

Analýza trhu a návrh konceptu na prestavbu hotela SASANKA v Tatranskej Lomnici



Vypracované: Enright Development s.r.o.
Leškova 16, Bratislava 811 04, Tel. +421 904 878 299

OBSAH

1	Úvod	3
1.1	Základné údaje o projekte	3
2	Región Vysoké Tatry	4
2.1	Klimatické podmienky	5
2.2	Vývoj cestovného ruchu vo Vysokých Tatrách	5
2.3	Tatranská Lomnica	6
3	Druhé bývanie na Slovensku	9
3.1	Ponuka apartmánov v turistických lokalitách na Slovensku	9
3.2	Hotely	12
3.3	Uzemný plán pre Vysoké Tatry	15
4	Charakteristika miesta a súčasný stav hotela	18
4.1	SWOT analýza lokality	19
5	Návrh konceptu	20
5.1	Správa Aparthotelu	21
5.2	Cieľová skupina pre predaj apartmánov	21
6	Business plán	22
6.1	Harmonogram projektu	22
6.2	CAPEX (Investičné náklady)	23
6.3	Predajné ceny apartmánov	24
6.4	Predaj apartmánov	24
6.5	Marketing a predaj apartmánov	25
6.6	Predpoklady pre výpočet Cash Flow-u	25
6.7	Záver	25
6.8	P&L – Predaj apartmánov	26
6.9	Cash Flow celého projektu (tis. SKK)	27
6.10	Prevádzka Aparthotelu Sasanka (pre interné účely)	0

1 Úvod

Štúdia má za cieľ posúdiť príležitosť kúpy hotela Sasanka v obci Vysoké Tatry mestská časť Tatranská Lomnica, jeho re-development a následnú prevádzku.

Štúdia sa skladá z detailnej analýzy rezidenčného bývania (druhých domovov) vo Vysokých Tatrách a blízkeho okolia, ďalej sa zaoberá analýzou lokality hotela Sasanka, dopravnou dostupnosťou a plánovanými projektami ktoré môžu mať vplyv na ziskovosť daného projektu.

Záver štúdie je venovaný finančnej analýze daného projektu, t.j. nákladom na rekonštrukciu, predpokladom predaja apartmánov, finančným projekciám (cash flow) a očakávaným ziskom z celého projektu.

1.1 Základné údaje o projekte

Hotel Sasanka sa nachádza v jednom z turistických centier Vysokých Tatier, Tatranskej Lomnici. Hotel je v súčasnosti prevádzkovaný ako ubytovacie zariadenie tretej kategórie s približne 50-timi izbami, reštauráciou, barom a recepciou. Zámerom projektu je kúpa hotelu, následná rekonštrukcia na apartmánový dom a jeho ďalšia prevádzka. Apartmánový dom sa bude skladať z nasledovných komponentov:

- 49 apartmánov rozličných veľkostí, na predaj do súkromného vlastníctva
- Wellness s menším bazénom, jacuzzi a saunami
- Snack bar s recepciou

Vlastníci apartmánov a návštevníci hotela budú mať k dispozícii kryté parkovisko a spoločné odkladacie priestory.

Vzhľadom na atraktivitu lokality hotela, ktorý sa nachádza v hornej línii mesta Tatranská Lomnica a je vzdialený približne 50 m od nástupnej stanice lanovky na Skalnaté pleso, a tiež od lyžiarskych zjazdoviek v zimnom a turistických chodníkov v letnom období, sa aparthotel bude prevádzkovať ako verejné ubytovacie zariadenie.

Nasledujúce sekcie tejto štúdie sa venujú súčasnej situácii v Tatranskom regióne, lokalite daného hotela a uvažovanému konceptu.

2 Región Vysoké Tatry

Región Vysoké Tatry sa nachádza v severnej časti Slovenska a tvorí ho pohorie vytvárajúce prirodzenú hranicu medzi Slovenskou Republikou a Poľskom. Tatry a ich chránené územia sa rozprestierajú na územiach Spiša, Liptova a Oravy. Región nie je bohatý iba na prírodné krásy, ale aj na významné historické pamätihodnosti. V regióne sa nachádza 17 miest s chránenými historickými centrami, množstvo gotických kostolov, hradov či zámkov. Región sa stal populárnou turistickou destináciou vďaka svojim turistickým a lyžiarskym možnostiam, prírodným termálnym prameňom a výborným podmienkam pre vykonávanie voľnočasových aktivít.

Región Vysoké Tatry



Source: Slovak Tourism Office

Mesto Vysoké Tatry sa rozprestiera na ploche 380 km² a svojou rozlohou patrí medzi najväčšie mestá v Slovenskej republike. Pokrýva podstatnú časť rovnomenného pohoria a tvorí ho 15 mestských častí, pôvodne samostatných osád, ktoré boli postupne integrované do jedného územného celku.

