



Apartman

Plus

Specijalizirani časopis za
pružatelje ugostiteljskih usluga
smještaja u domaćinstvu

Anamarija Cicarelli, dipl.oec

Specijalizirani časopis za male iznajmljivače “APARTMAN PLUS”

INTERLIGO – Savjetovalište za obiteljski smještaj

ODREĐIVANJE CIJENA U OBITELJSKOM SMJEŠTAJU

Prosječne cijene apartmana u Hrvatskoj

- dvosobni apartman - 4+2 - 80 eura
- jednosobni apartman - 2+2 - 60 eura

Tržište - 30 eura - 300 eura

Imaju li hrvatski apartmani niske cijene

Često se govori o cijeni apartmana, koliko iznajmljivači zarađuju, i sl., ali ove godine o cijenama govori se malo glasnije. Mnogi, pri tome mislimo na neiznajmljivače, misle kako su cijene apartmana na Jadranu izuzetno visoke te kako iznajmljivači po visokim cijenama prodaju nekvalitetan smještaj.

Ako generalno gledamo na kvalitetu smještaja, prema ocjenama smještaja na portalu Booking.com, Hrvatska se nalazi na samom vrhu. Pozvalo nam je da mnogi iznajmljivači smatraju da je ocjena ispod 9 na portalu Booking.com jako loša, dok je svjetski standard ocjena 7.

Koliko nam je na globalnom tržištu visoka kvaliteta, toliko nam je, bez obzira na razna mišljenja iznajmljivača i neiznajmljivača, niska cijena smještaja. Štaviše tako kažu konkretno brojke.

Nedavno je portal www.vouchercloud.com objavio usporedbu cijena smještajnih jedinica na portalu Airbnb.com. Prema prikazu Voucherclouda, Hrvatska se nalazi u skupini najjeftinijih zemalja u Europi po cijeni smještaja. Cijena smještaja koji se u Hrvatskoj može pronaći na Airbnbu iznosi 49 eura.

Ako se usporedimo sa susjedima, možemo vidjeti da je smještaj u Crnoj Gori skuplji od smještaja u Hrvatskoj te iznosi 54 eura po noćenju.

Čak je i Slovenija znatno skuplja sa 63 eura po noćenju.



Cijene u Hrvatskoj su vrlo povoljne, kreću se od 30 do 300 eura po apartmanu.

Najskuplja europska destinacija je Island gdje je prosječna cijena noćenja 129 eura, dok su najjeftinije destinacije Srbija, Kosovo, Moldavija, Albanija i Makedonija gdje je prosječna cijena noćenja oko 30 eura.

Ovo su naravno statistički podaci. Izrađeno su prosječne

cijene noćenja. Inače, cijene u Hrvatskoj su vrlo povoljne, kreću se od 30 do 300 eura po apartmanu. Možemo uzeti u obzir činjenicu da se na portalu Airbnb.com, koji je posluzio kao osnovna analiza cijena, nalazi najveći broj nelegalnih smještajnih jedinica koje inače imaju nižu cijenu. No, bez obzira na to, slična situacija je i u drugim zemljama pa ovaj prikaz možemo smatrati prilično realnim. Iako skup domaćim gostima, gosti iz razvijenijih i bogatijih zemalja doživljavaju nas kao jeftinu destinaciju, barem tako kažu najpoznatiji europski news portali.

- najjeftinije zemlje u EU

- 49 eura

- Crna Gora 54 eura

- Slovenija 63 eura

- najskuplji Island 129

- najjeftinije:

Srbija, Kosovo, Moldavija, Albanija i Makedonija

30 eura

- nelegalni

ZAŠTO NAM JE TEŠKO ODREDITI CIJENU OBJEKTA

- puno osobnog rada i prisutnosti
- doček gostiju
- ispraćaj gostiju
- 24 sata dnevno biti na raspolaganju
- nepredviđene situacije (bolest, nesreća, ključ, gubitak stvari,...)
- komunikacija - odgovoravanje na upite, vođenje kalendara,...
- slanje dodatnih informacija
- organizacija izleta, transfera, najam auta, bicikla,... (concierge)
- komunikacija s gostom nakon odlaska
- amortizacija objekta (plahte, ručnici, bojanje zidova, čaše,...)
- oglašavanje
- izrada prezentacije
- suradnja s portalima, agencijama

