

Харківський національний університет імені В. Н. Каразіна
Факультет міжнародних економічних відносин та туристичного бізнесу
Кафедра міжнародної електронної комерції та готельно-ресторанної справи

ДО ЗАХИСТУ
завідувачка кафедри
міжнародної електронної комерції
та готельно-ресторанної справи
доц. Данько Н.І.

Кваліфікаційна робота бакалавра

на тему: «Розробка проекту відкриття апарт-готелю в м. Львів»

Виконала: студентка 4 курсу, групи УГРЗ-41
спеціальності 241
«Готельно-ресторанна справа»
Степанова Аліна Віталіївна

Керівник: канд. екон. наук, доц.
Писаревський Микола Ілліч

Рецензент:

Підсумкова оцінка:

за шкалою ЗВО: _____

кількість балів: _____

Голова Екзаменаційної комісії

(підпис)

(прізвище та ініціали)

Харків–2024

Міністерство освіти і науки України
ХАРКІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
імені В.Н. КАРАЗІНА

Факультет міжнародних економічних відносин та туристичного бізнесу
Кафедра міжнародної електронної комерції та готельно-ресторанної справи

ЗАВДАННЯ ДО КВАЛІФІКАЦІЙНОЇ РОБОТИ БАКАЛАВРА

Студента Степанової Аліни Віталіївни

Курсу IV групи УГРЗ-41

Тема дипломної роботи «Розробка проекту відкриття апарт-готелю в м. Львів»
затверджена наказом від “12” 04 2024 №4002-5/810

1. Графік виконання робіт:

Назва розділів роботи	Дата закінчення	Відмітка про виконання (підпис керівника)
Дослідження особливостей роботи закладів розміщення вздовж автомобільних шляхів	1.04.2024	
Формування рішень для організації роботи мотелю	1.05.2024	
Оцінка розрахункових показників економічної ефективності проєкту	1.05.2024	

2. Термін подання дипломної роботи на кафедру 15.05.2024 р.

3. Термін та результати попереднього захисту (допуск/недопуск до захисту, ступінь готовності роботи у відсотках) 17-20.05.2024 р.

КЕРІВНИК РОБОТИ _____
Дата видачі завдання 1.12.2023 р.

доцент Микола ПИСАРЕВСЬКИЙ

Завдання прийняте до виконання _____

Аліною СТЕПАНОВОЮ

Завідувачка кафедри

міжнародної електронної комерції

та готельно-ресторанної справи _____ к.е.н., доцент Наталя ДАНЬКО

АНОТАЦІЯ

Степанова А. В. Розробка проекту відкриття апарт-готелю в м. Львів

В роботі досліджено організацію роботи апарт-готелів як закладів розміщення; сформовано перелік конкурентних переваг щодо розташування нового апарт-готелю в м. Львів; виконано комплекс організаційно-проектних рішень, а саме сформульовано загальну концепцію апарт-готелю «Fairytale» в м. Львів, сформовано перелік основних та додаткових послуг, проведені розрахунки номерного фонду та окремих груп приміщень апарт-готелю «Fairytale», виконано просторове компонування закладу апарт-готелю «Fairytale», розроблені стандарти процесу обслуговування. Виконані економічні розрахунки, які підтверджують ефективність прийнятих рішень.

Ключові слова: прибуткова нерухомість, апарт-готель, послуги, організаційно-проектні рішення, економічні розрахунки.

ANNOTATION

Stepanova Alina. Development of a project to open an apartment hotel in Lviv

The work examines the organization of the work of apart-hotels as accommodation facilities; a list of competitive advantages regarding the location of a new apart-hotel in Lviv was formed; a complex of organizational and project decisions was made, namely, the general concept of the "Fairytale" apart-hotel in Lviv was formulated, a list of basic and additional services was formed, calculations of the number of rooms and individual groups of rooms of the "Fairytale" apart-hotel were carried out, the spatial layout of the apart-hotel was made - "Fairytale" hotel, service process standards have been developed. Economic calculations were performed, which confirm the effectiveness of the decisions made.

Keywords: profitable real estate, apart-hotel, services, organizational and project solutions, economic calculations.

ЗМІСТ

ВСТУП.....	3
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ РОБОТИ АПАРТ-ГОТЕЛІВ В УКРАЇНІ.....	5
1.1. Особливості організації роботи апарт-готелів як закладів розміщення	5
1.2. Бізнес-модель «апарт-готель» як складова прибуткової нерухомості.....	7
1.3. Огляд сучасних апарт-готелів України та світу.....	13
1.4. Обґрунтування привабливості Львівського регіону для відкриття апарт-готелю.....	19
РОЗДІЛ 2. РОЗРОБКА ОРГАНІЗАЦІЙНО-ПРОЄКТНИХ РІШЕНЬ АПАРТ-ГОТЕЛЮ В М. ЛЬВІВ.....	23
2.1. Розробка загальної концепції апарт-готелю «Fairytale» в м. Львів.....	23
2.2. Формування переліку основних та додаткових послуг апарт-готелю «Fairytale» в м. Львів.....	32
2.3. Загальна характеристика номерного фонду та окремих груп приміщень апарт-готелю «Fairytale».....	33
2.4. Просторове компонування закладу апарт-готелю «Fairytale».	39
2.5. Стандарти процесу обслуговування апарт-готелю «Fairytale»	41
РОЗДІЛ 3. ОЦІНКА ЕКОНОМІЧНОЇ ЕФЕКТИВНОСТІ ПРОЄКТУ ВІДКРИТТЯ АПАРТ-ГОТЕЛЮ В М. ЛЬВІВ.....	43
ВИСНОВКИ.....	46
СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ.....	49

ВСТУП

Тренд з розвитку пребуткової нерухомості в готельному господарстві почав активно розвиватися в середині 1980 років, коли Four Seasons вперше у світі розпродала готельні кондомініуми в м. Бостон. Ця мережа у 1988 році вийшла на міжнародний ринок і запропонувала 30 брендovаних віл у Таїланді (Amanpuri Resort), чим активувала подальший імпульс розвитку. Впродовж 10 років, а саме у 2000 році на ринок прибуткової нерухомості вийшов Ritz-Carlton, розпочавши продаж резиденцій у м. Вашингтон.

На сучасному етапі розвитку на світовому ринку домінують Marriott (включаючи Starwood та Ritz-Carlton,) та Four Seasons, які маючи сумарно більше 100 реалізованих проєктів та ще майже 50 – у розробці та впроваджені. Масштабує свою пристуність на ринку Ассог – майже 40 реалізованих проєктів і більше 100 перспективних.

Перспективи ринку прибуткової нерухомості в готельному господарстві свідчать, що за період з 2002 р. по 2012 р. кількість учасників збільшилася у майже 10 разів, і з них – 80% представлені готельними брендами. За оцінками фахівців до 2027 року очікуються впровадження майже 1100 проєктів. Серед лідерів наступні міста – Дубай, Маямі, Нью-Йорк, Лондон тощо.

Таким чином, організація роботи апарт-готелю в Україні може розглядатися як бізнес-модель прибуткової нерухомості.

Це можна пояснити тим, що впровадження апарт-готелів прискорює повернення інвестицій від орендарів та забезпечує вищу віддачу від оренди через зниження попиту на короткострокову аренду, ефективніше забезпечує реалізацію та запуск проєкту через залучення коштів приватних інвесторів; гарантує високу якість будівництва, проєктування, обслуговування та благоустрою.

На сучасному етапі розвитку стає популярним тренд – збільшення кількості довготривалих орендарів, які бажають жити в безпечному середовищі.

Предметом дослідження було обрано індустрію гостинності, зокрема роботу закладів готельного господарства.

Об'єкт дослідження – організаційно-проектні рішення для відкриття апарт-готелю в м. Львів.

Мета роботи – виконати комплекс заходів для формування організаційно-проектних рішень апарт-готелю в м. Львів.

Для виконання поставленої мети були сформовано та виконано наступний перелік завдань:

- провести теоретичне обґрунтування організації роботи апарт-готелів як закладів розміщення;
- сформувати перелік конкурентних переваг щодо розташування нового апарт-готелю в м. Львів;
- сформулювати загальну концепцію апарт-готелю «Fairytale» в м. Львів,
- сформувати перелік основних та додаткових послуг,
- провести розрахунки номерного фонду та окремих груп приміщень апарт-готелю «Fairytale»,
- виконати просторове компонування закладу апарт-готелю «Fairytale»,
- розробити стандарти процесу обслуговування;
- виконати економічні розрахунки для підтвердження ефективності прийнятих рішень.

Під час виконання кваліфікаційної роботи, зокрема проведення аналітичних досліджень, оформлення відповідних розрахункових операцій, було використано наступні методи дослідження: статистичний, аналітичний, науковий тощо.

Робота складається зі вступу, трьох розділів, висновків; містить п'ятдесят сторінок тексту, шістнадцяти рисунків, десяти таблиць, одного додатку. Список джерел включає двадцять вісім найменувань літератури.

РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ РОБОТИ АПАРТ-ГОТЕЛІВ В УКРАЇНІ

1.1. Особливості організації роботи апарта-готелів як закладів розміщення

У відповідності до визначення за ДСТУ 4527 : 2006 «Послуги туристичні. Національний стандарт України. Послуги туристичні. Засоби розміщення. Терміни та визначення» під терміном «апарат-готель» зафіксовано наступне визначення – це «готель, у якому номерний фонд представлений житловими кімнатами, у складі яких є кухня або функціональна зона з умовами для самостійного готування їжі» [1-2].

Апарта-готелі є особливим видом закладів розміщення, що поєднують елементи готельного обслуговування та орендованих апартаментів, що дає фактичну можливість розглядати їх як вид прибуткової нерухомості для інвесторів/власників проєкту.

Вони надають гостям можливість користуватися більшою приватністю та самостійністю порівняно зі стандартними готелями. Основні особливості організації роботи апарта-готелів наведено на рис. 1.1.



Рис. 1.1. Основні особливості організації роботи апарта-готелів

Запропонований перелік не є визначальним та може, за потреби, бути відкоригованим. Так, апарт-готелі зазвичай пропонують номери з кухонними зонами, що дозволяє гостям готувати їжу самостійно. Це є зручним для тривалого проживання та економії на харчуванні.

Апарт-готелі зазвичай розташовані у центральних або житлових районах міста, що забезпечує зручний доступ до основних ділових та культурних центрів [9, 17].

Загальний аналіз тривалості проживання дозволяє визначити, що подібні заклади розміщення орієнтовані на гостей, які планують залишитися на тривалий час. Це можуть бути бізнес-мандрівники, туристи або люди, що знаходяться в процесі переїзду тощо.

Апарт-готелі поєднують домашній комфорт з готельним обслуговуванням. Вони можуть пропонувати щоденне або тижневе прибирання, ресепшен, пральні послуги та інші зручності, характерні для готелів. Гості мають більше приватності та автономії у порівнянні зі звичайними готелями. Апартаменти обладнані всім необхідним для самостійного проживання.

Подібні заклади розміщення зазвичай приваблюють різноманітну аудиторію, включаючи бізнесменів, туристів, сім'ї, студентів та людей, які знаходяться в процесі переїзду або ремонту свого житла. Відповідно, для них характерною є наявність гнучких умов бронювання. Вони часто пропонують гнучкі умови бронювання з можливістю оренди як на короткий термін (від кількох днів), так і на тривалий (кілька місяців або навіть років).

Тривалість проживання має зворотно пропорційний зв'язок на вартість. Саме тому, вартість проживання в апарт-готелях може бути нижчою за рахунок тривалого перебування. Гнучка система знижок і тарифів для довгострокових гостей є звичайною практикою [5, 22].

Достатньо велика кількість апарт-готелів пропонують додаткові зручності, такі як фітнес-центри, басейни, конференц-зали, бізнес-центри та паркувальні місця.

Специфіка послуг вимагає суворого дотримання вимог до наявного технічного забезпечення. Так, апартменти оснащені сучасною технікою, включаючи високошвидкісний інтернет, телевізори, кухонну техніку, пральні машини тощо, що забезпечує комфорт і зручність для гостей.

Таким чином, організація роботи апарт-готелів вимагає балансу між готельними послугами та забезпеченням домашнього комфорту, що дозволяє задовольнити потреби різних категорій гостей.

1.2. Бізнес-модель «апарт-готель» як складова прибуткової нерухомості

Прибуткова нерухомість є важливим елементом інвестиційного портфеля як у світі, так і в Україні [16]. Вона включає комерційну нерухомість, житлову нерухомість для оренди та спеціалізовані об'єкти, зокрема і апарт-готелі. Класифікація прибуткової нерухомості на глобальному рівні та в Україні дозволяє зрозуміти перспективи розвитку впровадження апарт-готелів як інвестиційної моделі розвитку (табл. 1.1)

Таблиця 1.1

Класифікація прибуткової нерухомості на глобальному рівні та в Україні

Вид нерухомості	Різновид нерухомості	Характеристика елемента	Приклад
1	2	3	4
Світовий ринок прибуткової нерухомості			
Комерційна нерухомість	Офісні будівлі	Високий попит на офісні приміщення забезпечує стабільний дохід	Великі офісні центри у фінансових та бізнес-столицях, таких як Нью-Йорк, Лондон, Токіо та Сінгапур є

Продовження табл. 1.1

1	2	3	4
			популярними об'єктами інвестицій
	Торгові центри	Великі торгові комплекси в густонаселених районах і туристичних центрах приваблюють інвесторів завдяки високому потоку клієнтів	Дубай, Париж і Лос- Анджелес
	Складські та логістичні центри	Зі зростанням електронної комерції зростає попит на складські приміщення та логістичні центри, особливо в стратегічних місцях поруч з великими транспортними вузлами	Франкфурт (Німеччина), Гуанчжоу (Китай)
Житлова нерухомість	Апартаменти та багатоквартирні будинки	У містах з високою щільністю населення житлова	Гонконг, Нью-Йорк, Лондон

Продовження табл. 1.1

1	2	3	4
		нерухомість для оренди забезпечує стабільний грошовий потік	
	Кондомініуми та орендовані будинки	Популярні в курортних зонах і містах з високим рівнем життя, де орендарі готові платити високу ціну за комфортне проживання	Америка, Європа, Азія
Спеціалізовані об'єкти	Готелі та курорти	В туристичних регіонах інвестиції в готелі можуть бути дуже прибутковими	Мальдіви, Балі та Швейцарські Альпи
	Студентське житло	Університетські міста мають високий попит на студентське житло	Оксфорд, Кембридж, Бостон, Масачусетс
Прибуткова нерухомість в Україні			
Комерційна нерухомість	Офісні приміщення	Столиця України та великі обласні центри є основним центрами розвитку бізнесу, де попит на	Київ, Львів, Харків, Одеса

Продовження табл. 1.1

1	2	3	4
		офісні приміщення залишається стабільно високим	
	Торгові центри	Великі міста України мають добре розвинену інфраструктуру торгових центрів, де попит на орендовані приміщення залишається стабільним.	Обласні центри. В умовах російської агресії – значна частина Заходу України.
Житлова нерухомість	Квартири для оренди	У великих містах, оренда квартир приносить стабільний дохід, особливо в центральних районах та районах з розвинутою інфраструктурою	Київ, Львів, Харків та Одеса.
	Новобудови	Інвестори вкладають кошти у будівництво нових житлових комплексів, що	В умовах російської агресії – значна частина Заходу України.

Продовження табл. 1.1

1	2	3	4
		забезпечує прибуток від продажу або оренди квартир	
Спеціалізовані об'єкти	Готелі та хостели	В туристичних містах готельний бізнес залишається прибутковим, особливо у високий туристичний сезон	Львів, Одеса,
	Студентське житло	Університетські міста стабільний попит на студентське житло.	Київ, Львів, в умовах російської агресії – значна частина Заходу України.

Аналіз табл. 1.1 дозволяє сформулювати загальні тенденції, на яких ґрунтується подальший розвиток ринку прибуткової нерухомості (рис. 1.2).

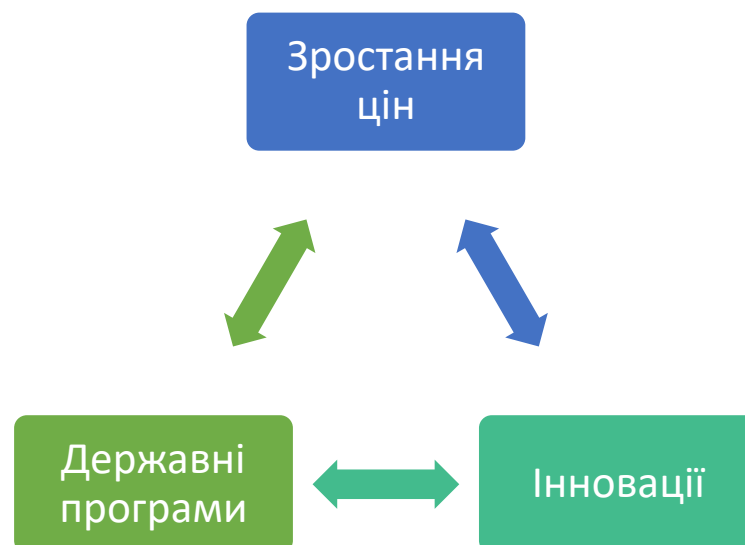


Рис. 1.2. Загальні тенденції, на яких ґрунтується подальший розвиток ринку прибуткової нерухомості

Так, зростаючий попит на нерухомість, особливо в містах з розвинуеною інфраструктурою та економікою, призводить до істотного зростання цін [23].

Все більш популярними в світі стають іноваційні рішення в будівництві та управлінні нерухомістю, такі як «смарт» будинки та впроваджені екологічні стандарти.

Економічний розвиток країн Азії та Європи може стимулювати ринок, тому що уряди багатьох країн впроваджують програми підтримки будівництва та інвестицій в нерухомість.

Це підтверджує загальні тенденції, що інвестування в нерухомість може бути вигідним як на глобальному рівні, так і в Україні, за умови ретельного аналізу ринку та вибору відповідних об'єктів, що свідчить про перспективи впровадження бізнес-моделі «апарт-готель» в контексті значного поштовху для розвитку ринку прибуткової нерухомості як в Україні, так і світі [7, 19].

Україна проходить свій шлях формування об'єктів прибуткової нерухомості з урахуванням історичних змін (рис. 1.3)

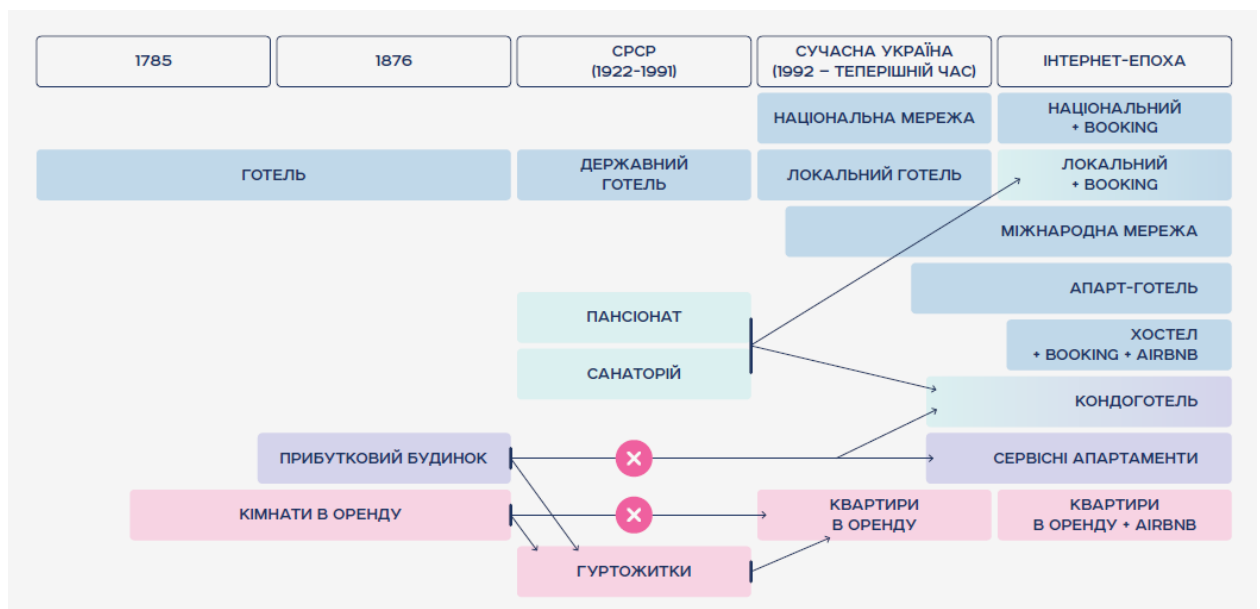


Рис. 1.3. Історична модель створення апарт-готелів в Україні

Прискорення розвитку прибуткової нерухомості як у світі, так і в Україні, завдяки стрімкому розвитку цифрової епохи (можливості інтернету, висока швидкість з'єднання та широке охоплення) приваблює брендових операторів

до співпраці з девелоперськими компаніями, стимулює появу нових гравців. Зростання обізнаності приватних інвесторів і вимог кінцевих споживачів до якості продукту, використаних матеріалів та елементів внутрішньої інфраструктури роблять ринок все більш конкурентним з року в рік [6, 21].

За двадцятирічний період – з 2002 по 2022 – кількість учасників на ринку прибуткової нерухомості зросла в десятки разів, і пропозиція продовжує збільшуватися. На цьому тлі класичні продукти минулого виглядають як архаїзми і все менше приваблюють реальних споживачів.

1.3. Огляд сучасних апарт-готелів України та світу

Апарт-готелі стають все більш популярними як у світі, так і в Україні завдяки їхній гнучкості та комфорту. Вони пропонують більше простору і можливість самостійного приготування їжі, що робить їх привабливими для тривалих перебувань [8].

Активний розвиток апарт-готелів почав розвиватися у 2000-х роках у популярних курортних зонах США, орієнтуючись на родини, яким потрібні були умови для проживання, а не просто можливість зробити зупинки в містах. [20] Тривалість перебування в апарт-готелях може варіюватися від декількох днів до місяців та навіть років, тому їхні номери часто обладнані як звичайні квартири (наприклад, пранильми машинами) і мають додаткові зручності, які не доступні в стандартних готелях (наприклад, кухні). Особливістю апарт-готелів є впровадження моделі керування. Так, керування апарт-готелями здійснюється готельними операторами (міжнародними або національними). Відомі готельні бренди активно розширюють свої мережі апарт-готелів по всьому світу, зокрема, такі як Residence Inn (Marriott), Staybridge Suites (InterContinental), Homewood Suites (Hilton), Adagio (Accor) та Fraser Suites.

Нові гравці також виходять на ринок, створюючи конкуренцію та підвищуючи стандарти обслуговування.

Ринок апарт-готелів у США та Канаді є одним з найбільших та найрозвиненіших. Великий попит спостерігається у таких містах, як Нью-Йорк, Лос-Анджелес, Торонто та Ванкувер.

Європейські міста, такі як Лондон, Париж, Берлін та Барселона, також демонструють високий попит на апарт-готелі, зокрема серед бізнес-туристів та туристів. Ринок зростає завдяки розвитку туризму та бізнесу, а також завдяки високому рівню мобільності населення.

Ринки Сінгапуру, Токіо, Гонконгу та Шанхаю стають все більш популярними завдяки швидкому економічному зростанню та розвитку інфраструктури. Попит зростає серед одиночних туристів, бізнесменів та туристів.

Окрема характеристика апарт-готелів світу наведена в табл. 1.2.

Таблиця 1.2

Характеристика апарт-готелів світу

Назва, розташування	Короткий опис	Особливості
1	2	3
The Ascott Limited (Сінгапур)	Один з найбільш відомих брендів апарт-готелів, пропонує розкішні апартменти в центрі Сінгапуру.	Басейн, фітнес-центр, бізнес-центр, дитячий клуб, безкоштовний Wi-Fi, високий рівень обслуговування.
Fraser Suites (Лондон, Великобританія)	Розташований у престижному районі Лондона, пропонує стильні та просторі апартменти.	Фітнес-центр, бізнес-центр, безкоштовний Wi-Fi, обслуговування номерів, сучасний дизайн.
Adina Apartment Hotel (Берлін, Німеччина)	Сучасний апарт-готель у центрі Берліна, відомий своїм	Ресторан, бар, фітнес-центр, басейн, безкоштовний Wi-Fi,

Продовження табл. 1.2

1	2	3
	комфортом та зручностями.	повністю обладнані апартаменти.
АКА Central Park (Нью-Йорк, США)	Елітний апарт-готель у самому серці Манхеттена, неподалік від Центрального парку.	Розкішні апартаменти з сучасним дизайном, бізнес-центр, фітнес-центр, бібліотека, безкоштовний Wi-Fi.
Staybridge Suites (InterContinental Group, Чикаго, США)	Зручний апарт-готель у Чикаго, підходить як для короткострокового, так і для тривалого перебування.	Повністю обладнані кухні, фітнес-центр, безкоштовний Wi-Fi, безкоштовний сніданок, зручний доступ до основних визначних місць.
Homewood Suites (Hilton, Лос-Анджелес, США)	Сучасний апарт-готель, розташований в зручному районі Лос-Анджелеса.	Повністю обладнані кухні, басейн, фітнес-центр, безкоштовний сніданок, безкоштовний Wi-Fi.
Residence Inn (Marriott, Торонто, Канада)	Апарт-готель у центрі Торонто, пропонує комфортні умови для довгострокового проживання.	Просторі апартаменти з кухнями, фітнес-центр, бізнес-центр, безкоштовний сніданок, безкоштовний Wi-Fi.
Quest Apartment Hotels (Мельбурн, Австралія)	Мережа апарт-готелів, відома своєю якістю та обслуговуванням,	Фітнес-центр, бізнес-центр, пральня, повністю обладнані

Продовження табл. 1.2

1	2	3
	пропонує зручні апартаменти у центрі Мельбурна.	кухні, безкоштовний Wi-Fi.
Adagio (Accor, Париж, Франція)	Сучасний апарт-готель у Парижі, що пропонує зручні умови для тривалого перебування.	Повністю обладнані кухні, фітнес-центр, пральня, безкоштовний Wi-Fi, зручний доступ до основних визначних місць.
Fraser Place (Шанхай, Китай)	Розкішний апарт-готель у центрі Шанхаю, пропонує високий рівень комфорту та зручностей.	Розкішні апартаменти з кухнями, басейн, фітнес-центр, бізнес-центр, безкоштовний Wi-Fi, ресторан

Активно розпочав роботу на світовому ринку прибуткової нерухомості Ribas Hotel Group (Одеса, Україна), що підтверджується багатьма проектами, як на території України, так і в країнах близького (Польща, Молдова, Казахстан) та далекого зарубіжжя (Індонезія, о. Балі).

Пандемія COVID-19 призвела до підвищеної уваги до гігієнічних стандартів та протоколів безпеки в апарт-готелях. Готелі запроваджують додаткові заходи безпеки, такі як частіше прибирання, дезінфекція загальних зон, використання бесконтактних технологій та забезпечення соціального дистанціювання [3].

Огляд сучасних апарт-готелів в Україні, які забезпечували комфортне проживання до повномасштабного вторгнення російської федерації в Україну в 2022 рік та відмінні послуги для гостей, наведено в табл. 1.3.

Таблиця 1.3

Огляд сучасних апарт-готелів в Україні

Назва, розташування	Короткий опис	Особливості
1	2	3
Senator Apartments (Київ)	Один із перших апарт-готелів в Україні, розташований у центрі Києва.	Сучасний дизайн, повністю обладнані кухні, бізнес-центр, пральня, безкоштовний Wi-Fi.
CITYHOTEL Apartments (Київ)	Знаходиться в центрі Києва, недалеко від основних туристичних та бізнес-центрів.	Ресторан, фітнес-центр, трансфер до/з аеропорту, безкоштовний Wi-Fi.
Khreschatyk Apartments (Київ)	Знаходиться на головній вулиці Києва, Хрещатику, у центрі міста.	Повністю обладнані кухні, зручний доступ до основних визначних місць, безкоштовний Wi-Fi, пральня.
Premier Hotel Lybid (Київ)	Знаходиться у центрі Києва, поруч з основними транспортними вузлами.	Апартаменти з кухнями, ресторан, конференц-зали, безкоштовний Wi-Fi.
Staro Hotel Apartments (Київ)	Затишний апарт-готель у Подільському районі Києва.	Сучасні номери з кухнями, ресторан, бізнес-центр, безкоштовний Wi-Fi.
Opera Apart Hotel (Львів)	Стильний апарт-готель у центрі Львова, поруч	Сучасний дизайн, просторі номери з

Продовження табл. 1.3

1	2	3
	із головними культурними та історичними пам'ятками.	кухнями, щоденне прибирання, пральня, безкоштовний Wi-Fi.
Apart-Hotel Riviera (Львів)	Знаходиться в історичному центрі Львова, неподалік від основних пам'яток.	Стильні апартаменти, повністю обладнані кухні, щоденне прибирання, безкоштовний Wi-Fi.
Arcadia Apart Hotel (Одеса)	Розташований в популярному курортному районі Аркадія, неподалік від пляжу та розважальних закладів.	Апартаменти з видом на море, басейн, фітнес-центр, ресторан, безкоштовний Wi-Fi.
Gagarinn Hotel & Apartments (Одеса)	Сучасний апарт-готель в районі Аркадія, неподалік від пляжу та розважальних закладів.	Стильні апартаменти, ресторан, бізнес-центр, безкоштовний Wi-Fi.
LuxApartments (Харків)	Сучасний апарт-готель у центрі Харкова, неподалік від основних визначних місць.	Просторі апартаменти з кухнями, пральня, бізнес-центр, безкоштовний Wi-Fi.

На сьогодні можна спостерігати зміну векторів на впровадження прибуткової нерухомості в обласних центрах та великих містах заходу України, центрах туристичного розвитку (Буковель, Татарів, Східниця, Моршин) тощо [12, 18].

1.4. Обґрунтування привабливості Львівського регіону для відкриття апарт-готелю

Львівський регіон, зокрема місто Львів, є надзвичайно привабливим місцем для відкриття апарт-готелю (рис. 1.4).

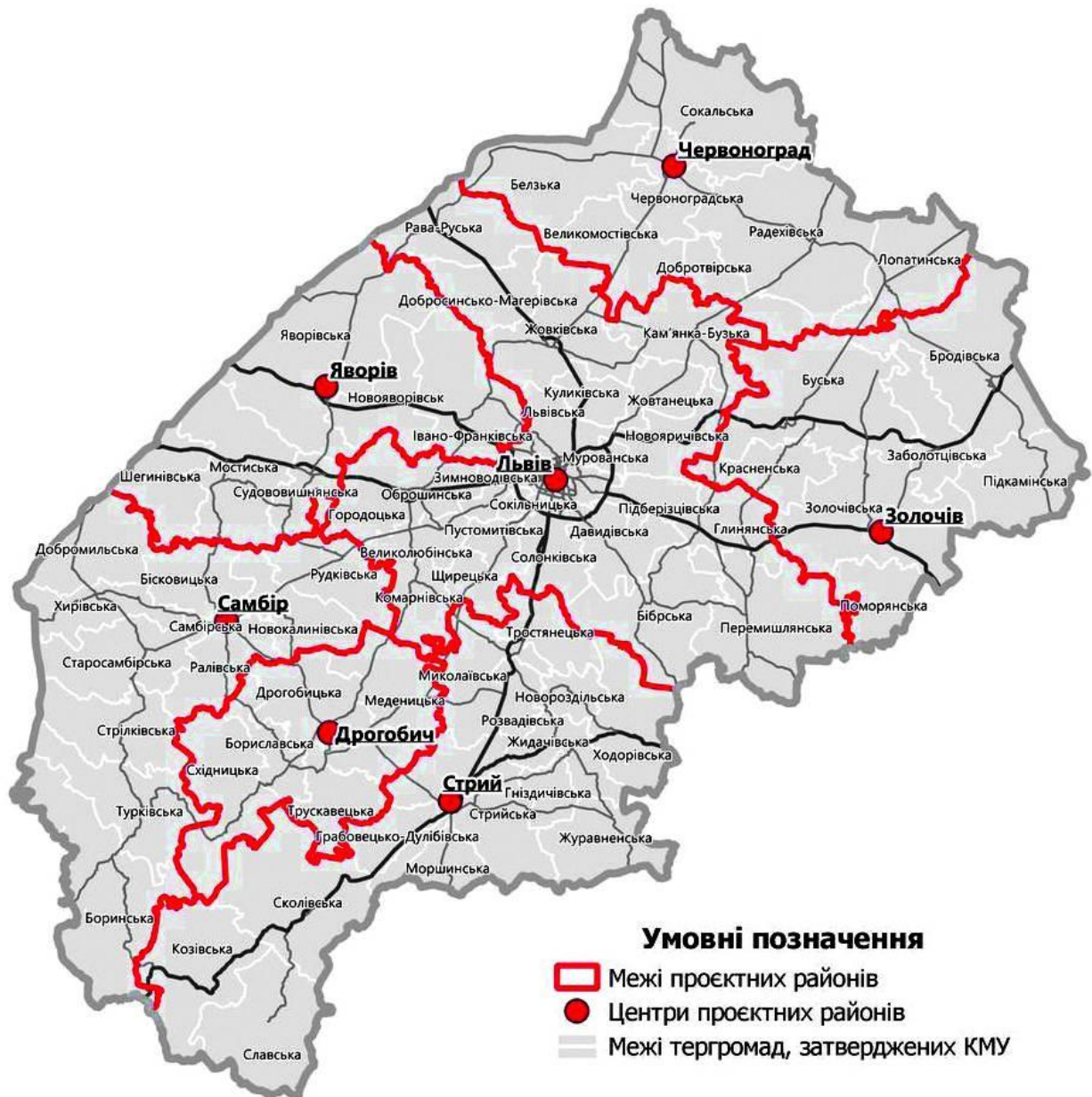


Рис. 1.4. Географічне розташування Львівської області

Аналіз загальної інформації та ринку дозволяє сформулювати прогнозований перелік переваг, що впливатимуть на привабливість Львівського регіону для відкриття апарат-готелю (рис. 1.5).

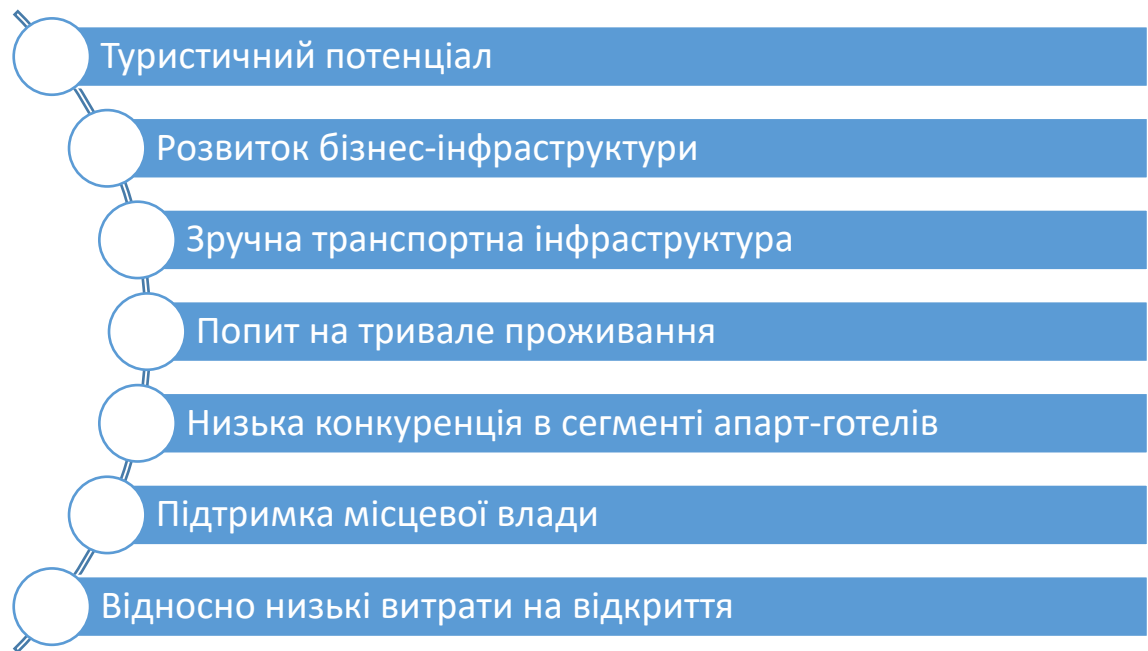


Рис. 1.5. Фактори привабливості Львівського регіону для відкриття апарт-готелю

Розглянемо більш детально фактори, що наведені на рис. 1.3. [4, 11, 26]

Львів відомий своєю багатою історією, архітектурними пам'ятками та культурними заходами. Це місто, включене до списку Світової спадщини ЮНЕСКО, приваблює туристів з усього світу. Місто проводить безліч фестивалів, ярмарків, культурних та музичних заходів, які залучають тисячі туристів.

Сучасний Львів стає важливим бізнес-центром, приваблюючи інвесторів та підприємців. Це сприяє розвитку бізнес-туризму та IT-сектору. Тому місто відоме як один з головних IT-хабів України, що приваблює багато іноземних та місцевих спеціалістів, які потребують тимчасового житла. Розвиток бізнесу та IT-сектору залучає до Львова фахівців, які часто потребують і довгострокового проживання (рис. 1.6).

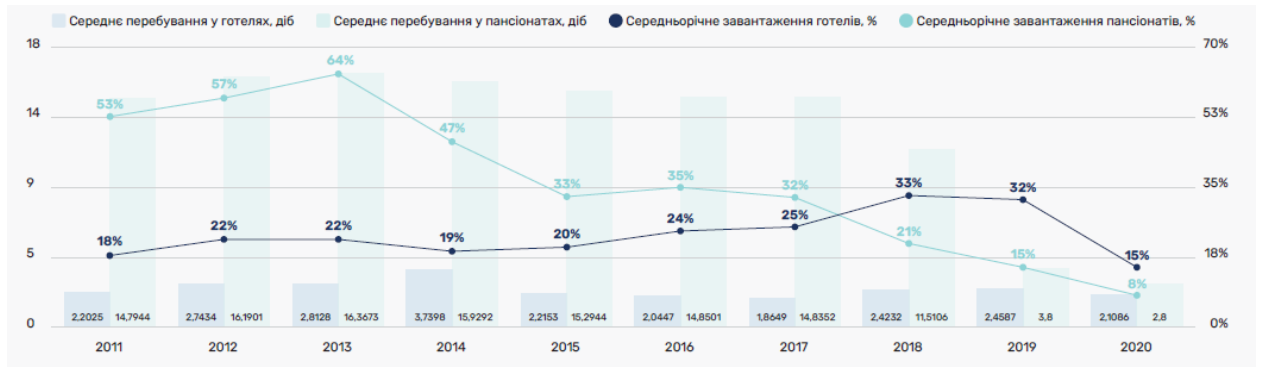


Рис. 1.6. Середня тривалість перебування (днів) та середньорічне завантаження номерного фонду (%) у зкладах розміщення Львівської області

До 2022 року міжнародний аеропорт «Львів» забезпечував зручне сполучення з основними європейськими містами. Зараз Львів є важливим транспортним вузлом з добре розвиненою мережею залізничного сполучення. Впевнені, що після Перемоги Львів стане доступнішим для міжнародних туристів та бізнесменів.

Враховуючи сьогоденний стан ситуації в країні Львів має постійний ріст туристичного потоку, що створює стабільний попит на довгострокове житло.

Проводячи оцінку ринку готельних послуг можна зробити висновок, що на відміну від традиційних готелів, сегмент апарт-готелів у Львові все ще розвивається, що створює можливості для нових гравців на ринку (рис. 1.7).

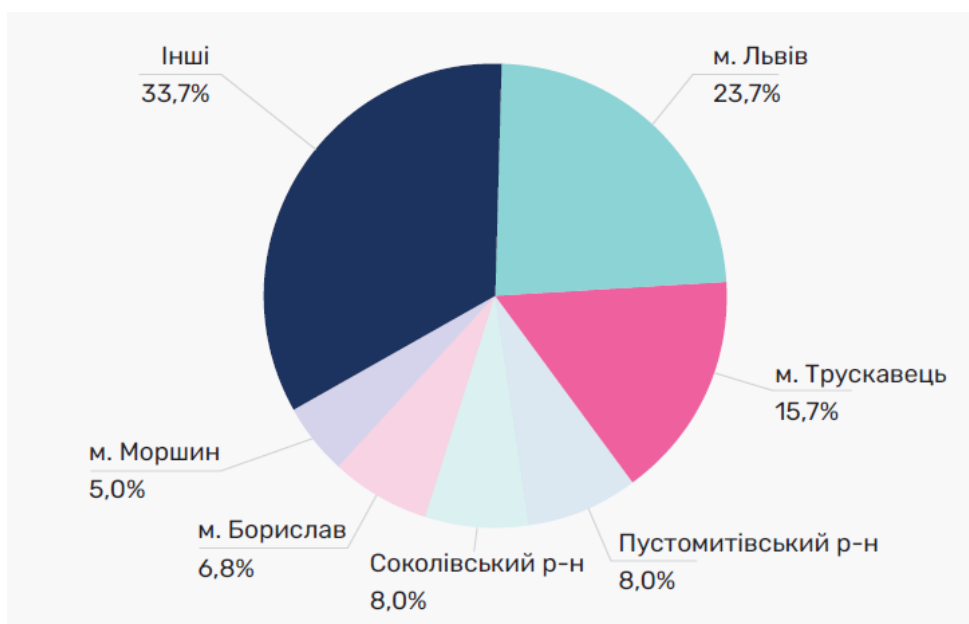


Рис. 1.7. Розподіл за колективними засобами розміщення у Львівській обл.

Місцева влада активно підтримує інвесторів, пропонуючи різні програми та стимули для розвитку туристичної та готельної інфраструктури.

Вартість нерухомості у Львові є нижчою порівняно з іншими європейськими містами, що дозволяє знизити початкові інвестиційні витрати.

Наявність кваліфікованих будівельних компаній і постачальників знижує витрати на будівництво та облаштування апарт-готелю [25].

Загалом можна констатувати, що Львів відомий своїми культурними та соціальними можливостями, що робить його привабливим як для туристів, так і для постійних мешканців. Наявні ресторани, кафе, парки та розважальні заклади забезпечують комфортне проживання для гостей.

Таким чином, львівський регіон є надзвичайно привабливим для відкриття апарт-готелю завдяки своєму туристичному та бізнес-потенціалу, зручній транспортній інфраструктурі, зростаючому попиту на тривале проживання, низькій конкуренції у сегменті апарт-готелів, підтримці місцевої влади, відносно низьким витратам на відкриття та високій якості життя. Відкриття апарт-готелю у Львові може стати вигідною інвестицією з високим потенціалом для успіху.

**РОЗДІЛ 2. РОЗРОБКА ОРГАНІЗАЦІЙНО-ПРОЄКТНИХ РІШЕНЬ
АПАРТ-ГОТЕЛЮ В М. ЛЬВІВ**

2.1. Розробка загальної концепції апарт-готелю «Fairytale» в м. Львів

Для розробки концепції закладу розміщення використовуємо методику SWOT аналізу, яка допомагає оцінити сильні та слабкі сторони, можливості та загрози, пов’язані з відкриттям апарт-готелю [22].

Таблиця 2.1

SWOT аналіз відкриття апарт-готелю в м. Львів

СИЛЬНІ СТОРОНИ (STRENGTHS)	СЛАБКІ СТОРОНИ (WEAKNESSES)
1	2
Гнучкість проживання: Апарт-готелі пропонують більш тривалі та гнучкі терміни проживання порівняно з традиційними готелями, що приваблює ділових мандрівників і туристів. Власна кухня: Наявність кухонної зони в апартоментах дає гостям можливість готувати самостійно, що є великою перевагою для довгострокових мешканців. Комфорт та простір: Більші площі апартоментів порівняно зі стандартними готельними номерами роблять перебування більш комфортним.	Високі початкові інвестиції: Значні витрати на будівництво або реконструкцію приміщень під апартоменти. Операційні витрати: Вищі витрати на обслуговування номерів, включаючи прибирання, пральню та технічне обслуговування. Сезонність: Попит може коливатися в залежності від сезону, що впливає на рівень заповнюваності та прибутковість. Конкуренція: Зростаюча кількість апарт-готелів і сервісів типу Airbnb створює високу конкуренцію на ринку.

Продовження табл. 2.1

1	2
Економічність: Можливість проживання для груп або сімей робить апарт-готелі економічно вигідними. Домашня атмосфера: Більш домашній і затишний інтер'єр приваблює гостей, які хочуть відчувати себе як вдома навіть під час подорожей.	
МОЖЛИВОСТІ (OPPORTUNITIES)	ЗАГРОЗИ (THREATS)
Розширення ринку: Зростаючий попит на гнучке і тривале проживання відкриває нові можливості для апарт-готелів. Партнерства: Співпраця з туристичними агентствами, компаніями та онлайн-платформами для бронювання може збільшити заповнюваність. Цільові ринки: Вихід на нові сегменти ринку, такі як цифрові кочівники, сім'ї з дітьми або бізнес-мандрівники. Інновації: Використання новітніх технологій для управління апарт-готелем, наприклад, смарт-систем для бронювання та обслуговування гостей.	Економічні коливання: Економічні кризи можуть знизити попит на туристичні послуги, включаючи апарт-готелі. Регуляторні зміни: Зміни у законодавстві, що стосуються готельного бізнесу або нерухомості, можуть створити додаткові витрати або ускладнення. Конкуренція: Збільшення кількості альтернативних варіантів проживання, таких як короткострокова оренда квартир через платформи типу Airbnb. Зміни у вподобаннях клієнтів: Зміни в перевагах споживачів можуть вимагати адаптації бізнес-моделі та послуг.

Таким чином, формуємо розуміння основних викликів та можливостей, з якими може стикнутися апарт-готель, а також виявляємо ключові аспекти для успішного планування і запуску бізнесу [10].

Для розуміння цільової аудиторії сегментуємо ринок та визначаємо портрет споживача послуг апарт-готелю. Портрет споживача послуг апарт-готелю включає кілька ключових категорій гостей, кожна з яких має свої унікальні потреби та вподобання (табл. 2.2). Ось детальний опис основних типів споживачів:

Таблиця 2.2

Оцінка портрету споживача послуг апарт-готелів

	Ділові мандрівники	Туристи
Вік	25-55 років	18-65 років
Професія, категорія	Менеджери, консультанти, ІТ-спеціалісти, представники продажів, які часто подорожують у службових справах	Молоді пари, сім'ї з дітьми, групи друзів, літні люди
Потреби	Комфортне та тривале проживання, наявність робочої зони, швидкий Wi-Fi, зручне розташування поблизу ділових центрів, можливість самостійного приготування їжі.	Проживання у зручних, просторих номерах з кухнею, зручний доступ до туристичних визначних місць, додаткові послуги (басейн, сауна, фітнес-зал), парковка
Переваги	Гнучкість у виборі тривалості проживання, домашня атмосфера, економія коштів порівняно з тривалим	Можливість відпочити у просторому номері, самостійно готувати їжу, заощадити на харчуванні та проживанні

	проживанням у традиційних готелях.	
	Сім'ї з дітьми	Довгострокові мешканці
Вік	Батьки 25-45 років, діти різного віку	25-65 років
Професія, категорія	Не визначальна	Люди, які переїжджають на роботу або навчання, люди у тривалих відрядженнях, іноземні студенти
Потреби	Проживання у просторих апартоментях, наявність окремих кімнат для дітей, кухонна зона для приготування їжі, послуги для дітей (дитячі ліжечка, ігрові кімнати, няні)	Зручне та економічне проживання на тривалий період, кухня, пральня, зручний доступ до місцевої інфраструктури
Переваги	Зручність та безпека для дітей, можливість готувати їжу для малюків, більше простору для всієї родини	Економія коштів у порівнянні з тривалим проживанням у традиційних готелях, відчуття "домашньої атмосфери"
	Цифрові кочівники	Інвестори та орендодавці
Вік	25-45 років	30-60 років
Професія, категорія	Фрилансери, підприємці, віддалені працівники	Інвестори в нерухомість, власники квартир
Потреби	Швидкий та надійний Wi-Fi, робоче місце або коворкінг, гнучкі умови проживання, зручне розташування	Надійне місце для інвестицій, можливість швидкого повернення інвестицій, стабільний попит на оренду

Переваги	Комфортне проживання та робота в одному місці, можливість тривалого перебування, зручності для роботи та відпочинку	Висока окупність інвестицій, можливість пасивного доходу, зростаючий ринок
----------	---	--

Відповідні види споживачів можуть мати свої специфічні потреби, які апарт-готель може задовольнити, пропонуючи гнучкі умови проживання, додаткові послуги та зручності, що забезпечують комфорт та економію коштів гостей закладу [15, 24].

З урахуванням вище зазначеного, пропонується відкрити для представників цільової аудиторії апарт-готель у м. Львів по вул. Стрийській в напрямку виїзду з міста в сторону Карпат (рис. 2.1). Проектна назва апарт-готелю - «Fairytale».

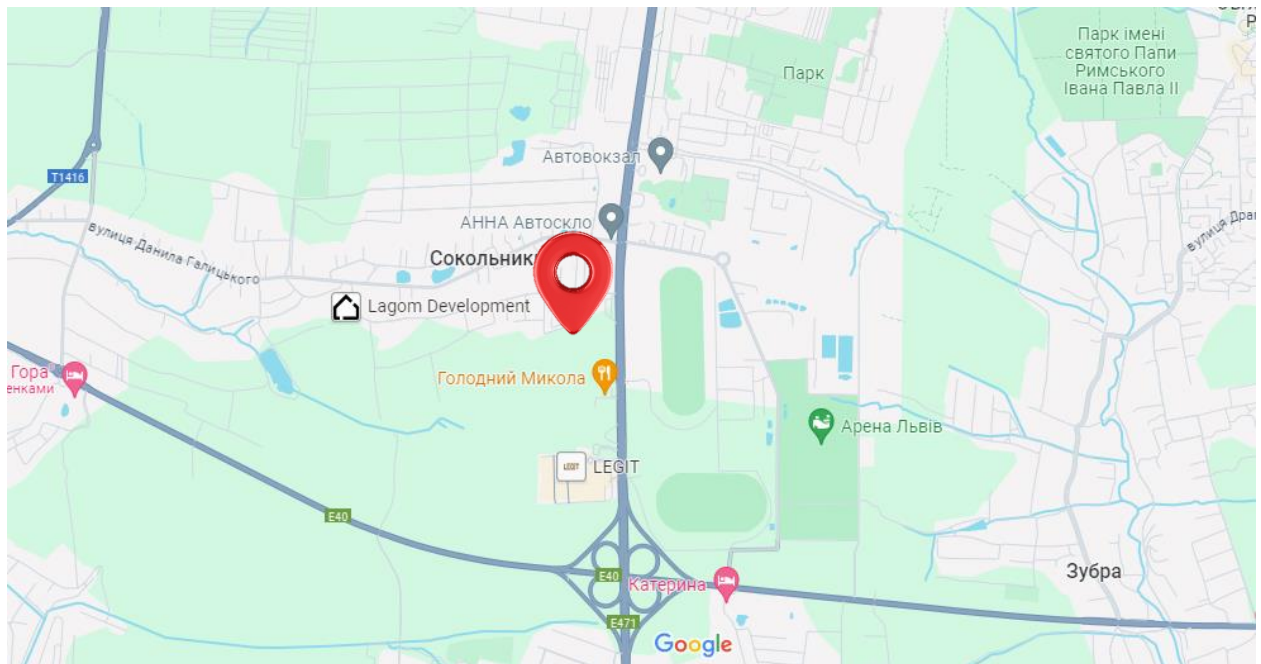


Рис. 2.1. Планове розташування апарт-готелю «Fairytale»

Зручність розташування для споживачів послуг розміщена є відстань до основних місць:

- до центральної історичної частини міста – 6,9 км;

- до аеропорту – 8,0 км.;
- до автовокзалу – 1,0 км.

Поруч з закладом знаходяться різноманітні заклади – арена «Львів», заклади ресторанного господарства, торговельно-розважальні комплекси (Кінг Крос Леополіс, Ашан, Вікторія Гарденс), зони відпочинку (Стрийський парк).

Загальна концепція апарт-готелю «Fairytale» наведена в табл. 2.3.

Таблиця 2.3

Загальна концепція апарт-готелю «Fairytale»

Фактор, за яким формується робота мотелю	Характеристика фактору
Назва закладу	«Fairytale»
Місце розташування	м. Львів по вул. Стрийській в напрямку виїзду з міста в сторону Карпат
Вид споруди	окрема споруда – житловий корпус з басейном
Загальна кількість номерів	32
Кількість місць в закладі розміщення	90
Особливості організації харчування	номери оснащені кухнею, кейтерингове обслуговування за бажанням замовника

Територія апарт-готелю має інфраструктурний зв'язок з транспортною системою м. Львів. На території закладу до послуг споживачів паркінг, а також альтанки для відпочинку, оснащені дитячою зоною (рис. 2.2)



Рис. 2.2. Територія апарт-готелю «Fairytale» в м. Львів

Апарт-готель «Fairytale» пропонує послуги короткострокового та довгострокового розміщення для споживачів [27].

З використанням програмного комплексу Revit було запропоновано візуалізацію екстер'єру закладу (рис. 2.3-2.6). Заклад представлений у вигляді будівлі у три поверхи з ліфтом, а також наявний цокольний поверх, який призначений для розміщення зони рецепції, басейну та СПА-зони, а також зони технічного обслуговування, в тому числі прибирання.

Будівля апарт-готелю «Fairytale» в м. Львів виконана з екологічних матеріалів з урахуванням показників енергоефективності. В кольоровій гамі екстер'єру первагу мають світлі кольори – білий, айворі.



Рис. 2.3. Візуалізація екстер'єру апарт-готелю «Fairytale» в м. Львів
(загальний вигляд)



Рис. 2.4. Візуалізація екстер'єру апарт-готелю «Fairytale» в м. Львів
(ізометрія 1)



Рис. 2.5. Візуалізація екстер'єру апарт-готелю «Fairytale» в м. Львів
(ізометрія 2)



Рис. 2.6. Візуалізація екстер'єру апарт-готелю «Fairytale» в м. Львів
(ізометрія 3)

2.2. Формування переліку основних та додаткових послуг апарт-готелю «Fairytale» в м. Львів

Сформована загальна концепція апарт-готелю «Fairytale» дозволяє запропонувати невичерпний перелік основних та додаткових (платних) послуг. Під основними послугами наводиться перелік послуг, вартість яких планується для включення у вартість проживання, а, відповідно, додаткові є платними [13, 24]. Перелік наведено в табл. 2.3.

Таблиця 2.3

Перелік основних та додаткових послуг апарт-готелю «Fairytale»

Основні послуги	Додаткові (платні) послуги
1	2
Проживання (короткострокове та довгострокове)	Харчування (кейтерингове обслуговування)
Робота рецепції	Басейн (цокольний поверх)
Родинні апартаменти	СПА зона (цокольний поверх)
Наявність ліфту в приміщенні	Драйв-сервіс (таксі)
Паркінг	Консьєрж-сервіс
Зона відпочинку в приміщенні	Перекладач
Альтанки на території	Екскурсійне обслуговування
Обслуговування гостей з тваринами	
Швидка медична допомога	
Прибирання номерів	
В номерах: • кухонна зона, • пральна машина, • Wifi, • smart TV,	

Продовження табл. 2.3

1	2
• халат, • фен, • рушники • праска, • послуги сейфу	

Таким чином, серед основних послуг наведено широкий перелік складових частин, які зможуть задовольнити споживача як під час короткочасного, так і довготривалого перебування. Перелік основних послуг входить до вартості проживання.

Серед додаткових послуг можна відзначити наявність рекреаційної зони, що оснащена басейном та СПА-зоною [15].

2.3. Загальна характеристика номерного фонду та окремих груп приміщень апарт-готелю «Fairytale»

Апарт-готелі пропонують різноманітні типи приміщень для задоволення різних потреб і уподобань гостей. За результатами досліджень було виявлено різновиди, сформовані переваги окремих типів приміщень (табл. 2.4).

Таблиця 2.4

Основні групи приміщень, які ідентифікуються в апарт-готелях

№ з/п	Основні групи приміщень	Різновиди приміщень	Окремі переваги
1	2	3	4
1	Житлові	Студії	• Однокімнатні апартаменти з відкритим плануванням.

Продовження табл. 2.4

1	2	3	4
			• Об'єднують спальню, вітальню та кухню в одному просторі. • Ідеальні для одиночних гостей або пар
		Однокімнатні апартаменти	• Окрема спальня, вітальня та кухня. • Підходять для одиночних гостей або пар, які хочуть більше простору.
		Двокімнатні апартаменти	• Дві окремі спальні, вітальня та кухня. • Ідеальні для сімей або груп друзів.
		Трикімнатні апартаменти	• Три окремі спальні, вітальня та кухня. • Підходять для великих сімей або груп.
		Люкс	• Апартаменти підвищеного комфорту з розкішним інтер'єром і додатковими зручностями. • Можуть включати кілька кімнат, великі вітальні, тераси або балкони.

Продовження табл. 2.4

1	2	3	4
2	Загальні приміщення	Ресепшн	• Приймальна зона для зустрічі гостей, реєстрації та надання інформації.
		Вестибюль	• Місце для відпочинку гостей, зручне для зустрічей або очікування.
		Зони відпочинку	• Загальні зони для відпочинку та соціалізації, обладнані меблями, телевізорами та ін.
3	Кухонні приміщення	Окремі кухні	• Повністю обладнані кухні в апартаментах для самостійного приготування їжі.
		Кухонні зони	• Компактні кухонні зони з мінімальним набором необхідної техніки та посуду.
4	Санітарні приміщення	Ванні кімнати	• Повністю обладнані ванні кімнати з душем або ванною, туалетом і умивальником
		Гостьові туалети	• Додаткові туалети у більших апартаментах або загальних зонах

Продовження табл. 2.4

1	2	3	4
5	Додаткові приміщення	Пральні кімнати	• Обладнані пральними машинами та сушарками для самостійного прання білизни
		Фітнес-зали	• Спортивні зали з тренажерами та обладнанням для занять спортом
		Бізнес-центри	• Приміщення з комп'ютерами, принтерами та інтернетом для ділових гостей.
		Конференц-зали	• Приміщення для проведення нарад, зустрічей і презентацій.
		Ігрові кімнати	• Зони для розваг, обладнані настільними іграми, відеоіграми або більярдними столами.
		Зони для зустрічей і заходів	• Приміщення для проведення приватних заходів, банкетів або вечірок
6	Відкриті простори	Тераси і балкони	• Відкриті простори, що належать до окремих апартаментів, з місцями для відпочинку на свіжому повітрі

Продовження табл. 2.4

1	2	3	4
		Сади і двори	Загальні відкриті зони для відпочинку і соціалізації гостей

Ці приміщення створюють зручну і комфортну атмосферу для гостей апарт-готелів, задовольняючи їх різноманітні потреби під час короткострокового чи довгострокового перебування.

Згідно «ДБН В.2.2-20:2008 Будинки і споруди. Готелі» було розраховано значення якісного та кількісного складу житлового фонду апарт-готелю «Fairytale». Житловий фонд розташовано на трьох поверхах. Результати наведені в табл. 2.5.

Таблиця 2.5

Значення якісного та кількісного складу житлового фонду апарт-готелю «Fairytale»

Класифікація номерів	Кількість кімнат в номері	Кількість місць в номері	Кількість номерів	Площа номера, м ²	Загальна площа, м ²
1	2	3	4	5	6
Стандарт	1	2	12	23,91	286,92
	1	2	8	25,89	207,12
Стандарт+	2	3	1	29,9	29,9
	2	3	1	34,24	34,24
	2	3	1	37,04	37,04
	2	3	1	32,71	32,71
Апартаменти	3	4	2	42,93	85,86
	3	4	2	44,2	88,4

Продовження табл. 2.5

1	2	3	4	5	6
	3	4	1	46,8	46,8
Апартаменти+	4	6	2	57,66	115,32
	3	6	1	59,58	59,58
Загалом					1023,89

Окрім житлової зони в будівлі апарт-готелю присутні зони приймально-вестибюльна група, адміністративні, господарські і побутові приміщення тощо. Для зручності пересування гостей будівлі окрім двох блоків сходів оснащена ліфтом. Розрахункові значення зазначені в табл. 2.6.

Таблиця 2.6

Розрахункові значення загальної площі апарт-готелю «Fairytale»

№ з/п	Назва групи приміщень	Загальна площа, м ²
1	Житлова група приміщень	1023,89
2	Приміщення поверхового обслуговування	102,39
3	Приміщення приймально-вестибюльної групи	143,34
4	Адміністративні приміщення	51,19
5	Господарські і побутові приміщення готелю	30,72
6	Рекреаційна зона	255,97
	Загалом	1607,50

Таким чином, на окремому цокольному поверсі знаходиться зона СПА, басейн, а також технічні приміщення, які використовуються для організації обслуговування номерів та відкритих громадських зон.

2.4. Просторове компонування закладу апарт-готелю «Fairytale»

За результатами проєктних розрахунків було визначено, що якісний склад житлового фонду представлений 4 видами номер – «Стандарт», «Стандарт+», «Апартоменти», «Апартоменти+». Загальна кількість номерів – 32 од., які розраховані на 90 гостей.

Так, серед переліку номерів:

- 20 номерів (63% за кількістю, 48% за площею) належать до категорії «стандарт»,
- 4 номери (13% за кількістю, 13% за площею) належать до категорії «стандарт+»,
- 5 номерів (15% за кількістю, 22% за площею) належать до категорії «апартоменти»,
- 3 номери (10% за кількістю, 17% за площею) належать до категорії «апартоменти+».

В номерах присутні зони відпочинку, санітарна зона, а також зона кухні. Номери мають відповідне технічне обладнання згідно вимог ДСТУ 4269:2003 «Послуги туристичні. Класифікація готелів», що затверджений наказом Держспоживстандарту України від 23.12.2003 р. № 225, та ДСТУ 4268:2003 «Послуги туристичні. Засоби розміщування», затверджені наказом Держспоживстандарту України від 23.12.2003 р. № 225.

Для просторового компонування площ апарт-готелю «Fairytale» було використано пакет AutoCAD Architecture, результати наведені на рис. 2.7-2.9.



Рис. 2.7. План-схема 1-го поверху апарт-готелю «Fairytale»



Рис. 2.8. План-схема 2-го поверху апарт-готелю «Fairytale»



Рис. 2.9. План-схема 3-го поверху апарт-готелю «Fairytale»

В номерах використані для оздоблення природні матеріали та сучасні енергоефективні технології, в тому числі кондиціонування повітря, що обґрунтовує наявність зони приготування страв в номерах.

2.5. Стандарти процесу обслуговування апарт-готелю «Fairytale»

В процесі роботи апарт-готелю пропонується використовувати розроблені стандарти та норми обслуговування, проєкт яких наведено в додатку А [28].

Апарт-готель надає основні послуги, включені у вартість проживання, а також додаткові послуги, що оплачуються окремо. Додаткові послуги, не передбачені договором, можуть надаватися лише за згодою гостя. Гість має

право відмовитися від оплати таких послуг, і якщо вони вже були оплачені, апарт-готель зобов'язаний повернути кошти.

До основних послуг відносяться: надання номера для проживання, прибирання номерів.

Апарт-готель працює цілодобово, приймаючи гостей у будь-який час доби. Гостям надається номер згідно з бронюванням на зазначену кількість місць на певний проміжок часу – короткостроковий чи довгостроковий. Якщо необхідно розмістити додаткових гостей, і номер обладнаний для цього, за їх проживання стягується додаткова плата.

Щодня проводиться поточне прибирання (прибирання пилу, винос сміття, миття склянок і чашок, прибирання санвузлів). Після виїзду кожного гостя проводиться повне прибирання номера. Заміна рушників і постільної білизни здійснюється не частіше одного разу на три дні. За бажанням гостей можлива позачергова зміна рушників.

Не рідше одного разу на квартал проводиться генеральне прибирання, яке включає миття вікон та чищення килимових покриттів і м'яких меблів.

За всі додаткові послуги встановлюється окрема плата.

Дотримання подібних норм та правил призводить до покращення якості послуг, що надаються споживачам.

РОЗДІЛ 3. ОЦІНКА ЕКОНОМІЧНОЇ ЕФЕКТИВНОСТІ ПРОЄКТУ ВІДКРИТТЯ АПАРТ-ГОТЕЛЮ В М. ЛЬВІВ

Оцінка привабливості інвестиційного проєкту відкриття та подальшого функціонування апарат-готелю в м. Львів проводилась за стандартними методиками наступним чином.

Розрахунок показників інвестиційних витрат відкриття та подальшого функціонування апарат-готелю в м. Львів проводили з урахуванням інвестиційних витрат на будівництво, основні засоби, обігові активи, витрати на маркетинг [14].

Апарат-готель планується відкрити у м. Львів Львівської області. За оцінками ринку, витрати на будівництво 1м² будівлі будуть складати близько 1500 \$. З урахуванням курсу Національного Банку України, що склався у 2024 році, витрати на будівництво складатимуть 99015 тис грн. Витрати інвестицій на оснащення враховували показники та результати проєктування просторового розташування зазначені у попередньому розділі. Загальні показники витрат на оборотні кошти підприємства були оцінені як складова частина на сировину та матеріали, паливо, інші швидковикористовувальні предмети під час роботи на території готелю. Було заплановано проведення рекламних заходів заплановано з використанням соціальних мереж Facebook, Instagram з фондом у 200 тис грн. Тож, за попередніми оцінками розмір інвестицій складатиме близько 100420 тис грн [2,18].

Розраховані результати були визначені та наведені у табл. 3.1. Під час виконання розрахунків було сформовано значення наступних показників:

- приведений чистий дохід з урахуванням коефіцієнту дисконтування,
- оцінено показники привабливості.

За даними результатів авторських розрахунків було сформовано уявлення, що за результатами будівництва нового закладу розміщення в м. Львів Львівської області планується отримувати щорічну виручку від реалізації основних та додаткових послуг закладу розміщення «Fairytale» на рівні 48000 тис грн., собівартість продукції та послуг складатиме 6000 тис грн, оподаткований прибуток від реалізації продукції та послуг становитиме 42000 тис грн, з яких чистий прибуток матиме розмір у 34000 тис грн.

Розрахунки дали змогу підтвердити привабливість впровадження інвестиційного проєкту – нового апарт-готелю «Fairytale» у м. Львів. Це виходить з того, що NPV складає 2060 тис грн, що значно більше 0, індекс дохідності інвестицій більше, ніж 1 та дорівнює 1,02, а термін окупності може скласти близько 7 років та 6 місяців.

ВИСНОВКИ

Львівський регіон є надзвичайно привабливим для відкриття апарт-готелю завдяки своєму туристичному та бізнес-потенціалу, зручній транспортній інфраструктурі, зростаючому попиту на тривале проживання, низькій конкуренції у сегменті апарт-готелів, підтримці місцевої влади, відносно низьким витратам на відкриття та високій якості життя. Відкриття апарт-готелю у Львові може стати вигідною інвестицією з високим потенціалом для успіху.

Для розробки концепції закладу було використано методику SWOT аналізу для оцінити сильних та слабких сторін, можливостей та загроз, пов'язаних з відкриттям апарт-готелю.

Для розуміння цільової аудиторії було проведено сегментацію ринку та визначено портрет споживача послуг апарт-готелю. Портрет споживача послуг апарт-готелю включає кілька ключових категорій гостей, кожна з яких має свої унікальні потреби та вподобання

Апарт-готель «Fairytale» пропонує послуги короткострокового та довгострокового розміщення для споживачів.

З використанням програмного комплексу Revit було запропоновано візуалізацію екстер'єру закладу (рис. 2.3-2.6). Заклад представлений у вигляді будівлі у три поверхи з ліфтом, а також наявний цокольний поверх, який призначений для розміщення зони рецепції, басейну та СПА-зони, а також зони технічного обслуговування, в тому числі прибирання.

Сформована загальна концепція апарт-готелю «Fairytale», що дозволило запропонувати невичерпний перелік основних та додаткових (платних) послуг. Серед додаткових послуг можна відзначити наявність рекреаційної зони, що оснащена басейном та СПА-зоною.

Будівля апарт-готелю «Fairytale» в м. Львів виконана з екологічних матеріалів з урахуванням показників енергоефективності. В кольоровій гамі екстер'єру первагу мають світлі кольори – білий, айворі.

Апарт-готелі пропонують різноманітні типи приміщень для задоволення різних потреб і уподобань гостей. За результатами досліджень було виявлено різновиди, сформовані переваги окремих типів приміщень.

Ці приміщення створюють зручну і комфортну атмосферу для гостей апарт-готелів, задовольняючи їх різноманітні потреби під час короткострокового чи довгострокового перебування.

Згідно «ДБН В.2.2-20:2008 Будинки і споруди. Готелі» було розраховано значення якісного та кількісного складу житлового фонду апарт-готелю «Fairytale». Житловий фонд розташовано на трьох поверхах.

За результатами проєктних розрахунків було визначено, що якісний склад житлового фонду представлений 4 видами номер – «Стандарт», «Стандарт+», «Апартоменти», «Апартоменти+». Загальна кількість номерів – 32 од., які розраховані на 90 гостей. Для просторового компонування площ апарт-готелю «Fairytale» було використано пакет AutoCAD Architecture. Загальна площа апарт-готелю складає близько 1600 м².

В номерах використані для оздоблення природні матеріали та сучасні енергоефективні технології, в тому числі кондиціонування повітря, що обґрунтовує наявність зони приготування страв в номерах.

Окрім житлової зони в будівлі апарт-готелю присутні зони приймально-вестибюльна група, адміністративні, господарські і побутові приміщення тощо. Для зручності пересування гостей будівлі окрім двох блоків сходів оснащена ліфтом.

В процесі роботи апарт-готелю пропонується використовувати розроблені стандарти та норми обслуговування.

За даними результатів авторських розрахунків було сформовано уявлення, що за результатами будівництва нового закладу розміщення в м. Львів Львівської області планується отримувати щорічну виручку від реалізації основних та додаткових послуг закладу розміщення «Fairytale» на рівні 48000 тис грн., собівартість продукції та послуг складатиме 6000 тис грн,

оподаткований прибуток від реалізації продукції та послуг становитиме 42000 тис грн, з яких чистий прибуток матиме розмір у 34000 тис грн.

Розрахунки дали змогу підтвердити привабливість впровадження інвестиційного проєкту – нового апарт-готелю «Fairytale» у м. Львів. Це виходить з того, що NPV складає 2060 тис грн, що значно більше 0, індекс дохідності інвестицій більше, ніж 1 та дорівнює 1,02, а термін окупності складатиме близько 7 рокі та 6 місяців.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. ДСТУ 4268:2003 «Послуги туристичні. Засоби розміщування». 2003.
2. ДСТУ 4269:2003 «Послуги туристичні. Класифікація готелів». 2003.
3. Архіпов В. В. Організація ресторанного господарства / В.В. Архіпов. К. : Інкос, 2007. 280 с.
4. Басюк Д.І. Комплексний підхід до оцінки якості послуг готельних підприємств [Електронний ресурс] / Д.І. Басюк, Д.О. Мельник, М.П.Маршаленко // Економіка та держава. 2019. № 3. С. 30–33.
5. Безус П.І. Проектування кількісних параметрів об'єктів готельно-ресторанного господарства / П.І. Безус, А.М. Безус // Вчені записки Таврійського національного університету ім. В. І. Вернадського. Серія : Економіка і управління. 2018. Т. 29 (68), № 5. С. 31–33.
6. Брич В.Я. Основні фактори впливу на функціонування готельно-ресторанних комплексів та туризму в Україні [Електронний ресурс] / В.Я.Брич, В.І. Охота // Економіка та держава. 2018. № 8. С. 9–12.
7. Давидова О.Ю. Соціально-економічні передумови ефективного розвитку підприємств готельно-ресторанного господарства / О.Ю. Давидова // Економічний форум. 2018. № 3. С. 98–104.
8. Данько Н.І., Парфіненко А.Ю., Подлепіна П.О., Вишневська О.О. Основи готельно-ресторанної справи : за ред. : А.Ю. Парфіненко ; Харк. нац. ун-т ім. В. Н. Каразіна. Х. : ХНУ ім. В. Н. Каразіна, 2017. 277 с.
9. Довгаль Г.В. Сучасний стан та перспективи розвитку готельного господарства в Україні / Г. В. Довгаль. [Електронний ресурс]. Режим доступу: <http://www.dieh.edu.ua/index.files/conf/dov.pdf>
10. Довгаль Г.В., Данько Н.І. Розвиток готельно-ресторанного та санаторно-курортного комплексу як складова інтенсифікації економіки України // Вісник Харківського національного університету імені В. Н. Каразіна. №1042. Серія «Міжнародні відносини. Економіка. Країнознавство. Туризм». Вип. 1. С. 115-119.

11. Іноваційні напрямки розвитку міжнародної електронної комерції та готельно-ресторанної справи : кол. монографія / за заг. ред. Н.І. Данько Х. : ХНУ імені В.Н. Каразіна, 2020. 468 с.
12. Пугач А.М., Демчук Н.І., Довгаль О.В., Крючко Л.С., Тягло Н.В. Іноваційний розвиток підприємства. Х. :ФОП Швець В.М., 2018. - 348с.
13. Михайлова Л.І., Гуторов О.І., Турчіна С.Г., Шарко І.О. Іноваційний менеджмент . К.: Центр учбової літератури, 2015. 234 с.
14. Ковальчук Т.Г. Перспективи розвитку готельно-ресторанного бізнесу в Україні в умовах глобалізації світового господарства / Т. Г. Ковальчук // Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія : Міжнародні економічні відносини та світове господарство. 2019. Вип. 23(1). – С. 126–130.
15. Кваліфікаційна робота бакалавра: методичні рекомендації щодо підготовки та захисту здобувачів вищої освіти першого (бакалаврського) рівня вищої освіти освітньо-професійної програми «Готельно-ресторанна справа» / О.П. Миколенко, Н.І. Данько, С.І. Страпчук, О.Г. Терешкін, Д.В. Горелков, В.М. Червоний. