

DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2018-18-50>

УДК 640.41:330.341.1

Апарт-готелі як інноваційна форма організації готельних підприємств

Давиденко І.В.

кандидат економічних наук,
доцент кафедри туристичного та готельно-ресторанного бізнесу
Одеського національного економічного університету

Скрипкару А.А.

магістрант
Одеського національного економічного університету

У статті розглянуто сутність та особливості створення апарт-готелів як сучасної форми організації підприємств готельного господарства та надання готельних послуг. Проаналізовано специфічні риси, розглянуто можливі види апарт-готелів. Охарактеризовано ризики, пов'язані зі створенням апарт-готелів. Окреслено перспективи розвитку апарт-готелів в Україні та світі.

Ключові слова: готельне господарство, інноваційний розвиток, оренда, апарт-готелі, керуюча компанія.

Давыденко И.В., Скрипкару А.А. АПАРТ-ОТЕЛИ КАК ИННОВАЦИОННАЯ ФОРМА ОРГАНИЗАЦИИ ГОСТИНИЧНЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ

В статье рассмотрены сущность и особенности создания апарт-отелей как современной формы организации предприятий гостиничного хозяйства и предоставления гостиничных услуг. Проанализированы специфические черты, рассмотрены возможные виды апарт-отелей. Охарактеризованы риски, связанные с созданием апарт-отелей. Определены перспективы развития апарт-отелей в Украине и мире.

Ключевые слова: гостиничное хозяйство, инновационное развитие, аренда, апарт-отели, управляющая компания.

Davydenko I.V., Skrypkyary A.A. APART-HOTELS AS AN INNOVATIVE FORM OF ORGANIZATION OF HOTEL ENTERPRISES

The article examines the essence and specifics of the creation of apart-hotels as a modern form of organization of hotel's enterprises and provision of hotel services. Analyzed specific features, considered the possible types of apart-hotels. Characterized the risks associated with the creation of apart-hotels. The prospects for the development of apartment hotels in Ukraine and the world have been determined.

Keywords: hotel industry, innovative development, rent, apart-hotels, Management Company.

Постановка проблеми у загальному вигляді. У складі структури туризму готельна інфраструктура займає особливе місце й є центром формування сучасного туристичного ринку. Туристичний ринок в Україні, досягнувши певних успіхів на окремих напрямках, загалом має досить низькі показники порівняно з іншими туристичними дестинаціями. Таке становище зумовлене, перш за все, відставанням рівня підприємств готельного господарства від світових тенденцій, недостатньо розвиненою готельною інфраструктурою, рівнем готельного сервісу, у системі якого слабкою ланкою є якість управління і, як наслідок, низька ефективність діяльності. Це не дає змоги повною мірою задовольняти потреби туристичного ринку в готельних послугах і перешкоджає забезпеченню стабільного рівня розвитку готельних підприємств.

Домогтися відповідності рівня готельного сервісу потребам ринку можливо за допомогою інноваційного інструментарію, здатного підвищити ефективність управління підприємствами готельного господарства. Такий підхід відповідає сучасній концепції управління індустрією гостинності Всесвітньої туристської організації (UNWTO), яка до найважливіших методів управління ефективністю відносить організаційно-управлінські інновації, які в системі управління готельним бізнесом націлені переважно на впровадження і розвиток технологій, поширення готельних мереж, класифікацію готельних підприємств, практико-орієнтовану підготовку кадрів.

Характерною особливістю інновацій у готельному бізнесі є висока роль організаційно-управлінських інновацій та інноваційної готельної інфраструктури. У практиці готель-

них підприємств використовується достатньо широкий арсенал організаційно-управлінських інновацій, у тому числі вибір типу готельного підприємства, інноваційний характер і широта асортименту послуг, їх інформаційне забезпечення, рівень професіоналізму персоналу.

Отже, питання пошуку ефективних інноваційних підходів до організації діяльності підприємств готельного господарства та надання готельних послуг набувають особливої актуальності.

Аналіз останніх досліджень і публікацій.

Питання теоретичних основ управління готельним бізнесом досліджувалися в працях Р. Браймера, Дж.Р. Уокера, Л. Агафонової, С. Байлика, М. Бойко, О. Головка [1], В. Карсекіна, В. Квартальнова, Н. Кузнєцової, М. Мальської [2], Ю. Опанащук [3], К. Поліщук, Т. Ткаченко, Т. Худякової [4] та низки інших вітчизняних та зарубіжних дослідників. Їхні наукові праці присвячені дослідженню особливостей діяльності підприємств готельної індустрії та інноваційній діяльності у цій сфері, висвітлюються сучасні підходи до аналізу та управління підприємствами готельного господарства.

