Cushman & Wakefield: Bucuresti va avea cea mai mare creştere din Europa Centrala şi de Est a ofertei de noi hoteluri între 2024 si 2026

Cererea pe piaţa hoteliera din Bucureşti în prima jumatatea a anului comparativ cu aceeaşi perioada din 2023 a avut o creştere de 3%, dar cu toate acestea nu a reuşit sa recupereze complet scaderile din pandemie, arata datele companiei de consultanţa imobiliara Cushman & Wakefield. În perspectiva, conform Oxford Economics, se preconizeaza ca numarul înnoptarilor în unitaţi de cazare din Bucureşti îşi va reveni complet pâna în 2025 şi va depaşi cu 3% nivelul din 2019. Aceasta creştere va fi determinata în primul rând de creşterea înnoptarilor turiştilor români.

În acelaşi timp, piaţa hoteliera din capitalele CEE-6 (Bucureşti, Varşovia, Praga, Bratislava, Budapesta şi Sofia) a înregistrat în prima jumatate a anului 2024, o creştere a cererii cu 0,6% faţa de prima jumatate a anului 2019, în timp ce oferta de noi spaţii hoteliere a crescut cu 7,7% în aceeaşi perioada. Aceasta tendinţa pozitiva este determinata de redresarea impresionanta a cererii din Varşovia, care a înregistrat o creştere de aproximativ 17%.

Între 2024 şi 2026, Bucureştiul va înregistra cea mai mare creştere a ofertei de noi spaţii hoteliere dintre capitalele din CEE-6, cu un avans de aproximativ 5,8%, ceea ce înseamna ca vor fi livrate înca 2.400 de camere, rata care depaşeşte creşterea medie a CEE-6, de 3,2%.

Mai multe branduri noi vor intra pe piaţa din Bucureşti, inclusiv Corinthia, Swissotel, Mondrian, Adagio, Handwritten Collection şi The Crest Collection. În plus, jucatorii existenţi precum Radisson Blu Bucureşti vor reintroduce pe piaţa în urmatorii ani camere renovate.

Acest aflux de noi oferte va contribui la diversificarea şi îmbunataţirea ofertei hoteliere din centrul oraşului. Cu toate acestea, se aşteapta ca pe fondul unui mediu concurenţial crescut, redresarea pieţei va avea un ritm mai lent.

În ceea ce priveşte peformanţa pieţei hoteliere, RevPAR (venitul pe camera disponibila) din Bucureşti a crescut cu 9,2% în S1 2024 faţa de S1 2023, depaşind atât media europeana, cât şi pe cea a capitalelor CEE-6. Acest rezultat a fost determinat în primul rând de o creştere cu 5,6% a ADR (tariful mediu zilnic) comparativ cu prima jumatate a anului 2023, în ciuda majorarii TVA începând cu ianuarie 2023.

Desi ADR în Bucuresti în S1 2024 a crescut cu 15,7% fata de S1 2019, aceasta crestere este înca sub rata inflatiei. Acest lucru se datoreaza recuperarii lente a cererii, combinata cu o creştere a ofertei de camere în aceeaşi perioada.

Rata de ocupare în Bucureşti a crescut cu 3,4% în S1 2024 vs S1 2023, parţial determinata de diverse evenimente,

cum ar fi concertul Coldplay din iunie. Rata de ocupare va continua sa se îmbunatațeasca, susținuta de aderarea României la Spațiul aerian Schengen în martie 2024.

Sevda Cadîr, *Associate Director Cushman & Wakefield*: ”Bucurestiul s-a confruntat cu numeroase provocari în ultimii ani, dar cu toate acestea, performanta hoteliera a orasului a avut o revenire sanatoasa, cu o cresterea a RevPAR-ului în S1 2024 depasind media europeana. Deși majorarea semnificativa de 5,8% a ofertei poate tempera aceasta creștere, afluxul mai multor marci de prestigiu va crește paleta de opțiuni de cazare și va poziționa orașul pe harta hoteliera a Europei."

RevPAR în capitalele CEE-6 a crescut cu 8% fața de S1 din 2023. 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 pieţele 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 perspectiva, creșterea ADR este de așteptat sa se modereze, în timp ce ratele de ocupare sunt proiectate sa-și continue redresarea.

România a înregistrat o creștere de 13% a volumului tranzacțiilor în comparație cu S1 2023, ajungând la un total de 20 de milioane euro. Aceasta creștere a fost determinata în principal de activitatea din București, evidențiata de vânzarea Hotelului Ambassador catre Julius Meinl Group. Hotelul urmeaza sa fie renovat si va fi redeschis ca un aparthotel upper-upscale sub brandul Julius.

În prezent, conform datelor noastre despre piața din România, aproximativ 400 de camere sunt disponibile pe piața, ceea ce indica oportunitați continue pentru investitori.

Volumul tranzacțiilor cu proprietați hoteliere în țarile din CEE-6 (România, Polonia, Republica Ceha, Slovacia, Ungaria, Bulgaria) a ajuns la 122 milioane de euro în prima jumatate a anului 2024, cu 27% mai puțin decât în S1 2023. Acest lucru s-a datorat în primul rând lipsei activelor hoteliere de vânzare în regiune, incertitudinii geopolitice și costului ridicat al finanțarii. Acest lucru s-a schimbat însa în ultimele luni, astfel ca vedem mai multe proprietați care se afla în diverse etape de vânzare, iar acest lucru, combinat cu o performanța a sectorului pe un trend ascendent, accesul îmbunatațit la finanțare și creșterea interesului investitorilor, se preconizeaza ca volumul va crește în urmatoarele 12 luni.

Dupa o decomprimare notabila în 2023, randamentele au ramas în general stabile în prima jumatate a anului 2024, cu valorile activelor susținute în continuare de creșterea veniturilor. Cu reducerea ratei dobânzii de catre BCE în iunie și creșterea lichiditații pe piața obligațiunilor, ne așteptam sa vedem o stabilizare a randamentelor pâna la sfârșitul anului 2024 și, pe masura ce avansam în 2025, la o îmbunatațire treptata a acestora pentru activele prime (de referința).