



SWOT pogled na razvojne perspektive

PREDNOSTI

- ◆ Izvrсна pozicija Hrvatske na međunarodnom tržištu
- ◆ Očuvan prostor
- ◆ Realan tržišni potencijal za znatno brži rast u odnosu na konkurente na Mediteranu

ŠANSE

- ◆ Povećanje kvalitete postojećih smještajnih kapaciteta i izgradnja novih kvalitetnih kapaciteta, što dugoročno jedino može osigurati održiv rast prometa i prihoda
- ◆ Razvojem selektivnih oblika turizma (golf, wellness, zimsko-planinski, kongresni turizam itd.) postupno transformirati Hrvatsku u cjelogodišnju turističku destinaciju

SLABOSTI

- ◆ Promet u postojećim smještajnim objektima praktički došao do limita u glavnoj turističkoj sezoni
- ◆ Nedovoljna diverzifikacija ponude ograničava rast prometa i prihoda izvan glavne turističke sezone

PRIJETNJE

- ◆ Nepromišljeno prostorno planiranje koje bi moglo devastirati prostor, naš najvrijedniji turistički resurs
- ◆ Pasivnost u stvaranju prostorno-planskih i drugih preduvjeta za poželjan investicijski razvoj tradicionalnih i novih turističkih proizvoda



Razvojni programi i projekti

POVEĆANJE KVALITETE POSTOJEĆIH KAPACITETA

- ◆ Privatizacija preostalog državnog turističkog portfelja
- ◆ Privatizacija bivših vojnih objekata ("Club Adriatic")
- ◆ Uvođenje neobnovljenih smještajnih kapaciteta u funkciju
- ◆ Program poticane gradnje obiteljskih hotela i transformacije privatnog smještaja ("Poticaj za uspjeh")
- ◆ Projekti podizanja kvalitete privatiziranih turističkih objekata

GREENFIELD INVESTICIJE

- ◆ Projekti JPP gradova i općina
- ◆ Projekti JPP županija
- ◆ Projekti prenamjene industrijskih zona u turističke zone

KONTINUIRANI PROGRAMI

- ◆ Program poticanja, zaštite, obnove i uključivanja u turizam baštine u turistički nerazvijenim područjima



Privatizacija državnog turističkog portfelja

TEMELJNA NAČELA

Pripreme za privatizaciju

- ◆ Poticanje prodaje non-core business imovine hotelsko-turističkih društava i ulaganje dobivenih sredstava u razvoj, saniranje gubitaka i stabiliziranje poslovanja radi podizanja vrijednosti društava prije privatizacije
- ◆ Vođenje aktivne politike reprograma kredita, prije svega onih koji su osigurani državnim jamstvima, radi stabilizacije financijskog poslovanja i izbjegavanja opterećenja državnog proračuna
- ◆ Izrada programa privatizacije pod posebnim uvjetima za prezadužena društva koja nije moguće privatizirati niti uz znatan diskont

Kriteriji za privatizaciju (specifični za turistički sektor)

- ◆ Kod odabira kupca, davanje prioriteta kvalitetnim strateškim ulagačima s iskustvom u hotelijerstvu te primjenom destinacijskog pristupa vodećim hotelskim brandovima ili onim kupcima koji će društva ili objekte brandovima dati na upravljanje

HFP

Privatizacija bivših vojnih objekata Club Adriatic d.o.o.



PREDVIĐENO ZA JPP

- ◆ **Kompleks Kupari, Mlini**
 - * Predviđena obnova povijesnog hotela Grand, rušenje ostalih postojećih objekata, te izgradnja novih hotela, vila i apartmana visoke kategorije ukupnog kapaciteta do 2.500 kreveta
- ◆ **Turističko naselje Baško Polje**
 - * Predviđeno rušenje postojećih objekata i izgradnja novog hotela, vila i apartmana visoke kategorije ukupnog kapaciteta 1.500 kreveta
- ◆ **Turističko naselje Perna, Orebić**
 - * Predviđeno rušenje postojećih bungalova i izgradnja novog hotela i vila visoke kategorije ukupnog kapaciteta 900 kreveta



Kupari 1990.



