



Miskolc-Tapolcai Fürdő II. ütem

Gazdasági hatástanulmány és üzleti terv

2018. június 25.

Zamart Consulting Kft.

**Miskolc Megyei Jogú
Város
Önkormányzata**
3525 Miskolc,
Városház tér 8.
(továbbiakban
„Megbízó”)

2018 június 25.

Tisztelt Önkormányzat!

A 2018. március 19-én kelt szerződésnek megfelelően (a „Szerződés”) a Zamart Consulting Kft. (továbbiakban: „Zamart”) a Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (továbbiakban: a „Megbízó” vagy „MH”) megbízásából elvégezte a Miskolctapolca Fürdő II. ütemének (továbbiakban: „Tapolca II.” vagy „Projekt”) gazdasági hatásvizsgálatát és üzleti tervezését.

A jelen hatástanulmány a fejlesztés Miskolc városára gyakorolt hatásainak vizsgálatára és eredményére korlátozódott. A hatásvizsgálat a Zamart által megépített modell felhasználásával készült. A modell input adatai a Megbízó illetve a Zamart által együttesen becsült feltételezéseken alapuló számítások eredményei.

A jelen tanulmány elkészítéséhez kérjük olvassa el a következő oldalon részletezett megbízási munka terjedelmét, illetve a munkához kapcsolódó korlátozó feltételeket, melyek elválaszthatatlan részét képezik a tanulmánynak.

Tisztelettel,

Zamart Consulting Kft.

Megbízási munka terjedelme, korlátozó feltételek / Felhasznált források

A megbízás célja és munkával kapcsolatos korlátozások

A hatástanulmány a tervezett turisztikai beruházás üzleti tervére, valamint helyi gazdaságra gyakorolt hatásainak elemzésére terjed ki, azon belül is elsősorban a helyi turisztikai forgalomra gyakorolt közvetlen és közvetett hatásának az elemzésére. A munka részleteit a Felek között létrejött Vállalkozási Szerződés rögzíti. A Zamart felelőssége a tanulmányban érintett pénzügyi, jogi, műszaki, technikai és egyéb területekre nem terjed ki.

A munkák során a Megbízó vezetése által a rendelkezésünkre bocsátott dokumentumokból, valamint egyéb publikus adatokból dolgoztunk. A kapott információkért és feltételezésekért, valamint egyéb becslések pontosságáért amelyeket a tanulmány elkészítéséhez számunkra átadtak felelősséget illetve garanciát nem vállalunk. A megbízás során felhasznált adatok valóságának megállapítására mindvégig törekedtünk, azonban az adatok teljességéről, pontosságáról illetve tartalmuk helytállóságáról vizsgálatot nem folytattunk, az előrejelzésekkel és feltételezésekkel kapcsolatban semmilyen felelősséget vagy kötelezettséget nem vállalunk. Ezért az elvégzett munka semmilyen tekintetben nem jelenti a felhasznált anyagok auditálását, sem pedig bármilyen más formában történő ellenőrzését vagy validálását.

A tanulmányban közzétett eredmények a rendelkezésünkre bocsátott információkon és feltételezéseken alapulnak.

Hatástanulmány elkészítéséhez felhasznált források

A jelen tanulmány elsősorban a Megbízó által kapott információk és adatok alapján készült, ezen felül a munkákhoz alábbi fő forrásokat használtuk fel:

- A Miskolci Turisztikai Kft. által készített hatástanulmány;
- A Miskolci Turisztikai Kft. által rendelkezésre bocsátott számítások;
- KSH – Turizmushoz kapcsolódó statisztikai adatok: 2008-2017;
- Ezen felül más fürdők látogatószámait használtuk fel a tanulmányunkhoz.

Tartalomjegyzék

	Oldal		Oldal
■ A tanulmány háttere	3	Miskolc turisztikai gyengeségei és fejlesztési irányok	29
■ Tartalomjegyzék	4	■ Budapesten kívüli TOP 14 + 2 magyar város legfontosabb turisztikai jellemzői	30
Vezetői összefoglaló	5	■ A fürdővárosok összehasonlítása	30
A Projekt általános bemutatása	9	■ A jegyárak, csúszda + medence szám és látogató arány	31
■ A Projekt koncepcionális bemutatása	10	■ A jegyárak, penetráció, medence kihasználtság arányok	33
A hazai turizmus elemzése	12	■ Gyula példája	34
■ A hazai turizmus - múltbéli trendek	13	■ A fürdővárosok összehasonlítása	35
■ Budapest és top lokációk részesedése	14	A Miskolci turizmusra vonatkozó előrejelzés	39
■ Top14 lokáció fürdő és nem fürdőváros besorolása	15	■ A turisták számának előrejelzése – fejlesztés nélkül	40
■ Fürdő- és történelmi városok, illetve Miskolc részesedése	16	■ A turisták számának előrejelzése – fejlesztéssel	43
■ Fürdővárosok, Történelmi városok és Miskolc	17	■ Az előrejelzések összehasonlítása	44
■ Vendégéjszakák száma és főbb attrakciók látogatottsága	18	Tapolca II. üzleti számításai	45
Budapesten kívüli TOP vidéki lokációk	19	■ A fejlesztés műszaki és szakmai tartalma, funkciók bemutatása	46
■ Magyar fürdő régiók forgalma és kapacitása	20	■ Jegyárak és látogatószám	49
■ Magyar fürdő régiók árbevételének alakulása és szerkezete	21	■ Eredménykimutatás és üzleti terv részletes bemutatása	52
■ Észak magyarországi és észak alföldi megyék fürdő forgalma és kapacitása	22	■ Egyszerűsített cash-flow	64
■ Észak magyarországi és észak alföldi megyei fürdők árbevételének alakulása és szerkezete	23	■ Externália hatás	66
Miskolc mint vonzó turista célpont erősségei	24		
■ Budapesten kívüli TOP 14 + 2 magyar város legfontosabb turisztikai jellemzői	25		
■ Miskolci és környékbeli látványosságok	26		



Vezetői összefoglaló

A projekt megvalósíthatóságának szükségessége

A fejlesztés koncepcionális indoklása és indokoltságának logikai összegzése

Legfontosabb alap feltételezések:

- Miskolc 3 szempontból is unikális, (i) fürdődesztináció (ehhez szükségesek további fejlesztések), (ii) nagy mennyiségű diverzifikált turisztikai látványossággal rendelkezik (mint történelmi és földrajzi) valamint (iii) megyei jogú, történelmi város, ahol a kulturális vonzerő mellett az üzleti turizmus is potenciállal bír, mindezek és a kedvező földrajzi elhelyezkedése miatt a város kiemelkedő turisztikai desztináció potenciállal rendelkezik;
- Miskolcon és közvetlen környezetében nincsen megfelelő szálloda infrastruktúra kiépítve amely a minőségi és magasabb hozzáadott értékű turizmus alapja lehetne és kellően támogatná a desztinációs potenciál kiaknázását;
- Kellenek azok a magas színvonalú szolgáltatások amik biztosítják a hosszabb távú tartózkodást és magasabb költséket, mindazon túl, hogy számos turisztikai attrakcióval rendelkezik Miskolc és környezete;
- A jelenlegi turisztikai trendeket pozitív irányba kell „terelni” (átlagos tartózkodási idő növelése, külföldi turisták arányának növelése; magasabb keresleti csoportok megszólítása), ami nem igényel strukturális fejlesztéseket, de jelentős növekedési potenciállal bír;
- Számos külföldi szállodalánc lát jelentős potenciált Magyarországon a turizmusban, amennyiben a fenti célkitűzések teljesülnek, akkor nagy eséllyel lehet szállodalánckokat a régióba vonzani, ami egy újabb motorja lenne a további fejlesztéseknek és turizmus erősödésének (pl. Avas szálló fejlesztése);
- Miskolc közép/hosszú távon az ország és akár a régió egyik kiemelt turisztikai desztinációjává válhatna;

A fenntarthatóság legfontosabb pontjai:

- A jelenlegi fejlesztés keretében a fent leírt stratégiai célokból az alábbiak valósulnának meg:
 - 500-600 szobás szálloda fejlesztés megvalósulása (**** superior) **magántőkéből**;
 - Miskolc mint fürdődesztinációs turisztikai célpont erősítése, mely természetesen továbbra is a Barlangfürdőt tartja az unikális célpontnak, de az ilyen jellegű fejlesztésre nem alkalmas.
- A top 14 kiemelkedő magyarországi települések vizsgálatánál kiderült, hogy Miskolcon az átlagos tartózkodási idő jelentősen kevesebb az átlagnál, ezért kiemelten szükség van szálloda fejlesztésre és ehhez kapcsolódó kiegészítő wellness és rekreációs fejlesztésekre (az átlagos tartózkodási idő hasonló fürdő városokban közel 70%-kal, 1,7 nappal magasabb). Egy ilyen jellegű fejlesztés rövid távon is jelentős növekedést tudna elérni, amely megemelné a vendégéjszakák számát, továbbá a magasabb költséssel rendelkező külföldi vendégek számát is, valamint ehhez még párosulna egy nagyobb átlagos napi költés. Ez erős motorja lehetne a növekedésnek viszonylag kevés forrásból.
- 2017-ben Miskolc megelőzte Zalakarost a vendégek számában, holott nincs kiépítve hasonló szálloda infrastruktúra, illetve a belföldi vendégek számában 5. volt a Top 14 legnépszerűbb magyarországi település között (Budapest nélkül), amely egyértelműen jelzi Miskolc turisztikai vonzerejét és a fejlesztés megalapozottságát.

Miskolci Fürdő fejlesztési stratégia alappillérei

Bővülő magyarországi turizmus

- A magyarországi turizmus a magyar gazdaság húzóágazata volt, az elmúlt 10 évben jelentős növekedést produkált. A magyarországi turisták száma 2008 és 2017 közt 4,2 millió fővel nőtt, míg a vendégéjszakák esetében 9,5 millió volt a növekedés. A vendégek száma évente átlagosan 5%-kal, míg a vendégéjszakáké átlagosan 4,4%-kal nőtt az elmúlt 10 évben.
- A nemzetközi trendeket figyelembe véve a következő 5 évben is hasonlóan erős, 5% körüli növekedés várható a magyar turizmusban.

Komplex fürdő élményt nyújtó TOP vidéki lokációk a legnépszerűbbek

- A Top14 +2 Budapesten kívüli város vendégéjszaka-aránya jóval meghaladja az vendégszám arányukat, ami a lényegesen, 0,5 nappal, magasabb átlagos tartózkodási idő eredménye. Ennek oka a komplex turisztikai attrakciós kínálat és megfelelő szálláshely kínálat.
- A négy nagy turisztikai attrakciós kínálat típusból (1. városi -, 2. történelmi -, 3. kirándulós -, 4. fürdő turizmus) a fürdő turizmus húzó ereje és átlagos tartózkodási időre gyakorolt pozitív hatása a legmeghatározóbb. A fürdő városok turisztikai súlya jóval meghaladja valós gazdasági jelentőségüket, a Top 10 vidéki lokációból az első 7 helyet a fürdő desztinációk foglalják el átlagosan 3.31 napos tartózkodási idővel. Míg a többi top lokáció Magyarország legnagyobb történelmi városából tevődik össze, lényegesen rövidebb, átlagos 2.17 napos tartózkodási idővel.

Miskolc jelenleg is a TOP vidéki turista lokációk között

- A Top14 +2 városból Miskolc az egyik leggyorsabban bővülő magyarországi turisztikai lokáció, amely 2011-óta növelte piaci részesedését mind vendégszámban mind vendégéjszaka-számában. A vendégéjszakák száma évi átlag 6,2%-kal nőtt 2008 óta. A vendégéjszakák számához viszonyítva a Barlangfürdő penetrációja a legmagasabb (90-100%), de még így is elmarad a többi város fürdőjének látogatottsági penetrációjától.
- A jelenlegi turisztikai attrakciós kínálat alapján Miskolc jelenleg egyértelműen a jelentősebb történelmi városok turisztikai karakterisztikájával rendelkezik. Miskolcon a külföldi vendégek aránya jelentősen elmarad mind a fürdő- mind a történelmi városok arányától, míg az átlagos tartózkodási idő megegyezik a történelmi városok átlagos tartózkodási idejével.

Fürdők forgalom növekedése és szálláskapacitás fejlesztés a turizmus fő motorja

- A magyarországi fürdők látogató száma az utóbbi 7 évben évente 5,7%-al nőtt, ami meghaladta a vendégéjszaka szám 4,4%-os növekedését. Ezt a növekedést jelentős, 7,3%-os fürdőkapacitás bővítés kísérte.
- A fürdőbevételek éves átlagos növekedése 12,7% volt országosan míg 26,2%-os Észak Magyarországon, melynek fő motorja a szálláshely szolgáltatásból adódó bevétel növekedés volt. A észak magyarországi régió belül nagy a szóródás, míg Borsod alig nő addig Heves megye látogatói piacrészét és látogatószámát közel duplázza. Heves megyében az is látszik, hogy ezt a növekedést jelentős fejlesztések (fürdők létesítése kísérte).
- A észak magyarországi régió teljesítményét Heves húzta felfelé, ahol az egy főre jutó bevétel az országos duplája és a növekedés motorja az országosan is kiemelkedő 75%-os szálláshely-szolgáltatás bevétel arány.

Miskolc mint vonzó turista célpont erősségei (attrakciói)

- A Top vidéki lokációk közül a piacrészt tekintve az első 7 klasszikus fürdőváros, utána következnek a Magyarország történelmi városai, melyek közt Miskolc a 4-ik, piacrésze 2011 óta folyamatosan növekedett, összességében közel 2 százalékponttal (4-ről - 6%-ra).
- Miskolc a TOP vidéki turisztikai desztinációk közül egyedülként rendelkezik szinte minden turisztikai szempontból jelentős attrakcióval. Miskolc négy, egyedi hangulatot kínáló városrészből álló turisztikai desztináció: 1. Belváros az Avassal a városi turizmus; 2. Miskolc-Diósgyőr kulturális turisztika; 3. Miskolc-Lillafüred a Bükkaléval együtt az aktív- és ökoturisztika; 4. Miskolctapolca mediterrán hangulatával fürdő-desztináció.

Miskolci Fürdő fejlesztési stratégia alappillérei

Miskolc turisztikai gyengeségei fejlesztési irányok

A versenytárs elemzések alapján: a TOP vidéki turista lokációkkal való összevetés után a fő fejlesztendő területek: 1. egész évben üzemelő élményfürdő és 2. minőségi szálláshelykapacitás kiépítése

- A Tapolca I. ütem mind medencék számában mind azok kihasználtságában számottevően elmarad a versenytársaktól. A Tapolca I. ütemben elkérhető jegyár (2000 Forint) is kb. 50%-al elmarad a versenytárs városokban üzemelő fürdők színvonalának megfelelő 3-4 ezer forintos jegyártól.
- A versenytárs városokban működő fürdőkhöz viszonyítva egy Tapolca I. és II. színvonalú fürdő komplexum még változatlan vendégforgalom (Miskolcra érkező) mellett is jelentős látogatószám bővülést (penetráció növekedés) és jegyár emelkedést tenne lehetővé.
- Miskolcon és közvetlen környezetében nincsen megfelelő szálloda infrastruktúra kiépítve amely a minőségi és magasabb hozzáadott értékű turizmus alapja lehetne és kellően támogatná a fürdő desztinációs potenciál kiaknázását;

Miskolc turizmusa, fürdőlátogatók száma a jövőbeni fejlesztések nélkül

A historikus trendek fennmaradása és arányok változatlansága mellett a Tapolca I. és a Barlangfürdő összlátogatószáma 116,000 fővel nő 2022-re

- Miskolc Top14-ben elfoglalt arányát fixnek feltételezve a vendég száma közel 50,000 fővel fog várhatóan bővülni.
- A 2017-es átlagos tartózkodási idők változatlansága esetén 2022-ig 108 ezer vendégéjszakával fog nőni Miskolc turizmusa.
- A 2017-es fürdőlátogató / vendégéjszaka arányt a jövőre kivetítve a fürdőlátogatók száma 2022-ig kb 116,000 fővel fog várhatóan bővülni.

Miskolc turizmusa, fürdőlátogatók száma a jövőbeni fejlesztésekkel

• A historikus trendekhez képest a megvalósuló fürdő és szálloda fejlesztések okozta pozitív hatással számolva becsléseink szerint a Tapolca I+II és a Barlangfürdő összlátogatószáma száma 330,000 fővel is bővíthet és 2022-re elérheti a 760 ezer főt amivel még mindig elmaradna a versenytárs (Gyula, Debrecen, Hajdúszoboszló, Sárovar, Bük, Zalakaros, Nyíregyháza) fürdők 835 ezer fős 2016-os átlagától.

• A fejlesztésekkel számoló és az anélküli scenariók az alapvető feltételezésekben különböznek. Míg az alapesetnél nem számolunk változással semmilyen arány tekintetében (Miskolc piacrésze, külföldiek aránya, átlagos tartózkodási idő, fürdő látogatószámának penetrációja a vendégéjszakák számához) a 2017-es évhez képest, addig az fejlesztésekkel számoló esetben gyorsabb növekedéssel és némileg bővülő arányokkal számoltunk.

Tapolca II. üzleti terv és pozitív externáliák

- A Tapolca II. ütem inkrementális bevételei és költségei a jelentős fixköltség miatt az első 4 évben összesen 956 millió Forint veszteséget eredményeznének. Ennek fedezetét Miskolc város állja.
- Ugyanakkor az addicionális vendégéjszaka számból adódó más városi attrakcióknál és szálláshelyeknél bekövetkező forgalom növekedésből származó externália hatásokat figyelembe véve a beruházás megtérülése jelentősen jobb a város szempontjából.
- A két új szálloda megépítése esetén 1.000 magas színvonalú férőhely kapacitással növekedne a város, mellyel megközelítené a magyarországi top fürdő desztinációk átlag kapacitását. Egy ilyen jellegű beruházás becsléseink szerint 12-15 milliárd Ft-os beruházási igényt jelent és éves szinten több mint 200-300 ezer pótlólagos magas színvonalú vendégéjszaka kapacitást eredményezne, ami közvetlenül a Tapolcai Strandfürdő és Barlangfürdő vendégkörét tudná biztosítani.



A Projekt háttérének bemutatása

A projekt koncepcionális bemutatása

A Beruházás az első ütem keretében elkészült funkciók kiegészítése egész évben üzemelő élményfürdővel.

Projekt koncepcionális bemutatása

- A „Miskolctapolcai fürdő és környezetének fejlesztése” című projekt két ütemben valósul meg. Az első ütem 2013 és 2015 közt megépült, a jelenlegi második ütem a fürdő szolgáltatásainak bővítését és fejlesztését foglalja magában bruttó 11.6mrdFt értékben.
- A második ütem során nettó 11,200nm alapterületű 5 különálló épületrészt tartalmazó épületkomplexum kerül kialakításra, mely 10 beltéri medencét tartalmaz és 750 fő egyidejű befogadóképességére alkalmas. A projekt közvetlenül 80 új munkahelyet teremt és a tervezett új látogatószám a fenntartási időszak végére eléri a 225,000 főt.
- Az első ütem elsősorban rekreációs és sport célokat szolgáló létesítményeket foglalt magában, míg a második ütem főként élményelemeket tartalmaz majd. Szintén kiegészítő funkció, hogy míg a már elkészült ütem elsősorban szezonális működést tesz lehetővé, addig a Beruházás főként fedett fürdőelemeket fog tartalmazni, melyel lehetővé teszi az egész éves (négy évszakos) működést.
 - Az első ütemben a következő beruházások valósultak meg a rekonstrukció során: szaunák, pihenőterek, masszázs részleg, só-szoba, konditerem, masszírozó és merülő medencék, napozóterasz, meditációs tető-kert, 50 x 25 méteres versenymedence, homokos strandröplabda, valamint lánbtenisz pályák.
 - A második ütemben a következő épületek valósulnak meg: Belépőcsarnok, Konyha-étterem, Öltöző épület, Fürdő csarnok, Teenager csarnok, Gyerek csarnok. Szintén a második ütemben készül el egy 150 gépjármű befogadására alkalmas parkoló.
- A fürdőfejlesztés II. üteme az I. ütem közvetlen szomszédságában, a miskolctapolcai Aradi sétánytól kiindulva a régi „gyerekstrand” területén fog elhelyezkedni.

Miskolc turisztikai környezete

- Miskolc városa 4 különböző turisztikai desztinációt azonosított, melyek fejlesztése terv szerint és fókuszáltn történik:
 - a belváros az Avassal városi turizmus fókusszal;
 - Miskolc-Diósgyőr elsősorban a kulturális turisztikai fókusszal (történelmi vár, múzeum, templomok és fesztiválok);
 - Miskolc-Lillafüred a Bükkaléval együtt az aktív- és ökoturisztikai látogatókat valamint egészségmegőrzést keresőket célozza;
 - Miskolctapolca fürdő-desztináció fókusszal.
- A fürdődesztináció fókuszhoz kapcsolódóan a város három fürdőjének pozicionálása az alábbi:
 - a Selyemréti Strandfürdő fő profilja a strand funkció mellett az egész évben üzemelő sportcélokat szolgáló uszodai funkció
 - A Miskolctapolca-Barlangfürdő fő profilja és fejlesztési iránya a gyógyfürdő funkció
 - Miskolctapolca Strandfürdő (I. + II. ütem) élmény- és wellness fürdői funkciókat kíván ellátni
- Azaz, míg a Selyemréti fürdő elsősorban a helyi igényeket szolgálja ki, addig a Miskolctapolca-Barlangfürdő és a Miskolctapolca Strandfürdő számára a turisták igényeinek kiszolgálása az elsődleges fókusz.

Miskolc négy turisztikai desztinációt különböztet meg a városon belül, melyek közül egyik a fürdő desztináció.

A beruházás ismertetése

A Beruházás 6 épületet foglal magában.

Beruházás tervezett műszaki tartalmának bemutatása

- A második ütem tervezett tartalma az alábbi (melyek közül kiemeltük a nem kiszolgáló funkciót ellátó épületeket):
 - **Belépőcsarnok:** A csarnokban vizes blokk, pénztár és egy kis üzlet kerülnek majd elhelyezésre. Az épület első szintjén kerül kialakításra az üzemeltetési funkció részére kialakított helyiségcsoport (dolgozói vizesblokkok és irodák).
 - **Konyha-étterem:** Az épület földszintjén helyezkedik el a konyha és az éttermi asztalok, melyhez egy kültéri vendéglátó terasz is kapcsolódik majd. Az épület alagsorában a gazdasági funkciók kaptak helyet.
 - **Öltöző épület:** Az épületben az öltöző szekrények és öltöző kabinok, a női és férfi mosdó, zuhanyzó és WC csoport, továbbá a mozgáskorlátozottak részére kialakított vizes blokk kapnak helyet. Az épület alagsorában raktárak és technológiai helyiségek kerülnek elhelyezésre.
 - **Fürdő csarnok:** Az épület belterében 3 élménymedence kerül kialakításra, melyek közül kettőhöz kültéri medencerész is tartozik. Az épülethez csatlakozóan napozóterasz is kialakításra kerül. Az épületben megtalálhatók lesznek továbbá pihenőágyak és vizes blokkok is. Az épület alagsorába kerül a medencékhez tartozó gépészet.
 - **Teenager csarnok:** A csarnokba három csúszda érkezik majd, melyekhez külön medencék tartoznak. Kialakításra kerül továbbá egy különálló élménymedence is. Az épület alagsorába kerül a medencékhez tartozó gépészet.
 - **Gyerek csarnok:** Az épület belső terében vizes játszótér, játszószoza és vizes blokk kerülnek kialakításra. Az épülethez kültéri medence és játszóudvar kapcsolódik. Az épület alagsorába kerül a medencékhez tartozó gépészet.
 - **Parkoló:** mely a 253/1997. számú kormányrendelet alapján 5 fő-nként egy parkolóhely kialakítását írja elő, azaz összesen 150 db parkolóhely kerül majd kialakításra.

A megvalósíthatósági tanulmány által azonosított korlátok és kockázatok

- Miskolc városa nem rendelkezik elégséges szálláshely kapacitással (Miskolc város teljes szálláshely kapacitása 5.643 db férőhely, ebből Miskolctapolca 1.815 db). A kapacitáskorlát megszüntetése érdekében magántőkéből, de Miskolc városával együttműködve 2 szálloda kerülne megépítésre a fürdő közvetlen szomszédságában és azzal összeköttetésben.
- A Miskolctapolcai fürdő jelenleg működő első üteme jelenleg nem képes biztosítani sem az egész éves hatékony működést sem a megfelelő színvonalú és széleskörű szolgáltatást.



Magyarországi turizmus

A hazai turizmus - múltbéli trendek

Mind vendég- mind vendégéjszakaszám jelentősen, átlagosan kb 5.0%-al nőtt az elmúlt 10 évben

Míg a vendégéjszakák száma az utóbbi 10 évben évente átlagosan 4,4%-kal nőtt, addig a vendégek száma évente 5%-al így az átlagos tartózkodási idő 2,61 napról 2,49 napra csökkent.

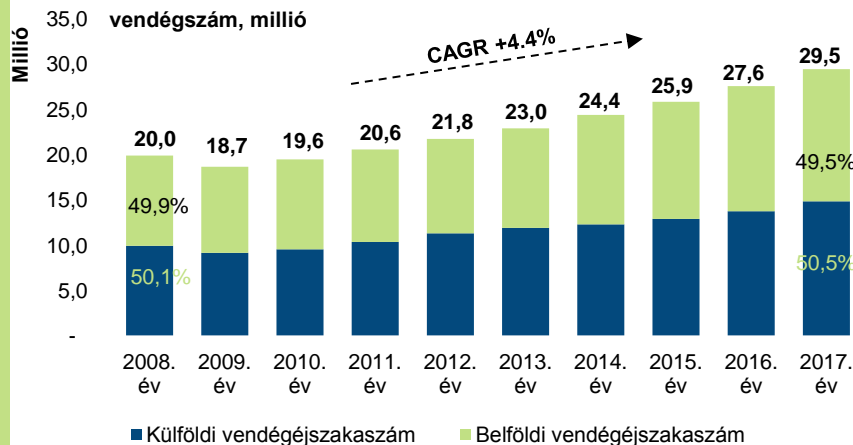
A külföldi turisták aránya nem nőtt számottevően az elmúlt 10 évben Magyarországon.

A külföldi turisták átlagos tartózkodási ideje 8%-kal, míg a belföldieké 5%-kal csökkent a vizsgált 10 évben.

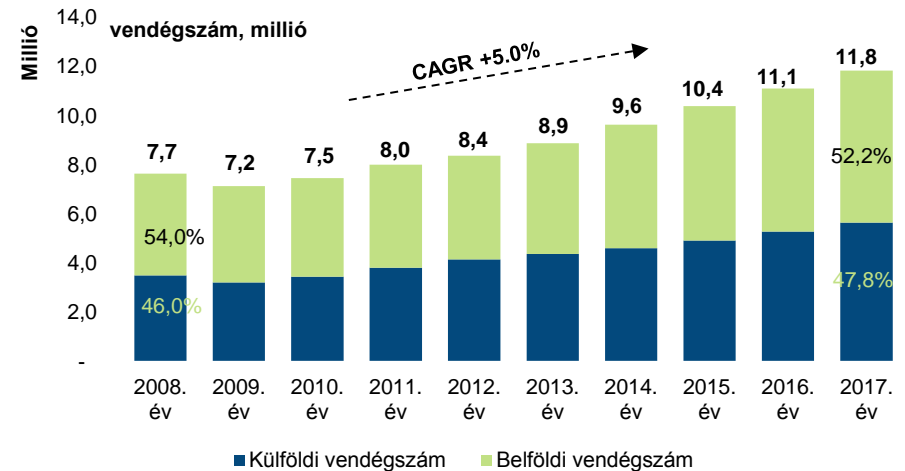
Magyarország turizmusa

- A magyarországi turisták száma 2008 és 2017 közt 4,2 millió fővel nőtt, míg a vendégéjszakák esetében 9,5 millió volt a növekedés.
- A vendégek száma évente átlagosan 5%-kal, míg a vendégéjszakáké átlagosan 4,4%-kal nőtt az elmúlt 10 évben, így az átlagos tartózkodási idő csökkent.
- A belföldi és külföldi turisták aránya nem változott jelentősen a vizsgált 10 év során.
- Az elmúlt 10 évben mind a külföldi mind a belföldi turisták átlagos tartózkodási ideje csökkent, előbbieké 8%, míg utóbbiaké 5%-kal. Ennek ellenére a külföldiek 2017-ben még mindig kb. 0,25 nappal (6%) hosszabb időt töltenek el egy átlagos utazás alkalmával.

