



# Hotel Benchmarking

Benchmarking hrvatskog hotelijerstva  
Benchmarking Croatian Hotel Industry



SVEUČILIŠTE U RIJECI  
FAKULTET ZA MENADŽMENT  
U TURIZMU I UGOSTITELJSTVU  
OPATJA, HRVATSKA

# BENCHMARKING HRVATSKOG HOTELIJERSTVA

IZVJEŠTAJ ZA RUJAN 2016.

# 1. DEFINIRANJE UZORKA

Tablica 1. Struktura uzorka<sup>1</sup>

	BROJ HOTELA	BROJ SOBA
<b>Ukupno</b>	99	21.365
<b>Regije</b>		
Istra	24	6.624
Kvarner	26	4.389
Dalmacija	38	8.176
Kontinent	11	2.176
<b>Kategorija</b>		
5*****	16	2.806
4****	56	13.037
3***	25	5.064
2**	2	458
<b>Veličina</b>		
< 75 soba	16	892
75 – 150 soba	12	1.378
151 – 200 soba	12	2.171
201 – 250 soba	22	4.940
251 – 300 soba	13	3.465
> 300 soba	24	8.519

Izvor: Obrada autora



<sup>1</sup> **Hoteli (Hrvatska: ukupno 99)** koji sudjeluju u Benchmarking projektu:

**Istra (24):** Sol Aurora, Meliá Coral, Sol Umag (Umag), Aminess Maestral Hotel, Aminess Laguna Hotel (Novigrad), Valamar Rubin Hotel, Valamar Diamant Hotel, Valamar Crystal Hotel, Valamar Zagreb Hotel, Valamar Club Tamaris, Valamar Pinia, Valamar Isabella Island Resort, Valamar Isabella Miramare Island Resort, Laguna Mediteran, Laguna Parentium (Poreč), Park, Eden, Istra, Lone, Monte Mulini (Rovinj), Park Plaza Histria (Pula), Park Plaza Belvedere (Medulin), Valamar Sanfior, Valamar Miramar Hotel (Rabac), **Kvarner (26):** Grand Hotel Adriatic, Grand Hotel 4 opatijska cvijeta, Milenij, Design hotel Navis, Villa Kapetanović (Opatija), Continental, Jadran, Neboder (Rijeka), Omorika, Esplanade, Kaštel, Slaven (Crikvenica), Zvonimir, Corinthia, Atrium Residence, Valamar Koralj Romantic, Park (otok Krk), Padova, Grand Hotel Imperial, Carolina, Eva (otok Rab), Wellness Hotel Aurora, Family Hotel Vespera, Bellevue, Vitality Hotel Punta, Boutique Hotel Alhambra (otok Lošinj), **Dalmacija (38):** Falkensteiner Hotel & SPA Iadera, Falkensteiner Family Hotel Diadora, Club Funimation Borik, Falkensteiner Hotel Adriana, Donat (Zadar), Kornati, Villa Donat, Ilirija, Adriatic (Biograd na Moru), Andrija, Ivan, Jure, Niko, Jakov (Šibenik), Hotel Park (Split), Bluesun Hotel Berulia, Bluesun Hotel Soline (Brela), Bluesun Hotel Elaphusa, Bluesun Hotel Borak, Bluesun Hotel Bonaca (Bol), Meteor, Dalmacija, Rivijera (Makarska), Bluesun Hotel Alga (Tučepi), Sensimar Makarska (Igrane), Sensimar Adriatic Beach Resort (Živogošće), Aminess Lume Hotel (Korčula), Aminess Grand Azur Hotel (Orebić), Sensimar Kalamota Island Resort (Koločep), Valamar Dubrovnik President Hotel, Valamar Lacroma Dubrovnik Hotel, Valamar Argosy Hotel, Valamar Tirena Hotel, Valamar Club Dubrovnik (Dubrovnik), Hotel Astarea i Ville Mlini, Hotel Mlini (Mlini), Sheraton Dubrovnik Riviera Hotel (Srebreno), **Kontinent (11):** Esplanade Zagreb Hotel, Sheraton Zagreb Hotel, Jadran Zagreb Hotel, International, Panorama Zagreb Hotel, The Westin Zagreb, Double Tree by Hilton Hotel Zagreb, hotel Phoenix (Zagreb), Spa Golfer (Sveti Martin na Muri), Well (Tuheljske Toplice), Osijek (Osijek).

