

大成 DENTONS

A Hajdúszoboszlón tervezett új konferenciaközpont, multifunkcionális rendezvénycsarnok megvalósíthatóságának vizsgálata



2022. február 23.

Kutatási fázis – többszintű keresleti és kínálati elemzés

Primer kutatás

- Helyszínbejárás két alkalommal
- Interjúk: Projektgazda (Önkormányzat)
 - A helyi sport és kulturális élet képviselői
 - A helyi szállodák képviselői
 - Magyar Kongresszusi Iroda (HCB)
 - Kölcsey Központ, Főnix Aréna Debrecen

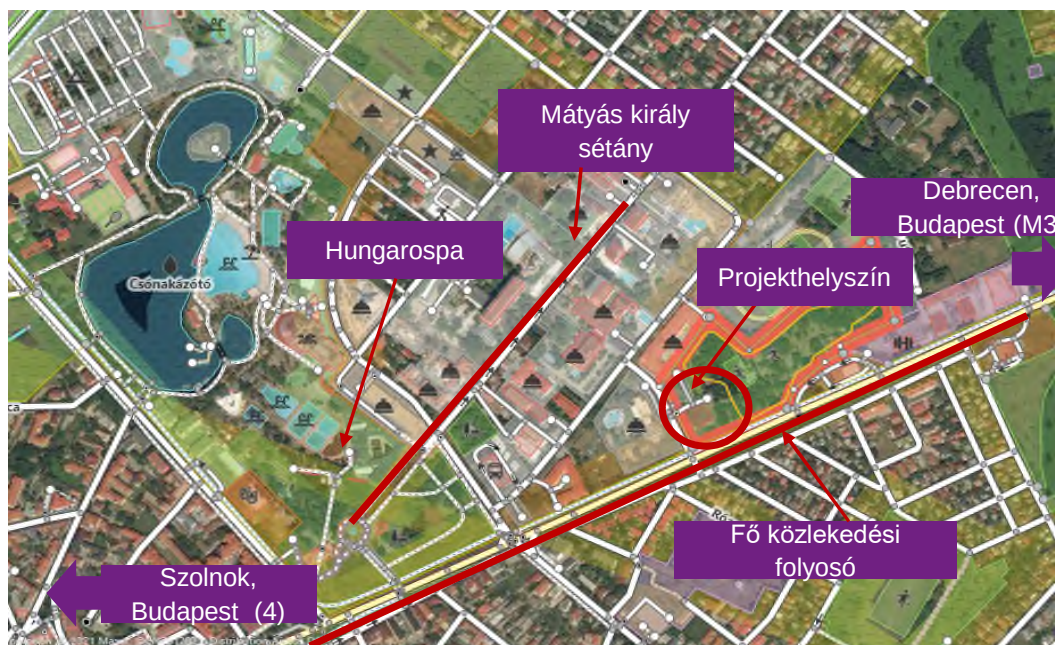
Dentons szakértői csapat 10+ fő

Szekunder kutatás

- Hajdúszoboszló Város Integrált Településfejlesztési Stratégiája
- Nemzeti Turizmusfejlesztési Stratégia (NTS2030), Turizmus 2.0
- Magyar Kongresszusi Iroda hivatásturisztikai statisztika 2017, 2018, 2019
- KSH, NTAK publikált adatok
- TSPC tervdokumentáció
- International Congress and Convention Association publikációi (Statistics Study 2020)
- Egyéb: szakmai cikkek, saját korábbi tanulmányaink, külföldi rendezvényközpontok weboldalai

Illeszkedés a város fejlesztési ívébe

Térben



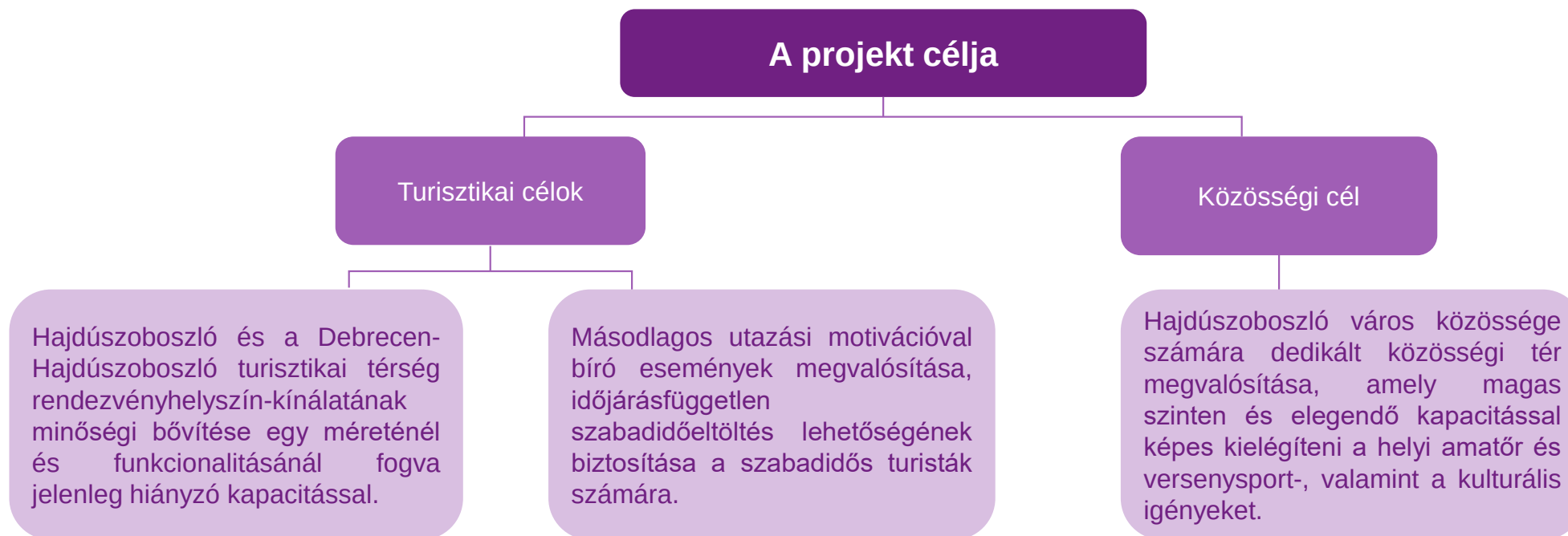
- Könnyen megközelíthető, több irányból látható
- Közel a szállodákhoz – akár gyalogosan is
- Javul a településkép
- Nem terhel belvárosi területet

