

2 KONKURENCESCHOPNOST FIRMY POSKYTUJÍCÍ UBYTOVACÍ KAPACITU

Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky předložilo v roce 2006 Koncepci státní politiky cestovního ruchu v České republice na období let 2007 až 2013, ve které uvádí dlouhodobé základní cíle státní politiky v oblasti cestovního ruchu, jimiž jsou v obecné rovině především:

- zvýšení konkurenceschopnosti a ekonomického přínosu odvětví cestovního ruchu v ČR,
- snížení nezaměstnanosti,
- rozvoj regionů,
- rozvoj malého a středního podnikání.

Aktualizovaná koncepce si potom klade široké spektrum následujících cílů:

- zvyšování devizových příjmů z cestovního ruchu,
- zvyšování příjmů státního a místních rozpočtů,
- stabilizace, resp. získání nových pracovních příležitostí v regionech,
- podpora aktivit cestovního ruchu v regionech se zřetelem na rozvoj malého a středního podnikání, zejména ve strukturálně postižených a hospodářsky slabých regionech,
- zkvalitnění a rozvoj infrastruktury pro ekologicky šetrné formy cestovního ruchu,
- vytvoření legislativního rámce pro podporu rozvoje cestovního ruchu z hlediska kompetencí orgánů státní správy a samosprávy,
- participace na tvorbě legislativního rámce a prosazování práva v rámci systému ochrany spotřebitele,
- zdokonalení systému odborného (středního a vysokého) školství v oblasti cestovního ruchu,
- vytvoření systému celoživotního vzdělávání dospělých v oblasti cestovního ruchu,

- efektivní využití kulturně-historického potenciálu (včetně technických památek) pro cestovní ruch,
- zajištění účinnějšího marketingu cestovního ruchu na různých stupních řízení veřejné správy,
- zabezpečení aproximace práva EU v oblasti cestovního ruchu do právního systému ČR,
- vícezdrojová finanční podpora rozvoje cestovního ruchu,
- přispívání k uchování a zvyšování kvality životního prostředí.

Rozhodující nabídku cestovního ruchu ČR je možné členit do následujících tematických oblastí:

- Městský a kulturní cestovní ruch.
- Dovolená v přírodě.
- Sportovní a aktivní dovolená.
- Lázeňský cestovní ruch.
- Kongresový a incentivní cestovní ruch.

V zemi se nachází množství historických, kulturních a technických památek, včetně památek zapsaných do seznamu UNESCO. Existuje hustá a dobře značená síť vzájemně propojených turistických stezek a tras. Česká republika má rovněž jedinečnou šanci uplatnit se na trhu cestovního ruchu nabídkou nových produktů, jako např. městského, kongresového a incentivního cestovního ruchu, sportovní turistiky a cykloturistiky, kulturního cestovního ruchu a širokého souboru produktů, které jsou šetrné k přírodě. Dobré podmínky v ČR nabízí rovněž venkovský cestovní ruch se svými produkty – agroturistika, ekoagroturistika, ekoturistika apod. Nabídka v oblasti cestovního ruchu je využitelná a je směřována jak pro příjezdový, tak domácí cestovní ruch.

Cestovní ruch je průřezovým odvětvím, které zahrnuje nejrůznější služby a profese a je napojeno na mnoho dalších hospodářských činností. Má dopad na taková odvětví, jako je doprava, stavebnictví, kultura, maloobchod, a na četná odvětví, která vytváří produkty související s rekreací nebo poskytují služby týkající se volného času a obchodního cestovního ruchu. Ačkoliv se na tomto odvětví podílí některé velké společnosti, převládají v něm především malé a střední podniky. Je to odvětví sektoru služeb, které v ekonomikách vyspělých států představuje již nadpoloviční

až dvoutřetinový podíl. I v rámci služeb, které jako celek vykazují vysokou dynamiku, patří cestovní ruch k těm rychle rostoucím.

