

Spotlight

Piața hotelieră din România

Aprilie 2020



Piața hotelieră

Cererea

În 2019, s-a înregistrat o creștere de 3% a numărului de turiști față de anul precedent. Capacitatea de cazare a înregistrat o ușoară scădere, de 0,4% față de aceeași perioadă a anului trecut, de la 87,5 milioane paturi la 87,4 milioane paturi. Cererea a fost în continuare generată în principal de turiștii români (10,5 milioane de sosiri de turiști români față de 2,67 milioane de turiști străini). Potrivit Ministerului Turismului din România, turiștii au cheltuit anul trecut în jur de 3,17 miliarde EUR în România, din care aproximativ 1,5 miliarde EUR au fost cheltuiți de turiști străini. Se estimează că cifra de afaceri a industriei hoteliere pentru anul 2019 a fost de aproximativ 1,3 miliarde EUR.

Oferta

Cele mai importante lanțuri hoteliere internaționale care operează în România sunt JW Marriott, Sheraton, Ramada, Pullman, Radisson, Crowne Plaza, ibis, K + K, Intercontinental. 2019 a înregistrat noi livrări, cum ar fi Courtyard by Marriott și Hilton Garden Inn Airport din București și hotelurile Mercure din Sibiu și Timișoara. În capitală, capacitatea de cazare la sfârșitul anului 2019 s-a situat la 7,9 milioane paturi, de la 7,8 milioane paturi în 2018.

34,2%

Rata anuală netă de ocupare
32,4% în 2018

13,2

milioane

Sosiri în 2019
12,8 mil. sosiri în 2018
80% turiști români
20% turiști străini

2,67

milioane

Turiști străini în 2019
2,8 mil. în 2018

Tarife/noapte (€)

Categorie	București	Cluj-Napoca	Timișoara	Iași	Litoral
5*	95-205	92-196	100	75	270-350
4*	40-150	45-150	35-95	60-110	85-160
3*	30-110	30-130	30-75	30-80	45-140

29,9

milioane

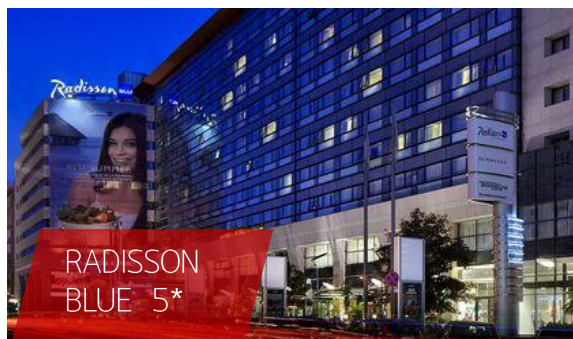
Noți de cazare în 2019
+ 5% față de 2018
82% turiști români
18% turiști străini

87,4

milioane

Total nr. de paturi
87,8 mil. în 2018

Top tranzacții cu hoteluri în perioada 2017-2019



Oraș	București
Capacitate	424 camere
Anul tranzacției	2017
Vânzător	Elbit Imaging
Cumpărător	Revetas Capital

Valoarea estimată a tranzacției **169,5 milioane €**



Oraș	București
Capacitate	100 camere
Anul tranzacției	2018
Vânzător	Privat
Cumpărător	Orbis

Valoarea estimată a tranzacției **11,3 milioane €**



Oraș	București
Capacitate	67 camere
Anul tranzacției	2019
Vânzător	Goldman Sachs
Cumpărător	InterGlobe

Valoarea estimată a tranzacției **11 milioane €**



Oraș	Otopeni
Capacitate	177 camere
Anul tranzacției	2017
Vânzător	Warimpex
Cumpărător	U city Public

Valoarea estimată a tranzacției **10 milioane €**

Evoluția industriei hoteliere

În ultimii 5 ani, s-a înregistrat o creștere cu 8% a numărului de complexuri turistice din România. Turismul rural și unitățile de cazare la prețuri accesibile, precum hostelurile și căsuțele de vacanță au înregistrat cea mai semnificativă creștere.