Obuhvaćeno je sveukupno 21.365 smještajnih jedinica što čini 36,8% ukupnog smještajnog kapaciteta hotela u Hrvatskoj (prema podacima MINT RH na dan 01.10.2016.; <http://www.mint.hr/default.aspx?id=371>).

## 2. BENCHMARKING REZULTATI

### 2.1 KLJU NI POKAZATELJI UPRAVLJANJA PRIHODA PO REGIJAMA

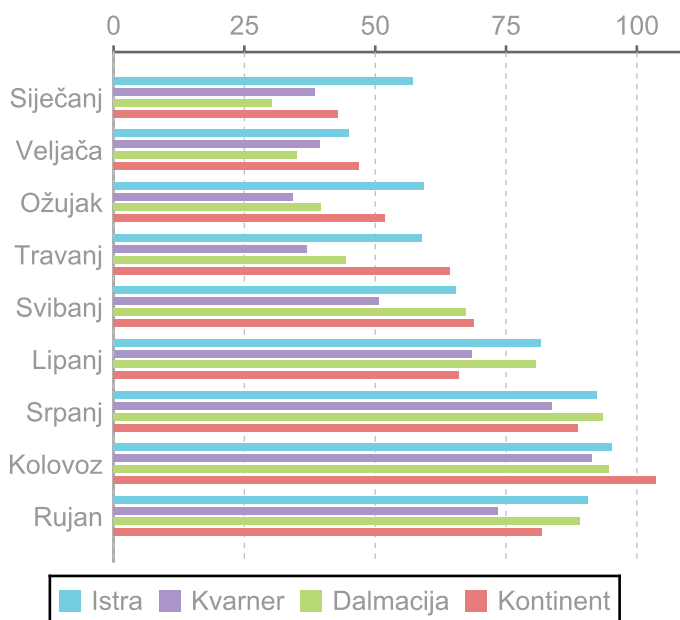
Tablica 2 Prosje na iskorištenost kapaciteta, prosje na cijena sobe, RevPAR, TRevPAR i prihod po no enju po regijama

Regija	Prosje ni stupanj iskorištenosti				Prosje na cijena sobe (u €)	
	Radni kapacitet (%)		Puni kapacitet (%)		Rujan	Kumulativ 2016
Hrvatska	84.65	69.89	84.38	66.29	82.00	84.37
Istra	90.59	75.66	90.47	67.98	88.91	92.47
Kvarner	73.51	61.60	72.59	58.77	74.10	84.32
Dalmacija	89.15	72.58	89.15	70.12	85.86	85.86
Kontinent	81.82	68.06	81.82	68.06	70.49	65.91

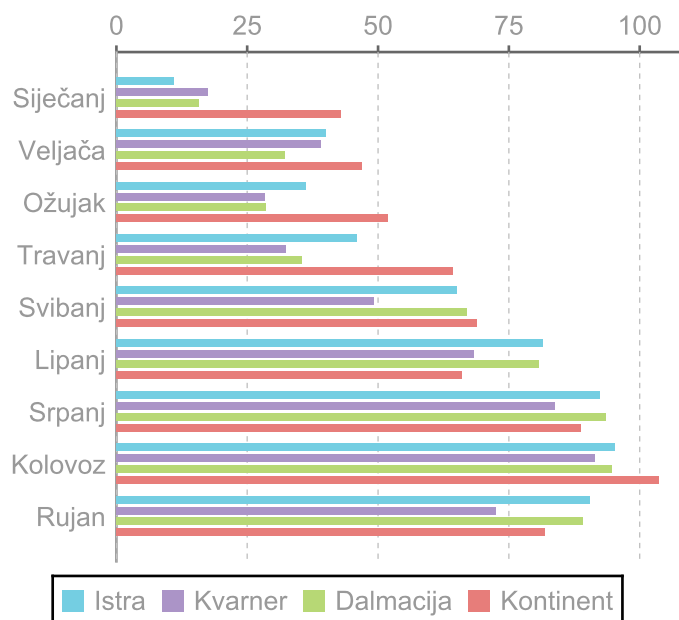
  

Regija	RevPAR		TRevPAR		Ukupni prihod po no enju	
Hrvatska	69.98	62.88	105.06	96.95	74.17	72.10
Istra	79.92	75.96	117.85	111.18	64.94	65.19
Kvarner	56.34	55.37	81.96	83.01	88.05	78.10
Dalmacija	75.71	66.54	112.58	99.57	67.26	66.17
Kontinent	58.61	43.71	104.08	89.88	87.14	87.74

