

УДК 728.5

**Апарт-отели и апартаменты в сфере гостеприимства Барнаула**

Дьяченко Д.С., Ротанова И.Н.

Алтайский государственный университет

[sailormoon3540@mail.ru](mailto:sailormoon3540@mail.ru), [rotanova07@inbox.ru](mailto:rotanova07@inbox.ru)**Аннотация**

В статье описан формат апартаментов и апартаментов в сфере гостеприимства и развитие данного гостиничного продукта в г. Барнауле. Отмечается востребованность и высокая оценка качества услуг данного типа размещения гостями города, в то же время вакантность ниши апартаментов и апартаментов в Барнауле.

Необходимыми условиями развития туризма являются обеспеченность средствами размещения и эффективное функционирование гостиничного сектора. Сфера гостеприимства в настоящее время превратилась в один из наиболее прибыльных сегментов туристского рынка. Туристские потоки непосредственно зависят от состояния гостиничного фонда, качества и цены услуг гостеприимства. Вовлечение в туризм всё большего количества людей разного достатка обуславливает разнообразие предприятий сферы гостеприимства, обеспечение туристов бюджетными и одновременно комфортными средствами размещения. В городах, развивающих сферу туризма, отмечается и возрастает дефицит гостиничного продукта эконом-класса.

Гостиничный сегмент относится к наиболее важным составляющим элементам турпродукта. В связи с этим большое внимание уделяется качеству и дальнейшей модернизации гостиничного продукта. Популярность получают небольшие отели, апартаменты, апартаменты, так называемое «малое гостеприимство». Именно этот формат сферы гостеприимства в течение нескольких последних лет развивается в России наиболее активно и обещает стать в ближайшее время выгодной и удобной альтернативой одно-двух- и даже трехзвездочному постсоветскому гостиничному сектору, так как является цивилизованным гостиничным продуктом [1].

Понятие «апартаменты» в сфере гостеприимства в современном контексте появилось сравнительно недавно, первоначально в зарубежном туризме, затем в российском. Еще в конце XX века под апартаментами воспринимались шикарные номера в отелях или просторные квартиры в элитных жилых комплексах. В сегодняшнем понимании «апартаменты» – это отдельное нежилое помещение, в котором созданы необходимые условия для проживания, чаще всего, включает одну или несколько комнат, а также, как правило, кухню и ванную комнату. Как тип недвижимости апартаменты относятся к нежилому фонду, но при этом предназначен для временного проживания, для сдачи в аренду [2]. Апартаменты можно встретить в объектах недвижимости, относящихся к административным зданиям, к гостиничным строениям. За рубежом апартаменты, как правило, представляют собой квартиры с гостиничным обслуживанием.

В сфере гостиничных услуг для зданий с апартаментами закрепилось название апартамент-отель (апартамент-отель). Апартамент-отель представляет собой комплекс номеров квартирного типа с возможностью аренды и набором гостиничных услуг [2, 3]. В сущности, апартамент-отель – это гостиница, номера которой оборудованы как квартиры.

Какого-то единого стандарта апартаментов в настоящее время не существует. По данным ряда исследований более 50% апартамент-комплексов представляют собой реконструированные здания, некоторое время неиспользуемые или ранее используемые под жилье, но переведенные в нежилой фонд. Собственники, часто, инвестируя в апартамент-отели, оснащают здания современными коммуникациями и инженерными сетями, оставляя неизменным фасад. Внутри апартаменты часто имеют свободную планировку.