TN Baško polje



TN Perna

HRVATSKA

Privatizacija bivših vojnih objekata Club Adriatic d.o.o.

OBJEKTI PREDVIĐENI ZA PRODAJU

- | | |
|------------------------------|--|
| ◆ Hotel Park, Crikvenica | natječaj u tijeku |
| ◆ Hotel Hrvatska, Baška Voda | natječaj u pripremi |
| ◆ Hotel Krvavica, Makarska | u tijeku rješavanje imovinsko-pravnih odnosa |



Hotel Park



Hotel Hrvatska

HRVATSKA

Smještajni kapaciteti izvan funkcije

(broj kreveta)

ŽUPANIJA	HOTELI	NASELJA	KAMPOVI	VILE	ODMARALIŠTA	OSTALI OBJEKTI	UKUPNO
Istarska					11.025		11.025
Primorsko-gor.	2.182	148	2.040	433	6.305	410	11.518
Ličko-senjska	98	67			922	19	1.106
Zadarska					1.905		1.905
Šibensko-knin.	800		1.900		4.930		7.630
Splitsko-dalm.	6.570	1.530			12.634		20.734
Dubrovačko-neretv.	5.388	1.275			3.274	557	10.494
U K U P N O	15.038	3.020	3.940	433	40.995	986	64.412

Izvor: Uredi državne uprave, Državni zavod za statistiku za odmarališta
 Obrada: MMTPR

- ◆ 15% hotelskih kapaciteta ostalo neobnovljeno, većinom u Dalmaciji
- ◆ Uvođenje neiskorištenih kapaciteta u funkciju jedna od prioritarnih zadaća daljeg razvoja hrvatskog turizma (Državni ured za upravljanje imovinom, lokalna samouprava, HFP)

Model poticane gradnje obiteljskih hotela Program "Poticaj za uspjeh"

Banka	Od	Odobreno
Erste & St. bank	18.11.02.	60
Hypo-Alpe Adria bank	18.11.02.	48
Hrvatska pošt.bank	30.09.02.	31
Zagrebačka banka	18.06.04.	23
Raiffeisen bank	18.11.02.	21
Credo banka	18.06.04.	11
Privredna banka	18.06.04.	10
Croatia banka	18.06.04.	8
Nova banka	18.06.04.	5
Karlovačka banka	11.10.02.	4
Imex banka	05.02.03.	3
Gosp.kreditna banka	18.06.04.	3
Slatinska banka	18.06.04.	2
Slavonska banka	09.02.05.	1
Samoborska banka	18.06.04.	1
Istarska kreditna banka	03.08.04.	0
HVB Splitska banka	12.10.04.	0
Nava banka	13.05.05.	0
U K U P N O		231

Izvor: MMTPR, listopad 2005.

TEMELJNE ZNAČAJKE PROGRAMA

- ◆ Program Vlade RH za izgradnju obiteljskih hotela i pansiona
 - * do 40 soba
 - * prosječna kamatna stopa oko 2%
 - * rok otplate kredita do 20 godina

OSTVARENJE PROGRAMA

- ◆ Ukupno odobreno **231 kredita** vrijednosti **841 mln kn**, od čega
 - * 144 objekta hotelskog tipa i
 - * 35 kredita obnovljenih povijesnih građevina
- ◆ Dosadašnji program istekao 30. rujna 2005.

Program "Poticaj za uspjeh"

Predložene promjene

- ◆ U tijeku je usvajanje novog teksta Programa s prijedlogom Vladi RH o produženju trajanja Programa za još tri godine
- ◆ Fiksna subvencija kamate u cijelom roku otplate kredita a ne kao do sada samo u drugom dijelu otplate.
- ◆ Najniža moguća kamatna stopa za krajnjeg korisnika 0,5% u prvoj polovici otplate kredita
- ◆ Ostali uvjeti za korisnike neće biti nepovoljniji od dosadašnjih
- ◆ Prije odobrenja kredita provjeravat će se da li je intenzitet državne potpore u skladu s Zakonom o državnoj potpori



HRVATSKA

Program "Poticaj za uspjeh"

Primjeri prije i poslije ulaganja



Hotel San Rocco 4*, Brtonigla



Hotel Vestibul 4*, Split



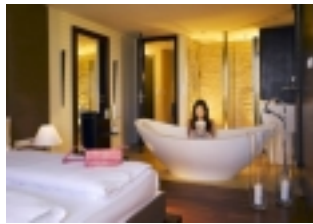
Hotel Palača Dešković 4*, Pučišća



Hotel Bacchus 4*, Baška Voda

HRVATSKA

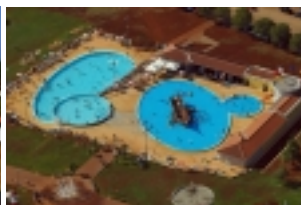
**Realizirani projekti podizanja kvalitete
privatiziranih turističkih objekata
Falkensteiner Hotels & Resorts Borik, Zadar**



- ◆ Uloženo 48,5 mil. €
- ◆ Rekonstruirana i modernizirana devastirana infrastruktura hotelskog naselja
- ◆ 3 hotela s 2* preuređena u 2 hotela s 4*
- ◆ Spa & wellness centar 2.000 m²
- ◆ Najopremljeniji kongresni centar između Opatije i Dubrovnika
- ◆ Dana 27.10.2005. popunjenost kapaciteta 95%

HRVATSKA

**Realizirani projekti podizanja kvalitete
privatiziranih turističkih objekata
Kamp Park 4* (ex Ladin Gaj), Umag**



- ◆ Iznos investicije: 6 mil. €
- ◆ Uređeno 1.800 parcela, od toga 458 tzv luksuznih i 128 za mobile home-ove
- ◆ Bazen od 1.350 m²
- ◆ Ugrađen membranski bioreaktor koji omogućava ponovnu uporabu pročišćenih otpadnih voda i visoku kvalitetu čistoće mora

HRVATSKA

Realizirani projekti podizanja kvalitete privatiziranih turističkih objekata **Terme Tuhelj i Toplice Sv. Martin**

HRVATSKA



TERME TUHELJ

- ◆ Vrijednost investicije: 10 mil €
- ◆ Obnovljen Hotel Mihanović, novo kupalište 3.200 m², tobogan s 5 traka, vodeni dvorac s vodenim topovima, spora rijeka dužine 250 m, ...

Slijedeće godine nova ulaganja od 5 mil € (wellness centar, ...)

TOPLICE SV. MARTIN

- ◆ Vrijednost investicije: 11 mil €
- ◆ Natkriveni bazeni, 140 apartmana s 308 kreveta, recepcija, 2 nova bazena, dvorane za poslovni turizam, sportski tereni, restorani, ...

Do 2008. planirana dodatna ulaganja od 20 mil € (hotel 4*, ...)

Projekti podizanja kvalitete privatiziranih turističkih objekata – realizacija u tijeku **Rezidencija Skiper, Savudrija**

HRVATSKA



Kempinski

Projekt
2005. – 2008.

Parametri razvojnog koncepta

Vrijednost investicije

Kapacitet

Sadržaji:

Hotel i vile 5 plus* s vlastitim bazenom, turističko naselje, spa & wellness, kongresni centar, privezište s 38 vezova, golf igralište s 18 rupa

Upravljanje

Iznos

100 mil. €

1.500 kreveta

Kempinski Hotels & Resorts

Projekti podizanja kvalitete privatiziranih turističkih objekata – realizacija u tijeku
Hotel Le MERIDIEN Lav 5*, Podstrana

HRVATSKA



Le MERIDIEN

Projekt 2005. – 2006.