Időben

- Hungarospa elmúlt 15 évben véghezvitt mennyiségi és minőségi fejlesztése (Aqua Palace, gyógyfürdő, strand, AquaPark, Prémium Zóna)
- Településképi fejlesztések: Mátvás király sétány és a Szent István park felújítása folyamatban
- Kisfaludy Program: 2 szálloda, 13 panzió, 779 magánszh., 8,7 MrdFt folyamatban



- Hajdúszoboszló a szabadidős turizmus belföldi bástyája erős nemzetközi jelenléttel
- Szálláshely-kínálati és MICE keresleti oldalról fejlesztési potenciál azonosítható



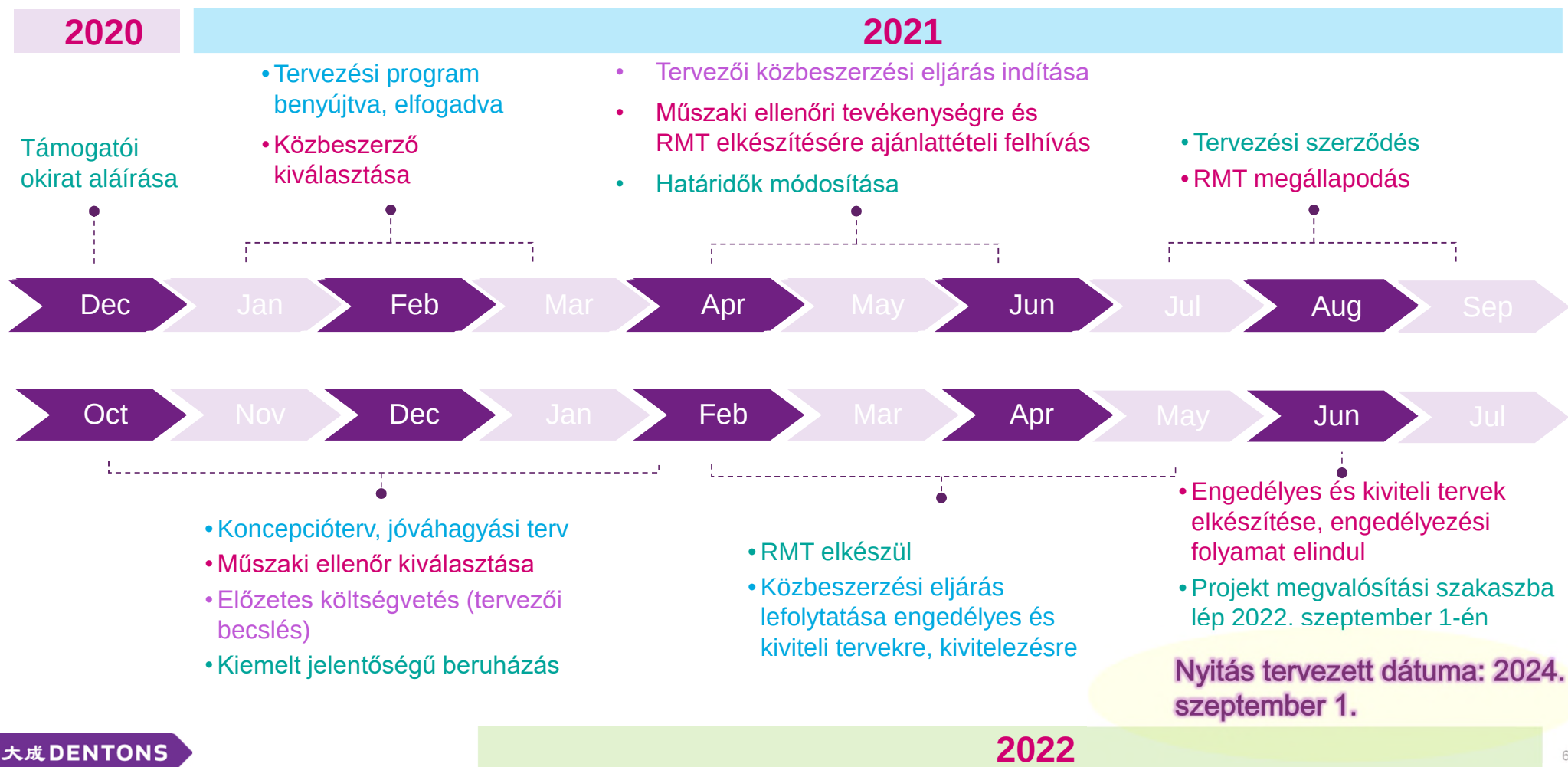
Hajdúszoboszló Város Önkormányzata mint projektgazda együttműködései a projekt megvalósítása és sikeres működése érdekében:

- Egyeztetés és együttműködési rendszer kialakítása a helyi turisztikai és egyéb érdekelt szereplőkkel -> parterek tájékoztatása a projekt aktuális státuszáról
- Működtetés időszakában összehangolja a városi átfogó és termékstratégiákat
- Közös imázs- és előadásösztönző kampányok folytatása (üzleti, szabadidős turizmus)
- Stratégia és napi szintű operációs együttműködés folytatása (Hungarospa Zrt.)
- Kialakítandó együttműködésként helyszíneként vagy társzervezőként tudományos és üzleti események lebonyolítása (Debreceni Egyetem)
- Proaktív értékesítési tevékenység folytatása, kapcsolatrendszer kiépítése és ápolása a város és a térség meghatározó gazdasági és tudományos szereplőivel

Vállalt indikátorok

INDIKÁTOR MEGNEVEZÉSE	Mértékegység	Indikátor részletezése	Célérték	Fenntartás 1. éve	Fenntartás 3. éve
Turisztikai attrakció éves látogatószáma	fő	Az új multifunkciós rendezvényközpont és sportcsarnok összes eseményén résztvevő látogatók éves száma.	34.150	34.150	45.870
Új attrakcióelemek létrehozása	db	sport épületrész, konferencia épületrész, kiállítótér, étterem)	4	4	4
Új szolgáltatások létrehozása	db	rendezvényszolgáltatás, sport-szabadidős szolgáltatás, vendéglátás szolgáltatás, parkolás	4	4	4
Közvetlen a projektből származó munkahelyteremtés	fő	az új multifunkciós rendezvényközpont és sportcsarnokban teljes munkaidőben foglalkoztatottak éves átlagos állományi létszáma, beleértve a vendéglátás funkciót is	31	31	37
Együttműködésbe / keresztpromóciós tevékenységbe bevont partnerek száma	db	az új multifunkciós rendezvényközpont és sportcsarnok üzemeltetése során az üzleti volumen / árbevétel, valamint a turisztikai vonzerő növekedését elősegítő együttműködések száma	8	8	8

A projekt státusza



A fejlesztési igény megalapozása

Megvalósíthatósági értékelés alapja: többszintű keresleti és kínálati elemzés

Debrecen-Hajdúszoboszló turisztikai térség turisztikai profilja:

- Magyarország egyik legkomplexebb turisztikai kínálata
- 5 gyógyfürdő
- Debrecen Airport fejlesztése és működése: az ország 2. legnagyobb, a régió legforgalmasabb légikikötője
- 2. legnagyobb turistavolumen (2019: 1,8 millió vendégéjszaka, a belföldi turisztikai kereslet 5,7%-a)
- vendégforgalom éven belüli időbeni eloszlása: 36%, elő-, és utószezoni kereslet növelésben nagy potenciál
- küldőpiacok: belföld, lengyel, román, német, ukrán, szlovák
- corporate szegmens szempontjából lényegi közepes és nagy vállalkozások -> meghatározzák a térség üzleti turisztikai keresletének szegmenseit
- vezető szerep konferenciaturizmus terén: Debrecen
- 1,8 millió vendégéjszaka 2019-ben (az országos 4,3%-a)

Hajdúszoboszló:

- hazai egészségturizmus egyik zászlóshajója
- 2021: a vidék 2. leglátogatottabb települése
- szerepkör: nemzetközileg elismert gyógyfürdő -> a térség vonzerejét is meghatározza, a térség turizmusát mennyiségileg és minőségileg pozicionálja
- termék-, és szolgáltatási komplexitás minőségemelkedése (pl.: fejlesztések elmúlt 5-10 évben)
- nyári strandturizmus egyik fő belföldi bázisa
- szignifikáns volumenbővülés <-> mennyiségi piaci részesedéséhez képest jelentősen alulpozicionált, relatíve alacsony vásárlóerő
- 1,3 millió vendégéjszaka 2019-ben (az országos 3,1%-a, térség 72%-a), az elmúlt években a 2. ill. 3. leglátogatottabb vidéki település, 2021-ben második (NTAK)
- Hungarospa 1,8 millió látogató 2019-ben (4,3%-os országos részesedés)

A fejlesztési igény megalapozása – kínálat

Országos

- szállodai szobák 30%-a, a MICE-kapacitás több mint fele Bp-en
- átlagos kapacitás 263 fő
- jellemzően kevés a megfelelő szálláskapacitás
- MICE-helyszínek: szállodák, konferenciaközpontok, egyetemek, egyéb

