



# ČESKÁ REPUBLIKA PRŮZKUM OČEKÁVANÉHO VÝVOJE HOTELOVÉHO TRHU

únor 2009

## ÚVOD

Průzkum očekávaného vývoje hotelového trhu, který provádí firma Horwath HTL Česká republika, je součástí globálního průzkumu hotelového trhu. Průzkum poskytuje predikci vývoje hotelové trhu v České republice na období 12 měsíců. Průzkum se také zaměřil na vývoj hotelové obsazenosti, průměrných cen za pokoj a celkových tržeb.

Hoteliéři byli tázáni na význam klíčových faktorů které ovlivňují růst poptávky po hotelových kapacitách a také cenu u hlavních segmentů hotelového trhu.

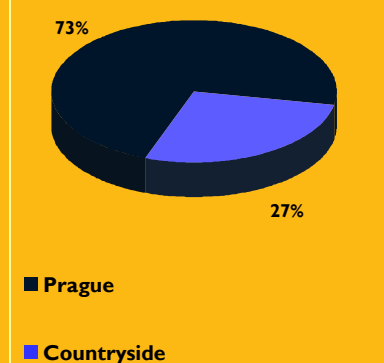
Průzkum shrnuje výsledky dotazování posbíraných z odpovědí napříč hotelovým trhem v lokalitách Prahy a mimo Prahu. Celkový počet respondentů dosáhl 93 a z toho bylo 73 respondentů z Prahy a 27 mimopražských.

Hlavní podíl respondentů byl z 4-hvězdičkových hotelů (57 procent) následovaný 3-hvězdičkovým sektorem (30 procent) a 5-hvězdičkovým (12 procent).

V dnešní době, kdy finanční krize ovlivňuje všechny kouty světa, Českou republiku nevyjímaje, není překvapením, že většina tuzemských trhů má převážně negativní očekávání budoucího vývoje v roce 2009. Doufáme ale, že následující analýza Vám poskytne užitečný a ucelený pohled na budoucí očekávání v jednotlivých hotelových sektorech v rámci České republiky.

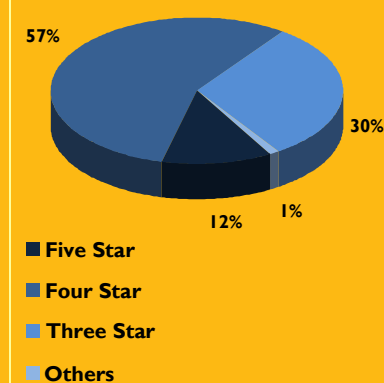
PODÍL RESPONDENTŮ

DLE REGIONU



PODÍL RESPONDENTŮ

DLE KATEGORIE HOTELU



**OČEKÁVÁNÍ TRHU**

Dle Regionu	Hodnota
1. Praha	-63.0
2. Mimo Prahu	-26.4

*“Národní výsledky průzkumu vykazují hodnotu minus 53.8 a poukazují tak na negativní očekávání hotelového trhu v České republice pro rok 2009”*

**HODNOTA INDEXU**

Výrazné zhoršení	-150.0
Zhoršení	-75.0
Stagnace	0
Zlepšení	75.0
Výrazné zlepšení	150.0

## Očekávání Trhu

Získané odpovědi ze všech regionů v České republice jsme převedli na číselný index, který určuje celkovou hodnotu pozitivního nebo negativního očekávání trhu. Tento index jsme použili pro vyhodnocení většiny otázek dotazníku. Příslušné body byly přiřazeny každé odpovědi a zprůměrovány. Index nabývá stupnice od záporných 150 bodů do kladných 150 bodů, kde záporné body značí pesimistické očekávání, 0 bodů značí stagnaci a kladné body značí pozitivní očekávání vývoje.

Důvodem pro vytvoření numerického indexu očekávaného vývoje je lepší budoucí porovnání změn v očekávání trhu pro příští průzkumy naší společnosti Horwath HTL.

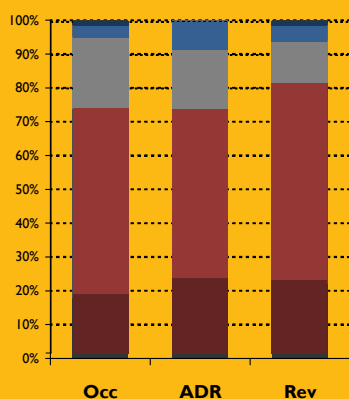
Očekávání hoteliérů v České republice bylo jednoznačně ovlivněno probíhající globální ekonomickou krizí, což je patrné z výsledků našeho průzkumu.