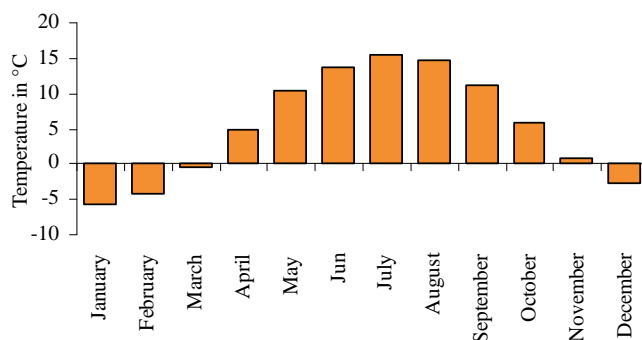
Dopravnou osou celého územia mesta je "Cesta Slobody", ktorou sa návštevník približne za jednu hodinu dostane z najzápadnejšej mestskej časti Podbanské, cez všetky tatranské osady s výnimkou Dolného Smokovca, až na východnú hranicu mesta, do osady Tatranská Kotlina. Administratívnym centrom mesta je Starý Smokovec, ktorý spolu s Tatranskou Lomnicou a Štrbským Plesom patrí tiež medzi najvýznamnejšie tatranské strediská cestovného ruchu.

Vysoké Tatry sú tradičnou prázdninovou destináciou susedných krajín. Svojím jedinečným prírodným prostredím ponúkajú voľnočasové a športové vyžitie všetkým návštevníkom počas celého roka. Na svoje si prídu aktívni športovci ako aj seniori a rodiny s deťmi. Medzi najdôležitejšie športové aktivity v Tatrách patrí jednoznačne turistika, horolezectvo a lyžovanie. V súčasnej dobe sa ale stále viac rozširujú menej tradičné športy ako horské bicyklovanie, jazda na koni, paraglajding apod.

2.1 Klimatické podmienky

Región Vysokých Tatier je charakteristický svojimi kontinentálnymi klimatickými podmienkami – s dlhými chladnými zimami a krátkym letom. Priemerná ročná teplota v júly je 15°C. Na prelome leta a jesene sú priemerné teploty relatívne vysoké. Priemerný počet slnečných hodín v regióne je medzi 1,800 a 1,900 ročne, čo je porovnateľné s najobľúbenejšími alpskými lokalitami.

Priemerné mesačné teploty vo Vysokých Tatrách



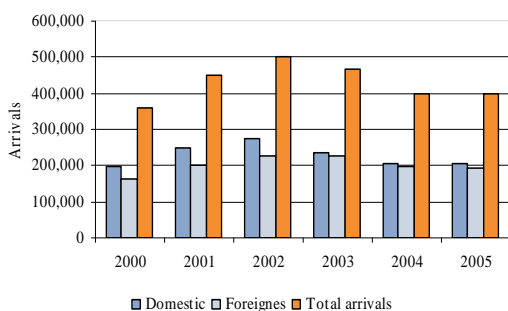
Source: Municipality of High Tatras

Počas zimného obdobia je snehová pokrývka v priemere 45cm vysoká a trvá približne 140-160 dní v roku. Vysoké Tatry sa vyznačujú rovnako vysokou atraktivitou v zimnom ako aj v letnom období.

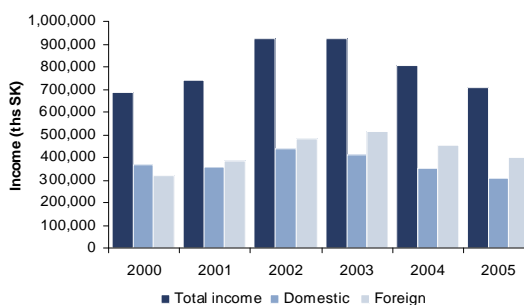
2.2 Vývoj cestovného ruchu vo Vysokých Tatrách

V súčasnosti má Slovensko dve hlavné centrá záujmu pre cestovný ruch: Bratislava, hlavne vďaka obchodnému cestovnému ruchu a Vysoké Tatry pre ich rekreačný a voľnočasový turistický potenciál. Nasledujúce grafy znázorňujú celkový počet návštevníkov, ktorí strávili v regióne aspoň jednu noc.

Počet turistov vo Vysokých Tatrách (2000 – 2005)



Príjem z ubytovania vo Vysokých Tatrách (2000-2005)



Source: Slovak Statistical Office

Trend návštevnosti regiónu naznačuje ľahký pokles spôsobený pravdepodobne prírodnou katastrofou z novembra 2004. Počet návštevníkov Vysokých Tatier klesal aj v rokoch 2003, 2004. V roku 2005 sa situácia relatívne stabilizovala a v roku 2006 nastal vzostup návštevnosti (410,676) vďaka nárastu domáceho cestovného ruchu.