

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ОДЕСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ ЕКОНОМІЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ**

Кафедра економіки та управління національним господарством

Допущено до захисту

Завідувач кафедри

Балджи М.Д.

“ ” 2016 р.

ВИПУСКНА РОБОТА
на здобуття освітнього ступеня бакалавра
зі спеціальності «Економіка підприємства»

за темою:

«Економічне обґрунтування проекту створення апарт-готелю»

Виконавець

студентка ФЕУВ

Бадюл Ольга Сергіївна _____
(підпис)

Науковий керівник

Ст. викладач

Каражия Едуард Андрійович _____
(підпис)

Одеса 2016

ЗМІСТ

ВСТУП.....	3
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ АСПЕКТИ ВІДКРИТТЯ АПАРТ-ГОТЕЛЮ	
1.1. Загальна характеристика проекту створення апарт-готелю	5
1.2. Огляд нормативно-правових засад з відкриття бізнесу у готельній сфері	7
РОЗДІЛ 2. АНАЛІЗ ПОТЕНЦІАЛУ СТВОРЕННЯ АПАРТ-ГОТЕЛЮ	
2.1. Аналіз ринку готельних послуг України, зокрема, послуг апарт-готелів	10
2.2. Оцінка внутрішніх конкурентних переваг створюваного апарт-готелю	27
2.3. Формування стартових витрат та витрат, пов'язаних із функціонуванням готелю.....	36
РОЗДІЛ 3. ОЦІНКА ЕКОНОМІЧНОЇ ЕФЕКТИВНОСТІ СТВОРЕННЯ АПАРТ-ГОТЕЛЮ	48
3.1. Прогнозування прибутку від реалізації.....	48
3.2. Оцінка економічної ефективності проекту створення апарт-готелю.....	51
3.3. Виявлення можливих ризиків, пов'язаних із функціонуванням готелю	55
ВИСНОВКИ.....	61
Список використаних джерел.....	63
Додатки.....	66

ВСТУП

Актуальність дослідження. Сучасні тенденції та умови функціонування світової економіки диктують нові пріоритети та напрями розвитку: провідні галузі промисловості, які у минулому були лідерами стають аутсайдерами і навпаки. Однією з галузей, що вирвалася у лідери за останні роки, є індустрія гостинності, основою якої виступає готельне господарство. Україна тільки розпочинає боротьбу за право називатися туристичною країною і від стану готельного господарства залежить наскільки ця боротьба буде успішною. Інтенсивний розвиток даної сфери надасть нові робочі місця, додаткові надходження до бюджету, дозволить сформувати позитивний туристичний імідж окремих регіонів та країни в цілому, тому визначення тенденцій розвитку готельного господарства України є актуальним для сьогодення.

Питання створення апарт-готелів розглядали в різних за направленістю роботах Супрунович Ю. О., Янкович С. С., Семикіна О.В., Заславець Т. М., Лисенька Ю. В. та інші.

Метою є розробка проекту створення апарт-готелю.

Відповідно до мети дослідження поставлено наступні **завдання**:

- розглянути теоретичні основи бізнес-планування;
- проаналізувати стан і тенденції розвитку ринків готельних послуг, приватного сектору на ринку оренди житла;
- обґрунтувати вибір сфери діяльності майбутнього підприємства;
- визначити особливості розробки бізнес-плану для майбутнього підприємства;
- розробити проект створення нового підприємства в сфері готельного бізнесу;
- розрахувати та обґрунтувати економічну ефективність запропонованого проекту.

Об'єктом дослідження є процеси розвитку і функціонування ринків готельних послуг та оренди житла м. Одеси та України в цілому.

Предметом дослідження є інвестиційний проект у сфері готельного бізнесу.

Методи дослідження. При проведенні дослідження використовувались такі методи, як: спостереження і співставлення, теоретичного узагальнення, групування, порівняння, показники динаміки; для прогнозування розвитку готельного господарства на найближчі періоди застосовано метод екстраполяції, для наочності відображення результатів дослідження використано графічний метод.

Інформаційною базою дослідження є Закони України, Укази Президента України, нормативні акти і звітність Державного комітету статистики України, Головного управління статистики в Одеській області, дані мережі Інтернет. При оформленні дипломної роботи були використані програми Microsoft Word, Microsoft Excel, а також Project Expert 6 Holding.

ВИСНОВКИ

1. Одним з найпоширеніших бізнесів серед населення з середнім рівнем доходів є здавання в оренду власного житла. Провадження підприємницької діяльності у цій сфері у більш крупних масштабах передбачає створення так званого апарт-готелю («квартирного готелю»), що і буде бізнес-ідеєю цієї випускної роботи на здобуття освітнього ступеня бакалавра.

2. Планується зареєструвати дві фізична особи-підприємців. Підприємство буде відноситися до третьої групи – фізичні особи-підприємці, які не використовують працю найманих осіб або кількість осіб, які перебувають з ними у трудових відносинах, не обмежена і юридичні особи – суб'єкти господарювання будь-якої організаційно-правової форми, у яких протягом календарного року обсяг доходу не перевищує 5 000 000 гривень.

3. На даний час підприємства готельного господарства України розвиваються нестабільно із значним ступенем ризику для свого функціонування. Це відбувається, тому що туристичний попит носить сезонний характер, ціни на послуги з кожним роком ростуть, а самі послуги змінюються і вдосконалюються, що вимагає швидкої реакції від суб'єктів готельного бізнесу та залучення додаткових коштів.

4. Головна перевага апарт-готелів полягає в дотриманні балансу між особистою свободою гостей і, достатнім для забезпечення їх комфортного перебування, рівнем сервісу і безпеки.

5. Стартові витрати на початок бізнесу складають 26166546 грн, більше 80% з яких формуються за рахунок придбання приміщення. Основним джерелом фінансування проекту стануть власні кошти у розмірі 25166546 грн. Проте, за недостатністю коштів планується звернутись по кредит комерційного банку. Структура джерел фінансування наведена у таблиці 2.3. Задля задоволення потреб у капіталі новостворюваного бізнесу планується взяти позику у розмірі 1000000 грн в банку «Приватбанк» під 20% річних строком на 36 місяців. Загальний обсяг

поточних витрат апарт-готелю за місяць склав 252191,7 грн, а за рік – 2992184,3 грн.

6. Проект розрахований на п'ять років. Розрахунок об'єму надання послуг готелем має широку варіацію, тому що готель надає послуги як короткострокової оренди апартаментів, так і оренди на довгий час (від 3-х місяців). Для даного проекту був узятий середній коефіцієнт завантаження апарт-готелю у розмірі 70% в перший рік. Починаючи з другого року і до закінчення терміну реалізації проекту об'єм надання послуг складає 75%.

7. Чиста приведена вартість проекту складає 4 334,7 тис. грн, що свідчить про загальну ефективність проекту з урахуванням вартості грошей у часі. Середня норма рентабельності для проекту складає 72,95%, індекс прибутковості – 2,09, а внутрішня норма рентабельності – 92,12. Усі три показники вказують на те, що інвестування у бізнес, що аналізуються, є ефективним як враховуючи зміну вартості грошей у часі, так і без такого врахування.

8. Термін окупності проекту відображає той період часу, по закінченні якого вкладені у проект кошти повернуться до інвестора через прибуток, що генерується проектом, а після його завершення – почнуть приносити чистий прибуток. Для запропонованого проекту цей період часу складає 21 місяць, а з урахуванням зміни вартості грошей у часі – 25 місяців, що є достатньо реальним відображенням процесів, що проходять в поточних реаліях економічного стану України.

9. Проект є найбільш вразливим до таких факторів, як кількість днів на місяць, на які буде здано номери готелю, та ціна, по якій буде відбуватись така здача, статистичний аналіз проекту методом Монте-Карло вказує на абсолютну стійкість проекту.

Список використаних джерел

1. Алейнікова Г.М. Організація та управління тур бізнесом: Навч. посібник. / Г.М. Алейнікова – Х.: Олді-Плюс, 2005. – 184 с.
2. Асмолова І.М. Аналіз та виявлення шляхів удосконалення ресурсного потенціалу приватних готелів [Електронний ресурс]. Режим доступу: file:///C:/Users/user/Downloads/znprnudps_2011_1_5.pdf
3. Бовш Л. А. Аналіз основних аспектів розвитку готельного бізнесу в Україні в сучасних умовах [Електронний ресурс]. Режим доступу: file:///C:/Users/user/Downloads/Npmaup_2015_1_30%20(1).pdf
4. Власова В.М. Основы предпринимательской деятельности. –М.: Финансы и статистика, 2003. – 312 с.
5. Гусєва О. Тенденції ринку готельних послуг Одеського регіону [Електронний ресурс]. Режим доступу: <http://dspace.oneu.edu.ua/jspui/bitstream.pdf>
6. Драчук Г. Є. Апартамент-готелі – перспективний напрям готельної індустрії [Електронний ресурс]. Режим доступу: <http://www.sworld.com.ua/konfer37/64.pdf>
7. ДСТУ 4269:2003 «Послуги туристичні. Класифікація готелів» [Електронний ресурс]. Режим доступу: file:///C:/Users/user/Downloads/dstu4269%20(1).pdf
8. Закон України «Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань» від 15.05.2003 № 755-IV. Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/755-15/page>
9. Закон України «Про збір та облік єдиного внеску на загальнообов'язкове державне соціальне страхування» від 08.07.2010 № 2464-VI [Електронний ресурс]. Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/755-15/print1464236722455929>
10. Зеленко О. О. Габараєва К. Р. Сучасні тенденції розвитку готельного господарства в Україні [Електронний ресурс]. Режим доступу: file:///C:/Users/user/Downloads/Nvdu_2013_10_6%20(1).pdf

