



ФОНД  
НАУЧНИ  
ИЗСЛЕДВАНИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА ОБРАЗОВАНИЕТО И НАУКАТА

*25 години*

**ВИСШЕ УЧИЛИЩЕ ПО АГРОБИЗНЕС И РАЗВИТИЕ НА РЕГИОНИТЕ**  
**Юбилейна международна научна конференция БЪЛГАРИЯ НА РЕГИОНИТЕ**

*Перспективи за устойчиво регионално развитие*

27-28 октомври 2017 г., Пловдив, България



*25 years*

**UNIVERSITY OF AGRIBUSINESS AND RURAL DEVELOPMENT**  
**Jubilee International Scientific Conference BULGARIA OF REGIONS**

*Sustainable Regional Development Perspectives*

27-28 October 2017, Plovdiv, Bulgaria

<http://regions.uard.bg>

## **Comparative Analysis of Hotel Accommodation Facilities in Bulgaria**

**Plamen Lakov**

*University of agribusiness and rural development - Plovdiv, Bulgaria*

**Abstract:** Sustained growth in tourism sector is also related to the development of one of its key branch: hotel industry. The success of the destination on the tourist market depends, to a great extent, on the provision of quality hotel services. On the other hand, the capacity or the accommodation facilities determine the possibilities for utilization of the tourist territory. These circumstances raise the question of accommodation development in the focus of tourism research. In this paper the author aims to explore the development of the accommodation facilities in Bulgaria during different historical periods. The period from 1947 to the present day is divided as follows: "Socialist" (1947-1989); the end of the XX century and the beginning of the XXI century; Contemporary period. Relevant analyzes and summaries have been made. The official data from the National Statistical Institute and the Ministry of Tourism are used for the analysis.

**Keywords:** hotel, camping, hut, categorization, accommodation facilities, overnight stay.

## Развитие на местата за настаняване в България – сравнителен анализ

Пламен Лаков

*Висше училище по агробизнес и развитие на регионите – Пловдив*

**Резюме:** Динамично развитие на туристическия сектор е свързано и с развитието на една от основните дейности в туризма – *хотелиерството*. Предоставянето на качествени хотелиерски услуги до голяма степен е гаранция за успеха на дестинацията на туристическия пазар. От друга страна, капацитетът или туристическата леглова база определя възможностите за усвояване на туристическата територия. Тези обстоятелства поставят въпросите, свързани с развитието на местата за настаняване във фокуса на изследванията в туризма. В настоящата разработка авторът си поставя за цел за разгледа развитието на *хотелиерската база* в България през различни исторически периоди. Периодът от 1947 г. до наши дни е разделен както следва: „Социалистически“ (1947-1989); Край на XX в. и началото на XXI в.; Съвременен период. Направени са съответните анализи и обобщения. За анализа са използвани официални данни от Националния статистически институт и Министерство на туризма.

**Ключови думи:** хотел, къмпинг, хижа, категоризация, туристическа леглова база, нощувки.

### Въведение

Динамично развитие на туристическия сектор е свързано и с развитието на една от основните дейности в туризма – *хотелиерството*. Хотелиерството се специализира в предоставяне на основна туристическа услуга – настаняване и храна. Удовлетворява основни потребности на туриста, като създава и комплекс от допълнителни услуги, разнообразяващи престоя и създаващи незабравими впечатления и положителни емоционални преживявания на госта. Предоставянето на качествени хотелиерски услуги до голяма степен е гаранция за успеха на дестинацията на туристическия пазар. Най-често туристът „отнася“ със себе впечатленията и усещането за удовлетвореност, създадени от мястото за настаняване. Концентрацията на все повече туристически услуги в хотелиерството превръща дейността в основен източник на приходи за сектора. Същевременно хотелиерството като стопанска дейност е в пряка зависимост от количеството пари, които е готов да плати туристът за предоставената услуга. Хотелските обекти са в директна конкуренция. Това е причината мястото за настаняване да е в състояние да стимулира потребителя, за да го привлече и той да ползва именно тази услуга. От друга страна, капацитетът или туристическата леглова база определя възможностите за усвояване на туристическата територия. Тези обстоятелства поставят въпросите, свързани с развитието на местата за настаняване във фокуса на изследванията в областта на туризма.

В настоящата разработка авторът си поставя за **цел** за разгледа развитието на *хотелиерската база* в България през различни исторически периоди. За целта е приложен хорологичен подход, като времето от 1947 г. до наши дни е разделено на следните периоди: „Социалистически“ (1947-1989); Край на ХХ в. и началото на ХХІ в.; Съвременен период.

