

MENAXHIMI I OBJEKTEVE HOTELIERE NË BAZË TË PLANIT TË ASETEVE

MSc. Valdete Rexhepi

Abstrakti

Menaxhimi i aseteve, përkatësisht menaxhimi i pasurisë së një ndërmarrje hoteliere, më së shpeshti definohet si proces në të cilin pronarit të pasurisë i sigurohen të dhëna me qëllim të marrjes së vendimeve si dhe i garantohet se pasuria e tij do të menaxhohet si nga aspekti i krijimit dhe ruajtjes së vlerave të pasurisë së tij, po ashtu edhe nga zvogëlimi i riskut financiar. Menaxheri i aseteve është personi të cilin e emëron pronari i ndërmarrjes që në emër dhe llogari të tij të menaxhojë me pasurinë e tij. Ndërsa plani për menaxhimin e aseteve është instrumenti më bashkëkohor për menaxhimin e pasurisë dhe investimeve në një objekt hotelier. Në fakt ky është një ndër shërbimet më të reja që ofrohet në industrinë hoteliere, për të ndihmuar pronarët e hoteleve në realizimin e qëllimeve të tyre¹³³.

Fjalët kryesore: plani i pasurisë, ndërmarrjet (objektet) hoteliere, menaxheri i pasurisë

JEL kualifiki: L, L5, L59.

Hyrje

Menaxhimi i aseteve (në vazhdim menaxhimi i pasurisë) në industrinë hoteliere nënkupton menaxhimin e pasurisë së tërësishme të një ndërmarrje hoteliere, dhe konsiderohet si produkt bazë në industrinë hoteliere të viteve të fundit i cili ka pasuar nga transformimi i hotelerisë tradicionale në kompanitë hoteliere të cilat i kanë kushtuar rëndësi të veçantë kualitetit të produkteve të tyre. Industria hoteliere është një ndër industritë më të ndieshme ndaj ndryshimeve të cilat ndodhin në ambientin e jashtëm, e në veçanti ndaj kërkesave shumë komplekse për produkte kualitative. Sot kualiteti i produkteve hoteliere është shëndërruar në armën më të fortë konkurruese në mes të ndërmarrjeve hoteliere. Mirëpo, karakteristikë tjetër sipas të cilës dallojnë ndërmarrjet hoteliere, është pikërisht mënyra e menaxhimit të pasurisë, sepse jo çdo kush që ka një ndërmarrje apo objekt hotelier, mund të posedojë njohuri dhe aftësi për ta menaxhuar atë pasuri. Prandaj, menaxhimi i pasurisë në industrinë hoteliere dhe në veçanti plani i pasurisë, preferohet të aplikohet në vendet në tranzicion.

1. Roli i menaxherëve në menaxhimin e pasurisë hoteliere

Roli i menaxherëve të pasurisë është gjithnjë e më i madh në aspekt të ndryshimit të qasjes tradicionale ndaj pasurisë. Prandaj, duke u bazuar në këtë,

¹³³ Beals P., Denton G. Hotel Asset Management- Principles & Practices, (2004) , fq. 5

enaxherët përveq funksionit të tyre menaxhues kanë dhe funksion strategjik, që nënkupton krijimin dhe menaxhimin afatgjatë të planit të pasurisë për një ndërmarrje hoteliere, duke u bazuar në kërkesat dhe qëllimet e pronarit. Këta menaxherë sigurojnë të dhëna kur duhet blerë apo shitur pasurinë, çfarë performanse financiare pritet nga një investim i caktuar në afat të shkurtër dhe të gjatë, apo çfarë investimesh dhe ku duhet bërë për të aktualizuar ndërmarrjen. Detyrat më të rëndësishme të menaxherëve të pasurisë mund të përkufizohen në katër elemente kryesore: identifikimin e qëllimeve të pronarit, blerjen (investimin) e pasurisë, kontrollin e performacës aktuale të afarizmit apo shitjen e pasurisë. Këto komponente në fakt përbëjnë ciklin e menaxhimit të pasurisë si proces¹³⁴.