Měřeno výše uvedenými charakteristikami je význam cestovního ruchu v České republice nad celosvětovým i nad průměrem EU. Mezi evropské státy s vyšším podílem cestovního ruchu na HDP patří tradiční turisticky atraktivní země Rakousko, Švýcarsko a dále pak státy při Středozemním moři Španělsko, Chorvatsko, Řecko. Nejvyšší závislost národních ekonomik na cestovním ruchu vykazují malé ostrovní státy Malta a Kypr.

Cestovní ruch je rovněž odvětvím efektivního zapojení do mezinárodní směny bez potřeby úvěrování a krytí pojistných rizik. Do roku 2020 předpokládá Světová organizace cestovního ruchu roční tempo růstu počtu cest do zahraničí 4,1 %, což je více jak předpokládaný 3% maximální růst světového hospodářství.

Přestože je cestovní ruch považován za dynamicky se rozvíjející ekonomické odvětví s významnými dopady na tvorbu pracovních míst, naráží rozvoj cestovního ruchu v regionech na tyto bariéry:

- nedostatečná infrastruktura cestovního ruchu a nerozvinuté služby,
- nedostatek potřebných odborníků pro řízení podnikatelských subjektů v ČR (ubytovací, informační, marketingové subjekty),
- absence marketingových koncepcí rozvoje ČR jako evropské destinace,
- nízká úroveň partnerství mezi NNO, podnikovými subjekty, obcemi, kraji a státem,
- omezené finanční prostředky pro rozvoj podnikání,
- nedostatek nosných projektů vedoucích k tvorbě produktů ČR,
- nedostatek finančních prostředků na údržbu a obnovu kulturního dědictví,
- nízká technická úroveň a vybavenost zařízení koupališť na vodních tocích a nádržích, včetně uměle vybudovaných koupališť (bazény), ale i vybavení turistických tras, lyžařských a běžeckých tratí, cyklotras a cyklostezek (odpočívadla, hygienická zařízení apod.),
- výrazné vnitroregionální rozdíly v úrovni vybavenosti a v návštěvnosti,
- nedostatečná schopnost subjektů na trhu cestovního ruchu reagovat na trendy probíhající jak na straně poptávky, tak na straně konkurenční nabídky (nabídka atraktivit cestovního ruchu, nabídka produktů, marketingová komunikace atd.).

Podporu tvorby produktů cestovního ruchu je potřebné realizovat na dvou základních úrovních, a to národní a regionální. Státní politika se musí zejména z hlediska zahraniční návštěvnosti přednostně soustředit na atraktivní národní produkty cestovního ruchu (např. lázeňství, památky UNESCO, historická města, Prahu). Většina produktů cestovního ruchu má přitom regionální charakter – zde je především úkolem regionů, aby podporovaly ty nejatraktivnější a nejúspěšnější. Tvorba většiny produktů cestovního ruchu se proto bude realizovat v regionech, přičemž hlavními iniciátory zde musí být především kraje, místní a regionální zájmová sdružení, orgány veřejné správy ve spolupráci s podnikatelskými subjekty.

Nejvýznamnější formou cestovního ruchu, pro kterou má Česká republika a hlavně Praha nejlepší předpoklady a která by měla být v uvedeném období přednostně podporována a rozvíjena, je Městský a kulturní cestovní ruch (kulturní dědictví, historická města, kulturně-historické památky, včetně technických a církevních, a zajímavosti, muzea, koncerty, divadla atd.).

Jaké jsou tedy konkrétní dopady shora zmiňovaných opatření a směrnic na typická hotelová zařízení v historickém centru Prahy, v okolí Staroměstského a Václavského náměstí, Národní třídy a náměstí Republiky?

Pro vlastní výzkum byla vybrána firma Pragapart, s. r. o., která operuje na českém trhu od roku 2004. Její činnost je zaměřena jednak na zajišťování služeb spojených s cestováním a jednak na ubytování.

