СОЦИАЛЬНО - ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ К ФУНКЦИОНАЛЬНО - ПЛАНИРОВОЧНОЙ И ПРОСТРАНСТВЕННОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ГОСТИНИЦ ЭКОНОМИЧЕСКОГО КЛАССА "0"

А.Р. Клочко, А.К. Клочко, Л.А. Солодилова
Московский Государственный Строительный Университет, Москва, Россия

Аннотация

В данной статье исследуются актуальные вопросы развития гостиничной сферы Москвы, рассматривается вопрос необходимости развития сети гостиниц экономического класса, в том числе капсульных отелей (микроотелей), которые не соотнесены с отечественной нормативной базой. В связи с этим предлагается существующую типологию гостиниц дополнить классом "0". Анализ социально-экономических требований к архитектурной организации гостиниц экономического класса "0" формируются в результате анализа миграционно-маятниковых перемещений населения и авторского социологического опроса. В результате проведенных исследований устанавливается, что внедрение гостиниц экономического класса "0" (в том числе и для долговременного найма) расширит сегмент бюджетного туризма и существенно облегчит сложную дорожно-транспортную ситуацию.

Ключевые слова: гостиницы экономического класса, типология гостиниц, капсульные отели, маятниковые перемещения населения, бюджетный туризм

SOCIAL AND ECONOMIC REQUIREMENTS TO FUNCTIONAL - PLANNING AND SPATIAL ORGANIZATION OF ECONOMY CLASS "0" HOTELS

A.R. Klochko, A.K. Klochko, L.A. Solodilova
Moscow State University of Civil Engineering, Moscow, Russia

Abstract

In the given article the topical issues of the Moscow hotel sphere development are investigated, the necessity of economy class hotels net development (including capsular hotels (microhotels) which aren't correlated to Russian regulatory base) is considered. In this regard it is offered to add existing typology of hotels with the class "0". The analysis of social and economic requirements to the architectural organization of hotels of economy class "0" are formed as a result of the migratory and pendular movements of the population analysis and author's sociological poll. As a result of the conducted researches is established, that introduction of hotels of economy class "0" (including and for long-term hiring) will expand a segment of the budgetary tourism and will significantly facilitate the problems with road and transport situation.

Keywords: hotels of economy class, typology of hotels, capsular hotels, population pendular movement, the budgetary tourism

В России принята звездная классификация, и в существующей типологии гостиницы экономического класса выступают как классы 1*-2*. Практически весь рынок экономичных гостиниц в Москве представлен гостиницами советского времени, находящихся на балансе бюджетных учреждений. Как правило, средств на содержание таких гостиниц на достойном уровне не выделяется, поэтому их уровень далек от европейского (Рис. 1).

ГОСУДАРСТВЕННЫЕ УНИТАРНЫЕ ПРЕДПРИЯТИЯ	12,2%	3*- 4*
АКЦИОНЕРНЫЕ ОБЩЕСТВА (в т.ч. с участием правительства Москвы)	24,4%	3*- 4*
СОВМЕСТНЫЕ ПРЕДПРИЯТИЯ с участием иностранного капитала	6,7%	4*- 5*
ВЕДОМСТВЕННЫЕ ПРЕДПРИЯТИЯ (на балансе бюджетных организаций)	56,7%	1*- 2* ИЛИ ВОВСЕ НЕ АТТЕСТОВАНЫ

Рис. 1. Формы собственности на гостиницы в городе Москве

Сейчас в Москве большая часть гостиниц открываются в сегменте 4*-5* по несопоставимо высоким ценам, поэтому Москва возглавляет рейтинги мировых цен за стоимость гостиничного номера (Рис. 2). Приток иностранных и отечественных туристов затруднен не только из-за отсутствия разумного соотношения цены и качества предоставляемых услуг, но и из-за существующего острого дефицита гостиниц в бюджетном сегменте 1*-2*, сложной дорожно-транспортной ситуации, отсутствия достаточных парковочных мест для туристических автобусов и др.