### **„Социалистически“ период (1947-1989 г.)**

Най-общо през този период се поставят основите на туризма като държавна политика и развитието на хотелиерството. Вземат се решения на държавно ниво, създават се органи за управление, стопански структури и се осъществява мащабно строителство на туристическа леглова база (ТЛБ). Частната собственост е ликвидирана и хотелиерството се развива на основата на държавната собственост. Периодът може да разделим на два етапа<sup>1</sup>.

➤ Първият завършва през 60-те години. Характерно за него е възстановяване на разрушената от войната и създаването на нова база за настаняване и хранене. През 1947 г. се създават общински предприятия за стопанисване на хотели, ресторанти и магазини - „Хоремаг“. През 1948 г. се създава СП „Балкантурист“ като на него се възлага да изгради и стопанисва нова МТБ и развива международен туризъм. Дава се приоритет на изграждането на курортни центрове и туристически комплекси. През 1957 г. започва изграждането на черноморския комплекс „Златни пясъци“, а през 1959 г. е поставено началото и на „Слънчев бряг“. В 1968 г. започва строителството курорта „Албена. През този период се изграждат и планинските курорти „Боровец“ и „Пампорово“. Въпреки бавните темпове на растеж на ТЛБ към 1965 г. тя от 14000 легла (в края на Втората световна война) е нараснала на около 30 000. Като цяло държавата създава условия за развитие на туризма и хотелиерството. Създаден е специален държавен орган през 1963 г. – Главно управление на туризма към Министерския съвет, а през 1966 г. се преобразува в Комитет по туризма към Министерския съвет с ранг на министерство.

➤ Вторият етап се характеризира с интензивно развитие на местата за настаняване. Изражда се мащабна по обем, разнообразна по тип и категория туристическа леглова база ЛБ (виж табл. 1). Трябва да отбележим, че посочените данни не включват почивните домове и ведомствените станции.

*Таблица 1. Местата за настаняване и броя на леглата в тях*

Год	Хотели		Къмпинги		Хижи		Общо	
	бр.	бр. легла	бр.	бр. легла	бр.	бр. легла	бр.	бр. легла
1980	685	102012	111	12673	414	26174	1247	292151
1985	646	107221	105	15213	444	26824	1257	313522
1990	603	114262	71	13058	445	27888	1218	303912

*Източник: НСИ*

*Забележка: в общия брой са включени и други места за настаняване от кв. бюра*

<sup>1</sup> Лаков, Пл. Хотелиерство. В.Търново: изд. ЦЕиК към ВУАРР, 2014.

В този период интензивно се развива социалният туризъм. По линия на ведомствата, профсъюзи, младежки туризъм, ученически отход и санаториуми е увеличен вътрешният туристопоток, което е безспорен успех. Броят на реализираните нощувки е сравнително стабилен (виж табл. 2), а заетостта на легловата база е висока.

През 1977 г. се създават девет туристически комплекса на териториален принцип, а към Държавния комитет по туризъм е създаден ТК "Интерхотели" за международен и вътрешен туризъм с участие на международни вериги.

*Таблица 2. Нощувки и заетост на местата за настаняване*

Год.	Хотели		Къмпинги		Хижи		Общо	от тях чужденци
	бр.	%	бр.	%	бр.	%		
1980	18223584	56	3767201	34	2896237	90	34767497	16065560
1985	19977727	54	4688146	32	3229139	83	41143409	18001289
1990	17982478	64	2069984	63	239000		30557115	12759237

*Източник: по данни от НСИ*

*Забележка: В общия брой са включени и реализираните нощувки в други места за настаняване от кв. бюра*

Трябва да се отбележи, че през периода в развитието на хотелиерството независимо от безспорните резултати, съществуват и редица недостатъци. Изградените места за настаняване не отговарят на нарастващите потребности, т.е. темпът на нарастване е недостатъчен. Налице е диспропорция в териториалното разположение на местата за настаняване. Основно те са концентрирани в Черноморското крайбрежие. Известна част са разположени в планинските курорти и хижи, а само по-големите градове разполагат със съвременни хотели. Наличните места за настаняване са в преобладаващата си част ниска категория. Близко 70% са от категория една и две звезди и само около 6% от категория са с четири звезди. За повечето места за настаняване категорията не отговаря на международните стандарти. Качеството на обслужването и предлаганите услуги не са на необходимото ниво.

