

Основные услуги компании ArtBuild Hotel Group

Подбор участков под гостиничный проект

Компания ArtBuild Hotel Group содействует в подборе земельных участков под реализацию гостиничных проектов. В рамках данной услуги мы обсуждаем с Заказчиком концепцию будущего отеля, определяем класс и формат объекта, а затем, исходя из его пожеланий и опыта нашей компании, подбираем соответствующие варианты земельных участков. Мы гарантируем, что месторасположение подобранного участка, его физические и визуальные характеристики, а также прилегающая инфраструктура и конкурентное окружение позволят развивать высоко rentable проект отеля запланированной категории.

Гостиничный консалтинг

Мы выполняем полный комплекс услуг по гостиничному консалтингу – от поиска и подбора участка до расширенного анализа целесообразности развития гостиничного проекта (Extended Hotel Feasibility Study), включающего, помимо маркетинговых исследований, детальную концепцию проекта, его финансово-экономическую модель и архитектурно-планировочные решения каждого этажа (разработанные с участием профессионального проектировщика). Основная задача гостиничного консалтинга – увидеть все сильные и слабые стороны проекта, совместить существующие реалии (земельный участок, объем финансирования, пожелания Заказчика), разработать оптимальное решение по формату и классу гостиницы и структурировать финансовую часть проекта.

Девелопмент гостиничных проектов «под ключ»

Компания ArtBuild Hotel Group выполняет весь комплекс работ по реализации гостиничного проекта: разработку концепции, сопровождение проектирования, строительство, оснащение, ввод объекта в эксплуатацию, оформление и согласование всей документации, подбор и подготовку персонала, подключение отеля к основным ресурсам бронирования, контроль и сопровождение процесса сертификации отеля. Каждый профильный этап работ (проектирование, дизайн, строительство/отделка, оснащение отеля, подбор и подготовка персонала) осуществляется в сотрудничестве с ведущими международными и региональными компаниями, имеющими успешные портфолио в гостиничной сфере. Таким образом, в процессе реализации гостиничных проектов АВНГ выступает основным проджект-менеджером и консультантом.

Дизайн интерьеров отеля

Разработка гостиничного дизайна является одним из самых важных этапов в процессе создания успешного гостиничного проекта. От того, насколько функциональным, эргономичным и эстетичным будет дизайн, напрямую зависит востребованность отеля со стороны целевой аудитории, удобство его обслуживания и эксплуатации для управляющей компании, объемы необходимых затрат на этапе первичного оснащения и планового переоснащения в дальнейшем. Все эти вопросы напрямую влияют на финансовые показатели работы объекта и его инвестиционную привлекательность.

ArtBuild Hotel Group объединяет международную команду профессиональных дизайнеров с многолетним опытом успешной работы в гостиничной отрасли – ArtBuild Design Team. Это высококлассные специалисты из Европы, США и стран СНГ, использующие в своей работе лучшие достижения мирового опыта в сфере гостиничного дизайна. Наш дизайн – это не только красивый визуал, но и 100-процентная гарантия соответствия бюджета проекта заданной категории отеля.

Дизайн фасадов отеля

Как правило, разработка дизайна гостиничного фасада происходит на стадии предпроекта. В компании ABHG есть специалисты, которые качественно и талантливо разрабатывают фасадные решения и готовят визуализацию проекта. Мы предлагаем дизайнерские решения фасадов, соответствующие концепции и классу гостиничного объекта, выдержанные в архитектурном стиле окружающей застройки (если это необходимо) и одновременно выделяющие отель на ее фоне. У нас есть опыт создания дизайна фасадов для уникальных на локальных рынках гостиничных проектов. К примеру, объектов, объединяющих в одном здании две гостиницы разных категорий – есопому и upper midscale. В любом случае, при разработке дизайна гостиничного фасада мы всегда помним, что зона гостеприимства начинается не внутри отеля, а с его внешнего облика.

Сопровождение проектирования

Компания ABHG не выполняет проектные работы и не берет на себя функции генпроектировщика. Однако в компетенцию нашей компании входит консалтинговое сопровождение проектирования. К примеру, если вы реализуете гостиничный проект под международным брендом, специалисты компании ABHG помогут разобраться во всех нюансах и тонкостях технических требований международного гостиничного оператора. Мы готовим техническое задание и сопровождаем процесс разработки проектной документации с целью их соответствия стандартам конкретного бренда и адаптации к локальным строительным требованиям и нормам. Это позволяет в дальнейшем избежать непредвиденных ошибок и гарантированно стать под выбранный международный бренд, сократить сроки реализации проекта, а также оптимизировать капитальные затраты. Цель этой услуги – организация и контроль процесса проектирования таким образом, чтобы на выходе Заказчик получил грамотный проект, учитывающий всю специфику такого сложного объекта недвижимости как гостиница. По согласованию с Заказчиком, в круг наших обязанностей и ответственности входит формирование проектной команды (генпроектировщик + субподрядчики), координация взаимодействия между ними, составление и/или корректировка концепций проектирования для каждого раздела, контроль их выполнения, консультации по заключению договоров.

