

Hotelláz

BUDAPESTEN: BEÉRNEK A FEJLESZTÉSEK

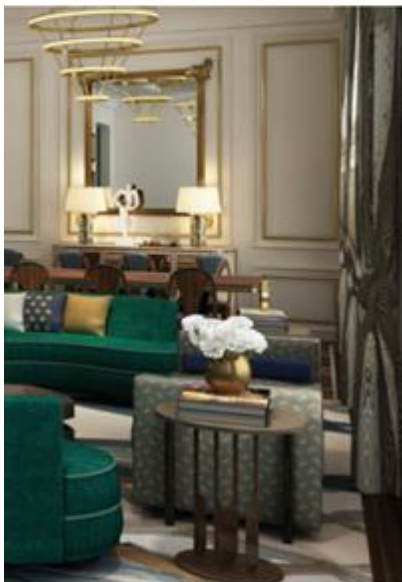
Cseppet sem hagyott alább a szállodaépítési láz a fővárosban: 2020-ban is csaknem két tucat fejlesztés befejezését ígérik a befektetők. Igaz, az elmúlt évek tapasztalatai alapján egyes projektek csúszása már most borítékolható.

Turizmus.com-összeállítás



- 1 Látványterv a BDPST Andrássy úti fejlesztéséről
- 2 A Matild Palace elnöki lakosztálya megidézi a boldog békeidőket
- 3 A Keleti pályaudvar szomszédságában gőzerővel épülő Intercity Hotelben a tágas közösségi terek mellett összesen több mint 350 lakóegység kap helyet

A hazai és külföldi befektetők egyaránt bíznak a magyarországi turizmusban, legalábbis ezt sugallja, hogy nagyjából fele-fele arányban vannak azon hotelfejlesztők között, akik azt tervezik, hogy még az idén elkészül új vagy jelentősen felújított szállodájuk Budapesten. A derülést a számkok is alátámasztják. Amellett, hogy a fővárosban 2019 első tíz hónapjában újabb nyolc házzal bővült a szobakínálat (több mint 5 százalékkal nőtt a szobák száma), október végéig így is csaknem 7 százalékkal tudott emelkedni az egy kiadható szobára jutó szállásdíjbevétele (RevPAR). Ez pedig azt jelzi, hogy nő a jövedelmezőség a szállodaiiparban. 72,6 eurós RevPAR-mutatójával Budapest már csaknem beérte Prágát (74,7 euró), és erősen közelíti Bécsset (83,7 euró). Mindebből pedig azt a következtetést lehet levonni, hogy jövőhétely szálloda elfér még a fővárosi piacon.



ÚJ ÖTCSILLAGOSOK Ötcsillagos kategóriában – meglepő módon – jelenleg mindössze két hotel található Budapesten. A Magyar Szállodák és Éttermek Szövetségének Trendportja jelezte is, hogy emiatt a Központi Statisztikai Hivatal rájuk vonatkozóan már nem is közöl adatokat, hiszen könnyen beazonosíthatók lennének. (Cikkünkben a Hotelstar Union hivatalos szállodai besorolását vettük alapul, ugyanak-

kor ennél jóval több, a booking.com osztályozása szerint 17(!) ötcsillagos (szírvonalú) szálloda működik jelenleg Budapesten, ezek többsége azonban nem minősítette magát az uniós sztenderdek szerint – a szerk.)

A helyzet azonban az idén változhat, miután akár három új ötcsillagos ház is megnyílnak Budapesten. Egyikük, a hányatott sorsú Rác-fürdő mellett felhúzott szálloda évek óta kész van, ám a jelenleg ciprusi tulajdonban lévő beruházó ellen korábban felszámolási eljárás indult, és emiatt egyelőre nem látszik a megoldás a 67 szobás luxusbutikhotel ügyében. Annál inkább biztató egy másik luxuskategóriás szálloda, a Matild Palace helyzete az Erzsébet híd pesti lábánál, ahol jelenleg is zajlik az építkezés. A déli Klotild-palotát 1899-ben építette eklektikus stílusban Klotild főhercegnő, és bő száz év múlva, 2014-ben a belvárosi önkormányzat adta el a bérházat a Melis Investment Kft.-nek. Utóbbi egy 1948 óta működő török családi