За този период могат да се посочат и редица други положителни така и отрицателни страни в развитието на хотелиерството. Например запазване на баланса между околна среда и сграден фонд, липса на пренаселеност и презастрояване, съхраняване на туристическия ресурс чрез балансиране на туристопотока и др. могат да се приемат като положителни. От друга страна, липсата на частна инициатива и предприемачество, голямата централизация и липсата на оперативност при управлението, на конкуренция, на политизиране и идеологизиране на сектора и др. се отчитат като отрицателни.

### **Край на XX в. и началото наXXI в.**

През този период хотелиерството се развива в условията на преход от централно-планова към пазарна икономика, смяна на общественно-политическата система и свързаните с това трудности, проблеми, положителни и негативни страни на процеса. След 1990 г. настъпилите промени създават условия за развитие на частна инициатива. Местата за настаняване се приватизират, а част от земите се реституират. Ускорено се развива частното

хотелиерство и същевременно местата за настаняване категорично се реструктурират. Увеличава се делът на три и четири звездните хотели. Протича интензивен процес на инвестиране и реновиране на съществуващата и създаване на нова туристическа леглова база (виж табл. 3), в това число с навлизане в сектора на чуждестранни капитали.

*Таблица 3. Промени в местата за настаняване и реализирани нощувки (края на XX в. и началото на XXI в.)*

година		1980*	1995	2000	2006	2007	2008	2009	2010
средства и места									
хотели	бр.	685	507	634	1348	1526	1784	1784	1823
	легла	102012	114164	129150	211565	231303	239706	249200	245000
	нощувки	18223584	8926666	8123965	16118360	16735534	17010733	14053000	1500200
къмпинг	бр.	111	35	31	17	15	13	12	10
	легла	12673	6383	4217	4450	4463	1400	1400	1000
	нощувки	3767201	391292	208763	100692	77293	67904	22000	20000
хижи	бр.	414	245	157	130	127	130	132	125
	легла	26174	16006	10587	7498	7297	7130	7200	7000
	нощувки	2896237	561700	205415	177160	184457	181336	164000	133000
кв. бюра	бр.	64	19	14	1392	1632	1428	-	1582
	легла	151292	3948	1072	28792	30235	27594	-	30000
	нощувки	9880475	107690	15999	1031307	1083539	1035430	-	1106000
общо	бр.	1247	806	836	2887	3300	1600	3533	3540
	легла	292151	140501	136026	273298	273298	276586	287400	2836000
	нощувки	34767497	9987348	8554139	17427519	18080823	18295403	15372000	16261000
	чужденци	16065560	5437963	5170091	11960168	12022090	11802017	9472000	10565000

*Източник: по данни на НСИ; \* година за сравнение*

Хотелите увеличават своя брой и към 2010 г. те са около 37% повече на база 1980 г. Увеличава се броят на четири и петзвездните хотели като към 2011 г. те вече са 293 бр. Създават се пазарни механизми в сектора и реална конкуренция. Подобрява се качеството на предлаганата хотелиерска услуга и се повиши заетостта и доходите от сектора. Трайна тенденция в хотелиерството е увеличаване броя на чуждестранните туристи. Навлизат нови форми на хотелска услуга като например къщите за гости и семейните хотели. Нараства делът на нощувките в три, четири и петзвездните хотели. Например

през 1996 г. делът на нощувките в петзвездните хотели е бил едва 1,7% от общия дял, а през 2009 той вече е 12%. Нараства делът и на четиризвездните хотели от 7,3% на 46,1% от общия дял<sup>2</sup>.

*Таблица 4. Произведена продукция от хотелиерството*

ГОДИНИ	В ХИЛЯДИ ЛЕВОВЕ
2000	367 412
2001	376 830
2002	393 716
2003	481 676
2004	593 012
2005	747 031
2006	866 226
2007	1 086 330
2008	1 234 499
2009	1 122 920
2010	1 066 646
2011	1 164 437
2012	1 355 716
2013	1 659 576
2014	1 734 960

*Източник: НСИ*

**Извод:** Анализът на данните от динамичния ред (виж табл. 4) показва трайна тенденция към повишаване на произведената хотелиерска продукция, което дава основание да се определи съвременното хотелиерство в България като важен стопански сегмент на туризмът, а туризмът като един от водещите отрасли на икономиката.

През този период се провежда цялостна държавна политика в областта на туризма в това число и в хотелиерството. Приема се Закон за туризма и редица нормативи документи, регламентиращи хотелиерската дейност. Към настоящия момент (2017 г.) държавният орган за провеждане на цялостна политика в областта на хотелиерството е Министерството на туризма. Редица отговорности имат както областните управители (областни стратегии за развитие) така и кметовете на общини (категоризация, разрешителни и др.).

