



# Hotel Benchmarking

Benchmarking hrvatskog hotelijerstva  
Benchmarking Croatian Hotel Industry



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

# BENCHMARKING HRVATSKOG HOTELIJERSTVA

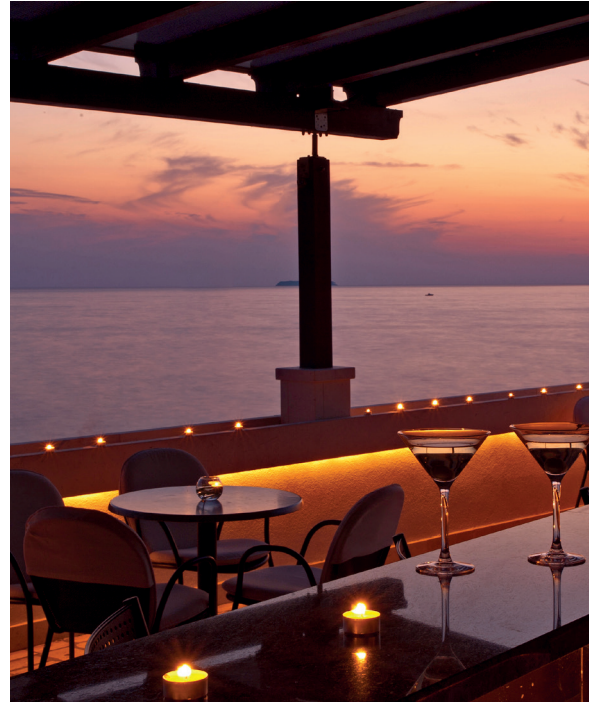
IZVJEŠTAJ ZA LISTOPAD 2018.

# 1. DEFINIRANJE UZORKA

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

	BROJ HOTELA	BROJ SOBA
<b>Ukupno</b>	112	23.423
<b>Regije</b>		
Istra	25	6.830
Kvarner	26	4.525
Dalmacija	45	9.620
Kontinent	16	2.448
<b>Kategorija</b>		
5*****	20	3.799
4****	60	13.221
3***	30	5.945
2**	2	458
<b>Veličina</b>		
< 75 soba	22	1.083
75 – 150 soba	13	1.557
151 – 200 soba	16	2.891
201 – 250 soba	22	4.962
251 – 300 soba	13	3.464
> 300 soba	26	9.466

Izvor: Obrada autora



<sup>1</sup> **Hoteli (Hrvatska: ukupno 112)** koji sudjeluju u Benchmarking projektu:

**Istra (25):** 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, Park Plaza Arena (Pula), Park Plaza Belvedere (Medulin), Valamar Sanfior, Valamar Miramar Hotel (Rabac), **Kvarner (26):** Design hotel Navis, Villa Kapetanović (Opatija), Continental, Jadran, Neboder (Rijeka), Omorika, Esplanade, Kaštel, Slaven, Katarina (Crikvenica), Zvonimir, Corinthia, Atrium Residence, Valamar Koralj Romantic, Park, Beli Kamik, Jadran (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 (45):** alkensteiner 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 Atrium, Park, Vestibul Palace, Luxe, Radisson Blu Resort, Le Méridien Lav (Split), Bluesun Hotel Berulia, Bluesun Hotel Soline (Brela), Bluesun Hotel Elaphusa, Bluesun Hotel Borak, Bluesun Hotel Bonaca (Boj), 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, Villa Dubrovnik, Rixos Hotel Libertas (Dubrovnik), Hotel Astarea i Ville Mlini, Hotel Mlini (Mlini), Sheraton Dubrovnik Riviera Hotel (Srebreno), **Kontinent (16):** Esplanade Zagreb Hotel, Sheraton Zagreb Hotel, Jadran Zagreb Hotel, International, Panorama Zagreb Hotel, The Westin Zagreb, Double Tree by Hilton Hotel Zagreb, Aristos, Livris (Zagreb), Spa Golfer (Sveti Martin na Muri), The Loop Hotel (Zagreb), Hotel Rebro (Zagreb), Hotel Varaždin (Varaždin), Villa Magdalena (Krapinske Toplice), Well (Tuheljske Toplice), Hotel Osijek (Osijek).

Obuhvaćeno je sveukupno 23.423 smještajnih jedinica što čini 40,5% ukupnog smještajnog kapaciteta hotela u Hrvatskoj (prema podacima MINT RH na dan 28.09.2018.; <http://www.mint.hr/pristup-informacijama/kategorizacija-11512/11512>).

