

**СПЕЦПРОЕКТ
«СЕГОДНЯ»
«ШКОЛА
БИЗНЕСА»**

КОНСТАНТИН РЯПОЛОВ

Многие из нас мечтают работать на себя. В спецпроекте «Сегодня» «Школа бизнеса», который выходит каждый второй понедельник, мы подберем вам свежие идеи и объясним, как воплотить их в реальность. Сегодня мы расскажем о том, как превратить 3-комнатную квартиру в хостел.

Hostel на английском значит «общешитие». От «общешития» в нем: многочисленные номера, часто с двухъярусными кроватями, «удобства» в коридоре, общая кухня. И более низкие цены (место в хостеле в центре Киева можно получить за 130–150 грн. в сутки, а в гостиницах поблизости — за 400–500 грн.).

Еще недавно хостел для нас был диковинкой, а теперь, по словам президента Всеукраинской молодежной хостел-ассоциации Романа Пономаренко, ему каждый день звонит пара-тройка человек с вопросом: как открыть хостел в своей квартире? Такой интерес объясняется следующим: повышение известности этого формата бизнеса (за границей он очень распространяется, а украинцы сейчас все больше путешествуют), ожиданием роста числа гостей столицы (особенно заманчиво заработать на Евро-2012) и тем, что привычные пути использования свободной жилплощади на сегодня себя во многом исчерпали. Так, сдать квартиру в аренду по пристойной цене (например, за 5000–6000 грн./месяц) — не так уж и просто («трешки» пользуются гораздо меньшей популярностью, чем «единички» или «двушки»).

С плюсами и минусами превращения квартиры в хостел разбирались «Сегодня».

Альтернативно ■ Хостел может давать больше, чем аренда

ХИЛТОН КВАРТИРНОГО МАСШТАБА

ПРОСТОЕ НАЧАЛО

■ С одной стороны, по нашим законам, поясняет юрист юридической фирмы «Гарант» Дмитрий Мальцев, если вы организуете гостиницу, в которой не более 9 мест, то официально это как бы не гостиница. И не надо получать лицензию на ведение гостиничного бизнеса, не нужно соответствовать многочисленным нормам и требованиям, предъявляемым к гостиницам. Просто оформляете свидетельство частного предпринимателя с видом деятельности «предоставление временных мест проживания» и переходите

на единый налог, ставка по которому — 200 грн. в месяц. И с этого момента вы можете спокойно заниматься бизнесом, а санэпидемстанция, пожарная инспекция и другие уважаемые инстанции должны вами интересоваться не более чем другими мирными гражданами. И действительно, по словам Романа Пономаренко, в подавляющем большинстве случаев контролирующие органы никак не интереса к маленьким квартирным хостелам не проявляют. С другой стороны, указывает Дмитрий Мальцев, эта область

деятельности до конца законодательно не урегулирована, в ней присутствует ряд неопределенностей и противоречий. Поэтому при желании какого-нибудь чиновника «разобраться» с конкретным хостелом формальный повод для любителей изысканий нетрудно. Так, Роман Пономаренко привел пример, когда «квартирный» хостел произвольно объявили «общешитием» и закрыли из-за несоответствия предъявляемым к общешитиям требованиям.

СТАНДАРТЫ

■ По правилам международной хостел-ассоциации, на каждого человека необходимо выделить пространство не менее 5 кв. м, где площадь (под однуспальную или двухъярусную кровать) — 4 кв. м, а расстояние от спинки двухъярусной кровати до потолка — не менее 75 см. Размер кровати должен быть не менее 80 на 190 см, а если между кроватями отсутствует перегородка, расстояние между ними должно быть не менее 75 см. Обязательно должны быть гостевая кухня и место для совместного времяпрепровождения проживающих. На каждые 6 человек положено иметь 1 умывальник. Зато, если у вас проживает не более 9 человек, можно обойтись одним туалетом и одной ванной или душой.

ТЕКУЩИЕ РАСХОДЫ

■ Среди них больше всего приходится на стирку (около 6 грн. на постель), кроме того, расходные материалы, интернет (беспроводной, чтобы каждый гость имел постоянный доступ к сети). На это уходит, как минимум, 50 грн. в день и гривен 20 коммунальных расходов. По правилам, в хостеле постоянно должен находиться хотя бы один сотрудник. Хозяин не в состоянии быть на посту круглосуточно, придется кого-нибудь нанять — гривен за 100 в день, плюс еще 10 грн. на единый налог — за себя и работника. Итого, ежедневные текущие расходы составляют не менее 180 грн.

СТАРТОВЫЕ ЗАТРАТЫ

■ Предположим, вы открываете хостел на восемь мест: шесть стандартных в общей комнате и два в так называемом приватном номере. Симпатичные и прочные двухъярусные кровати можно купить примерно за 3000 грн., пара матрасов обойдется в 2000 грн., тумбочка (часто вместо тумбочки обходятся выдвижными ящиками внизу кровати) — примерно в 500 грн. Итого, одно стандартное спальное место обойдется в 2500—2750 грн., все шесть — в 15—16,5 тыс. грн. Двухспальная кровать в приватном номере обойдется примерно в 4000 грн., плюс 1000 грн. на две тумбочки, итого 5000 грн. Не забудем о подушках, одеялах и трех комплектах постельного белья на каждое место. Это потянет 1500—1800 грн. на место, или 12000—14400 грн. на всех. Меблировка и оборудование кухни и гостиной обойдется в 25—40 тыс. грн. Гостям нужен доступ к стиральной

машине, утюгу с гладильной доской и сушилкой, — еще около 3000 грн. Итого, примерно 60—80 тыс. грн. Впрочем, затраты можно несколько сократить. Так, Татьяна Зейналова, организатор киевского хостела «Львівська брама», сумела в Коломые найти производителя мебели, под заказ сделавшего двухъярусные кровати из натурального дерева по цене примерно 2000 грн. Да и так далеко ехать не обязательно: под Киевом нам удалось найти деревянные кровати за 1,5 тыс., а металлические — вообще по 770 грн. Впрочем, экономить надо так, чтобы не оказаться в положении скупого, который платит дважды. Мебель хостела должна быть и презентабельной, и комфортной, и очень «выносливой».

СЧИТАЕМ НАВАР И КОГДА ВЫЙДЕМ В НОЛЬ

■ Сравним расходы с затратами. Пусть вы берете 120 грн. за каждое из 6 стандартных мест и 300 грн. за приватный номер. При полной загрузке у вас получится 1020 грн., а при типичной в сезон 70% загрузки — около 700 грн. ежедневной выручки. Минус 10% комиссионных турфирмам, обеспечивающим вас клиентами, получаем 630 грн. Вычтя текущие расходы, получаем около 450 грн. ежедневного дохода. Допустим,

вы назначаете себе зарплату 6000 грн. в месяц или 200 грн. в день. Итого, у вас остается «чистой прибылью» 250 грн. в день, и первоначальные затраты вы можете окупить примерно за 240—320 дней успешной работы. Но «клевных» дней в году даже у киевского хостела не так уж много, а у региональных — и того меньше. Опыт показывает, что много посетителей в киевских хостелах будет с середины апреля по

конец майских праздников. А сразу после 10 мая до конца июня в хостелах будет практически пусто. С конца июня по начало сентября обеспечены почти полная загрузка, а с начала осени наступит голодное время — без клиентов, зато с расходами (впрочем, на зимний сезон хостел может закрываться). Поэтому, по мнению Романа Пономаренко, срок окупаемости хостела составляет, в лучшем случае, четыре года.

КАК УДЕРЖАТЬСЯ НА ПЛАВУ

■ Чтобы что-то получить, нужно что-то дать. Мы разобрались, что нужно дать, чтобы получать стабильную прибыль и удержаться на плаву.

НАЙДИТЕ ФИШЕЧКУ. Ею может стать создание тематического хостела (для таких хостелов открыта возможность продвижения на интернет-сайтах, форумах и других площадках общения людей, увлеченных темой хостела). В Киеве из тематических хостелов на сегодня известны два. Первый, Kiev Art Hostel, организованный художником для любителей изысканного и оформленного интерьера. Есть еще хостел типа party hostel, что можно перевести как хостел для дружеских вечеринок. Его хозяин несколько раз в неделю собирает постояльцев и ведет их в один из киевских пабов, где народ отрывается до утра. Многим иностранцам это нравится, особенно учитывая дешевизну отечественного пива. Второй фишкой этого хостела является сауна, оборудованная на лоджии.

РАСШИРЬТЕ ДИАПАЗОН УСЛУГ. Например, среди платных услуг киевских хостелов присутствуют: трансфер в аэропорт Борисполь (железнодорожный, автовокзал) или из него, такси по Киеву, проведение экскурсий.

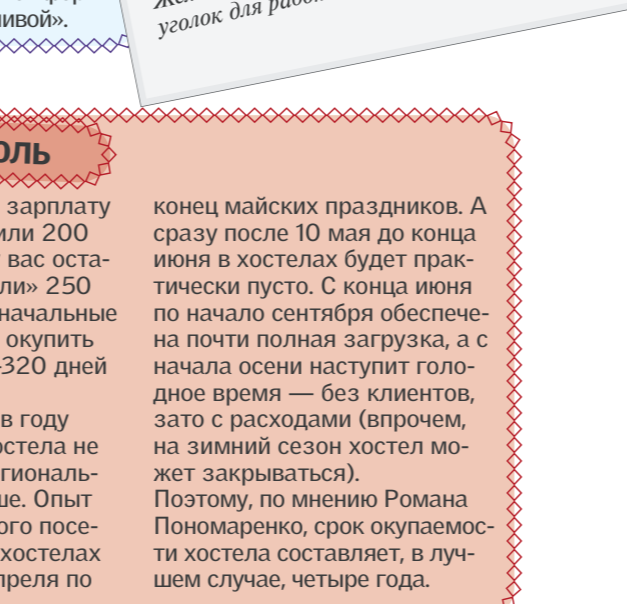
АКТИВНО ПИАРЬТЕСЬ. Обычный путь рекламы хостела и поиска клиентов — через специализированные сайты в интернете, например, hostelworld.com, который позволяет открыть свой виртуальный офис и осуществлять бронирование мест. Разумно наладить сотрудничество с туроператорами, особенно ориентированными на молодежный туризм (будете им отстегивать 10% комиссионных). Кроме того, в городе время от времени проходят массовые молодежные мероприятия, на которые съезжаются гости со всей страны и из-за границы. Надо договариваться с организаторами таких мероприятий, чтобы их участники получали информацию о

вашем хостеле. **СТАНЬТЕ ЧЛЕНОМ АССОЦИАЦИИ.** Поможет удержаться на плаву и членство в международной ассоциации. Подавляющее большинство хостелов мира объединены в несколько международных ассоциаций, из которых наиболее известны IYHA (International Youth Hostel Federation) и сеть европейских хостелов European Youth Hostel Federation. Все члены ассоциаций придерживаются одних и тех же стандартов работы, поэтому человек в любом конце света может рассчитывать на привычный ему уровень обслуживания. В Украине IYHA представляет Всеукраинская молодежная хостел-ассоциация (ВМХА), которая, по словам Романа Пономаренко, состоит из 35 хостелов, и еще около 20 работают независимо. Для вступления в ассоциацию надо подать заявление и пройти инспекцию, а также скрытую проверку, когда проверяющий инкогнито посещает в хостеле под видом обычного постояльца. Такие проверки члены ассоциации проходят ежегодно. Стать членом ассоциации получается далеко не у каждого хостела — не все могут соответствовать существующим международным стандартам. Хостел, принятый в ВМХА, получает право использовать логотип IYHA, а также начинает продвигаться через информационные каналы международной ассоциации. Члены ассоциации обращаются к ней в случае возникновения проблемных ситуаций. Кроме того, национальная ассоциация принимает на себя ответственность за каждого гостя хостелов — своих членов, помогая ему решать непредвиденные проблемы. Как говорит Анна Гуси, совладелица небольшого хостела «Podol Hostel», организатор хостелов в хостелах международной ассоциации могут рассчитывать на помощь даже в нештатных ситуациях (например, если иностранный гость потерял регистрационную карточку).