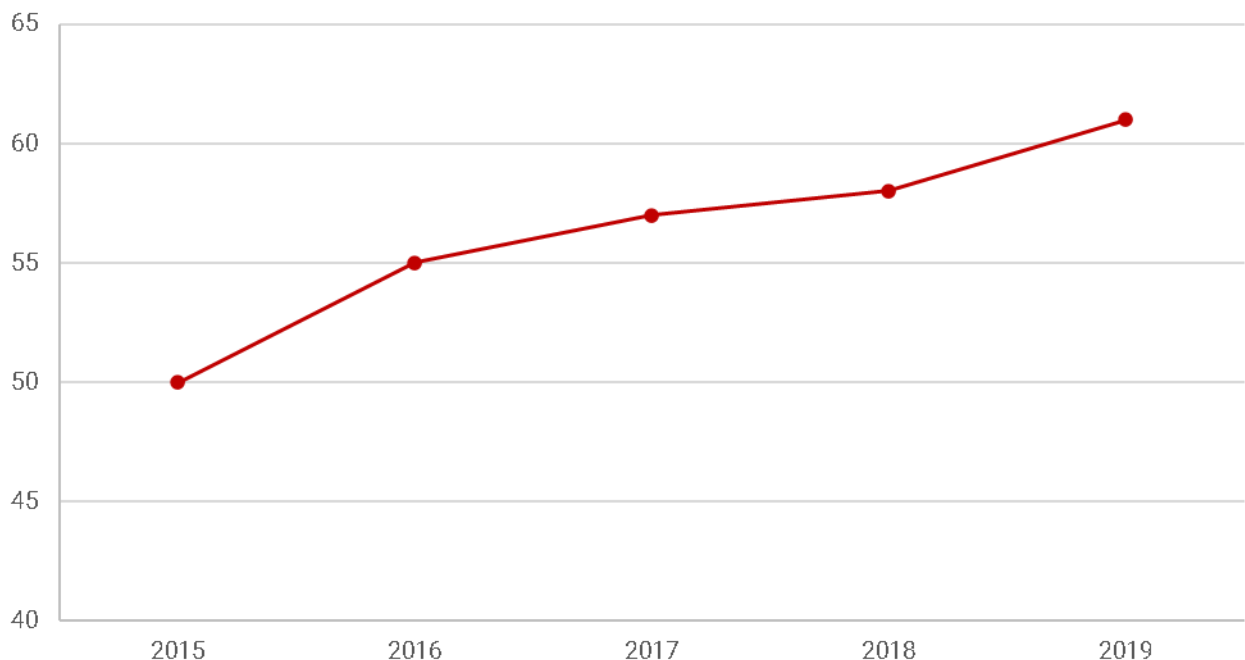
În funcție de regiunile de dezvoltare, centrul României dispune de cea mai mare capacitate de cazare de 20,5 milioane de paturi, urmată de zona de sud-est a țării (litoralul și Delta Dunării) cu 14,7 milioane paturi și nord-est cu 11,5 milioane paturi.

Tipul unității de cazare	2015	2016	2017	2018	2019	Evoluția pe 5 ani	'19/'18
Hoteluri	1.170	1.177	1.217	1.232	1.205	3%	-2%
Hostel	170	191	200	219	211	24%	-4%
Motel	201	183	186	187	182	-9%	-3%
Hanuri	3	3	4	3	3	0%	0%
Vile turistice	325	306	331	388	380	17%	-2%
Cabane turistice	144	143	143	143	138	-4%	-3%
Pensiuni turistice urbane	1.210	1.174	1.242	1.256	1.238	2%	-1%
Pensiuni turistice rurale	1.315	1.308	1.500	1.574	1.540	17%	-2%
Campinguri	5	4	5	5	4	-20%	-20%
Popasuri turistice	7	14	10	12	17	143%	42%
Sate de vacanță	5	5	6	5	4	-20%	-20%
Bungalouri	94	75	84	87	30	-68%	-66%
Campusuri studentești	34	36	33	35	22	-35%	-37%
Căsuțe de vacanță	22	24	21	95	108	391%	14%
Total	4.705	4.643	4.982	5.241	5.082	8%	-3%

Evoluția unităților de cazare în funcție de tip, 2015-2019. Sursa: INS

GRAFIC 1

Romania RevPAR, 2015-2019 Sursa: Datele hvi.hvs.com 2015-2018, estimări Crosspoint Research pentru 2019



Tendințe și previziuni

Piața hotelieră din România are în continuare un potențial ridicat de dezvoltare (în orașele mari și în zonele de afaceri cu potențial ridicat). În perioada 2020 - 2021, este de așteptat să se deschidă 14 noi hoteluri cu peste 2.000 de camere noi.

