

РЕДЕВЕЛОПМЕНТ ЯК СТРАТЕГІЧНИЙ ІНСТРУМЕНТ РОЗВИТКУ В ГОТЕЛЬНОМУ БІЗНЕСІ

У сучасних умовах розвитку ринку гостинності інвесторам і представникам готельного бізнесу необхідно грамотно використовувати ресурси і застосовувати стратегічні інструменти розвитку галузі. Одним із таких інструментів є редевелопмент, який представляє собою процес перепрофілювання незатребуваних об'єктів нерухомості або промислових зон, які не використовуються, під новий напрямок, що передбачає розроблення концепції, проведення економічного аналізу, здійснення будівельно-монтажних роботами і здачу в експлуатацію [1].

Готельний бізнес має свою специфіку та особливості функціонування, тому процес перепрофілювання об'єктів нерухомості на готельні викликає свої складнощі. У процесі редевелопменту необхідно проводити аналіз best use (найкращого використання земельної ділянки з урахуванням правових, екологічних і фінансових обмежень) об'єкта нерухомості, враховувати значущі фактори для кожного сегмента готельної нерухомості. Важливо аналізувати й техніко-економічне обґрунтування проєкту, оскільки перетворення не завжди дає змогу перепрофілювати об'єкт, який дійсно підходить для процедури редевелопменту, з урахуванням комфорту користувача та дотримання технологій для оптимальної експлуатації об'єкта. При цьому у великих містах готельний ринок часто вже перенасичений, що може призвести до простою приміщень, зниження показників ефективності та рентабельності проєктів редевелопменту. У зв'язку з цим виникає необхідність залучати зацікавлених інвесторів у менші населені пункти, де зазвичай є досить багато об'єктів нерухомості, придатних для редевелопменту та подальшого розвитку.

Розглядаючи редевелопмент, необхідно не тільки проводити якісну оцінку самого об'єкта, а й оцінювати інвестиційну привабливість регіону загалом. Найчастіше припускаються помилок і під час фінансово-інвестиційного планування об'єктів редевелопменту, що не враховує фактичних умов його експлуатації. Необхідно використовувати індивідуальний підхід до кожного об'єкта, враховуючи реальні умови, наявні ресурси, можливості замовника проєкту та інвестора. Крім того, редевелопмент – доволі складний і дорогий процес, який вимагає проведення економічної експертизи, зіставлення трудових і фінансових витрат із передбачуваним чистим операційним доходом від проєкту з урахуванням усіх ризиків тощо.

Разом з тим редевелопмент має багато переваг, оскільки чимало занедбаних об'єктів можуть отримати друге життя за доволі короткий термін і приносити користь не лише замовнику у вигляді прибутку, а й усьому суспільству загалом. Крім того, багато об'єктів мають неповторний дизайн, незвичайну архітектурну концепцію, що зможе стати прикрасою регіону, де вони функціонуватимуть. Такий підхід до редевелопменту дасть змогу створити унікальну торговельну пропозицію - можливо, саме новий готельний комплекс дасть поштовх подальшому розвитку туристичній привабливості певного регіону [2].

Отже, можна зробити висновок, що сьогодні зростає зацікавлення інвесторів таким інструментом розвитку готельного бізнесу, як редевелопмент, з урахуванням його переваг і недоліків, оскільки він дає змогу використати наявний, і найчастіше збитковий і застарілий об'єкт у комерційних цілях та сприятиме розвитку.

Список використаних джерел:

1. Ганечко І. Девелопмент нерухомості: європейські тренди. *Зовнішня торгівля: економіка, фінанси, право*. 2023. № 5. С. 97–112.
2. Yoong K. How has the hotel development scene evolved? URL : <https://hospitalityinsights.ehl.edu/hotel-development-scene>