

**УДК 338.48**

**АПАРТ-ОТЕЛЬ КАК ПЕРСПЕКТИВНАЯ ФОРМА ОРГАНИЗАЦИИ  
ГОСТИНИЧНОГО БИЗНЕСА**

Сагайдак Д.А.

Студент 3-го курса группы ТД-301

ЧОУ ВО ЮУ (ИУБиП)

dashasagaydak902@gmail.com

Научный руководитель: Григорьева Н. С.

к.э.н, доцент

Аннотация: в статье рассматривается новый концепт развития отельного бизнеса - апартамент-отель, как перспективная форма организации туристического предприятия. Отдельное внимание уделено экономической сущности апартамент-отелей, их видам и преимуществам. Рассмотрен зарубежный опыт и обозначены условия развития данной формы организации гостиничного бизнеса в современной России.

Ключевые слова: апартамент-отель, апартаменты, инновации, гостиница, туристы, услуги, проживание.

**APART-HOTEL AS A PROMISING FORM OF HOTEL BUSINESS  
ORGANIZATION**

Sagaydak D. A.

Supervisor: Grigoryeva N.S.

Abstract: the article discusses a new concept of hotel business development - an apartment hotel, as a promising form of organization of a tourist enterprise. Special attention is paid to the economic essence of apartment hotels, their types and advantages. The foreign experience is considered and the conditions for the development of this form of organization of the hotel business in modern Russia are outlined.

Keywords: apart-hotel, apartments, innovations, hotel, tourists, services, accommodation.

Роль инноваций как, важного инструмента в повышении конкурентоспособности гостиниц значительно возрастает в условиях глобализации. Инновационные процессы - неотъемлемая черта современного гостиничного бизнеса. Некоторые новые идеи способны со временем превратиться в очень распространенную и популярную сервисную услугу, а также положить начало новым трендам в гостиничном бизнесе.

Сегодня используется достаточно широкий спектр организационно-управленческих инноваций, например, выбор определенного типа гостиницы, прогрессивный характер и широкий спектр предлагаемых услуг, их информационное обеспечение, высокий уровень квалификации персонала. Сложнее становится привлечь клиента, поскольку стандартный набор услуг, включающий в себя бесплатный беспроводной интернет Wi-Fi, спутниковое телевидение, массажный кабинет и бассейн, SPA-салон стал привычным и практически обязательным. При этом, в последнее время увеличивается количество клиентов, которых не удовлетворяет холодная уравновешенность и трафаретность интерьеров стандартных номеров, большинство из них стремятся ко всему необычному, отдают предпочтение небольшим эксклюзивным отелям.

Так одной из наиболее перспективных и инновационных форм организации гостиничного бизнеса являются апартамент-отели.

Апартамент-отель (апарт-отель) - отель современного формата, который ориентирован как на краткосрочное, так и на длительное проживание, номерной фонд представлен жилыми комнатами, оснащенными кухней или функциональной зоной с условиями для самостоятельного приготовления пищи, к тому же гость может пользоваться всеми услугами отеля: обслуживанием в номере, возможностью завтракать в ресторане отеля, посещать фитнес-центр и SPA. За рубежом - в США и Европе - они давно пользуются заслуженной популярностью. А в последние годы начали появляться и в России [1].

Для нашей страны апартамент-отель – сравнительно новый тип гостиничной недвижимости. В России строительством таких отелей впервые занялись в Санкт-Петербурге и Москве в 2000-х гг. Этому способствовал не только американский опыт, но и сильный дефицит территории в центре для строительства жилых объектов недвижимости. Началась массовая застройка бывших промышленных территорий элитными отельными комплексами.

Популярность строительства такой недвижимости объясняется просто - апарт-отели считаются нежилыми помещениями, а коммерческими. К их строительству предъявляется меньше требований и менее строгие нормы. Так строительство объекта получается дешевле и на этот процесс уходит меньше времени.

