



**POPUNJENOST SMJEŠTAJNIH KAPACITETA
razdoblje svibanj – listopad**

- Izvršni sažetak -

**Odjel za istraživanje tržišta
Hrvatska turistička zajednica**

SADRŽAJ

UVODNE NAPOMENE	3
SMJEŠTAJNI KAPACITETI - UKUPNO	3
SMJEŠTAJNI KAPACITETI - HOTELI	5
SMJEŠTAJNI KAPACITETI - KAMPOVI	5
SMJEŠTAJNI KAPACITETI – OBITELJSKI SMJEŠTAJ	5
SMJEŠTAJNI KAPACITETI – NEKOMERCIJALNI SMJEŠTAJ	6
POPUNJENOST SMJEŠTAJNIH KAPACITETA - GENERALNO	6
POPUNJENOST SMJEŠTAJNIH KAPACITETA – HOTELI	6
POPUNJENOST SMJEŠTAJNIH KAPACITETA – KAMPOVI	7
POPUNJENOST SMJEŠTAJNIH KAPACITETA – OBITELJSKI SMJEŠTAJ	7
ZAKLJUČNE KONSTATACIJE	8

UVODNE NAPOMENE

Nastavno na uvođenje jedinstvenog sustava evidentiranja i statističke obrade turističkog prometa na nacionalnoj razini (eVisitor) u 2016., Hrvatska turistička zajednica drugu godinu za redom donosi detaljnu analizu popunjenosti smještajnih kapaciteta u razdoblju svibanj-listopad, za tri najznačajnije vrste objekata (hoteli, kampovi, obiteljski smještaj), s ciljem uvida u kvantitativne i kvalitativne promjene u domeni strukture kapaciteta (broj, razina kvalitete i dr.) te njihove iskorištenosti (stopa popunjenosti). Analiza donosi i niz zaključaka, koji proizlaze iz činjenice usporedbe pokazatelja za 2016. i 2017. godinu.

S metodološkog gledišta, potrebno je uzeti u obzir činjenicu **promjena koje su tijekom 2016. i 2017. godine nastale u domeni broja smještajnih jedinica/kreveta po vrstama smještajnih kapaciteta i kategorijama** do koje je djelomično došlo uslijed realnih okolnosti stavljanja u funkciju novih ili renoviranih kapaciteta, ali i prijelaznih rokova u kojima objekti posluju temeljem privremenih rješenja (bilo uslijed inicijalne kategorizacije ili rekategorizacije, odnosno, u nekim slučajevima legalizacije). Naime, uslijed navedenog, broj smještajnih kapaciteta po vrstama i kategorijama dinamički se mijenja te može varirati, ovisno o datumu dohvata podataka.