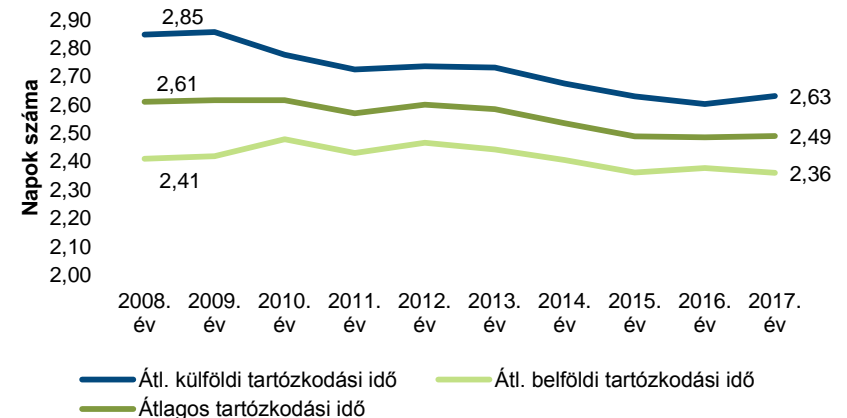
Külföldi és belföldi vendégéjszakák aránya Magyarországon



Külföldi és belföldi vendégek aránya Magyarországon



Átlagos tartózkodási idő (belföldi és külföldi vendégek esetében)



A hazai turizmus – Budapest és top turisztikai lokációk részesedése

A Top14 +2 Budapesten kívüli város vendégéjszaka aránya jóval meghaladja a vendégéjszám arányukat a, lényegesen, 0,5 nappal hosszabb átlagos tartózkodási idő miatt

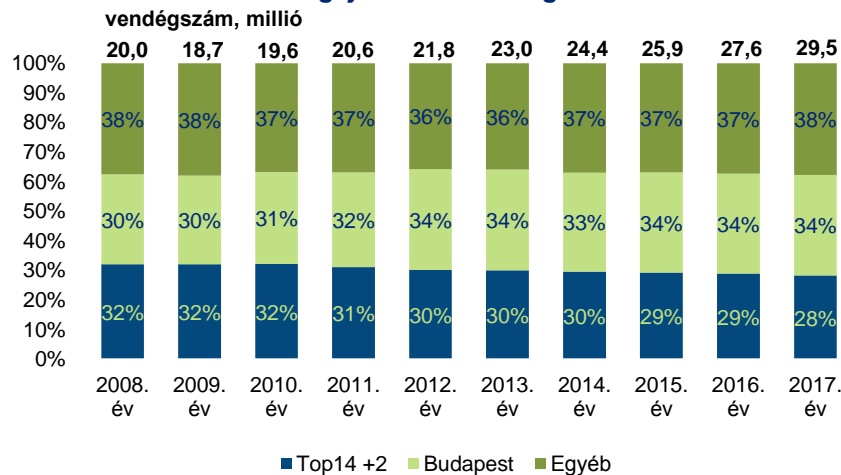
A Top14 +2 turisztikai célpont magyarországi vendégéjszám és vendégéjszaka szám részesedése csökkent az elmúlt 10 évben.

A Top14 +2 esetében az átlagos tartózkodási idő 2017-ben kb fél nappal meghaladja mind Budapest mind a más magyarországi városok átlagát.

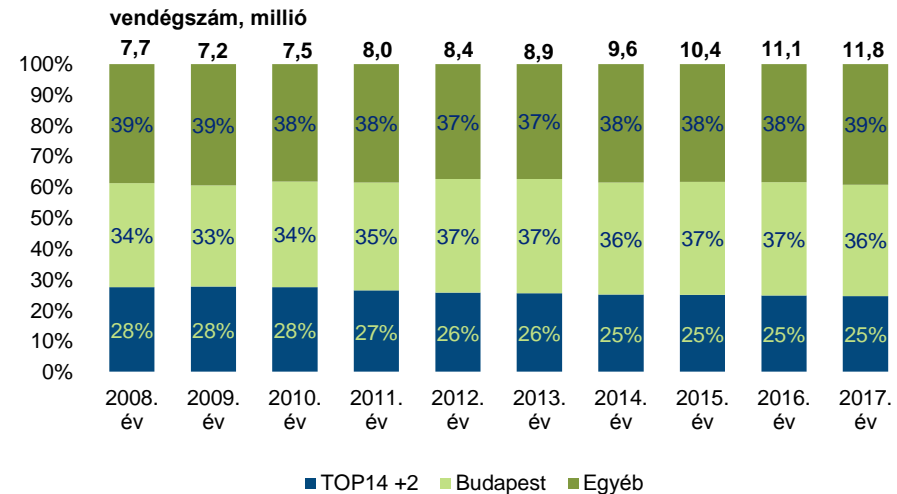
Top14 +2 vizsgált város turizmusa

- Az általunk vizsgált Top14 turistát fogadó város (kiegészítve Mezőkövesddel és Nyíregyházával) magyarországi vendégéjszámából való részesedése 28%-ról 25%-ra csökkent az elmúlt 10 évben Budapest ellenében, míg vendégéjszaka szám részesedése 32%-ról 28%-ra csökkent. A Top14 vidéki város listája a következő oldalon látható.
- A Top14 +2 város átlagos tartózkodási ideje bár csökkent az elmúlt 10 évben, még 2017-ben is jelentősen (kb. 0,5 nappal) meghaladta mind Budapest mind az egyéb magyarországi városok átlagát.
- A Top14 +2 város átlagos tartózkodási ideje 2017-ben jelentős szóródást mutatott (1,9 és 4,7 nap közt alakult). Feltételezésünk szerint a tartózkodási idő hosszát jelentősen befolyásolja, hogy az adott település fürdő vagy nem fürdő város.

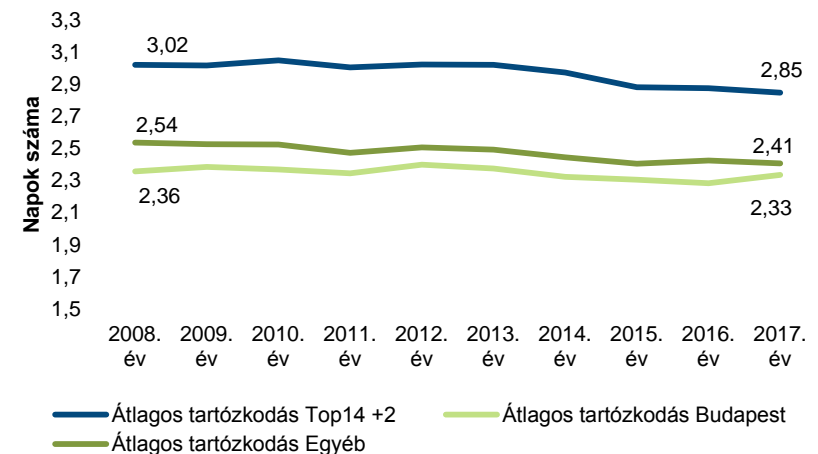
Vendégéjszaka szám megbontás



Vendégéjszám megbontása



Átlagos tartózkodási idők turisztikai célpontonként



Top14 turisztikai lokáció - fürdő és történelmi besorolása

A fürdő városok turisztikai súlya jóval meghaladja valós gazdasági jelentőségüket, míg a többi top lokáció Magyarország legnagyobb történelmi városaiból tevődik össze.

A Top14+2 turisztikai célpont magyarországi vendégszám tekintetében az ország turistaszámának 25%-át adja.

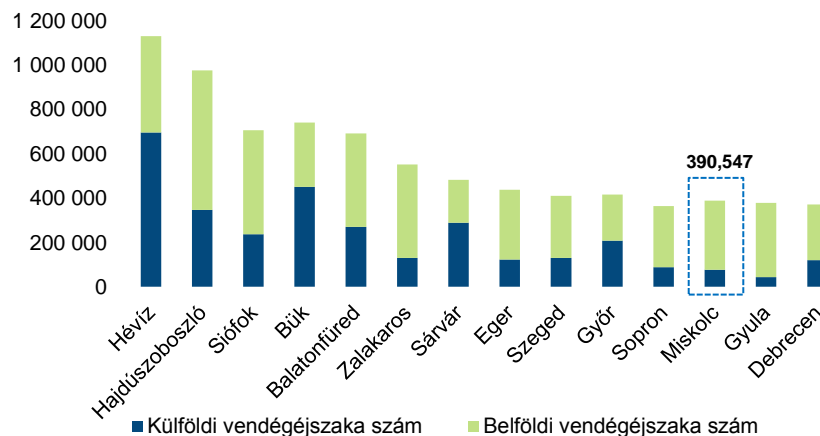
A Top14+2 Budapesten kívüli lokációt megbontottuk fürdő és történelmi városokra. Ez alapján 7-et soroltunk történelmi, míg 9-et a fürdőváros kategóriába.

A fürdővárosok aránya a Top14+2 vendégszámából 69% volt 2017-ben.

Top14 vizsgált város turizmusának jellege

- Az általunk vizsgált Top14+2 turistát fogadó város esetében a rendelkezésre álló fürdők és a történelmi hagyományok alapján meghatároztuk, hogy melyek minősülnek elsődlegesen fürdővárosnak és melyek profilja bír másmilyen elsődleges jellemzővel (pl. történelmi város).
- A Top14+2 városból 7-et tekintettünk nem elsődlegesen fürdővárosnak, ezek együttes részesedése a Top14+2-n belül csak 26% a 2017-es vendégéjszakák számából.
- A Top 14+2 (Budapesten kívüli) magyarországi lokációból csak Hévíz, Sopron és Miskolc nem rendelkezik élményfürdővel. Ezen városok közül csak Miskolc megyeszékhely, valamint lakosszámban is Miskolc a legjelentősebb (157,000 fő vs a második legnagyobb Sopron 59,000 fője)

Kül- és belöldi vendégéjszakák száma a Top14 városban



Tábla I.1 - A Top14+2 város besorolása (fürdő / történelmi)

Város	Város típus	Fürdő típus	Részesedés*
Hévíz	Fürdő	Gyógy	14,0%
Hajdúszoboszló	Fürdő	Gyógy, élmény	12,0%
Bük	Fürdő	Gyógy, élmény	9,0%
Siófok	Fürdő	Élmény, strand	8,0%
Balatonfüred	Fürdő	Élmény	8,0%
Zalakaros	Fürdő	Gyógy, élmény	7,0%
Sárvár	Fürdő	Gyógy, élmény	6,0%
Eger	Történelmi	Gyógy, élmény	5,0%
Szeged	Történelmi	Gyógy, élmény	5,0%
Győr	Történelmi	Gyógy, élmény	5,0%
Gyula	Fürdő	Élmény	5,0%
Miskolc	Történelmi	Gyógy	5,0%
Sopron	Történelmi	Gyógy	4,0%
Debrecen	Történelmi	Élmény	4,0%
Mezőkövesd	Fürdő	Gyógy, élmény, strand	-.%
Nyíregyháza	Történelmi	Gyógy, élmény	-.%

Forrás: KSH, publikus adatgyűjtés

* a Top14-en belüli 2017-es vendégéjszakák száma alapján mért piaci részesedés

Top14+2 turisztikai lokáció – Fürdő- és Történelmi városok, illetve Miskolc részese

A Top14 +2 városból Miskolc az egyik leggyorsabban bővülő magyarországi turisztikai lokáció, amely 2011 óta növelte piaci részesedését mind vendégszámban mind vendégéjszakaszámában

A fürdővárosok aránya a vendégszámból közel 60%, míg a vendégéjszaka számból közel 70%.

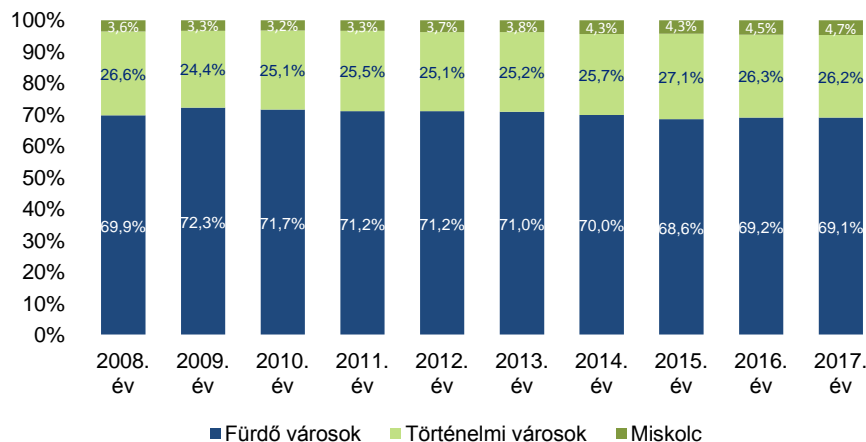
A történelmi városok aránya a vendégszámból közel 34,4%, míg a vendégéjszaka számból közel 26,2%.

Miskolc vendégszám és vendégéjszaka aránya 2011 és 2017 közt jelentősen nőtt, 2017-ben rendre 6,1%-ot és 4,7%-ot tett ki.

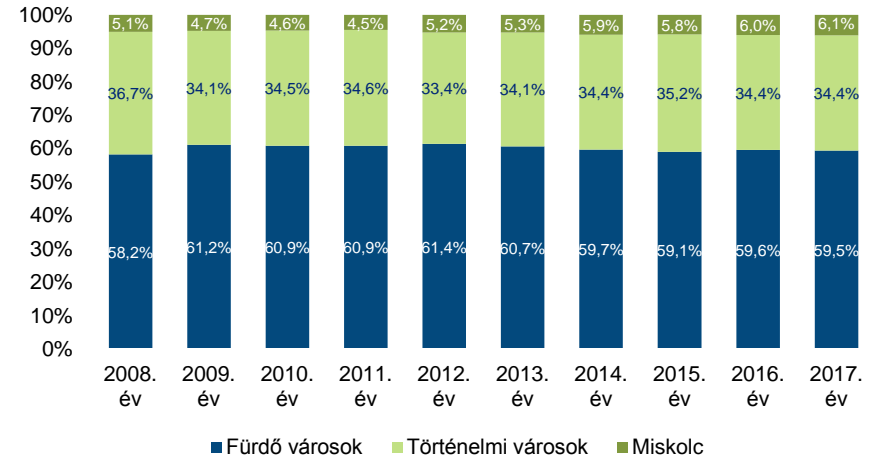
Top14+2 vizsgált város turizmusa

- A Top14 +2 lokációból a fürdővárosok vendég aránya minimálisan nőtt az utóbbi 10 évben, míg arányuk a vendégéjszaka számban minimálisan csökkent. Miskolc aránya a Top14+2-ben 2011 óta jelentősen emelkedett.
- A 2017-es növekedés üteme a 4.-ik legmagasabb volt a legnépszerűbb városok növekedésén belül, ezzel Miskolc megelőzte többek közt Hajdúszoboszlót, Szegedet és Debrecent.
- A fürdővárosok magasabb vendégéjszaka arányát (a vendégszámban mért arányhoz viszonyítva) a hosszabb átlagos tartózkodási idők eredményezik, melynek bemutatását a következő oldal tartalmazza.

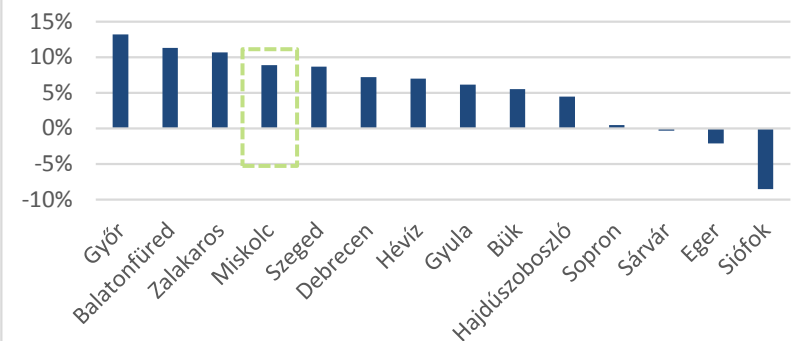
Top14+2 vendégéjszámának megbontása jelleg szerint



Top14+2 vendégszámának megbontása jelleg szerint



Top14 város vendégéjszakák számának változása 2016-2017



Top14+2 turisztikai lokáció – Fürdővárosok, Történelmi városok és Miskolc

Miskolcon a külföldi vendégek aránya jelentősen elmarad mind a fürdő- mind a történelmi városok arányától, míg az átlagos tartózkodási idő megegyezik a történelmi városok átlagos tartózkodási idejével

Miskolcon a külföldi vendégek aránya számottevően elmarad mind a fürdővárosokban mind más a történelmi városokban mérhető aránytól.

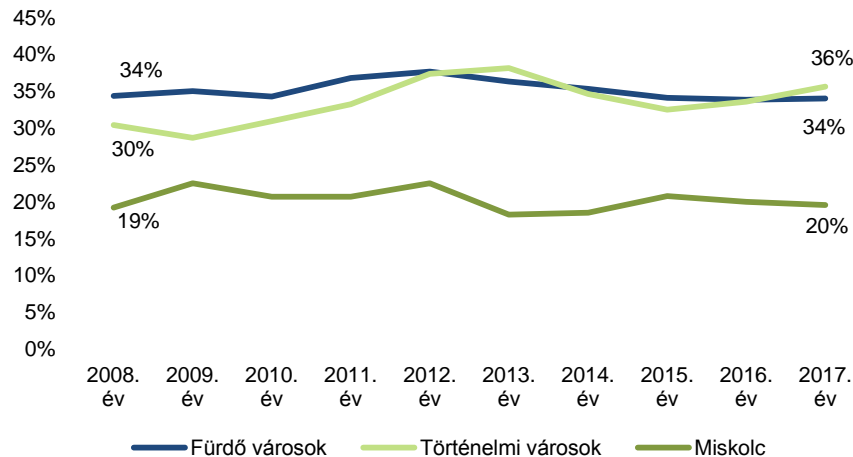
Miskolc átlagos tartózkodási ideje (2,17 nap) megegyezik a történelmi városok átlagával, míg a fürdővárosok esetében ez az idő számottevően hosszabb 3,31 nap.

Miskolc elmozdulása a fürdődesztinációvá pozicionálás felé jelentősen hosszabb átlagos tartózkodási időket eredményezhetne.

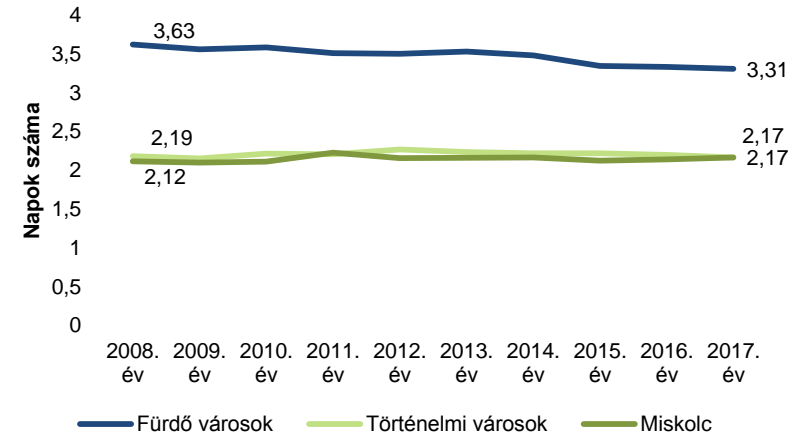
Miskolc turizmusa

- Az átlagos tartózkodási idő a fürdővárosok esetében jelentősen (kb 1,14 nappal) hosszabb mint a nem elsősorban fürdőváros jellegű településeken (pl. történelmi városok). Miskolc átlagos tartózkodási ideje összhangban van a történelmi városokéval.
- Véleményünk szerint a leginkább releváns összehasonlító városok a kelet magyarországi régióban Gyula és Hajdúszoboszló, melyek esetében az átlagos tartózkodás 3,2-3,3 nap volt 2017-ben. Ezzel szemben Miskolc ugyanezen értéke 2,17 nap volt, ami 32%-kal alacsonyabb.
- Miskolc átlagos tartózkodási ideje az országos átlag alatt van (2,49 nap). Az átlagtól elmaradó tartózkodási idő jelentős részben a külföldiek alacsony arányából adódik, mivel a külföldi turisták száma jelentősen elmarad az országos átlaghoz képest. Miskolc esetében ez 20% 2017-ben, míg a többi városban ez a szám 34-36% között volt tavaly.

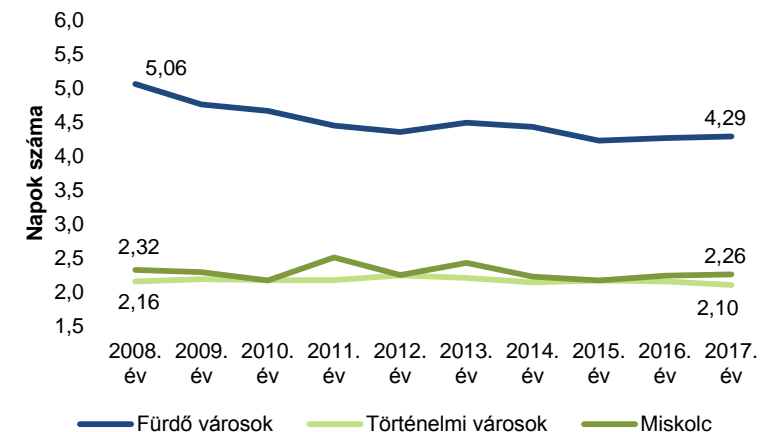
Külföldi vendégek aránya település jelleg szerint



Átlagos tartózkodási idő település jelleg szerint



Külföldiek átlagos tartózkodási ideje település jelleg szerint



Miskolc turizmus – Vendégéjszakák száma és főbb attrakciók látogatottsága

A vendégéjszakák száma évi átlag 6,2%-kal nőtt 2008 óta. A vendégéjszakák számához viszonyítva a Barlangfürdő penetrációja a legmagasabb (100-90%) de még így is elmarad többi város fürdőjének látogatottsági penetrációjától.

Miskolc vendégéjszama az elmúlt 10 év alatt évente átlagosan 6,2%-kal nőtt.

A vendégéjszám 8,87%-kal nőtt 2016-ról 2017-re.

A vendégéjszakák számához viszonyítva a Barlangfürdő penetrációja a legmagasabb (90-100%).

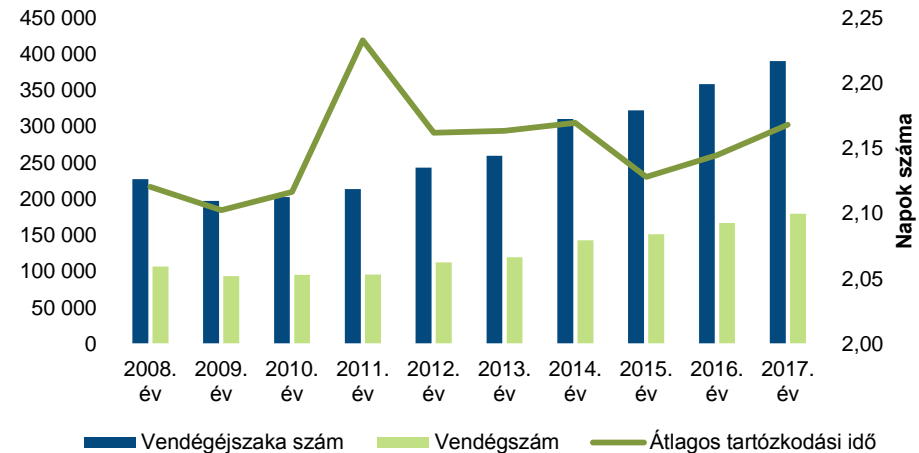
A fürdő fejlesztések eredményeként várható, hogy a fürdőlátogatók penetrációja a vendégéjszakák számához viszonyítva tovább emelkedik és közelít a versenytársaknál mért 1.5-1.6-os átlaghoz.

- A KSH adatai szerint Miskolc vendégéjszakáinak száma dinamikusan növekedett 2008 és 2017 közt. A növekedés éves átlagos üteme 6,2% volt.
- A 2017-es növekedés üteme a 4.-ik legmagasabb volt a legnépszerűbb városok növekedésén belül, ezzel Miskolc megelőzte többek közt Hajdúszoboszlót, Szegedet és Debrecent.
- A növekedés ütemének fenntartása érdekében további turisztikai látnivalók létesítése szükséges a jövőben, ezt támogatná a Miskolctapolcai Strandfürdő II. ütemének beruházása is.
- Megvizsgáltuk, hogy azon Top14-es városok esetében, ahol rendelkezésre állt fürdőlátogató szám 2016-ra, az egyes településeken milyen arányban állt egymással a fürdőlátogatók és a vendégéjszakák száma. Miskolc esetében a mutató jelentősen alacsonyabb mint a többi (élményfürdővel rendelkező) település esetében. A Tapolca II. ütem felépítését követően mind a vendégéjszaka szám mind az arányszám emelkedése várható.
- A tervezett fürdőberuházás Miskolc fürdődesztinációvá válásával számottevően növelhetné az átlagos tartózkodási időt és így a vendégéjszakák számát, illetve új vendégeket is vonzhatna a városba.

Tábla I.2 - Top14 városok fürdőlát. / vendégéj aránya*

Város	Vendégéjszaka szám 2016	Fürdőlátogató szám 2016	Fürdőlátogató / vendégéjszaka
Gyula	358,399	600,000	1.67
Debrecen	348,216	570,000	1.64
Hajdúszoboszló	934,895	1,720,000	1.84
Sárvár	485,683	770,000	1.59
Bük	702,882	890,000	1.27
Zalakaros	500,319	560,000	1.12
Nyíregyháza	196,256	486,000	2.48
Miskolc	358,730	391,739	1.09

Vendégek, vendégéjszakák és átlagos tartózkodási idők alakulása Miskolc



Tábla I.3 - Az egyes Miskolci turisztikai attrakciók főbb adatai

Látnivaló	Látogatószám			Penetráció			Átlagos jegyár
	2015	2016	2017	2015	2016	2017	
Barlangfürdő	326,445	333,083	350,000	1.01	0.93	0.90	2,050
Lillafüredi Erdei Vasút	223,013	229,191	239,400	0.69	0.64	0.61	725
Diósgyőri Vár	117,764	141,573	150,000	0.37	0.39	0.38	1,350
Miskolci Állatkert	83,525	85,629	92,500	0.26	0.24	0.24	1,050
Szent István Barlang	63,046	63,973	66,000	0.20	0.18	0.17	1,000
Hermann Ottó múzeum	55,106	61,350	63,500	0.17	0.17	0.16	750
Libegőpark	-	38,000	40,000	-	0.11	0.10	1,300
Összesen	868,899	952,799	1,001,400	n/a	n/a	n/a	n/a



Budapesten kívüli komplex üdülési élményt nyújtó TOP vidéki lokációk

Magyar fürdő régiók forgalma és kapacitása

A magyarországi fürdőlátogatók száma az utóbbi 7 évben évente 5.7%-al nőtt, ami meghaladta a vendégéjszaka szám 4.4%-os növekedését. Ezt a növekedést jelentős 7.3%-os kapacitás bővítés kísérte.

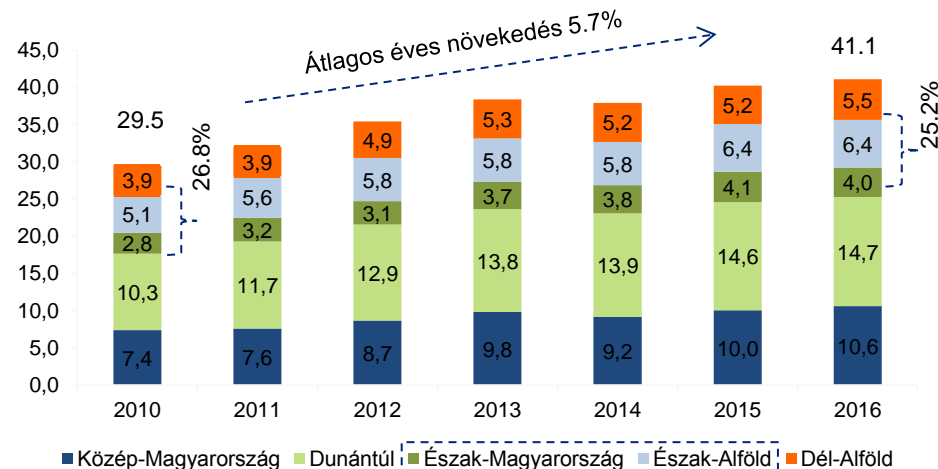
A 2010-2016 időszakban a magyarországi fürdőlátogatók száma évente átlagosan 5,7%-kal emelkedett.

Magyar fürdő régiók forgalma és kapacitása

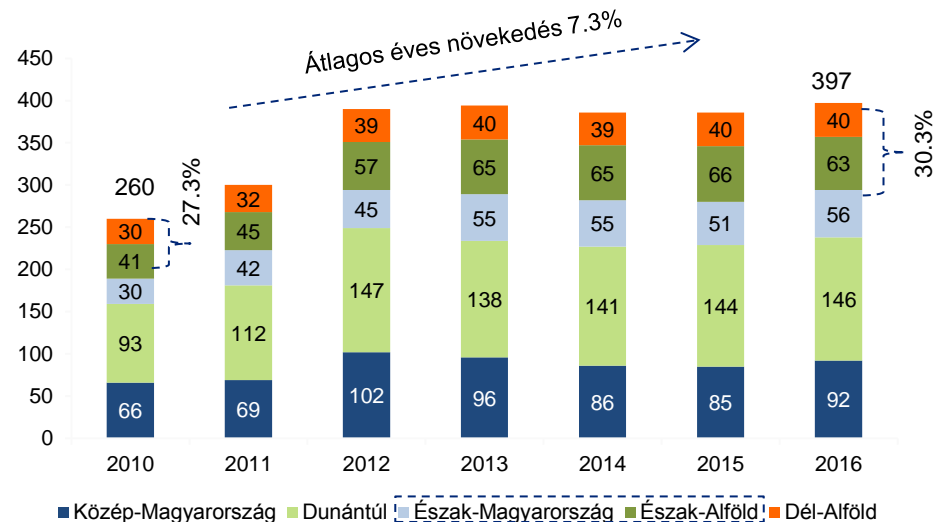
- Magyarország 5 régiója közül a Dunántúlon található meg az állandóan üzemelő fürdők legnagyobb számban (146, ami a teljes országos állomány 37%-a).
- Az Észak-Magyarország és az Észak-Alföld régiók aránya az állandóan üzemelő fürdőkből a 2010-es 27,3%-ról minimálisan (30,3%-ra) emelkedett. Az Észak-Alföld-i fürdők száma a második legalacsonyabb az 5 régió közül.
- A fürdőlátogatók száma évente átlagosan 5,7%-kal nőtt 2010 és 2016 közt. A látogatók száma minden régióban emelkedett, azonban az Észak-Alföld régió növekedése elmaradt az országos átlagtól (míg az Észak-Magyarország régió esetében az átlagot minimálisan meghaladó növekedést mértek), így arányuk a fürdőzőkből 1,5%-kal csökkent.
- Az átlagtól elmaradó növekedés a vizsgált időszakban azt mutatja, hogy számottevő növekedési tartalék van a két fent említett régió esetében.



Fürdő látogatók számának alakulása régióként (millió Fő)



Állandóan üzemelő fürdők számának alakulása régióként (db)



Magyar fürdő régiók árbevételének alakulása és szerkezete

A fürdőbevételek átlagos növekedése 12,7% volt országosan míg 26,2%-os Észak Magyarországon, melynek fő motorja a szálláshely szolgáltatásból adódó bevétel növekedés volt.

A magyarországi fürdők árbevétele a látogatók számát meghaladó mértékben nőtt az elmúlt 7 évben (12,7%), így az egy főre jutó bevétel évente átlagosan 8,7%-kal nőtt.

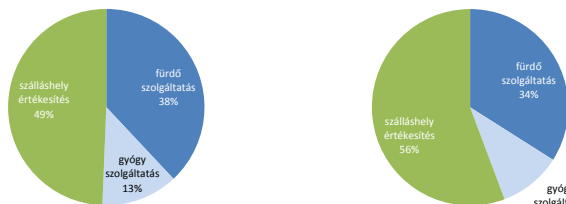
Az Észak Magyarország régió árbevétele nagyobb ütemben évente 26,2%-kal, az egy főre jutó bevétel 18,7%-kal nőtt és jelenleg 24%-kal meghaladja az országos átlagot.

A fürdőbevételeken belül a szálláshely szolgáltatás bevételei mind országosan mind Észak Magyarország szintjén növekedtek, azonban ez utóbbi esetében nagyobb ütemben.

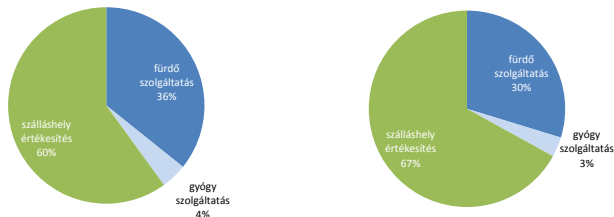
Magyar fürdő régiók forgalma és kapacitása

- A magyarországi fürdők árbevétele a látogatók számának növekedését meghaladó mértékben nőtt (12,7% vs 5,7%).
- Az Észak Magyarország régió bevétele 2010 és 2016 közt az átlagot messze meghaladó mértékben, éves szinten átlagosan 26,2%-kal emelkedett, így részesedése az országos bevételekből 21,1%-ról 23,4%-ra nőtt.
- 2016-ban az észak magyarországi régióban az egy fürdőlátogatóra jutó átlagos bevétel 24%-kal haladta meg az országos átlagot. A vizsgált időszakban átlagosan 18,7%-os növekedést produkált, meghaladva az országos 8,7%-os átlagot.
- A fürdőbevételeken belül az elmúlt 7 évben csökkent a fürdő szolgáltatásból származó bevételek aránya (34% vs 38%). Az észak magyarországi régióban a csökkenés nagyobb mértékű volt (30% vs 36%).

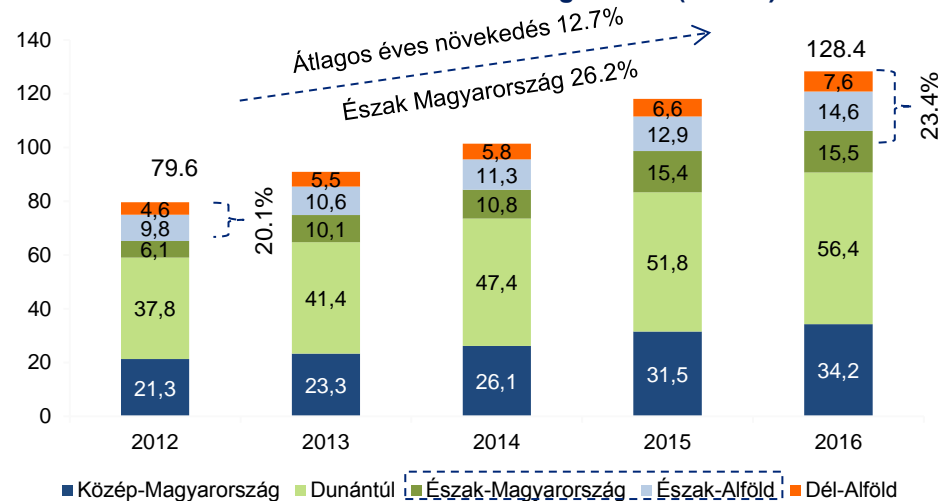
Fürdő bevétel megoszlása országosan 2012 és 2016



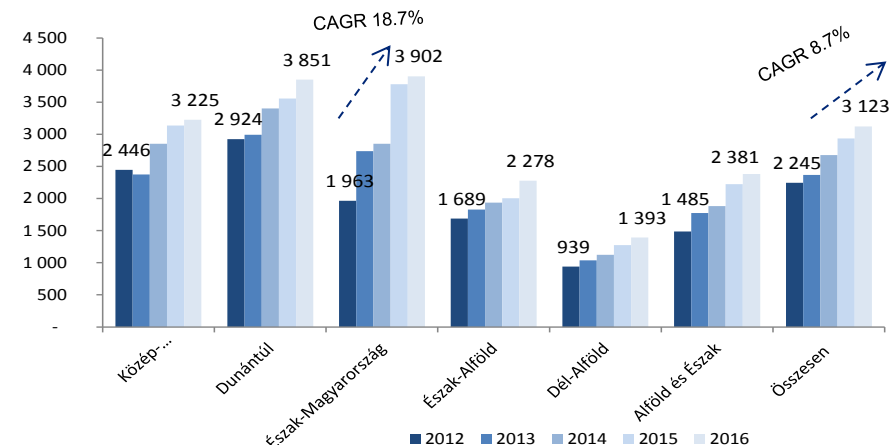
Fürdő bevétel megoszlása Észak Mo. 2012 és 2016



Fürdők árbevételének számának alakulása régióként (mrd Ft)



Fürdők árbevétele per látogató régióként (Ft)



Észak magyarországi és észak alföldi megyék fürdő forgalma és kapacitása

A régió belül nagy a szóródás, míg Borsod alig nő addig Heves megye látogatói piacrészét és látogatószámát közel duplázta. Heves megyében az is látszik, hogy ezt a növekedést jelentős fejlesztések (fürdők létesítése kísérte)

Az Észak Alföld és Észak Magyarország régiók fürdő látogató számának növekedése elmarad az országos átlagtól (4,5% vs 5,7%).

A két régiót Heves megye látogatószám emelkedése húzza magával, ahol az elmúlt 7 évben 1 millió fővel nőtt a látogatók száma (közel 15% éves növekedés).

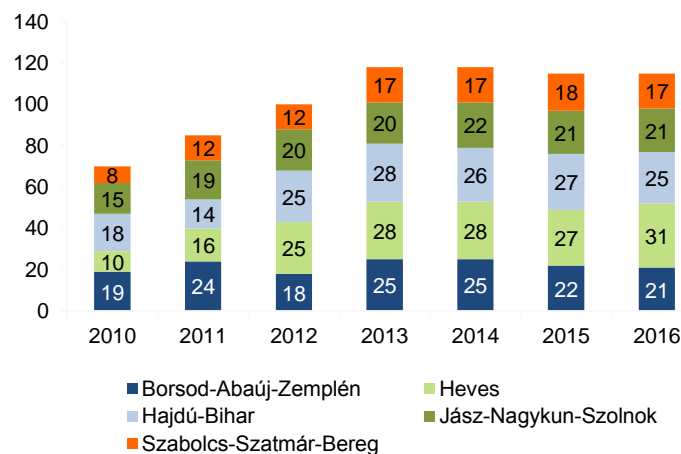
Borsod megye látogatószáma minimálisan nőtt, így régióbeli szerepe gyengült (19%-ra 24%-ról).

Borsod fürdőinek száma minimálisan (2 db-al) nőtt a vizsgált időszakban.

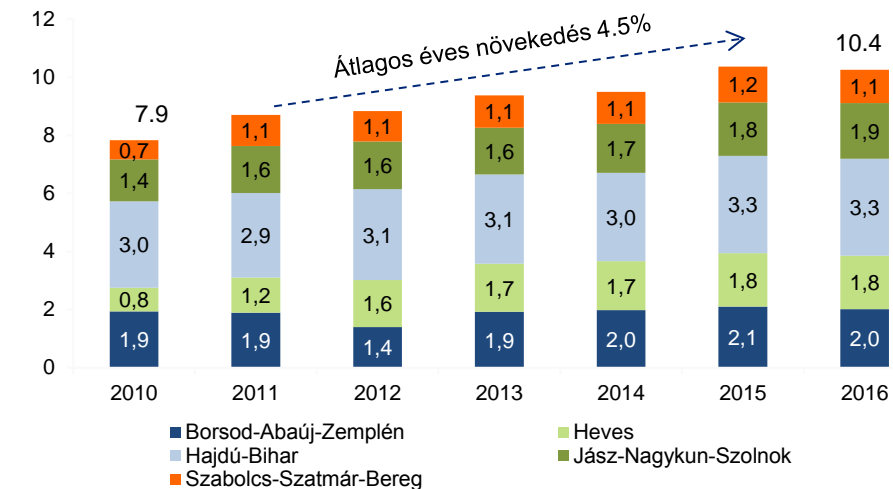
Észak Magyarország régió forgalma és kapacitása

- Az Észak Magyarország régió fürdő látogatóinak száma évente átlagosan 4,5%-kal nőtt 2010 és 2016 közt (miközben az országos érték 5,7% volt). Ezen belül Borsod megye vendégszáma minimális növekedést (0,1 millió főt) ért csak el.
- Borsod megye átlagtól elmaradó növekedése következtében részesedése a fürdő látogatók számából 24%-ról 19%-ra csökkent a vizsgált időszakban.
- A régió növekedésének közel feléért Heves megye a felelős (Eger, Egerszalók, Bükkszékfürdő, Demjén, Hatvan, stb), ahol az elmúlt 7 évben 1 millió fővel nőtt a fürdő látogatók száma.
- Az állandó fürdők száma minden Észak Magyarország-i megyében nőtt, azonban közülük a legalacsonyabb növekedést Borsod megye tudta elérni (2db).

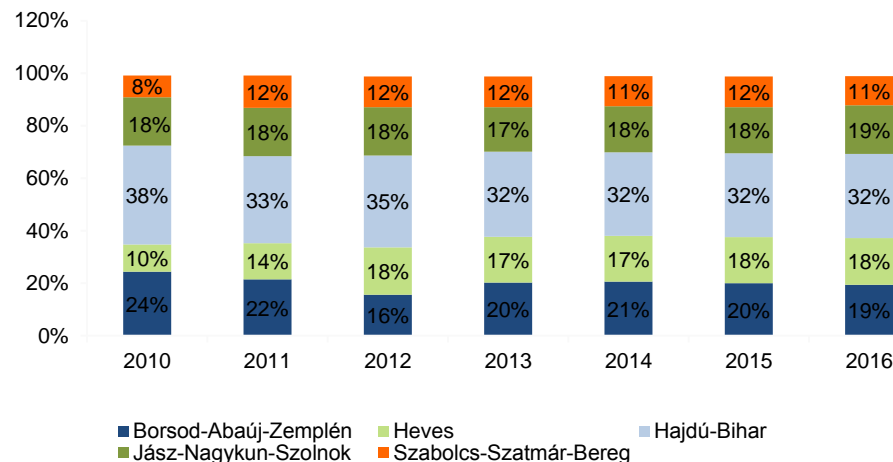
Észak Mo és Észak Alföldi állandó fürdők számának alakulása



Fürdő látogatók számának alakulása megyénként (millió Fő)



Megyék piacrésze a fürdő látogatók számában (Észak Mo és Észak Alföld)



Észak magyarországi és észak alföldi megyei fürdők árbevételének alakulása és szerkezete

A észak magyarországi régió teljesítményét Heves húzta felfelé, ahol az egy főre jutó bevétel az országos duplája és a növekedés motorja az országosan is kiemelkedő 75%-os szálláshely szolgáltatás bevétel arány.

Habár a két északi régió éves növekedése megegyezett az országos átlaggal azonban régióon belül jelentős eltérések tapasztalhatók. A régiót Heves megye húzza felfelé mind látogatószám mind bevétel tekintetében.

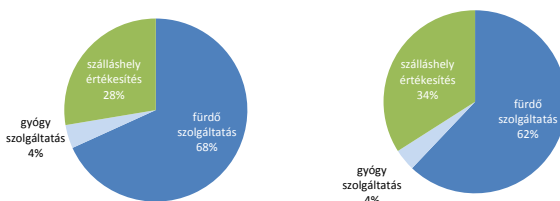
Heves megye kiemelkedő teljesítményét nagyobb részt a szálláshely értékesítés magasabb bevételei eredményezik (ezek aránya 76% a teljes bevételből 2016-ban, míg Borsod esetében ez csak 34% volt).

Az egy főre jutó bevétel tekintetében Heves az országos dupláját, míg Borsod a felét érte el.

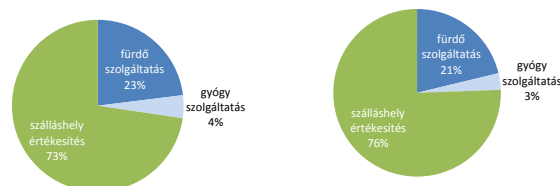
Észak Magyarország régió forgalma és kapacitása

- Az Észak Alföld és Észak Magyarország régiók bevételének éves átlagos növekedése megegyezett az országos átlaggal (12,7%). A régiókon belül a legnagyobb növekedést (mint a látogatószámok tekintetében is) Heves megye produkálta átlagosan 27,4%-kal.
- A bevételek összetételét vizsgálva Heves megye kiugró növekedését a szálláshely értékesítésből származó bevételek húzták, ezek aránya az összes bevételen belül 76% volt 2016-ban míg ugyanez Borsodban csak 34%.
- Az egy látogatóra jutó bevétel tekintetében Borsod 1,642 Ft-ot ért el, ami az országos átlagnak csak közel a fele (52,5%). Heves megye ebben kiugró, az országos átlag dupláját elérő 6,317 Ft-os egy főre jutó bevételt realizált.

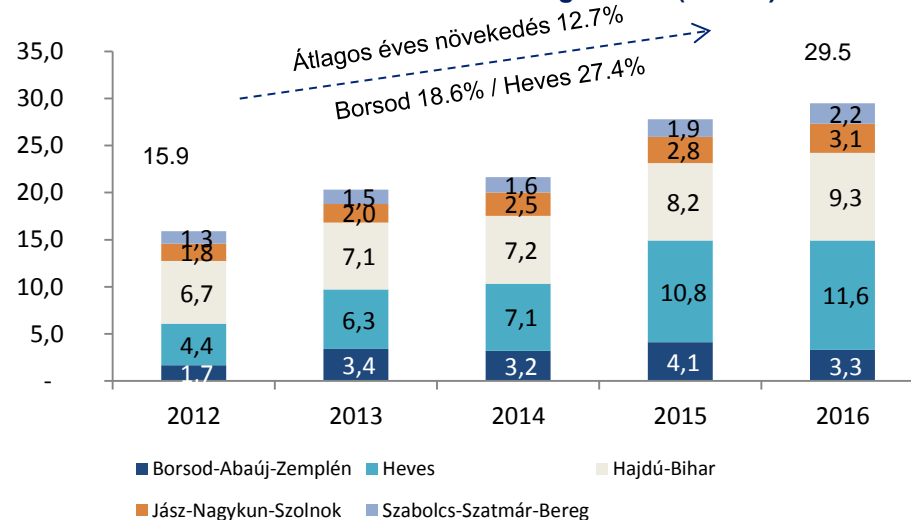
Fürdő bevétel megoszlása Borsodban 2012 és 2016



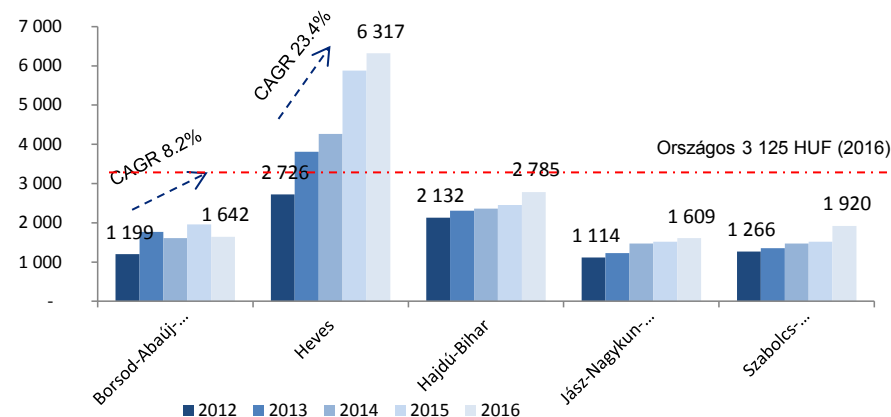
Fürdő bevétel megoszlása Heves megyében 2012 és 2016



Fürdők árbevételének számának alakulása régióinként (mrd Ft)



Fürdők árbevétele per látogató régióinként (Ft)





Miskolc mint vonzó turista célpont erősségei (attrakciói)

Budapesten kívüli TOP 14 + 2 magyar város legfontosabb turisztikai jellemzői

Az első 7 város piacrészt tekintve klasszikus fürdőváros Miskolc a történelmi város lokációk között a 4-ik

Város	Város típus (fürdő desztináció / városi turizmus)	Történelmi turisztikai motiváció	Kiránduló turisztikai motiváció	Fürdő: Gyógy	Fürdő: Strand	Fürdő: Élmény	Vendég szám (ezer fő)	***+ Vendég kapacitás (éves ezer fő)	Látogatóra jutó szálláskap.	Látogatószám per év (ezer fő)	Részesedés*	Átlagos tartózkodási idő (nap)	Budapest autó távolság (h)
Hévíz	Fürdő	Nincs	Nincs	X			230	1352	1.2	1,130	14.0%	4.7	2.0
Hajdúszoboszló	Fürdő	Nincs	Nincs	X	X	X	282	861	0.9	976	12.1%	3.2	2.5
Bük	Fürdő	Nincs	Van	X	X	X	178	845	1.1	742	9.2%	3.8	2.2
Siófok	Fürdő	Nincs	Nincs	X	X	X	308	[.]	[.]	707	8.8%	2.5	1.2
Balatonfüred	Fürdő	Nincs	Van		X	X	200	[.]	[.]	694	8.6%	3.0	1.5
Zalakaros	Fürdő	Nincs	Van	X	X	X	150	1015	1.8	554	6.9%	3.3	2.0
Sárvár	Fürdő	Nincs	Nincs	X	X	X	168	520	1.1	484	6.0%	3.0	2.3
Eger	Város	Egri vár	Van	X	X	X	196	540	1.2	440	5.5%	2.3	1.6
Győr	Város	Nincs	Van	X		X	176	[.]	[.]	418	5.2%	2.2	1.3
Szeged	Város	Történelmi város	Nincs	X	X	X	184	498	1.2	412	5.1%	2.0	1.7
Miskolc	Város	Diósgyőri vár	Van	X	X		167	242	0.6	391	4.8%	2.2	2.0
Gyula	Fürdő	Gyulai vár	Nincs	X	X	X	105	580	1.5	380	4.7%	3.3	3.0
Debrecen	Város	Történelmi város	Nincs	X		X	149	418	1.1	373	4.6%	2.2	2.5
Sopron	Város	Történelmi város	Van	X	X		153	[.]	[.]	366	4.5%	2.3	2.5
Nyíregyháza	Város	Állatkert	Nincs	X	X	X	98	193	[.]	[.]	[.]	[.]	2.5
Mezőkövesd	Fürdő	Nincs	Nincs	X	X	X	37	246	[.]	[.]	[.]	[.]	1.5

Forrás: KSH, publikus adatgyűjtés

* a Top14-en belüli 2017-es vendégéjszakák száma alapján mért piaci részesedés

Miskolc négy, egyedi hangulatot kínáló városrészből álló turisztikai desztináció. A vidéki városi turizmus 4. legnépszerűbb lokációja

- Miskolc a TOP vidéki turisztikai desztinációk közül egyedülként rendelkezik szinte minden turisztikai szempontból jelentős attrakcióval. Miskolc négy, egyedi hangulatot kínáló városrészből álló turisztikai desztináció:
 - belváros az Avassal a városi turizmus élményeit ígéri;
 - ahol Miskolc-Diósgyőr elsősorban a kulturális turisztikai motivációkra ad választ a történelmi várral, múzeumaival, templomaival és fesztiváljaival;
 - ahol Miskolc-Lillafüred a Bükkalával együtt az aktív- és ökoturisztikai látogatókat várja elsősorban, ugyanakkor klimatikus gyógyhelyként a gyógyulást, egészségmegőrzést keresők célállomása is;
 - ahol Miskolctapolca mediterrán hangulatával fürdő-desztinációként csalogatja a látogatókat.

Miskolci és környékbeli látványosságok

A Tapolca I ütem 20km-es körzetében számtalan látnivaló található, melyek növelik a város turisztikai vonzerejét

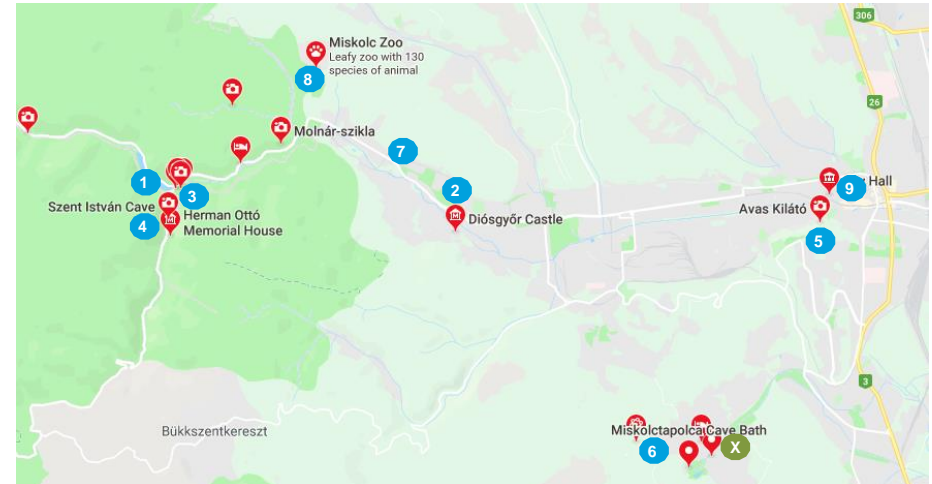
Miskolc és környékének kínálata látványosságokban kiváló turisztikai potenciált jelent a város számára. A Tapolca II megépítésével más attrakciók látogatószámában is emelkedés várható, ami multiplikátor hatással járhat Miskolc vendégszámára.

Miskolc látványosságai

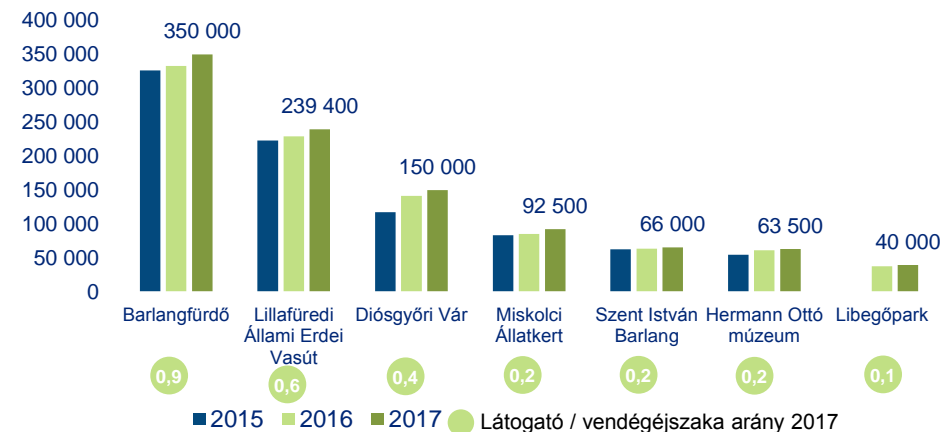
Miskolc Top10 látványossága (melyből a Tapolca I. ütemet eltávolítottuk), illetve a Miskolctapolcai Strandfürdőtől (melyet zöld körrel jelöltünk) mért távolságuk.

1. Lillafüred (18,7km)
2. Diósgyőri vár (12,2km)
3. Libegő (19,9km)
4. Szent István Barlang (18,8km)
5. Avasi kilátó (5,4km)
6. Miskolctapolca-Barlangfürdő (0,5km)
7. Lillafüredi kisvasút (13,5km)
8. Miskolci Állatkert és Kultúrpark (16,2km)
9. Hermann Ottó Múzeum (5,6km)

A látványosságok látogatósza ma mindegyik olyan helyszín esetében nőtt a 2015-2017 időszakban, ahol rendelkezésünkre állt adat. Miskolc legnagyobb vendégforgalmat lebonyolító attrakciója az egyedi Barlangfürdő, melyet a Lillafüredi Erdei Vasút és a Diósgyőri vár követnek.



Top miskolci és környékbeli látnivalók látogatósza ma



Miskolci és környékbeli látványosságok

A Tapolca I ütem 20km-es körzetében számtalan látnivaló található, melyek növelik a város turisztikai vonzerejét

A főbb miskolci és környékbeli látnivalók jól kiegészítik a fürdő kínálatát.

Lillafüred

Libegő, DVTK kalandpark (Térképen: Libegőpark Kft.)

2015-ben új drótkötélpályás felvonóval lett gazdagabb az észak-magyarországi régió. Átadták a Lillafüred és a Miskolchoz tartozó üdülőövezet fölött magasodó Jávorhegy között közlekedő Libegőt. A kötélpályás felvonó egy kilométer hosszan szállítja az utasokat a Bükki Nemzeti Parkban a hegyi állomásra. A turisztikai attrakció mellett, a projekt keretében kialakítottak egy Rollerösvényt, valamint egy Oxigén túraútvonalat is.

A Lillafüredi Sport- és Kalandpark több mint kéthektáros területén várja az érdeklődőket. Az adrenalinfüggők a lézerharcot, az ejtőgépet és a magaslati kötélpályát is imádni fogják. A park kiváló helyszínnel szolgál családos hosszú hétvégéknek, baráti rendezvényeknek, születésnapoknak, osztálykirándulásoknak, extrém esküvőknek, sport- és gasztronómiai programoknak és céges rendezvényeknek is.

Szent István barlang

A barlang járatainak összhossza 1043 m, függőleges kiterjedése 94 m. A bemutatott szakasz hossza 170 m, a látogatás során oda-vissza 340 m a bejárt útvonal hosszúsága. A barlangot különleges, látványos oldásformák (pl. Mamut-fogsor, Anyóstorok) mellett gyönyörű cseppkőképződmények teszik feledhetetlen élménnyé. Az üreg középső-felső triász mészkőben, a Fehérkői Mészkő Formáció kőzetösszetételben alakult ki. Minden nap vezetett túrákkal lehet megtekinteni a barlangot.

Lillafüredi Állami Erdei Kisvasút

A Lillafüredi ÁEV Magyarország egyik legszebb vonalvezetésű kisvasútja, valódi hegyipálya; vonala meredek hegyoldalakban, különleges völgyhidakon, alagutakon vezet keresztül. Városi környezetből indulva, a diósgyőri vár közeléből juthatunk el vonataival számos látványossághoz: a Garadna völgyben a Hámori-tó partján kanyarogva a lillafüredi Palotaszállóhoz, vízeséshez, barlangokhoz, az újmassai őskohóhoz, és számos gyalogos túra kiindulópontjára. Diósgyőri végállomás: Dorottya utca.

Miskolc

Miskolci Állatkert és Kultúrpark

A Miskolci Állatkert és Kultúrpark - korábbi nevén Vadaspark - öt kontinens több mint 120 állatfajának közel 700 egyedét mutatja be látogatóinak, különleges erdei környezetben. A fák között sétálva a Kárpát-medence vadon élő állatai mellett egzotikus fajokkal, ősi magyar és távoli tájakon élő háziállatokkal is megismerkedhetnek a látogatók. Az állatkert területe a Bükki Nemzeti Parkkal szomszédos, így annak természetes növény- és állatvilágából is izellőt nyújt. Mindemellett völgyhíddal, magaslessel és számos programmal várja a családokat, óvodás, iskolás és nyugdíjas csoportokat.

Diósgyőri vár

A Bükk hegység lábánál, gyönyörű természeti környezetben található a Diósgyőri vár, melyet rangos hely illet meg Magyarország műemlékei között. Helyén már a honfoglalás korában is állt egy földvár, melyet a tatárjárás idejében pusztíthattak el. Az épület fénykora Nagy Lajos király uralkodásának idejére, a 14. századra esik. Nagy Lajos király idejében jelentős történelmi szerepe volt. Itt kötötték meg a velencei háborút lezáró torinói (torinói) békét. Ekkor kezdődött a 1526-ig tartó időszak, amikor hat királyné jegyajándéka, vidéki rezidenciája volt a vár – erről kapta ma is használatos elnevezését: a királynék vára. A vár berendezéseinek sajátossága a kötetlen megismerésben rejlik; a látogató szabadon mozogva, minden dolgot kipróbálva élheti át a középkori vár hangulatát. Ehhez a hangulathoz az interaktív tartalmak mellett korhű ruhába öltözött animátorok, valamint a földszinti térben helyet foglaló középkori, mindennapi életet bemutató terek is hozzájárulnak.

Miskolci és környékbeli látványosságok

A Tapolca I ütem 20km-es körzetében számtalan látnivaló található, melyek növelik a város turisztikai vonzerejét

A főbb miskolci és környékbeli látnivalók jól kiegészítik a fürdő kínálatát.

Avasi kilátó

Az Avasi kilátó vagy Avasi tévétorony a miskolci Avason található 72 méter magas tévétorony, amely kilátóként is működik.

Herman Ottó Múzeum – Papszer utcai kiállítás épülete

Az Avas lábánál, a mára már lefedett Szinva-patak partján helyezkedik el a Herman Ottó Múzeum kiállítóhelye. A XV. századi eredetű (iskola)épület több mint száz éve múzeum, mely gyűjteményei gyarapodásával és kiállításai bővülésével a teljes épületet birtokba vette. A gyűjtemények és munkaszobák kiköltöztetésével új korszak kezdődött a múzeum történetében, a több évszázados épület termeiben időszakos és állandó kiállításokat rendeznek. A Papszernek nevezett épület eredetileg a Herman Ottó Múzeum igazgatósági épülete volt. Ma több kiállítóterrel rendelkező kiállítóhely.

Miskolctapolca Barlangfürdő

Miskolc igazi kincse a Barlangfürdővé kialakított Tavasz-barlang, amelyet a víz évezredek alatt vajt ki a kemény mészkősziklából. A fürdő Európában egyedülálló természeti képződmény. Páratlan élmény a hegy mélyéről fakadó, a bőrnek kellemes hőmérsékletű vízben fürödni. Ehhez járul még hozzá a barlang gyógyító klímája. A közel 3,6 hektáros parkosított strandterületen a Barlangfürdő összesen hat, élményelemekben gazdag medencével várja a vendégeket. A fürdő pihenésre alkalmas parkkal is rendelkezik. A Miskolctapolca Barlangfürdő**** szaunaparkjában lávaköves finn szauna, gőzkabin továbbá infrasauna, valamint merülő medence várja a szaunázókat. Őszi-téli időszakban rendszeresek a különleges szauna szeánszok. Egyéb szolgáltatások: állószolárium, infrasauna, Float Spa (súlytalan relaxáció).

Miskolctapolcai Strandfürdő

Európa egyetlen Green City alapelvek szerint épült strandja hatalmas platánfákkal, parkosított zöldterületekkel, úszó- és családi élménymedencével, fitness és wellness szolgáltatásokkal várja vendégeit. Az 50 méteres úszómedence kiváló lehetőséget biztosít sportolásra, a strandolás és az úszás élménye mellett vízilabda mérkőzések és úszóversenyek helyszíne. A strand másik medencéje kicsiknek és nagyoknak egyaránt ideális, igazi családi medence: fokozatosan mélyül, de legmélyebb része sem több 130 centinél. A medence mellett játszótér, 2 röplabda- és 2 lánthúzó pályával rendelkezik. A fitness részlegben profi futópadok, kardio- és erősítő gépek, a wellness részlegben élmény- és masszázsmedence, só-, jég- és gőzkabinok, valamint különféle masszázsszok segítik az egészségmegőrzést, a pihenést, a kikapcsolódást. Az építészeti szempontból is különleges, fordított kúp formájú szauna tornyokban hagyományos, gyógynövényes herbál, valamint infrasauna kapott helyet. A tornyok tetőteraszáról bükk panoráma tárul a medencében ülők elé.

Miskolctapolcai Kalandtúrapark

A Miskolctapolcai Kalandtúra Park a csónakázó tavat ölelő erdő fái között található. Magyarország legnagyobb természetes környezetbe épített kalandparkja, mintegy 1000 m²-en, 3-9 m-es magasságba telepített, 25 kiépített akadálypályájával. A kalandpark egy kék (könnyebb), egy piros (nehezebb) és egy fekete (extrém) pályarendszerre tagolódik. A pályák különböző hidakból (vietnami, rönkhíd, lengőhíd, amazonasi híd stb.) épülnek fel, amelyek nehézségi szintje a pályák színének megfelelően változik. A Miskolctapolcai Kalandtúra Park nem csak a Tapolcára látogató vendégek, turisták szórakoztatását célozza meg, hanem szervezett iskolai, munkahelyi csoportok részvétele is biztosított, akár tömegsport foglalkozás, akár osztálykirándulás illetve munkahelyi szabadidős programok valamint csapatépítő tréningek keretén belül is.

Bobpálya

Miskolc egyik látványossága a Miskolctapolcai télen-nyáron üzemelő bobbpálya. A hegyoldalon kialakított bobbpálya 800 méter hosszú, ebből mintegy 600 méteren keresztül lefelé száguldanak a bobok a fák közt, miközben 54 méteres szintkülönbséget tesznek meg. Az országban egyedülállóan mindennap este, villanyfénynél is szágulhatnak a pályán a látogatók.



Miskolc turisztikai gyengeségei és fejlesztési irányok

Budapesten kívüli TOP 14 + 2 magyar város legfontosabb turisztikai jellemzői

Fejlesztendő területek: 1. egész évben üzemelő élményfürdő és 2. minőségi szálláshelykapacitás kiépítése.

Város	Város típus (fürdő desztináció / városi turizmus)	Történelmi turisztikai motiváció	Kiránduló turisztikai motiváció	Fürdő: Gyógy	Fürdő: Strand	Fürdő: Élmény	Fürdő kapacitás	***+ Vendég kapacitás (éves ezer fő)	Látogatóra jutó szálláskap.	Látogatószám per év (ezer fő)	Részesedés*	Átlagos tartózkodási idők (nap)	Budapest autó távolság (h)	Külföldiek aránya %
Hévíz	Fürdő	Nincs	Nincs	X			[.]	1352	1.2	1 130	14.0%	4.7	2.0	[.]
Hajdúszoboszló	Fürdő	Nincs	Nincs	X	X	X	[.]	861	0.9	976	12.1%	3.2	2.5	[.]
Bük	Fürdő	Nincs	Van	X	X		[.]	845	1.1	742	9.2%	3.8	2.2	[.]
Siófok	Fürdő	Nincs	Nincs	X	X	X	[.]	[.]	[.]	707	8.8%	2.5	1.2	[.]
Balatonfüred	Fürdő	Nincs	Van		X	X	[.]	[.]	[.]	694	8.6%	3.0	1.5	[.]
Zalakaros	Fürdő	Nincs	Van	X	X	X	[.]	1015	1.8	554	6.9%	3.3	2.0	[.]
Sárvár	Fürdő	Nincs	Nincs	X	X	X	[.]	520	1.1	484	6.0%	3.0	2.3	[.]
Eger	Város	Egri vár	Van	X	X	X	[.]	540	1.2	440	5.5%	2.3	1.6	[.]
Győr	Város	Nincs	Van	X		X	[.]	[.]	[.]	418	5.2%	2.2	1.3	[.]
Szeged	Város	Történelmi város	Nincs	X	X	X	[.]	498	1.2	412	5.1%	2.0	1.7	[.]
Miskolc	Város	Diósgyőri vár	Van	X	X		[.]	242	0.6	391	4.8%	2.2	2.0	[.]
Gyula	Fürdő	Gyulai vár	Nincs	X	X	X	[.]	580	1.5	380	4.7%	3.3	3.0	[.]
Debrecen	Város	Történelmi város	Nincs	X		X	[.]	418	1.1	373	4.6%	2.2	2.5	[.]
Sopron	Város	Történelmi város	Van	X	X		[.]	[.]	[.]	366	4.5%	2.3	2.5	[.]
Nyiregyháza	Város	Állatkert	Nincs	X	X	X	[.]	193	[.]	[.]	[.]	[.]	2.5	[.]
Mezőkövesd	Fürdő	Nincs	Nincs	X	X	X	[.]	246	[.]	[.]	[.]	[.]	1.5	[.]

Forrás: KSH, publikus adatgyűjtés

* a Top16-en belüli 2017-es vendégéjszakák száma alapján mért piaci részesedés

Fejlesztendő területek

- Miskolc versenytársai közül majdnem egyedülként nem rendelkezik egész évben üzemelő, egyidejűleg több generáció igényeit is kiszolgálni képes élményfürdővel.
- Minőségi 3+ csillagos szállodai kapacitása is messze elmarad a versenytársak mögött. A minőségi szállókapacitások hiánya mind a vendégek számának, mind a vendégek által Miskolcon töltött idő átlagos hosszában bekövetkező növekedésnek a korlátja.

A fürdővárosok összehasonlítása

A Tapolca I. ütem mind medencék számában mind azok kihasználtságában számottevően elmarad a versenytársaktól

Tapolca I jelenleg mind medencekapacitásban mind jegyárakban számottevően elmarad a versenytársakhoz képest.

Tábla V.1 - Néhány Top14 város és fürdők főbb adatai

Város	Medencék száma	Csúszdák száma	Szaunák száma	Felnőtt belépő (Ft)	Vendégéjszaka szám 2016	Fürdőlátogató szám 2016	Fürdőlátogató / vendégéjszaka	Látogató / medence
Gyula	19	5	12	3,390	358,399	600,000	1.67	31,579
Debrecen	20	12	10	4,950	348,216	570,000	1.64	28,500
Hajdúszoboszló	43	15	8	4,700	934,895	1,720,000	1.84	40,000
Sárvár	20	6	14	3,900	485,683	770,000	1.59	38,500
Bük	34	10	7	3,000	702,882	890,000	1.27	26,176
Zalakaros	20	9	5	4,000	500,319	560,000	1.12	28,000
Nyíregyháza	8	7	4	3,000	196,256	486,000	2.48	60,750
Átlag	22	8	7	3,574	513,425	835,750	1,58	36,215
Miskolc	n/a	n/a	n/a	n/a	358,730	385,000	1,07	n/a
Tapolca I. Ütem	6	0	6	2,000	[]	52,000	n/a	9,790
Tapolca II. Ütem	10	[]	0	3,000	[]	[]	[]	[]
Miskolc (I+II. Ütem)	16	[]	6	3,000	[]	[]	[]	[]

Fürdővárosok összehasonlítása

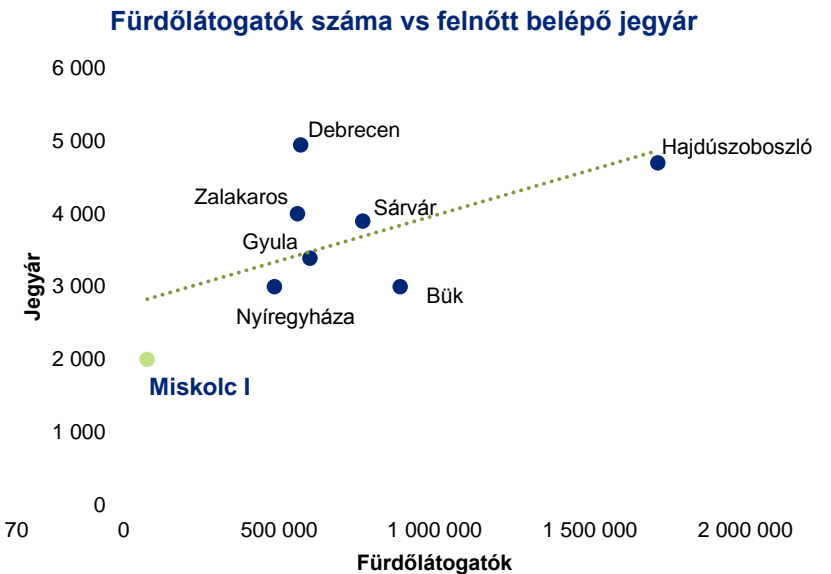
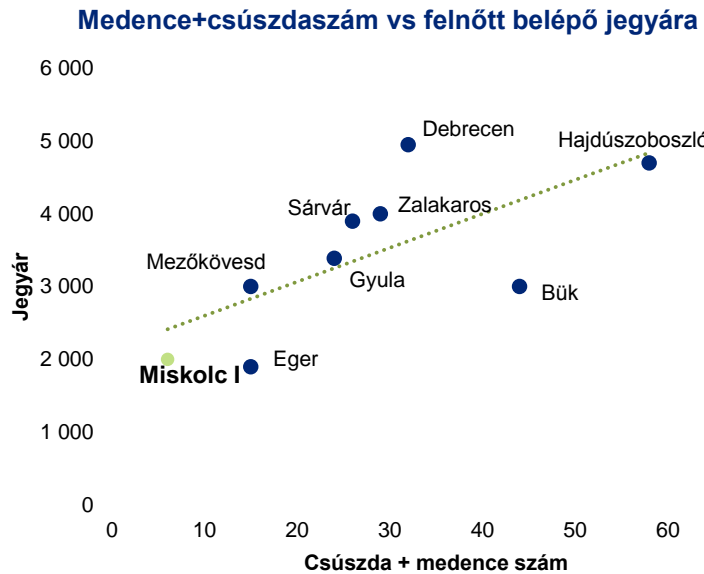
- A Top14 városból kiválasztottuk azokat melyek esetében a vendégéjszaka számán túl a fürdőlátogatók száma is rendelkezésre állt. Ezen 7 város esetében megvizsgáltuk, hogy a városi fürdők átlagosan hány medencével / csúszdával / szaunával rendelkeznek mekkora volt az éves vendégéjszaka és fürdőlátogató számuk 2016-ban.
- A fürdőlátogató / vendégéjszaka arányánál a 7 település átlaga 1,58 volt, ami számottevően magasabb a Miskolc esetében meghatározott 1,08-es mutatóhoz képest. A Tapolca II. ütem felépítésével a miskolci fürdők kapacitása és kínálata is bővülni fog és az élményfürdő létesítésével ez arányszám közelíthető a 7 város átlagához.
- Még szembetűnőbb az elmaradás a Tapolca I. ütem esetében, ha az egy medencére jutó fürdőlátogató számot vizsgáljuk. A Tapolca I. közel 9,800 fő / medence mutatója alig negyede a 7 város átlagának. Feltételezhető, hogy az élményfürdő létesítésével nem csak a medencék száma hanem a magasabb kihasználtság következtében az egy medencére jutó fürdőzők átlagos száma is számottevően emelkedni fog.

A jegyárak, csúszda + medence számok és látogatószámok aránya

A Tapolca I. ütemben elkérhető jegyár (2.000 Forint) is kb. 50%-al elmarad a versenytárs városokban üzemelő fürdők színvonalának megfelelő 3-4 ezer Forintos jegyártól.

Az elérhető adatok alapján a 14 + 2 város közül 7 város adatait tudtuk figyelembe venni a tervezett felnőtt jegyár és a várható éves fürdő látogatószám benchmarkolásához.

Jelenlegi állapotában a Tapolca I. (zöld kör) mind jegyár mind látogatószám tekintetében jelentős elmarad a benchmark városok átlagának trendvonalától.



Jegyár és fürdőlátogatószám benchmarking

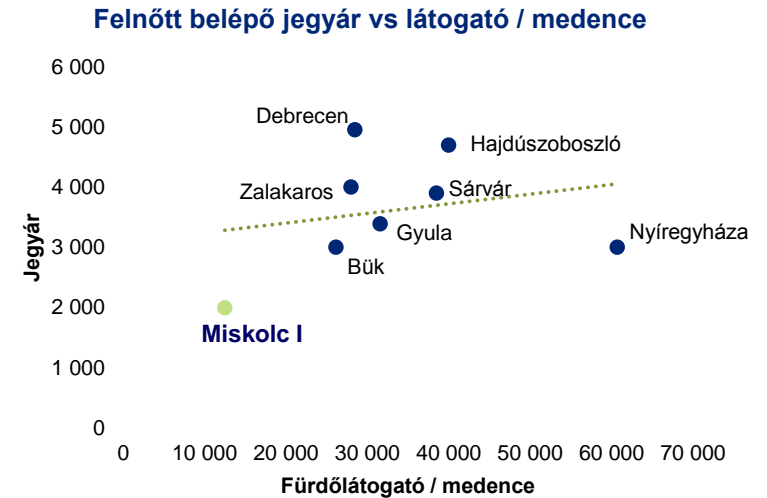
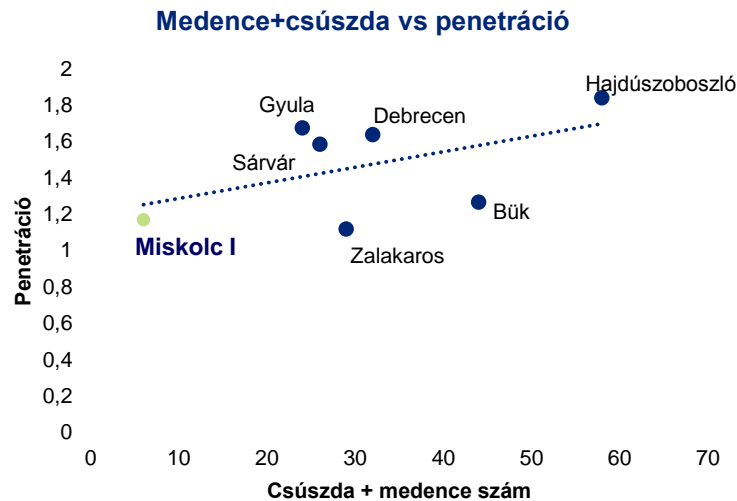
- A Top14 + 2 város esetében, ahol rendelkezésre állt, megvizsgáltuk a medencék és csúszdák számának felnőtt egész napos jegyárhoz való viszonyulását, majd erre trendvonalat képeztünk. A jelenlegi Tapolca I mind jegyárban mind medenceszámban jelentősen a versenytársak mögött marad.
- Ugyanez figyelhető meg a másik benchmark esetében, vagyis jelenleg a Tapolca I. mind látogatószám mind jegyár tekintetében elmarad a versenytársaktól.
- A tervezett második ütem segítene Miskolc mutatóinak (jegyár vs csúszda + medenceszám és jegyár vs fürdőlátogatószám) benchmarkhoz történő közelítésében.

A jegyárak, penetráció, medence kihasználtság és csúszda + medence arányok

A versenytárs városokban működő fürdőkhöz viszonyítva a Tapolca I. és II. színvonalú fürdő együtt jelentős látogatószám bővülést és jegyár emelkedést tenne lehetővé.

Miskolc mutatója mindegyik vizsgált korreláció esetében elmarad a benchmark városokhoz képest.

A legjelentősebb elmaradás a fürdőlátogató / medence mutatóban figyelhető meg.



Jegyár és fürdőlátogatószám benchmarking

- A fürdőpenetráció és a csúszda + medenceszám korrelációját vizsgálva megállapítható, hogy a Tapolca I jelentősen a többi Top14-es város adatai alapján felrajzolt trendvonal alatt marad.
- A felnőtt belépőjegyek és a fürdőlátogató / medence arány korrelációját vizsgálva szintén jelentős elmaradás figyelhető meg a Tapolca I esetében. Az egy medencére jutó látogató jelentősen a benchmark csoport átlaga alatt marad. Az egyes városokat összehasonlítva meghatározható, hogy mely városok milyen szegmensbe pozicionálták magukat (pl. Debrecen, prémium, Hajdúszoboszló és Sárvár tömeg, stb).

Gyula példája

A Gyulai Fürdőben végrehajtott beruházások jelentős vendégéjszaka szám emelkedést eredményeztek

A Gyulai Várfürdő bővítése több mint 12%-os vendégéjszaka szám emelkedést eredményezett 12 hónapon belül.

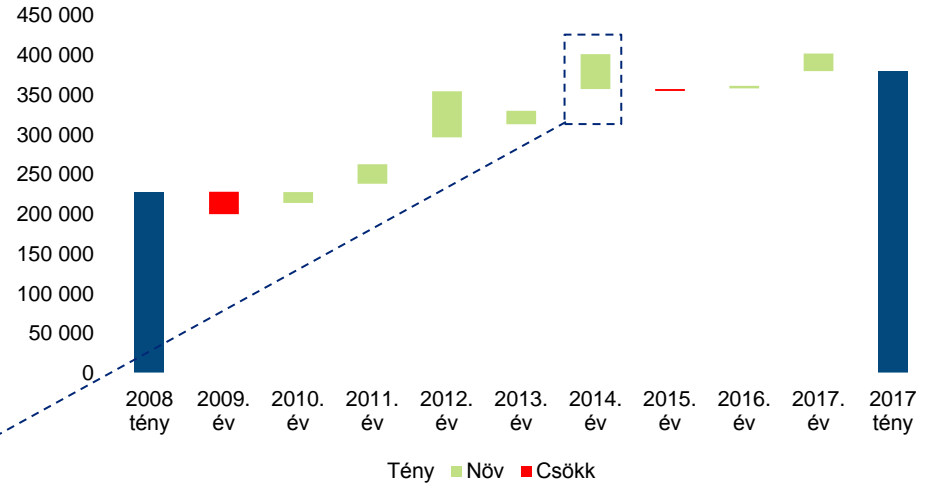
A növekedés meghaladta a Top14-ben mért éves emelkedést, így Gyula aránya a Top14 városon belül 0,5%-kal nőtt.

Mintaprojekt

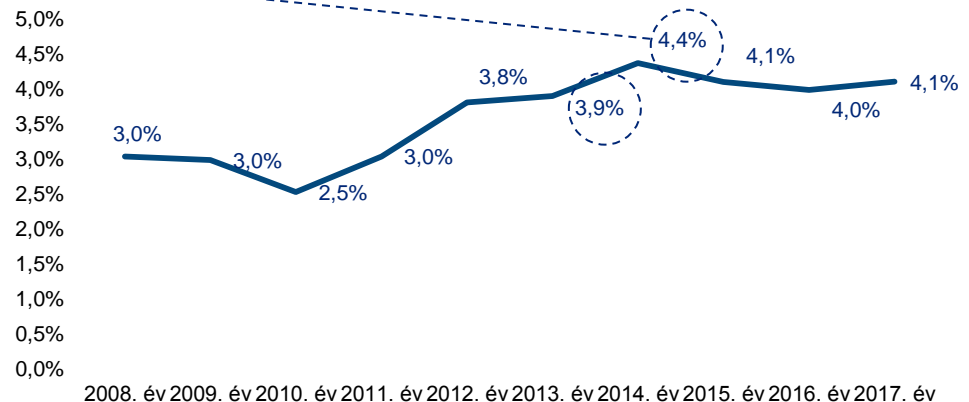
- A Gyulai Várfürdőhöz kapcsolódóan 2013 karácsonyára épült fel az új családi élményfürdő, az AquaPalota, illetve megújultak az öltözők, a beléptető rendszer, és a főbejárat is.
- A beruházás megvalósulását követő évben a Gyulai Várfürdő kibővült kínálata több mint 44,000-el (több mint 12%-kal) emelte a város vendégéjszakai számát.
- A növekedés nem csak abszolút értékben jelentős, önmagában 0,5%-kal növelte Gyula arányát a Top14 város vendégéjszaka számából.
- A gyulai példa alapján már maga egy fürdő bővítése is kétszámjegyű növekedést eredményezhet 12 hónapon belül.

Több mint 16,000 fős vendégszám és 44,000 vendégéjszaka növekmény. Az növekedésre számolt átlagos tartózkodási idő 2.7 nap. A Top14 város közt Gyula aránya a bővítést követő évben 0,5%-kal nőtt.

Gyula vendégéjszákák számának változása



Gyula piaci részesedése a Top14 desztinációból vendégéjszaka szám alapján



A fürdővárosok összehasonlítása

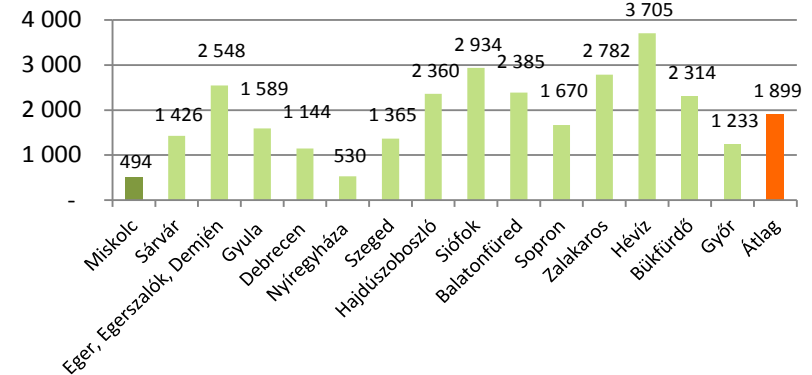
Miskolc jelenleg nem rendelkezik olyan szálloda kapacitással ami képes lenne a fürdő desztináció fejlődését elősegíteni

Miskolc szálloda kapacitása messze elmaradt a Top lokációk átlagától.

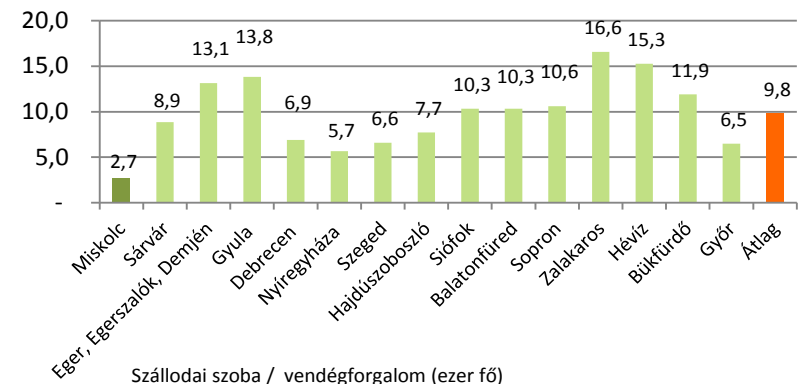
Szállodai kapacitás elemzése

- Elemeztük top fürdő desztinációk illetve (első sorban a fürdővel rendelkező) top városok szállodai kapacitását, melyben Budapest nem szerepel. A kritérium alapjai:
 - **Méret:** legalább 30 db feletti szobaszám; és
 - **Színvonal:** minimum 3 csillag és mellette extra minőségű kialakítás és szolgáltatás (wellness, gyógyászat), vagy
 - **Lokáció:** (gyógy) fürdő mellett van vagy közvetlen annak környezetéhez épült
- Az elsődleges forrás a Magyar Szállodák Szövetségébe tartozó szállodák, de emellett egyéb forrásokra is hivatkoztunk, hisz pár nagyobb szálloda nem tagja a szövetségnek.
- Az elemzésből jelentősen kitűnik, hogy Miskolc szállodai kapacitása messze alatta maradt az átlagnak, az utolsó helyen áll a 404 férőhelyes kapacitással (lásd felső tábla). Az elemzésünk alapján a megközelítőleg 60 szálláshelyből összesen 4 szálloda alkalmas az gyógy- és élményfürdő látogatóinak fogadására, de azok is csak kompromisszummal.
- Összehasonlítottuk a férőhely kapacitást a városok éves vendégforgalmának arányával (ezer főre jutó férőhely), mely hasonló eredményt mutat (lásd alsó tábla), mindkét esetben az átlag 1/4-ét éri el Miskolc. A 2. tábla elemzéséből az is jól látszik, hogy míg Nyíregyháza esetében a férőhelykapacitás a vendégforgalom arányában már jóval kisebb lemaradást mutat az átlagtól, Miskolc esetében ez nem változik, ami egyértelműen jelzi, hogy a turisztikai vonzerejéhez képest a város gyakorlatilag nem rendelkezik megfelelő minőségű és szintű szállodával.
- Miskolc kulturális és fürdő desztinációs turisztikai övezet is egyben, így a város további fejlődésének első számú fejlesztési területe a minőségi és nagy kapacitású szállodai infrastruktúra fejlesztése a helyi nevezetességek és egyéb élmény lehetőségek fejlesztésén túl.

Magyarországi fürdő desztinációk és fürdővárosok szállodái (férőkapacitása/db ágy)



Magyarországi fürdő desztinációk és fürdővárosok szállodái (férőkapacitás arány)



A fürdővárosok összehasonlítása

Miskolci szálláshelyek

Városrész	#	Szállodák	Férőhely	Megjegyzés
Belváros	1	Aranykorona Étterem-Szálloda**	30	Méret, színvonal és lokáció szempontból sem megfelelő.
	2	Fákér Panzió	12	Méret, színvonal és lokáció szempontból sem megfelelő.
	3	Nyilas Misi Gyermekek és Ifjúsági Ház	35	Méret, színvonal és lokáció szempontból sem megfelelő.
	4	City Hotel Miskolc****	80	Kiválasztva, bár minőség és távolság szempontból csak kompromisszum mellett.
	5	Dolce Vita Panzió	18	Méret, színvonal és lokáció szempontból sem megfelelő.
	6	Fekete Bárány Panzió	17	Méret, színvonal és lokáció szempontból sem megfelelő.
	7	Lévay Villa Hotel***	75	Színvonal, szolgáltatás és lokáció szempontból nem megfelelő.
	8	Óreg Miskolcz Hotel****	52	Méret és lokáció szempontból nem megfelelő.
	9	Promenade Panzió	24	Méret, színvonal és lokáció szempontból sem megfelelő.
	10	Hotel Pannónia ***	78	Kiválasztva.
	11	Székykerti Panzió	18	Méret, színvonal és lokáció szempontból sem megfelelő.
	12	Szemere Bertalan Kollégium	408	Kollégium, semmilyen szempontnak nem felel meg.
	13	Petőfi Sándor Középiskolai Kollégium	332	Kollégium, semmilyen szempontnak nem felel meg.
	14	Teleki Tehetséggondozó Kollégium	168	Kollégium, semmilyen szempontnak nem felel meg.
	Összesen	1 347		
Diósgyőr	1	Karacs Teréz Kollégium	90	Kollégium, semmilyen szempontnak nem felel meg.
	2	Talizmán Panzió	22	Méret, színvonal és lokáció szempontból sem megfelelő.
	3	Diósgyőr ház Déryné Ház	6	Méret, színvonal és lokáció szempontból sem megfelelő.
	4	Várkert Panzió	35	Méret, színvonal és lokáció szempontból sem megfelelő.
	Összesen	153		
Miskolctapolca	1	Ambrózia Szálláshely	28	Színvonal, szolgáltatás és méret szempontból nem megfelelő.
	2	Abacon Üdülőház	44	Színvonal, szolgáltatás és méret szempontból nem megfelelő.
	3	Alfa Hotel***superior	50	Méret és funkció miatt csak másodlagos, kiegészítő szállodai kapacitásnak megfelelő.
	4	Anna Hotel***	44	Méret és funkció miatt csak másodlagos, kiegészítő szállodai kapacitásnak megfelelő.
	5	Auróra Hotel****	74	Kiválasztva.
	6	Avalon Resort & SPA*****	150	Kiválasztva.
	7	Bástya Wellness Hotel****	60	Méret miatt (20 szoba) csak másodlagos, kiegészítő szállodai kapacitásnak megfelelő.
	8	Calimbra Wellness és Konf. Hotel****	120	Kiválasztva.
	9	Casablanca Panzió	25	Színvonal, szolgáltatás és méret szempontból nem megfelelő.
	10	Flóra Panzió	80	Színvonal, szolgáltatás és méret szempontból nem megfelelő.
	11	Fortuna Hotel***	40	Színvonal, szolgáltatás és méret szempontból nem megfelelő.
	12	Hungária Panzió	80	Színvonal, szolgáltatás és méret szempontból nem megfelelő.
	13	Holiday Panzió	20	Színvonal, szolgáltatás és méret szempontból nem megfelelő.
	14	Junior Üdülőpark	33	Színvonal, szolgáltatás és méret szempontból nem megfelelő.
	15	Kikelet Klub Hotel***	60	Méret miatt (21 szoba) csak másodlagos, kiegészítő szállodai kapacitásnak megfelelő.
	16	Kitty Hotel***	58	Méret miatt (25 szoba) csak másodlagos, kiegészítő szállodai kapacitásnak megfelelő.
	17	Kolibri Hotel***	25	Méret és funkció miatt csak másodlagos, kiegészítő szállodai kapacitásnak megfelelő.
	18	Lido Hotel***	110	Színvonal, szolgáltatás miatt csak másodlagos, kiegészítő szállodai kapacitásnak megfelelő.
	19	Park Hotel***	165	Színvonal, szolgáltatás miatt csak másodlagos, kiegészítő szállodai kapacitásnak megfelelő.
	20	Tapolca Fogadó	53	Színvonal, szolgáltatás és méret szempontból nem megfelelő.
	21	Tölgyfa Panzió	26	Színvonal, szolgáltatás és méret szempontból nem megfelelő.
	22	Várhegy Panzió	60	Színvonal, szolgáltatás és méret szempontból nem megfelelő.
	23	Zenit Panzió	20	Színvonal, szolgáltatás és méret szempontból nem megfelelő.
	24	Uni Hotel***	492	Szezonális, diákotthon, minőség és funkció miatt csak kiegészítő kapacitásnak megfelelő.
	25	Bolyai Kollégium	1 300	Kollégium, semmilyen szempontnak nem felel meg.
	Összesen	3 217		

Városrész	#	Szállodák	Férőhely	Megjegyzés
Lillafüred	1	Lillafüred Kapuja Hotel**	40	Elsősorban lokáció miatt nem megfelelő (távolság miatt), mellette méret és színvonal sem elégséges, a Hotel Palota pedig nem potenciális szálláshely a távolság túl a saját rekreációs funkciója miatt, ahová a vendégek célirányosan mennek, csak közvetetten segítheti az élményfürdőt.
	2	Ózon Panzió	44	
	3	Hotel Palota****superior	265	
	4	Réjiposta Panzió	27	
	5	Szeleta Hotel***	60	
	6	Tókerth Hotel***	41	
	7	Fridolin Fogadó	22	
	8	Zöldfa Panzió	40	
	Összesen	539		
Egyéb	1	Fehérsas Panzió	38	Méret, színvonal és lokáció szempontból sem megfelelő egyik esetben sem.
	2	Fehérvölgy Panzió	16	
	3	Jávorkúti Panzió	56	
	4	Bánkúti SIKlub Turistaháza	70	
	5	Sebesvíz Panzió	72	
	6	Szentléleki Turistaház	60	
	7	Turista Park Kemping	75	
	Összesen	387		

Miskolci szállodák

- A miskolci szálláshelyek közül (58 db) összesen 5 db felelt meg a kiválasztási kritériumnak, azaz ennyi van, mely megfelelő szintű minőségben, méretben és funkcionálisan is alkalmas a fejlesztésre szánt fürdődesztináció kiszolgálására. Fontos kiemelni, hogy az Avalon Resort kivételével, amely saját komplett wellness és egyéb rekreációs szolgáltatásokkal rendelkezik, a kiválasztott szálláshelyek inkább másodlagos, kiegészítő szálláshely kapacitásnak felelnek meg, így megállapítható, hogy Miskolcon gyakorlatilag nincs magasabb kategóriájú, diverzifikált szolgáltatásstruktúrával rendelkező nemzetközi viszonylatban is versenyképes szálloda, nincs nemzetközi szállodamárka.
- A többi környékbeli város illetve település is számos hasonló jellegű szálláshellyel rendelkezik, melyek szintén nem kerültek kiválasztásra az elemzésünkhöz.

A fürdővárosok összehasonlítása

Egységes fürdőkomplexum kiépítése

A jelenlegi fejlesztéssel egy egységes fürdő komplexum valósulna meg, mely képes magas színvonalú szolgáltatások nyújtására.

A Beruházás teljes környezetében, beleértve a Közparkot is további fejlesztéseket hajtanak végre.



Tapolca II. ütem és környezetének fejlesztése

- A Tapolca II. ütemének beruházásával párhuzamosan a teljes környezet valamint az egyéb, a fürdőhöz kapcsolódó kiegészítő infrastruktúra fejlesztése is megvalósul a jelenlegi koncepció szerint. Ez magába foglalja a már működő 2 fürdő további fejlesztését valamint a szállodai és vendéglátói kiszolgáló egységek korszerűsítését illetve további kiépítését. Ezáltal egy komplex és egységes élménypark és fürdőkomplexum fog kiépülni, mely képes lesz magas színvonalon kiszolgálni a belföldi és külföldi turistákat egyaránt.

Fürdő fejlesztés:

- Önkormányzati forrásból megvalósul a Tapolca I. ütemének továbbfejlesztése, melynek keretében egy szabadtéri csúszdaparkkal és egyéb élményszolgáltatásokkal bővül, a szauna és wellness részleg is tovább bővül.
- A Barlangfürdő esetében a gyógyászati szolgáltatásokat további fejlesztésén lesz a hangsúly.
- A 2 fürdő átjárható lesz, így teljes egészében egy egységes komplex átjárható egységet fog alkotni, szolgáltatásában jól elkülönülő funkciókkal. A Barlangfürdő megközelítőleg 200-300m-re helyezkedik el az I. ütemtől, mely a közparkon keresztül közelíthető meg. Az ősfás környezetével és távával szervesen kapcsolódik és teljes egységet alkot a fürdőkkel, valamint megfelelő környezetet nyújt a rekreációs igényekhez és kikapcsolódási lehetőségeket is biztosít. A közpark is további fejlesztésre kerül, számos vendéglátói és szolgáltató egység fog kiépülni, hogy megfelelő szórakozási lehetőségeket nyújtson az oda látogató vendégeknek.

Szálloda fejlesztés:

- A jelenlegi fejlesztés egyik stratégiai eleme, hogy a Tapolcai Strandfürdő II. ütemének megvalósítása esetén, a szálloda közvetlen szomszédságában, azzal egy egységet alkotva 2 db 200-300 szobás, 400-800 férőhelyes szálloda fejlesztés valósulna meg magántőkéből, ami kizárólag az élményparkra és a hozzá kapcsolódó gyógyászati szolgáltatásokra épülne.
- Megállapodás született az egyik helyi gazdasági partnerrel, hogy amennyiben a II. ütem fejlesztésre került, úgy magántőkéből egy zöldmezős szálloda kerül kiépítésre magántőkéből, 200-300 szobával és ****superior minőségben.
- Juno szálloda: Az 1974-ben átadott 9 emeletes ingatlan magántulajdonban van. A szálloda kb. 20 éve nem működik. Az elmúlt időszakban többször változott a tulajdonosa. Az ingatlan Miskolc-Tapolcán a strandfürdő közvetlen közelében helyezkedik el, idegenforgalmi szempontból frekvenciált helyen. Az épület az alagsorban saját parkolóval rendelkezik. Az önkormányzat támogatni fogja, hogy a szálloda magántőkéből vagy önkormányzati bevonással felújításra kerüljön és a másik szálloda színvonalával megegyező szolgáltatást nyújtson.

A fürdővárosok összehasonlítása

Új szállodák fejlesztése a fürdő látogatók kiszolgálására

A 2 tervezett szálloda fejlesztését követően Miskolc is megközelítené a magyarországi fürdő desztinációk átlagos férőhelykapacitását.

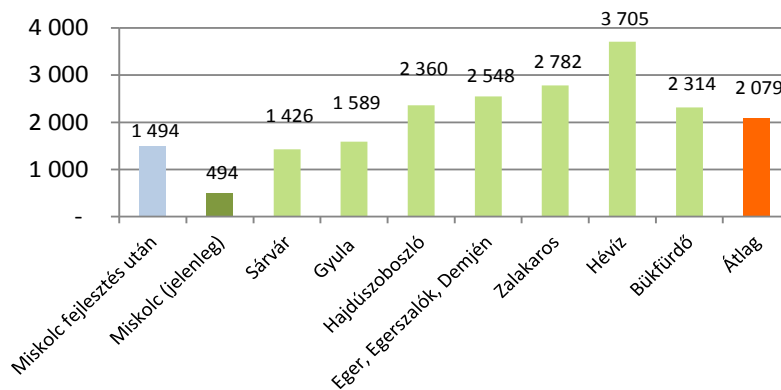
Szállodai kapacitás elemzése

- A két új szálloda megépítése esetén 1.000 magas színvonalú férőhely kapacitással növekedne a város, mellyel megközelítené a magyarországi top fürdő desztinációk átlag kapacitását.
- Egy ilyen jellegű beruházás becsléseink szerint 12-15 milliárd Ft-os beruházási igényt jelent és éves szinten több mint 200-300 ezer pótlólagos magas színvonalú vendégéjszaka kapacitást eredményezne, ami közvetlenül a Tapolcai Strandfürdő és Barlangfürdő vendégkörét tudná biztosítani.
- 2017-ben 4 top helyi szálloda átlagos kihasználtsága 70% volt.

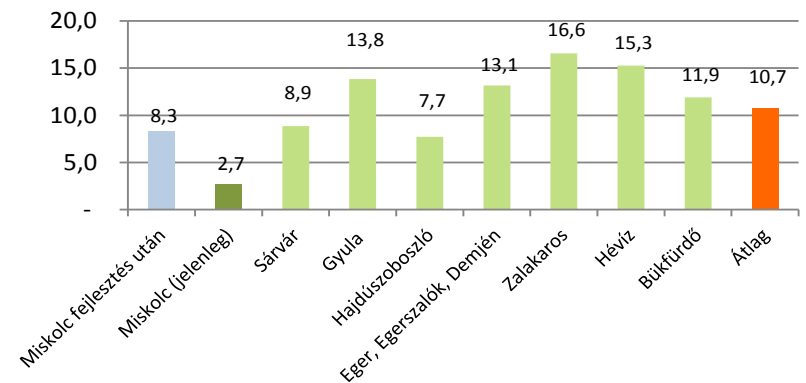
Tervezett wellness szálloda fejlesztés és kapacitása

ezer fő	1 év	2 év	3 év	4 év	5 év
Szegmensek	2020	2021	2022	2023	2024
Szálloda szoba kapacitás (Hell)	250	250	250	250	250
Szálloda szoba kapacitás (Juno)	250	250	250	250	250
Szálloda szoba kapacitás összesen	500	500	500	500	500
Szálloda vendégkapacitás (férőhely)	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000
Szálloda elvi max. kap. (ezer férőhely)	365	365	365	365	365
Átlagos vendég tartozkodás / szoba	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8
Korrigált szálloda kapacitás (ezer férőhely)	329	329	329	329	329
Kihasználtság	70%	75%	77%	80%	81%
Várható éves vendégforg. (ezer fő)	230,0	246,4	252,9	262,8	266,1

Magyarországi fürdő desztinációk szállodái (férőkapacitás)



Magyarországi fürdő desztinációk szállodái (férőkapacitás arány)





A Miskolci turizmusra vonatkozó előrejelzés megvalósuló fejlesztések nélkül és figyelembe véve fürdő és kapcsolódó fejlesztések pozitív hatását

A turisták számának előrejelzése – fejlesztés nélkül

A historikus trendek fennmaradása és az arányok változatlansága mellett a Tapolca I. és a Barlangfürdő összlátogatószáma 116,000 fővel nő 2022-re

Az előrejelzés minden historikus trend fennmaradásával és az egyes arányok (Top14 aránya, Miskolc aránya) változatlanságával számol.

A fenti módszertan alapján a Tapolca I és a Barlangfürdő éves összlátogatószáma közel 116,000 fővel fog bővülni 2022-re.

	Külföld CAGR		5.4%		Belföld CAGR		4.6%	
Előrejelzés – fejlesztés nélküli scenario								
	2015. év	2016. év	2017. év	2018. év	2019. év	2020. év	2021. év	2022. év
Külföldi vendégek száma	4,928,511	5,301,843	5,659,147	5,966,470	6,290,482	6,632,090	6,992,250	7,371,968
Belföldi vendégek száma	5,474,390	5,815,451	6,184,423	6,467,277	6,763,068	7,072,387	7,395,854	7,734,115
Összes vendégszám	10,402,901	11,117,294	11,843,570	12,433,747	13,053,550	13,704,478	14,388,104	15,106,082
Top14 aránya	25.2%	25.0%	24.8%	24.8%	24.8%	24.8%	24.8%	24.8%
Top14 vendégszám	2,626,138	2,781,645	2,933,045	3,079,202	3,232,695	3,393,896	3,563,196	3,741,002
Miskolc aránya	5.8%	6.0%	6.1%	6.1%	6.1%	6.1%	6.1%	6.1%
Miskolc vendégszám	151,598	167,243	180,138	189,114	198,542	208,442	218,840	229,760
Miskolc külföldi arány	20.8%	20.0%	19.5%	19.5%	19.5%	19.5%	19.5%	19.5%
Miskolci külföldi vendégek	31,492	33,472	35,213	36,968	38,810	40,746	42,778	44,913
Miskolc belföldi vendég	120,106	133,771	144,925	152,147	159,731	167,696	176,061	184,847
Belföldi átlagos tart idő	2.12	2.12	2.15	2.15	2.15	2.15	2.15	2.15
Külföldi átlagos tart idő	2.17	2.24	2.26	2.26	2.26	2.26	2.26	2.26
Belföldi vendégéjszaka száma				326,529	342,806	359,900	377,853	396,708
Külföldi vendégéjszaka száma				83,479	87,641	92,011	96,601	101,421
Miskolc vendégéjszaka	322,640	358,730	390,547	410,008	430,447	451,911	474,454	498,130
Fürdő penetráció			1.08	1.08	1.08	1.08	1.08	1.08
Fürdő látogatószám			420,000	440,929	462,909	485,992	510,235	535,696

Előrejelzés – fejlesztés nélküli - Magyarország

- Az elmúlt 10 év éves átlagos növekedési ütemének fennmaradását feltételezve a magyarországi vendégek száma 2017-hez képest 3,26 millió fővel bővíthet. Ez a külföldi vendégek számának éves 5,4%-os, míg a belföldiekének éves 4,6%-os emelkedését feltételezi.
- A Top14 teljes vendégszámhoz viszonyított arányát változatlanul feltételeztük a 2017-es szinten.
- Miskolc város Top14-en belüli arányát a 2017-es szinten rögzítettük.
- Miskolc vendégszámából a külföldiek arányát szintén a 2017-es szinten rögzítettük az előrejelzésben.
- Az átlagos tartózkodási időket külön-külön a belföldi és külföldi vendégek esetében változatlanul a 2017-es szinten fixáltuk.
- A fürdőlátogatók számát a penetráció alapján (fürdő látogatószám/ vendégéjszakaszám) a 2017-es aránnyal vetítettük ki a jövőre.

A turisták számának előrejelzése - fejlesztés nélkül

A trend várhatóan a következő években sem törik meg és a turisták éves száma várhatóan 3,3 millió fővel nő 2022-ig

Az előrejelzés szerint 2022-re a magyarországi turisták száma (vendégszám) meghaladhatja a 15 milliót.

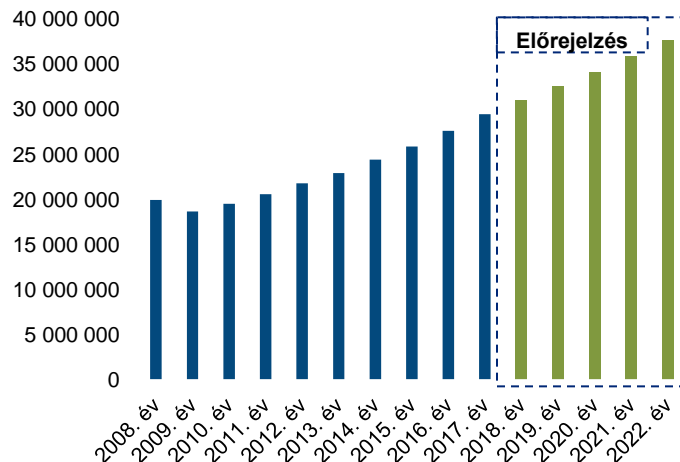
Az előrejelzés szerint 2022-re a magyarországi vendégéjszakák száma közel 8,2 millióval fog nőni.

A Top14 város vendégszáma közel 800,000 fővel fog várhatóan nőni az 5 éves időszakban.

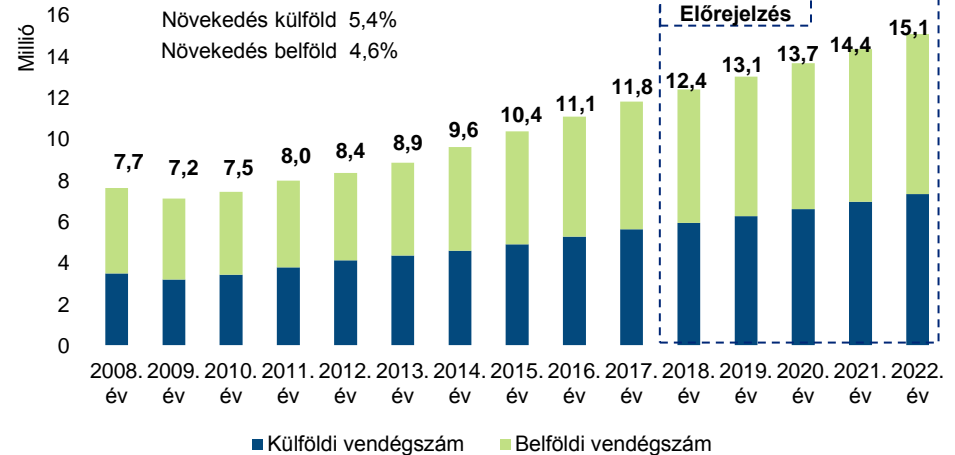
Előrejelzés - Magyarország

- Az elmúlt 10 év éves átlagos növekedési ütemének fennmaradását feltételezve a magyarországi vendégek száma 2017-hez képest 3,26 millió fővel bővülhet.
- A 2008-2017 időszakban a külföldi vendégek száma évente átlagosan 5,4%-kal, míg a belföldieké évente átlagosan 4,6%-kal emelkedett.
- A vendégéjszakák száma ugyanezen az időtávon várhatóan 8,17 millió fővel fog bővülni Magyarországon.
- A Top14 város 2017-es arányának (25%) változatlanságát feltételezve a Top14 város vendégszáma várhatóan 800,000 fővel bővül ugyanebben az időszakban.