Térségi

- akár nagyobb létszámú, ezer fős események kiszolgálására is alkalmas (Főnix, Kölcsey, Lovarda...)
- szállodák termei 200-400 fősek
- debreceni szállodakapacitás korlátos (egyidejűleg max. 600 fő 3-4-5 csillagban)
- Kisfaludy Program: a megyében 1.150 projekt 37 Mrd Ft támogatás, Debrecen 186 felújított és 427 új (pipeline)

Hajdúszoboszló

- Debrecenhez képest fordított helyzet: bőséges szállodai kapacitás, szűkebb MICE-kínálat
- 2019: 34 szálloda (22db 3-4 csillag), 1.200 releváns szoba térben koncentráltan, 1.700 fős konf.kap., legnagyobb terem 250 fő
- javuló, de a vidéki átlagtól elmaradó teljesítmény-mutatók (AR -19%, revpar -16,6%), vidéki viszonylatban mérsékelt árszínvonal a magas turisztikai kereslet ellenére
- kevésbé asszociálható a hivatásturizmussal, de országos 8. hely 2019-ben (50 főnél nagyobb rendezvények), megfelelő szállodai és MICE-kapacitás keresletgeneráló hatása
- Kisfaludy: 8,7 Mrd Ft (valamennyi szálláshelytípus), szállodák minőségi fejlesztése szükséges
- folyamatban lévő fejlesztések: a települési arculat és településképp javítása, turisztikai profil erősítése
- turisztikai infrastruktúra fejlesztése, kiegészítése új élményelemekkel, minőségi rendezvényhelyszín: belépési pont a hivatásturizmusba, stabil piaci pozíció elfoglalása
- társasági, sport és kulturális eseményekhez ill. közösségi használatra szűk kapacitás (Művelődési Központ, Kis Sportház)

A fejlesztési igény megalapozása – kereslet

Vidék

Szálláshelypiac: folyamatos, lassuló növekedés, majd 2020-tól drasztikus visszaesés, belföld visszaépülése, beutazás bizonytalansága

MICE: folyamatos kereslet és időtartam növekedés, mezőgazdasági, ipari, egészségügyi tematika, 2019-ben nemzetközi konferenciák 27%-a, magyar konferenciák 51%-a vidéken

Debrecen-Hajdúszoboszló térség

Szállodapiac: 2016-2018 enyhe növekedés, majd csökkenés, 2019-ben vendégéjszakák 80%-a szállodákban, országos vendégéjszakák 6%-a realizálódott a térségben, pandémia mérsékeltebben érintette (51%-os csökkenés)

MICE: feltörekvő; tudományos, egészségügyi és ipari tematika, Debrecen térnyerése (2018: 3., 2019: 2. hely)

Hajdúszoboszló

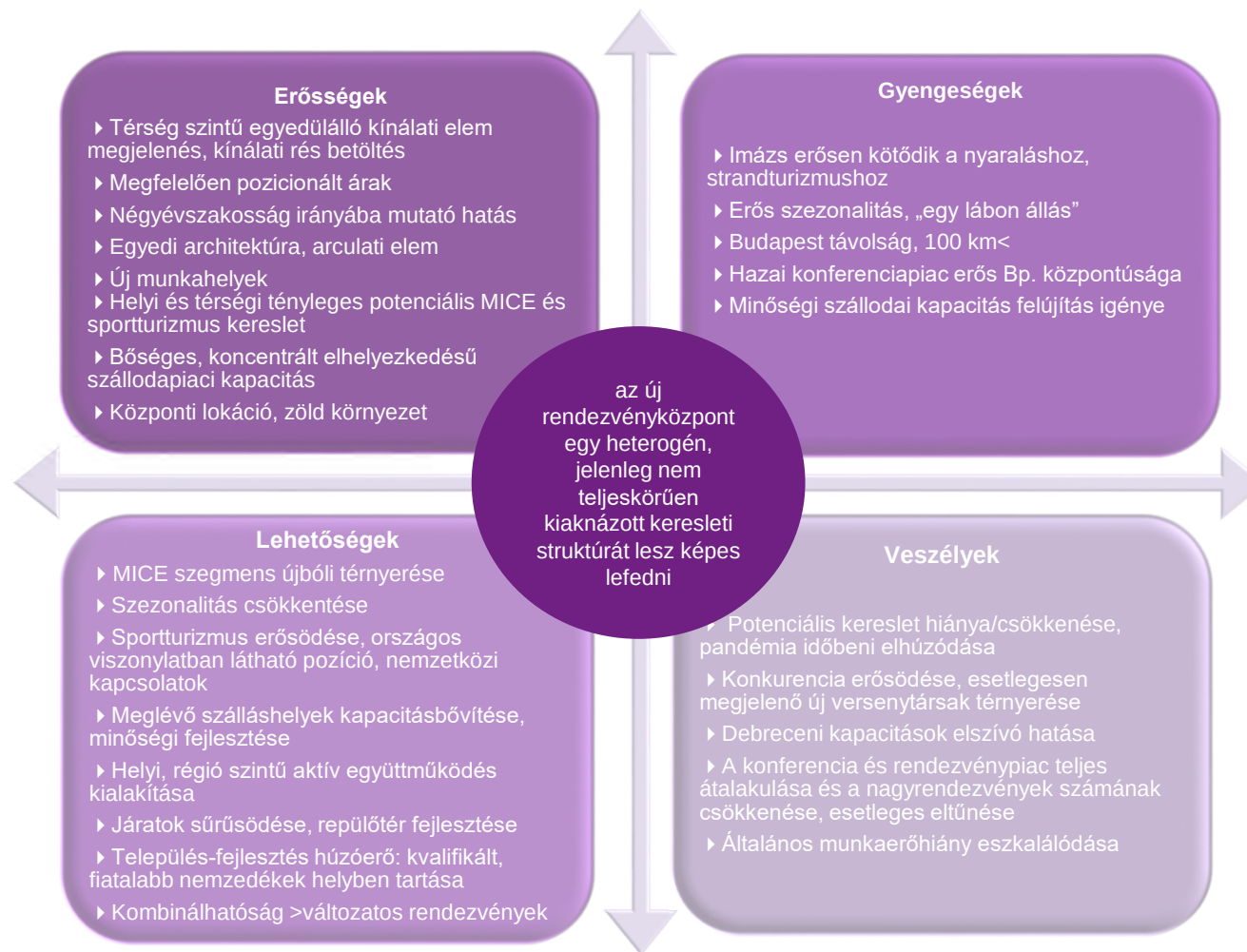
Szállodapiac: 2016-2018 növekedés, majd csökkenés, nemzetközi turizmus térnyerése, vidéki átlagnál enyhébb szezonális, 2020-ban belföldi dominancia erősödése