Parametri razvojnog koncepta	Iznos
Vrijednost investicije	55 mil. €
Kapacitet	382 smještajne jedinice, oko 1.000 kreveta
Sadržaji:	
Spa & wellness centar sa zatvorenim i otvorenim bazenima (4.700 m ²), kongresni centar (2.500 m ²), marina s 40 vezova, zabavni centar - casino i noćni klub (2.800 m ²)	

Projekti podizanja kvalitete privatiziranih turističkih objekata – realizacija u tijeku
Grand Hotel Elaphusa 4*, Bol

HRVATSKA



Projekt 2005. – 2006.

Parametri razvojnog koncepta	Iznos
Vrijednost investicije	15 mil. €
Namjena	Potpuna rekonstrukcija hotela 3* u hotel 4*
Kapacitet	306 soba – 612 kreveta
Sadržaji:	
Otvoreni i zatvoreni bazen s dječjim bazenom, wellness, beauty & fitness centar – 1800 m ² , kongresni centar s glavnom konferencijskom dvoranom sa 700 mjesta	

Projekti podizanja kvalitete privatiziranih turističkih objekata – realizacija u tijeku
Hotel International 4*, Zagreb

HRVATSKA



Projekt 2005. – 2006.

Parametri razvojnog koncepta	Iznos
Vrijednost investicije	oko 15 mil. €
Kapacitet	217 smještajnih jedinica
Klasične sobe, obiteljske sobe (povezane 2 sobe), poslovne sobe (povezana klasična soba i soba za sastanke), de luxe apartmani, multifunkcijska dvorana s 400 mjesta	
Upravljanje	jedan od vodećih svjetskih hotelskih brandova

Planirani projekti ulaganja u povećanje kvalitete privatnih turističkih objekata
Hotel Istra 4*, Rovinj

HRVATSKA



Projekt 2005. – 2006.

Parametri razvojnog koncepta	Iznos
Vrijednost investicije	22 mil. €
Namjena	Potpuna rekonstrukcija klasičnog plažnog hotela 3* u family club hotel 4*
Kapacitet	288 smještajnih jedinica (sobe, hotelski apartmani)
Sadržaji:	Spa & wellness centar, polivalentna dvorana za poslovne skupove, 3 dječja kluba, ...

**Planirani projekti izgradnje novih
kvalitetnih privatnih turističkih objekata
Hotel Luna 4*, Novalja – otok Pag**



HRVATSKA

Parametri razvojnog koncepta	Iznos
Vrijednost investicije	8 mil. €
Broj novih radnih mjesta	42
Kapacitet	180 kreveta
Sadržaji: wellness centar, kongresna dvorana, dječji poligon, ...	

**Greenfield projekti gradova i općina
“Posedarje Resort”**



HRVATSKA

KRATKA KRONOLOGIJA

2004.
Općina Posedarje inicirala projekt JPP za izgradnju turističkog resorta na općinskom zemljištu.

2005.
Na međunarodnom natječaju odabran razvojni investitor Ingra d.d., Zagreb.
U tijeku potpisivanje ugovora.

Parametri razvojnog koncepta	Iznos
Ukupna vrijednost investicije	90 mil. €
Broj novih radnih mjesta	300
Ukupni kapacitet (hotel i vile kategorije 4 i 5*)	1.500 kreveta
Površina	45 ha
Sadržaji	marina s 200 vezova, wellness centar

◆ Po istom modelu JPP u tijeku je projekt “Pašman Resort” Općine Pašman

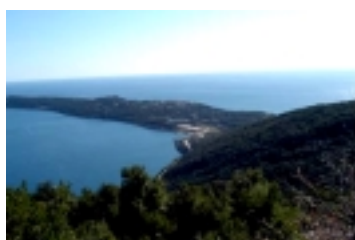
Greenfield projekti županija “Park Prevlaka” i “Brijuni Rivijera”

