

БОЛЬШИЕ ДЕНЬГИ НА ДЕШЕВЫХ НОМЕРАХ

АВТОР:
Екатерина Сахарова



ВНУТРЕННИЙ ТУРИЗМ СТАНОВИТСЯ ВСЕ ПОПУЛЯРНЕЕ, РАСТЕТ И СПРОС НА ОБЪЕКТЫ РАЗМЕЩЕНИЯ. ОНИ ДОЛЖНЫ БЫТЬ ДЕШЕВЫМИ, СОВРЕМЕННЫМИ И С УДАЧНЫМ РАСПОЛОЖЕНИЕМ. С ЭТОЙ ЗАДАЧЕЙ СПРАВЛЯЮТСЯ ХОСТЕЛЫ — НЕДОРОГОЙ ВАРИАНТ ГОСТИНИЦ, КОТОРЫЙ ОБЫЧНО ВЫБИРАЮТ МОЛОДЫЕ ПУТЕШЕСТВЕННИКИ. ИЗНАЧАЛЬНО ЭТО БЫЛО ЖИЛЬЕ ДЛЯ НЕПРИХОТЛИВОЙ, МАЛООБЕСПЕЧЕННОЙ ПУБЛИКИ — МЕСТО ДЛЯ НОЧЕВКИ, К КОТОРОМУ ГЛУПО ПРЕДЪЯВЛЯТЬ ПОВЫШЕННЫЕ ТРЕБОВАНИЯ.

Считается, что первым «хостелером» стал немецкий учитель, открывший мини-гостиницу прямо в школе. Вечером он выносил из классов парты и стулья, расстилал на полу мешки с соломой, на которых спали постояльцы, а утром возвращал все на место. Теперь гостям на мешках спать не предлагают, но удобства в хостелах будут минимальными. Гости, как правило, размещаются в общих комнатах по 6–12 человек и более, зачастую спят на двухэтажных кроватях. Удобства — общие в коридоре, кухню тоже придется делить с соседями по ночлегу.

У российских хостелов своя специфика: в большинстве из них есть хотя бы один стандартный номер с удобствами внутри. В Европе такое тоже встречается, но не так часто — там более распространены хостелы в классическом понимании. В нашей стране отношение к личному пространству более трепетное, чем у европейских соседей. Соотношение для небольшого хостела выглядит так: один-два двухместных номера с удобствами и один-три номера с двухэтажными кроватями на 6–12 человек с удобствами в коридоре. Всего стандартный небольшой хостел вмещает 30–40 человек за ночь.

Средняя цена размещения в европейских хостелах — €10–20 за ночь за кровать в общей комнате. Отдельный номер можно снять по €35–60 за ночь. В Москве и Санкт-Петербурге ночь в хостеле в общем номере обойдется в 250–800 руб., собственный номер стоит 1,5–3 тыс. руб.

Несмотря на то что хостелы предоставляют минимальный объем услуг, постояльцев ждет свежий ремонт с намеком на дизайн. Здесь редко встречаются пыльные ковры-дорожки и консержки, недовольные тем, что их оторвали от просмотра сериала. Некоторые хостелы становятся культурными центрами в своих городах: в общих зонах проводятся уроки йоги или творческие мастер-классы.

Искушенного туриста, который успел много где побывать, привлекает соотношение здорового минимализма и низкой цены. Качественные

хостелы редко пустуют: они стабильно заполняются на уровне 60–70%, а в выходные дни и праздники в популярных туристических городах заняты практически все койко-места. Такие показатели делают хостелы привлекательным видом бизнеса, при этом необязательно иметь сумасшедший стартовый капитал. К тому же данный сегмент нельзя назвать перенасыщенным. По оценкам «Транио», как минимум 20% турпотока составляют молодые люди, а объектов размещения, рассчитанных на эту возрастную категорию, всего 5% общего числа.