MICE: 2019-ben 8. legnépszerűbb konferencia helyszín, kisebb létszámú események dominálnak, de van igény nagyobb volumenűekre, 2019-ben konferenciák súlya (vendégéjszaka) a business mixben kb. 10-20%, konferenciaközpont kb. 30-50%-kal növeli a releváns szegmens volumenét ≈ 50.000 vendégéjszaka ▶ 5%-os keresletnövekedés

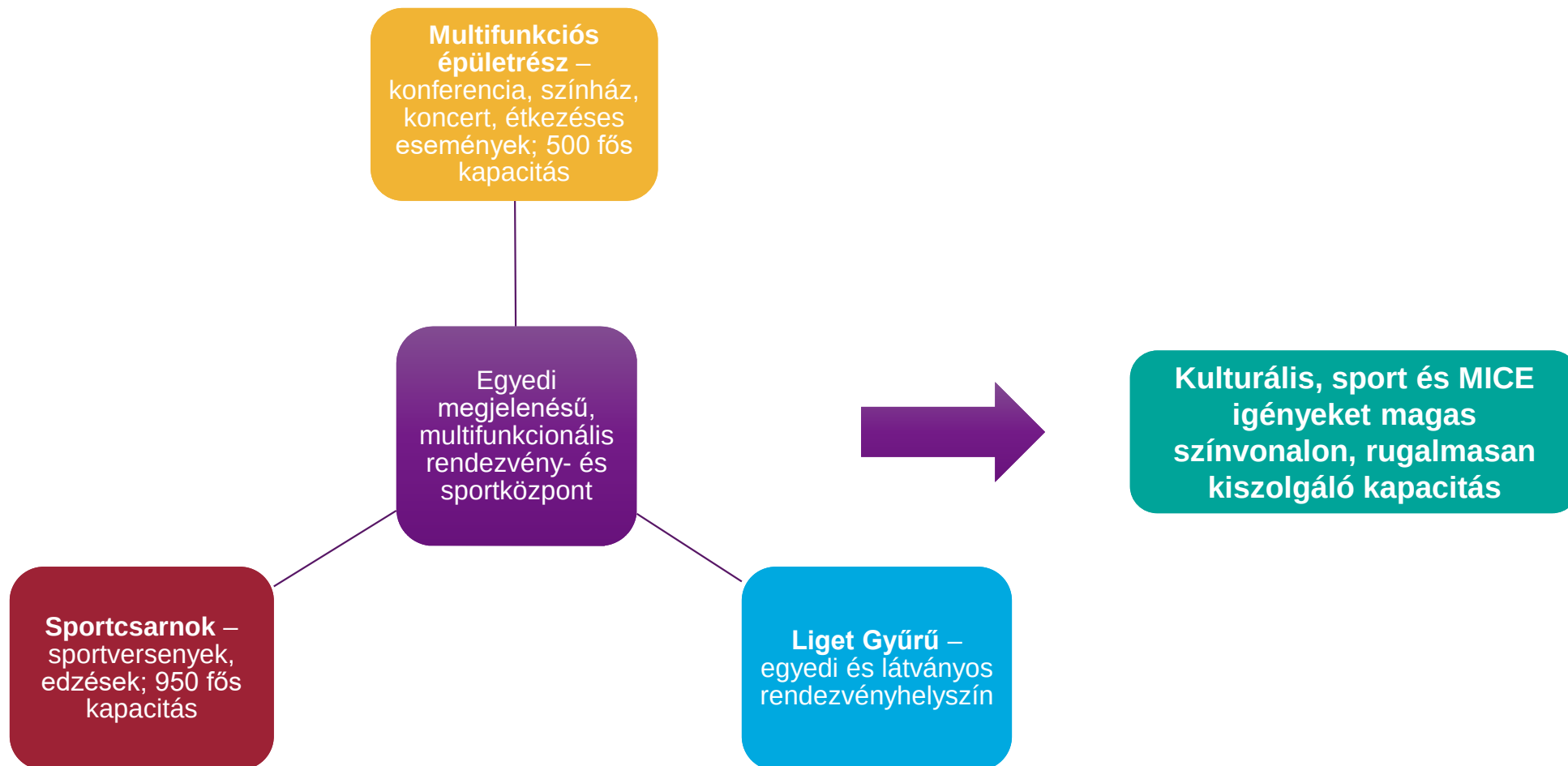
Sport: infrastruktúraigény jóval meghaladja a jelenlegi kapacitásokat: hobbi-, élsport, edzőtáborok, sportkonferencia, országos versenyek, sportdiagnosztika, sportrehabilitáció; térség szintű fejlődés