Nejdříve se firma soustředila pouze na zajišťování ubytování pro autoturisty, později se začala zabývat myšlenkou poskytovat ubytování v servisovaných apartmánech jako levnější alternativu k ubytování v hotelích, což se jí také podařilo. V současné době, kdy byl překonán nedostatek ubytovacích zařízení tohoto typu, tvoří apartmány hlavní část ubytovací kapacity této firmy.

Firma Pragapart rozšiřuje také svou činnost o zajišťování letenek do celého světa. V současné době se všechny výše uvedené firmy specializují na využití informačních technologií v cestovním ruchu. Dále se zaměřuje na služby příjezdového cestovního ruchu a prodej zájezdů. Firma investuje rovněž do nemovitostí s ohledem na fungování apartmánů hotelového typu. Pragapart tvoří prodejní značku a marketingovou tvář zdůrazňující specializaci dané činnosti, tedy provozování hotelových apartmánů. Firma

je velice úspěšná a prosperuje i finančně, a to díky schopnosti pružně reagovat na změny a požadavky cestovního ruchu se zaměřením na individuální potřeby klientů.

Společnost Pragapart provozuje apartmány hotelového typu v centru Prahy. Ve svých začátcích společnost nabízela apartmány nižší cenové kategorie v horších lokalitách, postupně se však vypracovala do pozice špičkové firmy nabízející nadstandardní apartmány vyšší třídy. Klientelu Pragapartu tvoří téměř výhradně movitější zahraniční hosté pocházející zejména z Austrálie, USA, Velké Británie a Ruska. Poskytnutá forma ubytování bývá prakticky levnější než klasický hotel. Cílem tohoto typu ubytování je, aby se hosté cítili jako ve vlastním domově, který má „duši“ a je útulný, na rozdíl od unifikovaných hotelových pokojů. Plně zařízenou kuchyni uvítají hlavně rodiny s malými dětmi. Přístup mají i domácí zvířata.

Samotná rezervace apartmánů je velice jednoduchá a jde uskutečnit přímo online přes webové stránky Pragapartu, e-mailem, telefonicky, osobně či pomocí chatu.

Jednolůžkové apartmány v rezidenci N. T. (72 m²)

Rezidence N. T. se nalézá ve středověké části historické části Prahy asi 3 minuty procházkou od Karlova mostu. Budova nedávno prošla celkovou rekonstrukcí. Apartmány se vyznačují nádhernými ložnicemi a pokoji, kuchyně jsou moderní, účelně a komplexně vybavené. Koupelny jsou velice komfortní, v moderním designu.

K vybavení apartmánu patří internet (Wi-Fi), automatická pračka a myčka nádobí, klimatizace. Dále je zde k dispozici satelitní TV, elektrická trouba, žehlicí zařízení a toustovač.

Apartmány jsou vhodné nejen pro páry, ale i pro jejich přátele a rodiny. Apartmán pojme dva dospělé s dětmi nebo čtyři dospělé osoby.

Jeho cena za den je v sezoně 3 000 Kč, mimo sezonu 1 800 Kč.

Rezidence poskytuje svým hostům komplexní služby, např. transfer na a z letiště, denní úklid a zásobování potravinami a nápoji. Výtah a nepřetržité služby recepce jsou samozřejmostí.

Sami zahraniční turisté vysoce oceňují úroveň ubytování v prestižní části historické Prahy a projevují svou spokojenost s poskytovanými službami.

Jednolůžkové apartmány v rezidenci N. R. (46 m²)

Rezidence N. R. se nachází v samotném historickém centru Prahy pouhé dvě minuty chůze od Staroměstského náměstí i od Václavského náměstí. Návštěvník si zde může užívat atmosféru místních obchodů, restaurací a hospůdek. Je zde vynikající spojení do všech částí Prahy, nedaleko je podchod do metra.

Pronajímané apartmány jsou ve výtečném stavu a ve spojení s recepcí, jejíž služby jsou na vysoké úrovni, zajišťují komfortní bydlení a stravování. Bohatá nabídka služeb respektuje zároveň soukromí hostů.