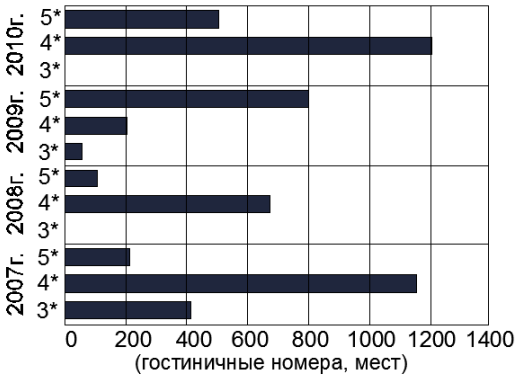

Рис. 2. Динамика роста номерного фонда гостиниц Москвы в 2007-2010 годах

При этом возрастающая мобильность жизни формирует спрос на доступное размещение, и недостаток адекватного предложения на него является помехой для развития таких актуальных для Москвы видов туризма, как событийный, культурно-познавательный, деловой, религиозный и др.

В результате средняя обеспеченность гостиничными местами в Москве почти вдвое меньше минимального нормативного уровня, и на 10 выезжающих из РФ за границу туристов приходится всего 1 внутренний (Рис. 3, 4). В результате, целые поколения россиян вырастают, не имея возможности увидеть столицу. Несмотря на массовый неудовлетворенный спрос в целом по России, гостиничное дело и массовое строительство гостиниц экономического класса с приемлемыми сервисом и ценами обслуживания не получили должного развития до нашего времени.

Рис. 3. Средняя обеспеченность гостиничными местами в различных городах (мест/1000 чел.)

Рис. 4. Баланс на туристическом рынке по Всемирной Туристической Организации и ситуация в РФ

В то же время, жизнь иногда опережает некоторые научные постулаты, поэтому в мире, и даже уже в Москве накоплен опыт по строительству так называемых "сверхэкономичных" гостиниц. Последнее десятилетие можно назвать периодом рождения нового гостиничного сегмента микроотелей. Их появлению предшествуют следующие факторы:

- согласно исследованиям американской компании Smith Travel Research, за период с 2002 года по настоящее время на 30% увеличилось количество бизнес - туристов, не желающих оплачивать услуги, которыми они не пользуются;

- частые и короткие путешествия стали глобальным стилем жизни людей;

- расширяется рынок клиентов, которым гостиница нужна на ограниченное количество времени (например, транзитные пассажиры);

- многие туристы не хотят терять удобство размещения в центре города по разумной цене вместо того, чтобы пользоваться дополнительными услугами больших гостиниц;

- компании стремятся уменьшить командировочные расходы подчиненных;

- земля как ограниченный ресурс дорожает, доступ к удобным участкам сокращается, это вынуждает искать новые подходы к размещению гостиниц;

- современные технологии позволяют интегрироваться в существующее пространство и приблизиться к объектам туристского интереса;

- развитие новых технологий позволяет уменьшать размеры оборудования номеров (плоские телевизоры, сенсорные панели и т.п.), в результате чего можно сокращать необходимое жилое пространство.

Прототипом капсульных гостиниц, получивших распространение в Европе, можно считать изобретение японского архитектора Кисё Куракавы - капсульный отель в городе Осака, открытый в 1979 году в районе Умеда. Он представляет собой небольшие спальные ячейки размером 2×1×1,25 м, расположенные в 2 яруса. Отели такого типа очень популярны в Японии и размещаются на территории вокзалов, бизнес центров, увеселительных заведений. Например, в Токио около 40 подобных отелей с 700 номерами. Пространство отеля делится на общее (холл, комната отдыха, бар, сауна,

иногда бассейн) и индивидуальное (номер-капсула), достаточное для того, чтобы спать, смотреть телевизор или читать (Рис. 5).

Однако, все, что может быть привычно для привыкших к тесноте и компактности японцев, не всегда приемлемо для европейского менталитета. Поэтому европейцы оценили идею капсульных отелей в первую очередь как дизайнерскую, а уже потом как минималистическую. Их аналоги «капсул» больше напоминают каюты круизных лайнеров или купе поездов и рассчитаны на потребителя, знакомого с современными средствами коммуникаций (сенсорные экраны, беспроводная связь, автоматизированные стойки для регистрации, оплаты и выписки и др.), что сводит необходимость контактов с обслуживающим персоналом к минимуму. Микроотели в Европе и США – EasyHotel (низкий ценовой уровень), Qbic (средний ценовой уровень), Yotel (высокий ценовой уровень), Pod Hotel, CitizenM, нацелены на захват гостиничного рынка в экономичном сегменте. Каждый сантиметр площади номера (4-14м^2) используется с максимальной эффективностью, благодаря чему в небольшом пространстве есть все необходимое для комфортного временного проживания.