EGYEDI ÉPÜLETEK A BELVÁROSBAN

Különleges helyszín a Horváth Mihály tér 17–19. alatti épület is a Józsefvárosban. A barokk, neobarokk és romantikus stílusjegyeket is hordozó műemléképület 1914 és 1917 között telefonközpontnak készült, és akként is működött egészen 1999-ig. Néhány éve még ezt is luxusszállodának szánta egy egyiptomi befektető cége, a Zenobia Hungary Kft., ám az ingatlan részben értékesítette. Az egyik fele a spanyol hátterű MHC Hotel Company Kft.-je lett, és ez a cég már működött is benne a luxusapartmanjait. Mivel a nyolcszintes, csaknem 17 ezer négyzetméteres épület a legmagasabb a környéken, a legfelső szintekről a Citadellára, a Szabadság-hegyre és a Vár irányába is lehet látni, amit az Utó Luxury Suites honlapján meg is lehet csodálni. Az épület másik fele az Ermitage Investissement Kft.-é lett, amely nemzetközi befektetői háttérrel fogott építkezésbe, és a hírek szerint az épület má-

72,6 eurós RevPAR-mutatójával Budapest már csaknem beérte Prágát (74,7 euró), és erősen közelíti Bécsset (83,7 euró).

cégcsoportnak, az Özyer Groupnak a leányvállalata, amely megszerezte a közeli Centrál Kávéház épületének egy részét is. Az Özyer Group megállapodott a Marriott Internationallel, hogy Magyarországon elsőként ott nyílnak hotel a Luxury Collection brand képviselőitében. A szállodában 130 elegánsan berendezett szoba, illetve lakosztály lesz, valamint több étkezési lehetőség. 2020 harmadik negyedévére ígrik a Matild Palace megnyitását.

Épül a W a balettintézet egykori épületében, és zajlanak egy luxusszálloda építési munkálatai a Vörösmarty téren is. Mindkét hotel a Marriott szállodalánc keretén belül fog működni.

Két további ügynevezett landmark szálloda revitalizációja is elindulhat a jövőben, a tulajdonosváltást követően a Klotild-palota modernizációja/átalakítása jelenleg tendereztetés alatt van, a tulajdonos már kiválasztotta a szállodabrandet – bár még bejelentés nem történt. Emellett a Gellért hotel esetében is az új tulajdonos fontolgatja a termékfejlesztés indítását, amelynek egyértelmű célja, hogy a hotel megújulva, teljes arculatváltással tudja továbbvinni méltó örökségét – tudtuk meg a BDO Magyarország ügyvezető partnerétől, **Hegedűs Attilától.**

sik felében szállodát kíván nyitni. A Zenobia sem maradt azonban ingatlan nélkül, hiszen néhány éve a Dózsa György úti klasszicista kúriát, a Káry-villát is megvette. Ott ugyancsak hotel készül, az épület felújítása várhatóan szeptember végére fejeződik be. Török beruházók építik a belvárosi Petőfi Sándor utcában, a Szapári-udvarban a Ramada by Wyndham Budapest City Centert. Az 52 szobás, négycsillagos butikhotelben egy roof top bárt is kialakítanak. Az ERD Otelcılık Turizm Yatirim török családi vállalkozás két éve vette meg egy magyar tulajdonostól az ingatlan birtokló Szapári Udvar 14 Zrt.-t, amely a beruházó lett.

Az új házat a tulajdonos üzemeleti majd franchise-szerződés alapján a 80 országban 20 márkával jelen levő Wyndham Hotels & Resorts Ramada márkája alatt.

Portfóliójának bővítésére készül az Aria Hotel magyar származású amerikai tulajdonosa, **Henry Kallan** is, aki a Heccegrímás utcai szálloda melletti épületben a legmagasabb luxusszintű kielégítésére törekszik. A 23 apartmanból még a legkisebbek is 70 négyzetméteresek lesznek, és míg az Aria Hotel átlagos szobáira 350 euró, addig az új Aria Residencesben egy apartman éjszakájként akár 1000 euróba is kerülhet.



1 Lötvénynek sem utolsó a Nagymező utcai Hard Rock Hotel
2 A WING Boráros téri B & B Hotelének látványterve
3 52 szobás lesz a Wyndham Budapest City Center



Az ötcillagos vendégkört célozza meg a Nagymező utcában felépült Hard Rock Hotel is, amelynek átadása 2020 első-második negyedévében várható. A magyar tulajdonban lévő Rockwood Ingatlan Kft. beruházásában megvalósult épület több mint 130 szobával és mélygarázzsal várja majd a vendégeket. A floridai székhelyű Hard Rock International a világ 74 országában üzemeltet 185 éttermet, 27 luxus szállodát és 12 kaszinót. Budapesten a Life Style hotel kategóriában jelenik meg a világmárka, és a brandhez hűen itt is a belső terek részeként helyezik el a pop-rock legendák emléktárgyait, amelyekből a Hard Rock International már 80 ezret gyűjtött össze. A modern nemzetközi konyha ételeit kínáló étkezőhelyek mellett egy multifunkcionális tetőtéri rendezvényközpont is helyet kapott a különleges kupolájú épületben.

