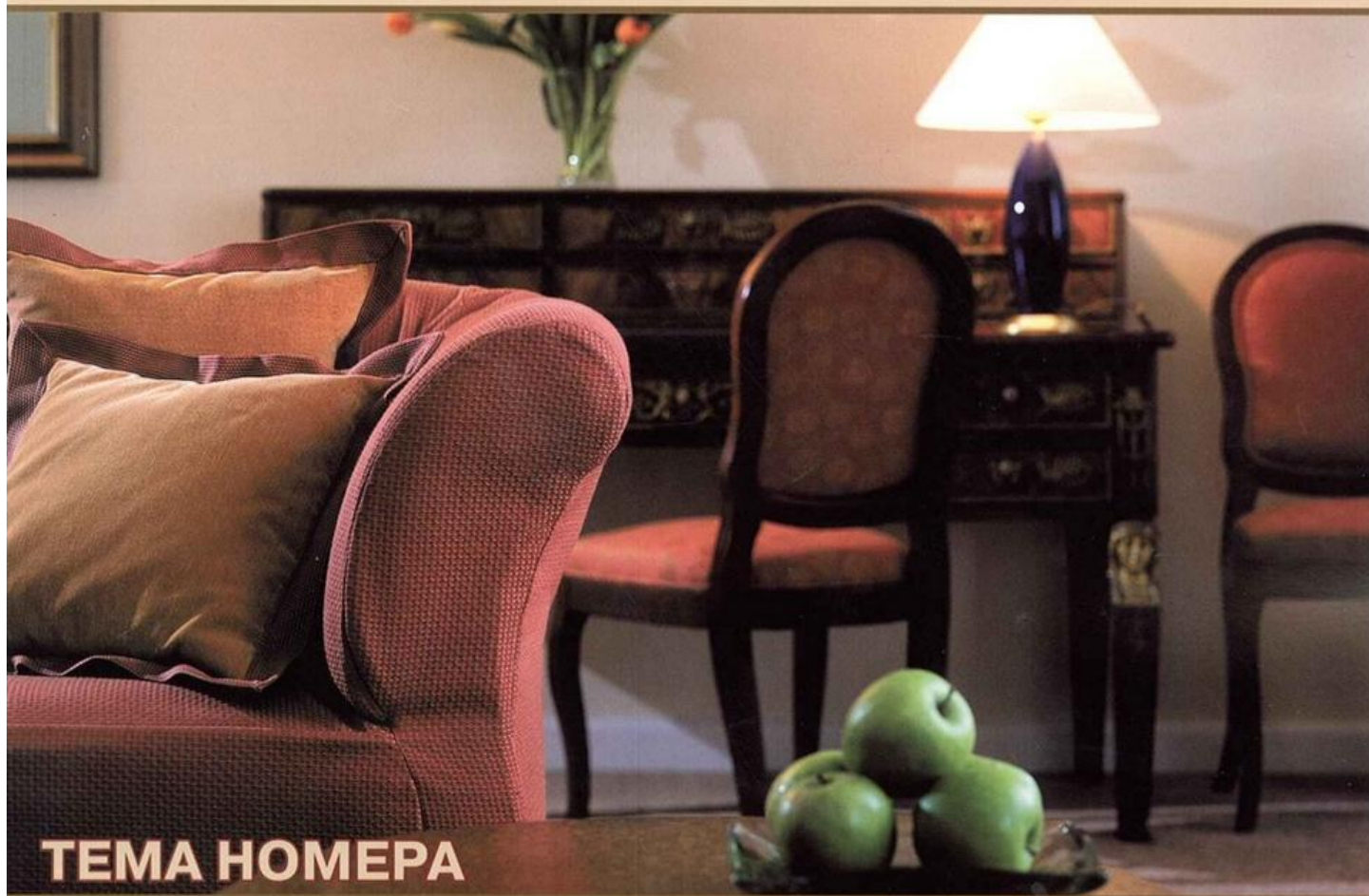


ISSN 2075-0978

# ГОСТИНИЧНОЕ ДЕЛО

<http://gosdel.panor.ru>

май 2013



## ТЕМА НОМЕРА

КАК ОСЛАБИТЬ ВЛИЯНИЕ  
НИЗКОГО СЕЗОНА

СОЗДАЕМ ОБРАЗ ОТЕЛЯ

ТРИ ЭТАПА ПРОЕКТА  
ОТЕЛЯ



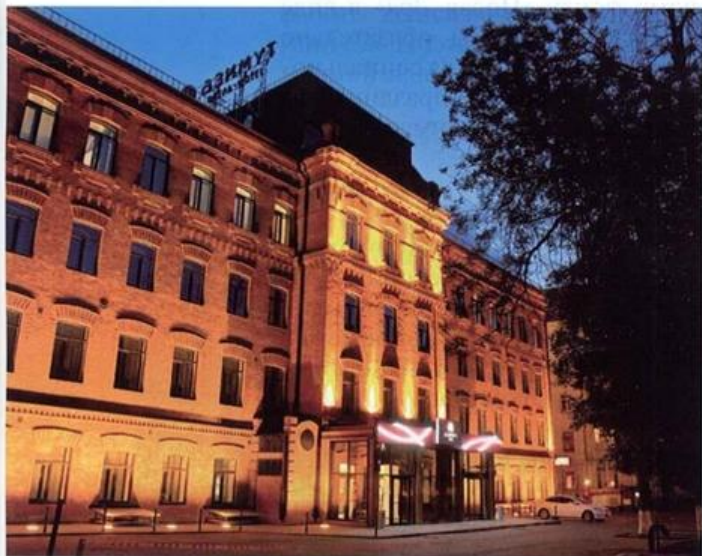


*Эвелина Ишиметова, вице-президент по консалтингу, партнер GVA Sawyer*

*Павел Московкин, управляющий партнер 4RE Development*

## **AZIMUT Moscow Tulskaaya**

# **Hotel, или Наш первый редевелопмент**



Обычно мы не инспектируем гостиницы, построенные менее года назад, дабы получить полную картину по среднегодовой загрузке. Однако в этот раз мы не смогли выждать даже полгода, до того было интересно взглянуть на редевелопмент здания 1867 г., расположенного на территории нашумевшего проекта loft-квартала «Даниловская мануфактура». Тема нынешнего обзора – AZIMUT Moscow Tulskaaya Hotel, или так выглядит редевелопмент в столице.

**ОБЩЕЕ**

**Адрес:** Москва, Варшавское шоссе, д. 9.

**Дата открытия после реконструкции:** 1 июня 2012 г.

**Звездность:** 3\*.

**Общая площадь:** 4520,7 м<sup>2</sup>.

**Площадь номерного фонда:** 2644,3 м<sup>2</sup>.

**Количество номеров:** 144.

**Количество парковочных мест:** 20.

**Собственник:** сеть AZIMUT Hotels.

**Генпроектировщик и генподрядчик:** KR Properties

**Дизайнер интерьеров и проектировщик ресторанной технологии:** немецкая архитектурная компания Bruzkus Batek Architects совместно с командой AZIMUT Hotels.

**Дизайн мебели:** Bruzkus Batek Architects.

**МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ**

«10 мин. от ст. м. "Тулская"», — гласит заявление на сайте отеля. Это действительно так, при условии, что ты точно знаешь, куда идти. В целом, это обычная для Москвы практика: выныривая из метро, ты не сразу понимаешь, где какое шоссе и в какую сторону вообще Кремль и МКАД. В данном случае, роль здания, сбивающего с толку, играет ТРЦ «Ереван Плаза», своей громадиной нависая над пространством площади. Для туристов роль ориентиров могли бы выполнять здания Федеральной налоговой службы (главная высотка в районе) и знаменитый «дом-корабль», в длину занимающий почти километра. От этих зданий до отеля можно также добраться на общественном транспорте или на такси. Однако,



*Эвелина Ишметова*



*Павел Московкин*

на сайте отеля какие-либо ориентиры для гостя в виде карты или текста «как добраться» отсутствуют, — есть только географические координаты, важные для автолюбителей с навигатором. Итак, обнаружив правильное направление в сторону МКАД, пройдя под эстакадой Третьего Транспортного Кольца, пешеход действительно довольно быстро добирается до отеля, вывеска которого на крыше здания видна издали уже от упомянутой эстакады. Мы отлично вжились в роль туристов: ловили таксиста-частника, терпеливо объясняли ему дорогу за свои 100 рублей. Однако самое интересное, что при приближении к зданию вплотную навигация опять нарушается, нет указателей центрального или второстепенного входа в саму гостиницу. Мы стояли около 10 секунд, приблизившись к зданию, и не понимали, где собственно вход.





А было бы полезно увидеть стрелочку, т.к. все здания в loft-квартале кирпичные, и глаза немного разбегаются. Спросив направление у охранника на КПП, находим вход. Тут идет смена грязесборных ковриков, что радует и предсказывает дальнейшую чистоту.

#### УПРАВЛЕНИЕ

Владеет зданием (с 2008 г.) и им же управляет AZIMUT HOTELS, крупнейшая российская сетевая компания, представленная также за границей. Кстати, такая комбинация владения — управления также редко встречается на рынке Москвы.

AZIMUT Moscow Tulskaaya Hotel позиционируется в ценовом сегменте mid-market — бизнес-отель среднего класса. Пока этот объект, как и все отели сети, не проходил государственную аттестацию. Используется классификация по ценовому сегменту, особое ударение делается на качество обслуживания.

#### ИНФРАСТРУКТУРА

В вытянутое прямоугольное здание существует два входа, расположенных друг напротив друга примерно посередине в широкой части прямоугольника. Вход со двора центральный, с Варшавского шоссе — дополнительный и позволяет обслуживать посетителей ресторана (расположенного на -1 этаже), не являющихся гостями отеля. С торца здания есть пандус, тут оборудована возможность въезда для гостей на инвалидных колясках и их сопровождающих.

Функциональное зонирование первого этажа предельно просто: лобби с парой диванчиков и стеллажами книг — ресепшен — второе лобби у лестницы в ресторан, также с библиотекой. Вправо и влево уходят «крылья» номерного фонда первого этажа и офисы администрации. 2 комфортных лифта Schindler в центре. Заметная вещь в интерьере лобби — библиотека. Это стеллажи книг, где можно взять понравившуюся книгу на пару дней или же насовсем, при условии, что оставляет свою. BookCrossing. Гостям такая игра нравится!

Дизайн интерьеров общественных помещений сразу же обращает на себя внимание. Видно, что сделана попытка одомашнить / смягчить стили hi-tech и loft, внося в них гостинично-жилой прикус. Стилистика оформления активно смешивает старые стены, потолки, окрашенные черным матовым, незакрытые потолочные коммуникации и красные цветовые акценты. Яркие световые инсталляции (указатели номеров этажей, слово Restaurant на 1 этаже). И, наконец, обработанный пескоструем старый «новый» кирпич.

Отель небольшой и полностью нацелен на бизнес-путешественников, причем многие арендаторы «Даниловской мануфактуры» пользуются услугами расположенной в квартале гостиницы. Таким образом, основные решения по объему услуг и сервисов продиктованы требованиями целевой аудитории: обу-

дованные зоны для работы в номерах, бесплатный Wi-Fi на всей территории, возможность арендовать ноутбук, услуги прачечной, обмен валюты, копировальные и факс-услуги и т.д. Кстати, в отеле нет помещения бизнес-центра, но приветливый персонал делает всё, что от него зависит, чтобы помочь решить все вопросы своих гостей. СПА, салона красоты или фитнес-зала также не представлено. Если гости интересуются, им сообщают о расположении ближайших салонов и клубов, в том числе ТРК/ТЦ у м. «Тулльская», где им могут оказать данные услуги.

Перемещение по отелю сопровождается подборкой легкой фоновой инструментальной музыки. В планах сети стоит внедрение арома-сопровождения.

Ресторан «Мануфактура» в гостинице один, обслуживает также посетителей, которые не размещены в гостинице. Работает с 7.00 до 23.00. Других мест питания нет. Завтрак накрывается с 7 до 11 утра (стоит 600 руб.), бизнес-ланч с 12.00 до 16.00 (стоит 400 руб.). Сервировка в виде шведского стола. Действует услуга «возьми с собой». С 17.00 до 23.00 ре-

сторон предлагает гостям меню с блюдами авторской и европейской кухни.

В здании есть один конференц-зал, который представляет собой один из залов ресторана. Это трансформируемое помещение, в котором можно провести конференцию или накрыть ужин. Вмещает до 80 человек. Во всех помещениях ресторана можно курить.

### НОМЕРНОЙ ФОНД

Номерной фонд обследуемой гостиницы составляют 144 номера, т.е. 58% площадей здания используются под жилое пространство. Это очень хороший высокий показатель! Цены варьируются и зависят от загруженности отеля и от сезонности.

- номера для курящих – только на 2 этаже (35 номеров).

- дополнительное место возможно в любых категориях номеров (по запросу гостя) – 800 руб./ночь, дети до 6 лет – бесплатно.

- проживание с животными не разрешается.

Два номера для людей с ограниченными возможностями здоровья расположены на первом этаже.

Вне зависимости от категории номера в ванной комнате есть диспенсер с косметическим средством, сочетающим в себе свойства шампуня и геля для душа. Во всех ваннных комнатах отеля установлен душ «тропический ливень», имеющий хороший массажный эффект, возможность для релаксации.

В зависимости от категории номера в ванной комнате установлена душевая кабина или ванна.

Также гостю предоставляется: дополнительное одеяло, тапочки, два полотенца для рук, два для тела и в зависимости от категории номера два под ноги, халаты предоставляются в номерах категории супериор и выше, но гость всегда может приобрести или взять в аренду его на ресепшен.

Категория	ROOMTYPES	Количество номеров категории	Площадь	Средняя стоимость (1 сутки, без завтрака)
Стандарт	Standard Double/Twin Bed	91	16–17 кв. м	4740 руб.
Супериор	Superior Double/Twin Bed	33	20–25 кв. м	5740 руб.
Полулюкс	Junior Suite Double/Twin Bed	15	30 кв. м	7240 руб.
Полулюкс улучшенный	Junior Suite Double/Twin Bed Large	5	35 кв. м	8240 руб.

**НОМЕРА ОБОРУДОВАНЫ:**

Телефоны – Billtel.

Смесители – Grohe.

ТВ – Samsung.

Раковины – Duravit.

Окна – Velux.

Унитазы – Geberit.

Фены – Geesa.

Смотрим №511 (5 этаж с мансардой), категория – «стандарт». Первое, на что обращаем внимание – отдельный с/у. Оказалось, что это во всем отеле так. Плюс двери не обычные, а раздвижные (купе), без защелок. Решение нестандартное – обеспечить звукоизоляцию подобных дверных систем бывает достаточно сложно. При реализации подобного решения экономить ни на материалах, ни на подрядчиках нельзя. Судя по отзывам гостей, пока нареканий нет, а это главная лакмусовая бумажка качества.

Номера «стандарта» очень компактны, пространство использовано по максимуму. Тем приятнее находить необычные элементы интерьера, например, красные smart-подушки, которые можно использовать в двух положениях – для работы на ноутбуке и лежа перед ТВ. Или необычный красный стул, smart-chair, созданный из 111 переработанных бутылок Coca-Cola. Крючки-вешалки вдоль стены довершают необычность интерьера и позволяют разместить огромное количество вещей гостя, которые не будут мяться в сумке и всегда будут легко доступны.

На 5-м этаже имеются мансардные окна, которые управляются с пульта и автоматически (функционал системы «умный дом» или датчики «дождя») закрываются, если пошел дождь, а гость забыл прикрыть их.

Спускаемся на 2-й этаж, «курящий», что определяется по еле уловимому запаху табака, оставленного недавно прошедшим гостем с сигарой. Смотрим №223, категория – «супериор». Комната чуть просторнее, чем в предыдущем номере, здесь обстановка дополнена 2-мя небольшими табуретами, одновременно выполняющими роль и прикроватных тумб, а также дополнительной секцией шкафа. Кстати, в отеле используются кровати-трансформеры, которые могут выполнять роль twin / doublebed по запросу гостя.

