

# Napřesrok bude více turistů (i hotelů)



Author: SF / Petr Bým | Published: 09.06.2011

Ještě loni zněl od bankovní sféry v celé postkomunistické Evropě jednotný hlas: žádné hotely. Jedinou zemí, kde se hotelovému segmentu developmentu i ve finančních kruzích přiznávala jakás takás perspektiva, bylo Chorvatsko. Podobné názory ostatně měli a jistě i dosud mají mnozí investoři. Ti přinejmenším verbálně jednoznačně preferují maloobchodní jednotky a administrativní budovy. Přesto se v poslední době i v Česku objevilo pár nových hotelových projektů, přitom některé jsou pozoruhodné nejen rozměry, ale i dlouhodobou koncepcí.

## V čele CPI

Velmi odvážně a nerozpačitě u nás pojednává ve svých plánech oblast cestovního ruchu a konkrétně hotely realitní skupina CPI. V posledních letech a měsících hodně (a jistě levně) nakupovala nikoli jenom hotely, ale dokonce hotely regionální. A to v době, kdy je development v regionech považován za víceméně ekonomicky neschůdnou a takřka sebevražednou záležitost. V CPI ale mají jednoduchou koncepci. Jejím leitmotivem je polyfunkčnost, o níž se opírá celý projekt krajských CPI City Center. „K hotelu přistavíme kanceláře a obchody a časem někde možná i byty,“ vysvětluje Zdeněk Havelka, její generální ředitel, a ještě osvětluje „nízkonákladovost“ celého záměru: „Půjde stále o jednu budovu, takže vystačíme s jedním systémem klimatizace, jedním parkovištěm, jedním dieselagregátem. Pak už lze dosahovat výnosů.“

Na rozdíl od mnoha jiných plánů a cílů je tento reálný. A první projekt je už hotov - právě nedávno zahájilo provoz CPI City Center Ústí nad Labem, což je první článek z připravované sítě center CPI v krajských městech. A jeho součástí je také hotel Clarion - již šestý v České republice - s 83 pokoji a kongresovým zázemím s celkovou kapacitou 350 osob. Velkorysý a za současných poměrů originální projekt navíc postupuje dále - v únoru tohoto roku CPI zahájila rekonstrukci českobudějovického osmnáctipatrového hotelu Gomel, který by měl své služby zákazníkům nabídnout ještě letos, a to pod novou značkou Clarion Congress Hotel České Budějovice.

## Golf, cykloturistika a luxus

Jestliže CPI vsadila na kombinaci hotel - kongres (plus byty a obchody), projekt někdejšího investičního bankéře a knížete je jiný. Jiří Lobkowicz vsadil spíše na sport. Na Mělnicku hodlá v průběhu příštích pár let a s miliardovými náklady vybudovat rovněž polyfunkční komplex, kde pětihvězdičkový hotel bude fungovat jako zázemí golfového greenu. Jakkoli se tento projekt svými rozměry s plány CPI snad může srovnávat, realizační rychlost asi bude značně odlišná - Lobkowicz pro svůj záměr teprve bude hledat investory.

Skutečností ale je, že řada dalších projektů už dostává hmatatelnou podobu nebo je od ní jen pár kroků. Tak například v Brně začali opravovat čtyřhvězdičkový hotel Continental, jehož nový koncept se rovněž opírá o rozšíření kongresového centra, společnost Antonie Hotels zase hodlá bývalou ubytovnu ve Frýdlantu na Liberecku přestavět na čtyřhvězdičkový hotel. Budoucí klientela: cykloturisté. Důvěru v budoucnost, pravda ve zcela jiné sféře hotelového podnikání, projevili i řetězec Kempinski, který plánuje výstavbu dalšího hotelu v České republice, a to v Mariánských Lázních.

I jen zběžný pohled na developerské plány v tuzemském segmentu hotelů naznačuje, že investoři se jednak tak trochu odvracejí od Prahy, české hotelové Mekky, jednak jejich marketingové úvahy sázejí na nabídku ubytování jako doplňku či součásti různých aktivit, ať už jde o kongresovou turistiku či sport. A zdá se, že počínaje příštím rokem mohou hotely u nás i jinde počítat s dalším impulsem nabídky: návratem firemní klientely.