11. Карпов В.А., Улибіна В.А. Проектний аналіз (конспект лекцій та практичні завдання) – Одеса, 2005 – 151 с.
12. КВЕД-2010: Клас 23.61 [Електронний ресурс]. Режим доступу: http://kved.ukrstat.gov.ua/KVED2010/23/KVED10_23_61.html
13. Класифікація організаційно-правових форм господарювання ДК 002:2004 [Електронний ресурс]. Режим доступу: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ST000948.html
14. Маначинська Ю.А. Статистична оцінка ринку готельних послуг України [Електронний ресурс]. Режим доступу: http://chtei-knteu.cv.ua/herald/content/download/archive/2014/v2/NV-2014-V2_12.pdf
15. Марцин Т.О., Бурак Т.В. Сучасні тенденції розвитку ринку готельних послуг України [Електронний ресурс]. Режим доступу: <http://www.sworld.com.ua/index.php/ru/c113-2/16215-c113-141>.
16. Офіційний сайт Державної служби статистики України [Електронний ресурс]. Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua/>
17. Офіційний сайт інтернет-магазину «Счетчики» [Електронний ресурс]. Режим доступу: <http://schetchiki.com.ua/>
18. Офіційний сайт компанії «Housefix» [Електронний ресурс]. Режим доступу: <http://www.housefix.od.ua/price.html>
19. Офіційний сайт компанії «Интелсити» [Електронний ресурс]. Режим доступу: http://www.ic.ua/hotels_equipment.php?page_id=60
20. Офіційний сайт компанії «Приватбанк» [Електронний ресурс]. Режим доступу: <https://privatbank.ua/ru/>
21. Офіційний сайт компанії «Тенет» [Електронний ресурс]. Режим доступу: <https://www.tenet.ua/>
22. Офіційний сайт рекламного агентства «Ника» [Електронний ресурс]. Режим доступу: <http://nika.odessa.ua/index.php?name=Shop&cat=19&num=2>
23. Офіційний сайт ТОВ «nextweb» [Електронний ресурс]. Режим доступу: <http://nextweb.ua/>

24. Покропивний С.Ф., Соболев С.М., Швиданенко Г.О., Дерев'янка О.Г. Бізнес-план: технологія розробки та обґрунтування [Електронний ресурс]. Режим доступу: <http://studentam.kiev.ua/content/view/692/92/>
25. Роглев Х.Й. Основи готельного менеджменту [Електронний ресурс]. Режим доступу: http://tourlib.net/books_ukr/roglev11-7.htm
26. Руденко В.П. Теоретичні основи готельного господарства, поняття «гостинності» і «готельного господарства». Ретроспективний аналіз розвитку готельної справи [Електронний ресурс]. Режим доступу: http://libfree.com/164516961_turizmteoretichni_osnovi_gotelnogo_gospodarstva.html
27. Сайт міського єдиного розрахункового центру [Електронний ресурс]. Режим доступу: <https://www.gerc.ua/tarifs/>
28. Скибінський С.В. Маркетинг готельних послуг. / С.В. Скибінський – Л.: Видавництво Львівської комерційної академії. – 2000. – 246 с.
29. Ткаченко Т.І. Організаційно-економічні особливості функціонування підприємств готельного господарства різних форм власності / Т.І. Ткаченко // Вісник ДІТБ. – 2001. – №5. – С. 209- 213.
30. Усик С.П. Аналіз ринку готельних послуг України [Електронний ресурс]. Режим доступу: http://www.rusnauka.com/34_VPEK_2012/Economics/6_120118.doc.htm
31. Шляхта О.М. SWOT-аналіз як метод стратегічного управління підприємством [Електронний ресурс]. Режим доступу: http://www.nbu.gov.ua/old_jrn/Soc_Gum/Ekpr/2012_68/statti/35.pdf