Виділення невирішених раніше частин загальної проблеми. Проблеми та перспективи створення такої сучасної форми організації підприємств готельного господарства та надання готельних послуг, як апарт-готелі, в умовах сьогодення є недостатньо дослідженими та розробленими. Також вирішення вимагають питання розроблення практичних рекомендацій для бізнесу щодо правил створення та ведення господарської діяльності апарт-готелів.

Формулювання цілей статті (постановка завдання). Метою статті є дослідження організаційних засад створення апарт-готелів як сучасної інноваційної форми організації діяльності та надання готельних послуг.

Виклад основного матеріалу дослідження. Нині індустрія туризму і гостинності є однією з найбільших галузей світового господарства, що динамічно розвивається. Готельний бізнес сьогодні привертає увагу великих міжнародних корпорацій, невеликих місцевих об'єднань і приватних підприємців. Десятирічна еволюція європейського готельного бізнесу призвела до появи емпіричної пропорції: 60% постояльців обслуговують великі готелі, а 40% потоку туристів – гарантована частка малого готельного бізнесу [5].

Малий готельний бізнес необхідний для вирішення таких завдань, як ефективно використання матеріальних, трудових і фінан-

сових ресурсів, незатребуваних у великому виробництві; формування конкурентного середовища; швидке реагування на зміни в структурі ринку та ринкових ніш; зниження рівня безробіття; пом'якшення соціальної напруженості; підготовка кадрів для великих готельних об'єктів; часткова трансформація тіньової економіки в легальний малий бізнес. Зростають кількість і різноманітність пропонованих послуг у сфері малого готельного бізнесу. Вже відоме за кордоном поняття «апарт-готелі» поступово починає використовуватися і в Україні.

Апарт-готелі на території країн пострадянського простору тільки починають з'являтися. Найбільший розвиток цей сегмент отримав у США, низці європейських країн, а останнім часом і в Україні: у Києві відкрився Senator Apartments Executive Court від компанії DEOL Partners.

Апарт-готелі (або апартамент-готелі) – одна з новітніх тенденцій у світовому готельному бізнесі. Апарт-готелі належать до однієї з малих форм колективних засобів розміщення. Виходячи з назви, апарт-готелі створюються за принципом апартаментів [6].

Апарт-готель, або прибутковий будинок, – це багатоквартирний будинок, призначений для здачі в оренду. Як правило, основні клієнти апарт-готелів – іноземці з високим рівнем доходу, житло їм оплачують компанії, в яких вони працюють. Мінімальний термін оренди становить від декількох днів до трьох-чотирьох місяців. Клієнти дохідних будинків оцінюють їх як щось середнє між готелем і орендованою у приватного власника квартирою.

Економічна сутність апарт-готелів полягає у тому, що інвестор купує номер у готелі для одержання доходу від його експлуатації (здавання в оренду), а також отримує можливість іноді використовувати цей номер для власного проживання. При цьому всі питання, пов'язані з обслуговуванням номеру, меблюванням і пошуком клієнтів, бере на себе керуюча компанія.

Слід зазначити, що виділяють три основні види апарт-готелів:

– резиденції під брендом у складі готелів, тобто в одній будівлі можуть бути представлені звичайні номери та апартаменти. Таку резиденцію можна викупити і жити в ній постійно або періодично;

– кондо-готелі, цей вид переважно поширений у США. Він дає змогу викуповувати номери як інвестиційний продукт, тобто його

можна використовувати для власного проживання або здавати в оренду іншим клієнтам за допомогою керуючої компанії;

– готелі тривалого проживання – ще один формат апарт-готелю, де номери здаються, як і в звичайних готелях, але з можливістю оренди на тривалий термін. Найбільшою популярністю цей вид готелів користується в найбільших фінансових столицях світу: Парижі, Лондоні, Нью-Йорку, де працює багато експатів. У такому готелі може проживати вся сім'я, оскільки номер – це, по суті, малогабаритна квартира, а в готелі є мінімальний набір необхідної інфраструктури.

