná 15. mezinárodní veletrh staveb, rekonstrukcí, bydlení a interiérů.

Úterý 13. března

Užívání metody tudací hukové a střech, zneškodnění lodění či technicků a legislativní rámec tudací jsou některé z témat dvoudenní odborné konference, kterou pořádá kancelář A.W.A.L. v paláci Charitas na Karlově náměstí v Praze 2.

Čtvrtek 15. března

Facility management bude tématem odborné diskuse, kterou odpolí jednadcáté dopoledne pořádá Evropská Hanseliní forum v budově The Forum na Václavském náměstí v Praze.