Există, de asemenea, o tendință în renovarea și modernizarea hotelurilor mai vechi, în special cele cu arhitectură caracteristică și o istorie bogată.

Cele mai mari investiții în industria ospitalității se vor face în construcții și modernizări. Industria ospitalității a înregistrat una dintre cele mai mari creșteri în 2018 în ceea ce privește numărul autorizațiilor de construire nerezidențiale, după o scădere de 26% înregistrată în 2015-2016.

România este încă subdezvoltată pe segmentul hotelurilor de afaceri din orașele mari, iar segmentul de agrement are un potențial mare pentru lucrări de reabilitare / renovare. Numărul de hoteluri de afaceri din orașe este de așteptat să crească pe măsură ce industriile regionale se vor dezvolta.

Potrivit HVS.com, valoarea pieței hoteliere românești a înregistrat o tendință pozitivă începând cu 2014, iar creșterea prognozată a valorii pentru 2020 este considerată a fi între 3% și 10%.

Având în vedere contextul actual, este foarte probabil ca livrările și planurile de dezvoltare pentru piața hotelieră să fie întârziate sau amânate. Întrucât industria turistică este cea mai afectată de pandemia COVID-19, în 2020 se așteaptă o scădere importantă a numărului de turiști, în special a celor străini. Chiar dacă restricțiile de călătorie vor fi ridicate, călătoriile internaționale este posibil să fie limitate la călătoriile de afaceri. Într-un scenariu optimist, preconizăm că turismul intern are o șansă de redresare în ultimul trimestru al anului - începutul anului 2021. Începând cu 2021, am putea observa revenirea pieței la ritmul său de creștere, cel mai probabil susținut mai mult de segmentul de afaceri și mai puțin de segmentul de agrement.

Livrări anunțate de hoteluri, 2020-2021

Din cauza circumstanțelor actuale, este posibil ca aceste livrări să fie amânate

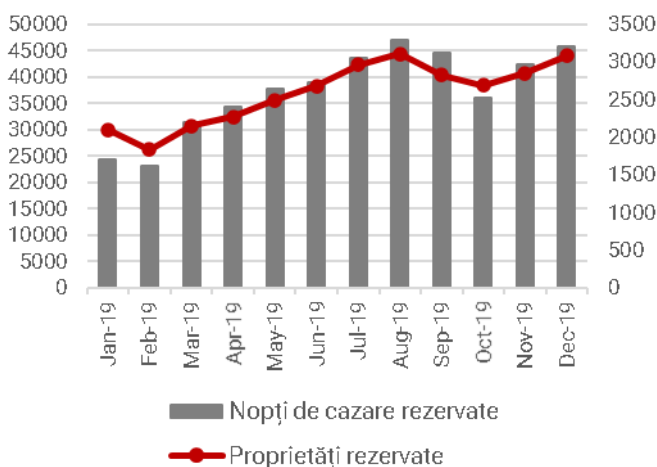
Hotel	Oraș	Nr. de camere	Stele	Livrare
Autograph Collection by Marriott	București	215	5*	2020
Nymphaea Resort Hotel	Oradea	200	4*	2021
ibis Timisoara	Timișoara	200	3*	2020
Radisson Blu Timisoara	Timișoara	160	5*	2020
ibis Bucharest Politehnica	București	160	3*	2020
ibis Styles Bucharest City Center	București	152	3*	2020
Moxy Bucharest Old Town	București	119	3*	2020
Radisson Blu Brasov	Brașov	110	5*	2020
Indigo	București	100	4*	2020
ibis Styles Bucharest Airport	Otopeni	85	3*	2020
Corinthia Grand Hotel du Boulevard	București	50	5*	2020
Swissotel	București	225	5*	2021
Holiday Inn	Chiajna	140	3*	2020
Ceetrus hotel project	Brașov	133	4*	2021

Piața închirierilor în regim hotelier în București

Ca urmare a creșterii popularității închirierii de apartamente în regim hotelier în întreaga lume, industria a înregistrat o creștere a cererii pentru acest tip de cazare și în România. Se estimează că închirierea de apartamente pe termen scurt în București a avut o cotă de 30% din cererea totală de cazare în 2019.

