

Pohled Developera Prague Hospitality Market Overview

David Musil
Stavební fórum 12/2/2020
PENTA REAL ESTATE



Obsah

- Základní fakta
- Hotelový Trh
- Zhodnocení AirBnB
- Pohled Penta Real Estate
- Výzvy pro město/developera

Creating
better spaces

PENTA REAL ESTATE



Základní fakta

Stabilně rostoucí
počet návštěvníků

Q1-Q3 2019

6 000 000 hostů

13 800 000 nocí

+1.7 % y.o.y.

Drastický růst
objemu PtP
akomodace

13 116

aktivních
krátkodobých
podnájmů

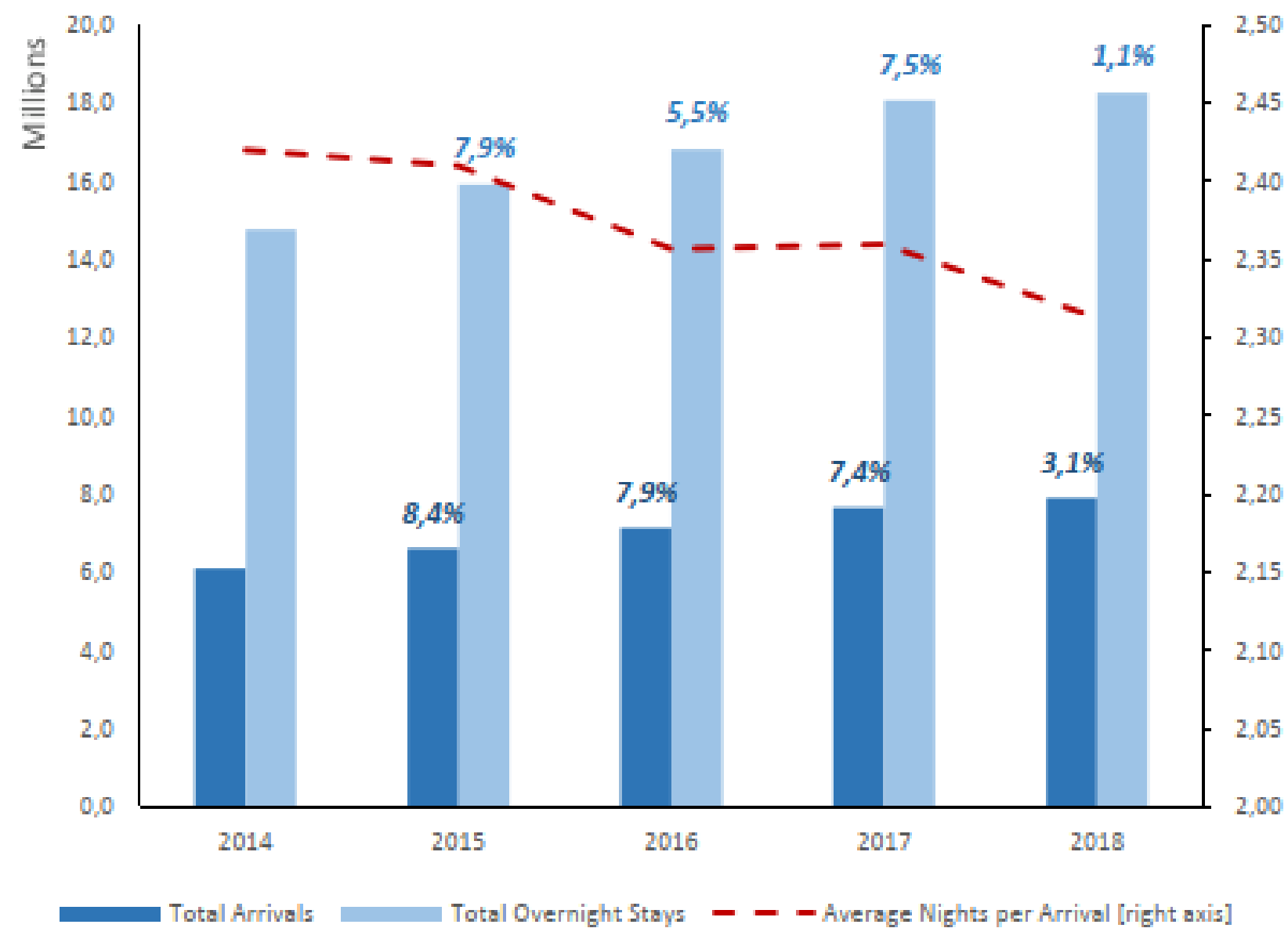
Snižování % hotelových
lůžek na celkovém
objemu ubytování