Stejně jako náš globální průzkum ukázal v průměru negativní očekávání na úrovni 34.2 bodů, průzkum v rámci České republiky byl ještě více pesimistický a index dosáhl negativních 53.8 bodu.

Hoteliéři v Praze, ve srovnání s mimopražskými, očekávají velmi pesimistický výhled pro rok 2009, pražský region zaznamenal výrazně nižší skóre (záporných 63.0 bodu). Tržní očekávání hoteliérů v krajských městech je optimističtější, ale stále dosahuje negativních hodnot s průměrnou hodnotou minus 26.4.

Hoteliéři ve 4-hvězdičkových hotelech v Praze uvádějí obecně nejpesimističtější výhled s indexem minus 65.7, naproti tomu hoteliéři z mimopražských 4-hvězdičkových hotelů uvádějí neoptimističtější výhled stále se zápornou hodnotou indexu minus 22.4.

## PODÍL ODPOVĚDÍ



*“73.9 respondentů uvedlo, že obsazenost na celém hotelovém trhu dosáhne horších čísel než v roce 2008. Pouze 4.8 procent má pozitivní očekávání.”*

## ODHAD VÝKONNOSTI TRHU

1. Praha	-80.0
2. Mimo Prahu	-31.0

INDEX TRŽNÍHO OČEKÁVÁNÍ  
OBSAZENOST/PRŮM.  
CENA/TRŽBY

	Occ.	ADR	Rev.
1. Praha	-72.6	-82.3	-85.0
2. Mimo Prahu	-39.3	-17.9	-35.7

## VÝKONNOST TRHU

První otázka průzkumu se zabývá výhledem výkonnosti hotelového trhu v roce 2009 oproti roku 2008.

V reakci na otázku ohledně **obsazenosti** hotelů 73.9 procent respondentů odpovědělo, že výsledky nabydou horších hodnot. 21.4 procenta hoteliérů usuzuje, že obsazenost bude stagnovat a 4.8 procent odpovědělo, že očekávají zvýšení obsazenosti. Globální finanční krize dohromady s domácím vývojem vyvolává negativní tlak na trh v České republice.

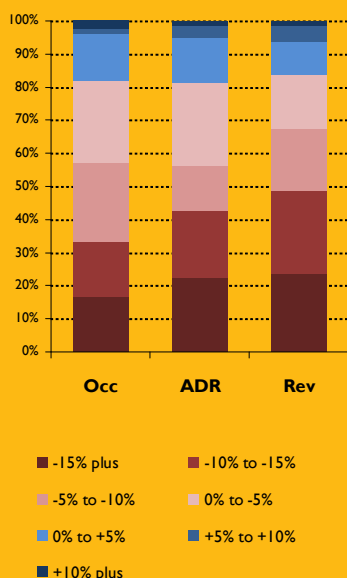
Většina respondentů (73.5 procenta) očekává také negativní vývoj **průměrné ceny za prodaný pokoj**, tj. očekává pokles dosažené průměrné ceny v roce 2009 oproti 2008. 18.1 procent respondentů uvedlo, že průměrná cena dosáhne stejné úrovně jako v loňském roce a 8.4 procent očekává nárůst průměrné ceny.

Odhad **celkových tržeb** sleduje obdobný trend a dosahuje dokonce ještě více negativních hodnot. Většina respondentů (81.5 procent) odhaduje pokles celkových tržeb, 12.3 procenta uvádí stagnaci a 6.1 procent uvádí optimistický nárůst tržeb.

Index byl použit pro zprůměrování hodnot uvedených respondenty s ohledem na jejich očekávaný vývoj výkonnosti trhu. Pražští hoteliéři uvádějí nízké bodové ohodnocení mínus 80 bodů, které poukazuje na to, že hotelový průmysl v hlavním městě, který je silně závislý na globálním obchodě a cestovním ruchu již je silně zasažen ekonomickou krizí. Pokles obchodu a cestovního ruchu přímo ovlivní výkonnost hotelového trhu v roce 2009. Trh v Praze je také silně ovlivněn výrazným růstem nových hotelových kapacit v roce 2008, který pokračuje i v roce 2009.

Průzkum poukázal na mírně optimističtější náladu v lokalitách mimo Prahu, kde index dosáhl mínus 31.0 bodu.

## PODÍL ODPOVĚDÍ



*“Na základě získaných odpovědí budou tři zkoumané ukazatele v roce 2009 klesat a to nejméně o 5 procent své hodnoty roku 2008”*

## ODHAD VÝKONNOSTI HOTELŮ

1. Praha	-60.8
2. Mimo Prahu	-14.7

ODHAD VÝKONNOSTI HOTELŮ  
OBSAZENOST/ PRŮM. CENA/  
TRŽBY

	Occ,	ADR	Rev.
1. Praha	-50.0	-62.5	-70.0
2. Mimo Prahu	-16.7	-5.0	-22.5

## VÝKONNOST HOTELŮ

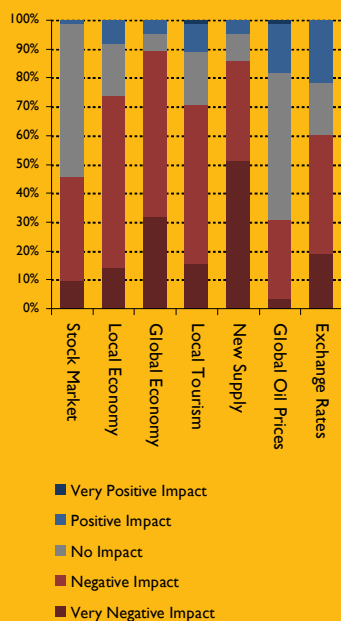
V druhé otázce měli respondenti odpovědět na očekávaný růst nebo pokles výkonnosti hotelu v roce 2009 oproti roku 2008.

Na otázku zda ubytovací zařízení očekávají růst výkonnosti v roce 2009 odpovědělo 57.2 procent respondentů, že jejich hotely budou pravděpodobně vykazovat o 5 procent nižší obsazenost. Dále 56.3 procent usuzuje na stejný pokles u průměrné ceny a 67.6 procent na stejný pokles u celkových tržeb. Pouze menšina respondentů (převážně z řad hoteliérů z 3- a 4-hvězdičkové kategorie a z mimopražských hotelů) věří, že výkonnost hotelu se zvýší. Procentuálně vyjádřeno, ve zlepšení věří 17.9 procent u obsazenosti, 18.9 u průměrné ceny a 16.3 procent u celkových tržeb.

Po přepočítání na numerické indexy je pro všechny tři ukazatele výkonnosti pro rok 2009 odhadován pokles nejméně o 5 procent.

Průměry za mimopražské hotely vykazují výrazně vyšší skóre s mínus 14.7 body, zatímco skóre pražských hotelů (mínus 60.8 bodu) jasně ukazuje čtyřnásobně vyšší pesimismus než u kolegů z hotelů mimo hlavní město.

## PODÍL ODPOVĚDÍ



*“Všechny zkoumané faktory budou mít negativní vliv na výkonnost hotelů, ale hlavní obavou pro hoteliéře v roce 2009 jsou nově otevřené hotelové kapacity”*

HODNOCENÍ FAKTORŮ  
OVLIVŇUJÍCÍ VÝKONNOST

1. Místní cestovní ruch	-55.8
2. Ceny ropy	-11.1
3. Výkonnost světové ekonomiky	-87.5
4. Vývoj směnného kurzu	-43.4
5. Výkonnost domácí ekonomiky	-59.8
6. Růst konkurence na hotelovém trhu	-99.1
5. Místní/globální vývoj akciových trhů	-40.7

## FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ VÝKONNOST

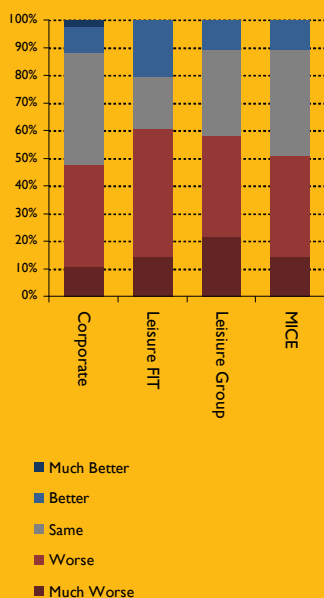
Každý z účastníků dotazování byl požádán, aby se vyjádřil k závažnosti sedmi faktorů a to (1) Místí/globální vývoj akciového trhu (2) Výkonnost domácí ekonomiky (3) Výkonnost světové ekonomiky (4) Vývoj cestovního ruchu na místním trhu (5) Zvyšující se konkurence na hotelovém trhu (6) Světové ceny ropy (7) Pohyb směnného kurzu domácí měny a jak tyto faktory ovlivní budoucí výkonnost hotelového trhu v roce 2009.

