

Balatonmáriafürdő Község marketing terve



Készítette: Horváth Máté

Marketing menedzser

Balatonmáriafürdő, 2020

Tartalomjegyzék

1. Bevezetés	2
1.1. Balatonmáriafürdő története	2
1.2. Balatonmáriafürdő bemutatása	2
2. Piacelemzés.....	3
2.1. SWOT elemzés	4
3. Központi strand.....	5
4. Bevételt termelő tevékenységek	7
4.1. Csónakhelyek, csónakok és kajakok	7
4.2. Műfüves focipálya, Multifunkciós pálya.....	8
4.3. Helyiségek bérbeadása	8
4.4. Közterületbérlés, reklámhely értékesítés	9
4.5. Könyvértékesítés	9
4.6. Rendezvények szervezése.....	9
4.7. Kegyeleti szolgáltatás	10
5. Marketing csatornák.....	10
6. Összefoglalás	11

1. Bevezetés

1.1. Balatonmáriafürdő története

Az 1891-es filoxéra vész elpusztította a zalai part szőlőskertjeit. Ezért az akkori földművelésügyi kormányzat Széchényi Imre grófot bízta meg, hogy Keresztúr határában vegye bérbe a hat kilométer hosszúságú uradalmi területet és alakítsa ki ott 585 telket. Elszegényedett és koldusbotra jutott zalai szőlőtermelő családok vehették bérbe a parcellákat. Ideiglenes házak épültek, de a tehetősebbek nyaraló villát is építettek a végeláthatatlan szőlőkben. A szőlő- és borkultúra egészen az 1970-es évekig fent maradt, amikor szinte teljesen felparcellázták a szőlőskerteket. Fellendült a fürdőélet is, mivel a gazdák nyáron a házakat bérbe adták a pihenni vágyóknak. 1902-ben megalapították az első fürdőegyletet. Bernáth Aurél festőművész gyermekkori nyaralásainak színtere volt a Mária-telep, amelyről „*Így éltünk Pannóniában*” című önéletírásában is írt. 1912-ben a parton 36 szobás gyógyszálló a vízben pedig fürdőház épült. 1926-ban a már jelentős népséggel rendelkező Mária-telep Balatonmáriafürdő néven önálló településsé vált. Az ún. „Balaton-kultusz” beindulásával ekkor már kezdett tömegessé válni a nyaralóturizmus. 1952-ben néhány hét alatt államosították a nagyobb és jelentősebb magánvillákat. Megnyíltak az első gyerektáborok, amelyek közül néhány ma is működik. A tömegturizmus évtizedei jöttek el, a szőlőket kivágták, a felparcellázott területeken „víkend-házak” épültek. A hazai és külföldi – első sorban az akkori NSZK - NDK-s – turisták kedvelt, családi találka helye, üdülő települése lett. Az utóbbi években, jelentősen változott a település képe. Napjainkban a felújított közterek és megújult intézmények mellett igényes, régi hagyományokon alapuló vendéglők, minőségi szálláshelyek és kulturális programok várják az ide látogatókat.

1.2. Balatonmáriafürdő bemutatása

Balatonmáriafürdő belterülete 290 ha, az úthálózat hossza 37 km, állandó lakosainak száma 792 fő, népsűrűség kb. 26 fő/km². A település 448 db lakó ingatlannal rendelkezik, az üdülő ingatlanok száma 2302 db.

