

Cushman & Wakefield Echinox: Încurajați de performanța în creștere a pieței hoteliere din București, investitorii vor construi circa 1.000 de camere de hotel noi până în 2027



Piața hoteliera din București a continuat anul trecut să recupereze scaderile din pandemie, în ceea ce privește venitul mediu pe camera disponibil (RevPAR) și al ratei de ocupare, în timp ce tariful mediu zilnic a depășit pragul de 100 de euro/camera, potrivit companiei de consultanță imobiliara Cushman & Wakefield Echinox.

Performanța pieței încurajează investițiile în noi unități hoteliere, astfel ca până în 2027 Bucureștiul ar putea avea aproximativ 1.000 de camere noi, reprezentând hoteluri pe toate segmentele, de la midscale la luxury. Pentru anul 2025 sunt programate două deschideri de hoteluri, reprezentând o renovare și o extindere. Una dintre cele mai importante deschideri din 2025 a avut deja loc, respectiv Corinthia Grand Hotel du Boulevard Bucharest din centrul orașului.

În 2024 a fost finalizat un singur hotel în București, respectiv Ramada by Wyndham Bucharest Otopeni Airport.

Creșterea pieței hoteliere din București din 2024 a fost în linie cu tendințele în Europa Centrală și de Est (ECE - 6 - București, Bratislava, Budapesta, Praga, Sofia și Varșovia), înregistrând un avans al veniturii medii pe camera disponibil (RevPAR) cu 11,8% față de 2023 și cu 12,6% comparativ cu nivelul din 2019.

În același timp, cu un avans de 7,3% Bucureștiul a înregistrat cea mai rapidă creștere a tarifului mediu zilnic (ADR) dintre capitalele ECE, care a depășit astfel pragul de 100 de euro.

În regiune, venitul pe camera disponibilă a crescut cu 8,9%, în mare măsură pe fondul majorării tarifului mediu zilnic cu 4,7%.

În același timp, rata de ocupare a crescut cu 2,5 puncte procentuale comparativ cu 2023, ajungând la 65,2% în 2024 (dar cu 4,7 puncte procentuale sub nivelul din 2019).

Alina Cazachevici MRICS, Partener, Head of Valuation & Advisory, Hospitality & Alternatives, CEE/SEE la Cushman & Wakefield: „Piața hoteliera din București continuă traiectoria pozitivă, cu RevPAR depășind nivelul pre-Covid cu 12,6%. Se așteaptă o creștere suplimentară a performanței datorită aderării României la spațiul Schengen, însă incertitudinea legată de situația geopolitică rămâne un factor important de luat în considerare pentru dezvoltarea viitoare a pieței hoteliere din România, inclusiv cea investițională.”

Din punct de vedere investițional, România a înregistrat în 2024 un volum al tranzacțiilor cu proprietăți hoteliere

de aproximativ 50 de milioane de euro, reprezentând 13% din volumul total de tranzacții CEE-6 (Polonia, Cehia, Slovacia, Ungaria, România și Bulgaria) de 399 de milioane de euro.

Volumul tranzacționat anul trecut reprezintă o creștere de 93% față de 2023 și a fost generat de 7 tranzacții, dintre care două în București: Hotelul Ambassador, o proprietate care va beneficia de un proces semnificativ de renovare și Sir Royal Bucharest.

În același timp, un semnal pozitiv îl reprezintă faptul că cinci tranzacții au avut ca obiect proprietăți situate în afara capitalei. Majoritatea proprietăților tranzacționate sunt poziționate în segmentul mediu și mediu-plus.

Pe parcursul anului 2024, randamentele prime pe piața de investiții hoteliere din ECE au rămas constante, cu o ușoară scădere observată pentru activele de top în locații cheie. Stabilizarea inflației, scăderea costurilor de finanțare și creșterea intrărilor de capital indică posibilitatea unei noi comprimări a randamentului până în 2025.