

КАК СТРОИТЬ ПРАВИЛЬНУЮ ГОСТИНИЦУ И ВЫИГРЫВАТЬ СО СТАРТА?

Алексей Евченко, управляющий партнер компании **ArtBuild Hotel Group**



Как строить
правильную гостиницу
и выигрывать со старта?



ШАГ 1. КОНЦЕПЦИЯ

Как строить
правильную гостиницу
и выигрывать со старта?



ШАГ 2. ТЕХНОЛОГИЯ (TSA)

Как строить
правильную гостиницу
и выигрывать со старта?



ШАГ 3. ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ МОДЕЛЬ

Как строить
правильную гостиницу
и выигрывать со старта?

ШАГ 3: ФИНАНСОВО- ЭКОНОМИЧЕСКАЯ МОДЕЛЬ



ПРАВИЛЬНО

Разработка детальной финансово-экономической модели гостиницы профильным специалистом (профессиональным консультантом).



Как строить
правильную гостиницу
и выигрывать со старта?

ШАГ 3: ФИНАНСОВО- ЭКОНОМИЧЕСКАЯ МОДЕЛЬ



ПРАВИЛЬНО

Разработка детальной финансово-экономической модели гостиницы профильным специалистом (профессиональным консультантом).



НЕПРАВИЛЬНО

Вообще не иметь модели (бизнес-плана), или попросить сделать ее (его) знакомого экономиста.



Как строить
правильную гостиницу
и выигрывать со старта?



ШАГ 4. ПРОЕКТИРОВАНИЕ И ДИЗАЙН

Как строить
правильную гостиницу
и выигрывать со старта?

ШАГ 4: ПРОЕКТИРОВАНИЕ И ДИЗАЙН



**1. ЧТО ДОЛЖНО ИДТИ СНАЧАЛА:
ПРОЕКТИРОВАНИЕ ИЛИ ДИЗАЙН?**

Как строить
правильную гостиницу
и выигрывать со старта?

ШАГ 4: ПРОЕКТИРОВАНИЕ И ДИЗАЙН



ПРАВИЛЬНО

Работы ведутся параллельно,
дизайн – с небольшим опережением.



Как строить
правильную гостиницу
и выигрывать со старта?

ШАГ 4: ПРОЕКТИРОВАНИЕ И ДИЗАЙН



2. КТО ДОЛЖЕН ДЕЛАТЬ ПРОЕКТИРОВАНИЕ И ДИЗАЙН?

Как строить
правильную гостиницу
и выигрывать со старта?

ШАГ 4: ПРОЕКТИРОВАНИЕ И ДИЗАЙН

ПРАВИЛЬНО

1. Профильный индустриальный дизайнер, имеющий опыт создания гостиничных интерьеров.
2. Проектировщики, которые готовы прислушиваться к мнению технологов и работать в плотном сотрудничестве с ними.



НЕПРАВИЛЬНО

1. Подруга жены заказчика, которая закончила курсы дизайна.
2. Проектировщики, которые «застряли» в советских стандартах, а также проектировщики, которые не имеют опыта реализации современных гостиничных комплексов.



Как строить
правильную гостиницу
и выигрывать со старта?

ШАГ 4: ПРОЕКТИРОВАНИЕ И ДИЗАЙН



3. ЧТО ДОЛЖЕН СОДЕРЖАТЬ В СЕБЕ ДИЗАЙН-ПРОЕКТ?

Как строить
правильную гостиницу
и выигрывать со старта?

ШАГ 4: ПРОЕКТИРОВАНИЕ И ДИЗАЙН

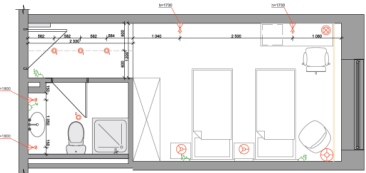


ПРАВИЛЬНО

Не только «картинки», а всю рабочую документацию: схемы и развертки зон, спецификации. Правильный дизайн-проект сделан в соответствии с классом отеля и выполнен в рамках бюджета гостиничного проекта, подтверждением чего служат спецификации с детализированным бюджетом на FF&E.



№	Назва	Технічні характеристики	Кількість
1	Ліжко двоспальне	1800 x 2000 x 650 (1400)	1
2	Шкаф з тумбою під чимодани	1850 x 600 x 2600	1
3	Стол письмовий	1600 x 500 x 750	1
4	Тумба прикріпкована	350 x 350 x 670	2
5	Крісло	600 x 650 x 860	1
6	Крісло	680 x 680 x 880 (+/-)	1
7	Дзеркало	400 x 1700	1



Как строить
правильную гостиницу
и выигрывать со старта?