Серед відомих світових брендів, які пропонують сьогодні послуги апарт-готелів: французька мережа MaMaison, бренд Staybridge Suites від готельної корпорації InterContinental Hotels Group, мережа апарт-готелів Adagio від Accor. У США та Канаді апарт-готелі стали невід'ємною частиною ринку готельних послуг. Те ж саме можна сказати і про країни Західної Європи. Популярним є такий вид засобів розміщення у Великобританії, Франції, країнах Бенілюксу. У Росії апарт-готелі нині представлені в Москві та Петербурзі [7].

Нині в готельному бізнесі можна виділити два види апартаментів: класу люкс і класу «бізнес».

Апартаменти класу люкс передбачають наявність просторих приміщень, сучасного меблювання та апаратури, пропозицію розширеного пакету послуг. Як інші сервіси пропонується не тільки прибирання в номері і подача сніданків, а й ціла низка додаткових опцій – від масажу і спеціальної охорони номера до автомобіля з водієм і спеціальної винної карти.

Апартаменти бізнес-класу – це номери в апарт-готелях і передусім зручний спосіб тривалого проживання. Вони розраховані насамперед на ділових туристів. Апартаменти бізнес-класу повинні мати всі параметри окремої житлової площі. На відміну від сьютів, які вважаються типово готельними номерами, апартаменти являють собою синтез із двох типів – квартири і готельного номеру [5]. Від готельного номеру апартаменти перейняли лише деякі послуги, наприклад портьє, а від квартир – абсолютно автономну структуру, де гість відчуває себе як удома. Апарт-готелі зазвичай не мають ресторану, тому що номери в них обладнані власною кухнею. Крім того, деякі апартаменти мають ще одну особливість: їх можна цілком викупити у власність або зарезервувати на тривалий строк,

кілька років і більше. Перевагою апарт-готелів порівняно з орендою звичайної квартири є можливість не укласти контракт, а лише оплатити номер і ознайомитися з правилами проживання.

Якщо порівнювати стандартний готельний номер і номер у апарт-готелі приблизно того ж рівня, то витрати на обладнання останнього набагато вище за рахунок, наприклад, облаштування повноцінної кухні. Крім того, розмір номеру в середньому втричі перевищує площу готельного номера. За оцінками експертів ринку готельної нерухомості, прибутковість апартаментів становить до 14% річних, тоді як у висококласних готелів – на рівні 30%. Проте термін окупності проектів створення апарт-готелів становить шість-вісім років [8]. Інвестиції в чотирьох- та п'ятизіркові готелі в Україні окупаються за сім-десять років.

До того ж експерти асоціації малих готелів та апартаментів України зазначають, що реалізувати проект апарт-готелю набагато простіше і швидше, ніж побудувати готель. Під апарт-готель, як правило, викуповують уже існуючий будинок. Тобто інвесторів не потрібно витрачати рік-два на отримання землевідведення та дозволів на будівництво. Крім того, згідно з чинним законодавством України, фізичні особи – власники апартаментів можуть здавати нерухомість в оренду без необхідності державної реєстрації як суб'єктів підприємницької діяльності. У такому разі оподаткування зводиться до сплати податку на дохід фізичних осіб ПДФО за ставкою 18%.

На думку експертів, сьогодні ринок апарт-готелів розвивається в Україні у високому ціновому сегменті. Але з часом апартаменти будуть представлені і в інших цінових нішах. У європейських містах, наприклад, пропонується розміщення в апарт-готелях, які за рівнем обслуговування можна порівняти як із чотирьох- та п'ятизірковими готелями, так і з дохідними будинками економ-класу.

Звичайно, існують і певні ризики, пов'язані з діяльністю апарт-готелів. Це насамперед:

– низький рівень регулювання діяльності в Україні, відсутність у законодавстві терміна «апарт-готель», відсутність стандартизації у цій сфері;

– досить великий інвестиційний ризик за рахунок того, що покупці комерційної нерухомості гірше захищені законодавством, аніж покупці житла;

– зниження туристичної привабливості регіону, що може призвести до падіння доходності діяльності;

– насичення ринку засобами розміщення різного рівня та цінового діапазону в регіоні, що також негативно вплине на розмір доходів;

– зниження доходності інвестицій за рахунок невизначеності чітких умов ведення бізнесу, взаємовідносин із державою, керуючими компаніями тощо;

– складність роботи з довгостроковими орендарями за рахунок неможливості здійснити державну реєстрацію гостя за місцем проживання;

– великі комісійні під час роботи через керуючу компанію;

– складнощі з продажем бізнесу, особливо в разі розташування апартаментів у складі готелю. Найбільш очевидним кандидатом на придбання такого об'єкта буде готельний оператор, який купуватиме апартаменти тільки за зниженою вартістю або без урахування зростання капіталізації. Крім того, готельний номер як актив, як правило, є обтяженим спеціальними умовами володіння за контрактом;

– обмежений вплив або повна відсутність впливу на маркетинг готелю.

Вибір апартаментів для інвестування в нашій країні, на жаль, невеликий. Із відкритих джерел удалося знайти курортний готель «Лісова пісня» в Трускавці, де продають кімнати площею від 28 до 61 кв. м. Дохідність за всіма номерами приблизно однакова – на рівні 10–11% річних. Також у продажу знаходяться декілька апарт-готелів у Києві та Львові. Експерти сфери гостинності очікують, що в найближчі два-три роки на ринок України вийдуть світові апарт-оператори: Residence Inn (належить Marriott), Staybridge Suites (InterContinental Hotels Group), MaMaison (Orco Property Group) [5]. Зростання кількості апарт-готелів – необхідна умова для рентабельної роботи мережі зазначених операторів. Це зумовлено тим, що

витрати, пов'язані з функціонуванням даного бізнес-проекту (утримання висококваліфікованих фахівців, залучення вузькоспеціалізованих консультантів, значний маркетинговий бюджет), можуть окупатися тільки за достатньо великих обсягів операційної діяльності.

Висновки з цього дослідження. Таким чином, в Україні тенденція до появи апарт-готелів є відносно новою, розвиток цього типу засобів розміщення відбувається повільно. З огляду на все вищесказане, варто зазначити, що сегмент апарт-готелів – один із найскладніших і найменш регульованих сегментів як ринку готельних послуг, так і ринку нерухомості. На нашу думку, в Україні стримують розвиток апарт-готелів їх відносно невисока прибутковість за здачі в оренду, необхідність значних капіталовкладень, законодавча неврегульованість такої діяльності. До того ж уже сформувалися певні переваги вітчизняних туристів, які традиційно розміщуються або в звичайному готелі, або орендують квартиру у приватного власника.

Дослідження світової практики функціонування апарт-готелів показує, що вони користуються достатньою популярністю в країнах Європи й Америці, контингент споживачів там уже давно склався. В Україні ж він змінюється залежно від політичної та економічної ситуації⁴ зарубіжні та українські апарт-готелі відрізняються, в першу чергу, впорядкованістю й якістю обслуговування.

Перспективним напрямом подальших досліджень є розроблення сучасних концепцій апарт-готелів різних цінових категорій у містах України, орієнтованих на тривалий строк перебування. Також дослідження необхідно вести в напрямі вдосконалення чинної законодавчої бази з приводу надання апарт-готелями послуг розміщення.

ЛІТЕРАТУРА:

1. Організація готельного господарства: навч. посіб. / О.М. Головка, Н.С. Кампов, С.С. Махлинець. К.: Кондор, 2011. 410 с.
2. Мальська М.П. Готельний бізнес: теорія та практика: підручник. К.: Центр учбової літератури, 2012. 470 с.
3. Опанащук Ю.Я. Формування системи послуг у готельному господарстві України: автореф. дис. ... канд. екон. наук: 08.00.04. Львів, 2009. 23 с.
4. Худякова Т.А. Инновационные форматы гостиничного бизнеса: реалии и перспективы устойчивого развития. Российское предпринимательство. 2014. № 3. С. 11–18.
5. Свірський Є. Апарт-готелі як інструмент інвестування та планування відпочинку. URL: http://ua.prostobank.ua/finansoviy_gid/vidpochinok/statti/apart_goteli_yak_instrument_investuvannya_ta_planuvannya_vidpochinuku (дата звернення: 20.09.2018).
6. Apartment Houses / Encyclopedia.com. URL: http://www.encyclopedia.com/topic/apartment_house.aspx (дата звернення: 8.10.2018).