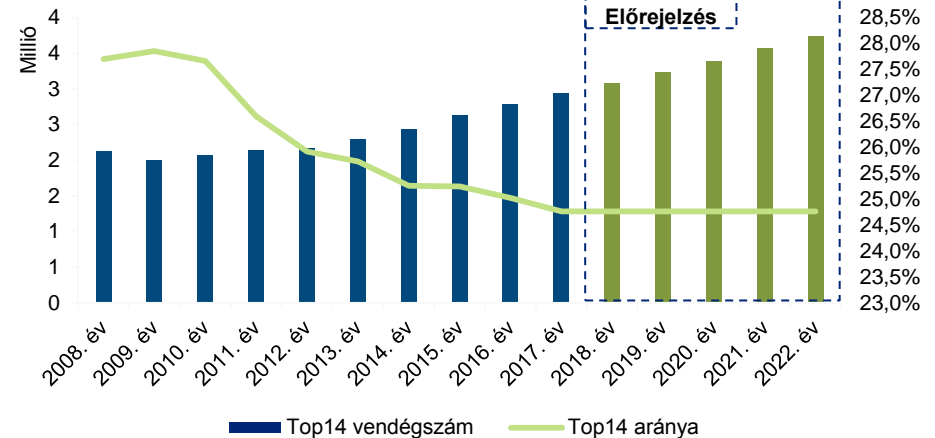
Magyarország vendégéjszakaszámának alakulása



Magyarországi vendégszám előrejelzése



Top14 vendégszám és arány alakulása



A turisták számának előrejelzése - fejlesztés nélkül

Az általunk készített előrejelzés szerint a miskolci vendégek száma a 2017-2022 időtávon közel 50,000 fővel nő

Miskolc Top14-ben elfoglalt arányát fixnek feltételezve a vendégszáma közel 50,000 fővel fog várhatóan bővülni.

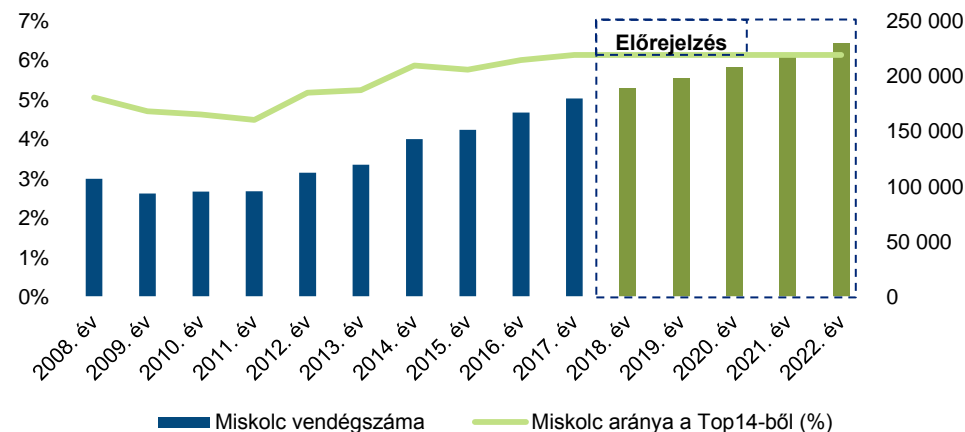
A 2017-es átlagos tartózkodási idő változatlansága esetén 2022-ig 108 ezer vendégéjszakaival fog nőni Miskolc turizmusa.

A 2017-es fürdőlátogató / vendégéjszaka arányt a jövőre kivetítve a fürdőlátogatók száma 2022-ig kb 116,000 fővel fog várhatóan bővülni.

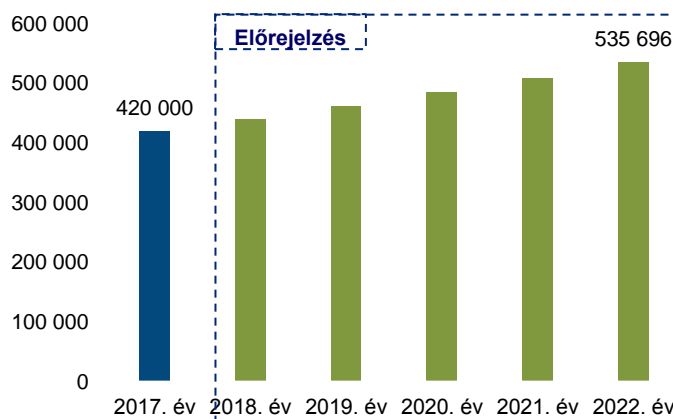
Előrejelzés - Miskolc

- Miskolc Top14-en belüli arányának (6,1%) változatlanságát feltételezve Miskolc vendégszáma várhatóan több mint 49,600 fővel bővül ugyanebben az időszakban.
- A 2017-es év átlagos tartózkodási idejének változatlanságát feltételezve mind a belföldi mind a külföldi turisták esetében a vendégéjszakák száma közel 108,000-el bővül várhatóan 2022-ig.
- A 2017-es évben Miskolc fürdőlátogató számának és vendégéjszaka számának aránya 1,08 volt, amit a jövőben változatlannak feltételezve 2022-ig kb. 116 ezer fővel nőhet a fürdőlátogatók száma. Fontos megjegyezni, hogy ez az előrejelzés nem számol a Tapolca II. ütem megépítésével.

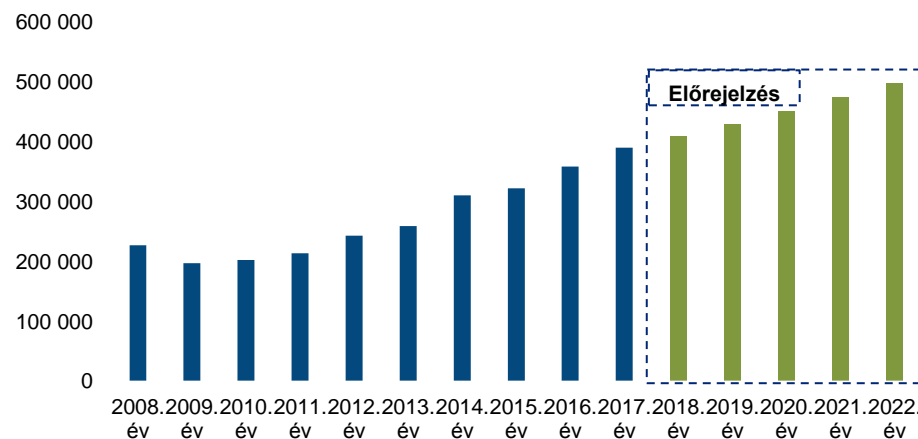
Miskolc vendégszám és arány alakulása



Miskolci fürdők látogatószám alakulása



Miskolc vendégéjszaka szám alakulása



A turisták számának előrejelzése - fejlesztéssel

A historikus trendekhez képest a fejlesztések miatti javulást feltételező esetben a fürdőlátogatók száma 340,000 fővel nő

Az előrejelzés a historikus trendhez képest minimális javulással számol minden input feltételezés esetében.

A fenti módszertan alapján a Tapolca I és a Barlangfürdő éves összlátogatószáma közel 340,000 fővel fog bővülni 2022-re.

Az alap scenario 135 ezres látogatószám emelkedéséhez képest az optimista esetben közel 340,000 fővel bővíthetne a látogatók száma.

	Külföld CAGR				Belföld CAGR			
	6.4%				5.6%			
Előrejelzés – optimista scenario								
	2015. év	2016. év	2017. év	2018. év	2019. év	2020. év	2021. év	2022. év
Külföldi vendégek száma	4,928,511	5,301,843	5,659,147	6,023,062	6,410,378	6,822,601	7,261,332	7,728,275
Belföldi vendégek száma	5,474,390	5,815,451	6,184,423	6,529,121	6,893,032	7,277,226	7,682,833	8,111,048
Összes vendégszám	10,402,901	11,117,294	11,843,570	12,552,183	13,303,410	14,099,826	14,944,165	15,839,323
Top14 aránya	25.2%	25.0%	24.8%	25.3%	25.8%	26.3%	26.8%	27.3%
Top14 vendégszám	2,626,138	2,781,645	2,933,045	3,171,293	3,427,607	3,703,301	3,999,787	4,318,571
Miskolc aránya	5.8%	6.0%	6.1%	6.3%	6.5%	6.7%	6.9%	7.1%
Miskolc vendégszám	151,598	167,243	180,138	201,113	224,223	249,664	277,652	308,418
Miskolc külföldi arány	20.8%	20.0%	19.5%	19.8%	20.1%	20.4%	20.7%	21.0%
Miskolci külföldi vendégek	31,492	33,472	35,213	39,916	45,176	51,051	57,607	64,915
Miskolc belföldi vendég	120,106	133,771	144,925	161,197	179,047	198,614	220,045	243,503
Belföldi átlagos tart idő	2.12	2.12	2.15	2.17	2.19	2.21	2.23	2.25
Külföldi átlagos tart idő	2.17	2.24	2.26	2.30	2.34	2.38	2.42	2.46
Belföldi vendégéjszaka száma				349,175	391,422	438,170	489,853	546,943
Külföldi vendégéjszaka száma				91,735	105,629	121,408	139,303	159,573
Miskolc vendégéjszaka	322,640	358,730	390,547	440,910	497,051	559,578	629,156	706,516
Fürdő penetráció			1.08	1.18	1.28	1.38	1.48	1.58
Fürdő látogatószám			420,000	474,161	534,536	601,778	676,603	759,797

Előrejelzés – optimista - Magyarország

- Az elmúlt 10 év éves átlagos növekedési ütemének 1%-os gyorsulását feltételezve a magyarországi vendégek száma 2017-hez képest közel 4 millió fővel bővíthet. A gyorsabb növekedést a mostani kedvező makrogazdasági környezet teheti lehetővé.
- A Top14 teljes vendégszámhoz viszonyított arányát évente 0,5%-kal emelkedőnek feltételeztük a fürdővárosok szerepének felértékelődése miatt.
- Miskolc város Top14-en belüli aránya esetében évente 0,2% növekedést feltételeztünk a Tapolca II többletlátogató vonzó kapacitása miatt.
- Miskolc vendégszámából a külföldiek arányát fokozatosan emeltük (évente 0,3%-kal) a vonzóbb turisztikai kínálat eredményeként.
- Az átlagos tartózkodási időket 0,2 és 0,4 százalékponttal emeltük évente a belföldi és külföldi vendégek esetében szintén a hosszabb tartózkodást érdemessé tévő új fürdőberuházás (és a kapcsolódó szállodaberuházás) eredményeként.
- A fürdőlátogató penetrációt évente emeltük a Top14 átlagáig (lásd 33. oldal)

Az előrejelzések összehasonlítása

A Tapolca II fejlesztés nélküli és fejlesztéses scenariók közt 2022-re éves szinten közel 58,000 fő fürdőlátogató különbség adódik

A fejlesztés nélküli és a fejlesztéssel számoló scenariók az alapvető feltételezésekben különböznek. Míg az alapesetnél nem számolunk változással semmilyen arány tekintetében a 2017-es évhez képest, addig az optimista esetben gyorsabb növekedéssel és némileg bővülő aránnyal számoltunk.

A két scenario eltérő feltételezései már 2018 esetében is 33,000 fő különbséget eredményeznek a fürdőlátogatók számában, ami 2022-re közel 58,000 fő/évre nő.

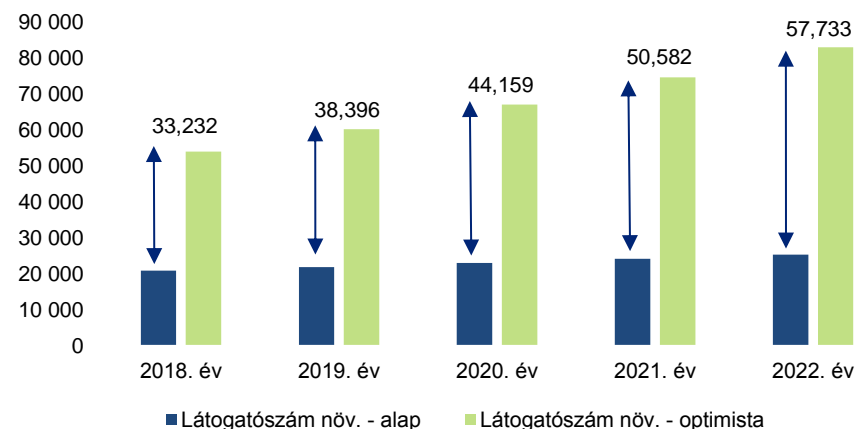
Előrejelzés scenario-k összehasonlítása

	Alap	Optimista	Eltérés
Külföldi vendégek száma	5.40%	6.40%	1.00%
Belföldi vendégek száma	4.60%	5.60%	1.00%
Top14 aránya	24.80%	25,3%-27,3%	n/a
Miskolc aránya	6.10%	6,3%-7,1%	n/a
Miskolc külföldi arány	19.50%	19,8%-21,0%	n/a
Belföldi átlagos tart idő	2.15	2,17-2,25	n/a
Külföldi átlagos tart idő	2.26	2,30-2,46	n/a
Fürdő penetráció	1.08	1,18-1,58	n/a

Előrejelzések összehasonlítása

- Az alap és az optimista scenariók közti eltérő feltételezéseket a fenti táblázat mutatja.
- Az optimista növekedési feltételezések okai az alábbiak:
 - A makrogazdasági környezet jelenleg kedvezőbb mint az éves átlagos növekedés meghatározására használt 2008-2017 időszakban, amibe beleesett egy világgazdasági válság.
 - A Top14 város arányának növekedése főként azon a várakozáson alapul, hogy élénkül a belföldi turizmus (magasabb belföldi jövedelmek), illetve különböző turisztikai beruházásoknak köszönhetően az attrakciók száma is fokozatosan emelkedik az országban, különös tekintettel a kiemelt turisztikai régiókra/városokra

Fürdőlátogatószám növekedés összehasonlítás



- Miskolc Top14-en belüli arányának emelkedését a Tapolca II (és a kapcsolódóan megvalósuló szálloda) beruházás miatti fürdővendégszám emelkedése validálja.
- Mind a belföldi mind a külföldi vendégek átlagos tartózkodási idejének emelkedését a Tapolca II beruházásból várjuk, mivel ezzel Miskolc átlagos tartózkodási ideje közelíteni fog a fürdővárosok esetében mért 3,31 napos átlaghoz (azonban továbbra is jelentősen alatta maradna, mivel konzervatív, lassú konvergenciát feltételeztünk).
- A fürdő penetráció esetében azt feltételeztük, hogy 5 éves időtávon utolérhető a Top14-be tartozó fürdővárosok esetében mért 1,58-os arány.
- Az optimista scenario fokozatosan növekedő többletet ér el az alapesetnél képest. 2022-re az éves eltérés már közel 58,000 fő fürdőlátogató.



Tapolca II. üzleti számításai

A Tapolca II. Fürdő fejlesztés műszaki- szakmai tartalom bemutatása

A Tapolca II. projekt keretében a meglévő I. ütem kerülne kibővítésre 5 épülettel.

A teljes komplexumot a Miskolci Turisztikai Kft. fogja a jövőben üzemeltetni.

Lillafüred

Az új engedélyezési terv készítése során kiemelt figyelmet fordított az Önkormányzat a gazdaságos üzemeltetés kérdéskörére. A tervezés során számos, üzemeltetővel történő egyeztetésre került sor, amellyel, hogy a már az I. ütemben megépített Strandfürdő tapasztalatai figyelembe vételre kerültek.

A fejlesztés jövőbeni üzemeltetője gazdasági számításokat végzett, elemzéseket készített, melyek alapján kérte a tervek módosítását.

Az eredeti koncepció szerint 6.500 m² összes nettó alapterületű fejlesztési terület szerepelt a tervekben, mely a módosításokat követően 11.200 m²-re növekedett meg. Elsődleges szempont volt, hogy a fürdő fejlesztés következtében egész éves, 365 napos üzemelés legyen biztosított, mivel az I. ütem főként szezonális működésre alkalmas. Az eredeti fejlesztési koncepcióban alapvetően 4 hónapos üzemeltetés volt biztosított.

Üzemeltető kifejezett kérésének megfelelően szétválasztásra kerültek a funkciók, biztosítva azt, hogy a különféle korosztályú vendégek zavartalanul élvezhessék a fürdő adta lehetőségeket. Szétválasztásra kerültek a wellnessre, azaz a csendes pihenésre vágyók, a zajosabb, ifjúság kikapcsolódását biztosító, valamint a kisgyermekes családok részére szánt funkciók. Ezzel a korosztály szerinti célcsoportok igényei teljes mértékben kielégítésre kerülnek.

A módosított tervek alapján egy egyidőben 750 fő befogására alkalmas épület kerül kialakításra, mely 250 fővel több, mint az eredeti elképzelésben szerepelt.

Mindezekon túl a green city alapelveket követve, valamint a gazdaságos, fenntartható üzemeltetést figyelembe véve a fürdő vízellátását, fűtését úgynevezett zöld energia, azaz termál víz felhasználásával tervezi biztosítani az üzemeltető.

A többletforrás igényt indokolja továbbá, hogy az elmúlt időszakban az építési anyag és munkadíjak Magyarországon jelentősen megnövekedtek, mely nagyban megnöveli az építés bekerülési költségét.

	Műszaki tartalom	Eredeti tervben	Új tervben
1	Fejlesztési nettó alapterület (m ²)	6.500 m ²	11.200 m ²
2	A Tapolca fürdő fejlesztés I. ütem és II. ütem között húzódó Aradi sétány felhasználása	nem megoldott	a két fürdő épület között egész évben használható átkötés valósul meg.
3	Beépítési % Építmény magasság (m)	20 % 8 m	25 % 9 m
4	Használhatósági szempont épület szinten	1 épületből álló, elválasztás nélküli fürdőkomplexum	5 külön álló épületrész került megtervezésre, funkcióként szétválasztva, átjárhatóan
5	Használhatósági szempont (zárt és nyitott terek valamint medencék)	nagy részben nyitott, minimálisan zárt	nagy részben zárt, egész évben üzemelő medencék száma: 10 db
6	Tapolca I. ütemmel történő összekapcsolás	részben megoldott	időjárástól független átjárási lehetőség biztosított
7	Tervezett funkciók elosztása	funkcionálisan nem megosztott	funkcionálisan megosztott terek
8	Befogadóképesség (egy időben való tartózkodás- fő)	500 fő	750 fő
9	Üzemeltetéshez szükséges személyzet (fő/év)	70 fő/év	90 fő/év
10	Szezonáltság	zárt terek hiánya miatt téli szezonban alacsony befogadóképesség	nagyarányú zárt terek miatt téli szezonban közel azonos befogadóképesség
11	Gazdaságos üzemeltetés vizsgálata	üzemeltető részben került bevonásra	üzemeltetői kérdések maximális figyelembe vétele
12	Hévíz kút használata üzemeltetés során	nem megoldott, magasabb üzemeltetési költségek	megoldott, így az üzemeltetési költségek jelentősen kisebbek
13	Homlokzati megjelenés	1 fürdőkomplexum, az I. ütem fejlesztésével összhangban	Ellipszis alakú, 5 különálló épület, lapos-tetővel, napkollektorok elhelyezésével
14	Tervezett látogatószám (fő/év)	151.000 fő/év	225.000 fő/év

A Tapolca II. térképes bemutatása

A Tapolca II. projekt keretében a meglévő I. ütem kerülne kibővítésre 5 épülettel.

A teljes komplexumot a Miskolci Turisztikai Kft. fogja a jövőben üzemeltetni.

Az üzleti tervben csak az inkrementális pénzáramokkal számoltunk.

Térkép (Tapolca II. épületek és kapcsolódó funkciók bemutatása)

- A jelenlegi műszaki tervek alapján az alábbi képen látható 5 épület fog megvalósulni a II. ütem keretében. A képen zölddel számozott épületek az alábbiak:
 1. Belépőcsarnok
 2. Konyha-étterem
 3. Öltöző épület
 4. Fürdő csarnok
 5. Teenager csarnok
 6. Gyerek csarnok
 7. Parkolók
- A pirosan számozott épület a Miskolctapolcai Fürdő I. ütemében elkészült épületet jelöli, a két épület terv szerint összekötésre kerül egy függőfolyóval.

Üzleti számítások

- Az üzleti számítások során csak a II. ütem üzemeltetéséből származó inkrementális bevételeket és költségeket terveztük.
- A bevételeket a tervezett Miskolci vendégszám növekedés és multiplikátorok eredőjeként határoztuk meg.
- A költségek tervezése esetében a Miskolci Turisztikai Kft által rendelkezésünkre bocsátott kalkulációkat, valamint benchmark értékeket használtunk fel.



- Az üzleti tervben figyelembe vettük, hogy a tervezett beruházás eredőjeként számos pozitív externália hatás érvényesül, melyek főként nem a fürdőt üzemeltető cég bevételeiben jelentkeznek (szállásbevételek emelkedése, más látványosságok látogatószerelmének és árbevételének emelkedése) azonban a város szintjén hatnak.

Tapolca II. funkciók általános bemutatása

A II. ütem keretében 5 szolgáltatástípus kerül kialakításra

A Tapolca II. ütem elsősorban a fürdőszolgáltatás terén bír jelentős hatással Miskolc turizmusára, amit a vendéglátás és egy üzlethelyiség egészítenek ki.

A Tapolca II. szolgáltatások kiegészítenék Tapolca I. meglévő kínálatát.

Fürdőszolgáltatás

- A Tapolca II. ütem 10 új egész évben üzemelő medencéjével kiválóan kiegészíti majd az I. ütemben elkészült fürdőt, mivel az elsősorban kültéri medencékkel rendelkezik.
- Az új medencékkel egy egész évben megfelelő medencekapacitással rendelkező élmény és wellnessfürdő jön létre, mely már felveheti a versenyt a régió más fürdőivel, illetve kibővíti Miskolc fürdőkínálatát ezzel támogatva a város hosszú távú turisztikai koncepcióját.
- Fontos szempont továbbá, hogy az új medencekínálat és kapacitás részben tehermentesíti majd a Barlangfürdőt, mely ezáltal hangsúlyosabban tud a gyógyturizmusra koncentrálni.
- A rendelkezésre álló tervek szerint a II. ütem egyidejű befogadó képessége 750 fő.

Vendéglátás

- A vendéglátás funkció a II. ütemben megépülő étterem és konyha létesítmények által kerül megvalósításra. A rendelkezésre álló adatok alapján az I. ütemben épült fürdőhöz is tartozik étterem, azonban annak kapacitása a kibővülő fürdő látogatószámát már nem lenne képes kiszolgálni.
- Az étterem méretére és kapacitására nem álltak rendelkezésre adatok.

Bérbeadás / üzlethelység

- A tervek szerint a Belépőcsarnok épületében egy üzlethelység is kialakításra kerül. Azzal kapcsolatban nem állt rendelkezésre információ, hogy az üzlethelység bérbeadás vagy saját üzemeltetés útján kerül hasznosításra.
- A számítások során azzal a feltételezéssel éltünk, hogy az üzlethelységet a Társaság bérbeadja.

Parkolás

- A parkolás díj struktúrájára vonatkozóan nem álltak rendelkezésre információk azonban számításaink szerint a II. ütem keretében létesítendő 150 parkoló fizetősé tétele már minimális óránkénti parkolási díj bevezetése esetén is számottevő bevétellel járna.

Wellness

- A wellness értelmezésünk szerint elsősorban a masszázs szolgáltatásokat fedné le.

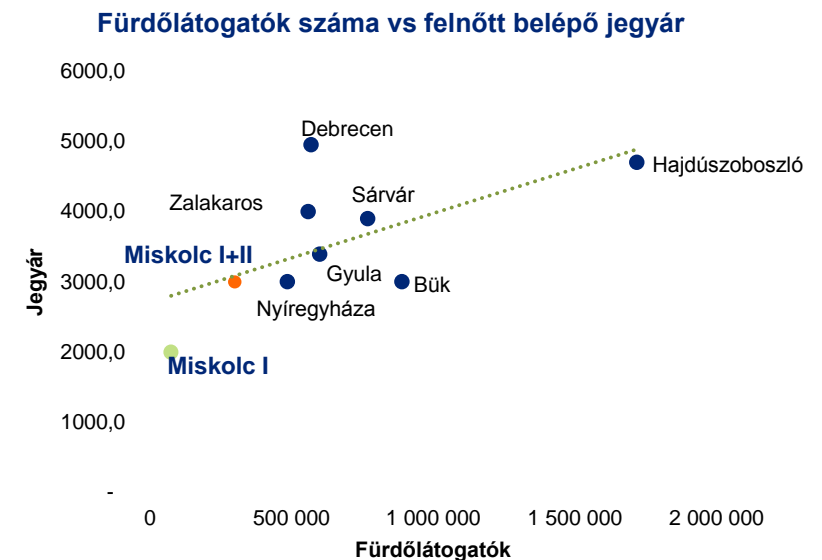
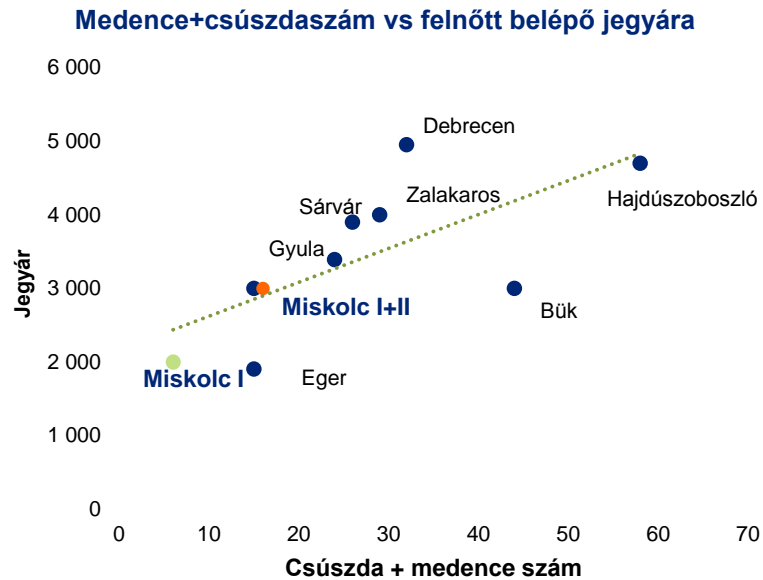
A tervezett jegyár és várható fürdőlátogatószám előrejelzése

A benchmark fürdők adatai alapján számított trendvonalal összhangban határoztuk meg az üzleti terv alapvetéseit

Az elérhető adatok alapján a 14 + 2 város közül 7 város adatait tudtuk figyelembe venni a tervezett felnőtt jegyár és a várható éves fürdő látogatószám ellenőrzéséhez.

Jelenlegi állapotában a Tapolca I. mind jegyár mind látogatószám tekintetében jelentősen elmarad a benchmark városok átlagának trendvonalától (zöld kör).

A Tapolca II. ütem esetében azt vizsgáltuk, hogy a Tapolca I+II a trendvonal szintjéhez hogyan viszonyulna 3,000 Ft-os felnőtt jegyár és 225,000 fő + 75,000 fő éves látogató eredményeként



- A Top14 + 2 város esetében, ahol rendelkezésre állt, megvizsgáltuk a medencék és csúszdák számának felnőtt egész napos jegyárhoz való viszonyulását, majd erre trendvonalat képeztünk. A jelenlegi Tapolca I mind jegyárban mind medenceszámban jelentősen a versenytársak mögött marad.
- A Tapolca II. kapcsán rendelkezésünkre álló adatok alapján a fürdő 10 medencével fog bővülni, ami alapján a trendvonal 3,000 Ft-os jegyárat eredményez. Megjegyezzük, hogy ez továbbra is a versenytársak átlagos jegyára alatt marad, ami 3,574 Ft.
- A fürdőlátogatók tervezett számának ellenőrzéséhez felhasználtuk a benchmark városok fürdőlátogatószám és felnőtt napi belépő jegyár adatait. Jelenleg Tapolca I. mind látogatószám mind jegyár tekintetében elmarad a versenytársaktól. Azt feltételezve, hogy a II ütem elkészülte után a fent meghatározott 3,000Ft-os jegyár kerül bevezetésre és az előrejelzett 225,000 fő éves látogató várható a fürdőben (a 75,000 Tapolca I-es látogatószám felett, azaz összesen kb 300,000) a Tapolca I+II minimálisan továbbra is a trendvonal alatt maradna vagyis a várakozás nem túlzó a benchmark alapján.
- A fürdő üzleti tervében a fenti módon meghatározott és statisztikai alapon alátámasztott jegyárat és éves látogatószámot feltételeztük. Mivel a Tapolca I. 2017-ben kb 75,000 fő látogatót vonzott, így a tervezett 300,000 fő éves látogatószám 225,000 addicionális látogatót eredményez.
- Várakozásunk szerint a látogatószám emelkedés egy 5 éves időszak alatt éri el a közel 225,000 főt.

