

Ekonomija investiranja

VI predavanje

Korišćeni izvori:

Avelini Holjevac, I. (2007). *Kontroling - Upravljanje poslovnim rezultatom*. Opatija: Fakultet za turistički i hotelski menadžment

EKONOMIJA INVESTIRANJA U HOTELIJERSTVU

- ✘ **Ekonomija investiranja u hotelijerstvu** odnosi se na izgradnju novog hotela i rekonstrukciju i modernizaciju postojećih hotela.
- ✘ **Investiciona odluka** o izgradnji novog hotela određuje veličinu i kategoriju tog hotela, kao i veličinu i vrijednost građevinskih objekata i opreme hotela
- ✘ Rekonstrukcija hotela obično podrazumijeva uređenje građevinskih objekata, dok se modernizacija obično odnosi na nabavku nove i savremene opreme hotela.

-
- ✘ **Efikasnost investiranja** izračunava se iz odnosa željenog efekta i ulaganja za ostvarenje tog efekta, a iskazuje se odnosom poslovnog rezultata i investicionog ulaganja, kao i vremenom potrebnim za ostvarenje očekivanog poslovnog rezultata.
 - ✘ Cilj je izgradnja hotela u što kraćem vremenskom roku i uz minimalne troškove, dakle riječ je o ekonomiji vremena, prostora i troškova.

✘ Investiranje je usko povezano sa investicionom odlukom koja obuhvata sljedeće faze:

1. *priprema odluke* – snimanje svih činjenica koje su bitne za definisanje problema i donošenje odluke, kao i za izradu i analizu mogućih rešenja i prijedlog najboljeg rješenja
2. *donošenje odluke* – izbor odgovarajućeg rješenja
3. *realizacija odluke i kontrola uspjeha*

- U sadržaj investicione odluke uključujena je i lokacija hotelskog objekta. Lokacija određuje tip hotela, kategoriju objekta, širinu asortimana, način poslovanja i samim tim predstavlja jedan od faktora uspješnosti poslovanja hotelskog objekta.
- ✘ Prilikom izgradnje novog hotela bitno je znati odgovor na bazično pitanje: “Za koga se hotel gradi?”

- ✘ Kvalitet investicione odluke uslovljen je mnogim faktorima, među kojima se ističu finansijska snaga investitora, kao i znanje, iskustvo i zalaganje stručnjaka koji učestvuju u pripremi, donošenju i realizaciji investicione odluke.
- ✘ Pri analizi i ocjenjivanju efikasnosti investicija u izgradnju hotelskog objekta može se koristiti Hubbart (Hjubartova) formula odnosno **metoda “1 za 1000 USD”**

-
- ✘ Ova metoda upućuje na to da između troškova investiranja i cijene sobe tj. prihoda po sobi postoji uska povezanost i to po sljedećoj računici:
za svakih 1000 USD troškova investiranja u građevinski objekat 1 USD treba da je podmiren iz prihoda hotela po sobi kako bi investiranje bilo profitabilno.

PRIMJER 1

- ✘ Ako je za hotelski objekat od 100 soba utrošeno 4 000 000 USD, prosječno po sobi to iznosi:

Troškovi investiranja / broj soba = $4\,000\,000\text{ USD} / 100 = 400\,000\text{ USD}$.

$400\,000\text{ USD} / 1000 = 40\text{ USD}$

Prema tome, cijena sobe koju treba ostvariti da bi se postiglo pravilo 1 za 1000 USD po sobi jeste 40 USD (40 dolara) po sobi.

-
- ✘ Metoda zanemaruje troškove tekuće imovine kao i troškove finansiranja, međutim može predstavljati dobru uporednu veličinu tj. normalu prilikom formiranja cijena sobe i ocjenjivanja investicija.

PRIMJER 2

- ✘ Na istoj lokaciji grade se dva hotela: hotel X nudi smještaj i nema drugih usluga, dok hotel Y ima prostorije za dnevni boravak, veći hol, trgovinu i sobu za bankete. Oba hotela raspolažu sa po 50 soba. Građevinski troškovi za hotel X iznose 2 000 000 USD, a za hotel Y 2 600 000 USD. Kolike trebaju biti cijene po sobi u pojedinom hotelu?

Hotel X

Troškovi izgradnje po sobi = $2\,000\,000\text{USD} / 50 = 40\,000\text{ USD}$

prodajna cijena sobe = $40\,000\text{ USD} / 1000 = 40\text{ USD}$

Hotel Y

Troškovi izgradnje po sobi = $2\,600\,000\text{USD} / 50 = 52\,000\text{ USD}$

prodajna cijena sobe = $52\,000\text{ USD} / 1000 = 52\text{ USD}$.

S obzirom da hotel Y ima veće troškove, širu ponudu, a time i veći kvalitet ponude, evidentno je da on mora imati i veću cijenu sobe.

Hvala na pažnji !