ШАГ 4: ПРОЕКТИРОВАНИЕ И ДИЗАЙН

ПРАВИЛЬНО

Не только «картинки», а всю рабочую документацию: схемы и развертки зон, спецификации. Правильный дизайн-проект сделан в соответствии с классом отеля и выполнен в рамках бюджета гостиничного проекта, подтверждением чего служат спецификации с детализированным бюджетом на FF&E.



№	Назва	Технічні характеристики	Кількість
1	Ліжко двоспальне	1800 x 2000 x 650 (1400)	1
2	Шафа з тумбою під чимодани	1850 x 600 x 2600	1
3	Стіл письмовий	1600 x 500 x 750	1
4	Тумба прикріплена	350 x 350 x 670	2
5	Крісло	600 x 650 x 860	1
6	Крісло	680 x 680 x 880 (+/-)	1
7	Дзеркало	400 x 1700	1



НЕПРАВИЛЬНО

Только «картинки» без спецификаций. Вы не будете знать, из чего сделаны те или иные предметы интерьера, сколько они стоят и где их можно купить.



Как строить
правильную гостиницу
и выигрывать со старта?

ШАГ 4: ПРОЕКТИРОВАНИЕ И ДИЗАЙН



4. КАК ПОСТРОИТЬ ПРОЦЕСС ПРОЕКТИРОВАНИЯ?

Как строить
правильную гостиницу
и выигрывать со старта?



ШАГ 5. СТРОИТЕЛЬСТВО

Как строить
правильную гостиницу
и выигрывать со старта?



ШАГ 6. ОСНАЩЕНИЕ

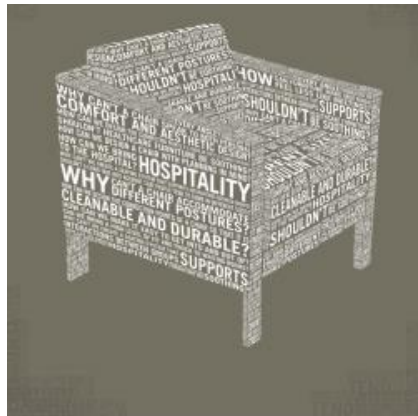
Как строить
правильную гостиницу
и выигрывать со старта?

ШАГ 6: ОСНАЩЕНИЕ



ПРАВИЛЬНО

Закупать оборудование и материалы,
предназначенные для гостиничного
(коммерческого) использования.
Должен быть правильный алгоритм
оснащения зон.



НЕПРАВИЛЬНО

Закупать оснащение по принципу
«у меня такое же дома, поэтому я буду
использовать это же в гостинице».
Как закуплю, так и поставлю.



Как строить
правильную гостиницу
и выигрывать со старта?

ОБЪЕКТИВНЫЕ ИСТИНЫ



**ЕСЛИ ВЫ УСВОИТЕ ЭТИ ИСТИНЫ, ТО СЧИТАЙТЕ,
ЧТО ВЫ УЖЕ ВЫИГРАЛИ.**

Как строить
правильную гостиницу
и выигрывать со старта?

ОБЪЕКТИВНЫЕ ИСТИНЫ



1. ПОТРАТЬТЕ ВРЕМЯ И ДЕНЬГИ НА ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ
ЭТАП. ЭТИ ЗАТРАТЫ ПОТОМ ВЕРНУТСЯ К ВАМ СТОРИЦЕЙ.



Как строить
правильную гостиницу
и выигрывать со старта?

ОБЪЕКТИВНЫЕ ИСТИНЫ



1. Потратьте время и деньги на предварительный этап.
Эти затраты потом вернутся к вам сторицей.

2. ПОСТАРАЙТЕСЬ ПРИДУМАТЬ ДЛЯ СВОЕГО ОТЕЛЯ
«ИЗЮМИНКУ», С ПОМОЩЬЮ КОТОРОЙ ВЫ СМОЖЕТЕ
ПОЗИЦИОНИРОВАТЬ ГОСТИНИЦУ
КАК УНИКАЛЬНУЮ В СВОЕМ РОДЕ.



Как строить
правильную гостиницу
и выигрывать со старта?

