

Bulgarian Hotel MarketView

April 2011



Предлагане

Пазарната ниша за продажба и управление на хотелски активи заема все по-голям дял от пазара на недвижими имоти в България. Причините за това се крият в: голямото количество новопостроени площи през периода 2006 – 2010 година, недостатъчната опитност в управлението, както и в реалното намаление на приходите в сегмента отчетено през сезон 2008/2009 в резултат на световната криза. Допълнителен натиск оказва и отдаването на единици под наем във ваканционните комплекси, които с добро качество на услугата и правилно позициониране се оказаха сериозен катализатор на хотелиерския сегмент.

Съвкупността от тези фактори, доведе до затруднения за част от хотелиерите, които предпочитат да се освободят от имотите си заради натрупани задължения към кредитори, доставчици, персонал, общинска и държавна администрация.

Така, въпреки очакванията за силна 2011, се отчита сериозен ръст в обема на офертите на хотели, предлагани за продажба.

Към настоящия момент, в сайтовете на компаниите за недвижими имоти и различните портали са обявени за продажба между 300 – 400 хотела на територията на страната. Това са предимно нови малки семейни хотели с категоризация от две или три звезди и с леглова база от 20 до 50 легла. Над 85% от тях са построени по време на бума отпреди 3-4 години и са със спекулативна цел, без пазарна ориентация. Предимно се намират в периферията на летните и зимните курортни комплекси, като през последните няколко месеца се появиха и оферти за хотели, разположени на първа или втора линия.

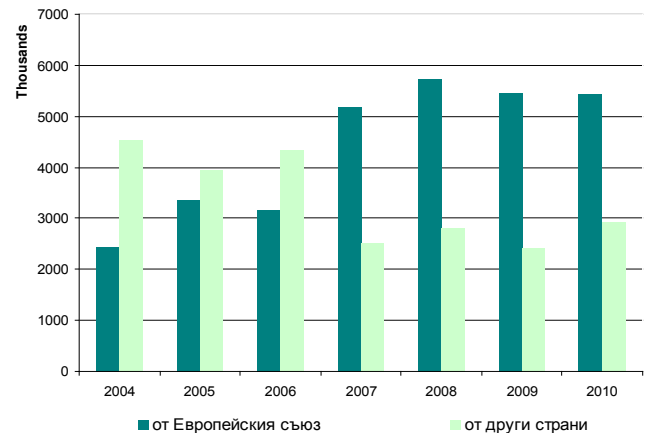
Около 70% от офертите са обекти, локализирани по презастроеното Южно Черноморие, основно в Св. Влас, к.к. Слънчев бряг, Равда, Несебър, с. Лозенец. Китен. Двойно по-малък е делът на предлаганите хотели по Северното Черноморие. Продават се хотели и по планинските курорти – Банско, Разлог, Пампоров.

Значителен е, обаче, и броят на хотелите, чиято продажба не е обявена официално, поради причината, че това може да повлияе отрицателно върху туристопотока и до отлив на квалифициран персонал.

През периода, освен на малки семейни хотели, се отчита и предлагане на хотели с леглова база над 100 легла. Характерното за тях е, че повечето са стари хотели или почивни бази, строени преди повече от 20 години и имащи нужда от модернизация, за да достигнат желания минимум изисквания за европейско качество и обслужване.

Друг интересен факт е повишения брой на хотелите, продавани от частни съдия изпълнители. В момента на изготвяне на материала, на техния сайт са обявени за продажба 19 хотела, като най-голям е делът на хотелите по Черноморието.

Брой посещения на чужденци в България за периода 2004 – 2010 година



Източник: НСИ

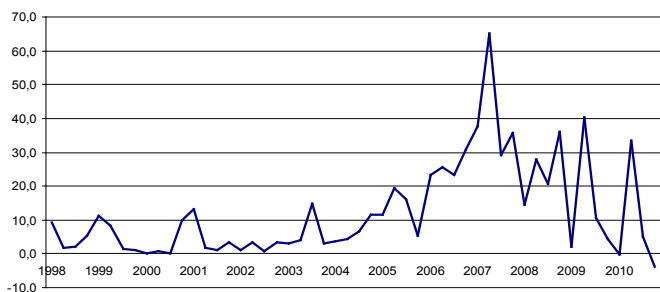
Неофициално на пазара се предлагат и петзвездни действащи хотели за продажба. Те се намират както в туристическите райони на страната, така и в големите областни градове. По последни данни на Националния статистически институт на територията на страната има 250 категоризирани с четири звезди хотели и 44 - с пет звезди. 25.51% от двете групи хотели са ситириани в област Бургас, 22.11% в област Варна и 10,54% – област Благоевград. 12.24% се намират в столицата, в абсолютна стойност – 36 хотела.

