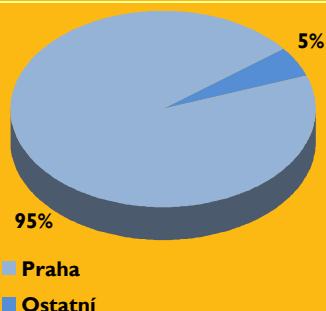


# PRŮZKUM OČEKÁVANÉHO VÝVOJE HOТЕLOVÉHO TRHU V ČESKÉ REPUBLICKE

Červenec 2009

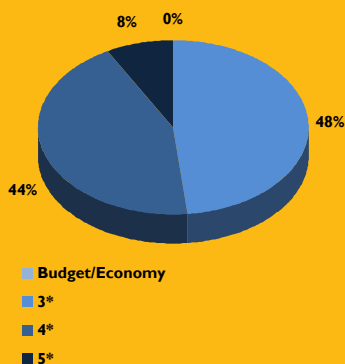
## SLOŽENÍ RESPONDENTŮ

### PODLE REGIONU



## SLOŽENÍ RESPONDENTŮ

### PODLE KATEGORIE UBYT.ZAŘÍZENÍ



## ÚVOD

Průzkum očekávaného vývoje globálního hotelového trhu společnosti Horwath HTL byl vypracován, aby hotelovému odvětví poskytl rychlé zhodnocení výhledu na budoucí období na trhu. Průzkum se zaměřuje zejména na očekávanou obsazenost, průměrné ceny za pokoj a celkové tržby.

Hoteliéři byli v tomto průzkumu též požádáni, aby vyjádřili svůj pohled na výsledky očekávané v následujícím pololetí tohoto roku ve srovnání se stejným obdobím roku minulého a v neposlední řadě také svůj názor na dopad krize z hlediska poptávky po ubytovacích zařízeních.

Tato zpráva přináší souhrn výsledků zpracovaných na základě odpovědí shromážděných v České republice. Převážná většina ze 64 respondentů, a to 95%, působí v Praze (v únoru 75%) a zhruba 5% respondentů byla z dalších regionů České republiky (v únoru 27%). Výsledky průzkumu musí být proto uvažovány jako očekávaný vývoj především na pražském trhu. Z hlediska složení respondentů podle kategorie ubytovacího zařízení (UZ) zaujali největší podíl hoteliéři ze tříhvězdičkových UZ se 48%, dále pak následovali respondenti ze čtyřhvězdičkových (44%) a pětihvězdkových UZ (8%).

V současné době, kdy ekonomická krize stále ovlivňuje velkou část trhů, není překvapením, že i Česká republika je ve výhledu na rok 2009 stejně negativní jako většina trhů na celém světě. Doufáme však, že následující analýza poskytne užitečný přehled rozdílných očekávání na odlišných trzích v různých částech světa.

Díky tomu, že Horwath HTL provádí tento průzkum letos již podruhé, jsme byli schopni zahrnout i výstupy z předchozího průzkumu očekávání a nabídnout tak hlubší analýzu výsledků.

 Horwath HTL

[www.HorwathHTL.com](http://www.HorwathHTL.com)

**Očekávání Trhu – Skóre**

Region	Skóre		Nárůst/ pokles
	červenec	únor	+ / -
Svět	-44	-34	-10
Evropa	-55	-36	-19
<b>Česká republika</b>	<b>-93</b>	<b>-54</b>	<b>-39</b>
5*	-81	-58	-24
4*	-94	-52	-42
3*	-91	-58	-33

**“Ukazuje se, že Česká republika je mezi ostatními evropskými zeměmi zemí s nejpesimističtějším očekáváním ohledně budoucího vývoje.”**

