



Euroopa hotellituru ülevaade 2025. a I poolel

Majanduskasv stabiliseerub

2025. aasta esimesel poolel püsis euroala majanduskasv positiivne, kuid aeglustus. SKP kasvas teises kvartalis vaid 0,1% võrreldes esimese kvartali 0,6%-ga, aastane kasv aeglustus 1,5%-lt 1,4%-ni. Tugevaimad tulemused tulid Portugalist ja Hispaaniast, samas kui Saksamaa ja Prantsusmaa jäid alla 1%. Ühendkuningriigis aeglustus kasv 1,2%-ni. Töötuse määr 6,2% oli madalaim viimase kümnendi jooksul ning inflatsioon stabiilne 2,2%. Moody's prognoosib, et 2026. aastal jääb majanduskasv stabiilseks ning kiireneb 2027. aastal, toetudes tarbimise ja ärikulutuste kasvule.

Nõudlus kasvas

2025. aastal kasvas rahvusvaheliste külastuste arv märkimisväärselt – esmakordselt ületati 2019. aasta tase. Aafrika näitas suurimat kasvu (+12%), Aasia ja Kesk- ning Ida-Euroopa vastavalt +10% ja +11%. Lähis-Idas vähenes saabumiste arv 4%, kuid jäi siiski pandeemiaeelsest kõrgemale tasemele. Euroopas toetas kasvu Ida-Euroopa (+9%) ja Lõuna-Euroopa (+6%), samas kui Lääne- ja Põhja-Euroopas oli kasv mõõdukam.

Euroopa turism saavutas rekordilise aktiivsuse – 2025. aasta esimesel poolel veetsid külastajad ELi majutusasutustes 1,3 miljardit ööd, mis on kõrgeim esimesel poolaastal registreeritud tase ja 2% rohkem kui 2024. aastal. Rahvusvaheline turism kasvas 2,9% ja moodustas 48% kogu nõudlusest. Siseriiklik turism suurenes 1,2%. Enim kasvasid külastused Ühendkuningriigist, Saksamaalt ja Prantsusmaalt, mille sihtkohtadeks olid peamiselt Albaania, Malta ja Küpros.

Hiina turistide tagasitulek mõjutas oluliselt Aasia ja Vaikse ookeani piirkonna turge. Samal ajal vähenes huvi USA-st ja Jaapanist, mõjutatuna majanduslikust ebakindlusest. Reisimise muster muutus – eelistati lühemaid ja jahedamatesse sihtkohtadesse suunatud puhkusi. Albaania oli kiireima kasvuga sihtkoht Euroopas (+32,7%), millele järgnesid Malta ja Kosovo. Hispaania säilitas positsiooni Euroopa suurima turuna 220 miljoni ööbimisega.

Paljud populaarsed sihtkohad seisavad silmitsi ületurismi probleemidega, mistõttu mitmed linnad (nt Amsterdam, Kreeka, Šotimaa, Portugal) rakendavad piiranguid ja maksutõuse või rakendavad muid piiranguid, nagu külastajate arvu ülempiirid turismiobjektidel (nt Akropolis, Pompeii) või kruisilaevade keelustamine Venezas ja Dubrovnikus.

Üldiselt näitas 88% Euroopa riikidest turismikasvu, langust registreeriti vaid neljas riigis.





Ärireisid taasutvad

Ärireiside taastumine jätkus 2025. aasta esimesel poolel. Kuigi virtuaalsete kohtumiste levik ja ESG-nõuded on muutnud reisipoliitikat, kasvab strateegiliste ärireiside osakaal. Ettevõtted eelistavad vähem, kuid pikemaajaid ja sisulisemaid reise. GBTA andmetel suureneb ärireiside kulutuste maht 2025. aastal 6,6%, Euroopas 5,7%. Deloitte'i uuringu järgi on ärireiside peamiseks eesmärgideks meeskonnatöö, müügitulemuste parandamine ja kliendisuhete hoidmine.

Konverentsiturul (MICE) ületas 8 turgu 13-st juba 2019. aasta taseme. Tulude kasvu vedas hinnatõus – keskmine päevane hind korporatiivsegmentides tõusis 21% ja konverentsides 27%.

RevPAR (tulu saadavus toa kohta) on küll taastunud, kuid tubade müüginahud jäävad endiselt alla pandeemiaeelsele tasemele. Hoolimata sellest on prognoosid 2026–2029 positiivsed, oodates keskmiselt 6% aastast kasvu.

Hotellide tegevustulemused paranevad

Euroopa hotellide keskmine RevPAR ulatus 2025. aasta esimesel poolel 98 euroni (+3% aastavõrdluses). Kasv tulenes 2,1%-lisest hinnatõusust ja 0,5%-lisest täituvuse kasvust. Täituvus jäi siiski 2 protsendipunkti võrra alla pandeemiaeelsele 70% tasemele. Suurim täituvus oli Iirimaa, järgnesid Ühendkuningriik, Hispaania ja Holland.

RevPAR-i kasvu juhtisid Venemaa (+23%), Läti (+13%) ja Bulgaaria (+12%). Peamiste linnaturgude seas olid kõrgeimad näitajad Pariisis, Genfis ja Roomas, suurima kasvuga aga Moskvas (+33%), Peterburis (+30%) ja Riias (+16%).

Kuigi hotellisektor tegutses kasumimarginaalide surve all, kasumlikkus paranes 12 linnas 15-st. Keskmine kasumimarginaal (GOP) oli 40% ja kasumi ülekandumise määr (flow-through) 83%. London jäi juhtivaks turuks kasumlikkuse poolest, millele järgnesid Barcelona, Lissabon, Edinburgh ja Praha. Tööjõukulud kasvasid keskmiselt 4%, kuid kommunaalkulud vähenesid 2–14%. Pariis oli ainus turg, kus tööjõukulu toa kohta vähenes.