Celkové výsledky globálního průzkumu ukazují, že vývoj světové ekonomiky bude mít hlavní vliv na hotelový sektor. Navzdory tomu pražští hoteliéři poukazují na to, že nejvýznamnější dopad bude mít zprovoznění nových hotelů a další růst konkurenčního prostředí v roce 2009. Přitom již v minulém roce byl místní hotelový trh značně saturován a v některých segmentech nabídka výrazně převyšovala poptávku. Zhoršující se podmínky globální ekonomiky byly hodnoceny s 87.5 procentními body jako druhý nejvýznamnější faktor. Na druhé straně stupnice se umístily ceny ropy jako faktor s nejmenším vlivem s 11.1 procenty. Hoteliéři se v této době obávají méně vlivu cen pohonných hmot na objem cestovního ruchu.

Při využití indexu zaznamenaly všechny faktory negativní vliv na výkonnost hotelového trhu. Respondenti poukázali na to, že vývoj lokálního cestovního ruchu a místní ekonomické podmínky budou mít také významný vliv na jejich výkonnost, zatímco místní i globální vývoj akciového trhu (s 40.7 procenty) a směnný kurz domácí měny (s 43.4 procenty) ohodnotili střední významností.

Hoteliéři z mimopražských provozů vidí také největší hrozbu v rostoucí konkurenci. Nejvíce se rostoucí konkurence obávají respondenti z 4-hvězdičkových hotelů v Praze a nejméně hoteliéři z mimopražských 5-hvězdičkových hotelů. Budoucího vývoje světové ekonomiky jako nejvýznamnějšího faktoru se nejvíce obávají hoteliéři z pražských 5-hvězdičkových hotelů.

## PODÍL ODPOVĚDÍ



*"Více než 50 procent respondentů uvedlo, že výkonnost napříč všemi segmenty se sníží"*

## VÝKONNOST TRŽNÍCH SEGMENTŮ

1. Corporate	-33.0
2. Leisure FIT	-41.1
3. MICE	-41.1
4. Leisure Group	-51.8

## VÝKONNOST TRŽNÍCH SEGMENTŮ

Polední otázka se týkala názoru respondentů na jednotlivé tržní segmenty, kterými byly Corporate (firemní segment, individuál), Leisure FIT (turista individuál), Leisure Group (turistické skupiny) a MICE (Meetings, Incentive, Conference, Exhibitions resp. konference a mítinky) a jakou očekávají jejich výkonnost v roce 2009.

Více než 50 procent respondentů usuzuje na negativní vývoj všech čtyř segmentů. Z číselného vyjádření vidíme, že všechny segmenty (mimo segmentu Corporate) vykazují snížení oproti roku 2008. Většina dotazovaných uvádí, že nejvíce postiženým segmentem v tomto roce bude skupina Leisure Group (turistické skupiny) s nejnižším bodovým ohodnocením minus 51.8.

Leisure FIT a MICE jsou další dva segmenty s nejslabší označenou výkonností v roce 2009, oba shodně s mínus 41.1 body. Nejmenší pokles je zaznamenán u Corporate segmentu s negativním skóre 33.0. Žádný z tržních segmentů nezaznamenal pozitivní celkové skóre a to ani za Prahu nebo za mimopražské hotely.

Corporate segment ohodnotili nejvíce negativně respondenti z 5-hvězdičkových hotelů v Praze, zatímco Leisure segment dosáhl nejnižších hodnot ve 4-hvězdičkové kategorii (také v rámci Prahy). Segment MICE bude nejvíce zasažen ve 4- a 3-hvězdičkové kategorii v Praze. Naproti tomu hoteliéři v 3-hvězdičkových mimopražských hotelech se jen minimálně obávají o pokles klientů ve všech sledovaných segmentech.

## NA ZÁVĚR

Hoteliéři napříč Českou republikou očekávají silně negativní vývoj pro rok 2009 a to jak v hodnocení celého hotelového trhu tak i s ohledem na své individuální očekávané výsledky. Většina respondentů předpokládá, že výkonnost ve třech hlavních ukazatelích (pokojová obsazenost, průměrná cena za prodaný pokoj a celkové tržby) bude tento rok pravděpodobně klesat.