Гостиница «Воздушный экспресс», открывшийся в конце 2009 года, располагается в аэропорту Шереметьево. Здесь расположены 66 компактных номеров площадью от 7,5 м^2, которые оборудованы всем необходимым и рассчитаны на кратковременное пребывание пассажиров (Рис. 5).

Гостиница Sleepbox (Слипбокс) - усовершенствованный и адаптированный к российским условиям прототип изобретения японского архитектора Кисё Куракавы площадью всего 3.75 м^2, разработанный в российском архитектурном бюро Арх Групп. Эти микро-гостиницы призваны сэкономить время путешественников, дать возможность отдохнуть в ожидании поезда, самолета или просто расслабиться в мобильном боксе площадью 2 м х 1,4 м, в котором располагается место для багажа и лежак с автоматической системой смены белья. Каждая капсула оборудована собственной системой вентиляции, портативным холодильником, встроенным телевизором, розетками для зарядки мобильных устройств, а также беспроводным доступом в интернет. По мнению разработчиков, капсульные отели Слипбокс будут востребованы во всех местах высокой общественной активности [1]. Первый экспериментальный образец установлен в терминале «Аэроэкспресс» в аэропорту Шереметьево в сентябре 2011 года (Рис. 5).

Таким образом, появившаяся в развитых странах мира тенденция к уменьшению масштаба гостиниц и их вместимости, постепенно набирает силу. Такие гостиницы получают распространение повсеместно.

Эти гостиницы очень востребованы во всем мире и в Москве в том числе, но никак не соотнесены с отечественной нормативной базой. Это определило необходимость разработки новых типов гостиниц экономического класса "0", скорее встроенных в существующий градостроительный контекст с минимально допустимыми параметрами помещений.

Сложилось следующее определение: гостиницы экономического класса "0" – это новый тип бюджетных гостиничных предприятий, предназначенных для временного проживания людей в номерах с минимально допустимыми параметрами и сокращенной номенклатурой оказываемых услуг, состоящих в различных формах собственности и способных интегрироваться практически в любую градостроительную структуру. Такие гостиницы, в том числе капсульные и на базе плавучих средств размещения, могут найти достойное применение на федеральных трассах, водных акваториях, аэро - и железнодорожных вокзалах, минивокзалах, транспортно - логистических комплексах. И могут быть организованы как части промышленных территорий, при реконструкции заброшенных объектов, на территориях жилой застройки посредством внедрения в структуру жилого дома и др.

Рис. 5. Мировой опыт по строительству капсульных гостиниц, так называемых микроотелей

Внедрение и развитие сети гостиниц предлагаемого экономического класса "0" будет не только способствовать расширению туристических обменов, но и уменьшит социальную напряженность в столице.

Анализ социально-экономических требований к архитектурной организации гостиниц экономического класса "0" формируются в результате анализа миграционно-маятниковых перемещений населения и авторского социологического опроса.

Оценка миграционно - маятниковых перемещений населения проведена за период с 1996 года, когда миграционный прирост населения в Москве превысил цифру 200 тыс. человек, что составило половину миграционного прироста всего Центрального федерального округа.

Необходимо учитывать и число незаконных мигрантов, по разным оценкам от 1-3 млн. человек, а также количество представителей так называемой «маятниковой миграции» - сотни тысяч людей, которые едут в столицу из Подмосковья и соседних областей на день или на рабочую часть недели. Иностранные мигранты, приезжающие в Москву «на заработки», составляют от 10% (в период зимнего спада) до 20% (в период сезонного пика) от общего количества населения города.

Подсчитано, что 2/3 населения столицы проживает в спальных районах, и каждый третий горожанин работает в центре города. При этом около 2/3 рабочих мест (производства, учреждения, развлекательные заведения, ВУЗы и др.) расположены в центральной части города, а в своем округе могут найти работу лишь 5,6% жителей [2] (Рис. 6).