## 2. BENCHMARKING REZULTATI

### 2.1 KLJUČNI POKAZATELJI UPRAVLJANJA PRIHODA PO REGIJAMA

Tablica 2 Prosječni stupanj iskorištenosti kapaciteta, prosječna cijena sobe, RevPAR, TRevPAR i prihod po noćenju po regijama

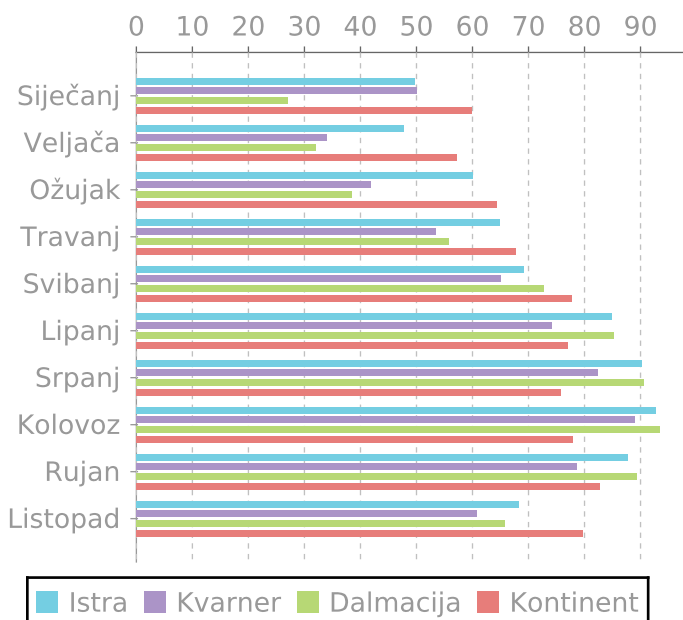
Regija	Prosječni stupanj iskorištenosti				Prosječna cijena sobe	
	Radni kapacitet (%)		Puni kapacitet (%)		Listopad	Kumulativ 2018
Hrvatska	67.20	71.50	54.11	56.95	68.21	97.18
Istra	68.34	75.05	46.79	58.79	54.61	98.65
Kvarner	60.85	66.73	39.76	50.09	54.53	86.15
Dalmacija	65.76	72.18	57.49	54.99	73.28	110.24
Kontinent	79.66	72.10	79.45	71.12	94.18	83.61

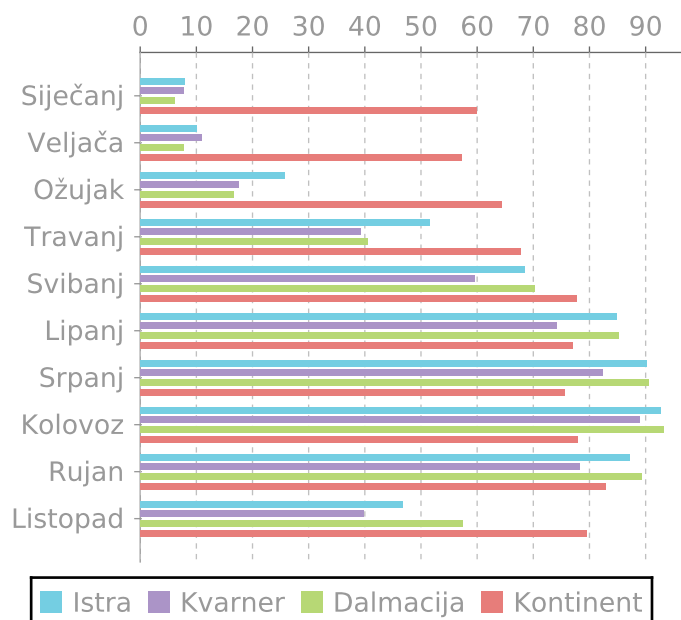
Regija	RevPAR		TRevPAR		Ukupni prihod po noćenju	
Hrvatska	46.61	56.19	76.81	83.63	67.36	79.70
Istra	35.89	61.20	71.47	88.83	59.72	70.50
Kvarner	29.19	41.59	51.56	62.69	56.93	70.31
Dalmacija	50.52	59.98	78.42	86.24	66.55	84.40
Kontinent	77.91	55.63	119.79	97.95	95.85	93.40

Mjesečni pokazatelji iskazuju se kao prosjeci pokazatelja, dok se godišnji kumulativni iskazuje na osnovu prosjeka podataka uzimajući u obzir raspoloživi kapacitet cjelokupnog uzorka.