ОБЪЕКТИВНЫЕ ИСТИНЫ



1. Потратьте время и деньги на предварительный этап.
Эти затраты потом вернуться к вам сторицей.
2. Постарайтесь придумать для своего отеля «изюминку»,
с помощью которой вы сможете позиционировать гостиницу
как уникальную в своем роде.
3. НЕ СТАРАЙТЕСЬ ВСЕ СДЕЛАТЬ САМИ
(ЕСЛИ, КОНЕЧНО, НЕ ХОТИТЕ ПОТРАТИТЬ НА ПОИСК
ПРАВИЛЬНЫХ РЕШЕНИЙ НЕСКОЛЬКО ЛЕТ).
УЖЕ ЕСТЬ СПЕЦИАЛИСТЫ,
КОТОРЫЕ СМОГУТ ПОМОЧЬ.



Как строить
правильную гостиницу
и выигрывать со старта?

ОБЪЕКТИВНЫЕ ИСТИНЫ



1. Потратьте время и деньги на предварительный этап.
Эти затраты потом вернуться к вам сторицей.
2. Постарайтесь придумать для своего отеля «изюминку»,
с помощью которой вы сможете позиционировать гостиницу
как уникальную в своем роде.
3. Не старайтесь все сделать сами (если не хотите потратить на поиск правильных
решений несколько лет). Уже есть специалисты, которые смогут помочь.
4. НЕ ПОЛАГАЙТЕСЬ ТОЛЬКО НА ПРОФЕССИОНАЛИЗМ
ПРОЕКТИРОВЩИКОВ. ОНИ ХОРОШО ЗНАЮТ ДБН,
НО АБСОЛЮТНО НЕ ЗНАКОМЫ
С ГОСТИНИЧНОЙ ТЕХНОЛОГИЕЙ.

~~Without~~

Как строить
правильную гостиницу
и выигрывать со старта?

ОБЪЕКТИВНЫЕ ИСТИНЫ



1. Потратьте время и деньги на предварительный этап.
Эти затраты потом вернутся к вам сторицей.
2. Постарайтесь придумать для своего отеля «изюминку»,
с помощью которой вы сможете позиционировать гостиницу
как уникальную в своем роде.
3. Не старайтесь все сделать сами (если не хотите потратить на поиск правильных
решений несколько лет). Уже есть специалисты, которые смогут помочь.
4. Не полагайтесь только на профессионализм проектировщиков. Они хорошо знают ДБН,
но абсолютно не знакомы с гостиничной технологией.
5. Следуйте правильному алгоритму развития проекта.
6. ГОСТИНИЦА – ЭТО ОСОБЫЙ ВИД НЕДВИЖИМОСТИ,
ГДЕ ВСЕ РЕШЕНИЯ ДОЛЖНЫ БЫТЬ СУГУБО
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫМИ И ГОСТИНИЧНЫМИ.
КАТЕГОРИЧЕСКИ НЕЛЬЗЯ ИСПОЛЬЗОВАТЬ
БЫТОВЫЕ РЕШЕНИЯ.



Как строить
правильную гостиницу
и выигрывать со старта?

ОБЪЕКТИВНЫЕ ИСТИНЫ



1. Потратьте время и деньги на предварительный этап.
Эти затраты потом вернуться к вам сторицей.
2. Постарайтесь придумать для своего отеля «изюминку»,
с помощью которой вы сможете позиционировать гостиницу
как уникальную в своем роде.
3. Не старайтесь все сделать сами (если не хотите потратить на поиск правильных
решений несколько лет). Уже есть специалисты, которые смогут помочь.
4. Не полагайтесь только на профессионализм проектировщиков. Они хорошо знают ДБН,
но абсолютно не знакомы с гостиничной технологией.
5. Следуйте правильному алгоритму развития проекта.
6. Гостиница – это особый вид недвижимости, где все решения должны быть сугубо
специализированными и гостиничными. Категорически нельзя использовать бытовые
решения.
7. НЕ ПУСКАЙТЕ СТРОИТЕЛЬНЫЙ ПРОЦЕСС НА САМОТЕК.
ПРИВЛЕКАЙТЕ СПЕЦИАЛИСТОВ, КОТОРЫЕ УМЕЮТ ЖЕСТКО
ОТСЛЕЖИВАТЬ СРОКИ, СТОИМОСТЬ И КАЧЕСТВО РАБОТ.



Как строить
правильную гостиницу
и выигрывать со старта?

**ЧТО ТАКОЕ ПРАВИЛЬНАЯ
ГОСТИНИЦА?**

RIGHT!

ПРАВИЛЬНАЯ ГОСТИНИЦА – это гостиница,
имеющая четкую концепцию,
рассчитанная на конкретную целевую аудиторию,
созданная профессиональными технологами,
с индустриальным дизайном,
оснащенная специализированным гостиничным
оборудованием и мебелью.