ГОСТИ БЫВАЮТ РАЗНЫЕ

■ Среди гостей хостелов попадаются и не очень приятные: сильно пьющие, употребляющие наркотики, склонные к хулиганским выходкам. По опыту киевских держателей хостелов, наиболее «проблемными» категориями постояльцев являются британские футбольные болельщики и группы тинейджеров из средней полосы России (самые проблемные посетители — из Японии). Всеукраинская ассоциация рекомендует своим членам при заселении групп школь-

ников брать с руководителя группы письменное обязательство возмещения материального ущерба, который эта группа нанесет. Роман Пономаренко вспоминает случай, когда оставленная без контроля группа тинейджеров переписалась и не только набедакурила в самом хостеле, но еще и выброшенной в окно бутылкой из-под шампанского повредила машину соседа. Ассоциация вызвала милицию и, благодаря подписанным обязательствам, гостям пришлось оплатить все издержки своего бытия.



Двухъярусные кровати позволяют разместить 6 человек

Поскольку многие путешествуют парами, желательно иметь один приватный номер

Желательно выделить уголок для работы с ноутбуком

НАДО ДРУЖИТЬ С СОСЕДАМИ

■ Несовершенство законодательной базы делает «квартирный» хостел достаточно уязвимым как для чиновничьего беспредела, так и для происков зловредных соседей. По словам Романа Пономаренко, у соседей всегда есть возможность добиться закрытия хостела, который им чем-то не угодил. Это вопрос целеустремленности и личных связей. Если борец с хостелом — человек влиятельный, чьи жалобы или обращения чиновники не могут оставить без внимания, своего он может добиться быстро, буквально в течение нескольких дней. Так, недавно был закрыт поль-

зующийся популярностью хостел на ул. Богдана Хмельницкого, вызвавший неудовольствие соседа — в прошлом высокопоставленного чиновника. Если соседи — простые граждане, их жалобы могут игнорироваться довольно долго. Так, пока что держится хостел на ул. Воровского, невзирая на клезунную активность соседей. Но месяц-другой напряженного «писательского труда» и здесь может дать результат. Вывод: ладить с соседями никому не повредит, а для хостела — это еще и условие выживания.



Балкон несложно превратить в помещение для отдыха

Фотография уютной гостиной может стать «визиткой» вашего хостела

Для хостельной кухни достаточно выделить небольшой уголок в гостиной

ЛИЧНЫЙ ОПЫТ

► К идее открыть хостел Татьяна Зейналова пришла через свой опыт путешественника. В своих поездках ей приходилось останавливаться и в хостелах. Понравилось, появилась мысль: а почему бы не организовать нечто подобное и самой? На организационные заботы (оформление документов, оборудование помещения, размещение рекламы на специализированных сайтах, налаживание отношений) ушло примерно полгода. Очень повезло с помещением — была возможность использовать квартиру родственников, не требовавшую дорогостоящего ремонта. Основной трудностью на начальном этапе Татьяна считает даже не финансовые проблемы, а сложности в поиске персонала — очень непросто оказалось найти действительно хорошего администратора. Первые гости появились прямо в день открытия. Как сейчас Татьяна помнит первый звонок — девушки из Македонии, которая нашла новый хостел в интернете. Татьяна и сейчас рекламирует свой хостел через интернет-сайты (в основном, hostelworld.com), это себя вполне оправдывает. В первый месяц гостей было человек по пять в неделю. Татьяна, — больше и не надо, поскольку, не имея опыта, много гостей качественно обслужить не получится». Сейчас, в начале сезона, люди уже начали бронировать места на август и сентябрь. Около 60% заказов — от тех, кто гостил в прошлом году.

ХОСТЕЛ НА 8 ЧЕЛОВЕК

Расходы на старте:
Меблировка спальных комнат — 20000 грн.
Постельные принадлежности — 12 000 грн.
Меблировка и оборудование гостиной и кухни — 25000 грн.
Бытовая техника — 3000 грн.
Итого — 60000 грн.

Ежемесячные расходы:
Стирка, расходные материалы — 1400 грн.
Интернет — 100 грн.
Зарплата — 3000 грн.
Единый налог (за себя и администратора) — 300 грн.
Коммунальные расходы — 600 грн.
Итого: 5400 грн.

Средняя сумма ежемесячного дохода в сезон: **13 000 грн.**

Чистый доход: **13000 - 5400 = 7600 грн.**

Считаем, когда выходим на окупаемость: **60000/7600 = 8 месяцев**