7. Плуки Я. Апартаменты: плюсы и минусы растущего сегмента рынка недвижимости. URL: http://avenue-apart.ru/hot_news/id/video_spb (дата звернення: 25.08.2018).
8. Чепижко И. Риски и выгоды инвестиций в гостиничные номера. URL: https://tranio.ru/articles/riski_i_vygody_investitsiy_v_gostinichnye_nomera/ (дата звернення: 8.10.2018).

REFERENCES:

1. Holovko O.M. (2011). Orhanizatsiia hotelnoho hospodarstva [Organization of the hotel economy]. K. : Kondor, 2011. 410 p.
2. Malska M. P. (2012). Hotelnyi biznes: teorii ta praktyka [Hotel business: theory and practice]. K. :Tsentruchovoi literatury, 2012. 470 p.
3. Opanashchuk Yu.Ya. (2009). Formuvannia systemy posluh u hotelnomu hospodarstvi Ukrainy [Formation the system of services in the hotel industry of Ukraine] (PhD Thesis), Lviv, 2009. 23 p.
4. Khudyakova T.A. (2014). Innovatsionnye formaty gostinichnogo biznesa: realii i perspektivy ustoychivogo razvitiya [Innovative formats of hotel business: realities and prospects for sustainable development]. Rossiyskoe predprinimatel'stvo [Russian business]. 2014. № 3. pp.11–18.
5. Svirskiy Ye. (2013). Apart-hoteli yak instrument investuvannia ta planuvannia vidpochynku [Apart-hotels as a tool for investment and vacation planning]. Available at: http://ua.prostobank.ua/finansoviy_gid/vidpochinok/statti/apart_goteli_yak_instrument_investuvannya_ta_planuvannya_vidpochynku (accessed 20 September 2018).
6. Apartment Houses // Encyclopedia.com. Available at: http://www.encyclopedia.com/topic/apartment_house.aspx (accessed 8 October 2018).
7. Plukchi Ya. (2015). Apart-oteli: plyusy i minusy rastushchego segmenta rynku nedvizhimosti [Apart-hotels: the pros and cons of the growing segment of the real estate market]. Available at: http://avenue-apart.ru/hot_news/id/video_spb (accessed 25 August 2018).
8. Chepizhko I. (2016). Riski i vygody investitsiy v gostinichnye nomera [Risks and benefits of investing in hotel rooms]. Available at: https://tranio.ru/articles/riski_i_vygody_investitsiy_v_gostinichnye_nomera/ (accessed 8 October 2018).

Abstract to the article apart-hotels as an innovative form of organization of hotel enterprises

Davydenko I.V.

Candidate of Economic Sciences, Associate Professor,
Odessa National Economic University

Skrypky A.A.

Master Degree Seeking Applicant,
Odessa National Economic University

At the structure of tourism there is a hotel infrastructure of a loan, as the center of forming a very important area of tourist market. Get some help from the hotel service to the needs of the market is possible using new tool, that will increase the possibility of effective management of the hotel party. Such way is according to the concept of management of the hotel and guest accommodation of the UNWTO.

Apart-hotels on the territory of the post-soviet area just become to be. The best development of the segment was made in the USA, European countries, and the rest of the time in Ukraine: In Kiev, the Senator Apartments Executive Court was established by DEOL Partners.

An apartment hotel, or a lucrative house, is an apartment house for rent. As a rule, the main clients of hotel apartments are foreigners with a high income. As a rule, companies pay for the apartment. The minimum term of the lease is from several days to 3-4 months. Clients of profitable homes evaluate them as something between the hotel and rented by the private owner of the apartment.

The economic essence of hotel apartments is that the investor buys a hotel room for income

from its exploitation (lease), and, also gets the opportunity to sometimes use this room for their own residence.

It should be noted that the three main types of apart-hotels are distinguished:

- Residence in the hotel;
- Condo-hotels;
- Hotels of long-term staying.

Currently, the hotel business can distinguish two types of apartments: the class "luxury" and the class "business".

The research of the world practice of the functioning of hotel apartments shows that they are quite popular in the countries of Europe and America, the contingent of consumers there has long been formed. In Ukraine, it varies depending on the political and economic situation, foreign and Ukrainian apart-hotels are distinguished, first, by the orderliness and quality of service.

Promising areas of further research are the development of modern concepts of apart-hotels of different price categories in Ukrainian cities, oriented, first, for a long staying. In addition, the study should be conducted in the direction of improving the existing legislative framework for the provision of accommodation services by apart-hotels.