



УПРАВЛЕНИЕ ПРОЕКТАМИ В ГОСТИНИЧНОЙ ИНДУСТРИИ



Для чего необходимо управление проектами в гостиничной индустрии?

- Из всех видов коммерческой недвижимости гостиницы являются наиболее сложным и капиталоемким типом проектов. «Цена ошибки» гораздо выше.
- Ошибки допускаемые при проектировании и строительстве гостиниц, приводят к удорожанию эксплуатации и чрезмерным инвестициям, не приносящим доход и создающим дополнительные затраты.
- Неправильная идеология и позиционирование проекта, зачастую приводит к неудаче проекта на операционной фазе и обесцениванию инвестиций.

Все участники инвестиционного процесса имеют собственные интересы, зачастую отличные от интересов собственника:

- Технический заказчик, проектировщик и генеральный подрядчик заинтересованы в увеличении стоимости своих контрактов (вознаграждения), как на начальном этапе, так и в процессе строительства.
- Все участники процесса отвечают за свой участок, но никто не видит картины в целом.
- Управляющая компания заинтересована получить как можно больше за счет собственника – «запас карман не тянет».

В данной ситуации у собственника есть возможных 2 решения – формировать собственные компетенции по управлению проектом, либо приобрести данную услугу, в компании обладающей всем необходимым набором компетенций и необходимым персоналом.

Как правило, второй вариант менее рискованный и затратный.

Что получает собственник от управляющего проектом?

Управляющий проектом это не технический заказчик, не управляющая компания – это группа опытных профессионалов, в интересах собственника над проектом от идеи до первого гостя.



АНАЛИЗ РЫНКА

Первичный анализ рынка и конкуренции, подготовка концепции гостиницы.



ФИНАНСОВАЯ МОДЕЛЬ

Подготовка финмодели проекта, при необходимости взаимодействие с кредитными организациями.



СОПРОВОЖДЕНИЕ ПРОЕКТНЫХ РАБОТ

Контроль на всех стадиях проектирования. Анализ и корректировка проектных и дизайнерских решений исходя из стандартов индустрии, бренда и интересов собственника. Подготовка и согласование технических заданий на всех этапах.



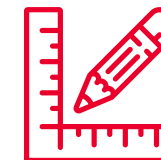
ПОДБОР УК

Подбор управляющей компании или бренда, подготовка и подписание договоров



БЮДЖЕТ ПРОЕКТА

Подготовка полного бюджета проекта, учитывающего все затраты необходимые до момента первых гостей.



СПЕЦИФИКАЦИИ

Анализ и корректировка заказных спецификаций на отделочные материалы, инженерное оборудование, мебель и оснащение гостиницы.

Что получает собственник от управляющего проектом?

(продолжение)

Управляющий проектом выполняет функции отличные от функций остальных участников проекта и действует исходя из интересов собственника и финансового успеха проекта в целом.



ЭТАЛОННЫЙ НОМЕР

Организация установки эталонного номера, анализ результатов и согласование со всеми участниками процесса.



ОТКРЫТИЕ ГОСТИНИЦЫ

Подготовка отдельного бюджета на расходы до открытия гостиницы и плана мероприятий по открытию гостиницы.



ШТАТНОЕ РАСПИСАНИЕ

Подготовка штатного расписания, графика и бюджета набора персонала.



МАРКЕТИНГ

Подготовка бюджета и плана маркетинга и рекламы до открытия гостиницы.



ЗАКУПКИ

Услуги по организации закупок отделочных материалов и операционного оборудования и материалов по методу open book, включая совместное с Собственником проведение конкурсных процедур.



СДАЧА ОБЪЕКТА

Подготовка документации для сдачи гостиницы управляющей компании/бренду.

Организационная схема управления проектами