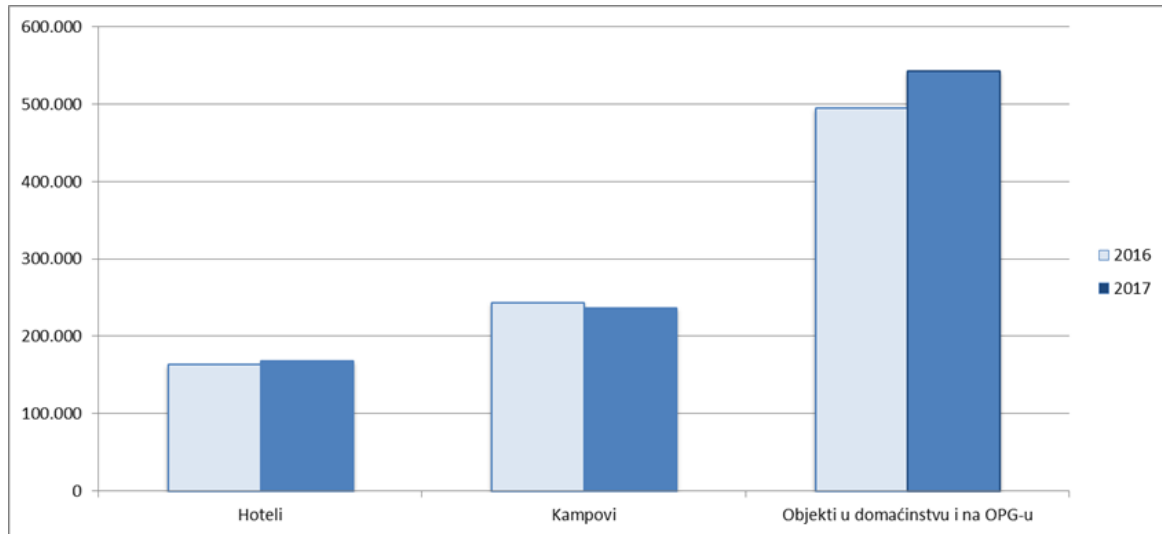
SMJEŠTAJNI KAPACITETI - UKUPNO

U posljednjem kvartalu 2017., sustavom eVisitora zabilježeno je nešto više od 1,5 milijuna osnovnih kreveta na području Hrvatske. Od navedene brojke, približno 420.000 kreveta otpada na nekomercijalni smještaj, dok su ostatak komercijalni kreveti.

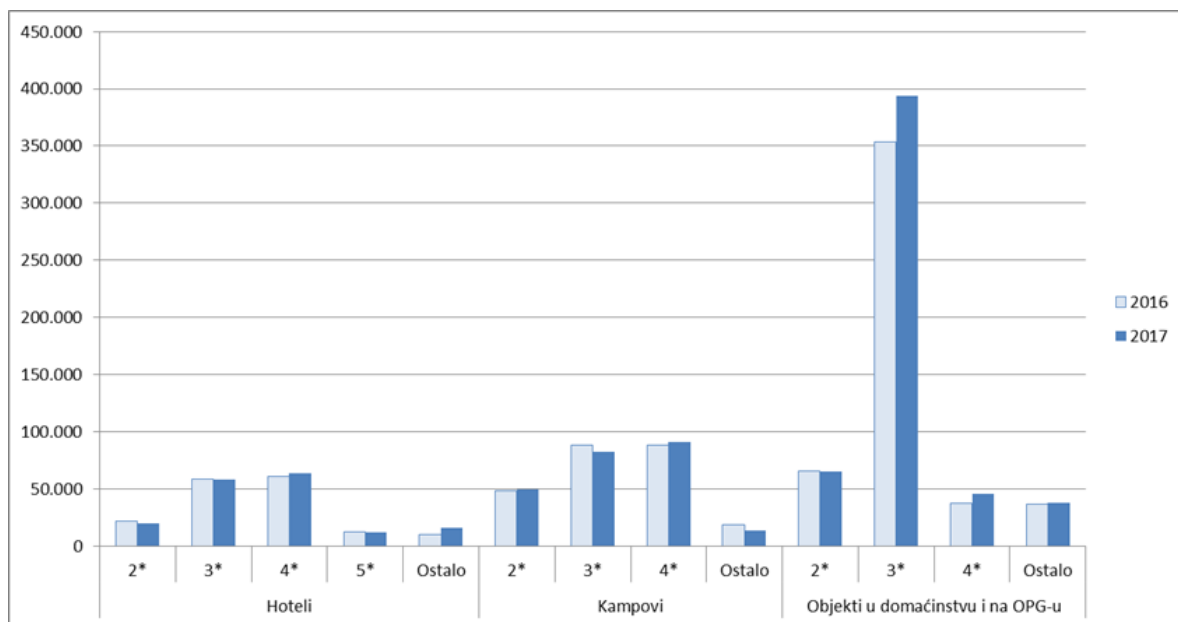
U strukturi komercijalnih kapaciteta, koji na području Hrvatske broje približno 1,08 milijuna kreveta, snažno dominira obiteljski smještaj, koji je u ukupnoj brojci komercijalnih kreveta zastupljen s više od 50%. Na drugom su mjestu kampovi sa zastupljenošću od približno 22%, dok hoteli čine manje od 16% ukupnih komercijalnih kapaciteta.

Generalno gledano, Istra i nadalje ostaje regija s najvećim brojem ukupnih smještajnih kapaciteta mjerenih osnovnim krevetima (gotovo četvrtina nacionalnih kapaciteta), a potom slijedi Primorsko-goranska županija (20%) te Splitsko-dalmatinska županija (18%). U kontinentalnom dijelu zemlje najviše kapaciteta nalazi se na području grada Zagreba (1,6%), a potom na području Karlovačke i Krapinsko-zagorske županije. Naravno, odnosi se u pogledu prostorne distribucije nisu značajnije promijenili te je i nadalje 96% svih kapaciteta smješteno na „jadranskom“ prostoru.

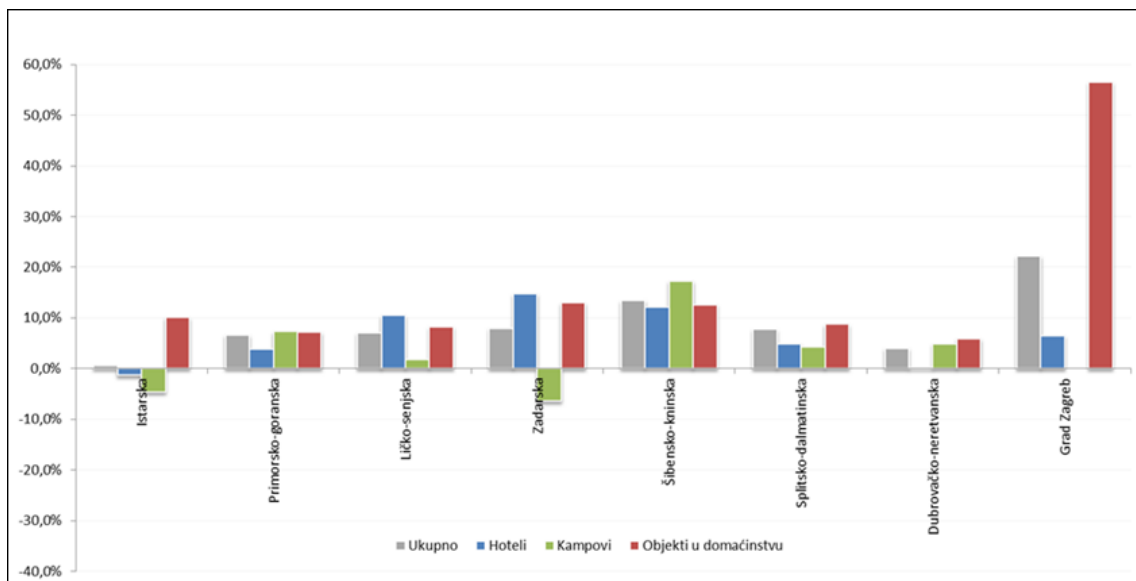
Sagledamo li cjelokupnu sliku odnosa između kretanja pometa te promjena u strukturi smještajnih kapaciteta zaključujemo kako povećanje potražnje zabilježeno rastom noćenja u 2017. godini prati porast u domeni raspoloživih kapaciteta, no razlog kako se rast na strani ponude događa prvenstveno u objektima u domaćinstvu u prvom redu leži u činjenici da je „reaktivnost“ ponuditelja (investitora) u ovom segmentu objektivno najveća (imajući u vidu pravne okolnosti, dozvole, rok u kojem je objekt moguće staviti u funkciju, razinu potrebne investicije i sl.).



Generalno je i nadalje prisutan trend povećanja razine kvalitete smještaja (u svim vrstama objekata) u pogledu smanjenja broja objekata najniže kvalitete (2 zvjezdice) te strukturnog povećanja srednje i više kvalitete (prvenstveno u rasponu 3-4 zvjezdice).