Všech sedm zkoumaných faktorů bylo z pohledu vlivu na výkonnost hotelů označeno za negativní. Dvěma nejvíce negativními faktory, které významně ovlivní místní trh, jsou růst nové konkurence v rámci hotelového trhu a pokles globální ekonomiky. Vývoj akciového trhu a světových cen ropy jsou faktory s nižším významem pro budoucí vývoj trhu.

Klesající poptávka po ubytování ze strany Leisure (turistického) segmentu je označována jako hlavní příčina poklesu obchodu v roce 2009. Tento negativní trend se více odrazí u zahraniční klientely než u domácích hostů. Výsledky průzkumu ukazují, že Corporate segment bude nejméně postiženým segmentem pro rok 2009.

## Další Průzkumy Vývoje Hotelového Trhu

### BY REGION

ASEAN      Benelux      Europe      Northeast Asia      South East Europe

### BY COUNTRY

Australia      Austria      Belgium      Bulgaria      Canada      China  
 Croatia      Czech Republic      France      Hungary      India      Indonesia  
 Italy      Japan      Macedonia      Montenegro      Mexico      Netherlands  
 Norway      Romania      Serbia      Singapore      Slovenia      South Africa  
 Spain

### BY CITY/ DESTINATION

Beijing      Hong Kong      Shanghai      Shenzhen

# Horwath HTL – Seznam Poboček

## ASIA PACIFIC

**Auckland, New Zealand**  
auckland@horwathhtl.com

**Beijing, China**  
beijing@horwathhtl.com

**Hong Kong, SAR**  
hongkong@horwathhtl.com

**Honolulu, USA**  
hawaii@horwathhtl.com

**Jakarta, Indonesia**  
jakarta@horwathhtl.com

**Kuala Lumpur, Malaysia**  
kl@horwathhtl.com

**Mumbai, India**  
horwath@horwathindia.com

**Shanghai, China**  
shanghai@horwathhtl.com

**Singapore, Singapore**  
singapore@horwathhtl.com

**Sydney, Australia**  
sydney@horwathhtl.com

**Tokyo, Japan**  
tokyo@horwathhtl.com

## MIDDLE EAST

**Beirut, Lebanon**  
kamelac@horwathac.com

## EUROPE

**Amsterdam, Netherlands**  
hoogendoorn@horwath.nl

**Andorra la Vella, Andorra**  
vmarti@horwathhtl.com

**Barcelona, Spain**  
vmarti@horwathconsulting.com

**Belfast, UK**  
michael.williamson@asmhorwath.com

**Budapest, Hungary**  
office@horwathconsulting.net

**Dublin, Ireland**  
post@horbc.ie

**Frankfurt, Germany**  
knospe@horwathhtl.de

**Kiev, Ukraine**  
afernandez@horwathhtl.com

**London, UK**  
jomahoney@horwathhtl.com

**Madrid, Spain**  
vmarti@horwathconsulting.com

**Moscow, Russia**  
moscowoffice@horwathhtl.com

**Paris, France**  
pdoizelet@horwathhtl.fr

**Rabat, Morocco**  
glanfray@horwathhtl.fr

**Rome, Italy**  
aiadecola@horwathhtl.it

**Salzburg, Austria**  
kploberger@horwathhtl.at

**Tunis, Tunisia**  
glanfray@horwathhtl.fr

**Zagreb, Croatia**  
sanja.cizmar@horwath.hr

## NORTH/CENTRAL AMERICA

**Atlanta, USA**  
mbeadle@horwathhl.com

**Dallas, USA**  
rbesse@horwathhl.com

**Denver, USA**  
jmontgomery@horwathhl.com

**Los Angeles**  
ynathraj@horwathhl.com

**Mexico City, Mexico**  
bbasave@horwath.com.mx

**Montreal, Canada**  
horwath@horwath-lariviere.com

**Palm Beach, USA**  
staylor@horwathhl.com

**San Francisco, USA**  
jhiser@horwathhl.com

**Santo Domingo, Dominican Republic**  
sotero@codetel.net.do

**Toronto, Canada**  
horwath@hhgi.com

## SOUTH AMERICA

**Buenos Aires, Argentina**  
ochudnobsky@horwathhtl.com

## AFRICA

**Cape Town, South Africa**  
mdewitt@horwathhtl.co.za