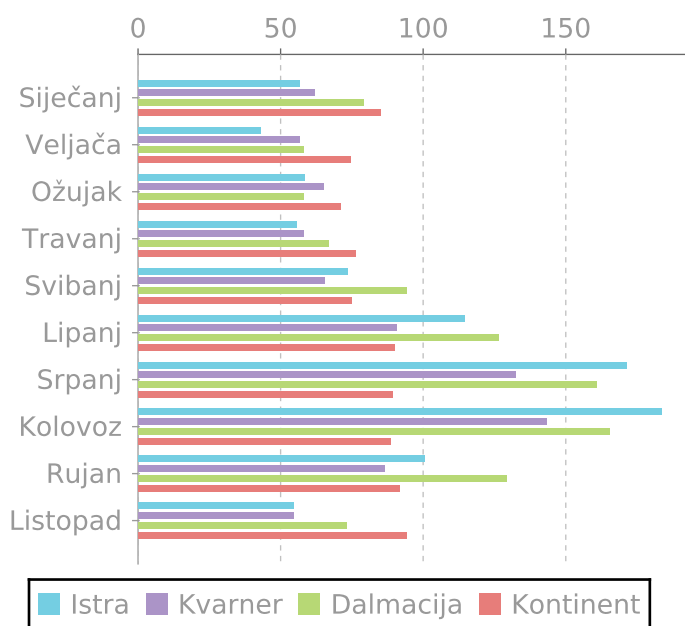
Graf 1. Mjesečni stupanj radnog iskorištenja kapaciteta po regijama



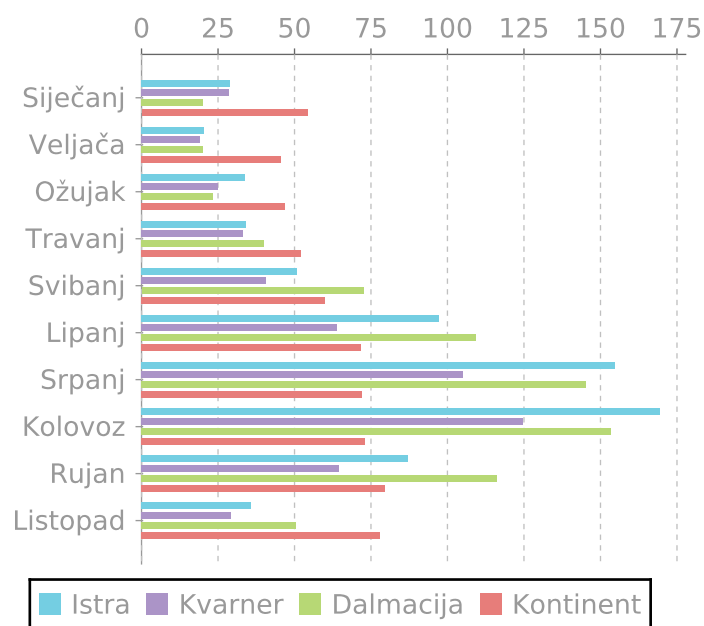
Graf 2. Mjesečni stupanj punog iskorištenja kapaciteta hotela po regijama



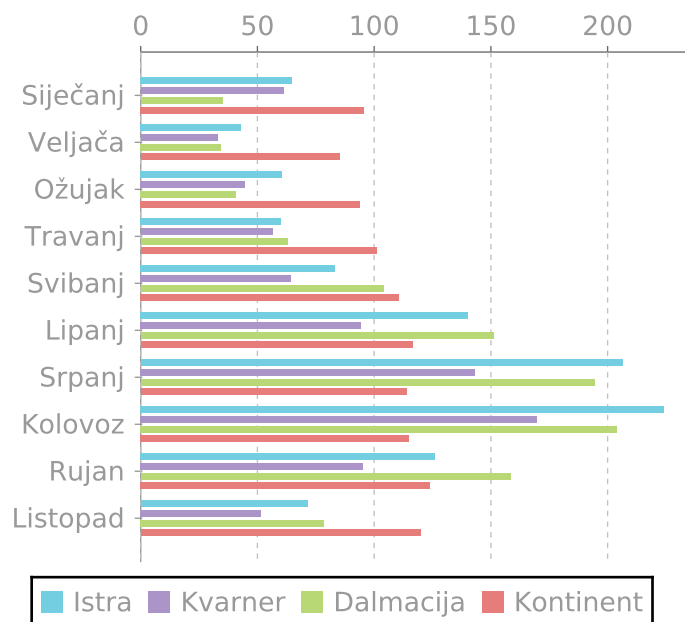
Graf 3. Mjesečna prosječna cijena sobe u € po regijama



