

ANALÝZA CBRE: HOTELOVÝ TRH PROCHÁZÍ DYNAMICKÝM OŽIVENÍM. PRAHA OČEKÁVÁ NÁVRAT NA PŘEDPANDEMICKÉ HODNOTY JEŠTĚ LETOS

1.7.2025 - | Crest Communications

„V prvním čtvrtletí letošního roku zaznamenala Evropa 2% meziroční nárůst mezinárodních turistických příjezdů, přičemž region střední a východní Evropy dosáhl ještě lepších výsledků s 8% růstem. Zajímavým jevem, který region výrazně ovlivňuje, je rostoucí obliba cestování mimo hlavní sezónu. Turisté stále častěji vyhledávají pobyty v méně vytížených obdobích, kdy nalézají výhodnější ceny a větší flexibilitu. Tato změna přispívá k vyrovnanější návštěvnosti během celého roku a posiluje stabilitu odvětví. Když k tomu připočteme silnou víkendovou a prázdninovou poptávku, očekáváme, že Praha do konce roku překoná výsledky z předpandemického roku 2019,“ popisuje Jakub Stanislav, vedoucí investičního oddělení v CBRE.

Návrat turistů do regionu CEE a SEE se liší podle země původu. Každopádně příjezdy ze západní Evropy se již z velké části zotavily. Ať už jde o návštěvníky z Německa, Rakouska či Itálie, kteří tradičně tvoří největší podíl, anebo z Velké Británie a Francie. Dynamický růst zaznamenali také američtí turisté, kteří se díky obnovení dálkového cestování vrací do oblíbených destinací včetně Prahy. Zajímavým trendem je zvyšující se zájem návštěvníků ze zemí Perského zálivu, kteří se stále více zaměřují na luxusní a wellness pobyty. Konkrétní data za rok 2024 ukazují, že k největšímu oživení oproti roku 2019 došlo u cestujících ze Spojených států (+18 %), Rakouska (+17 %) a Španělska (+14 %). Naopak opačný trend je patrný u návštěvníků ze severovýchodní Asie, kteří zaznamenali pokles o 43 % a asijsko-pacifického regionu (-33 %).

Hotelový sektor vykazuje pozitivní růst

Klíčové ukazatele hotelové výkonnosti směřují ve většině hlavních měst CEE regionu nahoru: průměrná obsazenost vloni meziročně vzrostla o 6 procentních bodů, a i letos se drží na vysokých hodnotách mezi 76 % ve Varšavě až 82 % v Praze. Průměrná dosažená cena za pokoj (ADR) oproti roku 2019 vzrostla o 25 % a průměrné příjmy z každého dostupného pokoje (RevPAR) se zvýšily o 12 %. *„Hotelový sektor vykazuje pozoruhodnou odolnost a růstový potenciál. Vidíme nejen návrat poptávky, ale také kvalitativní změny – turisté více investují do zážitků, místních produktů a prémiových služeb. Jejich průměrné denní výdaje významně vzrostly, což přispívá k celkovým příjmům z cestovního ruchu,“* uvádí **Jakub Stanislav**.

Prémiové hotely získávají na síle

Region střední, východní a jihovýchodní Evropy disponuje více než 450 tisíci hotelových pokoji, přičemž neustále roste podíl prémiového a luxusního segmentu. Čtyřhvězdičkové hotely dnes představují 45 až 50 % z celkové nabídky, zatímco pěťhvězdičkové hotely tvoří kolem 10 až 15 % s koncentrací především v hlavních městech a letoviskových destinacích. Tříhvězdičkové nemovitosti i nadále dominují menším městům a venkovským oblastem, postupně však ztrácejí ve prospěch vyšších kategorií. Ačkoliv standardní pokoje stále tvoří většinu nabídky, je zřejmý výrazný nárůst poptávky po apartmánech, rodinných pokojích a ubytovacích jednotkách pro dlouhodobější pobyty, které investoři postupně vycházejí vstříc.

*„Region CEE a SEE je svědkem stabilní expanze jak v počtu, tak v kvalitě hotelových pokojů s pozoruhodným důrazem na čtyřhvězdičkové a pětihvězdičkové projekty. V současnosti se v různých stupních přípravy nachází na 300 hotelů. Nová výstavba se stále více zaměřuje na udržitelnost, přestavby historických budov a komplexní projekty, které spojují ubytování s obchody, bydlením a sdílenými pracovními prostory,“ popisuje **Stanislav**.*

Investice do hotelů rostou, Česko vede region

Od roku 2023 pozorujeme návrat investiční aktivity v hotelovém sektoru. „Vloni investiční objemy v regionu CEE meziročně vzrostly o 12 %, přičemž tato pozitivní dynamika pokračuje i letos. Jenom v prvním čtvrtletí 2025 byly realizovány hotelové transakce v celkové výši 417 milionů eur, což představuje 63 % objemu za celý loňský rok. A tuzemský trh na nich měl výrazný podíl, když za ním s velkým odstupem následovalo Polsko a Maďarsko. Velkou roli v tom sehrál prodej Hotelu Hilton Prague, který se nám podařilo uskutečnit jako historicky největší transakci v regionu,“ popisuje **Stanislav**.

Navzdory některým výzvám, jako jsou inflace, nedostatek pracovních sil a geopolitické nejistoty, zůstává výhled pro hotelový trh v Praze i celém regionu CEE a SEE optimistický. „Region posledních pár let investuje do digitalizace, udržitelnosti a rozšiřování nabídky turistických služeb. Praha a další města jsou tak díky tomu dobře připravena využít nastartovaný růst,“ uzavírá **Jakub Stanislav**.

Pro více informací kontaktujte:

Crest Communications, a.s.

Denisa Kolaříková

Account Manager

Gsm: +420 731 613 606

email: denisa.kolarikova@crestcom.cz

Kamila Čadková

Account Director

Gsm: +420 731 613 609

email: kamila.cadkova@crestcom.cz

www.crestcom.cz

CBRE

Ivana Procházková, Communication Specialist, +420 771 288 023, ivana.prochazkova@cbre.com

CBRE Česká republika Facebook, LinkedIn, Instagram

O CBRE

CBRE Group, Inc. (NYSE:CBRE), společnost figurující na žebříčku Fortune 500 a indexu S&P 500 se

sídlem v Dallasu, je světovým lídrem v oblasti komerčních realitních služeb a investic (z hlediska výnosů za rok 2024). S přibližně 140 000 zaměstnanci (vyjma zaměstnanců společnosti Turner & Townsend) je k dispozici klientům ve více než 100 zemích světa. Společnost CBRE poskytuje širokou škálu integrovaných služeb od správy a údržby nemovitostí, obchodních transakcí, projektového managementu, investičního poradenství přes oceňování nemovitostí, pronájem a prodej nemovitostí, strategické poradenství až po hypoteční a developerské služby. S téměř 300 zaměstnanci CBRE v České republice spravuje kolem 75 objektů komerčních budov o celkové rozloze cca 1,5 mil. m². Pro více informací navštivte internetové stránky společnosti na www.cbre.cz.

<https://www.crestcom.cz/cz/tiskova-zprava?id=5661>