2016: 66 %

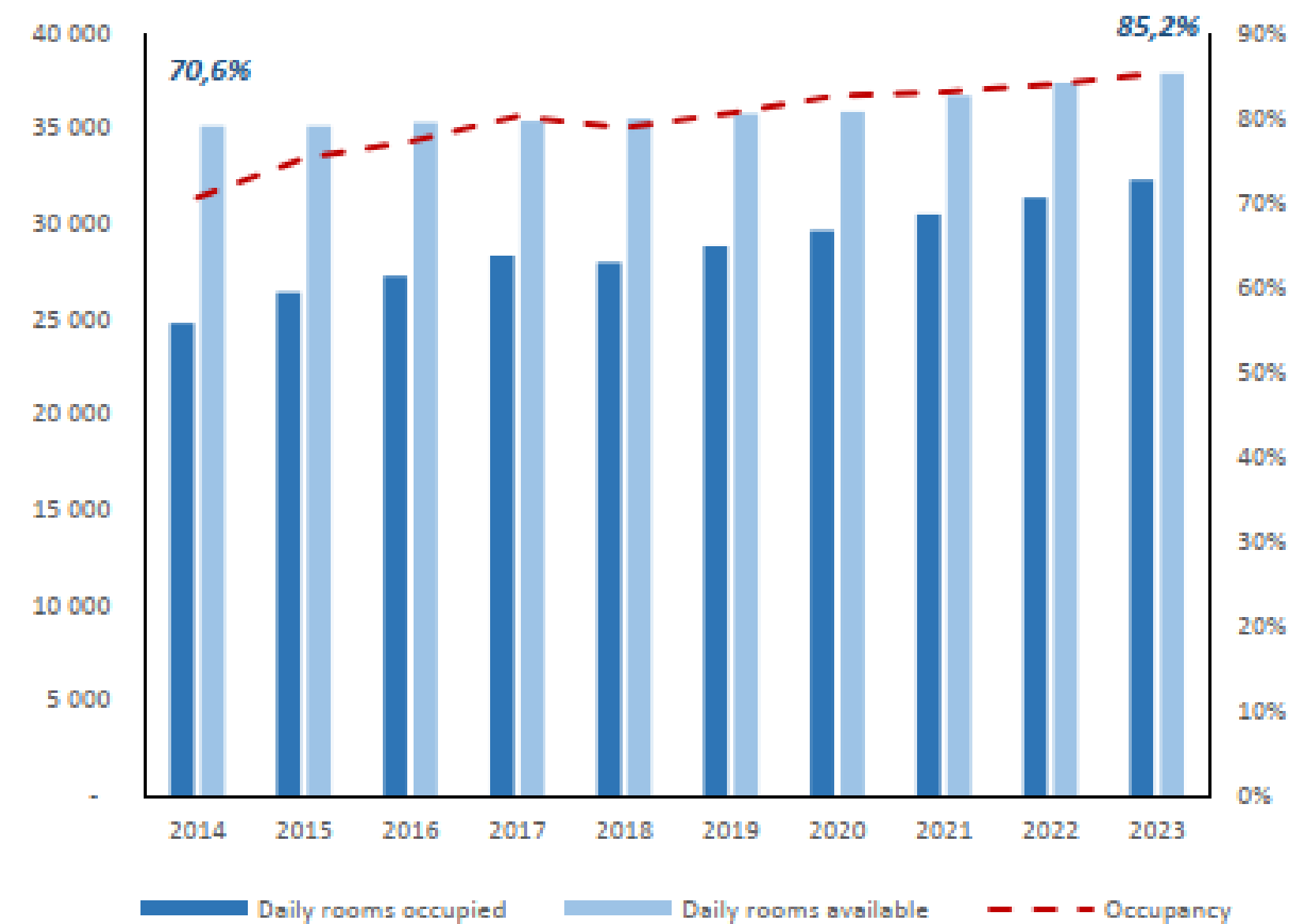
2018: 59.4 %

Hotelový trh v Praze

Turistické příchody Praha
% = roční změna