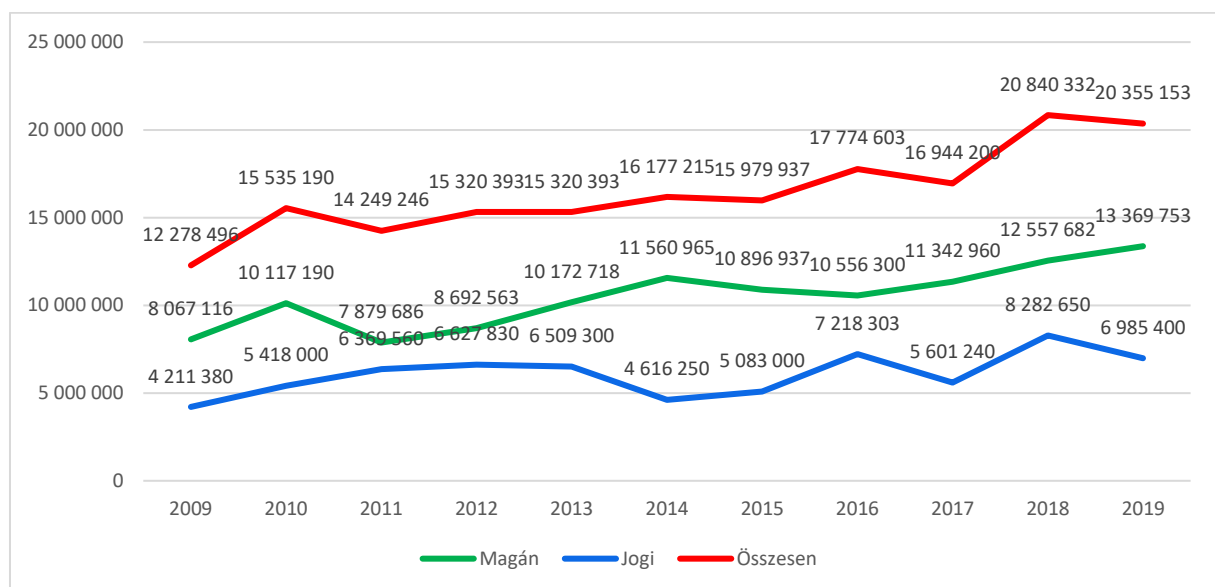
A település megközelíthetősége, mind vasúton, mind közúton kiváló. Autóval Balatonmáriafürdő a Budapest és Letenye közötti 7-es főúton, valamint az azzal párhuzamos M7-es autópályán közelíthető meg keletről és nyugatról, délről pedig az egykor a települést Barccsal összekötő 68-as főúton érhető el. A főút új nyomvonala Kéthelyről az M7-es autópálya

felé vezet, a régi út azonban Balatonújlakon és Balatonkeresztúron keresztül Balatonmárfiafűrdőre. A település nyugati részén elhalad még a Balatonberényre vezető 7119-es közút is.

A település a Balaton déli partján haladó 30-as számú Székesfehérvár–Gyékényes-vasútvonal mellett fekszik. A vasútvonal jó közlekedési viszonyokat teremt a fővároson kívül még egy nagyvárossal, Székesfehérvárral, de ezen a vasútvonalon fekszik Nagykanizsa is.

2. Piacelemzés

Balatonmárfiafűrdő legfőbb bevételi forrása, földrajzi elhelyezkedéséből adódóan az idegenforgalomból, és az idegenforgalomhoz szorosan kötődő tevékenységekből származik.



1. diagram: Balatonmárfiafűrdő idegenforgalmi adóbevételei 2009-2019

Tehát a tervezés során elsősorban a turizmus piacán lezajló folyamatokat, változásokat kell vizsgálnunk a sikeres működés és bevételeink maximalizálása érdekében.

A háztartások jövedelme számottevően növekedett az elmúlt években, ennek egyik legnagyobb nyertese a turizmus. A hazai lakosság egyre nagyobb hányada engedheti meg magának, hogy részt vegyen a belföldi turizmusban.

A magyarországi turizmus nemzetközi összehasonlításban is jó eredményeket mutat fel. A külföldi turisták körében egyre népszerűbb úti célnak számít hazánk. 2010 óta harmadával nőtt

a beutazások száma, ráadásul ennek belső szerkezete is kedvezően alakul a hazai turisztikai ágazat számára.

A Magyarországról indított, turizmussal kapcsolatos internetes keresések száma dinamikus növekedést mutat, 2018-ban 9%-kal emelkedett az egy évvel korábbi adatokhoz képest. Magyarországon évről évre töretlenül növekszik a turizmussal kapcsolatos keresések volumene, a böngészéshez használt eszközök kapcsán pedig meghatározó az okostelefonok térnyerése. 2018-ban a keresések közel felét (49%) mobilról indították, így elmondható, hogy az a turisztikai vállalkozás, amelyik nem rendelkezik mobilbarát weboldallal, elesik minden második felhasználótól.

A turisták számára egyre fontosabb, hogy a nyaralásukra magukkal hozhassák házi kedvencüket is, egyre többen keresik az állatbarát szálláshelyek és az olyan strandokat, fürdőhelyeket ahová háziállatok is bevihetők.

A turisták környezettudatosabbak, többen választják a tömegközlekedést utazásuk során. Több szakértő úgy vélte, hogy 2020-ban tovább nő a vonatközlekedés népszerűsége, hiszen az utazók csökkenteni akarják ökológiai lábnyomukat.

Sokan elkezdtek keresni az egyelőre felfedezetlen helyeket, ahol nincs tömeg, és magukban lehetnek. A másik lehetőség a zsúfoltság elkerülésére – ez is egyre inkább megfigyelhető –, amikor a főszezonon kívüli nyaralást választják.

Nagyon fontos, hogy figyelemmel kísérjük a turizmusban lezajló trendváltásokat, hogy időben reagálhassunk, és ezzel előnyre tegyünk szert a versenytársainkkal szemben

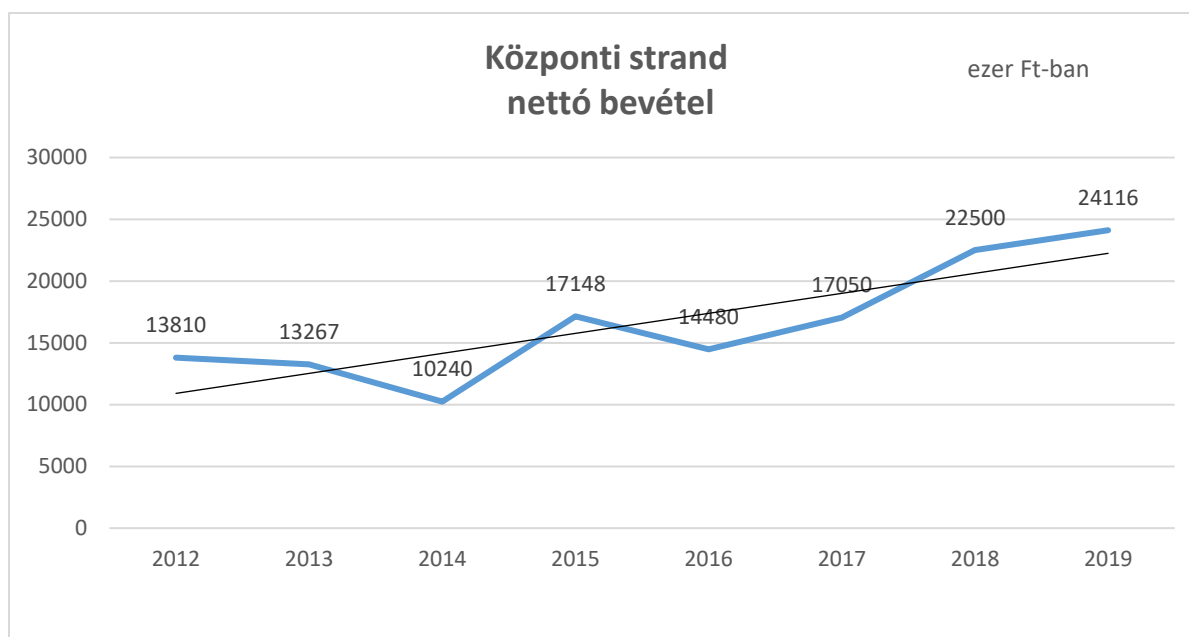
2.1. SWOT elemzés

Erőségek (Strength)	Gyengeségek (Weakness)
<ul style="list-style-type: none">• településünk földrajzi elhelyezkedése• jó megközelíthetőség• vízi és szárazföldi tömegközlekedés elérhetősége• az önkormányzat szervezeti struktúrájának kialakítása• üzemeltetés egy kézben van• felelős vezetői magatartás	<ul style="list-style-type: none">• szezonális, turizmustól való túlzott függőség• alacsony helyi munkavállalói létszám• alacsony állandó lakosságszám• előregedő lakosság• szabadstrandok fenntartási költsége

<ul style="list-style-type: none"> • motivált, megfelelő szakértelemmel rendelkező alkalmazotti kör • dinamikusan fejlődő település • szabadstrandok magas száma 	
<p>Lehetőségek (Opportunity)</p> <ul style="list-style-type: none"> • vízi és horgászturizmus élénkítése • szabadiós és rekreációs tevékenységek feltételrendszerének biztosítása • turisztikai attrakció létesítése a Központi Strandon – víziélménypark telepítése • együttműködés a helyi szereplőkkel, vállalkozásokkal 	<p>Kockázatok (Threat)</p> <ul style="list-style-type: none"> • település tengerszinthez viszonyított alacsony fekvése, Balaton magas vízszintje • Vis maior helyzet • idényjellegű munkaerő • pályázati források csökkenése

3. Központi strand

A Központi strand az egyik legtöbb bevételt termelte a településnek 2019-ben, több mint nettó 24 millió forint jegybevételt produkált. Bár a jegybevételek évről évre növekvő tendenciát mutatnak, szükséges a strand folyamatos fejlesztése, hogy még vonzóbbá tegyük a hozzánk látogató vendégek számára.