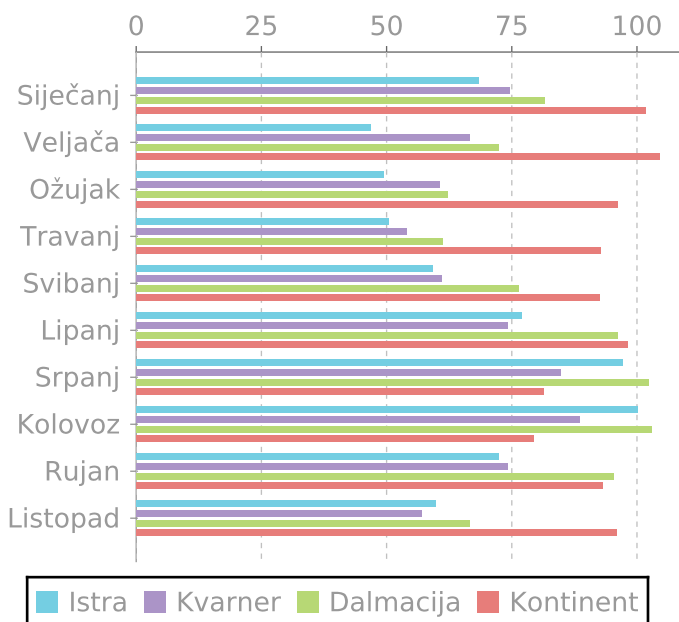
Graf 4. Mjesečni prihod smještaja po raspoloživoj sobi - RevPAR u € po regijama



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



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





## 2.2 KLJU NI POKAZATELJI UPRAVLJANJA PRIHODIMA PO KATEGORIJAMA HOTELA

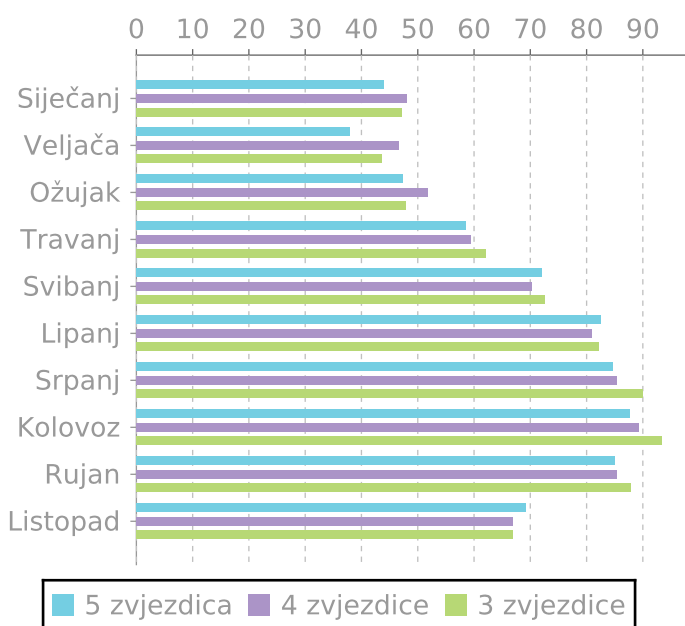
Tablica 3 Prosje na iskorištenost kapaciteta, prosje na cijena sobe, RevPAR, TRevPAR i prihod po no enju po kategorijama hotela

Kategorija	Prosje ni stupanj iskorištenosti				Prosje na cijena sobe	
	Radni kapacitet (%)		Puni kapacitet (%)		Listopad	Kumulativ 2018
	Listopad	Kumulativ 2018	Listopad	Kumulativ 2018		
Hrvatska	67.20	71.50	54.11	56.95	68.21	97.18
5 zvjezdica	69.21	69.45	62.89	62.94	127.13	163.77
4 zvjezdice	66.84	71.47	55.06	57.69	56.29	86.70
3 zvjezdice	66.93	74.07	49.60	53.06	50.34	68.60

