



A 2012 KARÁCSONYI, SZILVESZTERI IDŐSZAK

HATÁSA A BUDAPESTI, ILLETVE A VIDÉKI SZÁLLODÁK TELJESÍTMÉNYÉRE

A Xellum Kft. által rendelkezésre bocsátott adatok alapján az MSZÉSZ elemzést készített arról, hogyan alakult a szállodák teljesítménye 2011 és 2012 decemberében, a karácsonyi, szilveszteri időszakban, Budapesten és vidéken.

Főbb megállapítások:

1. 2012-ben Budapesten és vidéken is javult a szállodák teljesítménye a Karácsonyi és a Szilveszteri időszakban 2011 – hez hasonlítva a kereslet erősödésének, a nagyobb vendégszámnak köszönhetően.
2. Budapesten 2012 Karácsonyán – ezen a hagyományos családi ünnepen – több volt a vendég a szállodákban, de az átlagos foglaltság így is csak 40 % körül alakult. A szobaárak minden kategóriában csökkentek. Ez a – döntően fapados légitársaságokkal érkező – alacsonyabb költőképességű vendégek részarányának emelkedésére utal.
3. Karácsonykor a Fővárosban 2012 – ben az 5* hotelek érték el a legnagyobb javulást a múlt évhez képest, de a bázisnál kb. 17 % -kal alacsonyabb – átlagosan kb. 65 € - áron. Ez nagyjából a 3-4*-os hotelek éves árszínvonalának felel meg.
4. A karácsonyi időszakban vidéken 45% körüli - a 4* kategóriában 60%, a 3*-osban kb. 30% - foglaltsággal működtek a szállodák. A vidéki hotelekben elért átlag 13.039 Ft bruttó átlag szobaár kb. 20 % - kal magasabb a fővárosban elért 11.281 Ft-nál.
5. A Szilveszteri időszakban Budapesten 2012 –ben közel telt házzal – átlagosan 90 % fölötti kihasználtsággal - üzemeltek a hotelek. Az ezekben elért átlag 19.840 Ft bruttó szobaár 8%-kal elmarad a bázistól. Az 5 * kategóriában 29.247 Ft / kb. 100 € / , a 4*- ban 17.608 Ft / kb. 60 € / volt az átlag. Az előbbi az éves átlagtól kb. 20 % - kal elmarad, az utóbbi azt kb. 20 % - kal meghaladja.
6. Vidéken a Szilveszteri időszakban a kereslet kevésbé erős, mint a Fővárosban. A szállodákban átlagosan 60 % körül, a 4* kategóriában közel 80 % volt a foglaltság 2012 – ben. A Fővárossal ellentétben itt a szoba árakat is sikerült emelni, bár a vendégkör zöme ezekben a hotelekben hazai.
7. Feltűnő, hogy a vidéki hotelekben 2012 Szilveszteri időszakban a 4* kategóriában elért 26.746 Ft átlag szobaár kb. 50 % - kal magasabb a budapestieknél realizált 17.608 Ft – nál.
8. Vidéken Karácsonykor és Szilveszterkor is az volt tapasztalható, hogy a 3*-os szállodák iránt csökkent, a 4* iránt nőtt a kereslet.
9. Karácsonykor és Szilveszterkor is negatívan hatott a szállodai árakra, hogy a HUF/EURO árfolyam 2012-ben mint egy 6%-kal erősebb volt a 2011 évinél.

A budapesti szállodák (79 hotel, kb. 12.000 szoba) 2012 decemberi eredményeit a következő táblázat tartalmazza:

Kategória	Szobafoglaltság %		Változás % pont	Átlag szobaár Ft		index %	REVPAR Ft		index %
	2011 XII. 1-31.	2012 XII.1-31.		2011 XII. 1-31.	2012 XII. 1-31.		2011 XII. 1-31.	2012 XII. 1-31.	
Havi átlag	48,8	50,6	+1,8	13.720	13.591	99,1	6.697	6.881	102,7

KARÁCSONYI IDŐSZAK

A budapesti szállodák 2012 december 24-26. közötti teljesítménye kategóriák szerint az alábbiakban látható:

Kategória	szobafoglaltság %		Változás % pont	Átlag szobaár Ft		index %	REVPAR Ft		index %
	2011 XII. 24-26.	2012 XII. 24-26.		2011 XII. 24-26.	2012 XII. 24-26.		2011 XII. 24-26.	2012 XII. 24-26.	
3*	28,7	33,1	+4,4	7.160	6.531	91,2	2.029	2.166	106,8
4*	34,0	36,4	+2,4	10.178	9.262	91,0	3.469	3.382	97,5
5*	35,9	48,7	+12,8	21.762	18.050	82,9	7.762	8.807	113,5
Átlag	32,8	39,4	+6,6	13.033	11.281	86,6	4.420	4.788	108,3

Fentiekből a következők láthatók:

1. Köztudott, hogy Budapesten a szállodák teljesítménye a gyenge üzleti turizmus miatt decemberben általában visszaesik, s az év utolsó hónapjában a Karácsonyi időszak különösen gyengének számít. Ezt igazolják fenti adatok.
2. A vizsgálatba bevont szállodák adatai szerint a **2012 decemberében elért 50,6 % szobafoglaltság, 1,8 % ponttal jobb a múlt évinél, a 13.591 Ft bruttó átlagár 0,9 %-kal elmarad attól, míg a 6.881 Ft bruttó REVPAR 2,7 %-kal meghaladja a 2011 decemberit.**
3. **2012 december 24-26 között - a Karácsonyi ünnepek alatt – a budapesti szállodák szobafoglaltsága átlagosan 39,4 % volt, ami 6,6 % ponttal magasabb a múlt évinél. Feltűnő, hogy az erősebb kereslet, a magasabb kihasználtság ellenére a bruttó átlag szobaár csak 11 281 Ft volt, ami 13,4 %-kal elmarad a 2011 évitől. Ezen változások eredményeként a 4 788 Ft bruttó REVPAR 8,3 %-kal felülmúlja a bázist.**

4. Az egyes kategóriák teljesítményét vizsgálva megállapítható, hogy a **szobafoglaltság** a 3-4-5 kategóriában egyaránt javult, de ezek között kiemelkedtek **+12,8 % ponttal** növekedve az **5* szállodák**, amelyeknél a **3 nap** átlaga **48,7 % lett**. Feltűnő, hogy a **szobafoglaltság** javulása ellenére a **3* és 4* kategóriában kb. 9 %-kal**, míg a kiemelkedően jól teljesítő **5*-ban 17 %-kal** gyengébb a bruttó átlag szobaár a múlt évinél.
5. A kihasználtság javulása, a szobaárak csökkenése összességében azt eredményezte, hogy a **REVPAR** mutató a **3*-ban 6,8 %-kal** nőtt, a **4*-ban 2,5 %-kal** csökkent, míg az **5*-ban kiugróan, +13,5 %-kal** javult.
6. A Karácsonyi időszakban az **5* hoteleknél elért 18.050 Ft bruttó átlag szobaár kb.63 €-nak**, a **4* hoteleknél elért 9.262 Ft kb. 32,5 €-nak** felel meg.

A vidéki szállodák (68 hotel, kb. 7.900 szoba) decemberi eredményeit a következő táblázat tartalmazza:

Kategória	Szobafoglaltság %		Változás % pont	Átlag szobaár Ft		index %	REVPAR Ft		index %
	2011 XII. 1-31.	2012 XII.1-31.		2011 XII. 1-31.	2012 XII. 1-31.		2011 XII. 1-31.	2012 XII. 1-31.	
Havi átlag	41,8	44,9	+ 3,1	13.289	14.496	109,1	5.561	6.515	117,2

A vidéki szállodák 2012 december 24-26. közötti teljesítménye kategóriák szerint az alábbiakban látható:

Kategória	szobafoglaltság %		Változás % pont	Átlag szobaár Ft		index %	REVPAR Ft		index %
	2011 XII. 24-26.	2012 XII. 24-26.		2011 XII. 24-26.	2012 XII. 24-26.		2011 XII. 24-26.	2012 XII. 24-26.	
3*	34,4	30,8	-3,6	8.904	9.600	107,8	3.066	2.961	96,6
4*	51,6	60,3	+8,7	15.113	16.465	108,9	7.801	9.910	127,0
Átlag	43,0	45,5	+2,5	12.008	13.039	108,6	5.434	6.436	118,4

Fentiekből a következő megállapítások tehetők:

1. **2012 decemberében a vizsgálatba vont szállodák teljesítménye** – bár elmarad az éves átlagtól úgy szobafoglaltság, mint átlagár és REVPAR vonatkozásában is – **nagyon dinamikusán javult 2011 decemberéhez képest**. A december havi átlagos 44,9 % szobafoglaltság 3,1 % ponttal, a 14.496 Ft bruttó átlagár 9,1 % - kal, a bruttó REVPAR 17,2 % - kal magasabb a múlt évinél.

2. A Karácsonyi időszak 3 napján elért 45,5 % kihasználtság 2,5 % ponttal, a 13.039 Ft bruttó átlagár 8,6 % - kal, a 6.436 Ft bruttó REVPAR 18,4 % - kal múlja felül a 2011 évi Karácsony eredményeit.
3. Feltűnő, hogy 2012 Karácsonyi napjain a 3* kategóriában bár a 9.600 Ft bruttó átlagár 7,8 % - kal magasabb a bázisnál, de a 2.961 Ft REVPAR attól 3,4 % - kal alacsonyabb, mivel a 30,8 % szobafoglaltság 3,6 % ponttal gyengébb a 2011 Karácsonyínál.
4. A 3* kategóriával szemben a 4* - ban kiugróan jó teljesítményt értek el a szállodák. Ezeknél a 60,3 % -os kihasználtság 8,7 % ponttal, a 13.039 Ft bruttó átlagár 8,9 % - kal, s ezek eredményeként a 6.436 Ft bruttó REVPAR 27 % - kal múlja felül a bázist.
5. Összességében megállapítható, hogy a vidéki szállodákban a Karácsonyi időszakban – mikor a vendégek túlnyomó része hazai ezekben a hotelekben – bár nincs telt ház, de a kereslet meghaladja az éves átlagot, ugyanakkor a szobaárak elmaradnak az éves átlagtól. A 2012 évi adatok szerint a kereslet erősödik ezeken - az egyébként hagyományosan családi ünnepnek tekintett - napokon. A vendégek érdeklődése a magasabb színvonalú, 4* hotelek irányába tolódik el, amiben szerepe lehet a 2012 – ben is folytatódó zömében 4* - os wellness szálloda fejlesztéseknek, az emiatt erősödő versenynek, melyek az emelkedő – de az éves átlag alatti - árakkal elszívják a vendéget az alacsonyabb kategóriájú szállodáktól.