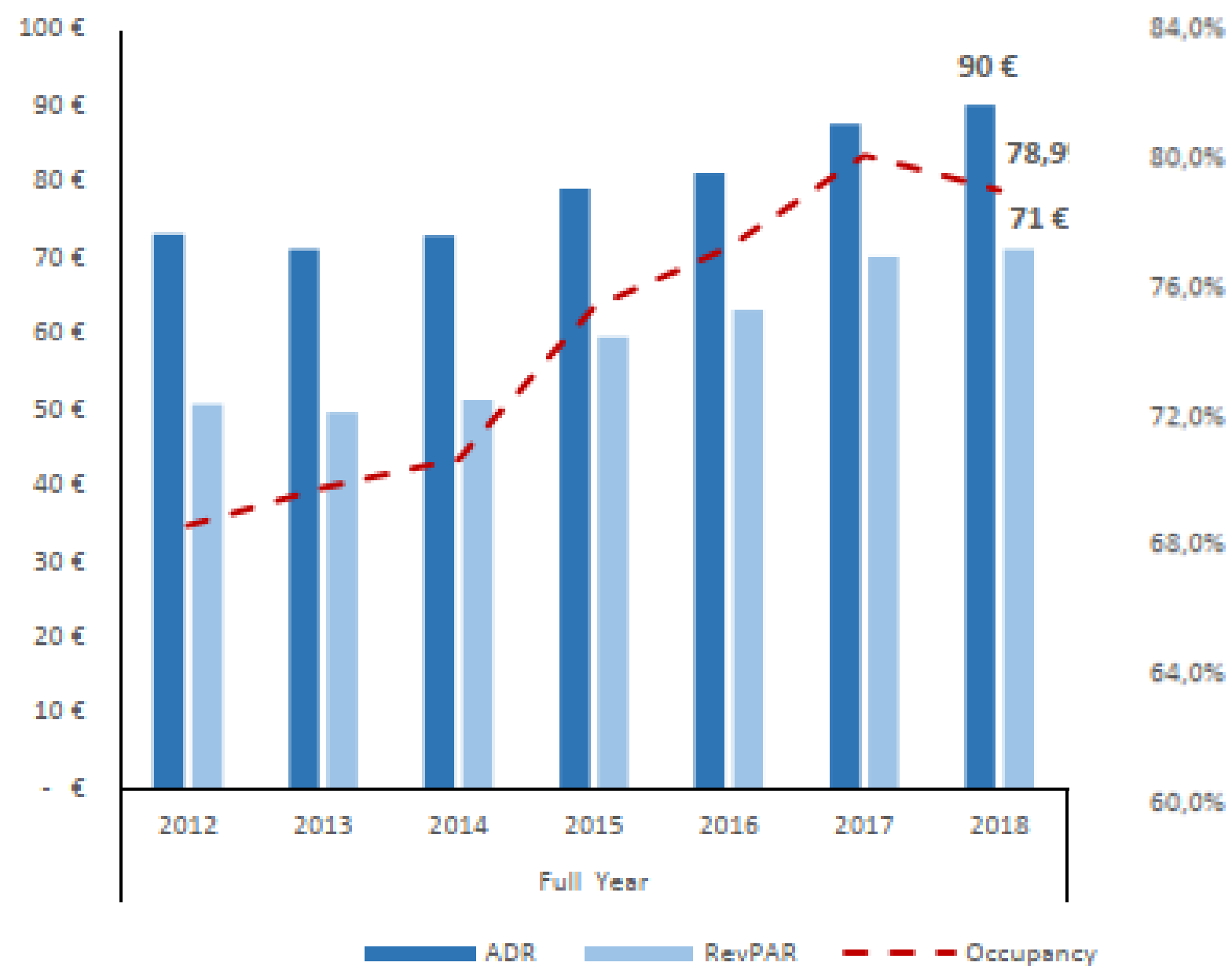


Nabídka a poptávka hotelových pokojů v Praze

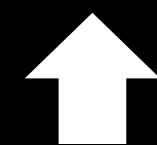
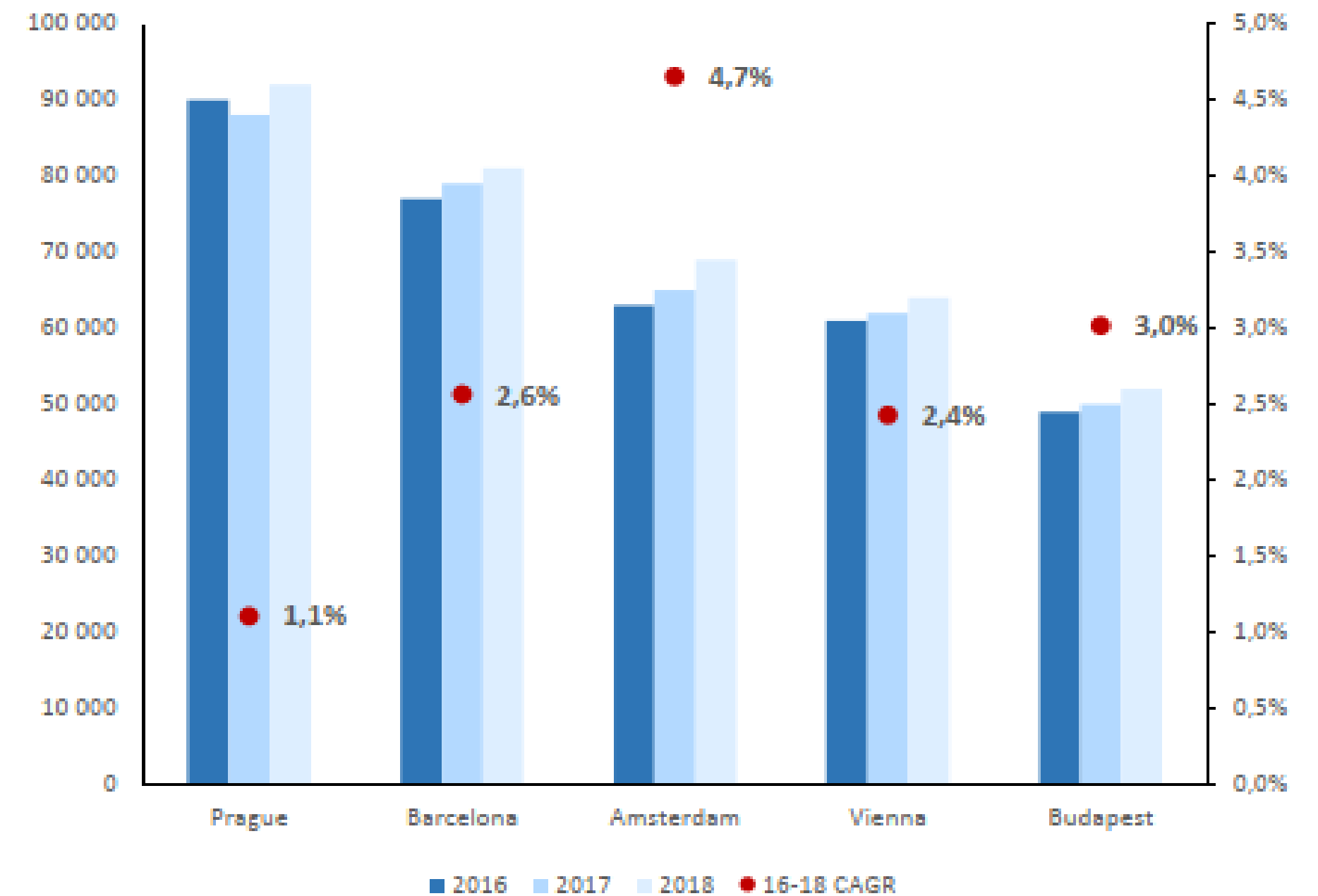