La sfârșitul anului, au fost peste 4.000 de oferte listate de cazare pe termen scurt în București pe airbnb.com și vrbo.com, principalele piețe online pentru acest tip de produs. Numărul de anunțuri a fost mai mult decât dublu față de 2017.

GRAFIC 2



Evoluția cererii în 2019. Sursa: airdna.com

59%

Rata medie de ocupare
2019

4.066

Numărul mediu de proprietăți
2019

3,8

oaspeți

Capacitate medie
2019

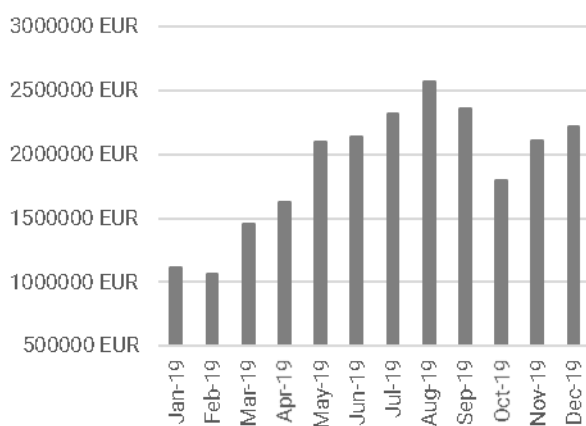
În raport invers cu cererea de camere de hotel, din cei 65.000 de oaspeți care au ales acest tip de cazare în București în 2019, 82% erau turiști străini.

Apartamentele închiriate în totalitate constituie majoritatea ofertei, cu 84%

din proprietățile listate, urmate de camere individuale (15%) și, în sfârșit, camere comune cu doar 1%.

Apartamentele cu două camere sunt cele mai solicitate, urmate de apartamentele cu trei camere și studiouri. Cu încasări de peste 22 milioane € în 2019, de aproape trei ori mai mari decât cu doar doi ani înainte, închirierea de apartament pe termen scurt în București este o alternativă rentabilă pentru proprietari și investitori și, cel mai probabil, își va continua dezvoltarea în perioada următoare.

GRAFIC 3



Încasări lunare pentru proprietățile disponibile, 2019
Sursa: airdna.com

39€

Tarif mediu zilnic
2019



Acest raport are caracter pur informativ. Acesta nu poate fi publicat, reprodus sau citat parțial sau integral și nici nu poate fi folosit ca bază pentru un contract, prospect, acord sau alt document fără consimțământul prealabil al Crosspoint. În timp ce s-au depus toate eforturile pentru a asigura acuratețea informațiilor, Crosspoint Real Estate nu își asumă nicio răspundere pentru nicio pierdere directă sau indirectă care rezultă din utilizarea informațiilor incluse în raport. Conținutul sau face obiectul dreptului de autor iar reproducerea parțială sau integrală neautorizate ale acestuia sunt interzise fără permisiunea scrisă a Crosspoint Research.

Pentru informații suplimentare vă stau la dispoziție:

Capital Markets



Codrin Matei
Managing Partner
Head of Capital Markets
0745.652.727
codrin.matei@crosspoint.com.ro

Research



Ilinca Timofte
Research Analyst
0747.021.992
ilincatimofte@crosspoint.com.ro

Fondat în 2005, Crosspoint Real Estate oferă atât servicii de tranzacționare și consultanță pentru domeniul imobiliar, cât și soluții financiare necesare marilor investitori, pentru toate tipurile de proprietăți: birouri, retail, industrial, terenuri, hoteluri și rezidențial. Crosspoint Real Estate este asociatul internațional Savills în România, una dintre cele mai mari companii de real estate la nivel mondial, fondată în 1855, cu venituri de peste 1,93mld GBP generate în 2019.