Technical Service Agreement (TSA)

Компания ABHG предлагает собственную эксклюзивную модель Technical Service Agreement для гостиниц сегментов budget, есопому и midscale, созданную на основе международных стандартов. В каждом отдельном случае мы разрабатываем индивидуальную техническую документацию, консультируем Клиента, а также сопровождаем процесс подготовки проектной документации с целью ее соответствия всем необходимым техническим нормам.

Проджект-менеджмент / Строительство / Реконструкция

В состав ABHG входит компания «Кронос-Групп», которая специализируется на строительстве и реконструкции гостиничных объектов и выполняет функции генподрядной организации (главный офис компании находится в Киеве). Узкая специализация и приобретенный практический опыт «Кронос-Групп» позволяют оптимизировать структуру капиталовложений за счет использования инновационных технологий и решений в процессе строительства, а также продуманного проджект-менеджмента. В случае работы с другой генподрядной организацией, ABHG выполняет функции проджект-менеджера – координирует и контролирует строительный процесс с учетом соблюдения качества работ, сроков и стоимости, не выходящей за рамки бюджета.

Содействие в привлечении финансирования

Поиск инвесторов/источников финансирования – одна из самых сложных и ответственных задач в процессе реализации гостиничного проекта. Многолетний опыт работы в гостиничной отрасли позволил компании ABHG собрать вокруг себя широкий круг надежных партнеров и клиентов,

среди которых международные и локальные финансовые и инвестиционные группы, а также частные лица, заинтересованные в расширении своих инвестиционных портфелей за счет реализации гостиничных проектов. Имея налаженные и доверительные отношения с разными банковскими структурами, мы помогаем сократить переговорный процесс, совместно разрабатываем эффективные схемы инвестирования и отстаиваем интересы Заказчика перед инвестором.

Оснащение отеля (FF&E)

Наша компания может укомплектовать «под ключ» гостиницу любого класса и сложности. Мы обеспечиваем эффективную ценовую платформу, дающую прямой доступ к ведущим производителям из Европы и стран СНГ, а также гарантируем поддержку профессиональной команды, напрямую контролирующей вопрос закупки и установки оборудования на объекте.

Подбор, подготовка и тренинги персонала

После ввода гостиницы в эксплуатацию наличие профессионального управляющего гостиницы, а также компетентного и ответственного персонала – это практически 90% успеха гостиничного бизнеса. А оптимизация состава персонала в соответствии с требованиями отеля и международными стандартами управления, а также эффективно составленная структура штатного расписания помогут в разы уменьшить ежемесячную статью расходов по заработной плате персонала. Именно поэтому компания ABHG выделила услугу по подбору и обучению персонала в одно из основных направлений деятельности. Мы разрабатываем и внедряем программы индивидуального развития персонала, аудиторных тренингов и полевого наставничества; проводим индивидуальный коучинг на рабочем месте и предлагаем тематические образовательные программы для всего гостиничного штата. В результате – мы повышаем качество обслуживания и помогаем заслужить и удержать доверие клиентов вашей гостиницы.

Подбор гостиничного оператора и сопровождение переговорного процесса

Как показывает практика, самым специфическим и сложным является процесс поиска, ведения переговоров и составления контракта на управление с международным гостиничным оператором. Он требует знания и учета многих деталей: на каком этапе реализации проекта необходимо четко определиться с брендом; как совместить требования оператора с локальным законодательством; на какие пункты при составлении контракта необходимо обращать внимание в первую очередь; по каким позициям с оператором можно и нужно торговаться, а по каким нет, и т.д. Каким бы громким ни было имя гостиничной сети, при правильном подходе и реальной заинтересованности в проекте с международным брендом можно договориться о более выгодных условиях для владельца отеля, нежели это было изначально предусмотрено типовым контрактом. Наша компания знает специфику работы и переговорного процесса с международными гостиничными брендами, поэтому в случае выбора Заказчиком варианта сотрудничества с оператором, мы можем: провести исследование и подобрать бренды, наиболее подходящие формату и месторасположению отеля; организовать и провести тендер между операторами; адаптировать требования оператора к локальным нормам; взять на себя контроль за переговорным процессом, результатом которого будет контракт, отстаивающий интересы владельца; оптимизировать сроки проведения переговоров и составления контракта. Мы говорим с гостиничными операторами на одном языке, сотрудничаем с международными юристами. Но главное – мы экономим время. Без профессиональной поддержки переговоры могут затянуться на год и больше, а это недопустимые сроки для инвестиционного проекта коммерческой недвижимости.