Обобщенное понятие всех существующих на сегодня в мире понятий формата «апартаменты» включает три основных сегмента этого рынка услуг: гостиничные

апартаменты, сервисные апартаменты и жилые апартаменты. Гостиничные апартаменты расположены в отелях и могут быть представлены как номерами-апартаментами в классических гостиницах, так и в самостоятельных объектах. Они предназначены для кратко- и долгосрочного проживания, имеют в своем составе развитую отельную инфраструктуру (ресепшен, рестораны и т.п.) и набор сервисов и услуг. Сервисные апартаменты, чаще всего, – это отдельно стоящие здания с большими квартирами, ориентированные на клиентов, приезжающих на длительный срок, и предполагающие сервисное обслуживание. Основное их отличие от апарт-отелей – отсутствие дополнительной инфраструктуры внутри здания (ресепшен, рестораны и т.п.). Сервисные апартаменты по сути – это аналог жилого дома, где все квартиры сдаются в аренду, а также при этом предполагается определенный набор сервисных услуг. Жилые апартаменты отличаются от квартир отсутствием регистрации (как постоянной, так и временной) и расходами на содержание (налоги и коммунальные платежи различаются из-за разницы в назначении зданий).

По данным агентства недвижимости Point Estate (<http://www.pointestate.ru/>) всего в мире насчитывается более 8000 апарт-отелей с номерным фондом более 650 тысяч номеров. Апарт-отели представлены во всех классах и ценовых категориях, при этом наиболее развиты они в Северной Америке и Азии.

В России на текущее время наблюдается определенный дефицит апартаментов и апарт-отелей, несмотря на то, что, согласно проводимому анализу специалистами портала о недвижимости Move.su (<https://move.ru/>), спрос на эти объекты довольно высок, как на долгосрочную аренду, так и краткосрочную. Аналитики прогнозируют, что формат апарт-отелей в России будет развиваться, так как он удобен для инвестирования и является полностью готовым гостиничным продуктом.

Одной из основных проблем малых гостиниц, включая апарт-отели и апартаменты, является их эффективное функционирование, зависящее от обеспечения постоянного потока клиентов. На сегодняшний момент ведущим информационным обеспечением служат сайты в Интернет, специальные каталоги и информационные справочники. В то же время лучшей рекламой является «сарафанное радио», в частности, социальные сети, которые стабильно обеспечивают высокую заполняемость апартаментов.

К наиболее известным сайтам, служащим, как информационным каналом, так и средством бронирования, принадлежат: ApartOtel.ru (<http://www.apartotels.ru>), Booking.com (<https://www.booking.com/index.ru.html>), Airbnb.com (<http://www.airbnb.com>), Home Away (<http://homeaway.com>), Apartamenti (<http://apartamenti.com>), Restate.ru (<https://www.restate.ru/tag/apartments/>) и другие, содержащие актуальные сведения о рынке апартаментов и апарт-отелей, их инфраструктуре и перечне гостиничных услуг.

Сфера апарт-гостеприимства Барнаула находится на начальной стадии развития. По сведениям сайтов бронирования предлагается 3 апарт-отеля и более 160 апартаментов, что характеризует нишу данного гостиничного продукта как практически вакантную. Однако, уже сейчас наблюдается обеспокоенность крупных и средних отельеров быстрым развитием объектов «малого гостеприимства». В числе апарт-отелей, доступных на гостиничных сайтах Интернет, представлены «Hotel-22», «Федоров АпартОтель», «Апарт-Отель Павловский Тракт». Их ценовой диапазон варьирует от 1500 до 2000 рублей за сутки пребывания. Апарт-отели предоставляют своим клиентам номера, где есть всё необходимое для комфортабельного проживания: вся бытовая техника, кухня, тренажеры, телевидение, Wi-Fi, а также парковка автомобилей. В обслуживание номерного фонда входят: ежедневная уборка, смена полотенец и постельного белья. Гостям предлагается завтрак. Месторасположение апарт-отелей удобное, вблизи есть остановки общественного транспорта.

Рынок апартаментов в Барнауле разнообразен по качеству комфортности предоставляемого жилья, местоположению и, соответственно, ценовому диапазону. Нельзя точно сказать, все ли предлагаемые апартаменты юридически таковыми являются.

Значительная часть апартаментов находится в домах, расположенных в центральной части города, в частности, на проспекте Ленина и вблизи него, что создает хорошую доступность к торговым центрам, деловым офисам, объектам культуры и досуга. Немалая часть расположена в Индустриальном районе Барнаула, в настоящее время здесь строится и вводится в эксплуатацию большая часть жилых зданий в городе. Удобное расположение апартаментов относительно системы общественно-транспортных коммуникаций.

В «малом гостеприимстве» очень важна благожелательная атмосфера повседневно-бытовой культуры, предписывающая обязательность радушия и заботы о госте. От атмосферы гостеприимства зависит общая успешность отеля. Анализ отзывов гостей апартаментов и апартаментов Барнаула позволяет делать выводы о комфортности проживания, о хорошем качестве сервиса. Недостатком в отзывах клиентов отмечается незнание английского языка персоналом апартаментов.

Выполненный анализ рынка апартаментов Барнаула позволяет выделить общие черты, характерные для данного типа средств размещения, такие как:

- функционирование по упрощенному стандарту гостиничного обслуживания, что позволяет сокращать стоимость пребывания в апартаментов и апартаментов;
- расположение в центральной части города и вблизи крупных социально значимых объектов;
- использование мебели и оборудования экономкласса, удовлетворяющего запросы клиентов;
- отсутствие отдельных помещений для прачечной, минибаров, тренажерных залов, бассейнов и т.д.;
- индивидуальный подход и внимание к каждому гостю;
- оперативное эффективное размещение рекламы, низкие или полностью отсутствующие затраты на рекламу;
- низкие цены на открытие и быстрый период окупаемости апартаментов [1].

Развитие бюджетных средств размещения формата апартаментов и апартаментов позволяет решать следующие социально-экономические задачи:

1. Увеличение показателя обеспеченности гостиничными местами в населенных пунктах, в особенности, в формирующихся центрах развития туризма. Проблема нехватки гостиничных мест наблюдается практически во всех туристических дестинациях, особенно в крупных городах, что сдерживает развитие туризма и препятствует удовлетворению постоянно увеличивающегося спроса со стороны туристов.

2. Увеличение потока туристов в регион, на туристско-ориентированную территорию. Наличие доступных средств размещения стимулирует развитие смежных сфер туризма, таких как экскурсионный и музейный сервис, места общественного питания, культурно-спортивных заведений, за счет чего данная территория становится привлекательной для туристов.

3. Трудовая занятость населения, снижение уровня безработицы. Открытие бюджетных гостиниц не требует больших капитальных затрат, а в некоторых случаях необходимость косметического ремонта и закупки необходимой мебели и оборудования положительно сказывается на деловой активности населения.

4. Быстрое реагирование на изменяющийся спрос современного туриста – гостя апартаментов и апартаментов. Малые формы гостиничного бизнеса в значительной степени быстрее реагируют на меняющийся спрос со стороны туристов, за счет индивидуального подхода к каждому гостю.

Бюджетные гостиницы, «малое гостеприимство» становятся одним из самых привлекательных видов гостиничного бизнеса за счет относительно небольших затрат на открытие и быстрого периода окупаемости. С целью развития туризма регионам выгодно стимулировать развитие данных средств размещения, т.к. благодаря этому можно за короткий срок решить проблему по повышению уровня обеспеченности гостиничными номерами за счет предоставления дешевых, но качественных гостиничных услуг.

**Библиографический список**

1. Кошелева Е.А., Федоров Р.Г. Развитие бюджетных средств размещения как способ увеличения показателя обеспеченности гостиничными местами и фактор развития туризма в регионе // Интеллект. Инновации. Инвестиции. – 2012. – № S2. – С. 89-92.

2. Приказ Минкультуры РФ от 03.12.2012 № 1448 «Об утверждении порядка классификации объектов туристской индустрии, включающих гостиницы и иные средства размещения, горнолыжные трассы и пляжи, осуществляемой аккредитованными организациями [Электронный ресурс] URL: <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/70282982/>.

3. Постановление Госстандарта России от 26 сентября 2001 года № 82 "О создании и государственной регистрации Системы добровольной сертификации услуг гостиниц и других средств размещения на категорию. Росс gu.0001.03УГ00" [Электронный ресурс] URL: <http://legalacts.ru/doc/postanovlenie-gosstandarta-rf-ot-26092001-n-82/>.