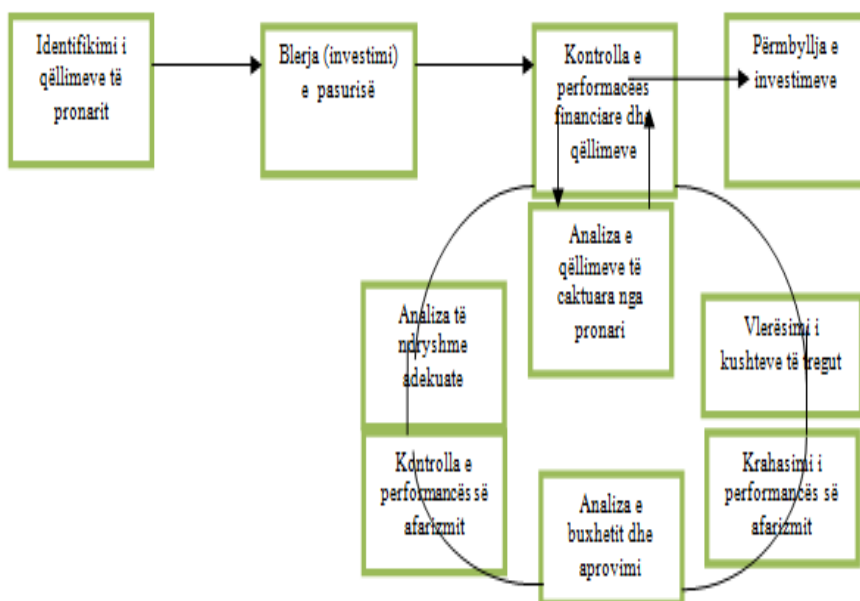


Fig.1. Procesi i menaxhimit të pasurisë

Nga figura shihet se është shumë e rëndësishme që të krijohen kanalet komunikuese në mes të pronarit të pasurisë, menaxherit të pasurisë dhe menaxhmentit të ndërmarrjes apo objektit, me qëllim të identifikimit dhe distribuimit të të dhënave të domosdoshme për të krijuar planin adekuat për menaxhimin e pasurisë dhe marrjen e vendimeve.

1.1. Plani për menaxhimin e pasurisë

Plani për menaxhimin e pasurisë, bazohet në analizën e fakteve dhe të shifrave. Për të krijuar një plan të këtillë duhet hulumtuar dhe mbledhur një numër shumë të madh të informacioneve të detajizuara, edhe pse shumica prej tyre nuk

¹³⁴ Po aty, fq 19

prezantohen fare , por të cilat janë të domosdoshme për të krijuar një pasqyrë reale dhe të kuptueshme që përkon me kërkesat dhe synimet e pronarit .

Aplikimi i planit të këtillë në vendet e tranzicionit , përkatësisht në Kosovë qoftë për investimet e reja në industrinë hoteliere, apo për ndërmarrjet ekzistuese hoteliere, do të ndryshonte mënyrën tradicionale të menaxhimit të pasurisë, duke krijuar një model bashkohor të menaxhimit.

1.1.1.Qëllimi dhe përmbajtja

Si instrumenti më bashkëkohor në industrinë hoteliere, plani për menaxhimin e pasurisë ka për qëllim ngritjen e atraktivitetit të pasurisë hoteliere në treg si dhe rritjen e vlerës së pasurisë së përgjithshme të ndërmarrjes.

Plani për menaxhimin e pasurisë për një ndërmarrje hoteliere duhet të përmbajë :

1. Identifikimin e gjendjes ekzistuese të pasurisë, përkatësisht objektit hotelier, dhe performancës financiare të ndërmarrjes apo objektit hotelier.
2. Analizën e tregut dhe konkurrencës, me qëllim të identifikimit të trendeve aktuale në treg dhe pozicionimin e ndërmarrjes në treg.
3. Propozimin për pozicionimin e ardhshëm të objektit dhe zhvillimin e produktit.
4. Konceptin për shfrytëzimin më të mirë të pasurisë, apo konceptin bazë për ristrukturimin e pasurisë ekzistuese (planin për zhvillimin e produktit) si dhe propozimin për projekte të reja.
5. Propozimin e planit për investime i cili duhet të jetë në funksion të koncepteve të propozuara për zhvillimin e ardhshëm të ndërmarrjes.
6. Duke u bazuar në konceptet e propozuara për ristrukturim apo zhvillim të produktit të ri, duhet të bëhet parashikimi financiar për afarizmin e ardhshëm të ndërmarrjes.
7. Në bazë të të gjitha këtyre, të përcaktohet vlera e pasurisë së përgjithshme të ndërmarrjes apo objektit hotelier.

Diagnosticimi përfundimtar i ndërmarrjes apo objektit, përfshin vlerën aktuale të pasurisë, pozitën në treg, modelin e organizimit të punës, gjendjen financiare, duke i identifikuar kështu anët e forta dhe të dobëta të pasurisë së analizuar. Ndërsa analiza e tregut nënkupton identifikimin e mundësive dhe rreziqeve të cilat mund të kenë ndikim në zhvillimin e ardhshëm të secilit prej objekteve hoteliere. Prandaj, duhet përdorur metoda dhe analiza të ndryshme hulumtuese dhe krahasuese (SWOT analiza, Benchmarking analiza) si dhe metodën USALI (Uniform System of Accounts for the Lodging Industry) si një ndër metodat më të avancuara dhe praktike për përcjelljen , përlllogaritjen dhe raportimin e rezultateve financiare të punës në industrinë hoteliere. Këto rezultate duhet të përmbajnë të gjitha të dhënat e periudhave të kaluara (nëse kemi të bëjmë me objekt ekzistues) duke përfshirë shfrytëzimin e kapaciteteve akomoduese brenda një periudhe të caktuar apo bilancin e gjendjes sipas treguesve¹³⁵ të metodës

¹³⁵ ARR (Average Room Rate) – të hyrat mesatare nga dhomat sipas çmimit, RevPAR (Revenue Per Available Room) – të hyrat mestare sipas dhomave të disponueshme, janë disa nga të dhënat bazë të cilat llogariten në bazë të formulave të caktuara

USALI, të hyrat dhe shpenzimet e përgjithshme, periudhën e kthimit të investimeve, apo qëllimi është të tregohen rezultatet e afarizmit dhe trendet për zhvillim në të ardhmen.