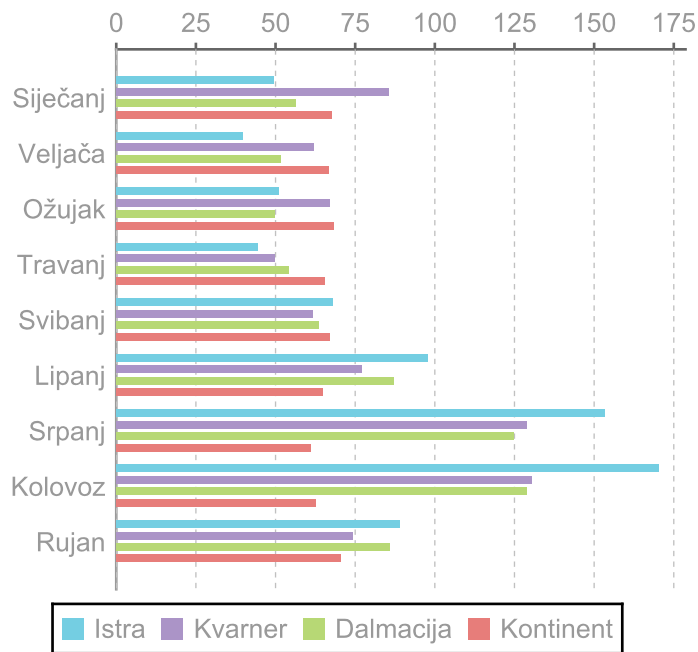
Graf 1. Mjesečni stupanj radnog iskorištenja kapaciteta po regijama



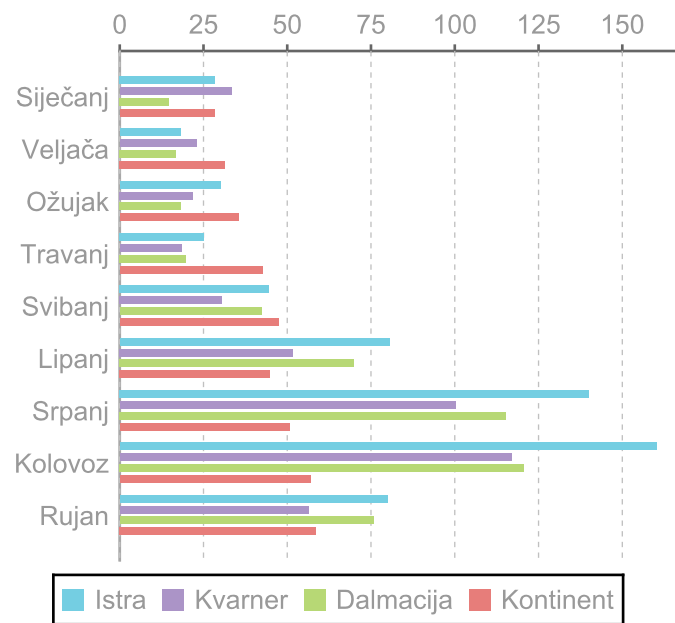
Graf 2. Mjesečni stupanj punog iskorištenja kapaciteta hotela po regijama



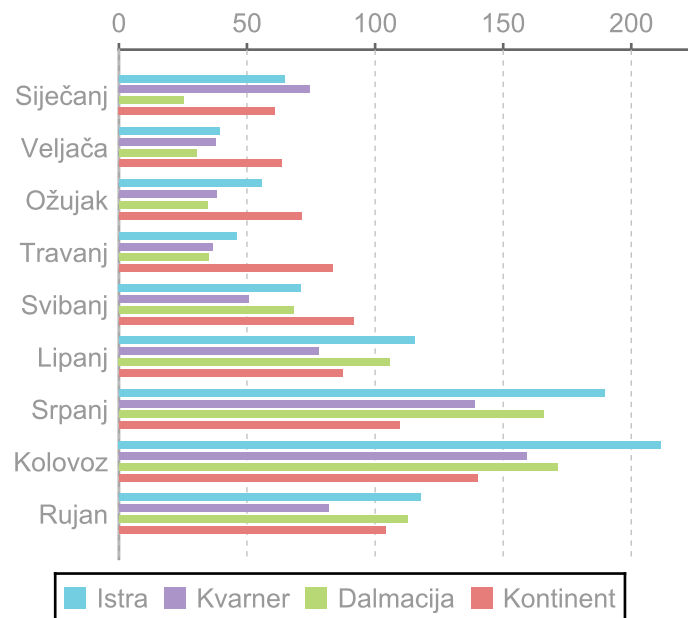
Graf 3. Mjesečna prosječna cijena sobe u € po regijama



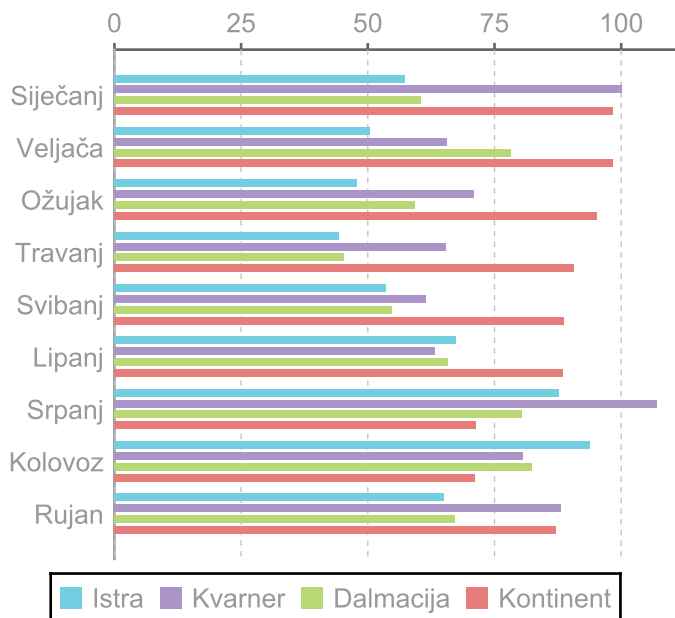
Graf 4. Mjesečni prihod smještaja po raspoloživoj sobi - RevPAR u € po regijama



Graf 5. Mjesečni ukupan prihod hotela po raspoloživoj sobi - TRRevPAR u € po regijama



Graf 6. Mjesečni ukupan prihod hotela po noćenju u € po regijama



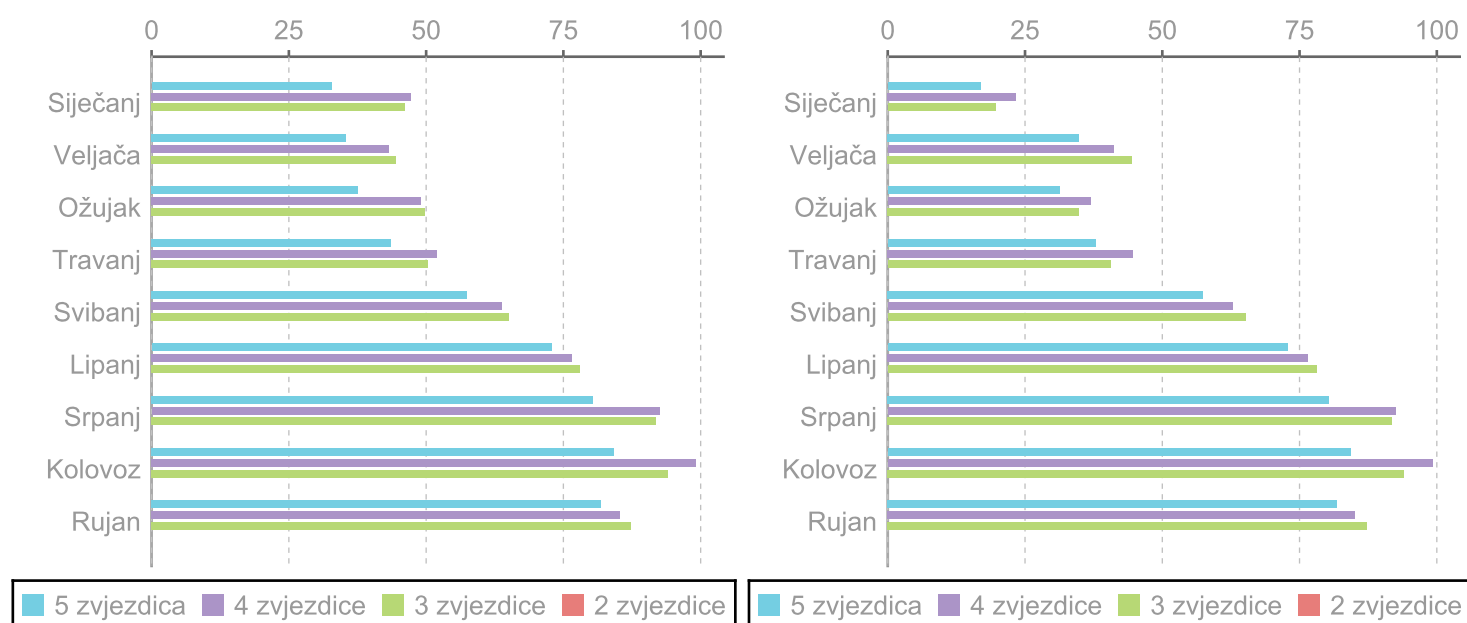
## 2.2 KLJU NI POKAZATELJI UPRAVLJANJA PRIHODIMA PO KATEGORIJAMA HOTELA

Tablica 3 Prosje na iskorištenost kapaciteta, prosje na cijena sobe, RevPAR, TRevPAR i prihod po no enju po kategorijama hotela u Hrvatskoj

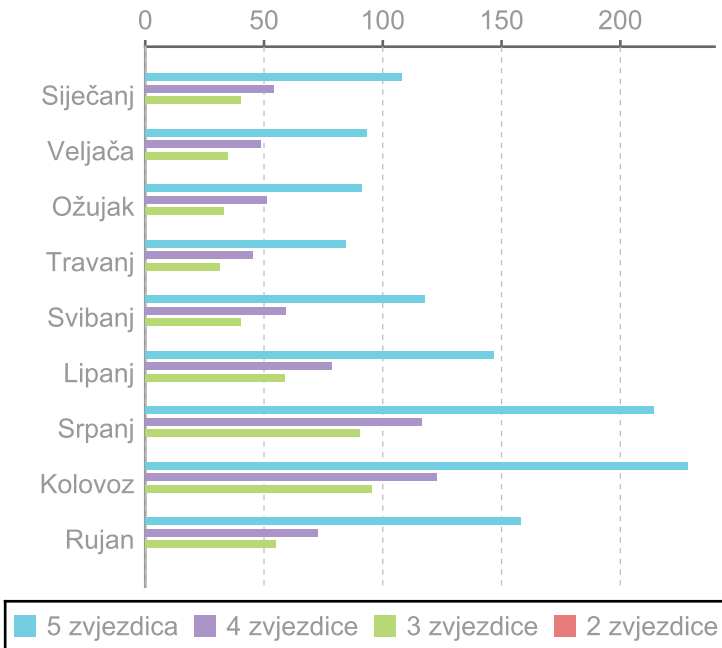
Kategorija	Prosje ni stupanj iskorištenosti				Prosje na cijena sobe (u €)	
	Radni kapacitet (%)		Puni kapacitet (%)		Rujan	Kumulativ 2016
	Rujan	Kumulativ 2016	Rujan	Kumulativ 2016		
Hrvatska	84.65	69.89	84.38	66.29	82.00	84.37
5 zvjezdica	81.81	61.27	81.81	58.52	158.03	142.54
4 zvjezdice	85.32	71.33	85.07	67.35	72.52	75.93
3 zvjezdice	87.27	74.06	87.27	70.61	55.05	58.80

Kategorija	RevPAR		TRevPAR		Ukupni prihod po no enju	
	Rujan	Kumulativ 2016	Rujan	Kumulativ 2016	Rujan	Kumulativ 2016
Hrvatska	69.98	62.88	105.06	96.95	74.17	72.10
5 zvjezdica	127.22	95.94	187.09	145.40	126.65	124.80
4 zvjezdice	63.96	58.97	98.88	93.98	62.56	65.81
3 zvjezdice	48.25	47.88	70.11	69.19	65.08	47.01