NÉGYSILLAGOS FEJLESZTÉSEK A Budapestre tervezett új szállodák többsége a négycsillagos kategóriában kíván versenyezni, ami logikus, hiszen ez iránt a legnagyobb a kereslet. A fővárosban ebben a kategóriában a legmagasabb a szobafoglaltság (2019 első tíz hónapjában 82,1 százalékos volt), és tavaly a négycsillagosoknál nőtt legnagyobb mértékben, több mint 14 százalékkal az egy kiadható szobára jutó szállásdíjbevétele. Magyar befektetők fejlesztésében zajlik az építkezés az Andrásy úton, az egykori gyárépítész, Weiss Manfréd villájában.

A BDPST Group és a kivitelezést is magára vállaló WHB csoport szerkezetig visszabontotta az 1876-77-ben készült épületet, meghagyva a homlokzatát és az emeletre felvívó íves falépcsőt, hogy az így kialakított, elegáns terekben 40 szobás, teraszos kávézóval hangulatosabb butikhotelt alakítsanak ki. A nyitás idén várható. A Szervita téren, az egykori Tivvbeszélő Központ helyén épül a Biggeorge Property beruházásában a négycsillagos Emerald Residence apartmanház és butikhotel. Az épületben 99 hotelszobát és 50 lakosztályt alakítanak ki, ezen felül 56 lakás és üzlet-helyiségek is lesznek a tervek szerint 2020 végén nyitó komplexumban. Világörökségi helyszínen, a pesti Duna-parton újul meg a Kisgazdapárt egykori székházának épülete is, amelyen a Market Építő Zrt. dolgozik. A jelenlegi tervek szerint Hotel Vision néven nyílik meg a luxembourgi tulajdonú ingatlanban a csaknem százszobás ház, amelyet a Continental Group üzemeltet majd. A négycsillagos butikhotelben 82 szoba és 10 apartman, valamint mélygarázs, étterem, meeting terem és spaszolgáltatás lesz, a tervek szerint már 2020-ban. Minden bizonnyal különleges atmoszférája lesz az Országház tözsomszedságában kialakítás alatt álló Hotel Akadémiának is: a Market Építő a Hotusa Group /Eurostars Hotel megbízásából végzi a munkát. Az Akadémia utcai épület tizezer négyzetméter hét szinten terül el, a pince és a földszint



fölött négy emeleten helyezik el a szobákat. Hosszas vajdás után készül a Savoy Hotel utóda is a József körúton, bár az 1897-ben épült homlokzat meghagyása miatt inkább a párhuzamos Bacsó Béla utca felől látszik, hogy gyakorlatilag egy teljesen új épület készül a Totalhouse Hungary Kft. kivitelezésében. A belső térben egy modern, 100 szobás, 4 csillagos szálloda kap helyet. Áprilisban várható a Humyadi téren a 158 szobás Up Hotel nyitása, a közelmúlt sikeres műszaki átadását követően.

A KÖZÉPKATEGÓRIÁBAN IS PEZSEG

A PIAC Svájci-osztrák építője van a VI. kerületi Dessewffy utca 34-36. alatt készülő Quality Inn Hotelnek. A tulajdonosok több magyarországi vállalkozásban is érdekeltek, ezek közül a Dessewffy Utcai Kft. építeti a 125 szobás, háromszintes mélygarázzsal ellátott szállodát, amelynek megnyitását 2020 decemberére tervezik. A német szállodalánchoz tartozó H2Hotel ugyanakkor még csak szerkezetkész állapotban van az V. kerületi Sas utca és Arany János utca sarkán. A luxembourgi bejegyzésű CPI Property Group magyarországi leányvállalata pedig éppen bezárta Mérieg utcai házáat, hogy a szomszédos irodaház átalakításával két új szálloda nyílhat meg itt a Mamaison brand kötelékében. Az egyik egy 54 szobás, négycsillag superior, a másik egy 99 szobás, háromcsillag superior besorolású hotel lesz. Az előbbi sparszleggel egészítik ki, és a tervek szerint 2020 nyarán ismét működik, az utóbbi megnyitása 2021-ben várható. A háromcsillagos kategóriában a magyar Complex-Ház Kft. is épít egy hotelt a XI. kerületben. A legújabb Ibis Styles Budapesten a Prielle Kornélia utcában nyílik meg 122 szobával 2020 őszén. A hotelt az Accor Hotel Services Magyarország menedzseli. Az orosz Netizen is megérkezik Budapestre, egy 88 szobás, hibrid hostel-hotellel. A 31 hagyományos szállodai szoba mellett hat nyolc fős hálóterem is lesznek, a Rákóczi