**ŠTUPNICE HODNOCENÍ**

Mnohem horší	-150.0
Horší	-75.0
Stejně	0
Lepší	75.0
Mnohem lepší	150.0

**OČEKÁVÁNÍ TRHU**

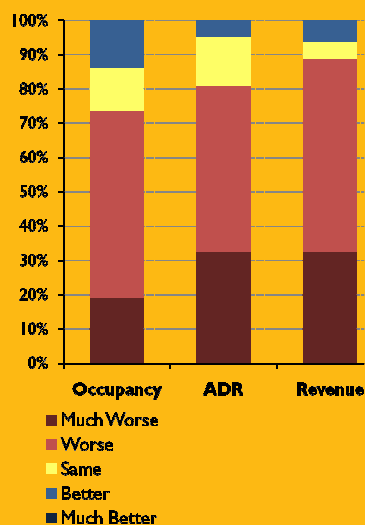
Aby bylo možné měřit a porovnávat výsledky z různých regionů a zemí, vytvořili jsme index, který na základě všech zodpovězených otázek průzkumu vyjadřuje jakési průměrné skóre očekávaného vývoje. Každé z odpovědí je přiřazen odpovídající počet bodů; jejich složením pak může index nabývat hodnot od mínus 150 do plus 150 bodů, přičemž -150 bodů znamená absolutně pesimistické očekávání vývoje, nulové skóre ukazuje na nezměněná očekávání v porovnání s předchozím obdobím a konečně +150 značí velmi optimistický výhled. Nástroj Indexu nebo Skóre očekávaného vývoje byl vytvořen také za účelem lepšího sledování změn citlivosti trhu v budoucích průzkumech prováděných společnostmi Horwath HTL.

Z výsledků je patrné, že očekávání hoteliérů v České republice bylo zcela jasně ovlivněno globální ekonomickou krizí. Obecné očekávání trhu je mimořádně pesimistické, národní průměrné skóre dosáhlo mínus 93 bodů, což je pokles o 39 bodů oproti výsledku z února (-54 bodů). Ukázalo se, že Česká republika je zemí s nejpesimističtějším očekáváním ohledně budoucího vývoje v rámci ostatních evropských zemí, které souhrnně v průměru dosáhly skóre -55 bodů. V globálním měřítku pak podle výsledků Průzkumu očekávaného vývoje na globálním hotelovém trhu byla Česká republika co do pesimismu těsně překonána pouze výsledkem Honk Kongu (-94 bodů).

Oproti předchozím výsledkům dosáhli respondenti ze čtyřhvězdočných UZ nejnižšího skóre s -94 body (v únorovém průzkumu to bylo -52 bodů). Takový výsledek je především přisuzován tomu, že právě segment čtyřhvězdočných UZ je, jak se zdá, segmentem s největším nadbytkem kapacit a proto i segmentem v Praze nejvíce zasaženým.

Jistě stojí za zmínku, že segment pěti hvězdočných UZ nezaznamenal nejnižší výsledky (jak by se bývalo dalo předpokládat), ačkoliv zejména segment luxusního ubytování je současnou ekonomickou krizí celosvětově nejcitelněji zasažen.

## PODÍL ODPOVĚDÍ:



**“74% hoteliérů uvedlo, že výkonnost v prvním pololetí tohoto roku byla horší nebo dokonce mnohem horší, než očekávali.”**

## VÝKONNOST TRHU V PRVNÍM POLOLETÍ

	Obs.	ADR	Rev	Ø
Svět	-47	-41	-56	-48
Evropa	-45	-38	-55	-46
Česká republika	-59	-81	-86	-75
5*	-90	-45	-75	-70
4*	-56	-69	-86	-70
3*	-58	-96	-86	-80

## VÝKONNOST TRHU V PRVNÍM POLOLETÍ

První otázka průzkumu se zaměřila na skutečnou hospodářskou výkonnost respondentů v první polovině roku, a to v porovnání s jejich očekáváním z počátku tohoto roku.

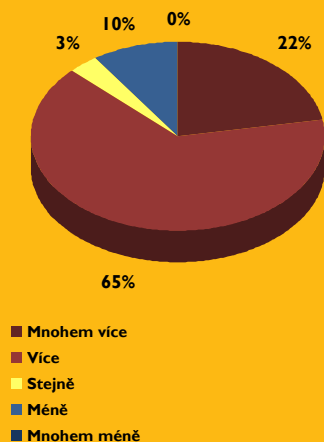
Jako odpověď na očekávání ohledně celkové obsazenosti uvedlo 74% hoteliérů, že skutečná čísla za první polovinu roku byla horší nebo mnohem horší, než jaká očekávali. To řadí Českou republiku před Svět a Evropu, které v této otázce dosáhly 66% respektive 65%. 13% respondentů odpovědělo, že výsledná a očekávaná obsazenost byly nastejno a pouhých 14% uvedlo, že výsledná čísla obsazenosti byla lepší než očekávaná. Tyto výsledky ukazují na silný negativní dopad ekonomické krize na poptávku, který čeští hoteliéři ostatně předvíдали již v únorovém průzkumu, v němž taktéž 74% z nich čekalo pokles obsazenosti. Provozovatelé 5\* UZ zde potvrdili, že jejich segment byl obzvláště zasažen, když všichni do jednoho prohlásili první pololetí za horší nebo mnohem horší, než byla předpověď.

Podobně dopadl ukazatel ADR: 80% odpovědí uznalo skutečnou ADR za horší nebo mnohem horší, než se očekávalo, což znamená šestiprocentní nárůst proti předchozím únorovým odpovědím. Nejvíce nespokojeni, co se týká ADR, jsou s 89% hoteliéři z 3\* UZ, následováni 4\* UZ se 74% a hoteliéři z 5\* UZ (60%).

Ze všech ukazatelů výkonnosti ale nejvíc utrpěly tržby. 89% hoteliérů napříč všemi kategoriemi prozradilo, že výše tržeb byla horší nebo mnohem horší, než očekávali na začátku tohoto roku. Pouhých 5% respondentů shledalo výši tržeb na stejné úrovni ve srovnání s předpovědí a zhruba 6% pozorovalo lepší výsledek oproti očekávání. 5\* segment jednomyslně uvedl, že tržby jejich UZ dopadly hůře než se předpovídalo, zatímco 4\* a 3\* segment dosáhl v této otázce podobného poměru odpovědí s 85% respektive 90%.

Pokud jde o pořadí z hlediska celkové výkonnosti za I. pololetí, 5\* a 4\* UZ zařízení dosáhla identického výsledku -70 bodů, zatímco 3\* UZ dokonce -80 bodů. Ovlivnila tím celkové skóre za Českou republiku na výsledných -75 bodů, daleko za souhrnným výsledkem Evropy: -46 bodů.

## PODÍL ODPOVĚDÍ:



**“Česká republika prokázala daleko větší míru citlivosti oproti světovému a evropskému průměru.”**

## DOPAD FINANČNÍ KRIZE

Svět	-27
Evropa	-29
Česká republika	-75
5*	-75
4*	-78
3*	-70

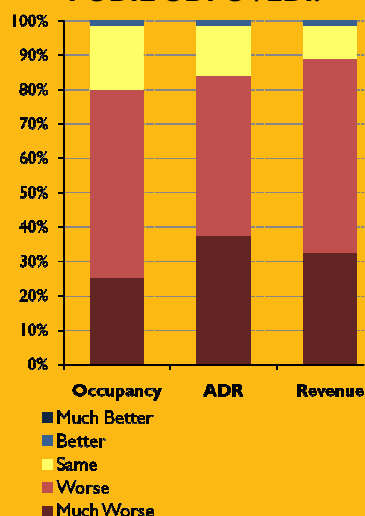
## DOPAD FINANČNÍ KRIZE

Druhá otázka průzkumu zjišťovala u respondentů, zda současná krize ovlivnila poptávku v rozsahu, jaký očekávali.

Když byli hoteliéři dotazováni, zda byla poptávka zasažena krizí, jak očekávali, 87% respondentů uvedlo, že poptávka byla zasažena více nebo výrazně více. 3% uvedla stejný dopad jaký předpokládali, a 10% pozitivně odpovědělo, že poptávka byla zasažena méně nebo výrazně méně, než se čekalo. Dle kategorií byla zjištěna následující: 83% v 3\* kategorii uvedlo horší či výrazně horší výsledky, v 4\* to bylo 88% a v 5\* dokonce maximálních 100% respondentů. Toto potvrzuje domněnku, že současná krize nejvíce postihla firemní klientelu a také movité individuální hosty, kteří převážně využívají vyšší kategorie hotelů.

V rámci hodnocení výkonnosti dosáhla Česká republika negativního skóre -75 bodů, což je výrazně horší očekávání než hodnocení globálního a evropského trhu, kde skóre dosáhlo -27 bodů resp. -29 bodů. Nejméně pesimistické hodnocení je u 3hvězdičkové kategorie s -70 body, následuje 5\* (-75) a 4\* (-78).

## PODÍL ODPOVĚDÍ:



**“88% hoteliérů v České republice očekává nižší tržby v druhé polovině r.2009 v porovnání s 2.pololetím r.2008.”**

## OČEKÁVÁNÍ PRO 2.POLOLETÍ ROKU

	Occ	ADR	Rev	Avg
Svět	-36	-37	-43	-39
Evropa	-49	-46	-45	-55
Česká republika	-77	-90	-90	-85
5-Star	-90	-56	-56	-68
4-Star	-83	-81	-92	-85
3-Star	-70	-98	-88	-85

## SITUACE NA TRHU V 2.POLOLETÍ

V této části byli hoteliéři dotazováni na svá očekávání vývoje trhu v druhém pololetí 2009 ve srovnání s druhým pololetím roku 2008 z hlediska vývoje obsazenosti, průměrné ceny a tržeb.

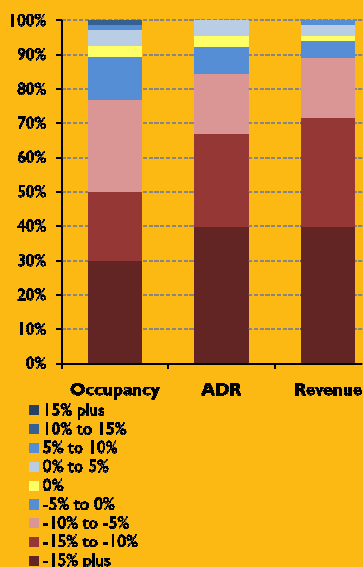
Přes 80% respondentů uvedlo, že očekávají horší či výrazně horší vývoj ve druhém pololetí 2009 oproti roku 2008, a to ve všech třech ukazatelích.

U obsazenosti očekává 80 procent respondentů pokles s bodovým hodnocením mínus 77 bodů. 3-hvězdičková zařízení hodnotí vývoj nejméně negativně, ale přesto dosáhla skóre -70 bodů, následuje 4-hvězdičková kategorie (-83 bodů) a nejhorší očekávání je opět u 5-hvězdičkové kategorie s mínus 90 body.

Předpověď pro ADR (průměrná pokojová cena) dosáhla negativních 90 bodů. 90 procent respondentů z 3-hvězdičkové kategorie uvedlo očekávání negativního vývoje s bodovým hodnocením mínus 98 bodů. Negativní očekávání je také u 77 procent v 4-hvězdičkové kategorii a 75 procent v kategorii 5ti hvězdiček. Zde se projevila značná obava o udržení si průměrné ceny z minulého roku.

V rámci tržeb pro druhé pololetí 2009 očekává 88 procent českých hoteliérů nižší příjmy. Zde dosahuje index negativních 90ti bodů. 4-hvězdičkové hotely (s -90 body) mají nejpesimističtější očekávání vývoje tržeb. Těsně následuje kategorie 3-hvězdičková s -88 body. Navzdory očekávání 5ti hvězdičkové hotely byly s 56 zápornými body nejméně negativní ohledně výhledu tržeb a dokonce čtvrtina respondentů v této kategorii očekává růst tržeb v druhém pololetí roku 2009.

## OČEKÁVÁNÍ BUDOUCÍ VÝKONNOSTI:



**“90% hoteliérů předpokládá že dojde k poklesu růstu výkonnosti nejméně o 5%.”**

## OČEKÁVANÁ VÝKONNOST HOTELU V 2. POLOLETÍ

	Occ	ADR	Rev	Avg
Svět	-47	-44	-54	-48
Evropa	-49	-46	-45	-55
Česká republika	-87	-104	-108	-100
5-Star	-90	-98	-98	-95
4-Star	-96	-100	-111	-102
3-Star	-80	-106	-104	-97

## OČEKÁVANÁ VÝKONNOST HOTELU

Poslední otázka zjišťovala očekávanou výkonnost konkrétních hotelových zařízení respondentů pro druhé pololetí 2009 v procentním srovnání s druhým pololetím roku 2008.

Výhled českých hoteliérů byl opět velmi negativní a průměrné skóre zde dosáhlo negativních 100 bodů. Přes 90 procent českých hoteliérů očekává, že pokles dosáhne nejméně 5% a 35 procent usuzuje na pokles o 15% a více.