Közösségi: kínálati deficit bekorlátozza a kulturális, civil programok és események, nagykoncertek megfelelő minőségű és volumenű megrendezhetőségét; együttműködés

A fejlesztési igény megalapozása - SWOT



A létrejövő termék komplexitása



Turizmuszakmai szempontok



A fejlesztésben rejlő lehetőségek

- A térségben megjelenő MICE kereslet magasabb színvonalon elégíthető ki
- Magasabb fizetőképességű keresleti szegmensek szólíthatók meg
- Növelhető az átlagos tartózkodási idő
- Növelhető a vendégéjszakák száma
 - Javítható a desztináció imázsa
- Pozitív hatást gyakorol a helyi gazdaságra és a közösségre

A projekt költségvetése

1/ Előkészítés költségei

- megvalósíthatósági tanulmányok (EMT és RMT), (nettó 14.500.000 Ft)
- műszaki tervek költségei, (nettó 660.397.500 Ft)
- közbeszerzési eljárások lebonyolításával kapcsolatos költségek (nettó 100.000.000 Ft)

Összesen nettó 774.897.500 Ft.

3/ Szolgáltatások összesen

- Műszaki ellenőr: az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet szerinti építési műszaki ellenőri szolgáltatás költsége, (nettó 140.400.000 Ft)
- Marketing költségek: a piacra lépéshez szükséges kommunikációs és marketing költségek, (nettó 90.000.000 Ft)
- Projektmenedzsment szolgáltatás: a projekt előkészítési és megvalósítási időszakában végzett projektmenedzsment tevékenységhez igénybe vett szakértői szolgáltatás díja, (nettó 96.000.000 Ft)
- Egyéb szolgáltatás (tervezői művezetés): a kötelező tervezői művezetés díja (2016. évi XXXVI. tv. 3. §, valamint az 1997. évi LXXVIII. tv. (Étv) 33/A. § (1a) bekezdése), (nettó 33.800.000 Ft)

Összesen nettó 360.200.000 Ft.

2/ Beruházások

A projekt céljához kapcsolódó, a piacon elérhető eszközök Sztv. 47-51. §-a szerinti bekerülési értéke kerül elszámolásra.

Beruházások alatt a következő tevékenységek megvalósítását tervezi a projektgazda:

- Építési tevékenység (nettó 19.326.853.728 Ft)
- Eszközbeszerzés (nettó 700.000.000 Ft)

Összesen nettó 20.026.853.728 Ft.

Projekt költségvetése mindösszesen: 21.161.951.228 Ft

Időbeni ütemezés

Tevékenység	Kezdés	Befejezés	2020	2021												2022												2023												2024											
			12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
Előkészítési szakasz	2020.12.01	2022.08.31																																																	
Támogatói okirat	2020.12.01	2020.12.31																																																	
Tervezési program	2021.01.01	2021.04.30																																																	
Szerződéskötések*	2021.05.01	2021.08.31																																																	
Konceptióterv, jóváhagyási terv elkészül	2021.09.01	2022.01.15																																																	
Közbeszerzési eljárás engedélyes és kiviteli tervek, kivitelezésre	2022.02.04	2022.05.31																																																	
Engedélyes és kiviteli tervek elkészítése, engedélyezési eljárás lefolytatá	2022.06.01	2022.08.31																																																	
Megvalósítási szakasz	2022.09.01	2024.08.31																																																	
Tájékoztatás és nyilvánosság	2022.09.01	2024.08.31																																																	
Projektmenedzsment	2022.09.01	2024.08.31																																																	
Építési beruházás kivitelezése	2022.09.01	2024.08.31																																																	
Műszaki ellenőrzés	2022.09.01	2024.08.31																																																	
Marketing tevékenység	2023.09.01	2024.08.31																																																	
Közbeszerzési eljárás lebonyolítása eszközbeszerzésre	2024.01.01	2024.03.31																																																	
Eszközbeszerzés megvalósítása	2024.04.01	2024.07.31																																																	
Nyitás előkészítése	2024.08.01	2024.08.31																																																	
Próbaüzem	2024.09.01	2024.09.30																																																	
Projektzáró dokumentáció benyújtása	2024.09.01	2024.11.29																																																	

Jövőbeli üzemeltetés

Javasolt a tulajdonosi üzemeltetés

Előnyök

Teljes tulajdonosi kontroll

Független döntéshozatal

Tulajdonos által választható menedzsment

A profit teljes egészében a tulajdonost illeti meg

Hátrányok

Közvetlen kitettség negatív gazdasági hatásoknak

Teljeskörű pénzügyi felelősség

Munkáltatói jogok és kötelezettségek tulajdonosi viselése

Kiszervezhető tevékenységek

Biztonsági tevékenység

Takarítás

Adminisztráció (könyvvitel, pénzügy, HR)

Vendéglátás?

