

УДК 911.3

Вострікова А.В.

МАЛІ ЗАСОБИ РОЗМІЩЕННЯ: ЗАРУБІЖНИЙ ДОСВІД ДЛЯ УКРАЇНИ

Розглянуто особливості розвитку сектору малих засобів розміщення за кордоном та в Україні. Висвітлено їх становлення як засобу розміщення та сучасний стан.

Рассмотрены особенности развития сектора малых средств размещения за границей и в Украине. Показано их становление как средства размещения и современное состояние.

There were looked out the peculiarities of development of small hotels` market abroad and in Ukraine. There were reveal their incipience as the accommodation facilities and the condition of nowadays.

Актуальність даної теми полягає у досить активному розвитку сегменту малих засобів розміщення на світовому та українському готельних ринках.

Метою статті є висвітлення особливостей розвитку малих засобів розміщення в Україні та світі, а також їх сучасний стан.

Виклад основного матеріалу. Малий засіб розміщення (МЗР) – широко поширений у світі тип готелів. Термін «малий засіб розміщення» в найбільш значній мірі використовується в країнах Східної Європи, таких як Росія та Україна, тоді як в інших країнах світу надають перевагу назві «малі готелі» (small hotels). Міні-готелі в готельному бізнесі країн Європи давним-давно не тільки міцно зайняли свою нішу, але й стали одним з ключових елементів готельної індустрії. У затишних готелях, кожен з яких неповторний та унікальний, за помірну плату гість, безумовно, отримає куди більше задоволення, ніж оселившись в бездушному мережевому готелі, де клієнт відчуває себе швидше деталлю, що рухається по конвеєру, аніж бажаним гостем. І нічого страшного, що в міні-готелі немає басейну, фітнес-центру та казино: як правило, люди приїжджають зовсім не за цим.

В Україні також спостерігається стійкий розвиток малого готельного бізнесу, що зумовлено, з одного боку, загальносвітовими тенденціями, з іншого – гострою нестачею готелів з прийнятним сервісом за невеликі гроші. Саме вони користуються підвищеним попитом у іноземних туристів, які приїжджають сюди. У той самий час вітчизняний мандрівник також все частіше надає перевагу саме такому закладу розміщення, через його зручність, домашню атмосферу та цінову політику. Малі готелі відносяться до числа найбільш перспективних готельних структур, вкрай затребуваних на українському готельному ринку і здатних приносити стабільний дохід. Близько 40% європейського турпотoku припадає саме на засоби розміщення малих форм. На малі готелі припадає близько 80% загальної кількості готельних підприємств. Туристи їх цінують за майже домашній затишок, унікальність, індивідуальний підхід до кожного постояльця, і все це – за помірними цінами [3].

У Західній Європі – особливо у Великобританії, Іспанії та Італії, – поширене поняття *Bed and Breakfast hotel* – так називають невеликі готелі, що надають номер зі сніданком. Головна відмінна риса готелів В & В – невелика кількість номерів і, як уже говорилося, сніданок, включений у вартість проживання. У Франції подібні готелі називаються *chambre d'hôtes* – гостьові кімнати. Їх особливість полягає в розташуванні: будівлі *chambre d'hôtes*, як правило, будувалися в центрі невеликих сіл з метою розвитку туризму. У Німеччині малі готелі називають *пансіонами*: маленькі кімнати і відсутність реєстрації для них традиційні [11].

У зарубіжній практиці готельний бізнес малого формату найчастіше сімейний. Господарі не тільки володіють готелем, але і працюють у ньому – як правило, вже кілька поколінь родини зайняті в обслуговуванні готелю. Нерідко при готелі є сімейний ресторан, іноді пекарня [8]. Існують також

унікальні МЗР. Серед них – відомі *капсульні готелі* (*Capsule hotels*) в Японії, розміри номерів у яких дорівнюють розміру ліжка. Подібний готель – міні готель «Yotel» – розташований фактично поруч зі стійкою реєстрації в Лондонському аеропорту Хітроу. Проект його номерів був розроблений з використанням космічних технологій, щоб забезпечити гостям максимальний комфорт в мінімальному просторі. Такі однокімнатні готелі можна також зустріти в Голландії, США [11].