úti épületben már folynak az átalakítások. Háromcsillagos superior besorolású szálloda épül a Baross téren, a Keleti pályaudvar tözsomszedságában is. A megbízó a német B&L csoport, amely szállodák és egyéb ingatlanok fejlesztője, és első magyarországi hoteljének a kivitelezésével a magyar DVM Groupot bízta meg. A 312 szobás szálloda



A Klauzál utcában épül a Jo & Joe hostel

és a hozzá kapcsolódó 45 apartman építést 2018 novemberében kezdték meg, és a DVM honlapja szerint 2020-ban át is adják a házat. A szálloda üzemeltetését a Steigenberger Group/Deutsche Hospitality érdekltségbe tartozó Intercity linc végzi majd. A Boráros tér szomszedságában a WING fejlesztésében megvalósuló B&B Hotels kivitelezése is a tervek szerint halad, az átadás 2021 első felében várható. Az átalakítás részeként első lépésben szükséges volt az épület visszabontása szerkezetkész állapotig, jelenleg zajlik a kivitelezés. 2021 II. negyedében az Accor egy új márkát vezet be Budapesten a Jo & Joe hostel megvalósításával. A hostel a pesti bulinegyed területén a Klauzál utcában épül,

TÖRTÉNELMI ÖRÖKSÉG ÉS

A TÁRSASÁGI ÉLET KÖZPONTJA

A 20. század elején épült Klotild-palota innovációival jelentősen megelőzte a korát. Az épületet, amely ma az UNESCO világörökségi védelme alatt áll, Giegl Kálmán, a magyar eklektikus építészet jelentős alakja tervezte.

A palota névadó építtetője, Klotild Mária főhercegné a századforduló éveiben zárt körű fogadásokat szervezett a palota tetőteraszán a város krémjének. Budapest egyik legelső kávéháza is az épületben működött, üzemeltetője a később külföldön világhírűvé vált Rónay Miklós ételkritikus volt. A '60-as évek végén a palota élő rádióadások helyszíne is volt, innen szórakoztatta az országot dalaival Harangozó Teri. Az újjáépülő palota belsőépítészeti megoldásait a díjnyertes Maria Katsarou tervezte. Minden szobában és lakosztályban különleges magyar fürdőélmények várják a vendégeket, és 48 méteres magasságban itt lesz Magyarország első toronylakosztálya. Négy eltérő jellegű vendéglátóegység kap helyet a történelmi falak között, melyeket a Michelin-csillagos Alex Howard tervezett. A kulináris csapatot Palógyi Eszter executive séf, az első kelet-európai Michelin-csillagos női séf vezeti. Az épületben alakítják ki Budapest első Gasztrouticáját, de lesz teraszbar is fantasztikus kilátással. A négy vendéglátóegység egyszerre 700 vendéget tud befogadni, ez lesz a legnagyobb ilyen jellegű kapacitás a városban.

a legendás Alcatraz sörkert helyén. A Jo & Joe nem csupán szállás, hanem egy élmény ígérete az innovatív belsőépítészettel, a digitális megoldások sokaságával és az izgalmas vendéglátó kínálat révén. A 78 szobát és 408 ágyat magában foglaló ház a várost felfedező (Trippers) és a közelben lakók (Townsters) számára nyújtja szolgáltatásait. A Jo & Joe brand megalkotói azt hangsúlyozzák, hogy az utazás ma már nem a megfelelő repülőjárt vagy szálloda kiválasztásáról szól, hanem arról, hogy egy közösség részévé váljunk, érzésekről, élményekről, találkozásokról, szórakozásról, megosztásról.

A JÖVŐ ZENÉJE

A szállodafejlesztések buktatóit jól jelzi, hogy számos olyan tervezett vagy épülő hotel van, amelynek megnyitását évről évre halasztják. Ennek az egyik legfőbb oka, hogy az uniós támogatások, valamint az új lakásokra 2019 végéig adott adókedvezmények miatt felpörgött beruházások lekötik az építőipari kapacitásokat. Az I. kerület egyik kiemelt helyén, a Bécsi kapu tövében például magyar befektetői csoport álmodott szállodát, a helyén azonban egyelőre csak a panorámát lehet csodálni, a telek még üres.

Kíváncsian várja a piac a Csengery utcai A&O hostel indulását – a projekt bejelentése megtörtént, de az építkezés még nem indult el. Az ugyancsak 2020-ra tervezett Triptara Hotel előkészületei pedig még csak ott tartanak, hogy az Eötvös utcai műemlék ház nyílászáróit kivették. Igaz, a spanyol befektetőknek már több szállodaprojektjük is meghíúsult, sem a Rózsa, sem a Nagydíófa utcában nem valósult meg a tervük, a projektcégeiket pedig felszámolták. Hasonló sorsra jutott a Dob utcába tervezett Ir Aparthotel, amelynek kiásott alapján inkább társasházat tervezni a magyar kivitelező, a PriCons. †