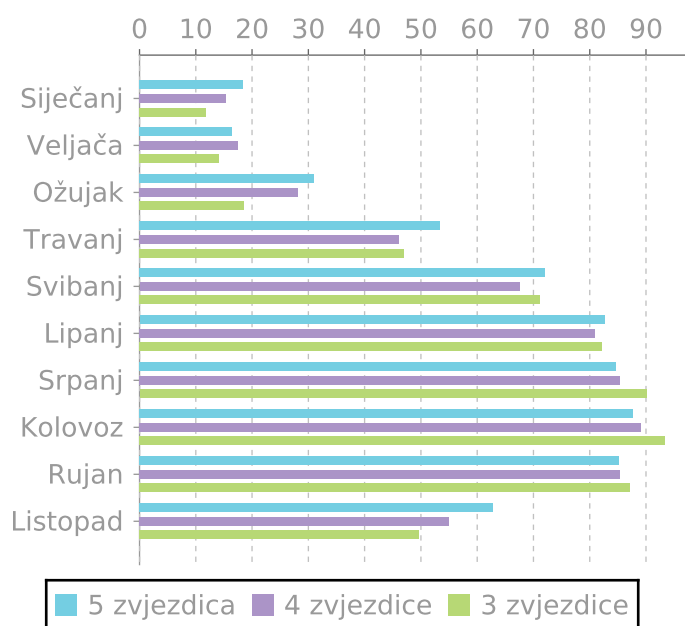
Kategorija	RevPAR		TRevPAR		Ukupni prihod po no enju	
	Listopad	Kumulativ 2018	Listopad	Kumulativ 2018	Listopad	Kumulativ 2018
Hrvatska	46.61	56.19	76.81	83.63	67.36	79.70
5 zvjezdica	85.34	92.77	140.81	137.20	122.71	130.73
4 zvjezdice	38.60	54.29	64.17	82.33	55.78	71.46
3 zvjezdice	35.38	38.09	56.86	53.91	51.46	57.87

Mjese ni pokazatelji iskazuju se kao prosjeci pokazatelja, dok se godišnji kumulativ iskazuje na osnovu prosjeka podataka uzimaju i u obzir raspoloživi kapacitet cjelokupnog uzorka.

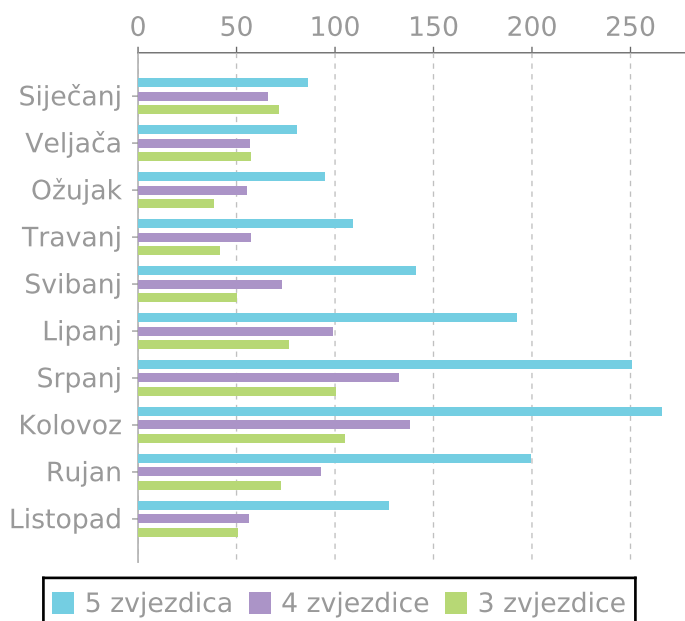
Graf 7. Mjesečni stupanj iskorištenja radnog kapaciteta hotela po kategorijama



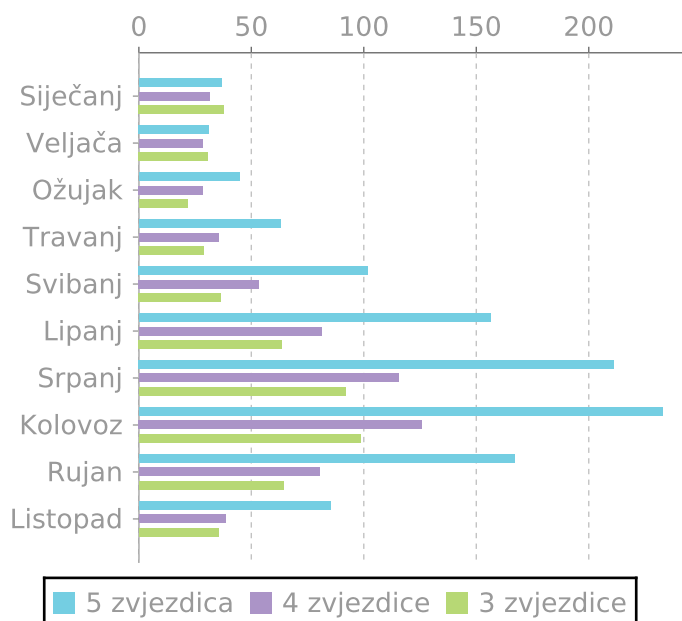
Graf 8. Mjesečni stupanj iskorištenja punog kapaciteta hotela po regijama