Hotelový trh v Praze

Výkonnost Pražského hotelového trhu



Hotelové lůžka v Evropských městech

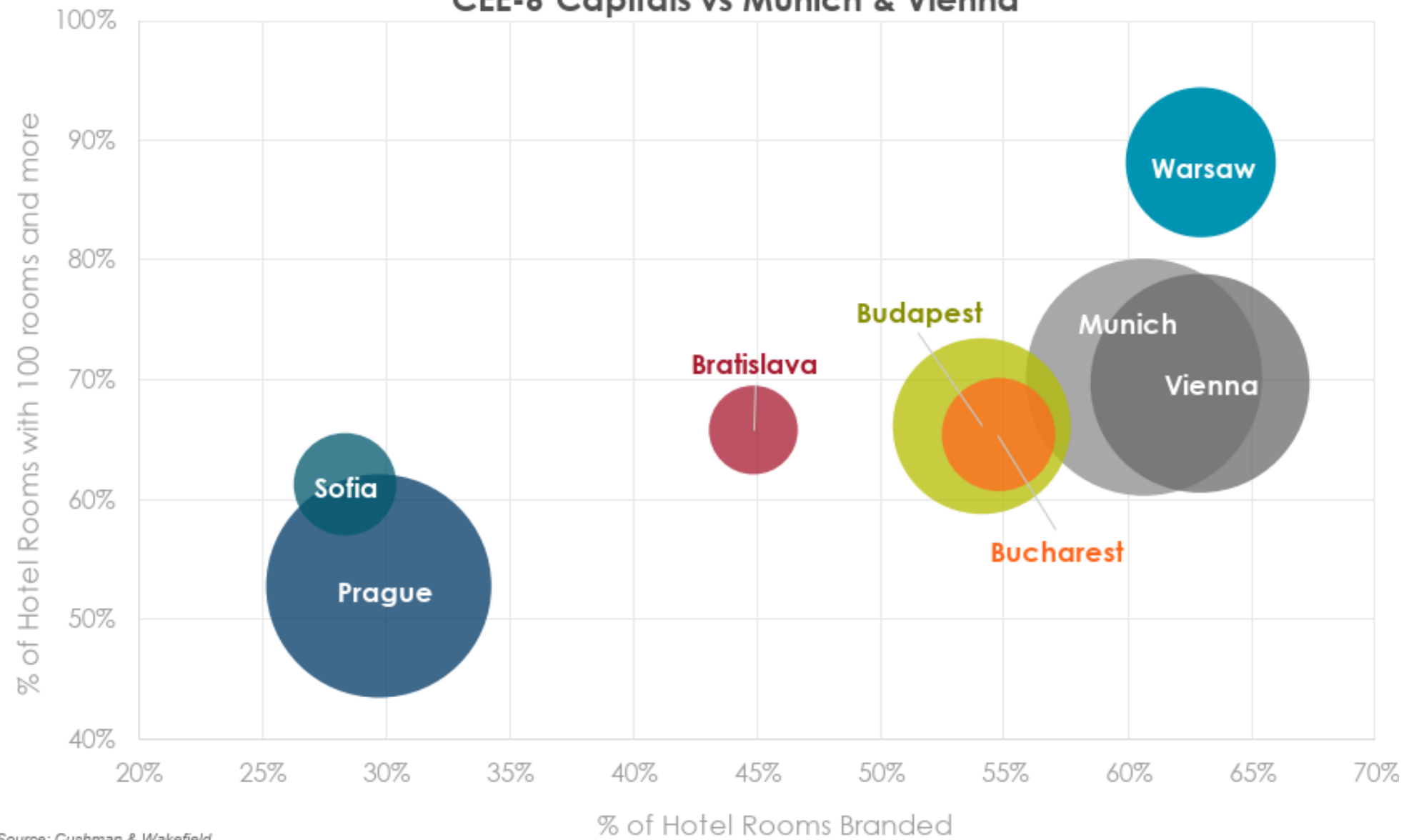


ADR (90EUR +) / RevPAR (69 EUR) / Occupancy (82 %)

Relativně slabý růst počtu lůžek bude přispívat k tlaku na výše uvedené metriky, dokud bude přetrvávat obtížná situace s povolovacími procesy.

