

*Халтурина О.А.,
кандидат экономических наук, преподаватель кафедры
корпоративного управления и финансов
Новосибирский Университет Экономики и Управления
Россия, г.Новосибирск*

*Гончарова А.В.,
студентка 4 курс, факультет
«Корпоративной экономики и предпринимательства»
Новосибирский Университет Экономики и Управления,
Россия, г. Новосибирск*

АНАЛИЗ ЭФФЕКТИВНОСТИ ИНВЕСТИЦИЙ В ГОСТИНИЧНОМ БИЗНЕСЕ

***Аннотация:** Статья посвящена проблеме эффективности вложений в гостиничный бизнес. Ключевым моментом в анализе и прогнозировании капиталовложений в гостиничное дело является определение их экономической эффективности. Проблема обеспечения высокой эффективности инвестиций становится всё более актуальной в настоящее время. Причин, обуславливающих необходимость инвестиций, довольно много. Одной из самых важных является обновление имеющейся материально-технической базы гостиницы для её дальнейшего успешного функционирования. Ведь всегда хочется вложить определённые средства в выгодный проект, который в будущем будет приносить существенную прибыль организации.*

***Ключевые слова:** экономическая эффективность, инвестиции, прибыль, гостиничный бизнес, реновация гостиницы.*

***Annotation:** Article is devoted to a problem of efficiency of investments in hotel business. The key moment in the analysis and forecasting of capital investments in hotel business is determination of their economic efficiency. The problem of ensuring high*

efficiency of investments becomes more and more relevant now. There are a lot of reasons causing necessity of investments. One of the most important is updating of the available material and technical basis of the hotel for its further successful functioning. There is always a wish to make certain investments in the profitable project which will make in the future essential income for the organization.

Key words: *economic efficiency, investments, income, hotel industry, hotel renovation.*

Согласно ФЗ от 25.02.1999г № 39 «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации» инвестиции – это денежные средства, ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права, иные права, имеющие денежную оценку, вкладываемые в объекты предпринимательской и (или) иной деятельности в целях получения прибыли и (или) достижения иного полезного эффекта [1]. Данное определение отражает суть инвестиций с точки зрения законодательной базы. Теперь рассмотрим и сравним трактовку понятия другими авторами.

Так, по мнению Г.П. Подшиваленко и Н.И. Лахметкина, инвестиции – это совокупность затрат, реализуемых в форме целенаправленного вложения капитала на определенный срок в различные отрасли и сферы экономики, в объекты предпринимательской и других видов деятельности для получения прибыли (дохода) и достижения как индивидуальных целей инвесторов, так и положительного социального эффекта [4].

Данное определение очень простое для понимания и в тоже время отражает всю суть понятия, ведь инвестируя в определённое дело, всегда хочется получить максимальную отдачу. Например, обновление интерьера номеров в гостинице приведет к положительным отзывам со стороны гостей, что привлечет большее число клиентов в данный отель и соответственно прибыль. А это в свою очередь удовлетворяет личные интересы инвесторов.

И.А. Бланк определяет инвестиции следующим образом: «инвестиции предприятия представляют собой вложение капитала во всех его формах в

различные объекты (инструменты) с целью получения прибыли, а также достижения иного экономического или внеэкономического эффекта, осуществление которого базируется на рыночных принципах и связано с факторами времени, риска, и ликвидности» [2].

Это определение максимально отражает все характеристики, определяющие инвестиции как экономическую категорию. Автор не сводит сущность инвестиций только к процессу, направленному на получение прибыли, рассматривает возможность вложений капитала во всех его формах, не делает акцент на долгосрочности. Кроме того, в данной формулировке упомянута необходимость соответствия инвестиционного процесса рыночным принципам и его связь с такими важными категориями, как ликвидность и риск.

Зарубежные авторы З. Боди, А. Кейн и А.Дж. Маркус под инвестициями понимают следующее: «Инвестиции – это расходование в настоящем денежных или других средств в ожидании получения будущих выгод» [3].

Согласно данному определению, инвестиции непосредственно связаны с фактором времени, то есть авторы говорят о том, что рационально вложить денежные средства в настоящее время в пользу будущих благ и выгод для инвесторов.

Проанализировав различные определения понятия инвестиции отечественных и зарубежных авторов, можно сказать о том, что инвестиции выступают объектом экономического управления, поскольку предметная сущность инвестиций непосредственно связана с экономической сферой ее проявления. Так же можно отметить, что во всех определениях данного понятия имеется такой элемент инвестиций, как конечный результат вложений, который может выступать и в качестве дохода, и как определённый положительный эффект.