ODREĐIVANJE CIJENE OVISI O

- troškovima
- konkurenciji
- potražnji
- percepciji vrijednosti proizvoda

TROŠKOVI

- paušalni porez
- boravišna pristojba
- turistička članarina
- PDV na proviziju
- provizija turističkoj agenciji/portalu
- cijena oglašavanja na portalu
- godišnje ulaganje - amortizacija
- struja, voda, odvoz smeća, internet,.....
- trošak smjene gostiju (čišćenje, pranje posteljine, doček i ispraćaj gosta, paket dobrodošlice, spužvice, sapun i sl.)

TROŠKOVI - izračun ukupnih troškova - primjer

- paušalni porez - 1.200,00 kn
- boravišna pristojba - 1.200,00 kn
- turistička članarina - 100,00 kn
- PDV na proviziju - 500,00 kn
- provizija turističkoj agenciji/portalu - 4.000,00 kn
- cijena oglašavanja na portalu
1.000,00 kn
- godišnje ulaganje - amortizacija
3.000,00 kn
- struja, voda, odvoz smeća, internet,.....
2.000,00 kn
- trošak smjene gostiju (čišćenje, pranje posteljine, doček i ispraćaj
gosta, paket dobrodošlice, spužvice, sapun i sl.) - 300,00 kn x 15 =
4.500,00 kn

UKUPNI TROŠKOVI - 17.500,00 kn

UTJECAJ TROŠKOVA NA CIJENU

- izračunati ukupne troškove
- izračunati prosječnu vlastitu popunjenost
- izračunati vlastiti prosječan broj smjena gostiju u godini

Ukupni troškovi - 17.500,00 kn

Popunjenost - 80 dana

DNEVNI TROŠAK - cca 29 eura

KONKURENCIJA

- tko je naša konkurencija
- objektivnosti
- dodatna ponuda
- design, pogled, lokacija, kanali
oglašavanja (Norveška - ex radnik), . . .

CIJENA U ODNOSU NA CIJENU KONKURENCIJE

Niže cijene od konkurencije

- nelegalni iznajmljivači
- početnici su skloni nižoj cijeni
- istražujemo tržište
- poistovjećivanje kvalitete s cijenom

Cijene više od konkurencije

- objekti s dodatnom ponudom
- objekt orjentiran posebnoj skupini gostiju
- “kvalitetniji” objekt
- poistovjećivanje cijene s kvalitetom

Cijene iste kao konkurencija

- optimalno ali...
- poistovjećivanje cijene s kvalitetom

POTRAŽNJA

- sezonske cijene (3-5)
- veliki eventi (30% više)
- porast broja gostiju

PERCEPCIJA VRIJEDNOSTI PROIZVODA

- gledamo očima gosta
- vrijednost za novac (vrijeme)
- cijena / kvaliteta

UPRAVLJANJE CIJENAMA

- jedinstvena cijena
- pregovaranje s gostima
- popusti
- RateIntelligence - [booking.com](https://www.booking.com)
- Smart Price - [airbnb.com](https://www.airbnb.com)
- Trivago

REALNA CIJENA - cijena koju je gost u tom trenutku spreman platiti.

OPTIMALNA CIJENA - osigurava prednost pred konkurencijom (niža cijena), ima zadovoljne goste (vrijednost za novac), ostvaruje veću dobit.

Svaki objekt - posebna kalkulacija

- izgledu smještaja, kvaliteti prezentacije, kanalima prodaje, lokaciji objekta, atraktivnosti destinacije, trendovima, komentarima gostiju tj reputaciji na Internetu,

INTERLIGO
Savjetovalište za obiteljski smještaj
Visoka 22
Split

www.interligo.hr

interligo@interligo.hr

Fax. 00385 21 632 519

Mob: 00 385 993850022



**SREDNJA
DALMACIJA**

Turistička zajednica
Splitsko-dalmatinske županije

Apartman
Plus



REGION ŠIBENIK - KNIN



Apartman

Plus

Specijalizirani časopis za pružatelje ugostiteljskih usluga smještaja u domaćinstvu