

További információ:

Simon Katalin
Tel.: 887-6676
Fax: 887-7201
e-mail: katalin.simon@kpmg.hu

Budapest, 2009. március 24.

Kitart a régió hotelépítési lendülete?

A KPMG felmérése szerint a fejlesztési lehetőség még mindig adott

A következő években Lengyelország és Románia tervez komolyabb hotelberuházásokat a régióban, bár a jelenlegi gazdasági válság még átírhatja a forgatókönyveket. A KPMG Ingatlan, szabadidős és turisztikai tanácsadással foglalkozó csoportja által készített legújabb, a közép- és kelet-európai térség hotelfejlesztési költségeit vizsgáló felméréséből kiderül, hogy bár az iparág régióinkban is megsínyli a válságot, a KPMG felmérése szerint a fejlesztési lehetőségek térségünkben továbbra is jelentősebbek, mint a jóval fejlettebb nyugat-európai államokban.

Megmaradhat a „hajtómotor” szerep?

A gazdasági krízist megelőző erőteljes hotelépítési láz miatt a közgazdászok a közép- és kelet-európai régiót „az EU hajtómotorjának” nevezték. Mára a válság következtében változott a helyzet, de még mindig általános vélekedés a szakemberek körében, hogy a fejlesztési lehetőség a régióban továbbra is jelentősebb, mint a jóval fejlettebb nyugat-európai államokban.

A régió hotelpiac

A KPMG felmérése szerint a közép- és kelet-európai régióban átlagosan a GDP 12 százalékát adja a turizmus, ezen belül a szállodaszektor, ami azt jelzi, hogy ez a terület egyértelműen középpontba került mind a magán-, mind pedig a közsféra számára. Lengyelország könnyelverte el 2007-ben a legtöbb turistát és szállodai éjszakát, a sorban Csehország a második. Bár a látogatók számát tekintve Horvátország áll a lista harmadik helyén, ugyanakkor a nyaralók csupán kevesebb mint 40 százaléka szállt meg hotelben. Románia és Bulgária jelentősen elmarad a turisták számát illetően, viszont az úti célnak őket választók 90 százaléka valamelyik szálloda mellett tette le a voksát.

Jelenleg Csehország, Bulgária és Lengyelország rendelkezik a legtöbb hotelszobával a régióban, őket követi Románia, Horvátország és Magyarország. Ez a hat ország adja a régió hotelkínálatának közel 80 százalékát, minden országban jelentős minőségbeli eltérésekkel.

A hotelszoba-kínálat növekedésének tekintetében Bulgária (+47 százalék), Románia (+23 százalék) és Lengyelország (+19 százalék) fejlődése volt a legerőteljesebb az elmúlt öt évben, Csehország és Magyarország esetében ez a látványos fejlesztési folyamat a '90-es években zajlott le. A jelenlegi gazdasági és hitelválság következményeképpen rövid- illetve középtávon a hotelfejlesztések visszaesése várható, különösen azokban az országokban, ahol gyors virágzásnak lehettünk tanúi az elmúlt évtizedben. A következő években Lengyelország és Románia lehetnek komolyabb hotelberuházások helyszínei a KPMG felmérése szerint.

Régiókban többségében két- illetve háromcsillagos hotelek találhatók, ezek teszik ki a teljes kínálat 75 százalékát, míg Nyugat-Európában inkább a négy- és ötcillagosak a jellemzőek. Ugyanakkor egyértelmű elmozdulás figyelhető meg térségünkben a magas színvonalú szállodák irányába: az élen Lengyelország jár a csillagok számának emelésében, ott az elmúlt öt évben 15-ről 20 százalékra nőtt a négy- és ötcillagos szállodák aránya. Hasonló tendenciát lehetett megfigyelni Csehország és Magyarország esetében is.

A szállodák építésének átlagos költségei és időtartama

A felmérés szerint régiókban egy hotel felépítése átlagosan 12-18 hónapot vesz igénybe – nem számolva az engedélyek beszerzésére, a tervezésre és az anyagi háttér biztosítására szánt időt. Egy hotelszoba kialakításánál az alsó határ 51 ezer euró, míg a luxusszobák kivitelezése elérheti a 143 ezer eurót is.

