

УДК 338.48 : 658

І.М.ПИСАРЕВСЬКИЙ, д-р техн. наук, О.В.ПОЗНЯКОВА

*Харківська національна академія міського господарства*

## **ПІДВИЩЕННЯ ЕКОНОМІЧНОЇ ЕФЕКТИВНОСТІ РЕАЛІЗАЦІЇ ІНВЕСТИЦІЙНИХ ПРОЄКТІВ ГОТЕЛЬНО-РЕСТОРАННИХ КОМПЛЕКСІВ**

Розглядаються питання підвищення ефективності реалізації інвестиційних проєктів будівництва і реконструкції готельно-ресторанних комплексів на ділянках будівельного лагу: проєктний та експлуатаційний. Узагальнено досвід, наведено найважливіші питання та проблеми, розгляд яких під час проєктування та експлуатації дозволить значно підвищити ефективність реалізації інвестиційних проєктів.

Реалізації інвестиційних будівельних проєктів у вітчизняних і зарубіжних публікаціях приділяється значна увага. Особливо це стосується підвищення економічної ефективності стадії їх реалізації, оскільки це пов'язано з переходом визначення економічної ефективності проєктів від приведених витрат до дисконтованих витрат і результатів. З одного боку, економічна ефективність реалізації інвестиційних будівельних проєктів розглядається на стадії проєктування, коли закладаються основні базові рішення: інженерні, організаційно-технологічні і фінансові. З іншого боку – під час будівництва: матеріально-технічне постачання, закупівля, транспорт та ін.

Розглянемо питання підвищення економічної ефективності реалізації інвестиційних будівельних проєктів готельно-ресторанних комплексів під час проєктування, оскільки матеріально-технічне постачання, закупівля, транспорт тощо розглядається в загальнобудівельному вимірі.

*Питання 1.* На стратегічному інтервалі часу узгоджується час будівництва за національними стандартами та стандартами країн іноземних інвесторів [1, 3]. На підставі відокремлених функціональних частин готельно-ресторанного комплексу виділяються пускові комплекси, ввід в експлуатацію яких дозволяє одержувати результат вже під час будівництва [2]. На підставі узгодженого маркетингового плану здійснюється прив'язка вводу пускових комплексів до інтервалу часу проєкту в цілому [2]. Розробляється фінансовий план реалізації проєкту в цілому з побудовою «фінансово-часових полів» [3]. Розробляється комплексний проєкт організації будівництва готельно-ресторанного комплексу.

*Питання 2.* В рамках програми інвестиційних будівельних проєктів готельно-ресторанних комплексів задача пускових комплексів СВРО-2012 набуває особливого значення, оскільки черга їх вводу без

прив'язки до конкретного інвестиційного проекту дозволяє отримати додатковий ефект від реалізації програми в цілому, тобто застосовується механізм управління задачею об'єктів в експлуатацію.

*Питання 3.* Враховуючи різкий перепад попиту на готельно-ресторанні послуги, особливо в світлі проведення в Україні чемпіонату світу з футболу Євро-2012, в проектні рішення закладаються гнучкі схеми планування приміщень готельного та ресторанного блоків в їх органічному взаємозв'язку. Це дозволить з мінімальними витратами переобладнувати (на вимогу часу) приміщення, швидко реагувати на зміни попиту населення в сфері послуг і врешті решт максимально підвищити економічну ефективність інвестиційних будівельних проектів готельно-ресторанних комплексів на стадії їх реалізації.

*Питання 4.* При проектуванні проектів і програм інвестиційних будівельних проектів готельно-ресторанних комплексів на стратегічному інтервалі часу слід застосовувати «скользящее проектирование», коли планування коригується з річною прив'язкою (1+N років). Такий підхід дозволяє знизити можливе підвищення вартості будівництва під час його здійснення як генпідрядника, так і субпідрядників, що знаходить своє втілення в питаннях договірної роботи.

Підсумовуючи вищевикладене, можна визначити, що комплексне розв'язання питань 1-4 дозволяє суттєво підвищити економічну ефективність інвестиційних будівельних проектів готельно-ресторанних комплексів як у масштабах регіону, так і в Україні в цілому. Апробація цих питань на об'єктах житлового та залізничного будівництва [4] підтверджує це ствердження.

Слід зазначити, що питанням, пов'язаним з реалізацією інвестиційних проектів на стадії експлуатації, взагалі не приділялась увага. Огляд літературних джерел дозволяє сконцентруватися на наступних проблемах:

1. Підписання договорів між замовником і підрядником, які б містили економічні показники стадії експлуатації у прив'язці до часу. Це дозволило б: проектувальникам – точно підраховувати економічну ефективність проекту, замовникам – виконувати свої інвестиційні зобов'язання у взаємозв'язку з експлуатаційною фазою проекту, а будівельникам – отримати додаткові прибутки за рахунок скорочення термінів будівництва у взаємозв'язку з фазою експлуатації.

2. Визначення термінів будівництва інвестиційного проекту, його початку, а головне – закінчення, оскільки термін закінчення за кордоном обов'язково прив'язаний до піку сезону залежно від призначення об'єкта, що дозволить значно підвищити прибутки.

3. Створення суміжного центру управління інвестиційним проек-

том, який би враховував цілі максимального отримання прибутку з мінімальними витратами. Такий центр, як свідчить зарубіжна практика здійснення інвестиційних проектів, створюється спільно проєктувальниками, будівельниками і замовниками.

Таким чином, визначення економічної ефективності інвестиційних проєктів на підставі дисконтованих витрат і результатів повертає нас до врахування етапів будівельного лагу, що врешті решт дозволить всебічно врахувати витрати і результати інвестиційного проєкту і максимально підвищити його економічну ефективність.

1.Писаревський І.М. Удосконалення організації управління економічними процесами: часовий, фінансовий, організаційний аспекти (на прикладі будівництва і реконструкції залізниць України). – Харків: УкрДАЗТ, 2004. – 126 с.

2.Писаревский И.М. К вопросу управления временем перехода производственной системы от исходного состояния к целевому // Вісник економіки транспорту і промисловості. Вип.5-6. – Харків: УкрДАЗТ, 2004. – С.80-85.

3.Писаревский И.М. К вопросу определения «финансово-временных» полей в системе ограниченный организационно-технологического проектирования строительства и реконструкции железных дорог // Вісник економіки транспорту і промисловості. Вип.8. – Харків: УкрДАЗТ, 2004. – С.132-138.

4.Писаревський І.М. Стратегічні аспекти адаптивного проєктування організації робіт з будівництва та реконструкції залізниць // Коммунальное хозяйство городов: Науч.-техн. сб. Вип.71. – К.: Техніка, 2006. – С.125-130.

*Отримано 12.02.2009*

УДК 640.43 (477.54)

А.І.УСІНА, Т.П.КОНОНЕНКО, канд. техн. наук  
*Харківський державний університет харчування та торгівлі*  
І.В.СЕГЕДА  
*Харківська національна академія міського господарства*

## **СУЧАСНІ ПІДХОДИ ДО ФОРМУВАННЯ ЯКІСНОГО СЕРВІСУ РЕСТОРАНАМИ ПЕРШОГО КЛАСУ МІСТА ХАРКОВА**

Досліджуються сучасні підходи до формування високоякісного сервісу ресторанами першого класу м.Харкова з урахуванням попиту та вимог споживачів до послуг.

Індустрія гостинності, одна з найбільших галузей світової економіки, сьогодні бурхливо розвивається у всіх країнах світу, в тому числі й Україні. Такий розвиток залежить від рівня витрат споживачів послуг, що надають підприємства. Важливішою складовою індустрії гостинності є ресторанне господарство.

Метою даної статті є дослідження вимог і побажань споживачів до послуг ресторанів першого класу і якості обслуговування. Об'єктом дослідження виступають ресторани першого класу м.Харкова.

В сучасних умовах, особливо у великих містах, підприємства рес-