Эффективность инвестиций – это показатель, характеризующий соотношение дохода, получаемого от реализации инвестиционных проектов, с суммой инвестиций, вложенных в данный проект. Эффективными инвестициями признаются лишь те инвестиции, которые в конечном итоге принесли инвестору

положительный результат. Положительным результатом в данном случае будет являться идея вложения капитала таким образом, чтобы покрыть будущим доходом нынешние расходы.

Ограниченность инвестиционных ресурсов приводит к необходимости их эффективного использования. Существует несколько правил рационального использования инвестиций. Во-первых, если объем инвестиций для осуществления проекта задан, то следует стремиться получить максимально возможный эффект от их использования. Во-вторых, если задан результат, который надо получить за счет вложения капитала, необходимо искать пути минимизации расхода инвестиционных ресурсов.[6]

Таким образом, инвестиции можно назвать эффективными в том случае, когда доходы от инвестиционных вложений в перспективе будут значительно больше затраченных денежных средств инвестора.

Чтобы понять, насколько могут быть эффективны инвестиции в гостиничной сфере, рассмотрим проект реновации гостиницы на конкретном примере.

В Новосибирске функционирует гостиница «Н», расположенная на набережной. Дата постройки гостиницы – 1974 год. В 2016 году руководством отеля было принято решение провести реновацию. Слово реновация пришло к нам из английского языка и означает обновление, возрождение, реставрация. Реновация в отличие от реконструкции, не предусматривает изменений существующего здания отеля[5].

В гостинице были перекрыты 3 этажа (7,8,9) для обновления интерьера и дизайна номеров. В общей сложности реновации подверглись 102 номера. Размер инвестиций составил 30 млн. рублей. Длительность ремонтных работ составила около 7 месяцев, при этом гостиница продолжала функционировать и приносить прибыль. Так же стоит отметить, что в связи с обновлением номерного фонда произошло изменение ценовой политики гостиницы. Например, стоимость стандартного номера до реновации составляла 2750 рублей

за сутки, после инвестиционной деятельности, стоимость данного номера поднялась на 10% и составила 3025 рублей.

Данный проект можно назвать успешным и эффективным в плане вложения ресурсов, анализируя отзывы постояльцев об отеле. Гости остаются довольными номерами в новой цветовой гамме и при заселении обязательно оставляют пожелания заселяться именно в обновлённые номера. Так же известно, что инвестиции, заложенные в реновацию номерного фонда данного отеля, окупились за 1 год и 6 месяцев, что указывает на оперативность полезного эффекта.

Обобщая вышесказанное, можно отметить, что спрос на гостиницы советского образца сохраняется из-за их привлекательной ценовой политики. Но с появлением в Новосибирске международных брендов в среднем ценовом сегменте (Domina, Азимут) в долгосрочной перспективе им все сложнее будет удерживать спрос на свои услуги. Приведение номерного фонда в соответствие с современными международными стандартами – правильная стратегия. Расположение гостиницы «Н» в шаговой доступности от станции метро, её долгий срок функционирования, а так же наличие номеров с красивейшим видом на Обь позволяет выдерживать конкуренцию в среднеценовом сегменте.

Одной из ключевых причин реновации является необходимость изменить восприятие отеля гостями, как нынешними, так и потенциальными. Однако необходимо отметить, что обновление номерного фонда – лишь первый шаг, за которым должен следовать постоянный контроль сервиса и качества работы персонала.

ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ИСТОЧНИКИ

1. Федеральный закон от 25 февраля 1999 г. N 39-ФЗ "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений"

2. Бланк И.А. Инвестиционный менеджмент: Учебный курс / И.А. Бланк – 2-е изд., перераб. И доп. – к.: Эльга, Ника-Центр, 2012. – 552 с.

3. Боди З. Принципы инвестиций / З.Боди, А.Маркус, А.Кейн. –М.: [Олимп-Бизнес](#), 2013 г. –283 с.
4. Подшиваленко Г.П. Инвестиции: учебное пособие / Г.П. Подшиваленко, Н.И. Лахмет –3-еизд., перераб. и доп. – М.: КНОРУС, 2012 .–200 с.
5. Реновация гостиничных зданий [Электронный ресурс]. URL: <http://aepgroup.ru/articles/renovaciya-gostinichnyh-zdaniy.html> (Дата обращения 10.12.2018)
6. Эффективность инвестиций [Электронный ресурс] URL: <http://fb.ru/article/4665/effektivnost-investitsiy> (Дата обращения 10.12.2018)