

ХОТЕЛСКИТЕ ВЕРИГИ В БЪЛГАРИЯ: КАКВО СЕ СЛУЧИ ОТ 2013Г. ДО 2019 Г.

МАЯ ИВАНОВА

Хотелските вериги и съответно брендираните хотели продължават своя триумф на световната сцена. Статистиката показва, че от 18 милиона налични хотелски стаи през 2017 година, 54% са принадлежали на хотели, обвързани с международна или местна хотелска верига¹. Макар разпределението на брендираните хотели да не е равномерно за отделните региони (например над 60% за САЩ и под 30% за Европа, с големи вариации за отделните държави²), все пак веригите отстояват своето значение като глобални играчи в световната хотелска индустрия.

Какво се случва в България? Поради комплексни причини, свързани с политическото минало, икономическата обстановка, и законодателната рамка, хотелските вериги все още не са проникнали в такива големи мащаби. В настоящия анализ ще разгледаме каква е ситуацията с хотелските вериги в България (международни и местни), както и какво е развитието им за периода 2013-2019 година.

Към настоящия момент в България има 55 бранда (общо международни и български), към които са присъединени 165 хотела с общо 29 053 стаи. Дали това е много или малко?

Анализ на хотелските вериги в България за периода 2013-2019 година

Като начало, нека сравним каква е била ситуацията преди няколко години (2013 и 2015) (вж. Таблица 1). Броят на международните корпорации и брандове се е запазил относително същият. Очевидно има движение и в двете посоки – вериги, които напускат (например Radisson и Park Inn), но

и такива, които навлизат (например Intercontinental и Maritim), или разширяват портфолиото си (като Best Western и RIU). Добрата новина е, че като цяло общият им брой стаи се увеличава, както и че очакваме откриването на няколко емблематични бранда в следващите години (Hyatt, Swissotel и Marriott)³.

От друга страна наблюдаваме значително развитие на българските хотелски вериги, които не само се увеличават по брой хотели, но и като брой брандове – от едва 12 през 2013г сега са точно двойно повече – 25. По подобен начин е почти удвоен броят на хотелите (от 62 през 2013 на 118 през 2019) и стаите към тях (от 8736 през 2013 до 17 778 през 2019). Тази разлика се дължи на значително увеличение на местните брандове, които не само принадлежат на един и същи собственик, но и вече се позиционират под една и съща марка. Интересен факт е чисто локалното развитие на хотелски вериги (например Fortis City hotels в Плевен, Перла турист – в Приморско, Сирона във Велинград). За съжаление, все още преобладаващият начин за експанзия на българските хотелски вериги си остава пълната или частична собственост. Добри примери, излизащи от тази схема, са МПМ хотели, HVD hotels и FPI hotels, които са от малкото, осмелили се да оперират хотели на договор за управление. Още един интересен факт от развитието на българските хотелски вериги е излизането отвъд границите на страната – на този етап само Шарлопов и HVD hotels имат брендираните обекти извън България – Wellness hotel Palmenwald, Германия на Шарлопов и HVD Grand Hotel Suhl, Suhl am Südwesthang, Германия.

По отношение на категорийната структура на хотелите към вериги (вж. Таблица 2), и преди, и сега доминират заведенията с 4* сред международни и български вериги. Отново при местните вериги се наблюдава увеличение на хотелите в икономичния сегмент (2* и 3*).

Подобна промяна има при продуктовото позициониране/местоположение (вж. Таблица 2) – докато през 2013 при международните вериги

преобладават градските хотели, през 2019 българските вериги вече са ги надминали. Традиционно морските хотели са желани и от

местни, и от чужди вериги, но прави впечатление изключително малкият брой планински хотели, които са част от международни вериги.