Naravno, rast kapaciteta ne odvija se ravnomjerno u svim županijama Hrvatske, niti je jednoznačan kada su u pitanju različite vrste objekata. Obiteljski smještaj značajno je rastao na području svih županija, no taj je rast uvjerljivo najnaglašeniji u Zagrebu. S druge strane, rast kapaciteta u hotelima najsnažniji je na području zadarske i šibenske i regije, gdje su najsnažnije rasli i kapaciteti u kampovima.



SMJEŠTAJNI KAPACITETI - HOTELI

Kada je riječ o hotelima, Istra strukturno dominira, s gotovo trećinom ukupnih kapaciteta u ovoj vrsti objekata, a potom slijede Splitsko-dalmatinska (19%) i Primorsko-goranska županija (15%). Na kontinentu prednjači Zagreb, s udjelom od 4,5% u nacionalnim hotelskim krevetima. Sagledamo li ciljano hotelske smještajne kapacitete po zvjezdicama, valja naglasiti kako Hrvatska u ovom trenutku najviše kapaciteta ima u hotelima s 4* (oko 63.000) i 3* (oko 60.000), a potom slijede kapaciteti 2* (gotovo 22.000). Najmanje je kapaciteta s 5* (nešto više od 12.000 kreveta). Oko 10.000 hotelskih kreveta nalazi se u kategoriji „ostalo“.

SMJEŠTAJNI KAPACITETI - KAMPOVI

U segmentu kampova, snažno dominiraju kapaciteti smješteni na području Istre (50%), a potom slijede Primorsko-goranska (18%) te Zadarska županija (13%). U kontinentalnom dijelu hrvatske kampova je vrlo malo – sveukupno svega 1% nacionalnih kapaciteta. Od navedene brojke, najviše je kapaciteta u objektima s 4* (oko 90.000 kreveta) i 3* (oko 82.000 kreveta), a potom slijede kapaciteti 2* (cca. 49.000 kreveta). Najmanje je kapaciteta u kategoriji ostalo (oko 13.600 kreveta).

SMJEŠTAJNI KAPACITETI – OBITELJSKI SMJEŠTAJ

U strukturi obiteljskog smještaja dominira Splitsko-dalmatinska županija, s udjelom od gotovo 30% nacionalnih kapaciteta u ovom segmentu. Potom slijede Primorsko-goranska, zadarska i Istarska županija, koje u nacionalnoj strukturi imaju približno podjednak udjel od 16%. Na području kontinentalne Hrvatske kapaciteta obiteljskog smještaja relativno je malo (sveukupno manje od 3%), a prednjači grad Zagreb, gdje je navedeni segment smještaja posljednjih godina zabilježio značajan rast.

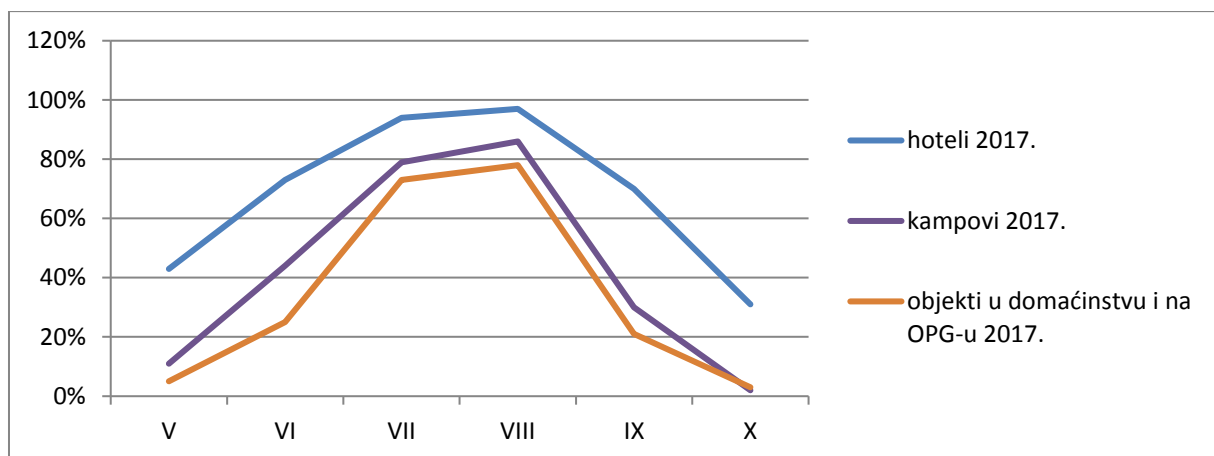
Od navedene brojke, najviše je kapaciteta u objektima s 3* (više od 390.000 kreveta), a potom slijede kapaciteti 2* (cca. 65.000 kreveta). Najmanje je kapaciteta 4* (oko 45.000 kreveta), dok se oko 37.000 kreveta nalazi u kategoriji „ostalo“.