SZILVESZTERI IDŐSZAK

Budapesten a Szilveszteri időszakban / december 29 – 30 – 31. / a szállodák teljesítménye a következők szerint alakult:

Kategória	szobafoglaltság %		Változás % pont	Átlag szobaár Ft		index %	REVPAR Ft		index %
	2011. dec.29.-31.	2012. dec.29.-31.		2011. dec.29.-31.	2012. dec.29.-31.		2011. dec.29.-31.	2012. dec.29.-31.	
3*	83,1	87,1	+ 4,0	12.037	12.666	105,3	10.211	11.122	108,9
4*	82,9	91,2	+ 8,3	16.432	17.608	107,2	13.851	16.190	116,9
5*	86,3	93,4	+7,1	31.526	29.247	92,8	27.408	27.427	100,1
Átlag	84,1	90,6	+ 6,5	19.999	19.840	99,2	17.157	18.257	106,4

Fentiekből a következő megállapítások tehetők:

1. Budapesten a Szilveszteri időszakban a szállodák eredményei messze meghaladták a havi átlagot, s az éves átlagot is minden mutatószámában felülmúlták.

- 2012 – ben 2011 – hez képest a 90,6 % átlagos kihasználtság 6,5 % pontos javulást jelent, de ennek ellenére a 19.840 Ft bruttó átlag szobaár 0,8 % -os visszaesést mutat, a REVPAR 6,4 % - kal nőtt.
- A legmagasabb kihasználtságot – 93,4 % - az 5* kategóriában érték el, a 29.247 Ft átlagár azonban a bázishoz képest 7,2 csökkenést mutat.
- A 3 és 4* kategóriában is javult a kihasználtság / + 4 és + 8,3 % ponttal 87,1 % -ra, illetve 91,2 % - ra nőtt / . A bruttó átlag szobaárak 5,7, illetve 7,2 % - emelkedve 12.666.- és 17.608 Ft – ra nőtték. A 4* kategóriában érték el REVPAR – ban a legnagyobb javulást, ahol ez 16,9 % - kal emelkedve 16.190 Ft lett.
- Budapesten a Szilveszteri időszakban a szállodák vendégköre hagyományosan döntően külföldi, de a 2011 – hez képest a magas szobafoglaltságban mutatkozó erős kereslet növekedés – az év korábbi hónapjaihoz hasonlóan – ugyancsak a fapados légitársaságok térnyerésének köszönhető.

Vidéken a Szilveszteri időszakban / dec. 29.- 30.- 31. / a szállodák teljesítménye kategóriák szerint a következők szerint alakult:

Kategória	szobafoglaltság %		Változás % pont	Átlag szobaár Ft		index %	REVPAR Ft		index %
	2011. I.1.	2012. I.1.		2011. I.1.	2012. I.1.		2011. I.1.	2012. I.1.	
3*	43,6	40,3	- 3,3	12.712	12.203	96,0	5.585	4.908	87,9
4*	70,8	77,6	+ 6,8	24.646	26.746	107,4	17.537	20.576	117,3
Átlag	58,4	57,9		17.141	18.016	105,1	10.728	11.643	108,5

Fentiekből a következők láthatók:

- Vidéken a Szilveszteri időszakban erős kereslet mutatkozott a szállodák iránt, de az a telt házat általában nem közelítette meg.
- A vendégek főleg a magasabb színvonalú szolgáltatásokat nyújtó 4 * hoteleket keresték 2012 – ben is. Ennél a kategóriánál az elért 77,6 % -os foglaltság 6,8 % pontos javulást jelent. Itt a magasabb kihasználtság a bázishoz képest 7,4 % - kal nagyobb átlagárakkal / 26.746 Ft / párosult. Ennek eredményeként a REVPAR 20.576 Ft – ra nőtt. / bázis i. 117,3 % /
- Feltűnő, hogy a 3*- ban 2012 Szilveszteri időszakban elért 40,3 % szobafoglaltság 3,3 % ponttal, a 12.203 Ft bruttó átlag szobaár 4 % - kal elmarad a 2011 évitől. Ez arra utal, hogy az alacsonyabb költségességű hazai vendégek keresletében visszaesés történt.