

д-р ПРЕСЛАВ ДИМИТРОВ

ЮГОЗАПАДЕН УНИВЕРСИТЕТ "НЕОФИТ РИЛСКИ", гр. БЛАГОЕВГРАД

ИНВЕСТИЦИОННИЯТ ПРОЦЕС В ХОТЕЛИЕРСТВОТО

INVESTMENT PROCESS IN HOTELIERS' BUSINESS

Dr. PRESLAV DIMITROV

SOUTH-WESTERN UNIVERSITY "NEOFIT RILSKI", BLAGOEVGRAD

Abstract: Investments play a key role in the tourism enterprises' policy for quality improving and for increasing of competitiveness of the hotel products offered to the market. By definition "investments" are usually regarded as an input of financial proceeds for acquiring of assets aimed at achieving of income, increase in capital or other kinds of positive results for a long-term period. Further to this, investments in real assets, often named in Bulgaria by tradition as "capital investments", represent one of the main fields of investment activities of the hoteliers' businesses. The process of investing in real assets, such as building of a hotel superstructure, can be divided to several stages each of them associated with a particular number of specific risks. The detailed knowledge of this particular type of investment process could allow easily the hotel firms to make their right investment choices.

Key words: Investment process, investment in real assets, specific risks

Перспективата за предстоящото членство на България в Европейския съюз и засилващите се процеси на глобализация в световната икономика в началото на XXI-ви век изискват от българските фирми и предприемачи в сферата на хотелиерството да демонстрират една нова и постоянна адаптивност, която е немислима без наличието на инвестиционни дейности и правеното на инвестиционен избор. Именно инвестициите заемат ключово място във фирмената политика на туристическите предприятия за подобряване на качеството и повишаване на конкурентоспособността на предлаганите хотелски продукти.

Проблематиката на инвестициите и инвестиционния процес е обект на постоянно разискване и идеен фокус от страна както на научната общественост, така и на редовите специалисти от практиката навсякъде по света. Поради тази причина настоящата разработка има за основна цел да разгледа част от съществуващите инвестиционни възможности, пред които се изправят българ-

ските фирми от сферата на хотелиерството.

Понятието "инвестиция" се определя в най-общия смисъл като парични средства за придобиване (закупуване) на активи, които с достатъчно голяма вероятност осигуряват получаването на доход, прираст на капитала и други положителни резултати за дълъг период [Георгиев, с.7]. Тук веднага следва да се направи уточнението, че става въпрос за придобиването на три основни групи активи: (I) реални (материални, осезаеми) активи; (II) нематериални (неосъзаеми) активи.

В групата на **реалните активи** се включват земя, сгради, машини, съоръжения, запаси от суровини, които се използват за производството на стоки и услуги (в случая за производство на комплексния по своята същност хотелски продукт) с цел максимизиране на настоящата стойност на собствения капитал на съответната фирма.

Нематериалните активи обикновено се структурират в три основни направления: човешки капитал, структурен

капитал и социален капитал. Най-често като пример за нематериални активи се дават някои от компонентите на структурния капитал като притежанието на търговски марки, патенти, концесионни права, ноу-хау, положителна репутация (престиж на фирмата) и др.

Финансовите активи биха могли да се определят като специфични права върху парични суми, върху доходи или прираст на капитала: банкови депозити и ценни книжа (акции, облигации, опции, фючърси).

През последните петдесет години у нас господстваше схващането, че инвестициите представляват парични разходи за създаване на нови или за обновяване и разширяване на съществуващи "основни фондове" (дълготрайни материални активи) – най-често сгради, машини и съоръжения. Това разбиране се покрива с понятието "капитални вложения" (известно още и като "капитални инвестиции"). То е стеснено по обхват и не може да обслужва изцяло разностранната инвестиционна практика при пазарни условия [2]. Независимо от всичко обаче, понятието "капитални инвестиции" е намерило своето трайно място в нормативната уредба, която урежда въпросите свързани с проучването, проектирането, строителството и строителния надзор на изгражданите сгради и съоръжения. И тъй като инвестициите в сферата на хотелиерство са свързани основно с придобиването на реални активи: предимно земя, сгради (новостроящи се или съществуващи вече) и до известна степен машини, съоръжения и оборудване, то инвестиционният избор в тази стопанска дейност се свежда именно до разрешаване на проблемите, възникващи в процеса на правене на капитални инвестиции.

Тук веднага следва да се уточни какво се разбира под понятието "инвестиционен процес". Инвестиционният процес или така нареченото инвестиране [2] [4] представлява предварителен анализ

и придобиване на парични средства на активи, които могат да носят доход, прираст на капитала и други положителни резултати на собственика за продължително време.

От практическа гледна точка инвестиционният процес при създаването на нови хотелски сгради, ваканционни селища или друг вид туристическа суперструктура може да се подраздели на поредица от етапи (Фиг. 1). Последователността на реализирането на тези етапи по същество представлява и самият инвестиционен процес, разглеждан като капитално инвестиране:

Етапът **предварително бюджетирание** е свързан с определяне на размера от финансови средства, които хотелиерската фирма може да заделени за реализацията на съответната капитална инвестиция: от проектирането до въвеждането в експлоатация.

Разбира се размерът на заложените парични средства може да се промени на всеки един от етапите на реализация на инвестицията в зависимост от такива фактори, като действителната договорна цена на ползваните проектантски услуги, на строителния надзор или на изпълняваното строителство.

Изготвянето на идейно (проектно) задание представлява излагане в писмена форма на това, което инвеститорът иска да получи като хотелска сграда и околното пространство, т.е. идеята, виждането на ръководството на хотелиерската фирма за бъдещия хотел. Това представлява обикновено текст в свободна форма, в който има описание на броя на стаите и другите помещения, за етажите, както и редица специфични изисквания по отношение на размерите, функционалността и т.н. Описанието може да е придружено и със скици, като същите могат и да не бъдат непременно издържани в техническо отношение. Тяхната цел е да дадат възможност на проектантите да разберат правилно идеята на инвеститора.

При **избора на проектант (проектантска организация)** се цели да се подбере проектант (проектанти), които да изработят проектите за бъдещия хотел при възможно най-добро съчетание на цена, време за изработване на проектите и тяхното очаквано качество.

Проектирането до фаза “работен проект” представлява фактическото изработване на проектите на бъдещия хотел до етап, който да позволява те да бъдат използвани от бъдещия строител (изпълнител на строително-монтажните работи (СМР)) в работата му по построяването на съответния хотел. Тук е изключително важно да се отбележи, че грешки в проектирането могат да доведат до двукратно и даже трикратно превишаване на първоначално заложената стойност на бъдещия хотел. Например липсата на качествено геоложко проучване на терена в проектите може да доведе до “неочаквана” поява на скални основи при изкопните работи, което да оскъпи и забави с месеци строителния процес. В част “конструктивна” могат да се допуснат грешки изразяващи се в занижаване на количеството необходимо арматурно желязо и т.н.

Техническата заверка на работните проекти, съгласно нормативно установения ред включва заверката на част “конструктивна” от проектите от специално лицензирани експерти, заверка и съгласуване на проектите от съответната община и т.н.

Изборът на изпълнител на строително-монтажните работи (СМР) и изборът на независим строителен надзор представлява по същество избор на строителна организация (строителна фирма), която ще реализира изграждането на хотела и избор на фирма-консултант, която да упражнява независимия строителен надзор на строежа (изискван по закон). По отношение на строителната фирма, особено важно е тя не просто да предостави най-ниската възможна цена, а да разполага с

