

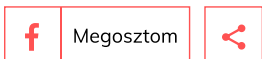


Airbnb, luxus- vagy butikhotel – mi kell a magyaroknak?

Az elmúlt évek válságai megrengették a hazai szállodapiacot, ám a szektor mára látványosan talpra állt. Budapest újra megtelt külföldi turistákkal, a vidéki wellnesshotelek pedig stabilan vonzzák a belföldi vendégeket. A prémium szegmens térnyerése mellett a nemzetközi láncok, az Airbnb és az élményalapú hotelek alakítják át a kínálatot. A következő időszak fő kérdése a finanszírozhatóság, a fenntarthatóság és a vendégélmény egyensúlyának megteremtése lesz.

Horváth Balázs, 2025. szeptember 18. csütörtök, 10:05

Fotó: Economx - Kerekasztal-beszélgetés a Real Estate Beach Conference eseményen



Töltsd le az Economx appot!



A hazai szállodapiac – a nemzetközi trendekkel összhangban – soha nem látott kihívásokkal nézett szembe az elmúlt években. A 2019-es rekordév után a világjárvány gyakorlatilag egyik napról a másikra állította meg a turizmust, majd a 2022-es energiaválság és a háború további csapásokat mért a szektorra. A szállodák bezártak, a költségek az egekbe szöktek, a bevételek viszont eltűntek. Mégis, az elmúlt 1-2 évben a piac látványosan talpra állt: Budapest újra megtelt turistákkal, a vidéki wellness-hotelek pedig már-már úgy tűnik, stabilan vonzzák a belföldi vendégeket.

„Budapest az elmúlt években valóban szexivé vált a nemzetközi turisták szemében. A főváros ma már egyértelműen a közép-európai turizmus fontos szereplője”



Feliratkozom

– mondta **Makra Sándor**, a Market Asset Management vezérigazgatója az idei Real Estate Beach Conference panelbeszélgetésén.



Makra Sándor, a Market Asset Management vezérigazgatója

A Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér utasforgalma meghaladta a 17 milliót, a városban több mint hétmillió turista fordult meg, akik egyre hosszabb időt töltenek el Budapesten. Mindeközben egyre több prémium turista érkezik az országba: hazánk így fokozatosan elmozdul a tömegturizmustól a magasabb minőségű, prémium szegmens felé. Ebbe a trendbe illeszkedik a ferihegyi repülőtér fejlesztése és a közvetlen atlanti járatok számának emelkedése.

A szállodapiacra sorra érkeznek a nemzetközi láncok: a közelmúltban több ötszillagos ház is nyílt, bár ezeknek idő kell ahhoz, hogy stabilan profitábilisak legyenek. A vendégkör is változik. Az amerikai utazók egyre nagyobb számban jelennek meg, részben az új tengerentúli járatoknak köszönhetően. „A következő évek egyik nagy feladata az lesz, hogy a magas költségű vendégeket hosszabb tartózkodásra bírjuk, és ne csak legénybúcsús csoportok töltsék meg a várost” – tette hozzá Makra.

Airbnb és az élményalapú hotelek

Az Airbnb térnyerése alapvetően alakította át a piacot. A korábbi évtizedek uniformizált, sokszor unalmas szállodái mellett a vendégek rugalmasabb, élményközpontú alternatívát találtak a lakáskiadásban.

„Az Airbnb nagyon gyorsan rávilágított arra, hogy a klasszikus szállodák túl sok felesleges szolgáltatást nyújtanak, miközben a vendég inkább a teret és a kényelmet – egyszerűen az élményt – keresi” – erről már **Botos Bálint**, a Forestay Group vezérigazgatója beszélt.



Botos Bálint, a Forestay Group vezérigazgatója

A szállodák válasza sem késett sokáig: megjelentek a lifestyle-hotelek, a hibrid-modellek, valamint az apartmanházak, amelyek ötvözik a kényelmet és a szolgáltatások biztonságát. Ezek a koncepciók ma már a budapesti (és általában az országos) kínálat szerves részét képezik, ráadásul szerencsére a nemzetközi trendekhez igazodva a magyar vendégek is egyre inkább keresik őket.

Mi a helyzet a vidékkel?

Míg Budapesten a nemzetközi láncok dominálnak, vidéken továbbra is a hazai tulajdonú szállodák határozzák meg a piacot. A vendégkör itt erősen árérzékeny, ami sokszor megnehezíti a prémium szolgáltatások bevezetését.

