

Raport Crosspoint Real Estate: România are mai puțini turiști, dar hotelurile fac mai mulți bani

Industria hoteliera din România a înregistrat în 2025 o creștere de 16% a cifrei de afaceri, pâna la 2,2 miliarde de euro, potrivit estimărilor Crosspoint, însa aceasta evoluție marcheaza o schimbare de paradigma. Avansul este generat în principal de creșterea tarifelor și de segmentul premium, în timp ce cererea agregata a dat primele semne de slabire.

Potrivit raportului anual despre piața hoteliera din România realizat de Crosspoint Real Estate, Asociatul International al Savills în România, numărul total de turiști a scăzut la 14,3 milioane (-2% față de 2024), iar gradul mediu de ocupare la nivelul unităților de cazare s-a redus de la 30,4% la 28,8%. În paralel, operatorii au crescut tarifele. În segmentul de 4 și 5 stele, ADR-ul a ajuns la €94,68 (+8,5%), iar RevPAR-ul a urcat cu 12,2%, la €61,33.

Rezultatul este o piața în care veniturile cresc în absența unui avans al volumelor, ceea ce indica o re poziționare structurală a industriei către creștere bazată pe valoare.

„Piața hoteliera intră într-o etapă în care performanța nu mai este determinată de creșterea cererii, ci de capacitatea de a susține tarifele și de a atrage segmente premium. Este un semnal de maturizare, dar și de vulnerabilitate în fața unor eventuale scăderi de cerere”, a declarat Ilinca Timofte, Head of Research Crosspoint Real Estate.

Performanța veniturilor vine într-un context de creștere accelerată a costurilor. În 2025, sectorul a absorbit majorarea TVA pentru restaurante la 21%, creșterea salariului minim, accize mai mari și o inflație medie de 6,8%. În plus, perspectivele pentru 2026 rămân influențate de factori externi, inclusiv volatilitatea prețurilor la energie și riscurile asociate tensiunilor geopolitice din Orientul Mijlociu.

Segmentul premium generează aproape jumătate din piața

Hotelurile și aparthotelurile de 4 și 5 stele, care au totalizat aproximativ 83.000 de camere la nivel național în 2025, au generat 974,5 milioane de euro în 2025, echivalentul a aproape jumătate din veniturile totale ale industriei, deși reprezintă doar circa 20% din capacitatea de cazare.

Bucureștiul rămâne cea mai mare piață în acest segment, cu venituri de 347,7 milioane de euro și o rată de ocupare de 72,6%, însa piețele regionale câștigă teren. La nivel agregat, acestea au generat 457,4 milioane de euro în segmentul upscale, depășind contribuția individuală a capitalei și confirmând o extindere a cererii în afara principalului pol urban. Dintre piețele regionale, Cluj-Napoca și Timișoara au înregistrat venituri pe segmentul de 4 și 5 stele de 45,3 milioane de euro, respectiv 25 de milioane de euro.

Această evoluție reflectă o schimbare accelerată a modelului de business, în care creșterea este susținută de tarife mai ridicate și de o cerere mai puțin sensibilă la preț, în special pe segmentul internațional. Numărul turiștilor străini a crescut cu 7%, pâna la aproape 3 milioane, compensând parțial scăderea cererii interne.

Pe termen scurt, piața este afectată de o serie de măsuri care pot reduce consumul intern. Reducerea voucherelor de vacanță și modificarea mecanismului de acordare sunt estimate de industrie ca având un impact negativ de 30-40% asupra cererii domestice. În paralel, dezechilibrul structural al turismului se menține. Cheltuielile românilor în afara țării depășesc semnificativ veniturile generate de turiștii străini în România, deficitul ajungând la aproximativ €10 miliarde.

Investițiile ramân limitate

Dincolo de performanța operațională, datele din raportul Crosspoint arată ca Bucureștiul a înregistrat în 2025 cel de-al treilea cel mai bun ritm de creștere a valorilor activelor hoteliere din Europa, cu un avans de 4,6% an/an, conform HVS Europe. Cu toate acestea, valorile activelor nu și-au recuperat integral pierderea de peste 20% din 2020, situându-se astăzi la circa 95% din vârful din 2019. Tendința este pozitivă, dar decalajul ramâne. Performanța operațională este la maxim istoric, în timp ce prețul activelor nu a revenit încă la vârful din 2019.

Volumul investițiilor hoteliere a depășit €60 milioane în 2025, în creștere cu circa 25% față de anul anterior, dar ramâne redus în termeni regionali și dominat de tranzacții de dimensiuni mici. În acest context, combinația dintre performanța operațională ridicată și cererea volatilă creează o piață mai selectivă pentru investitori.