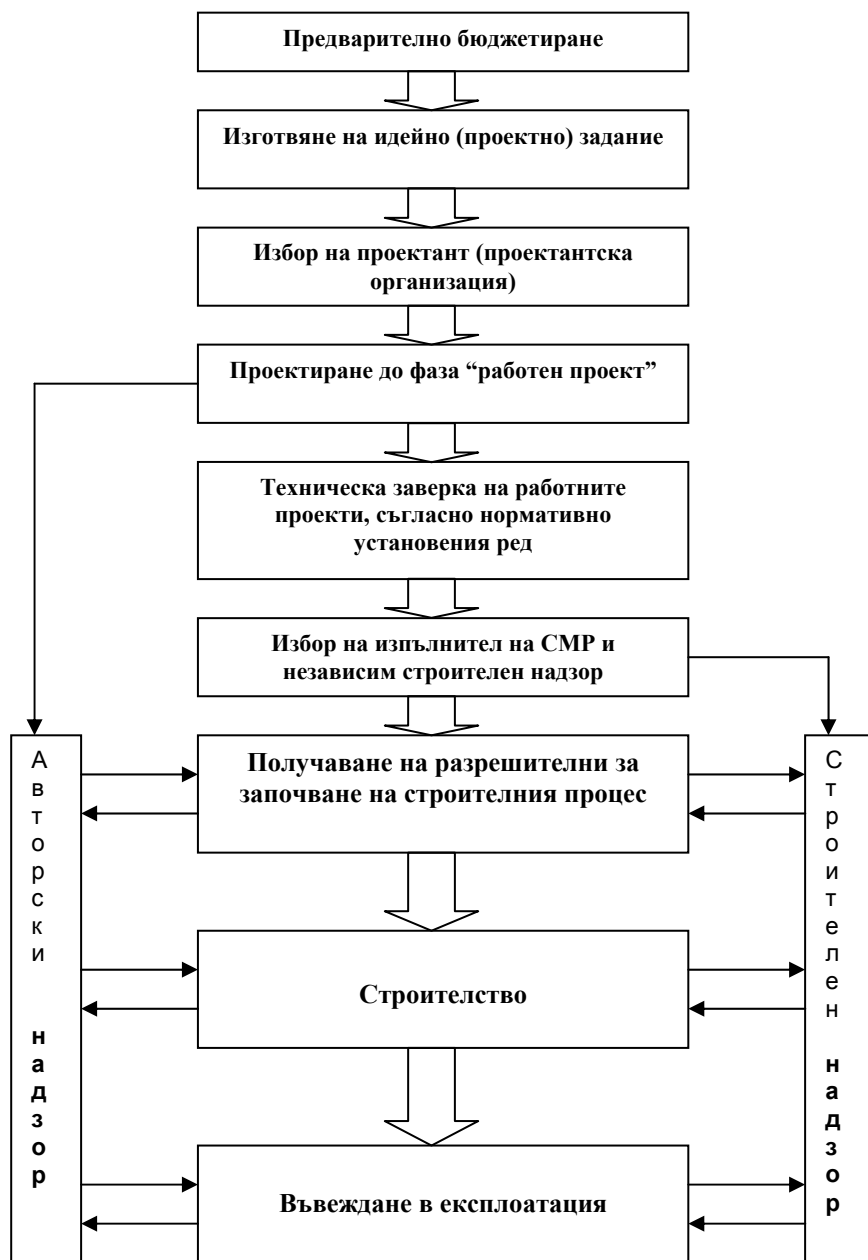
налични изградени подобни обекти, с финансови оборотни средства, както и необходимата техника и работна сила, които да мобилизира по време на строителството.

Получаването на разрешителни за започване на строителния процес предхожда самото строителство и е свързано с получаване на разрешителни от районните подразделения на Дирекция национален строителен контрол /ДНСК / от РИОС и т.н.

Строителството само по себе си е свързано с решаването на редица потенциални проблеми като най-основния от тях е припокриването на строителния сезон с летния туристически сезон. Наличието на “мокри” строителни процеси като полагането на бетон, зидаро-мазачески работи и др. изискват определени температурни условия за извършването им. Разбира се същите тези работи в определена степен биха могли да се извършват и през зимата при използването на т. нар. “пластификатори”, но това също е свързано с чувствително повишаване на стойността на строящия се хотел.