Опять едем вверх на 4-й этаж в № 419, категория – «полулюкс». Тут нам «везет» посмо-



треть ванну. По ходу осмотра отмечаем возможность приобщиться к охране природы, отправляя использованные полотенца либо на вешалку, либо в ванну.

Напоследок осматриваем №104 категории «полулюкс улучшенный», этаж 1. Номер предназначен для людей с ограниченными возможностями здоровья и потому располагается вблизи к выходу, который оборудован пандусом. Для удобства таких гостей ширина коридора в этом номере увеличена в 1,5 раза, кровать расположена особым образом, просторная ванная комната совмещена с туалетом и оборудована дополнительными ручками. Тут замечено отсутствие «шнурка паники» в с/у, что крайне неудобно, особенно в столь особенном номере. Доработка этой детали стоит в планах управляющей компании.

Проходя по этажам, мы не заметили спринклеров и справедливо задали вопрос об организации системы аварийного автоматического пожаротушения. За безопасность, как известно, отвечает противопожарная сигнализация и система оповещения о пожаре. УК ответственно

заверила нас, что все системы установлены и работают штатно, а также обратила внимание, что пожарные гидранты, находясь за декоративными панелями в нескольких местах коридора согласно информационным табло, маркированы специальными знаками по ГОСТу.

Для удобства гостей, эффективности затрат времени и сил работающего персонала и наименьшего количества «встреч» постояльцев с бельевыми тележками, технологическими потоками, в районе технической лестницы была установлена система бельеудаления – «бельепровод».

### ЗАПОЛНЯЕМОСТЬ

Управляющая компания утверждает, что текущая заполняемость гостиницы достигает в рабочие дни 80%, логично падая в выходные, что дает возможность создавать пакеты выходного дня для туристов и влюбленных пар. В данном случае управляющей компании хочется верить. Соотношение цена-качество в отеле крайне удачное. Опять же, по данным Booking.com, отель занял в феврале первое место среди гостиниц Москвы с 86 баллами.

Среди гостей, останавливающихся в отеле, одну половину составляют отечественные клиенты, другую бизнесмены из Европы, среди которых в свою очередь преобладают гости из Германии и Австрии, где бренд AZIMUT Hotels уже известен. Возраст гостей 25–40 лет. Время пребывания гостей – 2–3 дня.

Ограничений по возрасту детей нет, и даже есть воз-

можность предоставить детскую кроватку. Но с другой стороны, с совсем маленькими сюда не приезжают. Я бы точно не приехала – много острых углов и нет коврового покрытия в номерах.

Нареканий со стороны гостей, по отзывам Booking.com и TripAdvisor, немного, вот некоторые единичные примеры: усилить зону покрытия Wi-Fi, добавить небольшие тумбочки или полочки в изголовье кровати, жалоба на небольшой размер стандартного номера и неидеальную шумоизоляцию окон со стороны Варшавского шоссе. Управляющая компания заверила нас, что все отзывы рассматриваются и отель работает над исправлением ситуации. Вполне рабочая здоровая позиция.

### В ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Бюджет реконструкции, по данным PR-службы AZIMUT Hotels, составил 19 млн долл., что составляет 132 тыс. долл. на номер. Хочется отметить работу дизайнеров в гостинице, складывается ощущение, что почти все их задумки были воплощены в жизнь, и это очень эффективно смотрится, но с точки зрения функциональности не всегда соответствует требованиям гостей. Например, некоторые постояльцы ощущают нехватку рассеивателей для ламп, свет от которых им неприятно режет глаза... С дизайнером нужно и можно спорить. Особенно тем, кому предстоит эксплуатировать гостиницу.

В целом затраты сопоставимы с новым строительством, однако думается, что при текущих заполняемости и ценах озвученный бюджет окупится уже за 5–6 лет. В очередной раз убеждаемся, что разумно скроенный 3\* объект крайне необходим деловой шумной Москве