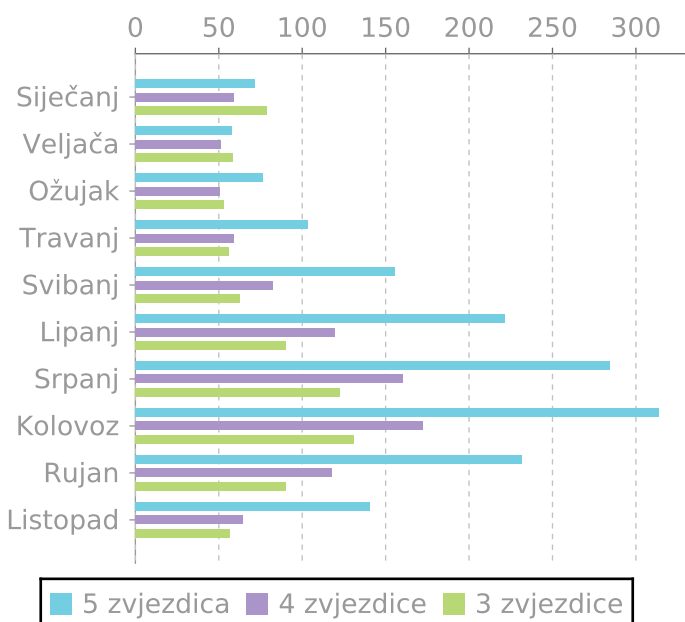
Graf 9. Mjesečna prosječna cijena sobe u € po kategorijama



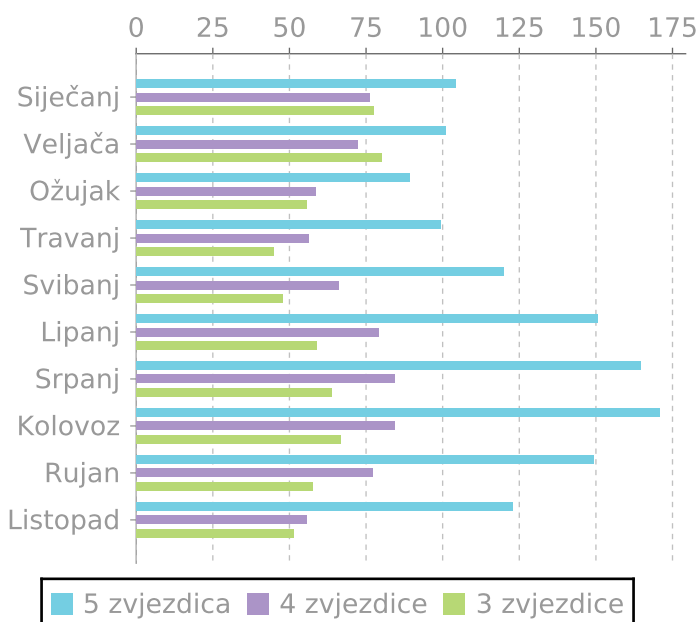
Graf 10. Mjesečni prihod smještaja po raspoloživoj sobi - RevPAR u € po kategorijama



Graf 11. Mjesečni ukupan prihod hotela po raspoloživoj sobi - TRevPAR 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) i broja raspoloživih smještajnih jedinica.

### UKUPNI PRIHODI PO NOĆENJU

rezultat su svih ostvarenih prihoda u odnosu na ostvarena noćenja.





## Autori



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

### Fakultet za menadžment u turizmu i ugostiteljstvu

Primorska 42, 51410 Opatija  
Tel: 051/ 294 686  
E-mail: sonjah@fthm.hr



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



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



**SONJA HAVLIČEK, dipl.oec.**  
stručna suradnica na  
Benchmarking projektu

### Copyright (C) 2018 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)

Sufinancira:







Money