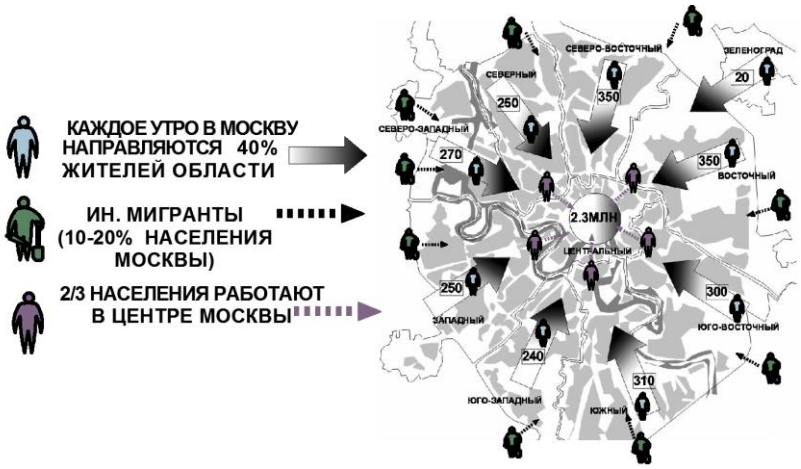

Рис. 6. Схема трудовых миграционно - маятниковых перемещений населения в ЦАО города Москвы (объемы миграций в тыс. человек)

По официальным данным налоговых органов каждое утро в Москву направляются почти 40% жителей области (с учетом пенсионеров и школьников), чтобы вечером вернуться в обратном направлении. И, если в 90-х годах. прошлого века дорога до места работы/учебы занимала в среднем 33 мин., в 2007 году - 45 мин., в 2009 году - 65 мин., то в 2011 году эта цифра увеличилась до 75 минут. Для сравнения, в Китае эта цифра составляет 42 мин., в Индии -39, Бельгии - 37, США - 25, Канаде - 22 мин. [3]. Такая ситуация является одной из существенных причин колоссальной перегрузки всей транспортной системы мегаполиса.

В этих условиях гостиницы экономического класса "0" (в том числе и для долговременного найма), смогут стать альтернативным вариантом, который избавит от необходимости в ежедневных поездках "туда - обратно", а также существенно облегчит дорожно-транспортную ситуацию в целом.

Оценка проведенного социологического опроса проводилась методом анкетирования, целью которого является уточнение у респондентов комплекса предпочтений и требований к функционально-пространственной организации гостиниц экономического класса "0".

Объектом исследования являются отдельные индивидуумы из числа обывателей, жители старого жилого фонда, студенты, водители-дальнобойщики, специалисты из области транспортной логистики и туристы-путешественники трудоспособного возраста. Предмет исследования – комплекс требований к формированию сети гостиниц экономического класса "0".

Сбор первичной социологической информации проводился с помощью сочетания разведывательного (пилотажного), описательного и аналитического исследований, в ходе которых уточнялись цели, гипотезы, задачи и причинно-следственные связи поставленных задач. Опрос респондентов проводился с помощью метода анкетирования. Вопросы анкеты по форме делятся на: шкальные, альтернативные, вопросы-меню, полузакрытые и открытые, что позволило детализировать предполагаемые гипотезы исследования. При опросе респондентов применялся метод сплошного обследования, обследуемые совокупности составили около 150 человек. Опрос проводился за период с октября по декабрь 2011 года среди жителей Москвы, Московской области, Рязани, Санкт-Петербурга, Нижнего Новгорода, Белгорода.

Опрос позволил выявить несколько принципиальных моментов: 67% жителей Рязани, Санкт-Петербурга, Нижнего Новгорода, Белгорода признались, что «хотели бы приехать в Москву, но негде остановиться, а в гостинице – дорого». Никогда не пользуются услугами гостиничного сектора – 48% опрошенных. На вопрос о порядке цен за суточное проживание в Москве, ответили: до 500 руб./сутки готовы заплатить 13,5% населения; 500-1000 руб./сутки - 52%; 1000-1500 руб./сутки - 16,5%; 1500-2500% руб./сутки - 13%; 2500-5000 руб./сутки - 5%; свыше 5000 руб./сутки из числа опрашиваемых не готов платить никто.

В процессе опроса выявились тенденции к снижению комфорта проживания за счет уменьшения стоимости пребывания в гостинице, при этом практически никто не готов отказаться от наличия полноценного спального места и личного санузла.

На вопрос об организации гостиницы длительного проживания в отдельной секции жилого дома, ответы показали: 7% согласились бы с учетом контроля арендуемых квартир Управляющей компанией; 4% ответили, что в их доме многие снимают жилье, и они не возражают оставить все как есть; 68% не возражают при условии снижения квартирной платы; 16% не согласились бы ни при каких условиях; 3% согласились бы с учетом принудительного налогообложения ответственного квартиросъемщика и только 2% опрошенных ответили, что им все равно.