90 procent hoteliérů očekává v druhém pololetí 2009 pokles obsazenosti o nejméně 5% a skóre zde dosahuje negativních 87 bodů. 3-hvězdičkové hotely jsou nejméně pesimistické s - 80 body, zatímco 5ti a 4-hvězdičkové provozy čekají ještě výraznější propad a skóre zde dosáhlo - 90 resp. - 96 bodů.

Na základě průzkumu se ukázala citlivost průměrné ceny za pokoj vyšší než u obsazenosti. Očekávání vývoje ADR vykazovalo negativních 104 bodů, kde 92 procent hoteliérů poukazuje na pokles o více než 5% a 40 procent věří, že pokles bude 15% a více. 5ti a 4-hvězdičková ubytovací zařízení sdílí víceméně stejný trend s bodovým hodnocením -90 a -100 bodů a 3-hvězdičková kategorie dosáhla -106 bodů.

Negativní očekávání v rámci hotelových tržeb se v českém prostředí ukázala jako nejpesimističtější ze všech zkoumaných zemí průzkumu. Hodnocení tohoto ukazatele dosáhlo - 108 bodů a je tak 2.4 krát vyšší než evropský průměr. Čeští hoteliéři uvedli v 93 procentech, že očekávají oslabení tržeb o 5% a více a 40 procent věří ve více než 15% pokles.

## SHRNUTÍ

Pražští hoteliéři obecně očekávají, že druhé pololetí tohoto roku bude i nadále extrémně těžké, a to jak z pohledu celkového trhu, tak i pro jejich individuální hotelová zařízení. Většina respondentů předpovídá pokračující pokles výkonnosti u všech tří sledovaných ukazatelů: pokojové obsazenosti, průměrné ceny i celkových tržeb. Hoteliéři z 5ti hvězdičkových hotelů vyjádřili také negativní výhled na následující měsíce, a to zejména v oblasti konkrétní výkonnosti jejich zařízení, ale narozdíl od kolegů z nižších kategorií očekávají překvapivě méně pesimistický vývoj.

Dopad současné finanční krize ovlivnil stejnou měrou všechny segmenty napříč hotelovým trhem v České republice. Hoteliéři se shodli, že poptávka po jejich službách byla zasažena výrazně více než očekávali na začátku krize. Toto jen dokládá, jak jsou výkyvy na českém trhu těžko předem odhadnutelné a těžko se jejich dopadům předchází. Také to vysvětluje, proč se čeští hoteliéři velmi obávají budoucího vývoje v jejich zařízeních i celého hotelového trhu a proč předpovídají budoucí vývoj nejpesimističtěji z celé Evropy i světa.

Trh v České republice byl zasažen již koncem roku 2008, což také ovlivnilo negativní očekávání odborné veřejnosti. Pražský hotelový trh je vysoce konkurenční s přebytkem nabídky pokojových kapacit a to spolu se současným poklesem poptávky zapříčinilo nerovnováhu nabídky a poptávky na místním hotelovém trhu. Tento nepříznivý vývoj nemohlo odvrátit ani české předsednictví Evropské Unie v prvním pololetí roku 2009. Dle našeho názoru bude hotelový průmysl procházet po celý tento rok těžkým obdobím a případné náznaky oživení v krátkodobém a střednědobém horizontu budou znamenat pouze pomalé zlepšování situace.

## Další Studie Citlivosti 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 - Office Locations

## 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**  
vthacker@HorwathHTL.com

**Shanghai, China**  
Shanghai@HorwathHTL.com

**Singapore, Singapore**  
Singapore@HorwathHTL.com

**Sydney, Australia**  
Sydney@HorwathHTL.com

**Tokyo, Japan**  
Tokyo@HorwathHTL.com

## EUROPE

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

**Andorra la Vella, Andorra**  
JParis@HorwathHTL.es

**Barcelona, Spain**  
PPitarch@HorwathHTL.es

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

**Budapest, Hungary**  
budapestoffice@horwathhtl.com

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

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

**Kiev, Ukraine**  
HRodriguez@horwath.com.ua

**London, UK**  
VMarti@HorwathHTL.es

**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, USA**  
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@HorwathHTL.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**  
Capetown@HorwathHTL.co.za

## MIDDLE EAST

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