### **Hotely zachrání služební cesty**

Výsledky pravidelného průzkumu právníkové firmy DLA Piper naznačují, že důvěra v zotavení evropského hotelnictví mezi samotnými jeho protagonisty dramaticky stoupla. Přes dvě třetiny (67 %) respondentů z oblasti evropského hotelového managementu očekává v letošním roce vzestup trhu, přitom loni bylo podobně optimistických pouze 27 % dotázaných. Téměř čtvrtina účastníků průzkumu připisuje svůj optimismus kvalitnějšímu managementu hotelů, přičemž rok 2012 vnímá více než třetina z nich jako bod zvratu a počátku nové konjunktury, pramenící z růstu globální ekonomiky. Tahounem hotelového podnikání by se právě od roku 2012 měli stát firemní zákazníci a služební cesty, zatímco individuální turisticke respondenti výzkumu přisuzovali sekundární význam.

Zmíněný průzkum měl i jiné zajímavé výstupy. Tak například podle něj ani hotely v blízké budoucnosti nemine trend environmentálního, „zeleného“ přístupu k podnikání - 57 % respondentů věří, že ekologické certifikáty by mohly podpořit nárůst hodnoty hotelu nebo jeho značky. Už dnes je zřejmé, že technologie podporující trvale udržitelný rozvoj mají pozitivní dopad na výsledné zisky hotelů; 75 % respondentů již přijalo ekologická opatření v oblasti hospodaření s energií, když 60 % z nich už využívá vyspělé recyklační metody.

Změny podle ankety DLA Piper čeká i marketing. Budoucnost je doba internetu, ovšem na významu a oblíbenosti nabývají už nejen standardní webové stránky, ale i sociální sítě jako Facebook či Twitter. Například ve Velké Británii potvrdilo jejich využívání jako nástroje komunikace s klienty 45 % dotazovaných, když v USA toto číslo dosáhlo dokonce plných 70 %.

### **První čtvrtletí: lepší i horší**

Pozitivní tón citované analýzy do jisté míry potvrzují i dosavadní výsledky letošního roku. Příjmy České republiky z mezinárodního cestovního ruchu dosáhly v prvním čtvrtletí roku 2011 celkem 28,6 miliardy korun, což bylo o 1,3 miliardy více než ve stejném období roku 2010. K tomu došlo díky rostoucí poptávce zahraničních turistů, jichž k nám v prvním čtvrtletí roku přijelo 2,4 milionu - o 8,5 % více než ve stejném období předchozího roku. Poslední statistiky ovšem českému cestovnímu ruchu přinesly i méně povzbudivá čísla. V hotelech se sice vzhledem k vyššímu počtu zákazníků velmi nepatrně zvýšila obsazenost na celkových 42,6 %, ale příjmy tomu neodpovídají. „Na cestovním ruchu se projevuje konec ekonomické recese a obsazenost hotelů pozvolna roste. Bohužel se ale českým hotelům a penzionům stále nedaří otočit vývoj průměrné ceny za pokoj, která dlouhodobě klesá,“ tvrdí David Batal ze společnosti Deloitte. Na rozdíl od některých zemí východní Evropy, jako například Polsko nebo Maďarsko, v České republice průměrný příjem na jeden hotelový pokoj nadále klesá - ve srovnání s loňským prvním čtvrtletím se snížil o 3,2 % na 685 korun.

**Na téma Investiční příležitosti v domácím cestovním ruchu pořádá Stavební fórum diskusní setkání, které se koná ve čtvrtek 16.6.2011 od 11:30 do 14:00 hodin v hotelu Adria, Václavské náměstí 26,**

**Praha 1 (registrace účastníků 11:00-11:30 hod.).**

**Program:**

- Domácí cestovní ruch - aktuální situace a trendy
- Dovolena v Česku - to letí!
- Turistika a služby v regionech
- Lázeňství jako příležitost rozvoje regionů
- A příklady táhnou...

Více informací o programu a on-line přihlašovací formulář naleznete [na webu diskusí](#).

Foto: Hans Thoursie

---

09.06.2011 09:04, SF / Petr Bým