Преимущество России перед Европой в том, что у нас пока реально открыть хостел относительно быстро и дешево. Готовый бизнес удастся купить за сумму от 800 тыс. руб. (типовой хостел на 25 мест в Санкт-Петербурге)



Искушенного туриста, который успел много где побывать, привлекает соотношение здорового минимализма и низкой цены. Качественные хостелы редко пустуют: они стабильно заполняются на уровне 60–70%, а в выходные дни и праздники в популярных туристических городах заняты практически все койко-места. Такие показатели делают хостелы привлекательным видом бизнеса, при этом необязательно иметь сумасшедший стартовый капитал

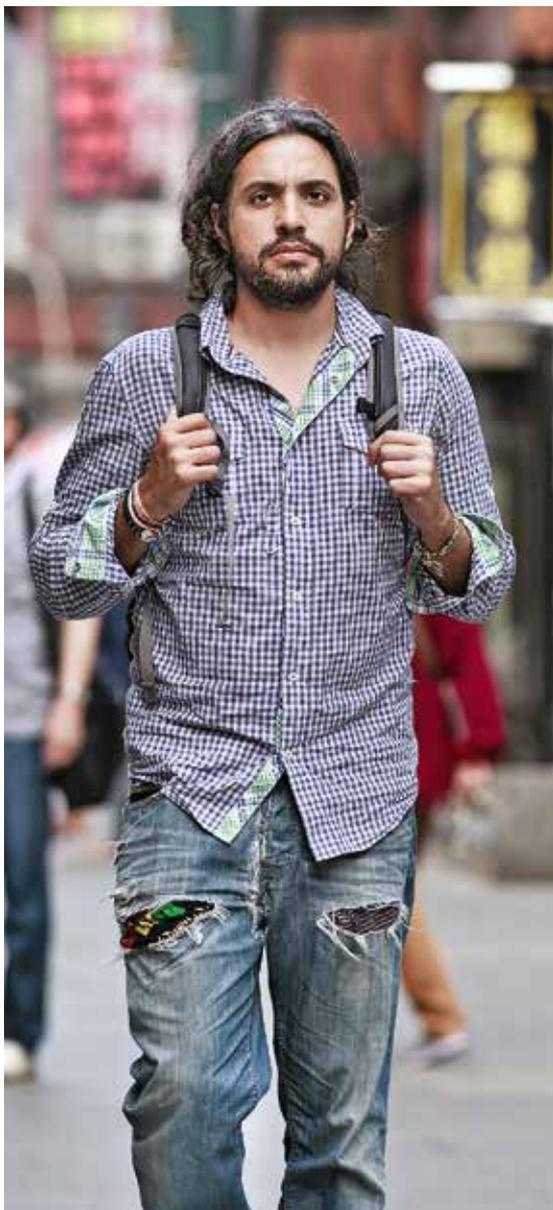


Чтобы открыть небольшой хостел, потребуется около €300–500 тыс. для объекта под реконструкцию и порядка €1,5 млн — при покупке готового бизнеса

Чтобы открыть небольшой хостел в Европе, потребуется около €300–500 тыс. для объекта под реконструкцию и порядка €1,5 млн — при покупке готового бизнеса. Срок окупаемости хостела в туристическом европейском городе — 7–10 лет при грамотном управлении. При средней заполняемости 70–80% хостел приносит около 6–8% годовых. Это приличный результат для бизнеса, основанного на недвижимости: квартиры и апартаменты в Европе дают по 4–5% годовых, такой же результат показывают горнолыжные шале. Доходные дома, рассчитанные на долгосрочное проживание, способны приносить 6–7%, но только если это

объект почти без конкурентов в небольшом и не слишком раскрученном городе (в туристических городах доходность падает сразу до 4–5%). Прибыльнее всего супермаркеты и ячейки на складах (7–8%), но в туристическом бизнесе лучшего варианта, чем хостелы, не придумать.

Дополнительную прибыль владельцы хостелов получают от продажи завтраков, туалетных принадлежностей, а также берушей, которые необходимы во многих хостелах. Некоторые находчивые предприниматели собирают деньги даже за пользование постельным бельем: если хотите, приезжайте со своим, нет — заплатите еще по доллару за ночь.



Открывать хостел имеет смысл в городе, где развит туризм или ожидается рост числа посетителей. «Для покупки хостелов подходят крупные европейские города, которые охотно посещают молодые самостоятельные путешественники: Амстердам, Барселона, Берлин, Лондон, Париж и Стокгольм», — отмечает ведущий эксперт «Транио» Юлия Кожевникова.

В России к таким беспроигрышным вариантам относятся Москва, Санкт-Петербург, Казань, Сочи, Екатеринбург, города Золотого кольца. Активно обсуждаются перспективы развития хостелов применительно к Чемпионату мира по футболу 2018 года, матчи которого пройдут в 11 городах. Но объективно

bon ton realty

агентство недвижимости
новостроек



СКИДКИ



**Фокус
на недвижимость!**

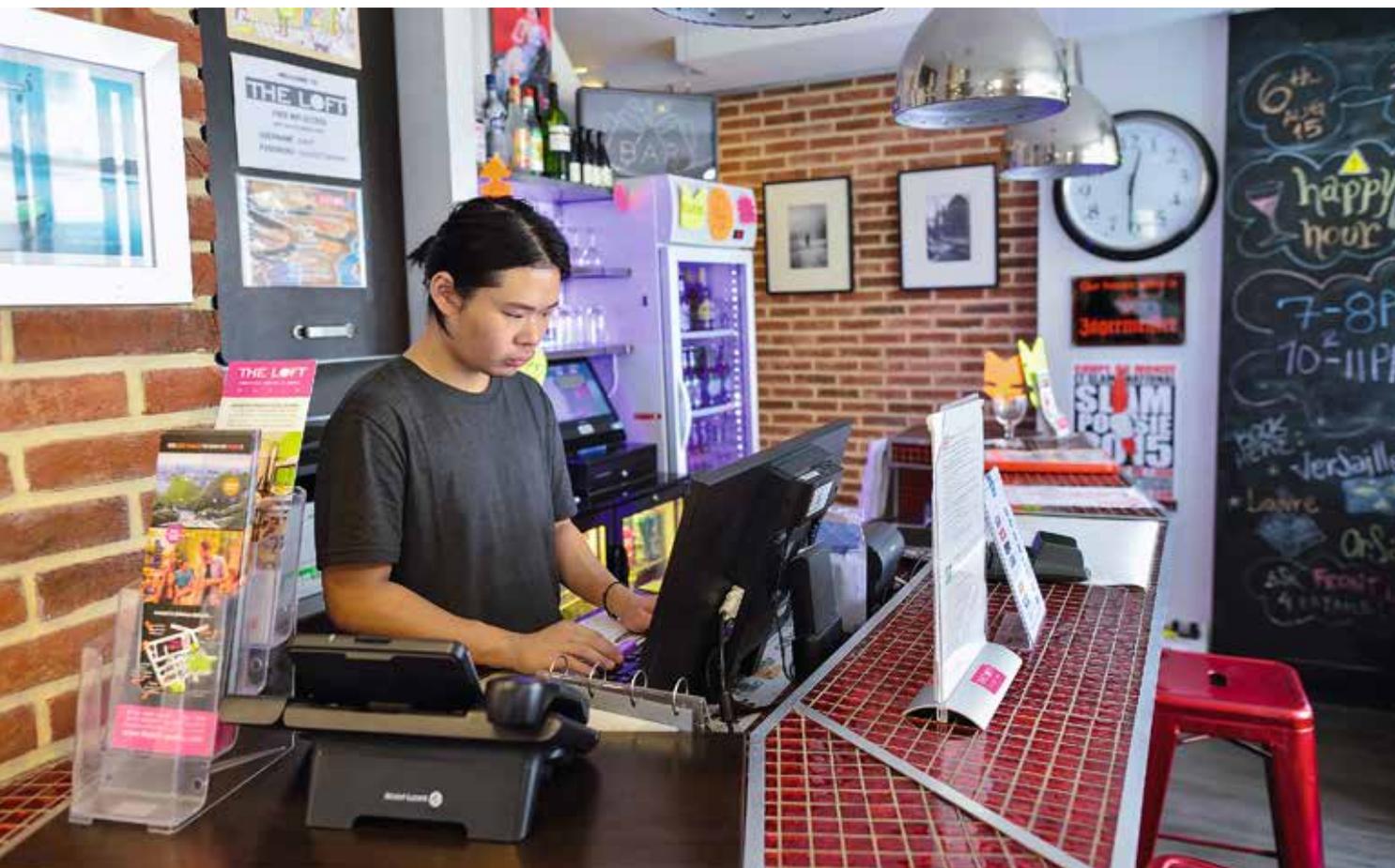
СТАРТОВЫЕ ЦЕНЫ
м. Каховская, ЖК «Родной город»

Льготная ипотека*
м. Таганская, ЖК SREDA

ДОМА ПОСТРОЕНЫ
м. Речной вокзал • м. Планерная,
ЖК «Альфа Центавра»
от 70 000 руб. за м²

* ипотека с господдержкой

(495) 727-1000
www.bonton.ru



вкладываться стоит только в те из них, где и так есть определенный туристический потенциал: вряд ли Саранск станет вторым Сочи.

