

УВОД

През 2015 година глобалната хотелиерска индустрия продължава да се адаптира спрямо постоянно появяващите се нови платформи за настаняване. Съществуващите традиционни форми на хотелиерството се развиват едновременно с услугите като отдаване под наем на апартаменти и други алтернативни услуги, включително членство в клубове, хостели и авангардни марки, изразяващи начина на живот на туристите. С нарастване на пътуванията в глобален аспект, корпоративния и частен сегмент, дестинациите трябва да извършват ефективни инвестиции в туристически стратегии с оглед придобиване на конкурентни предимства.

В допълнение, увеличението на трансграничните капиталови потоци се очаква да доведе до нарастване на конкуренцията сред инвеститорите на всички пазари, като те ще бъдат привлечени от разнообразни финансови и данъчни облекчения.

През 2015 година влиянието на хотелиерството върху глобалната икономика е значително - по целия свят, туристическата индустрия осигурява 266 милиона работни места и допринася за 9,5% от brutния вътрешен продукт (БВП). Очакванията за 2015 година са били, че туристическата индустрия ще отчете ръст от 3.9%. Значението на сектора все повече ще бъде признавано като изключително за стимулиране на икономическия растеж на местно, регионално и глобалното равнище¹.

1. ТЕКУЩИЯТ ИНВЕСТИЦИОНЕН КЛИМАТ

В хотелиерската индустрия през 2014г. Северна и Южна Америка отчитат силен и продължаващ ръст. На някои пазари се наблюдава и ръст, който е бил отчетен и преди рецесията. По-конкретно в САЩ, икономиката и заетостта отчитат растеж като тази тенденция се е пренесла и в сектора на туризма.

Трансграничните инвестиции в САЩ са се увеличили приблизително със 137 % през 2014г. спрямо 2013г. Чуждестранните купувачи са с основна ориентация към вторичните пазари, като Финикс, Атланта, Хюстън и Орландо. Инвеститорите от Канада, Китай, Малайзия, Япония, Сингапур и Близкия изток избират да инвестират капитали в хотели в САЩ.

По-голямата конкуренция между тези инвеститори е довела до покачване на показателя LTV (loan-to-value) до 73% през третото тримесечие на 2014г. в сравнение с

¹ "Economic Impact Analysis," World Travel & Tourism Council, 2014.

неговата стойност от 66% през 2013г. Тенденцията е в увеличаване на инвестициите в хотелския сектор в САЩ. Инвестициите са и на „зелено“.

Потенциалът за нов балон на недвижимите имоти не се оправдава от анализаторите.

В момента, в Латинска Америка, много страни, включително Бразилия, Аржентина и Венецуела, са изправени пред икономически предизвикателства, като например висок темп на инфлация, безработица, нарастване на равнището на безработица и девалвация на валутата. Тези проблеми, съчетани с политическа нестабилност в региона, са довели до по-слаби резултати в началото на 2014г.

Спадът в туристическите пристигания и отпътувания в региона също може да да бъде обвързан с факта, че единствено в този регион в световен мащаб се наблюдава тенденцията предлагането да изпреварва търсенето.

Независимо от това, в Южна Америка се наблюдава постоянно висок темп на придобивания. В Южна Америка има 65 479 стаи, от които 40 000 са в Бразилия. Това се дължи на скока в корпоративния и туризма за отдих, както и на стабилното увеличение на хотелските показатели. За сравнение, до 2013г. в региона е имало 49,054 стаи.

В Европа, Близкия Изток и Африка, нагласите на инвеститорите са високи по отношение на бъдещия растеж и обема на сделки. Последните, само през първата половина на 2014г. са се увеличили с 70% в сравнение с 2013г. От 31 дестинации в региона, включително в Барселона, Казабланка и Мюнхен, всички с изключение на Москва се очаква да отчетат ръст през следващите шест месеца.

Въпреки опасенията за бавен икономически растеж и възстановяване, Европа е доказателство за освежаващ се хотелиерски бизнес. Инвеститорите вярват, че Лондон ще продължи да бъде Европейски център за големите потоци чуждестранни капитали. В допълнение, инвестициите в хотелиерството на Германия нарастват до US \$ 1,9 милиарда през юли 2014г., което представлява 100% увеличаване в сравнение с юли 2013 г.

Ниските лихвени проценти в Германия и високите нива на дългова ликвидност са в основата на високите равнища на инвестициите. Докато хотелите в първичните пазари, като Мюнхен, имат най-високи оценки в Германия, отразявайки по-широкия пазар на бизнес имоти, инвеститорите все по-често обръщат поглед към вторичните пазари за по-висок марж (например, Франкфурт и Дюселдорф).

В Близкия изток и Африка, развитието на хотелиерския сектор продължава - 637 хотела с 151,205 стаи, което е увеличение с 139 хотела в сравнение с декември 2013. Държави като Нигерия, Южна Африка и Египет имат продължителен икономически растеж, което създава търсене от страна на институционалните инвеститори, както и от големите хотелски марки, които виждат експанзията в региона като източник на бъдещ корпоративен растеж.

Оправдава се очакването в доклада, че въпреки ръстът на инвестициите в строителството и растящият процент на заетост на хотелските бази, че притокът на чуждестранни капитали ще намалее през 2015г. Това се дължи както на кризата с болестта Ебола, а също поради политическата нестабилност в региона, в частност Сирия и присъствието на терористични групи като ДАЕШ.

Фиг.1 Карта на рискови дестинации за 2016г.



Източник: Виж повече, <http://www.economic.bg/bg/news/6/karta-pokazva-kade-e-riskovano-da-se-patuva-prez-2016-g.html>

Обемът на инвестициите в региона на Азия и Тихия океан е намалял от US \$ 6.4 млрд през първата половина на 2013 г. до US \$ 3.3 милиарда през същия период на 2014г. Главната причина за това намаление е безпокойството на инвеститорите по отношение на политическите вълнения в Хонконг и Тайланд и икономическата несигурност за стабилността на Китай. Но азиатските инвеститори контролират