Таблица 1. Сравнение на хотелите от вериги за периода 2013–2019 година

	2013		2015		2019	
	Международни	Български	Международни	Български	Международни	Български
Хотелски корпорации	21	-	25	-	20	-
Брандове/вериги	29	12	34	19	30	25
Хотели	48	62	63	82	47	118
Стаи	9385	8736	11679	11967	11275	17778
Дял от общия брой хотели в България	1,63%	2,10%	1,97%	2,56%	1,36%	3,41%
	3,73%		4,53%		4,77%	

Таблица 2. Разпределение на хотелите от вериги по категория и продукт/местоположение

	2013		2015		2019	
	Международни	Български	Международни	Български	Международни	Български
Разпределение по категория						
2*	1	4	2	9	1	10
3*	5	15	12	19	4	23
4*	31	33	38	44	32	69
5*	11	9	11	10	10	16
Разпределение по Продукт/Местоположение						
Градски	22	10	33	17	19	27
Морски	21	27	25	40	25	56
Планински	4	23	3	23	2	32
Други	1	1	2	2	1	3

Таблица 3. Сравнение на България и други европейски държави по отношение брой хотели от вериги

Държава	Брой хотели от вериги	Брой стаи на хотели от вериги	Пазарно проникване на хотелските вериги (по брой хотели)
Унгария	140	20 567	13%
България	165	29 053	4,77%
Хърватска	167	30 808	24%
Ирландия	183	23 878	22%
Швейцария	272	30 109	6%
Полша	342	47 484	14%
Нидерландия	663	76 133	19%
Италия	1488	164 196	5%
Германия	2078	301 045	10%
Испания	2453	386 771	33%
Великобритания	3520	373 000	8%
Франция	3816	319 561	21%

Източник: Horwath, HTL, 2018⁴

Иванова, М. (2019). Хотелските вериги в България: какво се случи от 2013 до 2019г. *Zangador Report* №016. http://zangador.eu/?page_id=382
Ivanova, M. (2019). Hotel chains in Bulgaria: what happened between 2013 and 2019. *Zangador Report* №016. http://zangador.eu/?page_id=382

Таблица 4. Сравнение на България и други европейски държави по отношение брой брандове/вериги

Държава	Общ брой вериги/брандове	Международни вериги	Местни вериги
Хърватска	20	15	5
Ирландия	31	23	8
Унгария	45	39	6
България	55	30	25
Полша	61	35	26
Швейцария	65	57	8
Франция	107	55	52
Нидерландия	107	68	39
Великобритания	148	80	68
Германия	203	114	89
Италия	227	90	137
Испания	290	86	204

Източник: Horwath, HTL, 2018

Хотелските вериги в България и другите държави в Европа

Проникването на хотелски вериги в България, в сравнение с останалите страни в Европа продължава да е относително ниско (вж. Таблица 3). Макар броят на обектите, присъединени към вериги, да е подобен в държави като Хърватска, Унгария и Ирландия, делът на хотелите от вериги в България е много по-малък, поради големият общ брой заведения за настаняване в страната (3458 за 2018г, по данни на НСИ, 2018г). От друга страна, броят на брандове в страната (общо 55, вж. Таблица 4) е на относително средна позиция, още повече, че в Румъния те са едва 20⁵. Относителното намаление на броя на брандовете в България от 2013 година насам се дължи до голяма степен и на излизането на маркетинговите консорциуми HotUSA, HotelREZ, Preferred Hotels, Great Hotels of the world (списъкът с хотели от вериги в България през 2015г може да се проследи в Zangador reports 003 и 004⁶).

Противно на световната тенденция за навлизане на т.нар. “soft brands”, чиято разновидност са маркетинговите консорциуми, в България точно те не са

особено популярни. Soft брандовете съчетават доста успешно ползите от традиционните вериги (напр. видимост, имидж, дистрибуция и т.н.), като в същото време дават възможност на хотела да запази автентичността и уникалността си, защото нямат такива строги стандарти и изисквания като класическите брандове⁷. Особено предимство на Soft брандовете е фактът, че при тях броят стаи не е от такова решаващо значение и те приемат и по-малки, бутикови или семейни хотели. Все пак, в последните години сме свидетели на интензивно създаване и широко навлизане на soft брандовете, което вероятно в един момент ще достигне и до България.

Пълният списък на хотели, присъединени към чуждестранни и български хотелски вериги е наличен съответно в Таблицы 5 и 6.

Присъединяването към хотелски вериги дава редица възможности за хотелите, но има и своите предизвикателства⁸. Но доказаният опит, знания и ноу-хау на хотелските вериги продължава да ги поставя в челото на най-крупните играчи в хотелския бизнес в цял свят.