Гостиничное управление

Бизнес-успех любой гостиницы напрямую зависит от профессионализма управляющей команды. Специализируясь на создании гостиничных проектов «под ключ», мы предлагаем нашим клиентам услугу по профессиональному гостиничному управлению. В структуре ArtBuild Hotel Group есть

компания ArtBuild Hotel Management International, осуществляющая комплексное управление гостиницами. АВНМ начинает с комплексного детального анализа вашего отеля, персонала и сегмента рынка; помогает создать стратегию позиционирования отеля на рынке гостиничных услуг региона; разрабатывает детализированный план для всех необходимых улучшений в гостинице; гарантирует, что все затраты на капитальные улучшения и/или поддержку объекта в хорошем состоянии окажут минимальное влияние на общий денежный поток. АВНМ может предложить полный надзор за процессом оснащения отеля для сохранения его операционной эффективности. Мы берем на себя дальнейшие оптовые закупки товаров, необходимых для ежедневной работы отеля, гарантируя качественные поставки и экономию на объеме. АВНМ предлагает адекватную ставку комиссии за управление, учитывающую обоюдный интерес. Сроки договора и условия его расторжения будут учитывать пожелания владельца гостиницы.

Аудит действующей гостиницы

Компания АВНГ проводит аудит или анализ хозяйственной деятельности действующей гостиницы как перед ее покупкой другим собственником, так и с целью оценки операционной деятельности и состояния объекта для актуального владельца. Суть аудита заключается в детальном знакомстве с проектом и оценке его текущего состояния. Для этого специалисты нашей компании выезжают на объект и на протяжении нескольких дней изучают его техническое, инженерное и технологическое состояние; оценивают дизайн интерьеров гостевых номеров и зон общего пользования; анализируют финансовую и операционную деятельность гостиницы, вникая в работу основных служб отеля и изучая существующую (доступную) документацию. Итогом аудита является оценка актуального состояния работы гостиницы по основным направлениям (департаментам); разработка рекомендаций по реновации объекта и финансово-экономической модели работы гостиницы на 10 лет при условии внедрения всех изменений, а также при необходимости анализ экономической целесообразности покупки объекта.

Реконцепция / Редевелопмент отеля

АВНГ предлагает услугу по реконцепции устаревшего гостиничного фонда или редевелопменту существующего (производственного, складского, офисного) здания под гостиничный проект в категориях budget, economy, midscale, upscale. Мы детально изучим текущее состояние объекта (фасад, планировки, дизайн, инженерную систему, позиционирование, ассортимент и качество услуг), его сильные и слабые стороны; продумаем возможные варианты развития проекта и разработаем наиболее эффективную и экономически целесообразную концепцию отеля. Мы можем реализовать эту услугу «под ключ» либо сопровождать отдельные этапы по реконцепции/редевелопменту проекта. Предоставляя полный комплекс услуг, компания АВНГ значительно сокращает сроки реализации проекта и существенно экономит капиталовложения в него.

Выполнение функций официального представителя собственника

80% риска в процессе реализации любого объекта недвижимости и до ввода его в эксплуатацию лежит в плоскости согласования и получения необходимой документации в специализированных государственных структурах. Для того, чтобы сократить время и затраты, необходимо понимать все алгоритмы и тонкости ведения бизнеса на локальном рынке, обладать нужными связями и контактами в государственных учреждениях и т.д. Компания АВНГ предлагает услугу по выполнению функций официального представителя собственника. Мы возьмем на себя разрешение всех согласовательных моментов и будем представлять интересы собственника в госструктурах.