2. Menaxhimi i pasurisë hoteliere në vendet në tranzicion

Në vendet në tranzicion në nivelin në të cilin gjendet edhe Kosova, ende mbizotëron mënyra tradicionale e të menduarit dhe menaxhimit të një objekti apo ndërmarrje hoteliere.

Procesi i privatizimit të ndërmarrjeve të dikushme hoteliere, ka mundësuar privatizimin e atyre objekteve nga individë të pa përvojë dhe joprofesional për menaxhimin hotelier, si dhe janë ndërtuar objekte hoteliere në çdo vend ku ka pasur mundësi apo pasuri një person i caktuar, pa bërë ndonjë analizë paraprake për mundësinë e pozicionimit të ardhshëm në treg të atij objekti. Prandaj mungesa e kuadrove profesionale për menaxhim, zhvillimi i procesit të punës pa ndonjë planifikim afatgjatë, zgjidhja momentale dhe e përkohëshme e problemeve të cilat shfaqen si pjesë dhe pasojë e procesit të punës, janë disa nga faktorët të cilët tregojnë se transformimi nga mënyra e menaxhimit tradicional në atë bashkëkohor, kërkon që menaxhimi i një ndërmarrje apo objekti hotelier të bëhet në bazë të planit të aseteve.

Produktet apo shërbimet hoteliere me kualitet të dobët krijojnë shpenzime, i dëshpërojnë mysafirët, sjellin deri te humbja e vendeve të punës për të punësuarit dhe e zvogëlojnë profitin e ndërmarrjes. Prandaj, aplikimi i planit për menaxhimin e pasurisë, preferohet, për investimet e reja që para destinimit të sipërfaqes tokësore për një objekt të tillë, si dhe për pasuritë ekzistuese, me qëllim të menaxhimit bashkëkohor të atyre ndërmarrjeve.

Njëra ndër karakteristikat sipas të cilës dallojnë ndërmarrjet hoteliere nga njëra tjetra është mënyra e menaxhimit të pasurisë. Prandaj, menaxhimi i pasurisë është proces i krijimit dhe qëndrueshmërisë së vlerave, përmes rritjes më të madhe të mundshme të të hyrave, kontrollit të shpenzimeve, menaxhimit të riskut dhe qëndrueshmërisë fizike të pasurisë.

Përfundim

Menaxhimi i pasurisë së ndërmarrjeve hoteliere në vendet në tranzicion e në veçanti në Kosovë është e domosdoshme, për arsye se me shumicën prej këtyre ndërmarrjeve menaxhojnë njerëzit joprofesional, dhe mungesa e kuadrove profesionale dhe e aftësive menaxhuese sjell deri te rezultatet e dobëta në këtë veprimtari, të cilat shkaktojnë jo qëndrueshmëri afatgjatë në treg.

Plan për menaxhimin e pasurisë paraqet ndihmën e parë për menaxhmentin e një ndërmarrje hoteliere, nga aspekti i planifikimit për investim, organizimit të procesit të punës, kontrollit të shpenzimeve dhe planifikimit të buxhetit, avansimit të sistemit informativ, si dhe menaxhimit të burimeve njerëzore.

Përfundimisht, mund të thuhet se plani për menaxhimin e pasurisë, ndërmarrjeve hoteliere ju ofron mundësinë që të jenë në trend me ndërmarrjet

hoteliere të vendeve të zhvilluara përmes zhvillimit të produktit hotelier duke modifikuar dhe avansuar produktet e verifikuara nga ndërmarrjet e suksesshme hoteliere.

Referencat

1. Bardi A. James, (2003). Hotel front office management, The Pennsylvania State University, USA
2. Beals Paul & Denton Greg (2003). Hotel Asset Management Principles & Practices, Educational Institute of the American Hotel & Lodging Association, Denver USA
3. Cerović, Z.(2003). Hotelski menadžment, Fakultet za hotelski i turistički menadžment Opatija
4. Hayes, K.David, & Ninemeier, D.Jack (2005).Upravljanje hotelskim poslovanjem, Zagreb
5. Inwent Internationale Weiterbildung und Entwicklung gGmbH, Priručnik za hoteljerstvo,.Serbiche Version (2004)
6. Stutts, A. (2001). Hotel and Lodging Management, John Wiley & Sons, New York