Rezidence N. R. byla jako historická budova z 19. století velmi citlivě a komplexně zrenovována. Místo je velmi prestižní pro svou polohu v historickém centru Prahy.

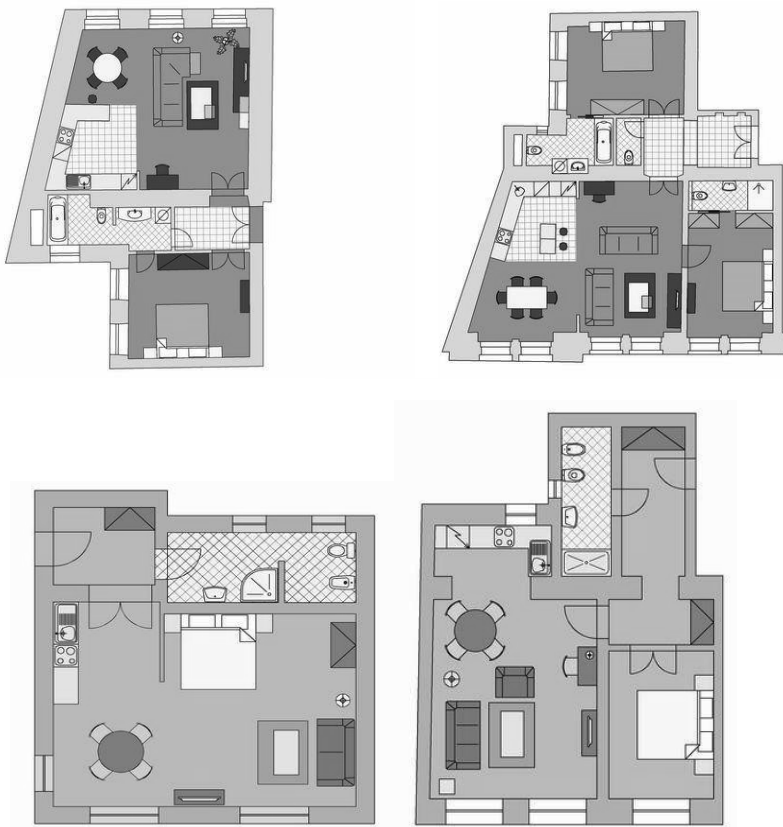
Pokoje apartmánů jsou velice světlé a vzdušné, jsou vybaveny moderním nábytkem i kuchyněmi, které jsou zařízeny pro soukromé stravování hostů a opatřeny mikrovlnnou troubou a toustovačem. Dále je k dispozici satelitní TV, Hi-Fi věž a za poplatek internet. Recepce zajišťuje komplexní služby hostům, jako transfer na letiště, denní úklid, doručování potravin a nápojů na pokoj.

Sezónní cena na den činí 2 600 Kč, mimosezónní 1 500 Kč.

Studiový luxusní apartmán v rezidenci N. R. (46 m²)

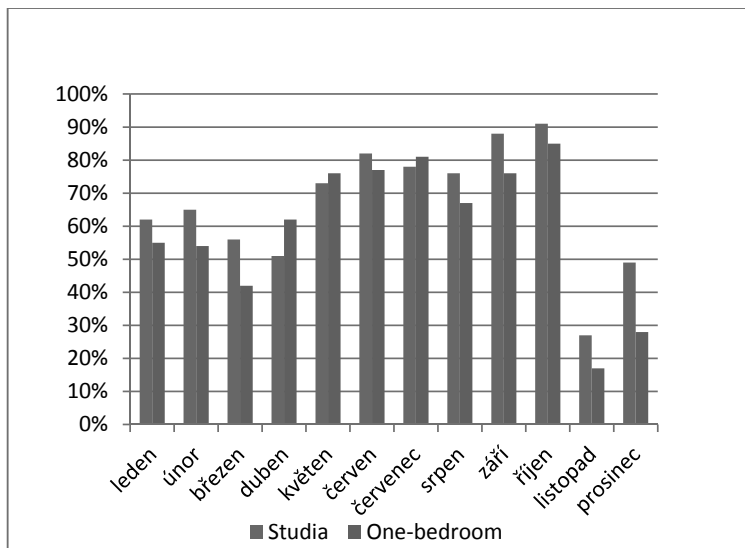
Tento apartmán je určen pro páry, ale s možností přistýlky pro další dvě osoby. Vybavení pokojů je moderní, jsou zde použity jak antické, tak i moderní styly nábytku. Dekorace jsou barevné. Plně vybavený kuchyňský kout má i jídelní stůl. Moderně zařízena je i koupelna.

Toto studio je vhodné pro páry, ale i pro podnikatele přijíždějící do Prahy za obchodem. Sezónní cena na den činí 2 000 Kč, mimosezónní 1 300 Kč.

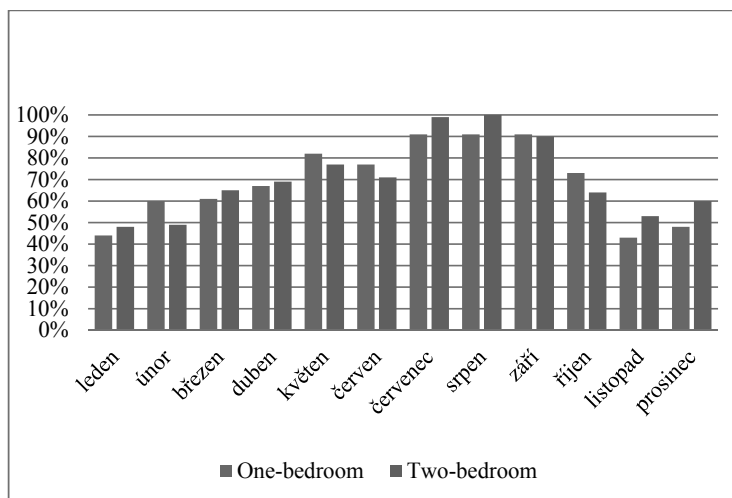


Obrázek 2.1 Ukázka jednoho z apartmánů – nákres

Výsledky využití kapacity jednotlivých hotelových zařízení jsou uvedeny v následujícím grafu:



Graf 2.1 Obsazenost Rezidence náměstí Republiky



Graf 2.2 Obsazenost Rezidence Národní třída

Průměrná roční obložnost apartmánů v rezidenci N. T. One-Bedroom je 69,04 %, Two-Bedroom 70,378 %.

V rezidenci náměstí Republiky činí průměr ve studiích 66,44 % ve One-Bedroom 59,565 %. Vezmeme-li v úvahu statistické zjištění průměrné obložnosti lůžek za celou Prahu, které činilo 57 % v roce 2010 (pokles oproti předchozímu roku o 11,6 %), potom obě uvedené rezidence jsou ve využití lůžkového fondu značně nad celkovým průměrem. Odborníci se shodují, že za poklesem návštěvnosti je celosvětová krize.

Méně uspokojivý je razantní pokles obložnosti v mimosezónním období, zvláště v měsíci listopadu, prosinci, lednu, únoru, březnu a částečně i dubnu. Podstatným zjištěním je, že tento problém zasahuje prakticky totožně obě rezidence. Jedná se zřejmě o fenomén nevlídných zimních měsíců, kdy klesá zvláště turistika rodin s malými dětmi.

S tímto stavem prudkého poklesu využití lůžkového fondu v zimních měsících se nelze smířovat, apartmány uprostřed historické Prahy nejsou žádná rekreační zařízení a každý větší pokles využití lůžkového fondu atakuje samotnou rentabilitu provozu těchto rezidencí.

Přestože se v dalších letech očekává mírný nárůst turismu v hlavním městě Praze, není možno situaci podceňovat a je nezbytné přijmout účinná opatření ke stabilizaci využití lůžkového fondu, a to jak v rovině regionální, tak i v rovině řízení cestovního ruchu ze strany managementu provozujícího ubytování a servis zahraničním i tuzemským hostům.