SMJEŠTAJNI KAPACITETI – NEKOMERCIJALNI SMJEŠTAJ

Kada je riječ o nekomercijalnom smještaju, prednjači Primorsko-goranska-županija s udjelom od 27%, a neznatno manje nekomercijalnih kreveta nalazi se na području Zadarske županije (26,5%), dok je na trećem mjestu Istra (18%).

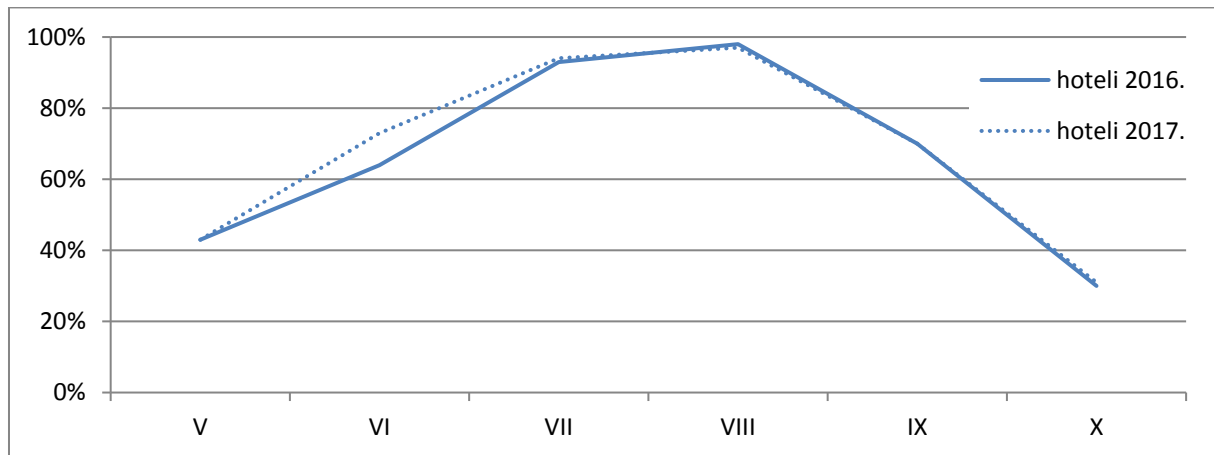
POPUNJENOST SMJEŠTAJNIH KAPACITETA - GENERALNO

Govorimo li o stopama popunjenosti smještajnih kapaciteta po mjesecima (razdoblje svibanj-listopad), razvidimo kako je popunjenost hotela znatno bolja nego li je to slučaj s drugim vrstama kapaciteta. Osim što hoteli u vrhuncu sezone (srpanj i kolovoz) de fact bilježe 100% popunjenosti, solidno su popunjeni i tijekom ostalih promatranih mjeseci (posebice lipnja i rujna). S druge strane, najlošiju popunjenost bilježi obiteljski smještaj, posebice u svibnju i listopadu kada je aktivno manje od 5% ukupno raspoloživih kreveta ovog segmenta.