Малі готелі з домашньою атмосферою користуються великою популярністю і в Азії. Наприклад, до такого типу відноситься японський *рьокан* – традиційний заклад розміщення у Країні Сонця що сходить, який відомий ще з VIII-IX ст. Кількість номерів у них варіюється від 10 до 150. Більш бюджетним варіантом в Японії вважаються *мінсюку*, які також є сімейними готелями в японському стилі, але кількість номерів в них, як правило, не перевищує 10. У *рьоканах* та *мінсюку* сніданок та обід вже можуть входити у вартість проживання. Ці традиційні заклади розміщення є предметом гордості японців і в кожному путівнику є примітка про те, що варто хоча б одну ніч провести у такому сімейному готелі, щоб дійсно відчути дух країни [14]. Для України, як і для всіх інших пострадянських країн, малі готелі не є характерним явищем. Наприклад, в Парижі сьогодні працюють 600 міні-готелів, в Москві – 65, в Києві близько 60 [3]. Однак, перші прототипи сучасних МЗР, так звані мебльовані кімнати, існували на Лівобережній Україні вже наприкінці XIX ст. Мебльовані кімнати були одним із найпоширеніших типів невеликих засобів розміщення, розташованих у будинках житлового типу, що за помірну ціну надавали послуги, які за рівнем якості не поступались першокласним готелям. Ці заклади розташовувались у всіх районах міст, найчастіше у найбільш людних. Мебльовані кімнати були оптимальними у співвідношенні ціна – якість для осіб, які зупинялись у містах на тривалий термін, окрім проживання тут надавались послуги «самовара і прислуги» [2, С. 45]. На Галичині значного поширення у той самий час набули пансіонати, які також представляли собою мебльовані кімнати, створені на зразок західноєвропейських і розраховані на тривале перебування гостей. Пансіонати були меншими за розмірами щодо готелів, характеризувались сімейним затишком, надавались окремо кімнати для сну, а їдальня і салон були спільними [2, С. 48].

Перші малі готелі вже у незалежній Україні з'явилися приблизно в середині 90-х рр. минулого століття там, де виникали проблеми з місцями для відпочинку – в курортних зонах Криму та Карпат, на узбережжі Чорного і Азовського морів. У великих містах вони маскувались під апартаменти і мебльовані квартири. Вони займали невелику долю ринку і більша частина такого бізнесу перебувала «в тіні» [1; 6]. На сьогоднішній день законодавством України не встановлено такого поняття як «малий засіб розміщення». Відсутнє воно і у Національному стандарті України ДСТУ 4527: 2006 «Послуги туристичні. Засоби розміщення. Терміни та визначення».

Всесвітня туристична організація ООН (UNWTO) рекомендує вважати малим готелем підприємство з номерним фондом в 30 номерів. На практиці малими готелями можуть вважатися і готелі з номерним фондом до 150 одиниць (наприклад, в США). У кожній країні ці цифри відрізняються. Європейський малий готель має, як правило, не більше 50 номерів, приблизно до такого поділу схиляються й вітчизняні готельєри [3]. В Україні такий вид МЗР як міні-готель має від 5 до 20 номерів, а малі готелі з більш розвиненою інфраструктурою – від 20 до 50 номерів [1].

Зазвичай МЗР відносять у більшості випадків до готелів економ-класу, адже ця характеристика закладена у самій назві: «малий/міні» розуміється людьми як щось маленьке, те що не має повного набору певних якостей. Тож, по ідеї, у такому готелі має чогось не вистачати. Але, чи відповідає це твердження сучасному стану МЗР?