A fejlesztési költségek az elmúlt években körülbelül 10 százalékkal emelkedtek a régióban (néhány esetben elérte a 20 százalékot), szemben a nyugat-európai 2-6 százalékos növekedéssel. A megkérdezettek a konstrukciók költségének csökkenését várják a közeljövőben (80 százalékuk több mint 6 százalékos árengedménnyel számol).

Főbb nehézségek és a finanszírozás várható alakulása

A fejlesztők a projektek megvalósítási szakaszában is szembesülnek bizonyos nehézségekkel. A megkérdezettek közel fele szerint a legnagyobb problémát a szükséges engedélyek megszerzése jelenti a helyi hatóságoktól. A finanszírozás kérdése második helyen szerepel az akadályok között, viszont a jövőben várhatóan döntő jelentőséggel bír majd.

A felmérésben résztvevő bankok a korábbiakhoz képest kevesebb projekt támogatását tervezik 2009-ben, és alaposan vizsgálni fogják a fejlesztők minősítéseit és a kivitelezés helyét, mielőtt adósságfinanszírozást nyújtanának. Hangsúlyozták továbbá, hogy elsősorban belvárosi luxusszállodák építését támogatnák, olyan országokban, ahol már van képviselőjük vagy finanszírozási politikájuk. A finanszírozási procedúra várhatóan szigorodik, a ráhagyás kiszélesedik, a saját tőke hozzájárulás iránti igény nőhet, ugyanakkor a jó helyre tervezett hotelfejlesztési projektek, megfelelő koncepcióval, megbízható piaci környezetben és fenntartható működéssel nagy valószínűséggel továbbra is támogatást élveznek majd, a jelenlegi pénzügyi válság ellenére is.

Megjegyzés:

Survey methodology

The analysis presented in this report has been prepared based on a questionnaire-survey and in-person interviews with hotel developers, hotel management companies, hotel architects, construction companies, and cost consultants as well as banks active in hotel financing in the CEE region. In our survey we have only considered hotels that have opened since 2004. Furthermore, in order to complement our analysis, we have used secondary data that was available at the time of the publication of this report. In order to allow for more meaningful comparisons between different hotels, our survey focuses only on hotel development costs and excludes financing costs, investments related to land acquisition, as well as the in-house costs of developers.

The collected data was placed into three different hotel categories:

- budget/economy
- mid-scale, and
- upscale hotels.

Please note that our survey did not consider any luxury hotels. Many of these properties in CEE are conversions of existing landmark buildings and consequently have a significantly different cost structures than new developments. Differences in timing of development, inflation, fluctuation of exchange rates as well as variances in the development stage of the various countries involved in the research are constraints that we could not overcome. It is also important to note that part of our analysis was conducted prior to the full scale unfolding of the financial crisis and economic

downturn of 2008. It is still too early to assess the extent of impact of the crisis, but it is expected that investment activities in the hotel sector will decline in the short term. However, as a result of the fundamental deficiency of hotel supply in some CEE markets, hotel investment is expected to recover in the mid/long term.

A KPMG könyvvizsgálati, adó- és üzleti tanácsadási szolgáltatásokat nyújtó társaságok globális hálózata. Tagtársaságaink 144 országban működnek, és 137 000 szakembert foglalkoztatnak világszerte. A KPMG-hálózat független tagtársaságai a KPMG International-hez, a Svájci Államszövetség joga alapján bejegyzett szövetkezethez kapcsolódnak. A KPMG tagtársaságai jogilag egymástól független, önálló szervezetek, és ennek megfelelően járnak el.

A KPMG Magyarországon több mint 600 munkatársat foglalkoztat – a KPMG Hungária Kft. könyvvizsgálati szolgáltatásokat, míg a KPMG Tanácsadó Kft. széles körű adó- és üzleti tanácsadási szolgáltatásokat kínál magyar és multinacionális társaságok, kormányzati szervek, valamint külföldi befektetők számára.

*©2009 KPMG Tanácsadó Kft. a magyar jog alapján bejegyzett korlátolt felelősségű társaság.
Minden jog fenntartva.*