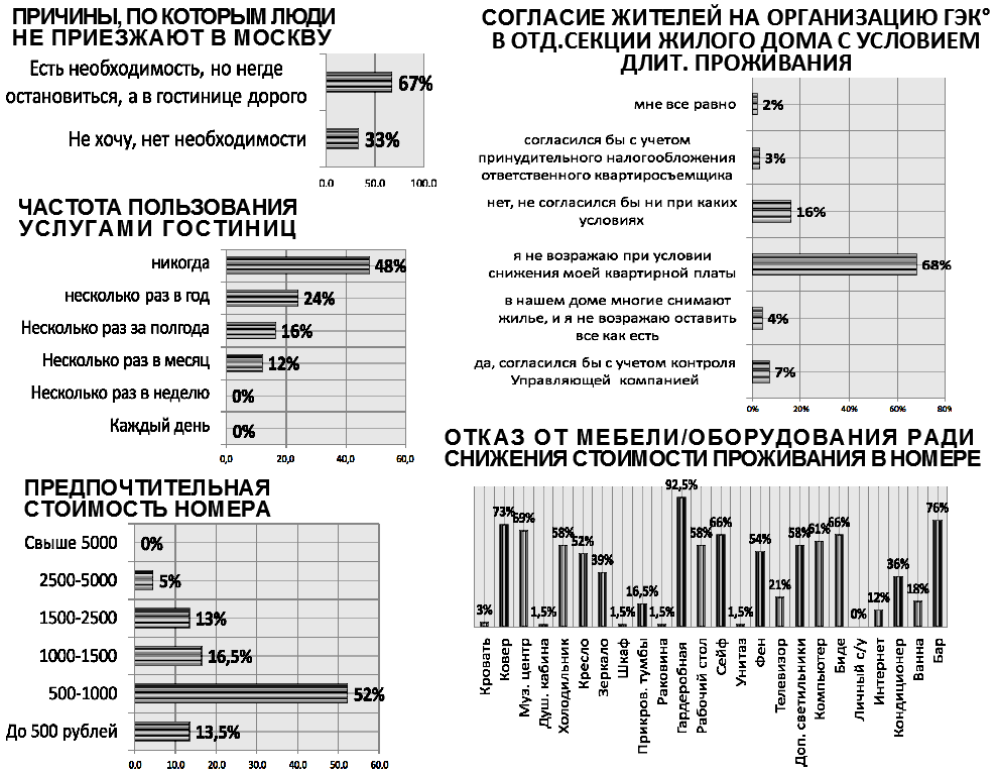

Рис. 7. Результаты социологического опроса

Строительство гостиниц экономического класса "0", по нашему мнению, возможно и в надстроенной части, планировочно отделенной мансардным этажом и обеспеченной самостоятельным входом путем пристройки лестничного узла с глухого торца дома. Это простое и высокоэффективное решение, которое позволит снизить затратную часть на покупку земли, при этом современные технологии позволяют выполнять данный вид работ без отселения жильцов. Надстройка мансардных этажей обеспечивает получение дополнительной жилой площади, стоимость которой не превышает 50% стоимости нового строительства. Речь идет исключительно о 5-этажных многоквартирных жилых зданиях, отведенных под реконструкцию в соответствии с дополнением № 1 к МГСН 3.01-96 "Реконструкция и модернизация пятиэтажных жилых домов первого периода индустриального домостроения" (утв. постановлением Правительства Москвы от 12 августа 1997 г. № 585), физический износ которых на сегодня требует обширных мероприятий по укреплению фундаментов, утеплению фасадов, ремонту и замене несущих и ограждающих конструкций и инженерных коммуникаций.

Нами был проведен опрос жителей об их согласии на строительство мансардного этажа (без отселения) четырех 5-этажных жилых домов по адресам: ул. Профсоюзная, д.91/2, д.91/3; ул. Введенского д.26/1, д.26/2. В анкетах указывались обременения на застройщика: обследование фундаментов, возможность замены или усиления несущих и ограждающих конструкций, инженерных коммуникаций, утепление фасадов, благоустройство территории. Эти мероприятия приведут к повышению энергоэффективности [4,5,6] и соответственно снижению цен за коммунальные услуги, позволят совершенствовать входную зону, улучшат эстетику дома в целом. Всего было опрошено 150 чел., 52% из них ответили «за» и «скорее за»; «скорее нет, чем да», «затрудняются ответить» и «не чувствуют себя вправе решить что-либо» - ответили соответственно по 13% и только 10% жителей высказались против.

Таким образом, результаты анкетного опроса подтвердили возможность расширения и развития гостиниц экономического класса "0" вдоль транспортно-логистических потоков, в составе общественно-значимых объектов и непосредственно в жилой застройке при соответствующем законно-правовом обеспечении такого решения.