Преимущество России перед Европой в том, что у нас пока реально открыть хостел относительно быстро и дешево. Готовый бизнес удастся купить за сумму от 800 тыс. руб. (типовой хостел на 25 мест в Санкт-Петербурге). Дизайнерские варианты с идеей обойдутся в 2–3 млн руб. Для Москвы вложения придется умножить в полтора-два раза. Для сравнения: по подсчетам экспертов JLL, инвестиции в строительство международного отеля уровня три звезды оцениваются в €70 тыс. за номер без учета стоимости земли.

При этом есть примеры успешных хостелов, которые начались с небольшого стартового капитала. Основатель одной из крупнейших на данный момент сети российских хостелов Аяз Шабутдинов вспоминает, как открыл первый мини-отель, не имея больших сбережений. «Первый хостел мы открыли в Ижевске в мае 2013 года. У нас

Средняя цена размещения в европейских хостелах — €10–20 за ночь за кровать в общей комнате. Отдельный номер можно снять по €35–60 за ночь

было 100 тыс. руб. и море энтузиазма. Деньги мы потратили на аренду квартиры, оплату депозита и риелторские услуги. Первые клиенты появились ровно в тот день, когда мы подписали договор аренды с собственником. Работали по следующей схеме: нам звонили клиенты, бронировали место, оставляли предоплату. Я садился на машину и ехал за кроватями, на которых вечером должны были спать гости. Таким образом, мы реинвестировали всю нашу выручку, максимально снизив при этом риски, и дошли до 17 мест в хостеле, — рассказывает бизнесмен. — На рекламу в первый месяц ушло 930 руб. — напечатали черно-белые листовки, которые развесили в общежитиях и вузах».



ПАВЛИНО

Новоград

К 16-летию ГК «МИЦ» СКИДКИ до 16%

Квартиры в г. Балашиха

- широкий выбор квартир различных планировок: студии, евро-двушки, евро-трешки
- 5 собственных детских садов на 900 мест, школы, поликлиника
- рядом Ольгинский и Павловский лесопарки
- линия будущего легкого метро в пешей доступности от проекта
- открытие станции метро «Нехрасовка» [2017 г.] в 3 км
- развитая инфраструктура г. Балашиха



16 ЛЕТ НАДЕЖНОСТИ

(495) 937 76 55
***7655**

www.gk-mic.ru

С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте <http://www.novogradpavline.ru/docs>

По словам предпринимателя, на самоокупаемость первый хостел вышел через 10 дней. «Это не означает, что мы окупили разом все затраты, за счет доходов хостела мы полностью покрывали текущие издержки: аренду, коммунальные платежи, зарплату персонала», — поясняет Аяз Шабутдинов. Сейчас в сети уже 55 хостелов в разных городах России, большинство из них открывается по франшизе. Паушальный взнос — 250 тыс. руб., еще чуть более 150 тыс. руб. уходит на покупку мебели и техники. Эти вложения возвращаются за три месяца — полгода.

Открыть хостел в собственном, а не арендованном помещении, разумеется, дороже, зато и ежемесячные расходы меньше: за саму недвижимость инвестор платит один раз. Делится опытом предприниматель Динис Красников: «Год назад открыл первый хостел в городе Миасс Челябинской области. Мы решили арендовать помещение — тогда не было средств на покупку недвижимости. Инвестиции равнялись 400 тыс. руб., они пошли на аренду жилого помещения, косметический ремонт, мебель и технику. Потом мы расширились, приобрели



У российских хостелов своя специфика: в большинстве из них есть хотя бы один стандартный номер с удобствами внутри. В Европе такое тоже встречается, но не так часто — там более распространены хостелы в классическом понимании

в собственность нежилое помещение площадью 100 м². Вложения составили 3,5 млн руб. Первые инвестиции окупались за полгода. Второй объект мы намерены окупить через пять лет».

Тем, кто решит немедленно вложиться в хостел, следует быть осторожнее при подборе помещения. Большая часть хостелов открывается в квартирах, это разрешает ГОСТ для этого типа объектов размещения. Жилищный кодекс также не запрещает использовать жилые помещения под хостелы. Однако это противоречит статье 288 Гражданского кодекса РФ: в ней говорится, что «размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое».

В то же время сдача жилого помещения внаем разрешена, то есть неприятностей удастся избежать, если грамотно оформить документы. Добавим, что сейчас депутаты обсуждают запрет на размещение хостелов и мини-гостиниц в жилых помещениях, так что лучше либо сразу искать нежилое помещение под свой бизнес, либо подождать, чем дело закончится. (И)