2. diagram: Központi strand nettó árbevételének alakulása 2012-2019

Balatonmáriaifürdő 8 strandja közül csak 1 fizetős a többi 7 ingyenesen használható szabadstrand, az utóbbi években a Magyar Turisztikai Ügynökség kiírásában lezajlott strandfejlesztési programok során a Hullám utcai és Hajóállomási szabadstrandot sikerült szinte a Központi stranddal egy szintre fejleszteni a szolgáltatások és az infrastruktúra tekintetében. Így az a különös helyzet állt elő, hogy településen belül jelentkezett komoly konkurencia a bevételt hozó strandunk számára, hiszen miért fizetnének az emberek, ha ugyanazt a szolgáltatást megkaphatják ingyen. Szintén jelentős versenytárs a „piacon” a balatonberényi Községi strand is, ahol kialakítottak egy lédós partszakaszt is, illetve több éve működik medence a strand területén. Ezek a szolgáltatások elsősorban a kisgyermekes családok körében népszerűek. Ezeket a szempontokat figyelembe véve, olyan fejlesztések szükségesek Balatonmáriaifürdőn, amelyek egyedivé, jól megkülönböztethetővé teszik a versenytársainkkal szemben.

Strandunk kínálata nem különbözik a többi Balaton-parti turisztikai céltól, sőt, infrastrukturális hátránya több más tóparti városhoz, községhez képest mára jelentősnek mondható. Szükséges tehát olyan új vonzerő (k) megteremtése, amely (ek) segítségével a strand és ez által a település látogatottsága nőhet.

A strandfejlesztési pályázat harmadik üteme komoly lehetőséget biztosított volna a Központi strand ez irányú fejlesztésére, sajnos azonban a pályázat elbírálása során fejlesztési terveink nagyrészt nem kaptunk támogatást. Mivel a közelben már található olyan fürdőhely, ami a

kisgyermekes családok igényeit jól kiszolgálja, ezért egy másik célcsoportot érdemes megszólítani. A fizetőképes fiatal felnőttek, illetve a már iskoláskorú gyerekekkel rendelkező családok számára tehetjük vonzóbbá strandunkat, olyan fejlesztésekkel, mint például egy vízi élménypark kialakítása. Környékünkön ilyen attrakció egyik településen sincs. Ezzel a beruházással jelentősen növelhetjük a látogatottságot, ebből következően a jegybevételt is, továbbá magát a vízi élményparkot is térítés ellenében lehet majd igénybe venni. Pályázati forrás hiányában, akár saját erős beruházásként is megvalósítandó ez a fejlesztés, hiszen megtérülési ideje előreláthatólag nagyon rövid.

4. Bevételt termelő tevékenységek

4.1. Csónakhelyek, csónakok és kajakok

Településünkön kialakított 40 férőhelyes csónakkikötőnek kihasználtsága teljes, nagyon nagy a kereslet a szabad csónakhelyek iránt környékünkön, ezért a kikötő további bővítése javasolt. A vasúti híd és a 7 – es számú főút közti csatornaszakasz alkalmas további csónakhelyek kialakítására, fel kell venni a kapcsolatot a Dél Dunántúli Vízügyi Igazgatósággal a további területek bérlésével kapcsolatban.

A tulajdonunkban lévő 5 darab horgászcsónak bérbeadásából is jelentős bevételt várható, viszont a bérbeadás menetére és módjára ki kell dolgozni a legjobb megoldást. Az előző évek gyakorlata szerint, fent kellene tartani legalább egy csónakkikötőhelyet a saját csónakjaink kiadására, ezzel elesnénk 1 kikötőhely bérleti díjától, de a csónakok bérbeadásából keletkezett jövedelem jóval magasabb lehet, mint az 1 év alatt beszédett fix hely ára. Eddigi árakat időszerű emelni, hiszen a 6 óra 3000 Ft és a 12 óra 6000 Ft a többi szolgáltatóhoz képest alacsony árnak mondható. Az árazás és az időtartam teljesen átalakítandó. Jobb megoldás a fél napos illetve 1 napos időintervallum megadása, fél nap 10.000 Ft 1 nap 20.000 Ft. Illetve bevezethetnénk bérletvásárlási lehetőséget, 10 napos bérlet 120.000 Ft.