„Azt gondolom, hogy 1990-ben vagyunk jelen pillanatban, és egy robbanás előtt lesz a vidéki wellness-szállodapiac. Igenis az embereknek most már van minőségi igényük, tudják, hogy mi az, amit szeretnének. Természetesen nagyon árérzékenyek, de egyre jobban fogják tudni pozicionálni azokat a városokat, amit szeretnek, és a belföldi turizmusban fejleszteni szükséges majd” – hangsúlyozta **Zentai Péter**, a Hilaris Hotels alapító-tulajdonosa.



Zentai Péter, a Hilaris Hotels alapító-tulajdonosa

Van új tőke?

Az egyik legnagyobb hiányosság a hazai szállodapiacra a nemzetközi intézményi befektetők korlátozott jelenléte. Nyugat-Európában a szállodapiac mára a nyugdíjalapok és a nagy ingatlanalapok portfóliójának szerves része, míg Magyarországon ez a folyamat még csak most kezdődhet el.

„2008 és 2018 között gyakorlatilag nem épült új szállodai szoba Budapesten. Ez egy olyan lemaradást okozott, hogy a nagy brandek, amik nemzetközi szinten megjelentek, és már alternatívát kínáltak a kicsit különlegesebb, kicsit érdekesebb koncepcióval az Airbnb-nek, ezek Magyarországon, Budapesten nem jelentek meg. És ez történik most meg” – mondta Botos Bálint.

Az egyértelműen látszik, hogy Bécs előnyben van Budapesttel szemben, de hazánknak remélhetőleg kitörési pontot jelenthet a hotel + rezidencia mix modellek, valamint a lifestyle hotelek, amelyek abszolút a vendégélményre és a hangulatra fókuszálnak, ezekben nem a hagyományos hotelstruktúrával találkozhatunk. Mint Makra Sándor mondta, ezek „dízájn gyorséttermi” élményt kínálnak a vendégeknek, amire van bőven kereslet.

Kapcsolódó



Üres lakások ezrei állnak parlagon, mégis miért kell újakat építeni?

Finanszírozási kérdések akadnak bőven

Az új szállodai projektek finanszírozása ugyanakkor továbbra is nehéz. A bankok a szektor kockázatossága miatt rendkívül körültekintően hiteleznek, és csak tőkeerős fejlesztőknek, erős nemzetközi brandek mögött álló projekteknek biztosítanak forrást. Ebben a helyzetben felértékelődött az adatalapú működés: a nemzetközi benchmarkokhoz való viszonyítás és a pontos teljesítménymérés ma már elengedhetetlen.

A pénzügyintézetek ma sokkal szigorúbbak, az üzleti modelleket erősebben diszkontálják, és bár van lehetőség versenyeztetésre, a könnyű pénz időszaka véget ért. Ezzel párhuzamosan az intézményi befektetők egyre inkább elvárják az ESG-megfelelést, amely nemcsak finanszírozási előny, hanem a vendégeknek is nagy plusz lehet.

Kérdés persze, hogy egy „zöld” hotelben hajlandóak-e a fogyasztók például 15 euróval magasabb díjat fizetni éjszakánként a jövő érdekében. Az energetikai fejlesztések – például egy CC minősítésű épület AA szintre való emelése – valódi értéknövekedést jelentenek.

Fenntarthatóság, okoshotelek

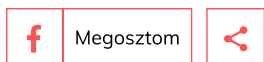
Az ESG-szemponatok fokozatosan a szállodapiac egyik meghatározó témájává válnak. A környezettudatos működés nemcsak a vendégek részéről jelenik meg igényként, hanem a bankok és befektetők oldaláról is. Az energiahatékonyságot javító beruházások, a hulladékcsökkentés, az okosrendszerek bevezetése ma már nem pusztán divat, hanem üzleti szükségszerűség is.

Az automatizáció szintén átalakítja a működést: a bevételmenedzsmenttől kezdve a takarítói beosztásokon át az energiafelhasználás szabályozásáig egyre több folyamatot vesznek át digitális rendszerek. A jövő szállodája élményközpontú, technológiailag fejlett és fenntartható lesz – aki ebben lemarad, könnyen a verseny vesztese lehet.

hotel vendéglátás szállás szálláshely szektor befektetés finanszírozás bankszektor
real_estate_beach_conference

Kövesse az Economx.hu-t!

Értesüljön időben a legfontosabb gazdasági és pénzügyi hírekről! Kövessen minket **Facebookon**, **Instagramon** vagy **iratkozzon fel Google News és YouTube-csatornánkra!**



Témához kapcsolódó

Üres lakások ezrei állnak parlagon, mégis miért kell újakat építeni?

Az ingatlanpiac jövője a kiegyensúlyozott, hosszú távú stratégián múlik, miközben...