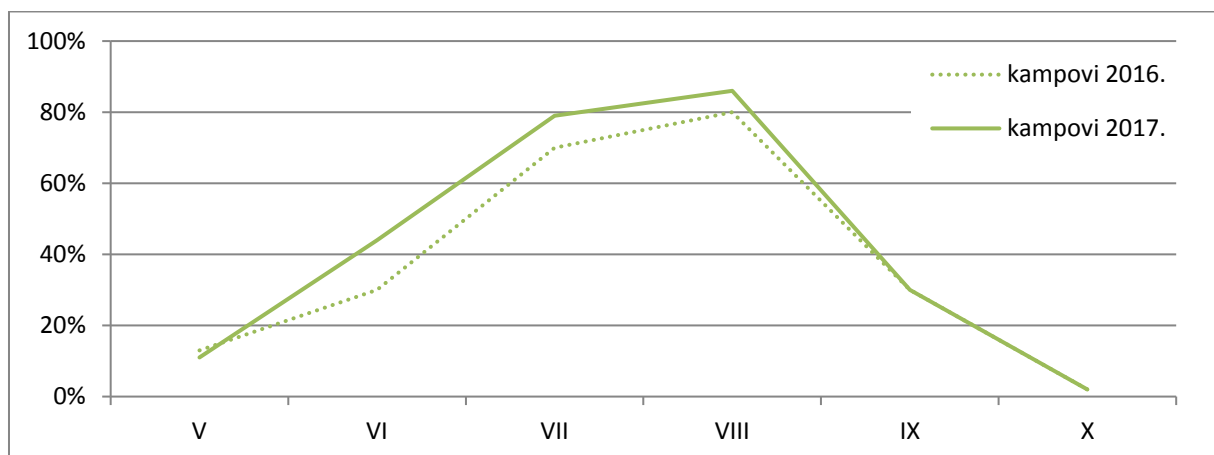
POPUNJENOST SMJEŠTAJNIH KAPACITETA – HOTELI

Usporedba prosječne popunjenosti hotela u 2017. i 2016. godini (svi hoteli, neovisno o kategoriji) pokazuje kako se pozitivni pomak dogodio u lipnju, gdje je u 2017. 9 postotnih bodova bolja popunjenost nego li tijekom istog prošlogodišnjeg mjeseca. U ostalim promatranim mjesecima popunjenost nije značajnije varirala u odnosu na lanjsku (uz ponovnu napomenu kako u samom vrhuncu sezone, srpnju i kolovozu, prostora za rast u pogledu popunjenosti hotela gotovo da više nema te do eventualnog daljnjeg rasta hotelskih noćenja može doći samo ukoliko dođe do aktivacije novih kapaciteta).



POPUNJENOST SMJEŠTAJNIH KAPACITETA – KAMPOVI

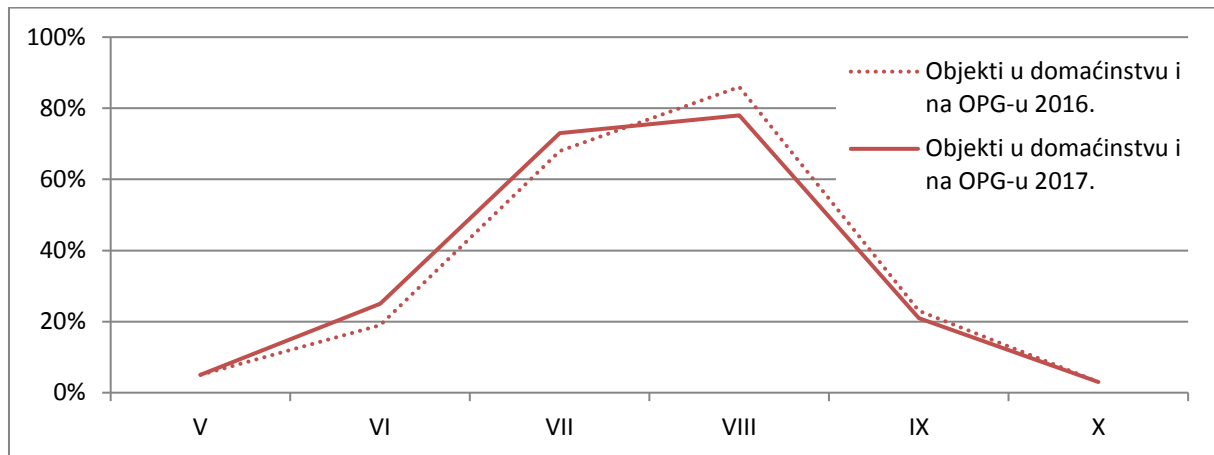
Popunjenost kampova doživjela je osjetnu pozitivnu evoluciju tijekom tri od šest promatranih mjeseci. Dok je popunjenost u svibnju na razini približno jednakoj prošlogodišnjoj, u lipnju je došlo do povećanja popunjenosti od približno 14 postotnih bodova, u srpnju je povećanje iznosilo devet, a tijekom kolovoza šest postotnih bodova. Posezona je u segmentu kampova donijela popunjenost sličnu prošlogodišnjoj.