Если говорить об апарт-отелях в России, управляемых крупными гостиничными операторами, то их не так много. Один из примеров - Staybridge Suites St Petersburg, управляемый InterContinental Group. Но, как уже было отмечено выше, данная область является одной из наиболее перспективных и инновационных форм организации гостиничного бизнеса. Многоаспектность проблемы создания апарт-отелей обуславливает необходимость обоснования и расширения организационно-экономических основ их функционирования с учетом способности таких гостиниц поддерживать атмосферу здоровой конкуренции на рынке и возможностей превратить малый гостиничный бизнес, в целом, в объект внедрения.

Указанные обстоятельства обусловили актуальность, теоретическую и практическую значимость выбранной темы исследования.

Данный тип гостиниц в своем современном виде начал зарождаться исходя из потребностей двух основных видов постояльцев – семьи с детьми приезжающие отдохнуть в курортные города и бизнес-путешественники, вынужденные останавливаться в каком-либо городе по работе на длительный срок. Для потенциального клиента отель такого типа имеет определенные отличия от других видов временного и постоянного проживания.

Главным отличием является техническое оснащение номера. В апарт-отеле они имеют полностью оборудованный санузел, кухню и ванную. Это позволяет сэкономить на услугах прачечной и обеспечить более длительное проживание. Также при таком варианте размещения кухня может быть полноценной либо представлена в виде небольшого уголка для приготовления пищи с минимальным оснащением [2].

Еще одна отличительная черта - стойка регистрации, работающая постоянно, значительно упрощающая пребывание гостя, в случае возникновения различного рода ситуаций.

Третья немаловажная отличительная черта апарт-отеля - довольно развитая инфраструктура. Если позволяет площадь помещения, на его территории часто размещаются собственные фитнес-центры, салоны красоты и прочее. А жителям обеспечивается охрана не только номера, но и стоянки, если она предусмотрена [3].

Далее рассмотрим классификацию представленного вида размещения. Наиболее часто апарт-отели делятся на два типа: смешанный тип, когда отель предоставляет как отдельные апартаменты, как и стандартные номера, и отели, специализирующиеся только на сдаче апартаментов [4].

Если говорить о самих номерах они подразделяются на несколько классов, исходя из количества его звезд и планировки номеров [5]:

- номера А класса – проживание 2-4 людей, имеют 1 комнату и кухню, совмещенную с гостиной, площадь: 40-45 кв.м.;
- В-класс – размещение 4 гостей, номер состоит из гостиной, кухни и 2 спален, площадь: 60-90 кв.м.;
- категория С – подразумевает наличие 4 отдельных спален и общей гостиной, кухни и столовой, площадь: более 100 кв.м.;
- люкс – представлены отдельно расположенными виллами, резиденциями или пентхаусами.

Ключевое преимущество апарт-отелей заключается в соблюдении баланса между индивидуальной свободой гостей и, достаточным уровнем сервиса и безопасности, с целью обеспечения их комфортного пребывания.

Из числа других преимуществ апарт-отелей можно отметить экономичность апартаментов. Оплачивается стоимость апартаментов, а не количество проживающих в них людей, большой номер стоит дешевле, чем номер в гостинице аналогичного уровня, также нет необходимости бронировать дополнительные апартаменты для детей.

Более высокая степень независимости гостей, ведь постояльцы не привязаны к расписанию приемов пищи, они могут готовить обед в своих апартаментах или пользоваться услугами ресторана; также они имеют право приглашать гостей и возвращаться в любое удобное для них время.

Апартаменты в апарт-отеле, как правило, существенно больше по площади, чем номера в обычной гостинице и более удобные для размещения при долговременном пребывании.

