

EKONOMSKO FINANSIJSKA ANALIZA U HOTELIJERSTVU

-Vežbe-

Dušan Borovčanin, master

E-mail: dborovcanin@singidunum.ac.rs



CENE U HOTELIJERSTVU

2 pristupa u literaturi

1. Pristup zasnovan na troškovima
2. Pristup zasnovan na tražnji i konkurenciji



CENE U HOTELIJERSTVU

- Metod marže
- Metod 1\$ za 1000\$
- The bottom up model (Odozdo na gore)
- Metod Hubarttova formula
- MAARR – (Minimum acceptable average room rate)



Metod marže

- Nakon što se izračuna potrebna marža, neophodno je dodati je nabavnoj vrednosti svake usluge/proizvoda.



Metod "1\$ za 1000\$"

- Metod se pojavio 70 godina prošlog veka.
- Podrazumeva vezu između investicija u hotelski objekat i buduće cene po kojoj će se prodavati sobe.
- Nedostatak – bazira se na istorijskim cenama
- Ako su troškovi investicije iznosili 4.500.000 \$, a hotel raspolaže sa 150 soba, cena sobe iznosiće?
- $4.500.000 \$ / 150 \$ = 30.000\$ \rightarrow 30 \$$



Metod "1\$ za 1000\$"

- Ako investicija u hotel iznosi 2.900.000 a hotel raspolaže sa 70 soba, koliko će iznositi prodajna cena sobe?
- $2.900.000/70 = 41.429 \rightarrow 42\$$
- Ako investicija u hotel iznosi 7.700.000 a hotel raspolaže sa 170 soba, koliko će iznositi prodajna cena sobe?
- $7.700.000/170=45.294 \rightarrow 46\$$



Bottom up model

- Polazi od uvažavanja ukupnih troškova i neophodnog obima prodaje da bi se ti troškovi pokrili.
- **Primer**
- Hotel raspolaže sa 140 soba i projektovanu popunjenost kapaciteta od 65%. Ukupni troškovi iznose 2.750.000 EUR. Koliko bi trebalo da iznosi cena sobe?
- $140 * 0,65 \times 365 = 91 * 365 = 33.215$ SJ
- $\text{Cena sobe} = 2.750.000 / 33.215 = 82,79 = \mathbf{83 \text{ EUR}}$



Bottom up model

Zadatak

- Hotel raspolaže sa 240 soba, i ima projektovanu popunjenost od 70%. Ukupni troškovi uz ovu popunjenost iznose 3.200.000 EUR. Koliko bi trebalo da iznosi cena sobe?
- Raspoloživi kapaciteti= $240 * 0,7 * 365 = 168 * 365 = 61.320$
- Cena sobe = $3.200.000 / 61320 = 52,18 \rightarrow 53$ EUR



Bottom up model - zadatak

- Hotel raspolaže sa 170 soba, i ima projektovanu popunjenost od 65%. Ukupni troškovi uz ovu popunjenost iznose 2.700.000 EUR. Koliko bi trebalo da iznosi cena sobe?
- Rešenje = $170 * 0,65 = 110,5 * 365 = 40.322$
- $\Rightarrow 2.700.000 / 40.322 = 63,79 = 64$ EUR



Bottom up model

Međutim...

- Hotel ima - **240 soba**
- Jednokrevetne - **30%**
- Dvokrevetne - **70%**
- Razlika u ceni – **20 EUR**



Bottom up model

Iskorišćenost kapaciteta	240	70%	168
Jednokrevetne sobe	168	30%	50,4
Dvokrevetne sobe	168	70%	117,6
Razlika u ceni	20		
Potrebna prodaja	8904		
Formula za računanje	$51x+118*(x+20)=8904$	$169x+2360=8904$	$169x=6.544=6.544/169=39$
Cena jednokrevetne sobe			39
Cena dvokrevetne sobe			59
Prihod od 1/1			6938,4
Prihod od 1/2			1965,6
Ukupan prihod			8904

Dodati Bottom up prema segmentima



Metod Hubarttova formula

- **Roy Hubartt**, za potrebe američkog hotelskog udruženja, 1952.god



	1. Operativni troškovi	
Sektor soba		440000
Telefon		20000
Administracija		270000
Porezi i naknada zaposlenih		40000
Propaganda i promocija		35000
Grejanje i energija		188000
Održavanje		17500
Ukupni operativni troškovi		1010500
	2. Porezi i osiguranje	
Porezi na nekretnine		120000
Porez na franšizu		4000
Osiguranja		13000
Ukupno porezi i osiguranja		137000
	3. Knjigovodstvena vrednost otpisanih sredstava	
Nameštaj, instalacije i oprema		70000
Zgrade		95000
Ukupna knjigovodstvena vrednost		165000
	4. Fer vrednost stalnih i otpisanih sredstava	
Zemljište		195000
Zgrade		240000
Nameštaj, instalacije i oprema		160000
Ukupno fer tržišna vrednost		595000
	5. Drugi prihodi osim smeštaja	
Izdavanje poslovnog prostora		75000
Profit od F&B		340000
Ostalo		85000
Ukupno drugi prihodi		500000
6. Potreban prihod od prodaje da bi se pokrili troškovi -VI=(I+II+III+IV)-V		
		1407500

Metod Hubarttova formula - nastavak

RB	Opis	Računske operacije		
1	Potreban iznos prihoda		1.820.000	
2	broj soba		130	
3	broj soba za godinu dana	$365*(II)$	47.450	
4	procena iskorišćenosti kapaciteta		30842,5	65%
5	potrebna cena da bi se ostvario prihod	$1/4$	59,00948367	
6	aktuelna cena		45	
7	potreban % iskorišćenosti kapaciteta po tržišnoj ceni	$1/6$ pa $7/3$	0,852359209	

Metod Hubarttova formula - zadatak

- Operativni troškovi-2.250.000
 - Porezi i osiguranje-145.000
 - Knjigovodstvena vrednost otpisanih sredstava-200.000
 - Fer vrednost otpisanih sredstava-720.000
 - Drugi prihodi osim smeštaja-820.000
 - Potreban prihod -?
-
- Potreban prihod – 2.495.000



Metod Hubarttova formula - zadatak

RB	Opis	Računske operacije		
1	Potreban iznos prihoda		2495000	
2	broj soba		170	
3	broj soba za godinu dana	365*(II)	62050	
4	procena iskorišćenosti kapaciteta		40332,5	65%
5	potrebna cena da bi se ostvario prihod	1/4	61,86078225	
6	aktuelna cena		55	
7	potreban % iskorišćenosti kapaciteta po tržišnoj ceni	1/6 pa 7/3	0,731081972	

Minimum acceptable average room rate - MAARR

Kategorija soba	Broj soba	Cena 1/1 soba	Cena 1/2 sobe	Razlika između 1/1 i 1/2 sobe	% iskorišćenost	Formule
A	50	55	70	15	30	3200
B	30	65	90	25	60	3450
C	40	95	130	35	90	6950
Ukupno	120					13600
						113,333
MAARR						33

ZADATAK - MAARR

Kategorija soba	Broj soba	Cena 1/1 soba	Cena 1/2 sobe	Razlika između 1/1 i 1/2 sobe	% iskorišćenost	Formule
A	70	39	59	20	30	3330
B	40	49	65	16	60	2920
C	60	95	130	35	90	8850
Ukupno	170					15100
MAARR						88,823529