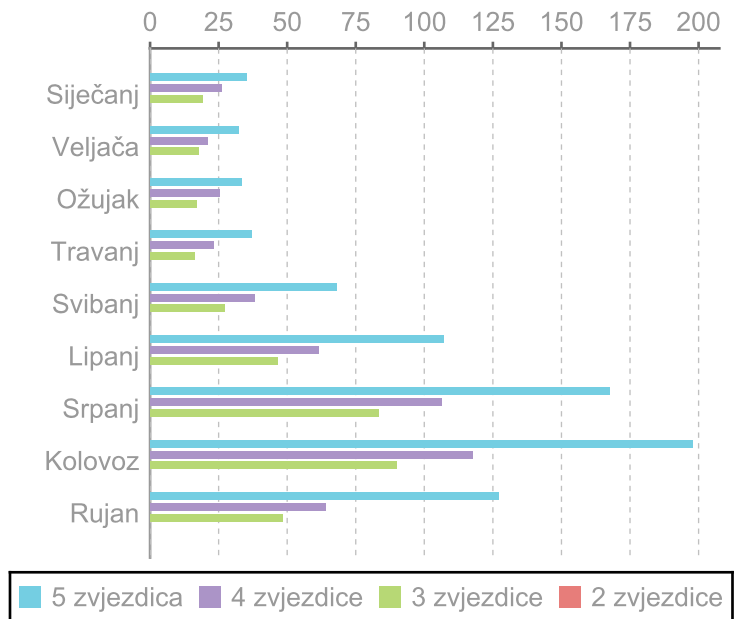
Graf 7. Mjesečni stupanj iskorištenja radnog kapaciteta hotela po kategorijama Graf 8. Mjesečni stupanj iskorištenja punog kapaciteta hotela po regijama



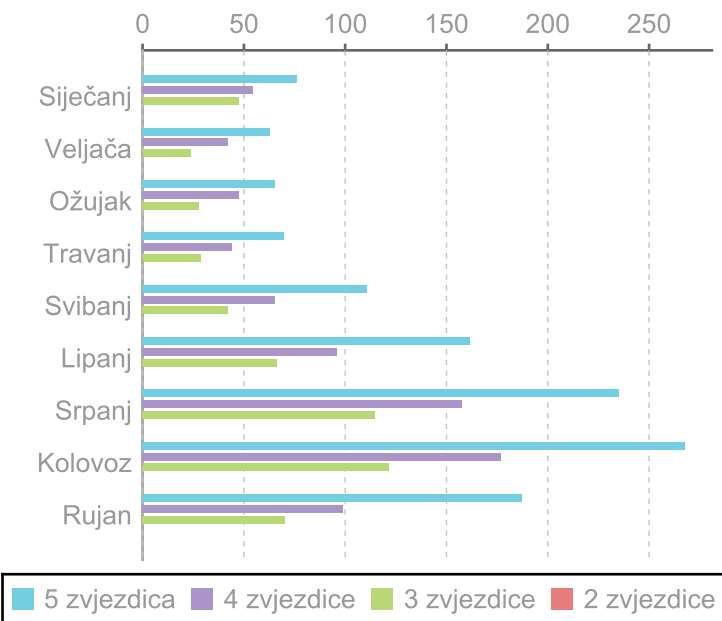
Graf 9. Mjesečna prosječna cijena sobe u € po kategorijama



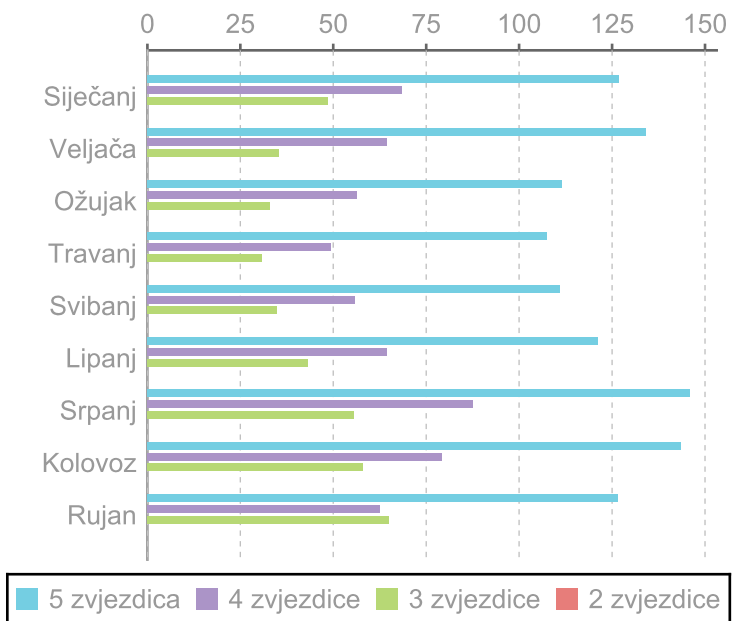
Graf 10. Mjesečni prihod smještaja po raspoloživoj sobi - RevPAR u € po kategorijama