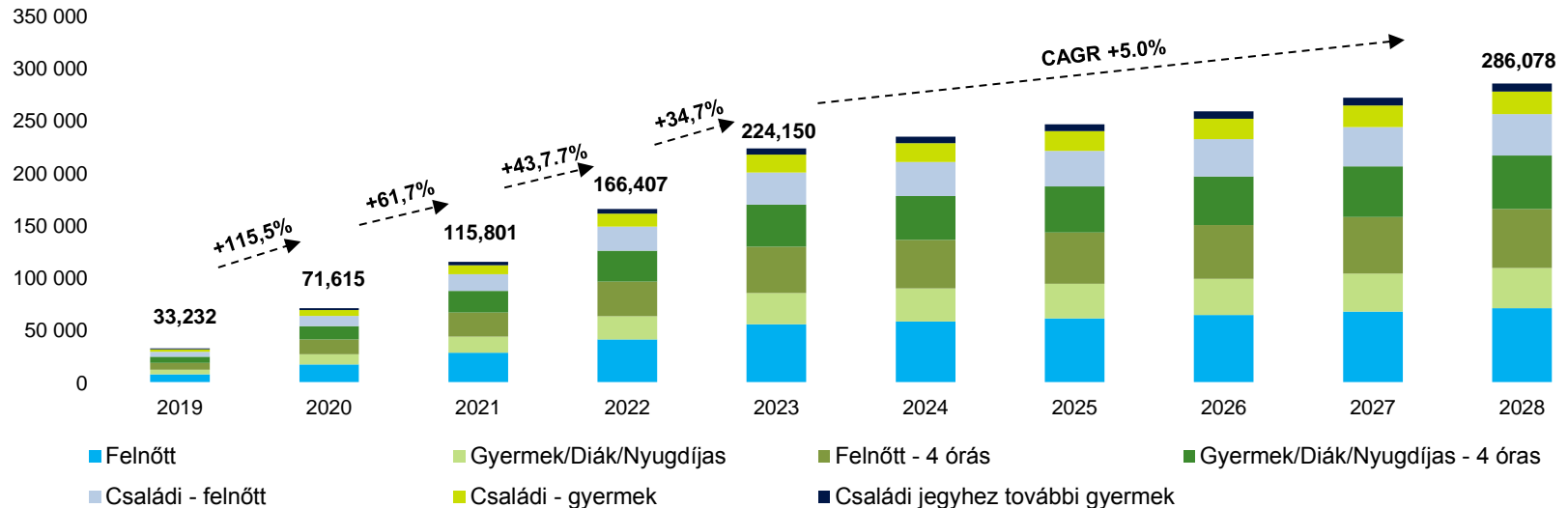
Tapolca II. tervezett látogatószáma és fajlagos bevételei

A várakozásunk alapján a 225,000 fős éves látogatószám emelkedés 5 év alatt meggy végbe

A Tapolca II. ütem becslésünk szerint 3 év alatt éri el a 225 ezer fő új fürdőlátogatót.

Míg a bevétel látogatónként, addig vendéglátás és wellness bevételek a látogatók százalékában kerültek tervezésre.

Tapolca II tervezett látogatószáma jegytípusonként



Év		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Nyitástól számított évek	Mérték-egység	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
Nettó árbevétel / látogató											
Fürdőszolgáltatás	Ft	1,898	1,955	2,013	2,074	2,136	2,200	2,266	2,334	2,404	2,476
Vendéglátás	Ft	678	698	719	741	763	786	810	834	859	885
Wellness	Ft	571	589	606	624	643	662	682	703	724	746
Üzlethelység	Ft	90	43	27	20	15	15	14	14	14	14
Összesen	Ft	3,237	3,284	3,366	3,458	3,557	3,663	3,772	3,885	4,000	4,120

Látogatószám és fajlagos bevétel

- A II. ütem esetében az előző oldalon leírtak alapján terveztük a látogatószám alakulását, ami az ötödik évre éri el a tervezett közel 250,000 fős éves többletet, majd azt követően évente 5%-kal nő.
- A fajlagos bevételek növekedése az inflációval történő korrigálás eredménye. Míg a fürdőszolgáltatás bevétele fürdőlátogató alapon addig a vendéglátás és a wellness a szolgáltatást igénybevevők számával (látogatók bizonyos százaléka) került tervezésre.

Tapolca II. tervezett látogatószáma

A fürdőbelépők megoszlásának tervezésekor a Barlangfürdő adataiból indultunk ki

A Tapolca II megvalósulásának következtében megjelenő közel 225,000 új fürdőlátogató az 5. évre érhető el feltételezésünk szerint.

A látogatószám megbontására a Barlangfürdő 2017-es adataiból indultunk ki, amit módosítottunk, hogy jobban leképezzük a Tapolca II látogatóinak várható életkori profilját.

Év		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Nyitástól számított évek	Mérték-egység	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
		Terv	Terv	Terv	Terv	Terv	Terv	Terv	Terv	Terv	Terv
Működési hónapok száma	hónap	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Fürdőlátogatók száma											
Felnőtt	fő	8,321	17,931	28,995	41,666	56,124	58,930	61,877	64,970	68,219	71,630
növekedés	%		115.5%	61.7%	43.7%	34.7%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%
Gyermek/Diák/Nyugdíjas	fő	4,439	9,567	15,470	22,230	29,944	31,441	33,013	34,663	36,397	38,216
növekedés	%		115.5%	61.7%	43.7%	34.7%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%
Felnőtt - 4 órás	fő	6,572	14,163	22,902	32,910	44,330	46,547	48,874	51,318	53,884	56,578
növekedés	%		115.5%	61.7%	43.7%	34.7%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%
Gyermek/Diák/Nyugdíjas - 4 órás	fő	5,918	12,752	20,620	29,632	39,914	41,909	44,005	46,205	48,515	50,941
növekedés	%		115.5%	61.7%	43.7%	34.7%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%
Családi - felnőtt	fő	4,579	9,868	15,956	22,929	30,885	32,429	34,050	35,753	37,541	39,418
növekedés	%		115.5%	61.7%	43.7%	34.7%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%
Családi - gyermek	fő	2,520	5,430	8,781	12,618	16,996	17,846	18,738	19,675	20,659	21,692
növekedés	%		115.5%	61.7%	43.7%	34.7%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%
Családi jegyhez további gyermek	fő	883	1,903	3,078	4,423	5,957	6,255	6,568	6,896	7,241	7,603
növekedés	%		115.5%	61.7%	43.7%	34.7%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%
Összesen		33,232	71,615	115,801	166,407	224,150	235,357	247,125	259,481	272,455	286,078

Látogatószám levezetése

- A II. ütem esetében az előző oldalon leírtak alapján terveztük a látogatószám alakulását, aminek jegytypusok közti megontásához a Barlangfürdő 2017-es jegytypus megoszlását vettük alapul és a következőket figyelembe véve módosítottuk (a) az élményfürdő életkori profilja számottevően fiatalabbakat céloz mint a Barlangfürdő (b) a minimális jegybevételi kategóriákkal nem terveztünk (c) az utazási irodák által intézett jegyekkel nem terveztünk.
- Az általunk megfogalmazott várakozások alapján a jegyek 45%-át felnőttek, 31%-át diákok és gyermekek, míg a fennmaradó 24%-ot családok fogják vásárolni.
- Az előrejelzett kb 225,000 fő többlet fürdőlátogató (lásd előző oldal), a fejlesztés nélküli fürdőlátogatószám előrejelzés és a fejlesztés eredményeként várt fürdőlátogatószám előrejelzés különbözete.

Tapolca II. eredménykimutatás áttekintése

A Tapolca II. a 5.-ik évben válik nyereségesse az üzemeltetőnél, míg Miskolc számára már a 3.-ikban

A Tapolca II. ütem inkrementális bevételei és költségei a jelentős fixköltség miatt az első 4 évben veszteséget eredményeznének.

Az üzleti terv végén látható externália hatásokat figyelembe véve a beruházás már a harmadik évben jelentős nyereséget eredményez a város számára.

Az externáliák számítása a fejezet végén található.

Év	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Nyitástól számított év	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
ezer Ft	Terv	Terv	Terv	Terv	Terv	Terv	Terv	Terv	Terv	Terv
Árbevétel										
Fürdőszolgáltatás	63,061	139,974	233,129	345,056	478,734	517,751	559,948	605,584	654,939	708,316
Vendéglátás	22,530	50,009	83,291	123,279	171,039	184,979	200,054	216,359	233,992	253,062
Wellness	18,990	42,151	70,202	103,907	144,161	155,911	168,617	182,360	197,222	213,296
Üzlethelység	2,976	3,065	3,157	3,252	3,350	3,450	3,553	3,660	3,770	3,883
Tapolca I bevétel emelkedés	59,038	59,038	59,038	59,038	59,038	59,038	59,038	59,038	59,038	59,038
Összesen	166,595	294,237	448,817	634,532	856,322	921,129	991,211	1,067,001	1,148,961	1,237,596
Költségek										
Személy jellegű költségek	(239,729)	(246,631)	(253,741)	(261,063)	(268,605)	(276,373)	(284,375)	(292,616)	(301,105)	(309,848)
Alapanyag költség (vegyszer)	(12,924)	(13,312)	(13,711)	(14,122)	(14,546)	(14,982)	(15,432)	(15,895)	(16,372)	(16,863)
Távhő költség	(105,409)	(108,571)	(111,828)	(115,183)	(118,639)	(122,198)	(125,864)	(129,640)	(133,529)	(137,535)
Villamos energia költség	(35,200)	(36,256)	(37,344)	(38,464)	(39,618)	(40,806)	(42,031)	(43,292)	(44,590)	(45,928)
Vízkielégítés	(5,218)	(5,375)	(5,536)	(5,702)	(5,873)	(6,049)	(6,231)	(6,417)	(6,610)	(6,808)
Egyéb anyagköltség	(35,559)	(36,625)	(37,724)	(38,856)	(40,022)	(41,222)	(42,459)	(43,733)	(45,045)	(46,396)
Igénybevett szolgáltatások	(125,985)	(129,765)	(133,658)	(137,667)	(141,797)	(146,051)	(150,433)	(154,946)	(159,594)	(164,382)
Egyéb szolgáltatások	(7,686)	(8,154)	(8,651)	(9,178)	(9,737)	(10,329)	(10,959)	(11,626)	(12,334)	(13,085)
ELABÉ - fürdő	(6,015)	(6,382)	(6,770)	(7,182)	(7,620)	(8,084)	(8,576)	(9,099)	(9,653)	(10,240)
ELABÉ - vendéglátás	(7,976)	(17,703)	(29,485)	(43,641)	(60,548)	(65,482)	(70,819)	(76,591)	(82,833)	(89,584)
Összesen	(581,701)	(608,774)	(638,447)	(671,059)	(707,004)	(731,579)	(757,177)	(783,854)	(811,664)	(840,670)
Működési eredmény (EBITDA)	(415,106)	(314,536)	(189,630)	(36,526)	149,319	189,550	234,034	283,147	337,296	396,926
kumulált eredmény	(415,106)	(729,642)	(919,272)	(955,798)	(806,480)	(616,929)	(382,896)	(99,749)	237,548	634,473
Pozitív externáliák	96,125	207,187	334,918	481,229	648,224	648,224	648,224	648,224	648,224	648,224
Működési eredmény externáliák után	(318,980)	(107,350)	145,288	444,703	797,543	837,774	882,258	931,371	985,521	1,045,150
kumulált eredmény	(318,980)	(426,330)	(281,042)	163,661	961,204	1,798,978	2,681,236	3,612,608	4,598,128	5,643,278

Eredménykimutatás

- A II. ütem létrehozásából közel 167mFt bevétel várható az első évben, ami 1,2mrdFt-ra nő a 10.-edik évre.
- A bevételek emelkedését részben a látogatószám folyamatos emelkedése, részben az inflációkövető jegyáremelések okozzák.

- Az egyes szolgáltatások várható bevételeit elkülönítve terveztük és a későbbiekben egyesével is bemutatásra kerülnek, a Tapolca I bevétel növekedés kivételével, ami a Tapolca I által 2017-ben fogadott 75,000 fő esetében a tervezett 1,000 Ft-al magasabb jegyárból származó bevételt tartalmazza.
- A költségek túlnyomó része a fürdő üzemeltetéséhez kapcsolódik, ezek bontása a későbbi oldalakon található.

Tapolca II. fajlagos bevételei

A II. ütemből várt bevételek túlnyomó része a fürdőbelépőkből várható

A Tapolca II jegyára a versenytársak többségéé alatt alakulna.

A fajlagos bevételek túlnyomórészt a fürdőszolgáltatásból várhatók.

A látogatónként 3,187 Ft bevétel közel meggyegyezik a 3,125 Ft-os országos átlaggal.

Év		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Nyitástól számított évek	Mérték-egység	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
Nettó árbevétel / látogató											
Fürdőszolgáltatás	Ft/fő	1,898	1,955	2,013	2,074	2,136	2,200	2,266	2,334	2,404	2,476
Vendéglátás	Ft/fő	678	698	719	741	763	786	810	834	859	885
Wellness	Ft/fő	571	589	606	624	643	662	682	703	724	746
Üzlethelység	Ft/fő	90	43	27	20	15	15	14	14	14	14
Összesen	Ft/fő	3,237	3,284	3,366	3,458	3,557	3,663	3,772	3,885	4,000	4,120

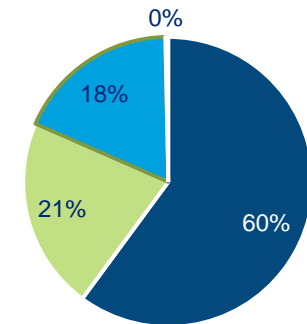
Fajlagos bevételek

- Az üzemeltető társaság nettó bevételei látogatószámra vetítve a fenti táblázat szerint alakulnak a 10 éves tervidőszakban.
- A fürdőbevételek a látogatónként fizetendő belépők alapján kerültek tervezésre különböző jegytípusokra. A versenytársak jegyáraival történő összehasonlítást az alábbi táblázat tartalmazza (pirossal a drágább, míg zölddel az olcsóbb versenytársakat jelöltük):

Város	Felnőtt belépő ára
Gyula	3,390
Debrecen	4,950
Hajdúszoboszló	4,700
Sárvár	3,900
Bük	3,000
Zalakaros	4,000
Eger	1,900
Nyíregyháza	3,000
Miskolc I ütem	2,000
Miskolc I+II ütem	3,000

- A vendéglátás és wellness bevételek esetében feltételeztünk egy adott igénybevételi százalékot a fürdőlátogatók részéről (rendre 40% és 15%), illetve egy átlagos költséget, ami bruttó 2,000 Ft és 4,000 Ft).
- Az üzlethelység bevételeit egy tervezett üzletterület (40nm) és egy havi 20 EUR / nm díj alapján terveztük.

Fajlagos bevétel üzletáganként - 2028



- Fürdőszolgáltatás
- Vendéglátás
- Wellness
- Üzlethelység

Tapolca II. szolgáltatások – Fürdőszolgáltatás

A fürdőszolgáltatások adják Tapolca II lényegét és generálják bevételei 60%-át

A Tapolca II. ütem a meglévő I. ütem kiegészítéseként erősíti a város fürdődesztinációs jellegét.

Az előrejelzés alapján kb. 225,000 fő új fürdőlátogató várható a II. ütem felépítésének eredményeként

Fürdőszolgáltatás

- A fürdőszolgáltatás a Tapolca I. és a Tapolca II. legfontosabb és alapvető szolgáltatása, mely a bevételek túlnyomó részét eredményezi. Minden más szolgáltatás kiegészítő szolgáltatás (étterem, üzlethelység, parkolás), mely erősíti a fürdőszolgáltatás vonzerejét.
- A Tapolca II. elsősorban beltéri medencékkel bővíti a város fürdőkínálatát, illetve kiegészíti az I. ütem medencekapacitását. Az újonnan létesítendő 5 épületből 3 fogja fürdőzés célját szolgálni (Fürcsőcsarnok, Teenager csarnok, Gyerek csarnok).
- A II. ütem megvalósítása során 10 darab medence kerül megépítésre, mind beltéri 4 évszakosan használható, melyek közül 3-hoz csúszda tartozik.
- A fürdőszolgáltatások keretében a II. ütem jegybevételt fog generálni, melynek összege nagymértékben függ a látogatók életkor és családi helyzet szerinti összetételétől. Alapvetően a várakozás, hogy az új élményfürdő részeket elsősorban a fiatalok és a családosok fogják igénybe venni.
- A várható látogatószám nagyságrendjének bemutatásához a jobb alsó táblázatban lévő mátrix szolgál mintá számításokkal különböző kihasználtság feltételezésével mind a nyári mind a téli hónapok vonatkozásában.

A Tapolca II által generált új vendégszám várhatóan 225,000 fő lesz, ami közel 50%-os nyári és 60%-os téli kihasználtságnak felel meg.



Fürdő látogatószám becslés

fő / év	Átlagos kihasználtság (nyár)			
	30%	40%	50%	60%
Látogatószám				
Átl. Kihasz. (tél) - 30%	121,500	135,000	148,500	162,000
Átl. Kihasz. (tél) - 40%	148,500	162,000	175,500	189,000
Átl. Kihasz. (tél) - 50%	175,500	189,000	202,500	216,000
Átl. Kihasz. (tél) - 60%	202,500	216,000	229,500	243,000
Napi Kapacitás	750	750	750	750
Szorozószám (forgás)	1.5	1.5	1.5	1.5
Nap / hó	30	30	30	30
Nyári hónapok száma	4	4	4	4
Téli hónapok száma	8	8	8	8

Fürdő üzletág költségstruktúrájának terve

A költségeket részben kapott előkalkulációk, részben benchmark alapján határoztuk meg

A fürdő üzletág költségstruktúráját a már működő fürdők (Barlangfürdő, Tapolca I.) és a Tapolca II.-re készített szakértői költsébecslések ötvözésével készítettük.

Fürdő bevételstruktúrája

- A fürdő bevételeit a várható látogatószám, illetve annak a különböző jegytípusok szerinti megoszlása és a tervezett jegyárak figyelembevételével határoztuk meg.
- A tervezett látogatószám meghatározása a 49-50.-ik oldalon bemutatottak szerint történt.
- A látogatók különböző jegytípusok közti megoszlásának meghatározásához a Barlangfürdő jegytípusait és azok teljes látogatószámra vetített arányát vettük alapul. Ezek az arányok szakértői feltételezések alapján módosításra kerültek annak érdekében, hogy a Barlangfürdőtől eltérő tervezett célcsoport profilt leképezzük.

Év	2019
Nyitástól számított évek	1.
Felnőtt	25%
Gyermek/Diák/Nyugdíjas	13%
Felnőtt - 4 óras	20%
Gyermek/Diák/Nyugdíjas - 4 óras	18%
Családi - felnőtt	14%
Családi - gyermek	8%
Családi jegyhez további gyermek	3%

- A tervezett bruttó jegyáraknál szintén a Barlangfürdő esetében elérhető historikus jegyárakat vettük alapul. A tervidőszak során a jegyárak inflációkövető emelését feltételeztük.

Év	2019
Nyitástól számított évek	1.
Felnőtt	3,000
Gyermek/Diák/Nyugdíjas	2,250
Felnőtt - 4 óras	2,400
Gyermek/Diák/Nyugdíjas - 4 óras	1,800
Családi - felnőtt	2,600
Családi - gyermek	2,000
Családi jegyhez további gyermek	2,000

Év	2019	2020	2021	2028
Nyitástól számított évek	1.	2.	3.	10.
	Terv	Terv	Terv	Terv
Fürdőlátogatók száma				
Felnőtt	8,321	17,931	28,995	71,630
Gyermek/Diák/Nyugdíjas	4,439	9,567	15,470	38,216
Felnőtt - 4 óras	6,572	14,163	22,902	56,578
Gyermek/Diák/Nyugdíjas - 4 óras	5,918	12,752	20,620	50,941
Családi - felnőtt	4,579	9,868	15,956	39,418
Családi - gyermek	2,520	5,430	8,781	21,692
Családi jegyhez további gyermek	883	1,903	3,078	7,603
Fürdőbelépőjegy ára				
Felnőtt	3,000	3,090	3,182	3,914
Gyermek/Diák/Nyugdíjas	2,250	2,318	2,387	2,936
Felnőtt - 4 óras	2,400	2,472	2,546	3,132
Gyermek/Diák/Nyugdíjas - 4 óras	1,800	1,854	1,910	2,349
Családi - felnőtt	2,600	2,678	2,758	3,392
Családi - gyermek	2,000	2,060	2,122	2,610
Családi jegyhez további gyermek	2,000	2,060	2,122	2,610
Bruttó fürdőbevétel (eFt)				
Felnőtt	24,960	55,403	92,274	280,355
Gyermek/Diák/Nyugdíjas	9,989	22,172	36,928	112,198
Felnőtt - 4 óras	15,775	35,015	58,317	177,185
Gyermek/Diák/Nyugdíjas - 4 óras	10,654	23,649	39,387	119,671
Családi - felnőtt	11,903	26,421	44,005	133,700
Családi - gyermek	5,040	11,187	18,631	56,608
Családi jegyhez további gyermek	1,767	3,922	6,532	19,845
Összes bevétel	80,088	177,768	296,074	899,562
Összes nettó bevétel	63,061	139,974	233,129	708,316

Fürdő üzletág költségstruktúrájának terve

A költségeket részben kapott előkalkulációk, részben benchmark alapján határoztuk meg

A fürdő üzletág főbb költségei naturália alapon számolódnak, mely kalkulációkat a fürdő szakértői bocsátottak rendelkezésünkre.

Fürdő költségstruktúrája

- A fürdő várható költségstruktúrájának tervezése során:
 - A Barlangfürdő és a Tapolca I. historikus költségstruktúráját
 - A Tapolca II.-re vonatkozó szakértői számításokat
- Az anyagköltség jellegű tételek közt 4 jelentős egyedi tételt azonosítottunk, melyek költségét a Tapolca II.-re vonatkozó szakértői számítások alapján terveztük:
 - Vegyszerköltség, ami a hipó és kénsav felhasználást tartalmazza.

	nyári (4 hónap)	téli (8 hónap)	Egész év	Mértékegység
Havi hipó felhasználás	15,000	6,000	n/a	kg hypo/hó
Havi kénsav felhaszn.	8,000	3,200	n/a	kg kénsav/hó
Hipo ár	85	85	n/a	Ft/kg hypo
Kénsav ár	65	65	n/a	Ft/kg kénsav
Hipó havi költség	1,275,000	510,000	n/a	hó
Kénsav havi költség	520,000	208,000	n/a	hó
Összes havi költség	1,795,000	718,000	n/a	hó vegyszer
Időszaki fogyasztás	7,180,000	5,744,000	12,924,000	

Vegyszerek költsége

	1 év	2 év	3 év	10 év
eFt	2019	2020	2021	2028
Vegyszerköltség	12,924	13,312	13,711	16,863
Infláció	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%

- Víz költség, ami vizesblokkok, illetve a medencék vízfelhasználása kapcsán merül fel.

	Ivóvíz	Termálvíz	Összesen	Mértékegység
Vízfelhasználás	5,025	40,000		m3/év
Vízdíj / m3	720	40		Ft/m3
Időszaki fogyasztás	3,618,000	1,600,000	5,218,000	

Vízdíj

	1 év	2 év	3 év	10 év
eFt	2019	2020	2021	2028
Vízdíj	5,218	5,375	5,536	6,808
Infláció	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%

- Villamos energia, ami a műszaki berendezések (vízforgató, szivattyúk, stb) működését biztosítaná, illetve a létesítmény világítását is ellátná.

	nyári (4 hónap)	téli (8 hónap)	Egész év	Mértékegység
Havi fogyasztás	100,000	60,000	n/a	Kwh/hó
Áramár	40	40	40	Ft/Kwh
Havi fogyasztás	4,000,000	2,400,000	n/a	hó
Időszaki fogyasztás	16,000,000	19,200,000	35,200,000	

Áramdíj

	1 év	2 év	3 év	10 év
eFt	2019	2020	2021	2028
Áramdíj	35,200	36,256	37,344	45,928
Infláció	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%

Fürdő üzletág költségstruktúrájának terve

A bevételek és a költségek tervezéséhez benchmarknak használtunk a Barlangfürdő és a Tapolca I. adatait

A fürdő üzletág költségstruktúráját a már működő fürdők (Barlangfürdő, Tapolca I.) és a Tapolca II.-re készített szakértői költségbecslések ötvözésével készítettük.

- Távhő, ami az épület fűtését és a víz melegítését biztosítaná

	Tél	Nyár	Összesen	Mértékegység
Alapdíj	15,539,809	15,539,809		(Ft/MW/év)
Lekötött teljesítményigény	2.5	2.5		MW
Telj. lekötési hónapok	8	4		hónap
Havi alapdíj	3,237,460	3,237,460		Ft/hó
időszakos alapdíj összesen	25,899,682	12,949,841	38,849,523	
időszakos hőfelhasználás	14,256	5,087		GJ
Hődíj	3,441	3,441		(Ft/GJ)
időszakos hődíj összesen	49,054,896	17,504,367	66,559,263	
Időszaki fogyasztás	74,954,578	30,454,208	105,408,786	

Távhő díj

	1 év	2 év	3 év	10 év	
eFt		2019	2020	2021	2028
Távhődíj		105,409	108,571	111,828	137,535
Infláció		3.0%	3.0%	3.0%	3.0%

A Fürdőcsarnok látványterve



- A fentiekén túl terveztünk egyéb anyagköltségekkel, igénybevett szolgáltatásokkal és egyéb szolgáltatásokkal melyek nem részleteztem hanem benchmark alapján kerültek becslésre. A Barlangfürdő és a Tapolca I adataiból képzett benchmark alapján az az alábbi táblázat alapján kerültek meghatározásra az egyes benchmarkok.

#	Barlangf.	Tapolca I	Benchmark	
	Alapanyagok (sav, hipó)	4%	28%	n/a
	Energiaktg (áram, gáz, távhő, víz)	83%	49%	n/a
	Összesen	87%	77%	81.7%
1	Egyéb anyagköltség	13%	23%	18.3%
2	Igénybevett szolgáltatások	37.9%	37.7%	37.8%
3	Egyéb szolgáltatások	2.5%	2.0%	2.3%
4	ELÁBÉ	0.8%	2.8%	1.8%

Tapolca II. szolgáltatások – Vendéglátás

A vendéglátás esetében 40%-os igénybevevői arányt feltételeztünk bruttó 2,000 Ft-os átlagköltéssel

Az eredeti hatástanulmány egy éttermet feltételez.

Az étterem kapacitásával kapcsolatban nem álltak rendelkezésre adatok.

Az üzleti tervben azzal a feltételezéssel élünk, hogy a látogatók 40% fogja igénybe venni a vendéglátást és ők átlagosan bruttó 2,000 Ft-ot fognak költeni fejéenként.

