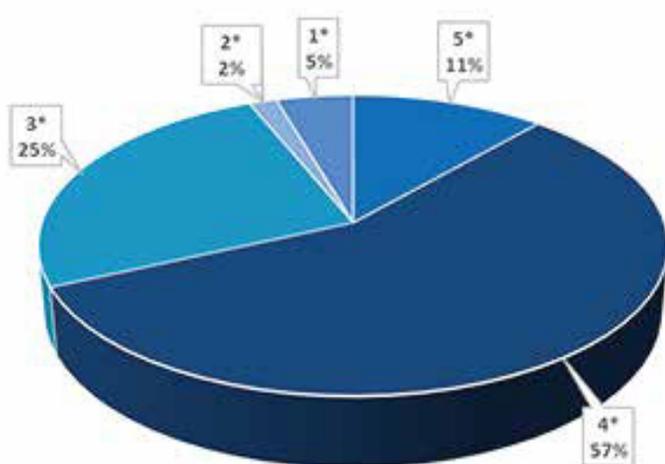


# TRŽIŠTE HOTELA



## Pregled hotelske ponude Beograda

Tržište beogradskih hotela trenutno obuhvata preko 120 kategorisanih hotela, koje se pored standardnih hotela sastoji i iz 9 Boutique hotela, 44 Garni hotela i 7 Apart hotela. Najveći broj čine hoteli sa 4 i 3 zvezdice, a značajno manji deo hoteli sa 5, 2 i 1 zvezdicom. Svi hoteli zajedno raspolažu sa nešto više od 7.650 soba. Upoređujući broj raspoloživih soba u Beogradu sa smeštajnim kapacitetima glavnih gradova slične veličine kao što su Sofija, Bukurešt, Budimpešta, Prag i Varšava, čije brojke idu i do više desetina hiljada, može se izvesti zaključak da u Beogradu postoji potencijal za rast hotelskih kapaciteta. Procenjuje se da bi optimalan broj bio između 10.000 i 12.000 soba.



Broj soba u beogradskim hotelima

Na osnovu zvanične kategorizacije hotela, pet hotela u Beogradu rangirano je sa 5 zvezdica. Ovih pet hotela raspolažu ukupno 881 sobom. U pitanju su Hotel „Hyatt Regency Belgrade“, Hotel „Square Nine“ izgrađen 2011. godine, Hotel „Metropol“ koji je kompletno renoviran 2012. godine i koji posluje pod licencom „Starwood Hotels“, Boutique Hotel „Saint Ten“ izgrađen početkom 2017. godine i Hotel „Hilton“ koji je svečano otvoren u martu ove godine.

U segmentu hotela sa 4 zvezdice konkurencija je mnogo jača. Sastoji se od preko 70 hotela koji imaju na raspolaganju približno 4.350 soba, što predstavlja oko 57% ukupnog broja soba na beogradskom hotelskom tržištu.

Svega 10 hotela iz ove grupe su deo međunarodnih hotelskih lanaca i to su: „Crown Plaza“, „Radisson Blu Old Mill Belgrade“ Hotel, „Courtyard Belgrade City Center“ Hotel- Marriott, „Falkensteiner“ Hotel Beograd, „Holiday Inn“, „Holiday Inn Express“, „Best Western Šumadija“, „Best Western M“, „Mama Shelter Belgrade“ i „Mercure Belgrade Excelsior“. Najveći hotel u grupi hotela sa 4 zvezdice je hotel „Crown Plaza“ koji raspolaže sa ukupno 416 soba.

Ponuda hotela sa 3 zvezdice se sastoji od preko 40 hotela koji raspolažu sa približno 1.950 soba, pri čemu više od 50% hotela spada u grupu Garni hotela. Neki od najvećih hotela u ovoj grupi su: Hotel Srbija, Hotel N, Hotel Park, Hotel Tulip Inn i Slavija Garni Hotel.

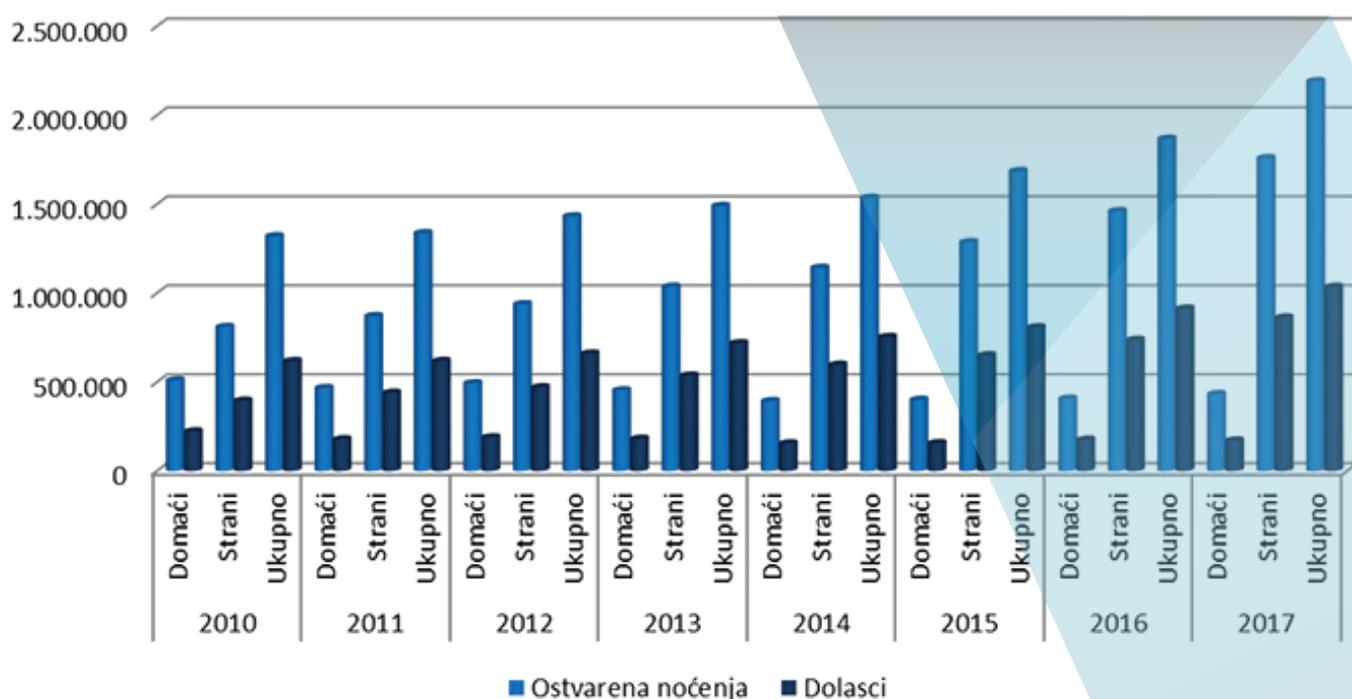
Lokacijski, ponuda hotela u Beogradu je prilično široka, ali lokacije u centru grada se pokazuju kao najatraktivnije. Od ukupnog broja hotela u Beogradu, 69 se nalazi u centralnom delu grada, 45 je locirano u široj gradskoj zoni, dok se 13 nalazi u prigradskoj zoni.

## Potražnja

Beograd je administrativni, privredni, politički, kulturni i obrazovni centar Srbije i privlači stabilan broj turista, poslovnih ljudi i gostiju koji dolaze na odmor. Od 2000. godine Beograd je imao stabilan broj gostiju, u rasponu između 700.000 i 800.000. Zbog globalne finansijske krize, broj turista je drastično smanjen u 2008. i 2009. godini u odnosu na 2007. godinu. U 2010. godini ukupan broj turista koji je posetio Beograd iznosio je nešto preko 600.000.

U narednom petogodišnjem periodu dolazi do stabilnog povećanja broja turista koji je na kraju 2015. godine iznosio oko 800.000. Tokom ovog perioda srpsku prestonicu posećivali su uglavnom turisti iz Nemačke, Italije, Rumunije, Slovenije, Hrvatske, Bosne i Hercegovine i Rusije. Trend rasta broja turista koji su posetili Beograd nastavljen je i tokom 2016. i 2017. godine, prevažodno zahvaljujući velikom prilivu turista iz Turske i Izraela. Ukupan broj turista koji je posetio Beograd u 2017. godini je iznosio više od 1.000.000, sa ostvarenim brojem noćenja od oko 2.190.000 što predstavlja povećanje od 17,3% u odnosu na 2016. godinu.

Na narednom grafiku je predstavljen broj dolazaka turista i ostvarenih noćenja u Beogradu za period od 2010. do 2017. godine. Može se primetiti da je u posmatranom periodu broj domaćih gostiju bio relativno stabilan i da se kretao u opsegu od 150.000 do 200.000, dok se broj stranih gostiju stabilno povećavao iz godine u godinu, da bi na kraju 2017. godine iznosio više od 860.000, pri čemu je prosečna stopa rasta iznosila oko 11,8% na godišnjem nivou.



## Planirani projekti i očekivanja

U drugoj polovini 2018. godine planirano je otvaranje Hotela „Centar Beograd“ sa 4 zvezdice koji će se nalaziti u bivšoj zgradi „Jugoexporta“ na Trgu Republike. Hotel će raspolagati sa 68 moderno opremljenih soba. Kompanija „Mona“ je krajem 2017. godine započela izgradnju Hotela Mona Plaza sa 4 zvezdice koji će se nalaziti u ulici Cara Uroša na Dorćolu. Hotel će raspolagati sa 152 sobe. Početkom godine kompanija „Delta Holding“ započela je izgradnju Indigo Hotela sa 4 zvezdice koji će se nalaziti između Knez Mihailove i Čika Ljubine ulice. Procenjena vrednost investicije je 20 miliona evra. U sklopu projekta „Beograd na vodi“ planirana je i izgradnja dva nova hotela sa 5 zvezdica, kao i rekonstrukcija postojećeg hotela „Bristol“. Prvi od dva hotela, hotel „St. Regis Belgrade“ nalaziće se u sklopu Kule Beograd, najvišeg objekta u okviru kompleksa. Hotel će zauzimati ukupno devet spratova u kuli i imaće 125 soba i apartmana. Drugi hotel „W Belgrade“ nalaziće se u neposrednoj blizini dve stambene višespratnice BW Residences i raspolagaće sa 120 stilizovanih soba i apartmana. Završetak radova je planiran za 2020. godinu.

Rb	Naziv hotela	Kategorizacija	Broj soba	Lokacija	Planirano otvaranje
1	Centar Beograd	4*	68	Kolarčeva, Centar grada	H2 2018
2	Mona Plaza	4*	152	Cara Uroša, Centar grada	H2 2019
3	Indigo Hotel	4*	N/A	Čika Ljubina, Centar grada	H2 2019
4	N/A	4*	38	Jug Bogdanova, Centar grada	H2 2020
5	St. Regis Belgrade	5*	125	Beograd na vodi, Centar grada	N/A
6	W Belgrade	5*	120	Beograd na vodi, Centar grada	2020

Kao što se može videti, planirani i započeti projekti ukazuju da se investitori prevashodno odlučuju na izgradnju hotela sa 4 i 5 zvezdica, koji su bitni prvenstveno za poslovni turizam. Ovde treba napomenuti da u Beogradu već postoji veliki broj hotela sa 4 zvezdice. Procenjuje se da bi u ukupnoj strukturi hotelske ponude trebalo da bude do 35% hotela sa 4 zvezdice, dok ih u Beogradu već sada ima više od 55%. Posebno treba uzeti u obzir i činjenicu da Beograd trenutno nije u mogućnosti da organizuje velike događaje, Sava centar još uvek nije rekonstruisan, i da hoteli sa 4 zvezdice nisu popunjeni, koliko bi mogli da budu kada je u pitanju kongresni turizam.

Sa druge strane, Beogradu definitivno nedostaju kvalitetni hoteli sa 3, 2 i 1 zvezdicom, koji su veoma bitni za turističke grupe. U prilog tome govori i činjenica da se ponuda privatnog smeštaja značajno povećala u poslednjih nekoliko godina i da u glavnom gradu postoji sve više kategorizovanih hostela i apartmana, kako bi nadomestili upravo ovu vrstu objekata.

Ovaj izveštaj je sastavio Kreston MDM, deo Kreston International i služi isključivo u svrhe informisanja. Ovaj izveštaja nije potpuni opis tržišta na koje se odnosi. Izveštaj sadrži informacije dobijene iz javnih izvora za koje Kreston MDM veruje da su pouzdani, ali nismo verifikovali takve informacije i ne možemo garantovati da su tačne i potpune. Ne dajemo garanciju, eksplicitno ili implicitno, da su sve informacije sadržane u ovom dokumentu tačne i Kreston MDM nema odgovornost prema bilo kom korisniku ovog izveštaja ili bilo kojoj trećoj strani. Svi izrazi i mišljenja su podložni promenama. Naša prethodna pismena saglasnost je potrebna pre nego što se ovaj izveštaj reprodukuje u celosti ili delimično.

© 2018 Kreston MDM, deo Kreston International. Sva prava zadržana.

### Kreston MDM

Odeljenje za procene | Dečanska 12 | office@mdmrevizija.com | krestonmdm.com  
+381 (11) 323 8095 | +381 (11) 324 4242 | +381 (11) 323 4377