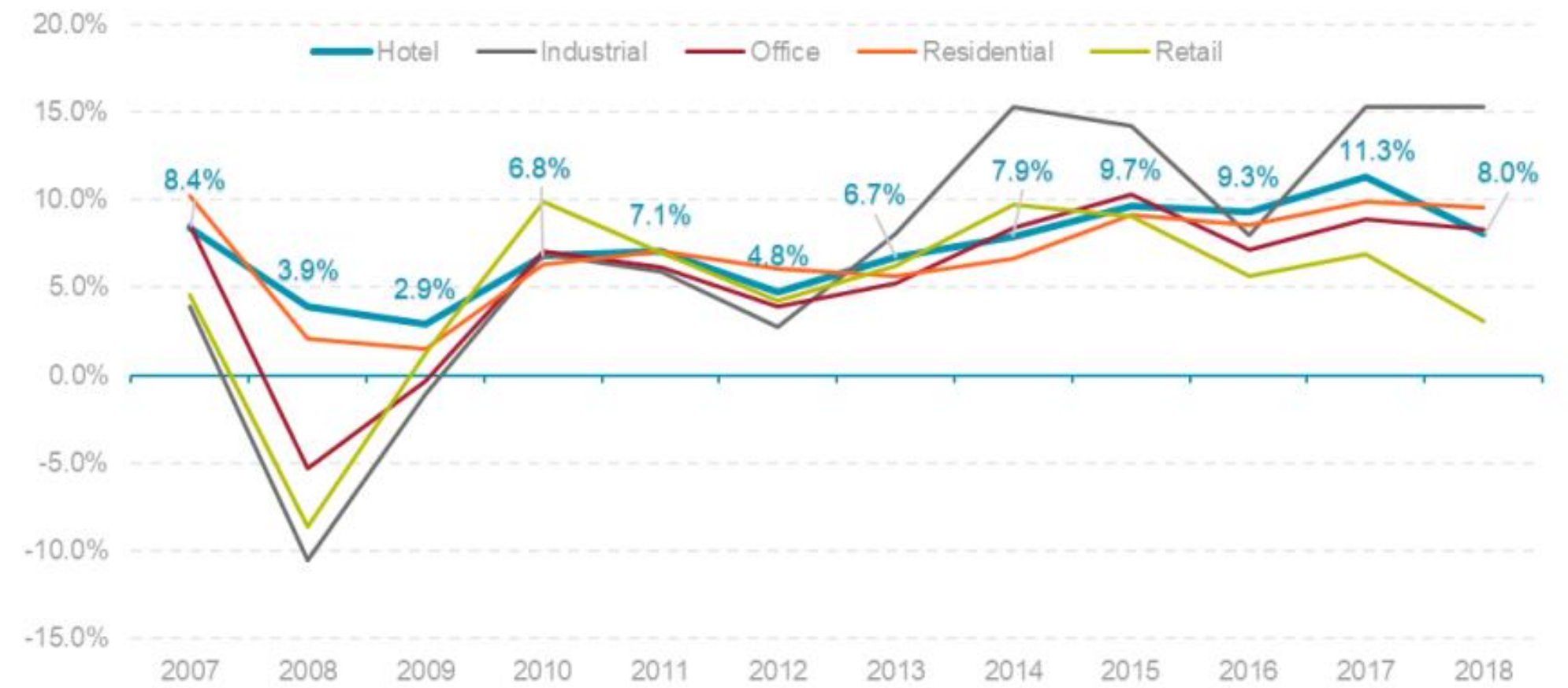
Hotelový trh v Praze/CEE

BRAND PENETRATION vs SUPPLY STRUCTURE
CEE-6 Capitals vs Munich & Vienna



Source: Cushman & Wakefield

Total Returns by Asset Class - Europe



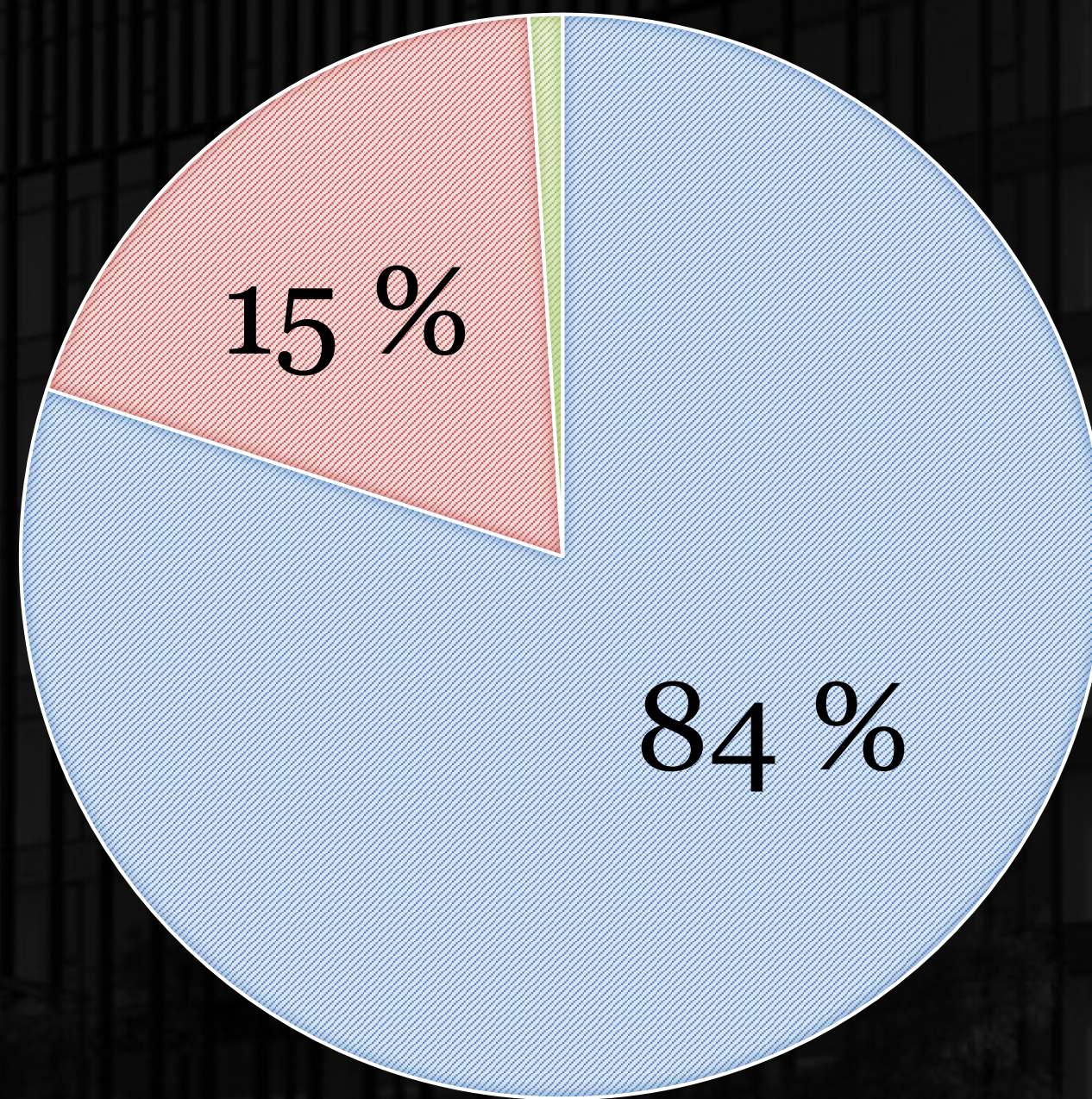
Cushman & Wakefield Source: [MSCI 2019, Total Returns, Annual in EUR (fixed)]

Shodnocení AirBnB

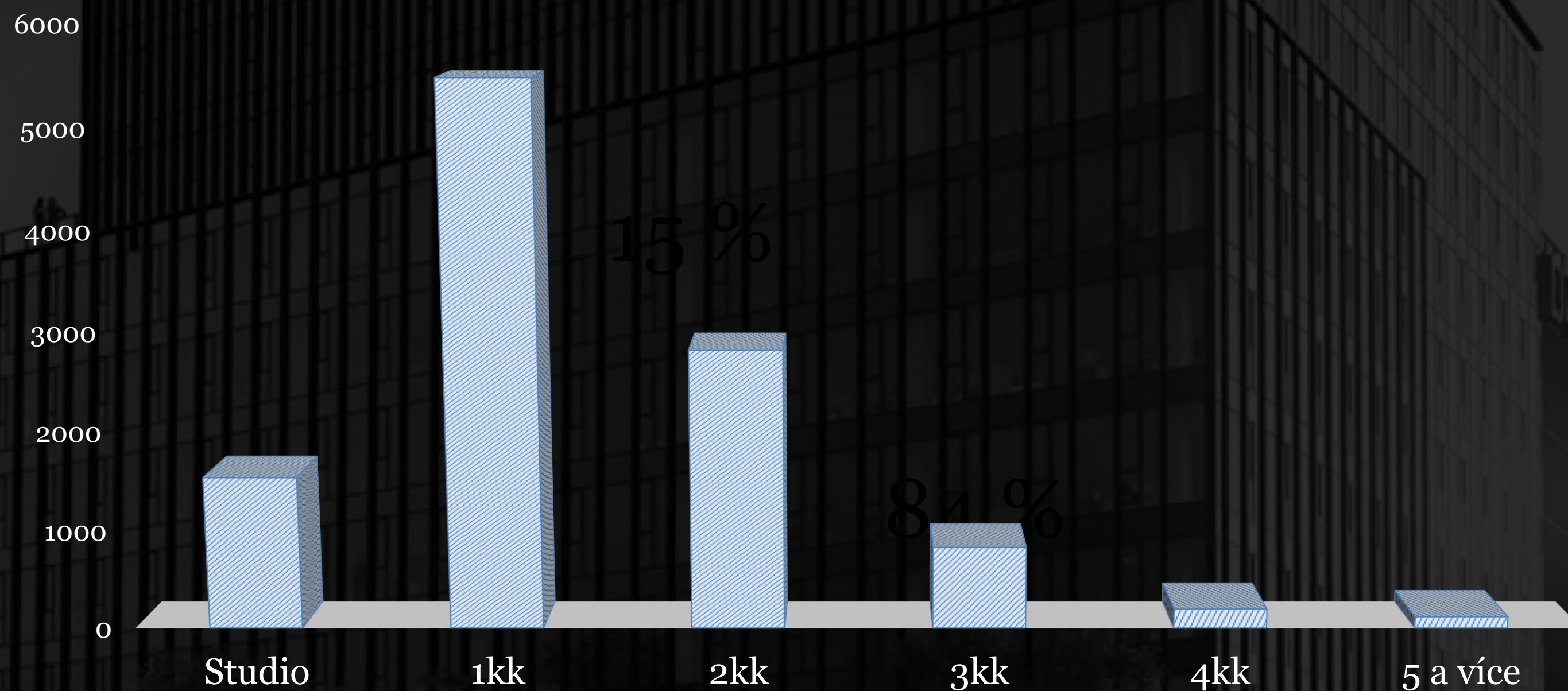
- **13 116 (2/2020) aktivních pronájmů**
- **Nárůst na celkovém podílu, blíží se 50 % celkové kapacity**
- **Odklon od původní myšlenky „sdílené ekonomiky“, k tvrdému obchodu**
 - **Transformace původně čistě rezidenčních oblastí**
- **Průměrné occupancy: 74 % (Leden – 50 %, Srpen 84 %)**
- **ADR average: 72 EUR (Únor – 52 EUR , Prosinec – 84 EUR)**
- **Průměrné měsíční revenue: ca. 1212 EUR (1kk - 2kk)**