Въвеждането в експлоатация е свързано с: (I) фактическото завършване на строителството (изготвянето на Констативни актове - образец 15 и 16); (II) получаването на разрешително за ползване от ДНСК; (III) получаване и на разрешителни за водочерпене на питейна вода и/или за заустване на отпадните води на хотела от съответната регионална Басейнова Дирекция в съществуваща канализация и/или в природен водоизточник (при наличието на локално модулно пречиствателно съоръжение); (IV) доставка и монтаж на необходимото хотелско обзавеждане и оборудване; (V) извършването на проби (обикновено 72-часови) на жизнено важни инсталации – електрическа, сигналноохранителна, на пречиствателните съоръжения и т.н.

Фиг. 1.



Структура и последователност на инвестиционния процес при капитални инвестиции – изграждане на нов хотел

По време на процеса на строителство на съответния хотел по закон се изисква упражняването на два вида надзор, а именно:

1. Авторски надзор - упражняван от проектанта (проектантската организация). Неговата цел е да осигури точно спазване на проектните изисквания, както и предоставяне на своевременни проектантски решения (изменения, подобрения) по време на самото строителство, ако и когато това се наложи.

2. Строителен надзор – упражняван, както вече беше посочено от фирма-консултант по независим строителен надзор, като целта на този надзор е да защитава интересите на инвеститора в процеса на строителството при максимално спазване на законовите разпоредби и изисквания. Той е един вид обратна връзка и същевременно предпазно средство против евентуални своеволни действия от страна на изпълнителя на строително-монтажните работи.

Така описаните структура и последователност на инвестиционния процес при капитални инвестиции – изграждането на нов хотел – могат да имат доста по-съкратен вид при положение че се използва схемата на т.нар. **”пълнен инженеринг”**, при която проектирането и строителството се извършват от една и съща фирма.

На всеки един от гореизложените етапи могат да възникнат и да се реализират съответен набор от **специфични рискове**, които оказват своето негативно влияние върху всеки един от следващите етапи на инвестиционния

процес. Например рискът от допускане на грешки в етапа “проектиране до фаза “работен проект” в конструктивната част на проектите, в случай че се реализира, може да доведе до потребление на двойно или дори тройно по-голямо количество арматурно желязо (ако проектната му стойност се окаже недостатъчна) на етапа “строителство”. Това неминуемо ще доведе до осъбяване на цялата инвестиция и до забавяне в срока на въвеждане в експлоатация на съответния хотел или хотелски комплекс. В тази връзка е важно също така да се отбележи, че инвеститорът е най-уязвим по време на етапа “строителство”, тъй като прекъсването му или дори само удължаването му във времето може да доведе до загубата на наличното финансиране, на бъдещи приходи от провален туристически сезон и в крайна сметка до колапс на съответната туристическа фирма, ако тя не разполага с достатъчни компенсаторни ресурси. Тук важен фактор е фактът, че в умерените географски ширини като нашата, активният туристически сезон на практика се прекрива с активния строителен сезон, което води до допълнителни трудности по време на строителството.

В заключение би могло да се каже, че познаването на инвестиционния процес, разглеждан като извършването на капитални инвестиции (вложения) в нови сгради и съоръжения от хотелиерските фирми, би им позволило с по-голяма увереност да взимат своите управленски решения при избора на съответния вид инвестиция и при нейната фактическа реализация.

ЛИТЕРАТУРА

- Димитров, П., Управление на иновационния риск, Херон Прес, С., 2003 г.;
- Георгиев, И., Цветков, Ц., “Мениджмънт на фирмените иновации и инвестиции”, УИ “Стопанство”, С., 1997 г.;
- Рибов, М. и колектив, Стратегическият избор в туризма, Тракия-М, С. 2005 г.
- Bodie, Z., A., Kane, A. Markus, Essential of Investments, IRWIN, 2992;