Pariisi hotellid saavutasid Euroopa kõrgeima brutokasumi toa kohta (GOP PAR), millele järgnesid London, Edinburgh ja Barcelona. Täisteenust pakkuvate ketihotellide kasum kasvas keskmiselt 6% ning ületas inflatsiooni, mis näitab sektori vastupidavust majanduslikule survele.





Investeeringud ja kapitaliturg

Hotellitehingute maht ulatus 2025. aasta esimesel poolel 13,1 miljardi euroni – kõrgeim tase pärast 2019. aastat. Müüdi 497 kinnisvaraobjekti kokku 60 654 toaga. Portfellitehingud moodustasid 34% kogu mahust. Suurimad tehingud olid Four Seasons Astir Palace Athens müük George Procopiou'le, Hilton Prague müük PPF Real Estate'ile ning Generator Hostelite müük Brookfieldile.

Kõige aktiivsemad turud olid Hispaania, Ühendkuningriik ja Itaalia, mis moodustasid 43% kogu tehingumahust (5,6 miljardit eurot). Suurim kasv võrreldes 2024. aastaga toimus Tšehhis (+936%), Taanis (+701%) ja Rootsis (+332%). Luksus- ja kõrgema taseme hotellid moodustasid 44% tehingutest ning nende tehingumaht kasvas 72%. Keskmise müügihind hotellitoa kohta oli 217 885 eurot. Eraisikud moodustasid 56% investoritest ja institutsionaalsed investorid 40%.

Investorite huvi hotellisektori vastu püsib tugev – eriti Ateenasse, Rooma ja Londonisse suunatud projektides. 2025. aasta teisel poolel eeldatakse tootluse stabiliseerumist ja väärtuse kasvu kvaliteetvarades ning soodsaid võimalusi väärtuse kasvatamiseks teisejärgulistes ja kõrgema riskiga varades.

Tulevikuvaade

Hotellide tulemused püsivad eeldatavasti tugevad ka 2025. aasta teisel poolel. Suurimat kasvu oodatakse Itaalias, Rootsis, Poolas ja Tšehhis. Ka 2026 aasta osas on prognoosid positiivsed. Kasvu toetavad lennu- ja raudteeühenduste areng, ärireiside taastumine ning rahvusvahelised üritused ja kontserttuurid. ETC prognoosi järgi suureneb turistide kulutamine Euroopas 2025. Aasta teisel poolel 12,9% võrreldes 2024. aastaga. Samas võivad väljakutsed tuleneda ge poliitilisest ebastabiilsusest, tööjõupuudusest ja kasvavatest kuludest.

Kokkuvõte põhineb Cushman & Wakefieldi turuülevaatel „European Hotels Update H1 2025“.





Eesti hotelliturg

Eesti hotellisektor järgib Euroopa üldtrende, kuid on hooajaliselt kõikumavam. 2025. aasta esimesel poolel kasvas nii sise- kui rahvusvaheline turism. Tallinn säilitab juhtpositsiooni Baltikumis – täituvus ligikaudu 70%, toa keskmine hind kasvas 6%. Pärnu ja Tartu turud püsisid stabiilsed. 2025. aasta augustis majutati Eestis 459 200 turisti (+1% võrreldes eelmise aastaga), välituriste oli 4% rohkem ja siseturiste 2% vähem. Enim külastajaid tuli Soomest (26%), Lätist (12%) ja Saksamaalt (10%).

Keskmine toa hind tõusis 3,3% ja täituvus jäi suvekuudel 59–60% tasemele. Kuigi tipphooaeg oli edukas, tegutsevad paljud hotellid endiselt väikeste marginaalidega. Prognooside järgi võib majutusteenuste kogutulu 2028. aastaks kasvada 438 miljoni euroni ja majutuskohdade arv suureneda 30 000-ni. Tulevikku silmas pidades on võtmeteemad energiatõhusus, personali arendamine ja teenuse kvaliteet.

Allikad: Kinnisvaraekspert OÜ, Statistikaamet, Eesti Hotellide ja Restoranide Liit (EHRL), Äripäev, Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium.

Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) on juhtiv ülemaailmne ärikinnisvara teenuseid pakkuv ettevõtte, mis teenindab kinnisvaraomanikke ja -kasutajaid ligi 52 000 töötajaga enam kui 400 kontoris 60 riigis. Aastal 2024 ulatus ettevõtte kogukäive 9,5 miljardi dollarini, hõlmates põhiteenuseid nagu kinnisvara-, hoonete- ja projektijuhtimine, üüri- ja kapitalituru teenused, hindamine ning muud nõustamisteenused. Cushman & Wakefield on pälvinud arvukalt valdkondlikke ja äriauhindu oma pühendumuse eest mitmekesisusele, võrdsusele ja kaasatusele (DEI), jätkusuutlikkusele ning vastutustundlikule ettevõtlusele.

Kinnisvaraekspert OÜ

Kinnisvaraekspert tegutseb Eesti kinnisvaraturul alates 1993. aastast, pakkudes vahendust, hindamist, haldamist ja investeerimisnõustamist. Ettevõtte meeskonnas on üle 30 eksperdi ning koostööpartnerid Riias ja Vilniuses. Koostöö maailma ühe suurima kinnisvarafirmaga Cushman & Wakefield võimaldab pakkuda rahvusvahelist turuinfot ja tuge. Viimased 5 aastat on Kinnisvaraekspert OÜ kuulunud Äripäeva kinnisvarabüroode TOP-I.