Таблица 5. Международни хотелски вериги в България към май 2019

Корпорация	Бранд	Хотел	Град
Kempinski	<i>Kempinski</i>	Kempinski Grand Arena	Банско
Wyndham Hotels Group	<i>Ramada</i>	Ramada Sofia	София
	<i>Ramada</i>	Ramada Plovdiv (Trimontium)	Пловдив
Hilton Worldwide	<i>Hilton Hotels & Resorts</i>	Hilton Sofia	София
	<i>Double Tree by Hilton</i>	Double Tree by Hilton Golden Sands	Златни пясъци
Marriott	<i>Luxury collection</i>	Sofia Hotel Balkan	София
	<i>Design hotels</i>	Sense Hotel Sofia	София
InterContinental Hotel Group	<i>Intercontinental</i>	Intercontinental Sofia	София
	<i>Holiday Inn</i>	Holiday Inn Sofia	София
	<i>Holiday Inn</i>	Holiday Inn Plovdiv	Пловдив
Best Western	<i>BW Premier Collection</i>	City Hotel	София
	<i>Best Western Premier</i>	BW Premier Plovdiv hills	Пловдив
	<i>Best Western Premier</i>	BW Premier Sofia Airport Hotel	София
	<i>Best Western Plus</i>	BW Plus Bristol	София
	<i>Best Western Plus</i>	BW Plus Expo	София
	<i>Best Western Plus</i>	BW Plus Premium Inn	Sunny beach
	<i>Best Western</i>	BW Lozenetz	София
	<i>Best Western</i>	BW Art Plaza	София
Melia Hotels International	<i>Sol Hotels</i>	Sol Marina Palace	Несебър
	<i>Sol Hotels</i>	Sol Nessebar Mare	Несебър
	<i>Sol Hotels</i>	Sol Nessebar Bay	Несебър
	<i>Sol Hotels</i>	Sol Nessebar Palace	Несебър
	<i>Sol Hotels</i>	Sol Luna Bay	Обзор
	<i>Melia Hotels & Resorts</i>	Melia Grand Hermitage	Златни пясъци
Iberostar Hotels & Resorts	<i>Iberostar</i>	Iberostar Sunny Beach Resort	Слънчев бряг
Jin Jiang Hotels Ltd., China /Louvre Hotels Group	<i>Golden Tulip</i>	Golden Tulip Varna	Варна
Barcelo Hotels & Resorts	<i>Barcelo</i>	Barcelo Royal Beach	Слънчев бряг
Accor	<i>Novotel</i>	Novotel Sofia	София
	<i>Ibis</i>	Ibis Sofia Airport	София
REWE Group	<i>Club Calimera</i>	Club Calimera Imperial Resort	Слънчев бряг
	<i>LTI Hotels</i>	Dolce Vita Sunshine Resort	Златни пясъци
	<i>LTI Hotels</i>	Neptun Beach	Слънчев бряг
	<i>Prima Sol Hotels</i>	Prima Sol Ralitsa Superior	Албена
	<i>Prima Sol Hotels</i>	Prima Sol Ralitsa Aqua Park	Албена
	<i>Prima Sol Hotels</i>	Prima Sol Sineva Beach	Слънчев бряг
RIU Hotels & Resorts	<i>RIU</i>	RIU Helios	Слънчев бряг
	<i>RIU</i>	RIU Helios Bay	Обзор
	<i>RIU</i>	RIU Pravets Resort	Правец
	<i>RIU</i>	RIU Astoria	Златни пясъци
	<i>RIU</i>	RIU Helios Paradise	Слънчев бряг
	<i>RIU</i>	RIU Palace Sunny beach	Слънчев бряг
Maritim International	<i>Maritim</i>	Paradise Blue Albena	Albena
Easy Hotels	<i>Easy Hotel</i>	Easy Hotel Sofia	София
Sentido hotels	<i>Sentido</i>	Sentido Marea/Grifid	Златни пясъци
	<i>Sentido</i>	Sentido Bilyana Beach	Бургас
Small Luxury Hotels of the World		Premier Luxury Mountain Resort	Банско
Global Hotel Alliance (GHA)		Kempinski Grand Arena	Банско
Leading hotels of the world		Kempinski Grand Arena	Банско
Keytel Hotels		RIU Astoria	Златни пясъци
		Sofia Hotel Balkan	София
		Ramada Sofia	София
		Ibis Sofia Airport	София
		Novotel Sofia	София
		Barcelo Royal Beach	Слънчев бряг

Таблица 6. Български хотелски вериги към май 2019

<i>Верига</i>	<i>Хотел</i>	<i>Град</i>
<i>Хотели Лион</i>	Хотел Лион Боровец	Боровец
	Хотел Лион Банско	Банско
	Хотел Лион София	София
	Хотел Лион Слънчев бряг	Слънчев бряг
<i>Феста Хотели</i>	Хотел Феста София	София
	Хотел Феста Уинтър Палас	Боровец
	Хотел Феста Чамкория	Боровец
	Хотел Феста Панорама	Несебър
	Хотел Феста Поморие Ризорт	Поморие
	Комплекс Виа Понтика Гардения Хилс	Поморие Слънчев бряг
<i>Хотели Шарлопов</i>	СПА хотел Девин	Девин
	Гранд Хотел Янтра,	Велико Търново
	Парк Хотел Пирин,	Сандански
	Екокъщи – 4 бр.	Боженци
	Sozopolis complex	Созопол
	Wellness hotel Palmenwald Schwarzwaldhof Гранд хотел Мургавец	Freudenstadt, Germany Пампорово
<i>Е-Хотелс</i>	Хотел Дива	Чифлика
	Хотел Перла	Слънчев бряг
	Хотел Родопски дом	Чепеларе
	Хотел Снежанка	Пампорово
<i>Грифид хотели</i>	Грифид хотел Арабела	Зл. пясъци
	Грифид клуб хотел Болеро	Зл. пясъци
	Грифид Вистамар	Зл. пясъци
	Грифид Метропол	Зл. пясъци
	Грифид Фореста	Зл. пясъци
	Грифид Encanto Beach	Зл. пясъци
<i>Виктория Груп</i>	Виктория Палас	Слънчев бряг
	Чайка ризорт	Слънчев бряг
	Роял Касъл Дизайн и Спа	Елените
	Роял Парк	Елените
	Атриум Бийч	Елените
	Андалусия Бийч	Елените
	Роял Бей	Елените
	Роял Клуб Елените (Вили Елените)	Елените
	Хотел Пампорово	Пампорово
	Хасиенда Бийч Созопол	Созопол
	Хотел Маринела	София
	Хотел Марица	Пловдив
<i>FPI Hotels&Resorts</i>	Хотел Св Иван Рилски	Банско
	Арена ди Сердика Резидънс	София
	Кристал Палас Бутик Хотел	София
	Хотел Хил	София
	Вак. селище Санта Марина	Созопол
	Апартаментна къща България	София
<i>Аква хотели</i>	Аква Варна	Варна
	Аква Бургас	Бургас
<i>МПМ хотели</i>	МПМ Хотел Гинес	Банско
	МПМ Хотел Спорт	Банско

	МПМ Хотел Калина Гардън	Слънчев бряг
	МПМ Хотел Роял Централ	Слънчев бряг
	МПМ Хотел Арсена	Несебър
	МПМ Хотел Астория	Слънчев бряг
	МПМ Хотел Орел	Слънчев бряг
	МПМ Хотел Бумеранг	Слънчев бряг
	МПМ Хотел Мурсалица	Пампорово
	МПМ Хотел Мериан	Пампорово
<i>Уинслоу хотели</i>	Уинслоу Хайленд	Банско
	Уинслоу Елеганс	Банско
	Уинслоу Инфинити & СПА	Банско
<i>Monarch hotels</i>	Аугуста Монарх	Слънчев бряг
	Айсберг Монарх	Банско
<i>COOP hotels</i>	Релакс КООП	Вонеща вода
	Интел КООП	Пловдив
	КООП Китен	Китен
	Мелса КООП	Несебър
	КООП Странджа	Златни пясъци
	КООП Балнеокомплекс Здраве	Банкя
	Хотел КООП Рожен	м. Рож. ливади, Смолян
	КООП Добринище	Добринище
	КООП София	София
<i>Imperial Group</i>	Империял резорт	Слънчев бряг
	Империял Форум	Слънчев бряг
	Империял Хайтс Вили	Слънчев бряг
	Империял хотел Бор	Боровец
<i>Manz hotels, в момента са Paros hotels</i>	Paros Park hotel	Поморие
	Manz 2	Поморие
	Paros hotel	Поморие
<i>Fortis City hotels</i>	Парк хотел Кайлъка	Плевен
	Арт хотел Галерия	Плевен
	Сити хотел	Плевен
	Орбита палас	Плевен
<i>Thracian Hoteliers</i>	Каменград хотел и спа	Панагюрище
	Корал	Созопол
	Бутиков хотел Сокол	Боровец
	Парк хотел Асарел	Панагюрище
<i>HVD Hotels</i>	HVD Clubhotel Miramar	Обзор
	HVD Viva Club Hotel	Златни пясъци
	HVD Club Bor	Слънчев бряг
	HVD Reina del Mar	Обзор
	HVD Grand Hotel Suhl	Suhl am Südwesthang
<i>DIT Hotels</i>	Маджестик Бийч ризорт	Слънчев бряг
	Еврика Бийч клуб хотел	Слънчев бряг
<i>Sirona Hotels</i>	Свети Спас	Велинград
	Спа клуб Бор	Велинград
<i>Бон бон хотели</i>	Hotel Bon Bon	София
	Bon Bon Home	София
	Bon Bon Central	София
	Bon Bon Struma	Бобошево
<i>Rosslyn Hotels Group</i>	Central Park Hotel Sofia	София
	Thracia Sofia	София

	Dimyat Hotel Varna	Варна
<i>BT Collection</i>	Хотел Рила Хотел Интернационал Гранд Хотел Варна Арбанаси палас Албатрос суитс	Боровец Златни пясъци Св. Св. Константин и Елена Арбанаси Св. Св. Константин и Елена
<i>A Hotels</i>	Астера Атлас Азалия Астера Банско	Златни пясъци Златни пясъци Св. Св. Константин и Елена Банско
<i>Перла Турист</i>	Перла Роял Перла Бийч 1 §2 Перла Сън Парк хотел	Приморско Приморско Приморско
<i>Green Life Development and resorts</i>	Green Life Beach Resort Sozopol Green Life Bansko Green Life Pamporovo	Созопол Банско Пампорово

Литература:

- ¹ IHG (2018). Annual report. Industry overview. URL: <https://www.ihgplc.com/-/media/50F593528E2E447A86FDA7ED4D3DF3E2.ashx>
- ² Иванова, М. (2013). Присъединяването към хотелски вериги като възможност за развитие на българските хотели. Докторска дисертация. Линк: <http://ssrn.com/abstract=2346377>
- ³ Петров, Цв. (2018, 16 април). С 58 млн. евро заем започва строежът на първия хотел Marriott в България. <https://www.economic.bg/bg/news/9/s-58-mln-evro-zaem-zapochva-stroezhat-na-parviya-hotel-marriot-v-balgariya.html>; Money.bg (2018, 7 юни). Веригата Hyatt отваря първия си хотел в България в края на 2019 г.. <https://money.bg/investments/verigata-hyatt-otvarya-parviya-si-hotel-v-balgariya-v-kraya-na-2019-a.html>; Николов, Я. (2018, 9 декември). Гранд Каньон: Новият проект за недвижими имоти в София. <https://ianiworld.com/bg/%D0%B3%D1%80%D0%B0%D0%BD%D0%B4-%D0%BA%D0%B0%D0%BD%D1%8C%D0%BE%D0%BD-%D1%81%D0%BE%D1%84%D0%B8%D1%8F/>
- ⁴ Horwath HTL (2018). European Chains & Hotels Report 2018. URL: <https://horwathhtl.com/publication/european-chains-report-2018/>
- ⁵ Pop, C., Coros, M., Georgescu, M. A., & Bonea, M. (2018). Romanian branded hotels: are they worth the effort? *Theoretical and Applied Economics*, 25 (4/617), 39-50
- ⁶ Иванова, М. (2016). Хотелските вериги в България – общ преглед и особености. Част първа: Чуждестранни хотелски вериги. *Zangador Report* №003. URL: <http://zangador.eu/wp-content/uploads/2016/02/ZR-003.pdf>; Иванова, М. (2016). Хотелските вериги в България – общ преглед и особености. Част втора: Български хотелски вериги. *Zangador Report* №004. URL: <http://zangador.eu/wp-content/uploads/2016/02/ZR-004.pdf>
- ⁷ Skift (2018). Soft Brands: Weighing the risks, rewards and realities. Sponsored by TravelClick. URL: <https://skift.com/insight/skift-insights-deck-soft-brands-weighing-the-risks-rewards-and-realities/>
- ⁸ Ivanova, M., Ivanov, S., Magnini, V. (2016). *Routledge Handbook of Hotel Chain Management*. London: Routledge