Литература

1. Проектное бюро Арх-груп [Сетевой ресурс]. – URL: http://arx-group.ru/ (дата обращения 11.11.2013).

2. Денисенко М.Б., Мкртчян Н.В., Тюрюканова Е.В. Миграция в развитии России. (Институт демографии ГУ-ВШЭ) [Сетевой ресурс]. – URL: http://strategy2020.rian.ru/load/366066296 (дата обращения 15.09.2013).

3. Пятилетова Л. Офис к подъезду [Сетевой ресурс]. – URL: http://www.rg.ru/2009/12/24/ofis.html (дата обращения 21.10.2013).

4. Гагарин В.Г. Методы экономического анализа повышения уровня теплозащиты ограждающих конструкций зданий // Журнал «АВОК», 2009. - № 1.

5. Энергетическая стратегия России на период до 2030 года, утвержденная распоряжением Правительства Российской Федерации от 13 ноября 2009 г. № 1715-р. [Сетевой ресурс]. – URL: http://doc-load.ru/SNiP/Data1/57/57547/index.htm (дата обращения 15.10.2013)

6. Клочко А.К., Клочко А.Р., Арутюнян Г.Р. О важности недопущения охлаждения помещений в осенний период // Научно - технический вестник Поволжья. - №6, 2013. - С. 335-337.

References

1. *Proektnoe bjuro Arh-grup. (Setevoj resurs)* [Design bureau Arch-group. (Network resource)]. Available at: http://arx-group.ru/

2. Denisenko M.B., Mkrtchjan N.V., Tjurjukanova E.V. *Migracija v razvitii Rossii. (Setevoj resurs)* [Migration in development of Russia (Network resource)] (Institut demografii GU-VShJe). Available at: http://strategy2020.rian.ru/load/366066296

3. Pjatiletova L. *Ofis k podezdu. (Setevoj resurs)* [Office to an entrance (Network resource)]. Available at: http://www.rg.ru/2009/12/24/ofis.html

4. Gagarin V.G. *Metody jekonomicheskogo analiza povyshenija urovnja teplozashhity ograzhdajushhih konstrukcij zdanij* [Methods of the economic analysis of heat-shielding level increase of a building walls]. Magazine «AVOK», 2009, no. 1.

5. *Jenergeticheskaja strategija Rossii na period do 2030 goda, utverzhdennaja rasporjazheniem Pravitel'stva Rossijskoj Federacii ot 13 nojabrja 2009 g. № 1715-r. (Setevoj resurs)* [Power strategy of Russia for the period till 2030, approved by the order of the Russian Federation Government of November 13, 2009 No. 1715-r. (Network resource)]. Available at: http://doc-load.ru/SNiP/Data1/57/57547/index.htm

6. Klochko A.K., Klochko A.R., Arutjunjan G.R. *O vazhnosti nedopushhenija ohlazhdenija pomeshhenij v osennij period* [About importance of prevention of rooms cooling during the autumn period]. *Nauchno - tehnicheskij vestnik Povolzh'ja*. no. 6, 2013, p.335-337.

ДАННЫЕ ОБ АВТОРАХ

Клочко Асмик Рубеновна
Доцент, кафедра «Проектирование зданий и градостроительство», МГСУ, Москва, Россия
e-mail: asmik1985@mail.ru

Клочко Алексей Константинович
Канд. тех. наук, доцент, кафедра «Теплотехника и теплогазоснабжение», МГСУ, Москва, Россия
e-mail: klo4ko_aleksey@mail.ru

Солодилова Любовь Арсеновна
Канд. арх., доцент, кафедра «Проектирование зданий и градостроительства», МГСУ, Москва, Россия
e-mail: usepo@mail.ru

DATA ABOUT THE AUTHORS

Asmik Klochko
Associate Professor of «Building Design and City Planning» Department, Moscow State University of Civil Engineering, Moscow, Russia
e-mail: asmik1985@mail.ru

Alexey Klochko
PhD in Technical Sciences, Associate Professor of «Thermal Engineering and Heat-Gas Supply» Department, Moscow State University of Civil Engineering, Moscow, Russia
e-mail: klo4ko_aleksey@mail.ru

Lyubov Solodilova
PhD in Architecture, Associate Professor of «Building Design and City Planning» department, Moscow State University of Civil Engineering, Moscow, Russia
e-mail: usepo@mail.ru