За периода паралелно с положителните страни се констатира и редица негативни тенденции. Сравнение с 1980 г. да края на ХХ в. местата за настаняване рязко намаляват с около  $\frac{1}{4}$ . Най-силно този процес е изразен при къмпингите и хижите. Тенденцията при къмпингите трайно остава негативна и в началото на ХХI в. <sup>3</sup>като към 2010 г. спадът е 89% (на база 1980 г). Наблюдава се рязък спад на социалния туризъм, намалени финансови възможности на

---

<sup>2</sup> Василева, В. Хотелиерство. Шумен: изд. „Химера“ ООД, 2012.

<sup>3</sup> Левков, К. Къмпинг туризмът в България – съвременно състояние и тенденции на развитие, сб. статии от науч. конф. „Предизвикателства пред съвременната икономика“ на Международно висше бизнес училище, Бояна, 2012.

населението (безработица, ниски доходи и т.н.), което води до намаляване и на вътрешния туристопоток. Така например 66% от реализираните нощувки през 2012 г. и 2/3 от приходите са направени от чуждестранни туристи, като през 1980 г. само 46% от нощувките са от чуждестранни туристи. Запазва се диспропорцията на териториалното разположение на местата за настаняване като преобладават тези разположени по Черноморското крайбрежие, независимо от създаване на нови курортни комплекси като този в Банско. Презастрояване на комплексите, нарушаване на екологичните норми и прекомерно натоварване на туристическите ресурси е пряко свързано с недостатъчно ефективния контрол от страна на държавата. В редица курорти и туристически центрове е създаден дисбаланс между изградената база и наличната инфраструктура – водоснабдяване, пречистване на отпадни води и т.н.

Характерно за българското хотелиерство през периода е ниската продължителност на престоя на туристите. Един от основните показатели за ефективност е заетост на легловата база. От таблица 3 и 4 се вижда, че броят на хотелите се увеличава, нощувките също, както и приходите, но заетостта на легловата база намалява. Така например за 1995 г. тя е 36,5%, а за 2008 г. - 32,1% (по данни от НСИ). Налага се изводът, че в България съществува несъответствие между търсенето и предлагането на хотелиерската услуга. Търсенето е по-малко от предлагането, създадената база превишава възможностите на българския туристически пазар, което задълбочава икономическата криза в сектора. Кризата от 2008/9 година засяга сектора основно при строежа на нови места за настаняване и в известна степен на туристопотока (виж табл.3). По различни причини някои от хотелите престанаха да функционират<sup>4</sup>.

### **Съвременен етап**

Съвременният етап отбелязва някои трайни тенденции в развитието на туристическата леглова база (вж. табл. 5). За периода 2012-2016 г. хотелите вече са 3331 се или с 20% увеличение. Най-голямо е при четири и петзвездните с 27%, а най-малък при тризвездните – 18%. Хотелите с една и две звезди формират 58% от местата за настаняване и разполагат с 30-31% от легловата база. Тризвездните хотели имат 30% дял от местата за настаняване и 28% от легловата база. Независимо че четири и петзвездите хотели заемат трайно около 12% от местата за настаняване, се наблюдава увеличаване на дела им в туристическата леглова база от 38% на 40%. Инвестирането в ниско категориините хотели (техният брой за периода се е увеличил с 21%) не съответства на реализираните нощувки и получените приходи. Нощувките от дял 22% за 2012 г. са достигнали 18%, а приходите са намалели от 14% за 2012 г. на 11% за 2016 г. От друга страна, делът на приходите от четири и петзвездните хотели се е увеличил от 59% за 2012 г. на 67% за 2016 г. Особено изразителна е разликата в относителната тежест при нощувките и приходите от чуждестранни туристи. Делът на приходите за 2016 г. при едно и двузвездните хотели е 6%, при тризвездните 18% и 76% при четири и петзвездните хотели. Едно и двузвездните хотели са настанили през 2016 г. 9% от чуждестранните

---

<sup>4</sup> Лаков, Пл. Хотелиерство. В.Търново: изд. ЦЕиК към ВУАРР, 2014.

туристи, тризвездните - 24% и 67% - четири и петзвездните хотели. И през този период независимо от увеличените приходи заетостта на легловата база е сравнително ниска. За 2016 г. при четири и петзвездните хотели тя е 27,7%, а при едно и двузвездните тя е 13%. При тризвездните хотели е около 20%.

Налага се изводът, че на съвременния етап на развитие все повече се търси висококачествен хотелиерски продукт, гаранция за което са четири и петзвездните хотели. За да се отговори на туристическото търсене, инвестирането трябва да се насочи в подобряване качеството на хотелите от по-ниска категория и преминаването в по-висока, както и в строителството на четири и петзвездни хотели.