Гостиничный кредитный эксперт

Для банков, финансовых структур и частных инвесторов специалисты компании АВНГ предлагают услугу гостиничного кредитного эксперта. Если к вам обратился клиент с целью получения

кредита на реализацию гостиничного проекта или под залог существующего отеля, привлеченный профессионал поможет объективно оценить текущее состояние и реальную стоимость проекта/объекта, проанализировать его финансово-экономическую модель и понять, целесообразно ли входить в данный проект (или брать под залог объект) и выдавать кредит. Кроме того, если отель является собственностью банка, и вы хотите продать его или передать в управление специализированной компании, мы также поможем реально оценить объект и разработать эффективную схему взаимодействия между банком и управляющей командой. В роли кредитного эксперта в нашей компании выступают специалисты, обладающие сертификатом Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

«Зеленое» строительство: подготовка проектов под сертификацию LEED, BREAM и DGNB

Наша компания является искренней сторонницей «зеленого» (экологического) строительства. И это не просто дань моде. В условиях постоянного удорожания стоимости природных ресурсов, эксплуатационных и коммунальных затрат внедрение современных энергоэффективных технологий в процессе строительства и эксплуатации объектов гостиничной недвижимости экономически выгодно. ArtBuild Hotel Group активно поддерживает направление экологического строительства. В 2011 году мы выступили соорганизатором Совета по «зеленому» строительству в Украине (Ukrainian Green Building Council). Среди основателей UAGBC – ведущие компании и организации, активно продвигающие идеи экологического строительства: Delta Projektconsult Ukraine, Drees & Sommer, Ecobau, Knauf Insulation Ukraine.

ГОСТИНИЧНЫЙ КОНСАЛТИНГ

Extended Hotel Feasibility Study

(Расширенный анализ целесообразности развития гостиничного проекта)

Этот этап является стартовым для развития любого гостиничного проекта и посвящается тщательной проработке базовых вопросов, определяющих дальнейший алгоритм движения по проекту – в каком сегменте и какого формата должен быть объект, на какое количество номеров и с какой дополнительной инфраструктурой, кто и как будет управлять уже построенной гостиницей и т.д. Данный анализ поможет разобраться в главном – насколько финансово целесообразно строить гостиничный проект в данном городе, на данном участке, в данном формате и классе. Кроме того, наша компания создает не просто Hotel Feasibility Study, а Extended Hotel Feasibility Study, включающий, помимо стандартных разделов, проработанную Концепцию и архитектурно-планировочные решения (стадия ПП). Также мы постепенно начинаем подключать концепцию инженерных сетей и BMS. Такой подход позволяет осуществлять финансово-экономические расчеты на основе реального, проработанного в деталях проекта, а не на базе среднестатистической модели абстрактной гостиницы определенного класса. Это помогает по максимуму сократить количество непроработанных допущений и получить на выходе более точный финансовый результат. Кроме того, это дает понимание, какие технические условия придется получать Службе Заказчика по проекту и насколько это реально для того или иного участка.

Разработка финансово-экономической модели проекта

Разработка финансово-экономической модели проекта предполагает оценку экономической целесообразности его развития, которая включает в себя анализ расходной части (бюджета) проекта, затрат на возведение, оснащение и запуск отеля; анализ доходной части проекта, формируемой операционными потоками; подготовку P&L гостиницы на 10 лет, определение RevPAR, GOP Margin, EBITDA Margin; формирование и оценку денежных потоков проекта, анализ его экономической эффективности на основе показателей NPV, IRR, ROI и PBP. Таким образом, для того, чтобы ответить на вопрос, целесообразно ли развивать данный проект и какую прибыль

можно от него ожидать, моделируются все будущие денежные потоки проекта, показатели которых максимально приближены к реальным.

Разработка концепции отеля

Компания ABHG специализируется на создании эксклюзивных и экономически эффективных концепций гостиничных объектов. Концепция, разработанная специалистами ABHG, включает выбор класса, формата и структуры объекта, архитектурно-планировочные решения каждого этажа отеля, позиционирование, а также рекомендации по разным этапам реализации проекта, внутренней отделке отеля, маркетингу и управлению.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка

В обычной практике эта услуга подразумевает под собой анализ участка и разработку разных сценариев развития проекта в любом секторе недвижимости (ТЦ, офисы, жилье, гостиницы). Наша компания предлагает данную услугу для поиска наилучшего варианта развития гостиничного проекта на данном участке. В рамках анализа мы предлагаем несколько наиболее подходящих и экономически эффективных форматов гостиничных проектов, основываясь на международном опыте девелопмента отелей, текущем состоянии участка, его физических и визуальных характеристиках. Благодаря данному анализу участка вы получаете ответ на вопрос, какой формат отеля будет здесь наиболее эффективным с экономической точки зрения.

Маркетинговые исследования

Специалисты компании ABHG регулярно проводят исследования рынков туризма и гостиничной недвижимости, включающие кабинетные и полевые этапы работ, анализ международного опыта девелопмента гостиничных проектов, конкурентного окружения будущего гостиничного объекта и многое другое. В ходе исследований мы опираемся на собственную методологию, статистику и критерии анализа.