HRVATSKA



BRIJUNI RIVIJERA

- ◆ Zajednički projekt RH i Županije istarske za razvoj destinacije visoke kategorije na području NP Brijuni i potezu priobalja od Općine Bale do Pulske luke
- ◆ Projektom, među ostalim, predviđena prenamjena bivših vojnih i drugih objekata u vlasništvu RH na tom području u turističku funkciju



PARK PREVLAKA

- ◆ Zajednički projekt RH, Županije Dubrovačko-neretvanske i Općine Konavle za izgradnju turističkog kompleksa na području poluotoka Oštro – Prevlaka
- ◆ Projektom predviđena izgradnja destinacije visoke kategorije s 3.500 kreveta, marine do 500 vezova i brojnih ekskluzivnih sadržaja

Prenamjena industrijskih u turističke zone Uklanjanje tvornica cementa Umag i izgradnja turističkog kompleksa “Terra Istriana”

HRVATSKA



Snimljeno 2004.g.

KRATKA KRONOLOGIJA

- 1960.
- ◆ Tvornica cementa Umag puštena u pogon
1980. – 1985.
- ◆ Donošenje odluke o postupnom zatvaranju proizvodnje zbog neadekvatne tehnologije i lokacije u zoni turističke namjene
- 1987.
- ◆ Početak dugoročne sanacije kamenoloma i gašenja ekološki neprihvatljivih proizvodnih linija
- 2005.
- ◆ Potpuno gašenje proizvodnje cementa i početak uklanjanja svih građevina tvornice
 - ◆ Sadnja 2.000 maslina i 3.000 ostalih sadnica

Prenamjena industrijskih u turističke zone Uklanjanje tvornica cementa Umag i izgradnja turističkog kompleksa "Terra Istriana"



Projekt 2006.- 2009.

Parametri razvojnog koncepta	Iznos
Ukupna vrijednost investicije	110 mil. €
Broj novih radnih mjesta – smještajni dio	850
Broj novih radnih mjesta – ostali sadržaji	280
Ukupni kapacitet	3.500 kreveta
Godišnja iskorištenost smještajnih kapaciteta	44 - 50%
Očekivani godišnji broj gostiju	128.000
Očekivani godišnji broj noćenja	577.500

Program poticanja, zaštite, obnove i uključivanja u turizam prirodne i tradicijske baštine u turistički nerazvijenim područjima



Tradicijnska posavska kuća,
Lonjsko polje



Tradicijnska međimurska hiža,
Sv. Martin na Muri



Pilana na vodeni pogon,
Plitvička jezera



Etno-selo Kotoriči,
Vrgorački kraj

RASPODJELA SREDSTAVA POTPORE ZA 2005.

- ◆ Ukupna sredstva za potporu: 3,5 mln kn
- ◆ 278 pristiglih važećih ponuda
- ◆ Za 56 projekata dodijeljena potpora
- ◆ Najveći iznos potpore: 100.000 kn
- ◆ Najmanji iznos potpore: 15.000 kn
- ◆ Prosječni iznos potpore: 61.725 kn

Zaključak

HOTELI	Broj stalnih kreveta	Udjel u strukturi
4* i 5*	14.172	14%
1*, 2* i 3*	87.753	86%
UKUPNO	101.925	100%

Izvor: Državni zavod za statistiku

RAZVOJNI PRIORITETI

Kratkoročno i srednjeročno

- ◆ Ulaganja prvenstveno usmjeriti na povećanje kvalitete postojećih i neiskorištenih kapaciteta i razvoj novih sadržaja

Dugoročno

- ◆ Planirati i razvijati projekte novih kvalitetnih kapaciteta i sadržaja.

ULOGA DRŽAVE

- ◆ Kroz mjere monetarno-fiskalne politike neophodno je stvoriti stimulativno okruženje za investitore koje će sukladno razvojnim prioritetima poticati ulaganja u povećanje kvalitete postojećih kapaciteta odnosno izgradnju novih kapaciteta