*Таблица. 5. Промени в хотелската база, нощувките и приходите за периода 2012 – 2016 г.*

год		2012	2013	2014	2015	2016
места за настаняване						
общо	бр.	2758	2953	3163	3202	3331
	легла	301140	302433	314257	322465	328264
	нощувки	20252038	21617474	16118360	21397816	25185996
	бр. лица	5494014	5847289	5945908	6279036	7196397
	вкл. чужденци	2632062	2820673	2791578	2864371	3386932
	приходи лв.	836210287	906305593	998344818	1033528367	1229073306
	вкл. чужденци	597968371	655222141	711764101	728046828	891829042
Хотел * + Хотел **	бр.	1568	1698	1835	1842	1899
	легла	92700	92261	94889	97539	101594
	нощувки	4354331	4524469	4607601	4433731	4967078
	бр. лица	1364709	1407858	1415400	1489332	1648515
	вкл. чужденци	286908	294529	281358	263967	305565
	приходи лв.	115131158	110696302	123742084	121427493	132887767
	вкл. чужденци	50094498	46125926	50400959	43813606	49874831
Хотел***	бр.	867	904	959	971	1022
	легла	93951	94637	98464	94030	92688
	нощувки	6420223	6671313	6357327	5788037	6685449
	бр. лица	1666452	1728036	1704233	1752980	2006636
	вкл. чужденци	725412	758633	736787	680404	811774
	приходи лв.	226198301	238008396	256460168	234486916	273753974
	вкл. чужденци	152238277	161315780	171894044	143341338	175888877
Хотел**** + Хотел*****	бр.	323	351	369	389	410
	легла	114489	115535	120904	130896	133982
	нощувки	9477484	10421692	10733463	11176048	13533469
	бр. лица	2462853	2711395	2826275	3036724	3541246
	вкл. чужденци	1619742	1767511	1773433	1920000	2269593
	приходи лв.	494880828	557600895	618142566	677613958	822431565
	вкл. чужденци	395635596	447780435	489469098	540891884	666065334

*Източник: НСИ*



По данни на Министерството на туризма регистрираните хижи към октомври 2017 г. са 163, разполагащи с общо 8729 легла. Преобладават хижите с един и два еделвайса съответно 47,2% и 46,6%. С три еделвайса са само 10 хижи, разполагащи с 404 легла. Туристическите спални са 25 с 1157 легла, туристическите центрове са 7, разполагащи с 664 легла. В сравнение с предишния период се наблюдава тенденция към стабилизиране на този тип места за настаняване. Един от факторите за това е повишеното търсене на алтернативен туризъм, свързан с природата.

Къмпингите през 2017 година вече са 15. Два с дvezзвезди и останалите с една звезда. Този тип места за настаняване продължава да е най-засегнатият от реструктурирането на материалната база в туризма. Драматичният спад не е преодолян и въпреки изразените обществените нагласи за запазване на къмпингите, практически не се наблюдава развитие.

В дългосрочен план прогнозата на Световната туристическа организация е, че се очаква към 2020 г. броят на туристите да нарасне над 1,6 млрд. души в световен мащаб. Това ще позволи и хотелиерството в България да възстанови и разшири своите позиции като част от една дългосрочна стратегия за устойчиво развитие на българския туризъм.

### **Литература**

1. Василева, В. Хотелиерство. Шумен: изд. „Химера“ ООД, 2012.
2. Закон за туризма, ДВ. бр. 30. от 26.03.2013 г.
3. Кабушкин, Н., Г. Бондаренко. Менеджмент гостиниц и ресторанов, изд. Новое знание, Минск, 2001.
4. Копринаров, Б. Хотелиерство и ресторантьорство, унив. изд. „Еп. К. Преславски“, Шумен, 2005.
5. Лаков, Пл. Туристическа политика на България. В.Търново: изд. ЦЕиК към ВУАРР, 2015.
6. Лаков, Пл. Хотелиерство. В.Търново: изд. ЦЕиК към ВУАРР, 2014.
7. Левков, К. Къмпинг туризмът в България – съвременно състояние и тенденции за развитие, сб. статии от науч. конф. „Предизвикателства пред съвременната икономика“ на Международно висше бизнес училище, Бояна, 2012.
8. [www.lex.bg](http://www.lex.bg)
9. [www.nsi.bg](http://www.nsi.bg)
10. [www.tourism.government.bg](http://www.tourism.government.bg)