Выбор формы управления гостиницей

В современной гостиничной индустрии существуют различные формы управления отелем: собственник может управлять самостоятельно, может привлечь стороннюю управляющую компанию или отдать отель в управление международному гостиничному оператору. Каждая из этих схем имеет свои преимущества и недостатки, свою специфику и бюджет на управление.

Специалисты компании ABHG помогут разобраться во всех нюансах взаимоотношений собственника отеля с управляющей командой и принять правильное и наиболее оптимальное решение относительно формы управления гостиницей.

Аудит существующей концепции, бизнес-плана и архитектурно-планировочных решений

Наши специалисты проводят профессиональный аудит концепции, бизнес-плана и архитектурно-планировочных решений, разработанных другой компанией. Мы составляем экспертное мнение относительно целесообразности предлагаемой концепции; анализируем планировочные решения на предмет их соответствия гостиничной технологии, при необходимости готовим рекомендации и предложения по изменениям. Мы также анализируем экономическую составляющую проекта (анализ структуры доходов и затрат) для того чтобы понять, насколько объективны и реальны финансовые показатели, заложенные в бизнес-плане. К услуге аудита можно обращаться на любом этапе реализации гостиничного проекта, но чем раньше, тем проще и менее затратней можно осуществить все необходимые изменения.

ГОСТИНИЧНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

Доверительное управление

Если вы владелец гостиницы, либо залогового гостиничного имущества, но гостиничное управление – не ваш профильный бизнес, компания АВНМІ, входящая в структуру АВНГ, возьмет на себя управление объектом с целью оптимизации его операционной деятельности и увеличения его инвестиционной стоимости. Мы детально изучим ситуацию, проанализируем и оценим состояние отеля, составим детальный план всех необходимых для объекта изменений и реализуем его в максимально сжатые сроки. Комплексный подход и успешный опыт в управлении гостиничными объектами позволяет компании АВНМІ оптимизировать структуру и процессы управления объекта, находящегося в кризисном состоянии, а в дальнейшем максимизировать показатели его денежного потока и поднять стоимость его активов.

Manchize Agreement

Для гостиниц под международным брендом компания АВНМІ, входящая в структуру АВНГ, предлагает услугу Manchize Agreement (Management & Franchising Agreement), которая заключается в привлечении со стороны опытного Консультанта для решения любых вопросов по управлению отелем. Наши специалисты помогут создать собственную управляющую команду, определиться с количеством сотрудников и распределением обязанностей, подготовить Должностные инструкции для эффективного и правильного управления персоналом, составить бизнес-план и бюджет операционной деятельности отеля, а также разработать и внедрить четкую систему документации и отчетности. Наши консультанты также подготовят программы индивидуального развития персонала и проведут обучающие тренинги для управленческого штата гостиницы. Таким образом, полностью контролируя операционную деятельность отеля и оставляя его управление за собственной командой, владелец привлекает опытного специалиста для профессиональных консультаций и сопровождения любых управленческих процессов.

Управление доходами (Revenue Management)

Компания ArtBuild Hotel Management, входящая в структуру ArtBuild Hotel Group, предлагает своим клиентам услугу аутсорсинга по управлению доходами (RM) в гостиничном бизнесе. Быть постоянно в курсе современных мировых трендов и обеспечивать квалификацию гостиничного персонала на должном уровне или нанимать высококвалифицированного специалиста в штат отдельной гостиницы становится сегодня все дороже и сложнее. Поэтому в данной ситуации привлечение со стороны менеджера по управлению доходами гостиницы – это наиболее верное и эффективное решение. Наш специалист объективно оценит ситуацию, соберет и проанализирует текущие финансовые показатели и разработает эффективные схемы управления доходами конкретного отеля.

Продажи и маркетинг (Sales & Marketing)

Компания ArtBuild Hotel Management предлагает услугу аутсорсинга по продажам и маркетингу для отелей, целью которой является увеличение продаж за счет эффективного использования прямых и косвенных каналов сбыта, усовершенствованных инструментов и технологий продаж, правильного позиционирования на рынке путем формирования позитивного имиджа бренда и обеспечения его соответствия ожиданиям потенциальных клиентов. В рамках данной услуги мы регулярно информируем владельцев и операторов отеля о текущем состоянии дел в секторе продаж и маркетинга, что обеспечивает их осведомленность и гарантирует наличие самой актуальной информации для принятия необходимых бизнес-решений.