Несомненный плюс - комфортная планировка номеров и хорошая звукоизоляция, что редко бывает в обычных отелях и квартирах. А для ценителей визуальной составляющей - использование для обстановки апартаментов современной мебели и элементов декора, удобные и уютные стойки регистрации и фойе, благоустроенная придомовая территория. Многие застройщики специально приглашают специалистов по ландшафтному дизайну, чтобы сделать свой отель более оригинальным и привлекательным.

Но несмотря на перечисленные преимущества, апарт-отели имеют и недостатки.

Сложно поселиться в апартаменты по приезду без предварительного бронирования. Это значит, что при планировании проживания в таком отеле стоит минимум за 2-3 месяца забронировать апартаменты. Причина заключается, чаще всего, в удобном расположении таких комплексов, поэтому они всегда пользуются спросом.

Затраты времени на заполнение документации. В большинстве гостиниц можно просто оставить паспорт на рецепции или заполнить простую форму, то в этом случае нужно заполнить договор. Также могут потребоваться дополнительные документы.

Высокая стоимость коммунальных услуг в сравнении с обычной квартирой. Этот недостаток относится к варианту длительного проживания в апарт-отеле.

Недостатком также является невозможность приобрести жилье за государственные субсидии или материнский капитал – за эти средства можно купить только жилую недвижимость. Апартаменты допустимо приобрести в ипотеку при условии, что апарт-отель имеет банковскую аккредитацию.

Если рассматривать данный вопрос со стороны предпринимательской деятельности в гостиничной индустрии, то экономическая сущность апарт-отелей состоит в том, что инвестор покупает номер в гостинице с целью получения дохода от сдачи его в аренду, и, кроме того, имеет возможность использовать этот номер для собственного проживания. При этом все вопросы, связанные с обслуживанием номера, меблировкой и поиском клиентов, решаются управляющей компанией.

Так апарт-отель отвечает сразу нескольким критериям современного предпринимателя:

- инвестиционная привлекательность;
- экономия денежных средств и материальных ресурсов, а также преимущественное снижение затрат на эксплуатацию;
- непрерывный клиентский поток – постояльцы, посетители коворкингов и тренажерных залов, люди, обедающие в кафе, все они создают практически непрерывный постоянный поток клиентов, а, следовательно, и прибыли.

Таким образом создание апарт-отеля с расширением функций на бизнес, развлечения, проживание обучение и т.д. создает новый, привлекательный для инвестора, пласт рыночного сегмента.

Популярность апарт-отелей заставила обратить на этот гостиничный формат внимание известных гостиничных операторов мира. С каждым годом такие отели становятся все популярнее, в связи с чем предприниматели задаются целью заполнить эту нишу.

В крупных городах России сейчас существует тенденция к мультифункциональности пространства, это сопряжено как с дефицитом площадей в районах приложения труда и сосредоточения

предпринимательской активности, так и с ростом населения. На текущий момент предприниматели, занимающиеся созданием новых объектов недвижимости, стараются не только максимально совместить несколько вариантов использования функций, но и заложить запас гибкости для изменения функциональности объекта, а апарт-отель как нельзя лучше вписывается в данный тренд.

Тот факт, что такой гостиничный формат, как апарт-отель, привлекает все больше и больше внимания со стороны инвесторов, позволяет сделать вывод об изменении приоритетов в сознании потребителей. Сегодня отель является не просто местом временной остановки, он заменяет постояльцу дом и должен соответствовать представлениям о нем. Перспективным направлением дальнейших исследований является разработка современных концепций апарт-отелей разных ценовых категорий, ориентированных на длительный срок пребывания.

#### Библиографический список

1. Григорьева Н.С., Шевердина И.В. Ключевые параметры поддержки развития делового туризма в Ростовской области // Интеллектуальные ресурсы – региональному развитию. – 2018. – Т. 4. – № 1. – С. 22-26.
2. Григорьева Н.С. Проблемы и перспективы развития сферы туризма в условиях цифровой экономики // Интеллектуальные ресурсы – региональному развитию. – 2019. – Т. 5. – № 2. – С. 47-52.