A kajakjaink bérbeadását a legköltséghatékonyabb módon a Központi strandon lehetne megvalósítani, ennek felelőse a hátsópénztárban lévő alkalmazott lenne. A kajakok bérleti díja 1800 Ft/óra.

4.2. Műfüves focipálya, Multifunkciós pálya

A sportpályák bérleti díján emelni nem szükséges. Nagyobb hírverést kell, hogy kapjanak így a forgalom növelésével emelhetjük a kiadásukból származó jövedelmet. A Központi strand területén található multifunkciós pálya forgalma növelhető bizonyos mértékű kedvezmények adásával, például a családi strandbelépő megvásárlása esetén a multifunkció pálya díjból 25 %-os kedvezményt biztosítanánk. Annak használatához szükséges sporteszközök (teniszütő, labdák stb...) kaució ellenében történő biztosítása, szintén vonzóbbá teheti a pályát.

4.3. Helyiségek bérbeadása

Az önkormányzat a következő kiadható helyiségekkel rendelkezik:

- a) Községháza 8647 Balatonmárfürdő, Gróf Széchenyi Imre tér 9.
- b) Andrassy Mária Községi Ház 8647 Balatonmárfürdő, Bajcsy Zs. u. 257-258.
- c) Csillagvirág Művészeti Modellóvoda 8647 Balatonmárfürdő, Keszeg u. 16.
- d) Egészségügyi intézmények 8648 Balatonkeresztúr, Zrínyi u. 2.
- e) Önkormányzati telephely 8647 Balatonmárfürdő, Vasút tér 4.
- f) Központi strandbüfé 8647 Balatonmárfürdő, Gróf Széchenyi Imre tér 9.
- g) Hajóállomási strand kölcsönző épület 8647 Balatonmárfürdő, Bernáth Aurél sétány
- h) Hullám utcai strandbüfé 8647 Balatonmárfürdő, Hullám utca

Ezek közül a Központi strand büfé, a Hajóállomási strand kölcsönző épülete és a Hullám utcai strandbüfé kiadására az önkormányzat hosszabb távú bérleti szerződés köt a bérlőkkel. A Hajóállomáson található kölcsönző bérleti szerződése a 2020 - ban lejár, a jövőre nézve egy sokkal kedvezőbb konstrukciót kell találni a jelenleginél, illetve a kölcsönző épületét akár saját célra is meg lehetne tartani, például a kajakok kiadásra használni.

Az alkalmanként kiadható helyiségeink közül az Andrassy Mária Községi Ház bérlésére mutatkozott eddig is a legnagyobb kereslet, hiszen kisebb konferenciák, előadások megtartására kiválóan alkalmas, jól felszerelt épület. A jövőben jobban kell hirdetni a már meglévő és az új marketing csatornáinkon a Községi Házat, mint ideális konferencia helyszínt.

További bérbeadási céllal hasznosítható helyiségünk az orvosirendelő és védőnői tanácsadó épülete. Ezen egészségügyi intézmények elsődleges hasznosítása egészségügyi, prevenciók előadások, terápiás kezelések útján közösségi programok szervezése helyszínül. Az orvosirendelő emeleti szintjének (volt védőnői tanácsadó) hasznosítása jelentősebb mérvű felújítást követően valósulhat meg.

A Vasút tér 4. szám alatti önkormányzati telephely hasznosítása, a településünkön építési, kivitelezési munkát végző vállalkozás deponálási igényétől függhet.

4.4. Közterületbérlés, reklámhely értékesítés

Településünk közterületeinek bérbe adását rendelet szabályozza, a bérleti díjak kisebb mértékű emelésével növelhetjük a bevételeinket. A településen található hirdetésre alkalmas felületeinket nagyobb mértékben is ki lehetne használni, akár a helyi vállalkozások számára felkínálni a lehetőséget, akár Balatonmáriafürdőn jelenlévő nagyobb cégek számára (pl.: BAHART)

A forgalmas nagyobb strandjaink (Központi strand, Hajóállomás és Hullám utcai szabadstrandok) területének egy része a nyári főszezonban bérbe adható olyan nagyobb cégeknek, akik kitelepüléseket szerveznek promóciós céllal. Ezek a szervezett kitelepülések strandjaink szolgáltatás bővülését is vonhatják maguk után.