POPUNJENOST SMJEŠTAJNIH KAPACITETA – OBITELJSKI SMJEŠTAJ

Prosječna popunjenost objekata obiteljskog smještaja u svibnju je bila približno na razini prošle godine, no u lipnju su zabilježeni pozitivni pomaci (šest postotnih bodova više), uz nastavak pozitivnog trenda u srpnju (pet postotnih bodova više). S druge strane, u kolovozu je došlo do pada prosječne popunjenosti od devet postotnih bodova, a blagi pad (dva postotna boda) zabilježen je i tijekom rujna. Zaključak o razlozima navedene pojave ne bi trebalo donositi osnovom pokazatelja samo jedne turističke sezone, no jedno od obrazloženja moglo bi ležati u činjenici da obiteljski smještaj, mjeren brojem kreveta koji se stavljaju na tržište, već nekoliko godina za redom najbrže raste (u usporedbi s

ostalim vrstama smještaja). Vjerojatno će već ovogodišnja sezona potvrditi u kojoj mjeri predmetni rast korespondira s rastom potražnje, tj. može li rast potražnje pratiti (eventualni) daljnji rast kapaciteta koji bi bili ponuđeni tržištu.



ZAKLJUČNE KONSTATACIJE

Positivni pokazatelji turističkog prometa ostvarenog na razini Hrvatske tijekom 2017. godine popraćeni su i generalno boljom popunjenošću smještajnih objekata u analiziranom razdoblju od svibnja do listopada. Pritom, valja imati na umu kako je pozitivna progresija u pogledu popunjenosti bila naglašenija tijekom razdoblja koje prethodi vrhuncu sezone (prvenstvenu u lipnju) i to za sve vrste kapaciteta, nego li je to slučaj s vrhuncem sezone, tj. posezonom.

Naravno, pritom je moguće identificirati određene razlike za svaki od segmenata smještajne ponude.

Glede vrhunca sezone, situacija se za hotelski segment nije značajnije promijenila u odnosu na prošlu godinu (popunjenost je de facto 100%, a informacije na strani potražnje sugeriraju kako bi tržište bez problema apsorbiralo i dodatne hotelske kapacitete koji bi u navedenom razdoblju bili stavljeni u prodaju), dok prostor za rast i nadalje postoji u „mjesecima podrške“ glavnoj sezoni.

Kampovi generalno još uvijek uspijevaju poboljšati iskorištenost svojih kapaciteta, čak i tijekom vrhunca sezone (srpanj). Stabilnost vremenskih prilika i nadalje će predstavljati prepreku boljoj popunjenosti kampova tijekom rane predsezona i kasne posezone, imajući u vidu „outdoor koncept“ ove vrste kapaciteta.

Ostaje za vidjeti na koji način će tržište valorizirati nove kapacitete koji svake godine ulaze u prodaju u segmentu obiteljskog smještaja (riječ je o najbrže rastućem segmentu smještajne ponude tijekom posljednjeg desetljeća). Iako kapaciteti obiteljskog smještaja bilježe nešto bolju popunjenost u lipnju i srpnju, u kolovozu je tijekom 2017. došlo do pada u odnosu na 2016. što sugerira mogućnost kako potražnja za ovom vrstom smještaja raste prema stopi manjoj od stope rasta novih kreveta.