Сучасні малі готелі розташовані зазвичай в історичному центрі міст через що й користуються великою популярністю у багатьох туристів не залежно від їх мети візиту. Але існують дуже вибагливі гості, які вимагають особливої атмосфери. Хоч таких й небагато, але попит існує, тому створюються МЗР з вишуканими інтер'єрами, великою кількістю додаткових послуг тощо. Це все є ознаками готелів класу «люкс», однак, через малу або, навіть, дуже малу кількість номерів, через проблеми із кваліфікованим персоналом, малі та міні-готелі не відносять офіційно до цього типу. Проте у світі все ж таки існують невеликі готелі класу «люкс», які об'єднані в Асоціацію розкішних міні-готелів світу (Small Luxury Hotels of the World), яка була заснована ще у 1991 р. [15]. 2012 р. для даного професійного об'єднання став найуспішнішим періодом за всю історію організації. У минулому році мандрівники забронювали в готелях Асоціації SLH на 10% більше номерів в порівнянні з позаминулим роком. Всього в готелях мережі SLH в 2012 р. було заброньовано 341 тис. готельних номерів. Прибуток від продажів номерів в міні-готелях об'єднання збільшився на 9% і склав близько 119 млн. дол. США . У минулому році мережа Small Luxury Hotels of the World поповнилася 63-ма новими готельними об'єктами. До асоціації приєдналися 13 нових готелів Америки, 17 готелів з держав Азіатсько-Тихоокеанського регіону і Австралії і 33 готелі з країн Африки, Європи та Близького Сходу. У 2012 р. в мережу увійшли нові готелі Гавайських островів, Китаю, Японії, Нікарагуа, Галапагоських островів та Ізраїлю. Зараз портфель асоціації Small Luxury Hotels of the World налічує близько 520-ти готелів, які розташовуються на території різних держав світу [13]. Єдиний у на всьому пострадянському просторі міні-готель, який з 2008 р. входить в Асоціацію Small Luxury Hotels of The World, - Alexander House Boutique Hotel (або просто «Александр Хаус»), який знаходиться у м. Санкт-Петербург, Росія [7; 15]. В Україні, на жаль, поки що готелів такого рангу немає.

В Україні також існують свої об'єднання таких засобів розміщення. Як вже зазначалося вище, в Україні немає жодної згадки в офіційних документах щодо регулювання діяльності МЗР. Це й не дивно, адже

відсутнє саме поняття «малий засіб розміщення». Тож, логічним є те, що такі засоби розміщення об'єднуються в асоціації і намагаються самостійно регулювати діяльність у своїй ніші. Також існування таких об'єднань може посприяти тому, що такий засіб розміщення як міні-готель або малий готель помітили й затвердили на загальнодержавному рівні. Тож, в Україні існує дві асоціації малих закладів розміщення: Асоціація малих готелів та апартаментів України та Асоціація малих готелів Криму.

Асоціація малих готелів та апартаментів України була заснована у грудні 2006 р. Асоціація малих готелів та апартаментів України створена з ініціативи власників і директорів малих готелів України. Станом на квітень 2013 р. Дійсними Членами даної Асоціації є близько 90 закладів розміщення: АР Крим (48), м. Київ та Київська область (19), Вінницька область (1), Волинська область (1), Кіровоградська область (1), Львівська область (9), Полтавська область (3), Чернігівська область (1), Харківська область (1), Хмельницька область (1), Закарпатська область (1), Черкаська область (1) [4].

Громадська організація «Асоціація малих готелів Криму» (АМОК) була створена у 2010 р. Членами Асоціації є фізичні особи-власники засобів розміщення приватного сектора Криму (міні-готелі, приватні пансіонати, гостьові будинки, вілли, котеджі, приватні домоволодіння та ін.). Станом на квітень 2013 р. членами АМОК були 63 малі засоби розміщення АР Крим [5]. В Україні сегмент малих готелів займає близько 30% готельного ринку країни. За даними Асоціації малих готелів та апартаментів, в 2006 р. в нашій країні було зареєстровано 1200 малих готелів, у 2008 р. їх було вже 2144, що в сукупності давало 43 тис. номерів. Сьогодні їх кількість наближається до 4 тис., проте точну кількість не назве ніхто – лівова частка цього ринку знаходиться «в тіні», багато власників готелів не вважають за потрібне реєструватися як суб'єктів господарювання і платити податки [3]. Вони не мають не те що власного сайту у мережі Інтернет або сторінку у соціальній мережі, але й не зазначені у жодному з Інтернет-каталогів, що досить ускладнює пошук та підрахунок закладів розміщення такого типу. В наш час малі заклади розміщення вже впевнено закріпились на українському ринку. І як було зазначено вище, даний ринок сьогодні досить швидко розвивається [6]. Це вже не просто мебльовані квартири або апартаменти, як то було спочатку. З'являються і перші мережі МЗР (наприклад, мережа міні-готелів «Рандеву» у Києві або мережа еко-садиб «Родинне гніздо» у Вінницькій області).

У наш час можна виділити декілька видів сучасних МЗР: окремі квартири, квартири-студії, апартаменти; приватні будинки і агросадиби; заміські готельно-ресторанні комплекси; дешеві молодіжні готелі (хостели); міні-кемпінги, міні-бази відпочинку; приватні пансіонати, вілли, котеджі, гостьові будинки розраховані в основному на сімейних туристів; міні-готелі бізнес класу та преміум сегменту; іміджеві готелі, де основний акцент робиться на стильне оформлення і особливу атмосферу закладу та

ін. [1]. У той самий час готельєри Санкт-Петербургу - міста, де особливою популярністю користуються малі засоби розміщення, надають перевагу іншому розподілу МЗР:

- 1) вид власності – вони можуть належати приватній особі, державі, компанії або структурі;
- 2) вид послуг – від мінімальної кількості послуг без щоденного прибирання, до надання приватних гольф-клубів, конференц-залів і прислуги;
- 3) туристична привабливість – розташування готелю, близькість до пам'яток і центру міста, станцій метро, ресторанів і т.д.
- 4) додаткова діяльність – суміщення готелю та іншої діяльності (яскравий приклад – готель-казино «MGM Grand» у Лас-Вегасі) [10].

Особливої уваги варта класифікація Асоціації малих готелів та апартаментів України (АМГАУ) , яка була створена у 2009 р. [1; 4]. Від діючої державної системи присвоєння «зірок» система «Золотий ключ» відрізняється своєю виразною направленістю саме на малі готелі і апартаменти, які мають свою специфіку діяльності у порівнянні з іншими готельними «форматами». Малі готелі та апартаменти класифікуються за п'ятьма категоріями, які символізуються одним, двома, трьома, чотирма та п'ятьма «ключами» [9]:

- ТУРИСТ (найнижча) – позначається одним ключем;
- ЕКОНОМ – двома ключами;
- СТАНДАРТ – трьома ключами;
- КОМФОРТ – чотирма ключами;
- ЛЮКС – п'ятьма ключами.

Знак системи «Золотий ключ» включає композицію із символічного зображення у квадраті білого кольору латинських літер «Н» та «А» синім кольором, на фоні яких зображений ключ жовтого кольору .

АМГАУ прийняті наступні типи малих готелів та апартаментів за розміром номерного фонду:

- «А» – Апартаменти/ Гостьовий будинок (до 6 номерів або 9 місць);
- «Н» – Малий готель (7-100 номерів).

У наші дні найбільша кількість міні-готелів все ще розташована на території АР Крим, у Закарпатській, Запорізькій (узбережжя Азовського моря), Одеській та Львівській областях, у м. Києві [1]. Це, звичайно ж, пояснюється туристичною та рекреаційною привабливістю даних регіонів.

Все частіше власники сучасних МЗР, щоб привернути увагу більшого кола гостей, створюють неповторний інтер'єр на певну тематику у своєму готелі (садибі, гостьовому будинку тощо). Однак, багато бізнесменів, які вирішили створити невеликий готель, хочуть обов'язково зробити з нього готель бізнес-класу з VIP-апартаментами і необхідними атрибутами, в той час як в Україні відчувається брак готелів саме економ-класу. Номери за 600-800 грн./доба - це все-таки дуже великі витрати для іноземних туристів, вже не говорячи про вітчизняних, які планували провести в місті не більше трьох днів, і вже тим більше вони не вигідні

невеликим групам туристів, які приїхали з діловими цілями на один-два тижні. З іншого боку, готелів категорії 1-2 «зірки» через відсутність конкуренції недооцінюють потребу своїх клієнтів у високому рівні обслуговування, і, як правило, його не розвивають належним чином [3].