Graf 11. Mjesečni ukupan prihod hotela po raspoloživoj sobi - TRRevPAR u € po kategorijama



Graf 12. Mjesečni ukupan prihod hotela po noćenju u € po kategorijama



## 3. KAZALO POJMOVA

### PROSJEČNA ISKORIŠTENOST KAPACITETA

**(Occupancy rate)** računa se kao odnos zauzetih i raspoloživih smještajnih jedinica (soba), uvažavajući broj otvorenih tj. radnih dana u mjesecu (radna iskorištenost) odnosno kao odnos zauzetih i raspoloživih smještajnih jedinica (soba) uzimajući u obzir kalendarske dane u mjesecu (puna iskorištenost).

### RASPOLOŽIVE SMJEŠTAJNE JEDINICE (SOBE)

predstavljaju zbroj dnevnih raspoloživih soba za sve dane u mjesecu, umanjene za broj soba izvan funkcije.

**ZAUZETE SMJEŠTAJNE JEDINICE (SOBE)** predstavljaju zbroj dnevnih zauzetih soba za sve dane u mjesecu.

### PROSJEČNA CIJENA SOBE (ADR - average daily

**room rate)** predstavlja odnos ostvarenih prihoda smještaja i zauzetih smještajnih jedinica. Prihodi smještaja se ostvaruju od iznajmljivanja soba ili apartmana (na sat, dan ili duže) gostima. Kada se nudi usluga punog ili polupansiona, odnosno usluga noćenja i doručka, potrebno je raščlaniti prihode ostvarene od usluga prehrane od prihoda ostvarenih od usluga smještaja; u prihode smještaja ubrajaju se još i naplaćeni ili obračunati prihod smještaja za goste koji nisu stigli u hotel (no shows), zakašnjeli check out, i sl.

### PRIHOD SMJEŠTAJA PO RASPOLOŽIVOJ SOBI

**(RevPAR - revenue per available room)** predstavlja odnos ostvarenih prihoda smještaja i broja raspoloživih smještajnih jedinica.

### UKUPNI PRIHODI PO RASPOLOŽIVOJ SOBI

**(TRevPAR - total revenue per available room)** predstavlja odnos svih ostvarenih poslovnih prihoda hotela (prihodi smještaja, prihodi hrane i pića, prihodi wellness / SPA, zdravstvenih usluga te sporta i rekreacije, prihodi kongresa, prihodi ostalih operativnih odjeljenja te prihodi od) i broja raspoloživih smještajnih jedinica.

### UKUPNI PRIHODI PO NOĆENJU

rezultat su svih ostvarenih prihoda u odnosu na ostvarena noćenja.





## Autori



### Fakultet za menadžment u turizmu i ugostiteljstvu

Primorska 42, 51410 Opatija

Tel: 051/ 294 686

E-mail: gabish@fthm.hr



**Dr.sc. Z. CEROVIĆ,**  
redoviti profesor u  
trajnom zvanju



**Dr.sc. S. JANKOVIĆ,**  
redoviti profesor



**Mr.sc. G. STROLIGO HERCEG,**  
stručna suradnica za rad na  
međunarodnim projektima

**Copyright (C) 2016 Sveučilište u Rijeci, Fakultet za menadžment u turizmu i ugostiteljstvu. Sva prava zadržana**

Sadržaj Izvještaja zaštićen je autorskim pravom koje pripada Fakultetu za menadžment u turizmu i ugostiteljstvu ili je u vlasništvu trećih osoba kojima je Fakultet prenio pravo uporabe istih. Neovlašteno korištenje bilo kojeg dijela Izvještaja smatra se kršenjem autorskih prava Fakulteta za menadžment u turizmu i ugostiteljstvu.

[www.hotel-benchmarking.com](http://www.hotel-benchmarking.com)





Money