Обзор

- През 2010 г. БВП възлиза на 70 474.3 млн. лв. по текущи цени. Преизчислен в евро, БВП е съответно 36 033 млн. евро, като на човек се падат 4 786.8 евро.
- 1359.5 млн. евро (3.8% от БВП) е размерът на преките инвестиции в страната за периода януари – декември 2010 година, при 3281.9 млн. евро (9.4%) за същия период на 2009 година.
- Годишната инфлация за декември 2010 година спрямо декември 2009 година е 4.5%.
- По последни данни на Националния статистически институт през 2010 година броя на заетите лица в страната е 2.1 млн. души, като 86.8 хил. души са в сектор Хотелиерство и ресторантьорство.
- През периода януари – декември 2010 г. България е посетена общо от 8 374 034 чужденци. Увеличението спрямо предходната година е 6.4%. Посещенията с цел туризъм, според определенията на Световната организация по туризъм са 6 047 013. Техният брой е с 5.4% повече

- спрямо 2009 г. Увеличение от 11% има при посещенията с цел почивка и ваканция, като са реализирани 4 227 519 посещения. Намаление има при посещенията с цел бизнес, като са реализирани 933 501 посещения (-13.2%) и при посещенията с цел гостуване – 143 591 посещения (-5.2%).
- По данни на Националния статистически институт през 2010 година в страната са функционирали 3 540 средства за подслон и места за настаняване с над 10 легла - хотели, мотели, къмпинги, хижи и други места за краткосрочно настаняване.
- През 2010 г. страните от Европейския съюз продължават да са най-важният генериращ пазар за международен туризъм на България с относителен дял 70.5%, общ обем от 4 264 265 туристи (-1.4%).
- Приходите от международен туризъм в текущата сметка на платежния баланс по данни на БНБ за периода януари - декември 2010 г. възлизат на 2 747.1 млн. евро, което е с 2.5% повече в сравнение със същия период на 2009 г.

Преките чуждестранни инвестиции (ПЧИ) в хотели и ресторанти за периода 1998 – 2010 година, млн. евро



Източник: БНБ

Офертните пазарни цени започват от 400 хил. евро и достигат до над 10 млн. евро. в зависимост от местоположението на хотела, големината, брой легла, състоянието, категорията, както и от данните за заетостта, оборотите, договори с туроператори и т.н.

Основните причини за вече очерталата се през последните години тенденция на увеличаващ се брой предлагани хотелски активи за продажба, са протичащите негативни икономически процеси на локално, национално и международно ниво и кризата в туризма. Проблемите в сектора извадиха наяве слабия и непрофесионален мениджмънт и маркетинг, и повишиха задължениостта на инвеститорите.

Друга съществена причина е и свърхзастрояването по морските и планинските курорти, в резултат на голямата инвестиционна активност в строителството на хотели през последните години. Към момента по последни данни на Държавната агенция по туризъм общия брой на леглата на територията на страната са над 1,1 милиона.

Териториално разпределение на категоризирани петзвездни хотели на територията на страната по области



Източник: НСИ

Търсене

Пазарът на тази категория имоти е значително повлиян от икономическата обстановка в страната. В ситуация, характеризираща се с ниска инвестиционна активност и

понижаваща се платежоспособност на туристите се възползват някои от предприемачите в сегмента, желаещи да окрупнят бизнеса си. Те се насочват към закупуването на разработени хотели, с добра локация или в близост до тежен обект.

Нова група купувачи са предимно инвеститори, желаещи да придобият обекта с цел смяна на предназначението от хотел в дом за възрастни хора. Предпочитат се сгради с до 20 – 25 стаи, с цена до 1 млн. лв., в добро състояние.

За крупни международни инвестиции в момента може да се говори единствено на пазара на градски хотели в столицата, който въпреки трудностите се характеризира с потенциал за растеж.

Сделки

Сделките с хотели на пазара недвижими имоти са изключение. Освен ниската инвестиционна активност, друга от главните причини за отсъствието на такива е необоснованото определяне на офертна пазарна цена на база единствено разгъната застроена площ (РЗП).

Липсата на икономическа обосновка на офертната цена отблъсква потенциалните купувачи. Последните имат нужда от предварителен задълбочен икономически анализ, за да може да се прецени дали бъдещата инвестицията би била рентабилна. При определяне на пазарната стойност на актив от този тип се вземат под внимание не само местоположението и състоянието на сградата, но и фактори като заетост (сезонна и годишна), реализирани приходи в предходни години, мениджмънт, степен на амортизация на материалната база, прогнозни резултати за приходите и разходите въз основа на договорите с туроператори, туристически показатели на страната и т.н.

Доходност

Доходността на хотелиерския бизнес в страната е в диапазона от 7 до 10% в зависимост от типа хотел – морски, планински, градски; от периода на експлоатация – целогодишен или сезонен; от предназначението и спецификацията на имота. Други важни фактори, влияещи върху нивото на доходността в сегмента остават намаляващите приходи, както и ниския дял на платежоспособни туристи, в резултат на проблемите в сектора.

Прогнози

- Дружествата собственици ще преразгледат методологията си на определяне на офертната цена на бизнеса си под натиска на значителното предлагане и нуждата от достоверна финансова информация, необходима на потенциалните купувачите.
- Пазара през 2011 ще бъде значително по-динамичен от изминалите 2009 и 2010, поради очакванията за корекции в продажните цени и необходимостта от освобождаване от активи.
- Очакванията за силен летен туристически сезон ще се отразят позитивно на потенциалните инвеститори, което от своя страна също би довело до увеличаване обема на инвестициите в сектора.

ЗА ПОВЕЧЕ ИНФОРМАЦИЯ

GVA Sollers Solutions
бул. Евлоги и Христо Георгиеви 107
София, 1000
България,
Тел. 02 987 93 93
Факс 02 987 47 47
office@gvasollers.com



Printed on
recycled paper

gvasollers.com

Информацията в този доклад е представена от източници, считани за надеждни. GVA Sollers Solutions не поема гаранции, пряко или косвено, за нейната достоверност. Всяко заинтересовано лице трябва да потърси допълнително уверение за точността на информацията. GVA Sollers Solutions не дава никакви изрични или подразбиращи се гаранции относно този документ и съдържащата се в него информация, както и не поема никаква отговорност за каквито и да е загуби, вреди или пропуснати ползи, претърпени в резултат на използването на този документ.