У галузі зеленого, або екологічного, туризму об'єкти розміщення прийнято називати садибами. Хоча, по суті, садиба - це той же самий міні-готель. За даними Спілки сприяння розвитку сільського зеленого туризму в Україні, його регіональні представництва просувають близько 100 садиб [12]. І це тільки офіційна кількість. У гонитві за клієнтом, власники туристичних садиб активно розвивають супутні послуги, створюють карти привабливої місцевості, займаються розвитком маршрутів, формуванням історичної легенди і пошуком народних промислів на території району. Туристів приваблюють велосипедними, водними маршрутами, а також ловом риби, збиранням грибів та степових трав, вивченням історії краю, його флори і фауни тощо. Однак, про вже існуючі й про ті, які тільки виходять на ринок, садиби (які теж можна віднести до малих готелів) не знає навіть «свій» споживач, не те що іноземний [3].

Але скільки б перепон не стояло на шляху створення малого засобу розміщення будь-якого типу, все рівно все більше інвесторів обирає саме такий вид капіталовкладення через ряд переваг: власники міні-готелів працюють по спрощеній системі оподаткування; рівень завантаженості МЗР є досить високими у порівнянні із звичайними готелями (можлива іноді й 100% заповнюваність); за оцінками експертів стартовий капітал, необхідний для відкриття міні-готелю середнього класу на 20 номерів складає від 350 до 500 тис. дол. в залежності від місця розташування та виду нерухомості, який при цьому використовується; строки окупності проекту 4-5 років; можливість отримувати стабільний дохід, займаючись цікавою діяльністю.

Використані джерела:

1. Малиновська О.Ю. Міні-готелі в Україні // *Географія та туризм. Наук. зб. К.: Альтерпрес, 2012. – Вип. 23. – 278 с. – С. 155-161.*
2. Мальська М.П., Пандяк І.Г. *Готельний бізнес: теорія і практика. Підручник. 2-вид. перероб. та доп. – К.: Центр учбової літератури, 2012. – 472 с.*
3. Самойлова В. *Малый отель: перспективно, но проблематично. – Украинский туризм. – 2010. - №4. – С. 70-73*
4. Асоціація малих готелів та апартаментів України [Електронний ресурс]. – Доступний з <http://www.smallhotels.com.ua/onasrus/>
5. Асоціація малих отелей Крыма // [Електронний ресурс]. - Доступний з <http://minihotels-crimea.com/association>
6. Гергуль А.И. *Рынок малых отелей и апартаментов* // [Електронний ресурс]. – Доступний з http://smallhotels.com.ua/links/gergul_article1/
7. *Домашний очаг: в чем секрет успешных семейных отелей* // [Електронний ресурс]. – Доступний з <http://www.forbes.ru/svoi-biznes/startapy/236438-domashnii-ochag-v-chem-sekret-uspeshnyh-semeinyh-oteyei?page=0,0>
8. Зеленова Т. *Малый отель* // [Електронний ресурс]. – Доступний з <http://www.stroyplan.ru/artcls.php?showitem=1355>
9. *Класифікація малих готелів та апартаментів маркетингової мережі «Золотий ключ»* // [Електронний ресурс]. – Доступний з http://www.smallhotels.com.ua/i/standart_Golden_Key_ukr.pdf

10. Классификация мини-отелей. Преимущества мини-отелей // [Электронный ресурс]. – Доступный з <http://www.bolshoy19.ru/super.php>
11. Мини-отели во всем мире // [Электронный ресурс]. – Доступный з <http://www.krupskiy.ru/useful/article-139.html>
12. Програма екологічного маркування „Зелена садиба” // [Электронний ресурс]. – Доступний з <http://www.greentour.com.ua/ukrainian/green/rules/>
13. Профессиональная ассоциация мини-отелей SLH подвела итоги 2012 года // [Электронный ресурс]. – Доступный з <http://www.prohotel.ru/news-205267/0/>
14. Ryokan Styles // [Электронный ресурс]. – Доступный з <http://www.japaneseguesthouses.com/about/ryokan/styles.htm>
15. Small Luxury Hotels of the World // [Электронный ресурс]. – Доступный з <http://www.slh.com/>