Gasztronómia a fürdőnél

- A Tapolca II. ütem esetében az eredeti hatástanulmány egy étterem létesítését feltételezi. Az étterem a terv szerint a térképen 1-essel jelölt épületben kapna helyet, mely csak a Fürdőcsarnokkal áll közvetlen kapcsolatban.
- Annak ellenére, hogy a Tapolca II. ütem jelentős zöldterülettel lenne körülvéve melyek a nyári hónapokban napozási lehetőséget biztosítanak, illetve a medencék kültéri részei is itt találhatóak a terv nem számol kültéri szezonálisan üzemelő vendéglátóipari egységgel. Javasolt lenne a nyári hónapokban egy kültéri büfé / bár üzemeltetése (ismereteink szerint csak a Tapolca I medencék kapcsán tervezne/üzemeltetnek k ilyen vendéglátóhelyeket).
- A terv nem tartalmaz arra vonatkozóan információt, hogy mekkora lenne az étterem kapacitása. Az általunk elvégzett számítások alapján az igénybevevők arányától függően minimum 60nm éttermi asztaloknak fenntartott terület javasolt.
- Az üzleti tervezés során 40% igénybevétellel és bruttó 2000 Ft átlagköltéssel terveztünk (lásd keretezett rész). A vendéglátás ELÁBÉ hányadát 30%-ban határoztuk meg.

Vendéglátás helyszükséglet becslés

millió Ft (nettó értéken)	Vásárlók aránya / összes látogató			
	10%	20%	30%	40%
Vendéglátás bevétele				
Vásárlók száma	75	150	225	300
Nyitvatartási idő (óra)	10	10	10	10
Fő / asztal	2	2	2	2
Nm / asztal	4	4	4	4
Szükséges nm	15	30	45	60



Vendéglátás bevétel becslés

millió Ft (nettó értéken)	Átlagos bruttó költés / vásárló			
	1000 Ft	2000 Ft	3000 Ft	4000 Ft
Vendéglátás bevétele				
10%	22,245,763	44,491,525	66,737,288	88,983,051
20%	44,491,525	88,983,051	133,474,576	177,966,102
30%	66,737,288	133,474,576	200,211,864	266,949,153
40%	88,983,051	177,966,102	266,949,153	355,932,203
Látogatószám	300	300	300	300
Szorozószám (forgás)	2,5	2,5	2,5	2,5
Nap / év	350	350	350	350
ÁFA	18%	18%	18%	18%

Vendéglátás üzletág bevétel- és költségstruktúrájának terve

A Tapolca II keretében egy étterem kerül kialakításra mely saját üzemeltetésben működne

A vendéglátás üzletág költségstruktúrájának fő elemei az ELÁBÉ illetve a dolgozók bérköltsége.

Vendéglátás bevételstruktúrája

- A vendéglátásból származó bevétel becslése során azzal a feltételezéssel éltünk, hogy (a) csak egyetlen étteremmel fog rendelkezni Tapolca II. (b) az étterem saját üzemeltetésben fog működni
- A bevételt annak feltételezésével terveztük, hogy az adott év látogatóinak 40%-a fog költeni az étteremben, átlagosan bruttó 2,000 Ft-ot fejenként. A tervezéshez használt értékek benchmarkolásához a Barlangfürdő és a Tapolca I. referencia adatai nem álltak rendelkezésre. Azt figyelembevéve, hogy a Tapolca I.-hez viszonyítva a látogatók összetétele jóval hangsúlyosabban városon kívülről érkező turistákra fókuszált lesz feltételezhetjük, hogy a várható egy főre jutó költség magasabb lesz mint a Tapolca I.-é.

Vendéglátás költségstruktúrája

- A vendéglátás esetében két jelentős költségvezérlő tényezőt említhetünk:
 - ELÁBÉ, melyet a nettó értékesítési árbevétel 30%-án terveztünk benchmark alapján
 - Személyi jellegű ráfordítások, melyekre rendelkezésre állt szakértői becslés a Tapolca II. vonatkozásában. A tervek 27 alkalmazottal számolnak a vendéglátásban, ami heti hét napos és napi 12 órás nyitvatartást feltételezve egyidejűleg 12 dolgozót feltételez az éttermi részen az alábbi bontás szerint:
 - 1 étteremvezető
 - 1 konyhafőnök

A Fogadó épület és az I. + II. Ütemet összekötő folyosó



- 2,5 szakács
- 2,5 konyhai kisegítő
- 2,5 pultos
- 2,5 éttermi pénztáros

Tapolca II. szolgáltatások – Üzlethelység

Az üzlethelység esetében külsős üzemeltetést feltételeztünk

A Belépőcsarnokban az eredeti hatástanulmány feltételez egy üzlethelységet azonban annak kapcsán nem áll rendelkezésre információ, hogy az üzlethelység saját üzemeltetésbe vagy bérbeadásra kerülne.

Mivel saját üzemeltetés esetén az üzlet profilja nagymértékben meghatározná a költségszerkezetét, így azt feltételeztük, hogy az üzlet bérbeadásra fog kerülni.

Az üzleti tervben konzervatívan 40nm-es üzlethelységet és 20 EUR-os bérleti díjat feltételeztünk.

Üzlethelység a fürdőnél

- Az eredeti hatástanulmány a Belépőcsarnok épületében egy üzlethelységgel tervez.
- A tanulmány nem tartalmaz információt az üzemeltetésre vonatkozóan (saját üzemeltetés vagy bérbeadás), azonban nem tervez alkalmazottal az üzlet vonatkozásában.
- A saját üzemeltetést feltételezve a várható bevétel az üzlethelységből azt feltételezve, hogy a látogatók bizonyos százaléka vásárol a boltban a bal alsó táblázatban található. Felhívjuk a figyelmet, hogy a tábla a bevételeket nem a nyereséget tartalmazza.
- Amennyiben a bolt bérbeadásra kerülne úgy a várható bérletidíj bevétel az üzlet alapterületétől függően a jobb alsó táblázatban található. Bérbeadás esetén (feltételezve, hogy a közüzemi költségek továbbterhelésre kerülnek a bérlőre) a bevétel egyben a nyereséget emeli. Az üzleti tervben konzervatívan 40 nm-el és 20 EUR-os bérleti díjjal terveztünk (lásd keretezett érték).



Üzlethelység bevétel becslés – saját üzemeltetés

millió Ft (nettó értéken)	Átlagos vásárlási érték			
	1000 Ft	2000 Ft	3000 Ft	4000 Ft
Üzlethelység bevétele				
4%	3,307,087	6,614,173	9,921,260	13,228,346
8%	6,614,173	13,228,346	19,842,520	26,456,693
12%	9,921,260	19,842,520	29,763,780	39,685,039
16%	13,228,346	26,456,693	39,685,039	52,913,386
Látogatószám	300	300	300	300
Nap / év	350	350	350	350
ÁFA	27%	27%	27%	27%

Üzlethelység bevétel becslés - bérbeadás

millió Ft (nettó értéken)	Átlagos havi bérleti díj / nm			
	20 EUR	30 EUR	40 EUR	50 EUR
Üzlethelység bevétele				
15 nm	1,116,000	1,674,000	2,232,000	2,790,000
20 nm	1,488,000	2,232,000	2,976,000	3,720,000
30 nm	2,232,000	3,348,000	4,464,000	5,580,000
40 nm	2,976,000	4,464,000	5,952,000	7,440,000
HUF / EUR árfolyam	310	310	310	310

Tapolca II. szolgáltatások – Parkolás

Amennyiben bevezetésre kerül az tovább javíthatja a projekt profitabilitását

A Tapolca II. kapcsán létesülő parkolók potenciális fizetőssé tehető, ami már bruttó 200 Ft óránkénti díj mellett is évi nettó 33mFt-tal tudná növelni a város bevételeit.

Mivel a fizető parkolás bevezetése kapcsán nem állt rendelkezésre információ a szándékról, így az ebből potenciálisan várható bevételekkel nem számoltunk az üzleti tervben.

Parkolás a fürdőnél

- Az eredeti hatástanulmány nem számol azzal, hogy a Tapolca II. kapcsán létesítendő 150 parkolóhely fizetőssé tehető.
- A fizetős parkolás bevezetése esetén a beruházási igény nő minimálisan (beléptető sorompó, opcionálisan fizetőautomaták), míg operatív költséggel nem jár, így a fizetős parkolás bevétele teljes egészében profitot növelő tétel lehetne.
- A lenti táblázatok a parkolás potenciálisan fizetőssé tétele esetén várható árbevételt mutatják különböző átlagos kihasználtságot feltételezve.
- Felhívjuk a figyelmet, hogy a parkolást nem csak a fürdővendégek hanem minden turista (vagy akár helyi lakos) használhatja.

Parkolási bevétel becslés

millió Ft (nettó értéken)	Átlagos tartózkodás ideje			
	2 óra	3 óra	4 óra	5 óra
Parkolás bevétele				
Bruttó 100 Ft / óra	4,960,630	7,440,945	9,921,260	12,401,575
Bruttó 200 Ft / óra	9,921,260	14,881,890	19,842,520	24,803,150
Bruttó 300 Ft / óra	14,881,890	22,322,835	29,763,780	37,204,724
Bruttó 400 Ft / óra	19,842,520	29,763,780	39,685,039	49,606,299
Parkolóhelyek száma	150	150	150	150
Átlagos kihasználtság	30%	30%	30%	30%
Szorozószám (forgás)	2	2	2	2
Nap / év	350	350	350	350
ÁFA	27%	27%	27%	27%



Parkolási bevétel becslés

millió Ft (nettó értéken)	Átlagos tartózkodás ideje			
	2 óra	3 óra	4 óra	5 óra
Parkolás bevétele				
Bruttó 100 Ft / óra	8,267,717	12,401,575	16,535,433	20,669,291
Bruttó 200 Ft / óra	16,535,433	24,803,150	33,070,866	41,338,583
Bruttó 300 Ft / óra	24,803,150	37,204,724	49,606,299	62,007,874
Bruttó 400 Ft / óra	33,070,866	49,606,299	66,141,732	82,677,165
Parkolóhelyek száma	150	150	150	150
Átlagos kihasználtság	50%	50%	50%	50%
Szorozószám (forgás)	2	2	2	2
Nap / év	350	350	350	350
ÁFA	27%	27%	27%	27%

Tapolca II. szolgáltatások – Wellness

A kínált kezelések összeállítása során figyelni kell, hogy a kínálat ne versenyezzen a Barlangfürdőével

A Tapolca II. wellness szolgáltatásai kapcsán nem álltak rendelkezésre részletes adatok, így csak minimális bevételt feltételeztünk ebből az üzletágból

Wellness a fürdőnél

- Az eredeti hatástanulmány nem említi közvetlenül, hogy lenne-e külön wellness részleg a Tapolca II keretében.
- Értelmezésünk szerint az élményfürdő kínálna wellness kezeléseket melyek jelenleg is rendelkezésre állnak az I ütemben épült létesítményben.
- Azzal a feltételezéssel éltünk, hogy a 225,000 fő látogatótöbbség 15%-a fog igénybevenni wellness, masszázss kezeléseket, melyeken az átlagos bevétel bruttó 4,000 Ft lenne.
- Mivel nem álltak adatok rendelkezésre azzal a feltételezéssel éltünk, hogy az I ütem keretében létrehozott létesítményben meglévő masszörkapacitás elegendő lenne az új igénybevevők kiszolgálására többlet munkaerő felvétele nélkül is.



Létszámterv

A tervezett létszám 80,5 fő ami tartalmazza a fürdő, a vendéglátás és az üzemeltetés embereit

A Miskolci Turisztikai Kft által tervezett létszám 80,5 fő.

A létszám nem változik a nyitást követő években.

Létszámterv

fő	1 év	2 év	3 év	4 év	5 év	6 év	7 év	8 év	9 év	10 év
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Termálcsernok	7.5	7.5	7.5	7.5	7.5	7.5	7.5	7.5	7.5	7.5
Kiúszó medence	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5
Termál vizes	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5
Gyerekvilág beltéri	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5
Tini fogadómedence	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
Csúszdaindító	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0
Szauna 1	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
Szauna 2	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
Takarító	7.5	7.5	7.5	7.5	7.5	7.5	7.5	7.5	7.5	7.5
Gépész	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0
Pénztáros/recepció	15.0	15.0	15.0	15.0	15.0	15.0	15.0	15.0	15.0	15.0
Étteremvezető	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
Konyhafőnök	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
Szakács	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0
Konyhai kisegítő	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0
Pultos	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0
Éttermi pénztáros	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0
Összesen	80.5	80.5	80.5	80.5	80.5	80.5	80.5	80.5	80.5	80.5

Létszámterv

- A szükséges alkalmazotti létszámra vonatkozó adatokat a Miskolci Turisztikai Kft. bocsátotta rendelkezésünkre.
- A kapott adatok alapján a fürdő üzemszerű működtetéséhez egyidejűleg 34 fő szükséges, mely létszám a fürdő és vendéglátási funkciókat, valamint az azokat kiszolgáló szolgáltató területeket fedi le.
- Adminisztratív személyzet alkalmazása nem szükséges mivel az üzemeltető cég már rendelkezik ilyen munkatársakkal, a Tapolca II létrehozása kapcsán nem szükséges új ember felvétele.
- Az egyes funkciók létszám szorzói (hány ember szükséges egy adott munkakör ellátásához) 1 és 3 közt szóródtak. A legtöbb pozíció esetében 2,5-es szorzóval tervezett a Miskolci Turisztikai Kft.

- A tervek szerint nem várható addicionális létszámszükséglet a működési időszak során.
- A havi bruttó béreket 170 eFt és 300 eFt közt tervezték.

Bérterv

fő	1 év	2 év	3 év	10 év
	2019	2020	2021	2028
Bérbérlés	190,140	195,844	201,720	248,090
Személyi jellegű kifizetések	9,660	9,660	9,660	9,660
Bérbérlések	39,929	41,127	42,361	52,099
Személyi jellegű ráfordítások	239,729	246,631	253,741	309,848

Egyszerűsített cash-flow

A tervezett cash-flow alapján az első pozitív cash-flow az 5.-ik évben várható

A cash-flow tervezése során nem tudunk értékcsökkenési leírással tervezni mivel nem áll rendelkezésre a beruházás várhatóan aktiválható értéke.

A cash-flowban nem számoltunk az első évek veszteségének későbbi adóalap csökkentő hatásával

Mivel a tervezett finanszírozási szerkezet nem volt ismert számunkra, így 100% saját tőke finanszírozást feltételeztünk.

Év	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Nyitástól számított év	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
ezer Ft	Terv	Terv	Terv	Terv	Terv	Terv	Terv	Terv	Terv	Terv
Működési hónapok száma	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Árbevétel										
Összesen	166,595	294,237	448,817	634,532	856,322	921,129	991,211	1,067,001	1,148,961	1,237,596
Költségek										
Személy jellegű költségek	(239,729)	(246,631)	(253,741)	(261,063)	(268,605)	(276,373)	(284,375)	(292,616)	(301,105)	(309,848)
Alapanyag költség (vegyszer)	(12,924)	(13,312)	(13,711)	(14,122)	(14,546)	(14,982)	(15,432)	(15,895)	(16,372)	(16,863)
Távhő költség	(105,409)	(108,571)	(111,828)	(115,183)	(118,639)	(122,198)	(125,864)	(129,640)	(133,529)	(137,535)
Villamos energia költség	(35,200)	(36,256)	(37,344)	(38,464)	(39,618)	(40,806)	(42,031)	(43,292)	(44,590)	(45,928)
Vízki költség	(5,218)	(5,375)	(5,536)	(5,702)	(5,873)	(6,049)	(6,231)	(6,417)	(6,610)	(6,808)
Egyéb anyagköltség	(35,559)	(36,625)	(37,724)	(38,856)	(40,022)	(41,222)	(42,459)	(43,733)	(45,045)	(46,396)
Igénybevett szolgáltatások	(125,985)	(129,765)	(133,658)	(137,667)	(141,797)	(146,051)	(150,433)	(154,946)	(159,594)	(164,382)
Egyéb szolgáltatások	(7,686)	(8,154)	(8,651)	(9,178)	(9,737)	(10,329)	(10,959)	(11,626)	(12,334)	(13,085)
ELÁBÉ - fürdő	(6,015)	(6,382)	(6,770)	(7,182)	(7,620)	(8,084)	(8,576)	(9,099)	(9,653)	(10,240)
ELÁBÉ - vendéglátás	(7,976)	(17,703)	(29,485)	(43,641)	(60,548)	(65,482)	(70,819)	(76,591)	(82,833)	(89,584)
Összesen	(581,701)	(608,774)	(638,447)	(671,059)	(707,004)	(731,579)	(757,177)	(783,854)	(811,664)	(840,670)
Működési eredmény (EBITDA)	(415,106)	(314,536)	(189,630)	(36,526)	149,319	189,550	234,034	283,147	337,296	396,926
Nettó cash-flow kalkulációja										
Capex igény	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Adók	-	(1,754)	(4,718)	(8,300)	(26,039)	(30,815)	(36,075)	(41,862)	(48,220)	(55,200)
HIPA	-	(1,754)	(4,718)	(8,300)	(12,600)	(13,756)	(15,012)	(16,379)	(17,863)	(19,477)
TAO	-	-	-	-	(13,439)	(17,060)	(21,063)	(25,483)	(30,357)	(35,723)
Összesen	-	(1,754)	(4,718)	(8,300)	(26,039)	(30,815)	(36,075)	(41,862)	(48,220)	(55,200)
Nettó cash flow finanszírozás előtt	(415,106)	(316,291)	(194,348)	(44,827)	123,280	158,735	197,958	241,285	289,077	341,726
kumulált cash flow	-	(1,754)	(4,718)	(8,300)	(26,039)	(30,815)	(36,075)	(41,862)	(48,220)	(55,200)

- Mivel a beruházás értéke nem áll rendelkezésre így értékcsökkenési leírást nem állt módunkban tervezni
- Azzal a feltételezéssel éltünk, hogy fenntartási CAPEX-re nem lesz szükség az első 10 év során.

Externália hatás

Az általunk készített előrejelzés szerint a fejlesztés a Miskolci vendégéjszakák számában 2022-re 208ezer emelkedést eredményez

A II ütem felépítéséből nem csak a fürdő látogatószáma és bevétele hanem Miskolc más látványosságai is profitálnák, ami externáliaként nem jelenik meg a fürdő üzleti tervében.

A várható látogatószám és bevételnövekmény előrejelzéséhez az egyes látnivalók 2017-es adatait vizsgáltuk meg.

A beruházás várhatóan együttesen kb 451,000 új látogatót és kb 554mFt árbevétel emelkedést eredményez más látnivalóknál 2028-ban.

Kb. 94mFt többlet idegenforgalmi adó befolyása is várható.

Látogatószám és vendégéjszaka

Év	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Penetráció szorzó	Bruttó jegyár Ft
Nyitástól számított év fő	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.		
	Terv	Terv	Terv	Terv	Terv	Terv	Terv	Terv	Terv	Terv		
Barlangfürdő	15,451	33,302	53,833	77,351	104,193	104,193	104,193	104,193	104,193	104,193	0.50	2,050
Lillafüredi Erdei Vasút	18,942	40,828	65,998	94,830	127,738	127,738	127,738	127,738	127,738	127,738	0.61	725
Diósgyőri Vár	11,869	25,581	41,352	59,417	80,036	80,036	80,036	80,036	80,036	80,036	0.38	1,350
Miskolci Állatkert	7,319	15,775	25,501	36,641	49,356	49,356	49,356	49,356	49,356	49,356	0.24	1,050
Szent István Barlang	5,222	11,256	18,195	26,144	35,216	35,216	35,216	35,216	35,216	35,216	0.17	1,000
Hermann Ottó múzeum	5,024	10,829	17,506	25,153	33,882	33,882	33,882	33,882	33,882	33,882	0.16	750
Libegőpark	3,165	6,822	11,027	15,845	21,343	21,343	21,343	21,343	21,343	21,343	0.10	1,300
<i>Idegenforgalmi adó (vendégéj)</i>	<i>30,902</i>	<i>66,605</i>	<i>107,667</i>	<i>154,702</i>	<i>208,386</i>	<i>208,386</i>	<i>208,386</i>	<i>208,386</i>	<i>208,386</i>	<i>208,386</i>		450
Összesen	66,992	144,394	233,412	335,380	451,763	451,763	451,763	451,763	451,763	451,763		

Bevétel

Év	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Nyitástól számított év ezer Ft	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
	Terv	Terv	Terv	Terv	Terv	Terv	Terv	Terv	Terv	Terv
Barlangfürdő	31,674	68,270	110,358	158,569	213,595	213,595	213,595	213,595	213,595	213,595
Lillafüredi Erdei Vasút	13,733	29,600	47,849	68,752	92,610	92,610	92,610	92,610	92,610	92,610
Diósgyőri Vár	16,023	34,535	55,826	80,213	108,049	108,049	108,049	108,049	108,049	108,049
Miskolci Állatkert	7,685	16,564	26,776	38,473	51,823	51,823	51,823	51,823	51,823	51,823
Szent István Barlang	5,222	11,256	18,195	26,144	35,216	35,216	35,216	35,216	35,216	35,216
Hermann Ottó múzeum	3,768	8,122	13,129	18,865	25,411	25,411	25,411	25,411	25,411	25,411
Libegőpark	4,114	8,868	14,335	20,598	27,746	27,746	27,746	27,746	27,746	27,746
<i>Idegenforgalmi adó</i>	<i>13,906</i>	<i>29,972</i>	<i>48,450</i>	<i>69,616</i>	<i>93,774</i>	<i>93,774</i>	<i>93,774</i>	<i>93,774</i>	<i>93,774</i>	<i>93,774</i>
Összesen	96,125	207,187	334,918	481,229	648,224	648,224	648,224	648,224	648,224	648,224

Externália hatás

Az általunk készített előrejelzés szerint a fejlesztés a Miskolci vendégéjszakák számában 2022-re 208ezer emelkedést eredményez

A II ütem felépítéséből nem csak a fürdő látogatószáma és bevétele hanem Miskolc más látványosságai is profitálnak, ami externáliaként nem jelenik meg a fürdő üzleti tervében.

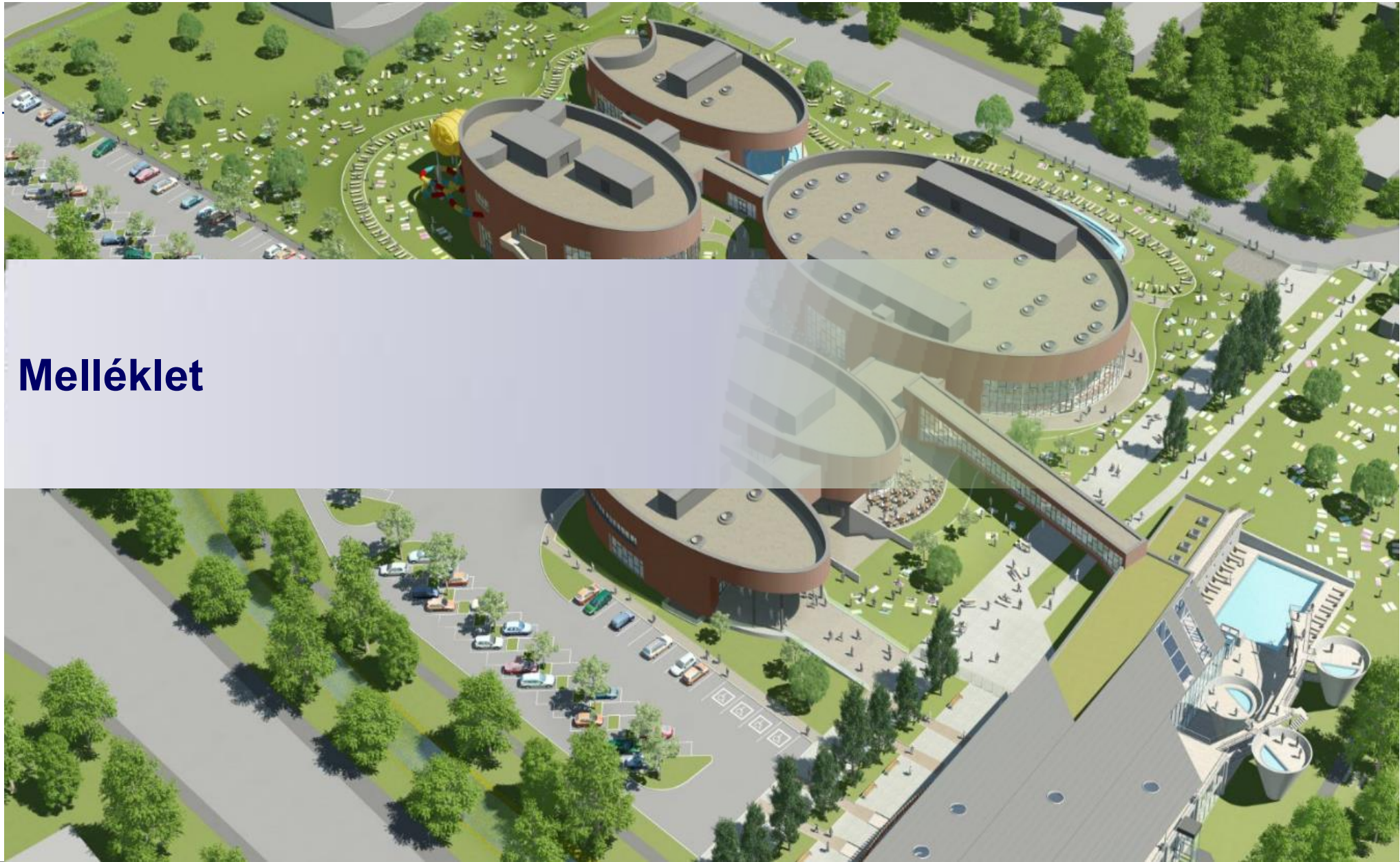
A várható látogatószám és bevételnövekmény előrejelzéséhez az egyes látóvalók 2017 adatait vizsgáltuk meg.

A beruházás várhatóan együttesen kb 451,000 új látogatót és kb 554mFt árbevétel emelkedést eredményez más látóvalóknál 2028-ban.

Kb. 94mFt többlet idegenforgalmi adó befolyása is várható.

Externália hatások

- A Tapolca II várható látogatószámára 225,000 főt határoztunk meg az előrejelzésünk alapján. Mivel 2017-ben a Tapolca I látogatószáma 75,000 fő volt, így a további 225,000 fürdőlátogató megjelenésével kb 300,000 fürdőlátogató várható a II ütem elkészültét követően.
- A fejlesztéssel számoló előrejelzésünkben kimutatott többlet vendégéjszakaszám alapján meghatározható az egyes látványosságok inkrementális látogatószáma mivel az új vendégéjszakák nem csak a fürdőlátogatók számát növelik, hanem az így érkező vendégek más látványosságokat is meglátogatnak, ezért megvizsgáltuk, hogy milyen többlet bevételt eredményezhet ez a város más turisztikai célpontjainál.
- A látogatószám előrejelzéshez megvizsgáltuk egyes látványosságok 2017-es látogatószámának és Miskolc vendégéjszakaszámának arányát (penetráció). Azzal a feltételezéssel élünk, hogy a jövőbeni vendégéjszakaszám emelkedés esetében ugyanez a penetrációs ráta megbízhatóan alkalmazható az egyes attrakciók látogatószám emelkedésének prognosztizálására.
- Az Top 9 látóvalóból eltávolításra került a Selyemréti fürdő és a Tapolca I. ütem látogatószáma. A fennmaradó 7 látóvaló esetében éves szinten kb 451,000 addicionális látogató várható a felfutást követően az 5.-ik évtől.
- A Tapolca II ütem beruházás nyomán kb 554mFt többletbevétel várható más miskolci látványosságoknál, míg kb 94 mFt idegenforgalmi adó bevétel emelkedés is befolya az előrejelzett kb 208,000 új vendégéjszakából.
- További nem számszerűsített bevételpotenciálok:
 - Szálláshely és vendéglátóipari bevételek növekedése, illetve a szállodák és vendéglátóhelyek által fizetett helyi iparüzési adó bevétel
 - Új munkahelyek létrejötte a szállodaszektorban, illetve a turistákat kiszolgáló elsősorban vendéglátóipari létesítményekben
 - Az új fürdőhöz kapcsolódó szállodaberuházás nyomán hosszabbodik az átlagos tartózkodási idő
 - Új beruházások megvalósulása, melyek a magasabb turistaszám következtében már rentábilisan üzemeltethetővé válnának



Melléklet

Üzleti terv
