

эксперты



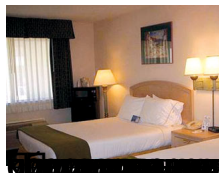
Елена Софьина менеджер мотеля «У дороги» (ИП Матвеев)

Рентабельность загородного отеля в Нижегородской области выше, чем в Подмосковье. Наш регион является крупным туристическим центром и не менее крупным транспортно-логистическим узлом. Место под мини-отель в окрестностях областного центра найти проще, чем в окрестностях столицы, да и входной порог на рынок существенно ниже. По данным Министерства культуры Нижегородской области, в регионе насчитывается более 3,3 тыс. памятников историко-культурного наследия, 10% из которых имеют статус общероссийского значения. На нижегородской земле каждый год проходит порядка 70 деловых форумов. Ежегодно регион посещают до 800 тыс. россиян и 100 тыс. иностранных граждан. Это только бизнес-туристы, «путевочники» и паломники. Туристов «одного дня» никто не считал. Крупнейшая автомагистраль страны М-7 «Волга» (Москва-Уфа) гарантирует региону большой поток именно таких туристов: эти люди заезжают в города области проездом, чтобы «быстро взглянуть», переночевать и на утро снова отправиться в путь. Именно они составляют 70% целевой аудитории загородных отелей.

Рынок загородных отелей в Нижегородской области только начинает развиваться. Участников на нем мало, участков под строительство вдоль региональных «туристических» трасс и вокруг областных городов, посещаемых туристами, достаточно. Наиболее перспективны для открытия бизнеса участки вблизи Нижнего Новгорода, Дивеево, Арзамаса, Болдино, Макарьево, Лысково, Воскресенского, Балахны, Городца.

Бизнес с разрешения

Строительство небольшого загородного отеля в средней полосе России обходится в 6-9 млн. рублей. Минусом для начинающего предпринимателя является то, что в этом бизнесе, начиная с проектирования отеля, придется активно взаимодействовать с различными организациями и властными структурами. Для начала придется получить распоряжение о создании нового гостиничного объекта, подписанное главой администрации того муниципального образования (района, города), где планируется отель. Следом за главой администрации придется получить автограф главного архитектора, который утвердит эскизный проект и предпроектную документацию; главы комитета по защите (охране) памятников (он должен дать разрешение на перестройку существующего здания, если для строительства отеля используется существующий дом). Потом начнется привычное «паломничество» в органы Роспотребнадзора и Противопожарного надзора, местные организации Водоканала и электроснабжения, которые согласовывают проект гостиницы на предмет предоставления отелю необходимых объемов электроэнергии и воды. Для эффективной работы с указанными организациями инвесторы должны привлекать архитектурную мастерскую, имеющую все необходимые лицензии (в том числе, на проведение авторского и технического надзора), а также профильные организации, имеющие право на проведение электротехнических испытаний, проверку грунтов, землеустройства.



Планировочные решения для номеров

Четкого определения, что такое мини-гостиница, нет. В Европе таковыми считаются отели, имеющие до 50 номеров. В России загородные отели – это, как правило, объекты с номерами, количество которых колеблется от 10 до 100.

При проектировании номерного фонда нужно помнить несколько простых правил: в отеле должно быть минимальное количество типов номеров, при этом названия типов номеров должны соответствовать традиционно принятым в гостиничной сфере. Основной тип номеров, который используют в загородных отелях — двухместные номера. При наличии двух кроватей вы всегда сможете сдать этот номер и одному человеку, а вот одноместный номер для двоих сдать проблематично. Это не значит, что в отеле не должно быть одноместных номеров. Они стоят дешевле и тоже пользуются спросом.

Есть еще один нюанс: для гостиницы небольшого размера основной задачей является возможность максимального использования номерного фонда. Одним из ключевых моментов использования номеров в любой гостинице является возможность предоставления как номеров TWIN (кровати раздвинуты), так и номеров DOUBLE (кровати сдвинуты или установлена единая двуспальная кровать).

Для того, чтобы любые клиенты получали такие номера, которые ими востребованы, можно использовать гостиничные кровати размером 90х200 см без деревянной окантовки. В сдвинутом состоянии они представляют собой практически единую кровать. Если же клиентам необходима именно единая кровать с единой простыней, то этого легко достичь, используя единые на матрасники размером 180х200 см и двуспальную простынь.

Для сохранения максимально возможной свободной площади в номерах предлагается устанавливать телевизоры на закрепленных на стене кронштейнах. Это позволяет устанавливать по мере надобности дополнительное спальное место (раскладушку) в большинстве стандартных номеров. При этом мини-бары можно устанавливать в тумбе письменного стола, а сейфы — на одной из полок стенного шкафа. В прихожих лучше использовать шкафы-купе с зеркальными дверями, что позволяет зрительно увеличить прихожую и повысит комфортность проживания за счет наличия полноростового зеркала в номере.

Перед строительством собственного загородного отеля неплохо ознакомиться с опытом участников этой отрасли. Лидерами по количеству мини-отелей в России являются курортные регионы. Наиболее активно такой гостиничный бизнес развивается на юге: в Сочи, Анапе, Геленджике. Система мини-отелей развита и в городах Золотого Кольца: Владимире, Суздале, Ярославле. Обычно их владельцы пугают новичков количеством согласовательных процедур с органами надзора, так что у начинающего предпринимателя складывается представление о старте-апе в загородном гостиничном бизнесе как о чем-то устрашающем. Однако ничего невозможного в этой отрасли нет.

Наоборот, сегодня строительство малых гостиниц в России менее рискованно, нежели возведение крупных и средних отелей. Здесь можно обойтись собственными средствами, не прибегая к банковским займам. Конечно, сроки окупаемости таких проектов достаточно велики (5-8 лет), но и рентабельность бизнеса может достигать до 80%.

На заметку предпринимателю

Работа отеля регулируется следующими законодательными актами:

- Гражданский кодекс РФ;
- Закон РФ «О защите прав потребителей» от 07 февраля 1992 г. № 2300-1;
- Правила предоставления гостиничных услуг в РФ (утверждены постановлением Правительства РФ от 25 апреля 1997 г. № 490);
- ФЗ «Об основах туристской деятельности в Российской Федерации»;
- ФЗ «О правовом положении ино-странных граждан в Российской Федерации»;
- ФЗ «О миграционном учете иностранных граждан и лиц без гражданства в Российской Федерации».