4.5. Könyvértékesítés

Az „Üdvözlét Balatonmáriafürdőről! Képeslap-válogatás egy délnyugat-balatoni település múltjáról” című kiadványunk értékesítésének elősegítésére az egyik megoldás lehet a helyi vállalkozókkal kötött bizományosi szerződés. Így sokkal szélesebb körhöz eljuthat kiadványunk. Valamint erősíteni kell a saját értékesítési tevékenységet is, a strandpénztár és a turisztikai iroda bevonásával.

4.6. Rendezvények szervezése

Balatonmáriafürdő önként vállalt feladatként eddig is támogatta a közművelődési és kulturális programokat. Balatonfenyves példáját követve a Kultkikötő rendezvényszervező irodával együttműködve, olyan programok szervezése javasolt a nyári főszezonban, amelyek megtekintéséért belépőjegy szedhető. Ennek technikai kivitelezése könnyen megoldható,

hiszen a Központi strandon található Szabadtéri színpadon tartanánk a rendezvényeket, így a strandpénztár működhet jegypénztárként is.

4.7. Kegyeleti szolgáltatás

Balatonmáriafürdő egyetlen temetője a falu alapítóinak, Mária-telep első vincellér - és nyaralótulajdonos családjainak is nyugvóhelye. Az egyik nevezetes személyiség Mátis Sámuel, Balatonmáriafürdő első vendéglőse. A temetőben áll 1899 óta, az első sikeres szüret emlékére gróf Széchenyi Imre telepítési kormánybiztos által emeltetett kereszt.

Temetőnkben már csak urnasírhelyek értékesítésével tudjuk biztosítani a temetési szolgáltatás igénybevételének lehetőségét. A temető tulajdonosa az önkormányzat, a közszolgáltatási tevékenységet szerződés útján külső szolgáltató, Rezi Bt. látja el.

5. Marketing csatornák

Mai modern világunkban az okostelefonok és az okoseszközök már egyértelműen túlsúlyban vannak a hagyományosnak mondható marketing csatornákhöz képest. Az interneten hirdetni sokkal jobban megéri, mint például TV-ben vagy rádióban, esetleg újságokban. Sokkal több embert el lehet érni facebookon, instagrammon keresztül, mint televíziós hirdetésekkel, megjelenésekkel. Ezek nagyon költségesek, megtérülési rátájuk alacsony. Természetesen, ha van lehetőség ingyenes, vagy nagyon kedvező megjelenésre azzal élni kell, de a fő irányvonal mára már az internet és a különböző „social media” felületek (facebook, instagram, linkedIN stb...)

Balatonmáriafürdő honlapja okostelefonra optimalizált, de vannak még javítandó pontjai, amiket minél előbb el kell végezni, elsősorban a tartalmak megjelenésének sorrendjén kell változtatni.

Létre kell hozni egy facebook és egy instagram profilt is településünknek, amikkel jobban el tudjuk érni, mind a helyi lakosságot, mind pedig a hozzánk látogató és látogatni szándékozó turistákat. Ezeken a felületeken jóval kevesebb költséggel és sokkal intenzívebben tudjuk hirdetni településünket és szolgáltatásainkat.

Mindamellet a már meglévő, hagyományosnak mondható és eddig használt marketing eszközöket sem szabad teljesen leépíteni, gondolva ez által az idősebb korosztályra, akiknek

nem feltétlenül van okostelefonjuk. Szórólapok, plakátok nyomtatására is szükség van, valamint különböző régiós újságokban való megjelenésre a megfelelő tájékoztatás érdekében.

6. Összefoglalás

A jelenlegi számunkra kedvező gazdasági, piaci környezetben a település helyzete jónak mondható, van forrás és lehetőség a település fejlesztésére, szolgáltatásainak bővítésére. Ezeket a fejlesztéseket úgy kell kivitelezni, hogy gondoljunk az esetleges dekonjunktúrára is, olyan beruházásokat kell megvalósítani, amiknek a megtérülési rátája magas, gazdaságosan üzemeltethetők.

Nagyobb hangsúlyt kell fektetnünk a meglévő ingó és ingatlan vagyon eredményesebb hasznosítására. Ennek fontos eszköze a modern marketing csatornák használata, növelni kell a jelenlétünket az ún. „social mediában”, mert ezeken a felületeken lehet a legköltséghatékonyabban hirdetni magunkat, és az általunk nyújtott bevételt teremtő szolgáltatásainkat.