STRUKTURA TYPŮ KRÁTKODBÝCH PRONÁJMŮ

■ Celé byty ■ Celé Pokoje ■ Sdílené Pokoje

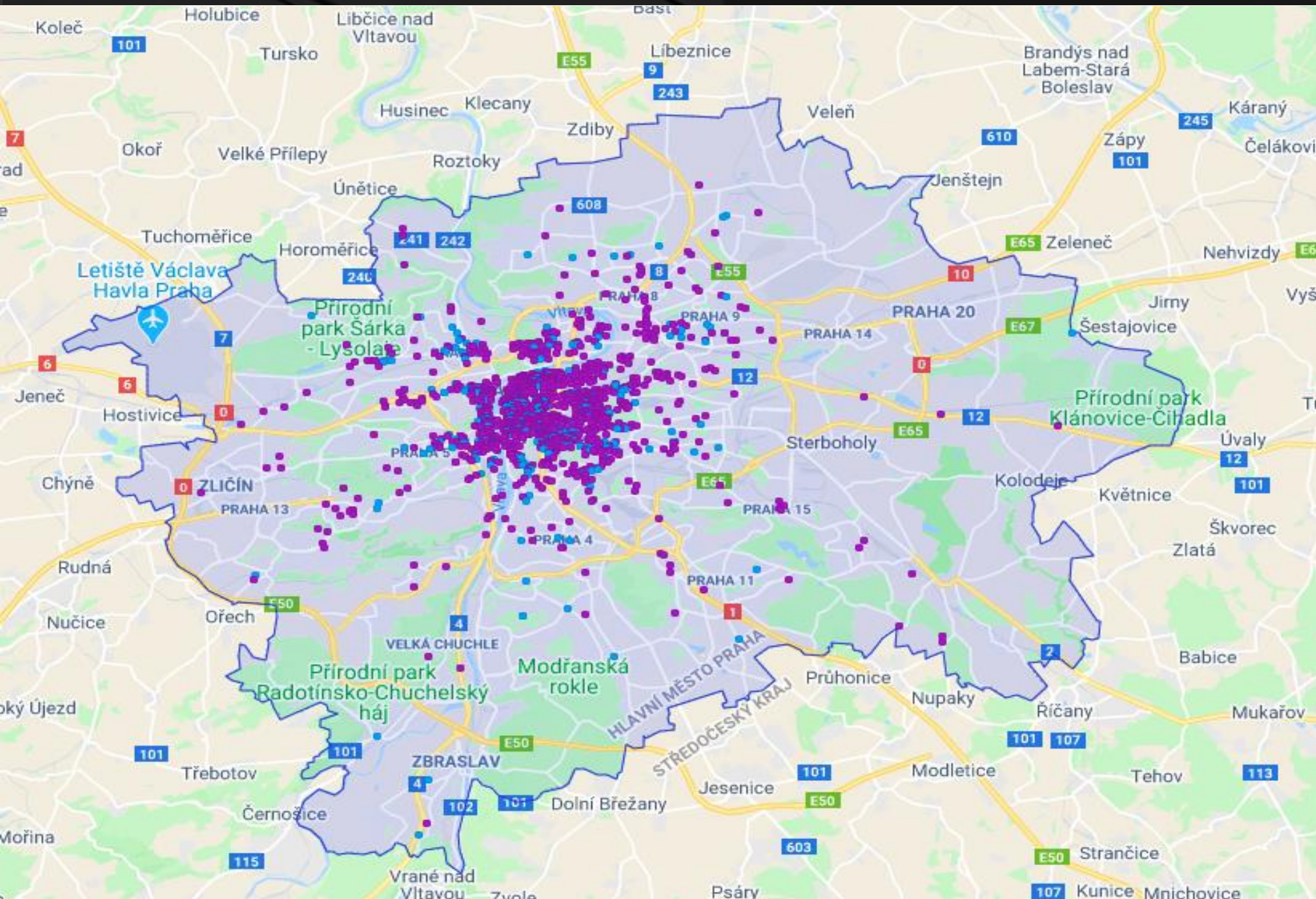


VELIKOST VS. KVANTITA PRONAJÍMANÝCH JEDNOTEK

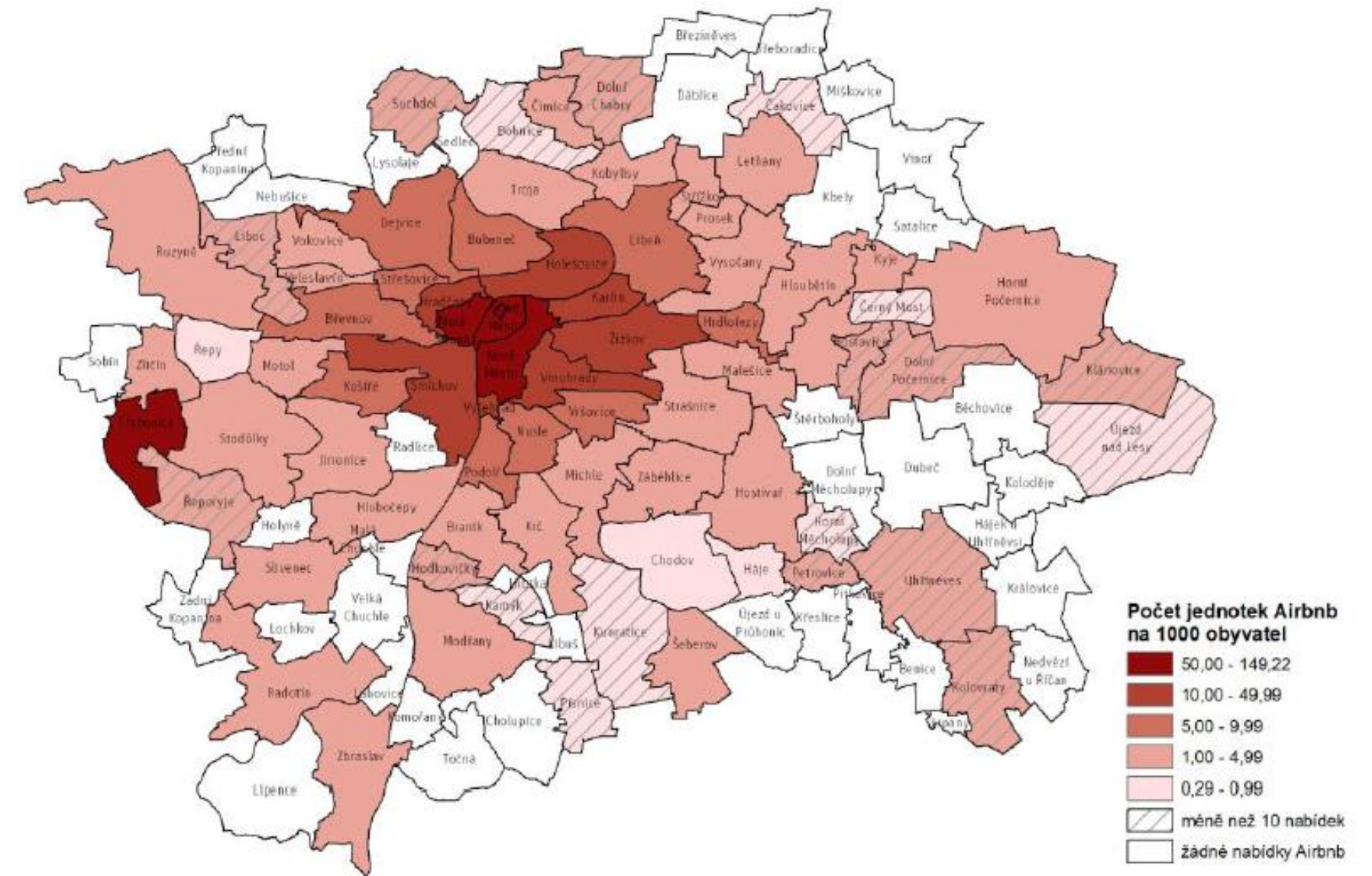


1.4 IZEB / 4.5 NÁVŠTEVNÍKU

Grafické zobrazení krátkodobých pronájmů



Počet jednotek nabízených prostřednictvím Airbnb v přepočtu na 1 000 obyvatel
[IPR Praha 2018, zdroj: AirDNA 5-2018]



Hyperlink: Vývoj nabídky AirBnB v čase

<https://www.novinky.cz/ekonomika/clanek/analyza-airbnb-v-cesku-je-byznys-na-ktery-doplacime-vsichni-40308029>

Hotelový development

PENTA
REAL
ESTATE

- Při dodržení vnitřních parametrů (Gross Margin/ Target IRR)
 - Zajištění, dlouhodobý nájemný vztah
 - Economy segment a silný operátor + Dostateční velikost

TRH

- Silný zájem mezinárodních hotelových značek o Prahu
 - Nedostatečný pipeline v střední kategorii hotelů
 - Porovnatelná atraktivita Office / Residence / Hospitality

Asset class comparison

Asset class comparison		Prime Location	Secondary Location
		Masarykovo Nádraží - CBD	Waltrovka
Office	Nájem	24-27 €	13-15 €
	Náklad	base - x	base - x
Hotel	Nájem	18 -24 €	10-14 €
	Náklad	110 -120 % x	110 - 120 % x
Residential	Cena	170-220 tis CZK	90 – 110 tis CZK
	Náklad	110 % x	110 % x

PENTA REAL ESTATE

Děkuji za pozornost.