Marketing stratégia

Célcsoportok



Pozícionálás

A termék piaci pozíciójának megalapozását jelentő *marketing üzenetek* a projekt céljai, a létrejövő termékek és szolgáltatások jellemzői, a térségi jellemzők és a piaci környezet alapján:

Multifunkcionalitás	Többféle eseménnytípust képes rugalmasan kiszolgálni, akár egyidejűleg is.
Egyedi termékjellemzők	Homlokzat, megjelenés, terek kialakítása, elosztása, kapcsolódása, Liget Fórum, Liget Gyűrű.
Lokáció	Az ország egyik legnagyobb turistaforgalmat bonyolító településén található, ahol elegendő szállodai kapacitás is rendelkezésre áll.
Térségi kínálat	A turisztikai térség változatos (természeti, épített, esemény) szabadidős kínálata szervesen képes kiegészíteni a MICE-terméket.
Helyi kínálat	Akár önálló vonzerőként értelmezhető kulturális programjaival (színház, zene, tánc, képzőművészet) hozzájárul a helyi lakosok és a turisták szabadidejének tartalmas eltöltéséhez, nagyobb nézőszámú (társasági, sport, könnyűzenei) események lebonyolítására is alkalmas.
Megközelíthetőség	Könnyű megközelíthetőség közúton, vasúton és légi úton (nemzetközi repülőtér), a település fő szálláshelyzónájához gyalogos távolságra fekszik.

Marketing stratégia

A termék USP-jei

Egyedi, látványos építészeti megoldások (Liget Fórum, Liget Gyűrű, homlokzat, tágas kiállítói terek)



Sport és multifunkcionális tér együttese



Multifunkcionális, szekcionálható, nagy befogadóképességű rendezvénytér

Kommunikációs célok

Sajátos arculat kialakítása, amely a kiemelkedő rendezvénytermék- és szolgáltatáskínálaton, a korszerű sportinfrastruktúrán és a dinamikus kulturális kínálaton alapuló élményelemek egyediségét sugározza.

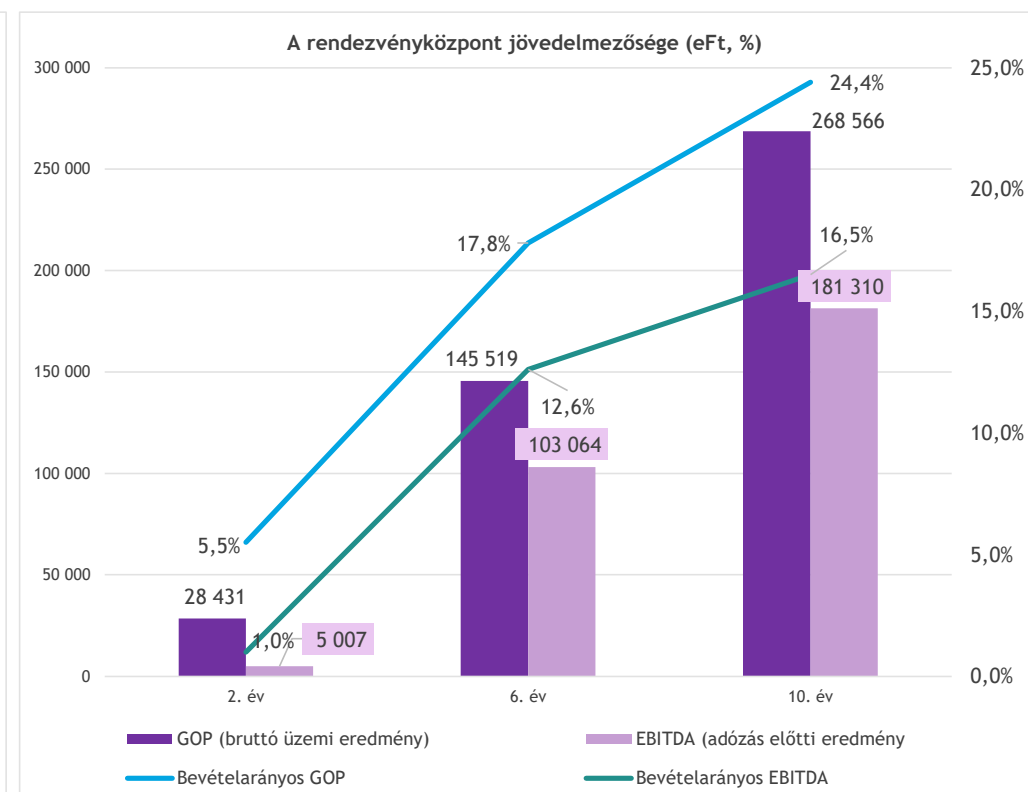
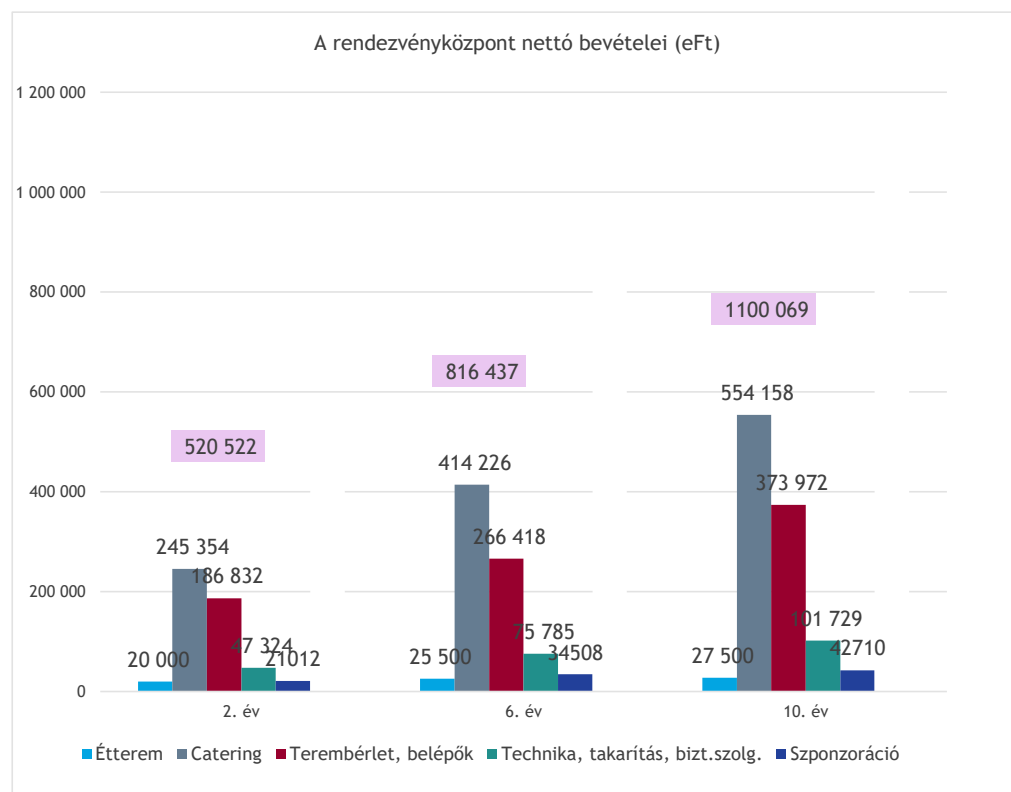
Hajdúszoboszló mint MICE-helyszín imázsának és egységes arculatának kidolgozása, minden kommunikációs csatornán közvetített egységes megjelenítése.

A turisták és a vendégéjszakák számának növelése, fajlagos költség és a turisztikai bevételek emelése.

Bevételi szegmensek

Bevételi szegmensek / események száma (db)	1. teljes év	5. év	10. Év	Átlagos résztevőszám (fő)
Szövetségi és vállalati konferencia	19	30	36	100-400
Kiállítás, vásár	10	15	18	60-600
Vállalati meeting, workshop, csapatépítés	30	50	50	40-80
Társasági esemény	17	26	27	100-600
Kulturális előadás	17	22	22	200-500
Közösségi használat	43	74	83	40-100
Sportesemény	18	24	27	200-700
Edzőtábor	10	12	15	30
Nagykoncert	3	5	7	1500
Összesen	167	268	286	
Kihasználtság	39%	59%	66%	
Összes résztvevőszám (fő)	34.150	51.690	61.040	

Bevételek, jövedelmezőség



10 éves teljesítmény, fenntarthatóság

A Hajdúszoboszlón tervezett rendezvényközpont főbb teljesítménymutatói a működés első 10 évében összesen	
Rendezvények száma	2.213 db
Összes vendég	460.430 fő
Kumulált összes bevétel	7,6 milliárd Ft
Kumulált EBITDA	933,5 millió Ft
Generált új munkahelyek száma (közvetlen)	40
Működés során keletkezett ÁFA, adó, járulék	1,62 milliárd Ft
Addicionális hatásként generált ÁFA*	911,4 millió Ft
*: turizmus multiplikátor hatással kalkulált addicionális költség ÁFA-vonzata	

A projekt pénzügyi teljesítménymutatói (15 év):

- nettó jelenérték (FNPV): -17.854.445.034 Ft
- belső megtérülési ráta (FRR): -16,58%.

Az elemzés nem tartalmazza a támogatást. Abban az esetben, ha a 100%-os pályázati támogatás is részét képezné a számításoknak, a nettó jelenérték pozitív értéket tenne ki, a belső megtérülési ráta pedig a használt diszkontráta feletti lenne, tehát **gazdaságilag megalapozottnak, és megvalósítandónak minősül a projekt.**

A **pénzügyi fenntarthatósági vizsgálat** alapján megállapítható, hogy a projekt a kapott támogatás (100% intenzitás) esetén fenntartható. A nettó halmozott pénzügyi pénzáram csupán az első 2 évben (a 2024-es nem teljes év, valamint a 2025-ös év) negatív. 2025-től minden évben a bevételek meghaladják a kiadásokat, a 2026-os évtől azonban a projekt bevételei elérik a kívánt szintet és **végig likvid tud maradni.** A 15. év végére a nettó halmozott pénzügyi pénzáram eléri a 1.537.115.075 Ft összeget.

Köszönjük a figyelmet!

Hegedűs Attila

Kovács Lilla

Sándorfi Róbert