

# Praha: příliš mnoho hotelů



Author: SF / Petr Bým | Published: 16.12.2008

Potíže mají hlavně hotely v méně atraktivních lokalitách. Historické centrum je stále lákavé, ale hotelová zařízení vyšších kategorií mimo střed města mají dlouhodobé problémy. To ostatně ukazují i výsledky analýzy segmentu 4\* hotelů s kapacitou nad 100 pokojů v české metropoli mimo Prahu 1, kterou zpracovala společnost Labartt Investment. Rovnice „velká nabídka + slabá poptávka = nižší cena“ už začíná v pražském hotelnictví působit. O to více, že se začíná projevovat už i dnes tolik a na všech stranách skloňovaná recese. Ta stojí v pozadí toho, že firemní sféra začíná šetřit i na cestovních výlohách. Přitom právě tato klientela do jisté míry pražské hotely zachraňovala. „V Praze je dnes ‘přehotelováno’. Prožíváme zásadní úbytek klientů, navíc bohaté západní turisty střídá méně lukrativní klientela z Východu,“ konstatuje Zdeněk Havelka z realitní společnosti CPI, která provozuje řetězec s 13 hotely.

## Prognostická skepse

Pokud má česká metropole nedostatek nějakého typu ubytovacího zařízení, rozhodně se to netýká čtyřhvězdičkových hotelů. V různých částech Prahy - nepočítaje centrum - se nachází 22 hotelů ve 4\* standardu se 100 a více pokojů, minimálně 16 hotelů ve 4\* standardu s 50 - 100 pokojů a několik desítek hotelů s 10 - 50 pokojů. A další se staví, jak konstatuje studie Labartt Investment. „Z průzkumu mezi manažery a vlastníky hotelů vyplynulo, že 90 % z nich je přesvědčeno, že počet hotelů v Praze je nadbytečný,“ komentuje výstupy analýzy Jan Ficek, ředitel firmy Labartt Investment. Konkrétní čísla zatím nejsou vysloveně katastrofická, ale ve světle posledních událostí na světové hospodářské scéně přinejmenším varující: průměrná obsazenost u sledovaných hotelů za první pololetí roku 2008 činila 65 %, přičemž v roce 2007 a 2006 to bylo kolem 70 %.

Hospodářské výsledky za první tři kvartály letošního roku, signalizující další pokles obsazenosti, vedou majitele a manažery ke skeptickým predikcím. Polovina z oslovených hotelových manažerů očekává v dalších letech spíše pokles návštěvnosti. Dalších 25 % z nich předpokládá, že jejich obsazenost v nadcházejících letech bude stagnovat na stávajících číslech, zatímco opačný názor má jen čtvrtina pražských hoteliérů. „Očekávám oživení přílivu hostů v prvním pololetí příštího roku - české předsednictví Unie nepochybně pražským hotelům přinese více movitější klientely. Co bude pak, si netroufám odhadovat,“ říká Z. Havelka.

Negativním jevem, na což poukazuje už zmíněná Asociace hotelů a restaurací, je zvyšující se disproporce mezi pultovou (ceníkovou) a realizovanou cenou. Hodnota průměrné dosažené ceny za hotelový pokoj bez 5% DPH v roce 2007 v průměru činila u analyzovaných 4\* hotelů mimo centrální oblasti města částku 1 607

Kč - to je méně, než kolik zaplatí za lůžko host v lepším jihočeském penzionu. Například cestovní kanceláře, které během turistické sezóny ubytují v hotelích nemalé počty hostů, dosahují dokonce 50% až 70% slev z oficiální ceny ubytování, když podle některých odborníků se v Praze lze v luxusním hotelu ubytovat už i za 35 euro za noc. „Prožíváme krušné časy. Ceny v posledním období klesly o 30 - 35 %,“ tvrdí Zdeněk Havelka.

### Problémy nejen cenové

V oslovených pražských hotelech se nejvíce ubytovávají klienti cestovních kanceláří (53,7 %), na druhém místě jsou individuální pobyty, sjednávané obvykle prostřednictvím internetu. Třetí příčka patří účastníkům kongresů (14,12 %). Další významný segment zastoupený v oslovených hotelech jsou firemní zákazníci (12,19 %). Hosté přitom obvykle nejsou občané ČR - v průměru tvoří 93,1 % klientely cizinci, nejčastěji Němci, Britové a Španělé. Průměrná délka pobytu hosta v sledovaných hotelových zařízeních činila 2,4 dne.

Jedním z největších problémů manažerů 4\* hotelů, které byly do průzkumu zahrnuty, je nedostatek kvalitních a loajálních zaměstnanců, respektive jejich neustálá fluktuace. Týká se to však všech typů hotelů bez ohledu na lokaci. Přitom personální náklady jasně vyčnívají nad ostatními a obvykle tvoří 25 - 30 % všech nákladů hotelu. Lze počítat s tím, že tento problém bude mít i v budoucnu chronický charakter - najít pro několik stovek pražských hotelů dostatek kvalifikovaných pracovníků, především s potřebnými jazykovými znalostmi, bude nejspíš stále obtížnější, o to více, že celý sektor se už musí začít posouvat od kvantity ke kvalitě.

Pro developery má současná nelehká situace v pražském hotelnictví docela jednoznačné výstupy. Slušnou prosperitu - jak díky obsazenosti, tak bohaté klientele - mají přes všechny potíže určitě zajištěny luxusní hotely v atraktivních lokalitách. „Na vánoční svátky a Silvestra máme takřka plno, přitom evidujeme objednávky až do dubna příštího roku. Nejvíce hostů máme z Německa, Británie a Ruska,“ popisuje aktuální situaci v hotelu Kempinski jeho ředitel Sedat Nemli. Pokud ovšem developer nezíská pozemky v atraktivní lokalitě, musí on či investor počítat s problémy. Řešení existuje - mimo Prahu. „V regionech se našim hotelům daří velmi dobře. Tady je obecně slabá nabídka, takže obsazenost je slušná a tlak na pokles cen je nulový,“ konstatuje Zdeněk Havelka.

---

16.12.2008 08:00, SF / Petr Bým