

Tema: Hoteli I privatan smeštaj, mogu li zajedno?

Na pitanje da li hoteli I apartmani mogu zajedno –Odgovor je apsolutno DA uz definisanje uslova poslovanja i pravne regulative.

Već par godina unazad susrećemo se sa pojavom ogromne ekspanzije izdavanja stanova /apartmana u našem glavnom gradu. Svakoj destinaciji potreban je pored hotelske industrije i razvijeni komplementarni ili alternativni smeštaj u formi ponude apartmana, hostela, prenoćišta...

Takav vid smeštaja generiše velik broj gostiju bitnih za vanpansionsku potrošnju i multiplikativne efekte turističke industrije. To je neosporno. Verovatno je zahvaljujući tom sektoru smeštaja i došlo do porasta broja putovanja u celom svetu pa i kod nas.

Kako bismo dalje razmatrali situaciju i trenutne odnose na tržištu postavio bih tri osnovna pitanja koja treba da razrešimo:

1. Definisanje pojma shared economy –

Zbog velike **zloupotrebe pojma i koncepta sharing economy** koji u sebi ne podrazumeva **klasičan komercijalni biznis** izdavanja apartmana/smeštaja već je u osnovi ideja o **povremenom deljenju** troškova uključenih učesnika i vlasnika prostora, došli smo u situaciju da legalni sistemi u koje je uloženi ogroman kapital, koji zapošljavaju veliki broj ljudi, koji plaćaju poreze, takse i doprinose...ne mogu da se nose sa nelojalnom konkurencijom i crnim tržištem. (Imamo primere da pojedinci rentiraju po 10 i više stanova i izdaju ih na dan bez okakvih registracija, poreza i prijava..) Ovde se ne radi o konfrontiranju sa AiR Bnb ili kompanijama sa sličnim konceptom već o insistiranju na kontroli zloupotreba koje iz tog koncepta proizilaze. Živimo u vremenu svakodnevnih inovacija i ideja i podržavamo sve što povezuje ljude i omogućava porast broja turista i putovanja. Želimo samo da se znaju pravila i uslovi pod kojima nešto može da funkcioniše.

2. Registrovanje apartmana –legalizacija poslovanja –

Hotelska industrija podrazumeva velika ulaganja sa dugačkim periodom povraćaja uloženi sredstava. Zapošljava veliki broj ljudi i utiče kako na razvoj sredina u kojoj deluju tako i na nevidljivi izvoz i multiplikativne efekte turizma. Garantuje standarde, funkcioniše legalistički i u skladu sa zakonom. Prolazimo kategorizacije, sanitarne, protivpožarne kontrole...

U isto vreme bilo ko može da na javnu scenu/tržište ponudi svoj ili rentirani apartman...

Izlaskom na Booking.com vidi se da u ponudi za destinaciju Beograd ima 2200-2300+ objekata za smeštaj. Znamo da hotela ima oko 100...

Ako na to dodamo i hostele i druge vidove smeštaja doći ćemo do toga da apartmana ima oko 2 000+. Problem je što na svaki registrovani apartman u opticaju imamo još bar po 2 ili 3 apartmana.

Trenutna situacija u Beogradu je da verovatno imamo više smeštajnih jedinica u ponudi u apartmanskome sektoru smeštaja nego u hotelskom sektoru. Ponavljam, to je ok, samo ako su svi ti apartmani registrovani i legalno posluju – ali nisu.

Zbog nelojalne konkurencije i uslova rada, cena apartmana koje su dosta niže u poređenju sa hotelima, hotelska industrija je direktno i indirektno ugrožena.

Direktno one kategorije hotela koje su u približnom cenovnom rangi i imaju sličnu klijentelu i indirektno, više kategorije hotela koje su u cilju zadovoljenja osnovnih parametara poslovanja – okupiranosti prinuđene da ugrožavaju drugi parametar – ADR .

U periodu od 2012-2016 prosečni pad cena u hotelskoj industriji bio je za oko 30%.

Smatram da bi obzirom na stalno povećanje broja gostiju i broja noćenja rezultati trebali da budu bolji i vidljiviji u hotelskom sektoru. Podsećam da su hoteli ti koji naplatom boravišnih taksi i legalističkim poslovanjem najviše doprinose prilivima u budžet.

3. Kontrola okupiranosti –

Nemamo efikasan sistem kontrole broja prijavljenih boravaka ni u registrovanim apartmanima.

Za 2016g. ukupan broj prijavljenih boravaka u apartmanima je bio oko 52 000. to je mesečno oko 4300, podeljeno na dve osobe po apartmanu je 2 150 room nights što nas dovodi do toga da je svaki apartman bio izdat na po jednu noć? ili je 1000 prijavljenih apartmana prijavilo po 2 room nights boravka mesečno?

2017 broj prijavljenih noćenja posetilaca u sobama i apartmanima je 63 187...mesečno 5265...ako su po dve osobe u apartmanu -2 600room nights mesečno je prijavljeno? Dva dana mesečno?

To je sa prosečnom cenom od oko 40-45 eura ukupan prihod od 90eura što nije dovoljno ni za pokriće infostana i struje u većini slučajeva a da ne postavljamo pitanje rente, interneta, kablovske, pranja, održavanja, naknade osoblju, popravki, ... profita?

Posledice su:

- kontinuirani pad popunjenosti smeštajnih kapaciteta u Beogradu zadnjih godina ... Blago balansiranje i bolji rezultati u 2017 g.
- kontinuirani pad prosečne cene smeštaja u hotelima. Ovo se direktno održava na stopu profitabilnosti pa samim tim i na nivo plata i daljih ulaganja i investicija kao i broja zaposlenih.
- izražen problem sive ekonomije i rada na crno i sve što to sa sobom nosi
- ugroženost legalnih sistema koji plaćaju svoje taxe, poreze i doprinose...
- posledično podizanje cene rente apartmana za porodično stanovanje i studente, ugrožavanje komunalnog reda u stambenim zgradama,
- pitanje opšte sigurnosti –ko je u gradu, gde su, koliko ostaju..?
- pitanje sigurnosti gosta i opštih standarda pružanja usluge
- nemogućnost praćenja realnog prometa turista-svi oni turisti koji borave u nelegalnim apartmanima i nisu registrovani utiču na nerealnu sliku turističkog prometa u gradu.
- gubitak u nenaplaćenim boravišnim taksama, porezu, neplaćenim platama i doprinosima
- obzirom da AirBnb ostvaruje 9-12% provizije za svoje usluge posredovanja, postavlja se pitanje plaćanja poreza za promet ostvaren u RS,

Grubom kalkulacijom neplaćenih boravišnih taksi, neplaćenog pdv-a na smeštaj, umanjenja dobiti po osnovu posledično smanjene cene smeštaja na nivou grada dovešće nas do cifre od oko 9 miliona eura koje država direktno gubi svake godine u ovoj oblasti.

Inicijativa:

Imperativ- Registracija, legalizacija i kontrola svih pravnih subjekata, preduzetnika i privatnih apartmana koji se izdaju na tržištu.

Zvanična i obavezna registracija smeštaja stranaca koji borave u Beogradu i Srbiji, evidencioni list –ili digitalna evidencija koji će se obavljati na izlasku iz zemlje sa evidencijom gde je bio ...

Definisanje minimum stay u apartmanima...prosečan boravak poslovnog gosta je oko dva dana.

Ako bi apartmani funkcionisali sa minimum stay uslovom od tri dana hotelska industrija bi bila delimično zaštićena a to bi možda i uticalo na produženje boravka turista u gradu. Napominjem da su primarne destinacije u svetu još radikalnije sprovele ovu meru tako da u New Yorku nije moguće izdavanje privatnih apartmana na period kraći od mesec dana.

Formiranje timova za kontrolu sprovođenja pravila...

Definisanje razlike između long term i short term izdavanja..

Definisanje razlike između rentiranja sopstvenog stana ili dela stana –(što generalno jeste sharing economy) od komercijalnog biznisa gde neko rentira stanove i koristi ih u svrhu ostvarivanja dobiti.

U Beogradu 22/02/2018

PU HORES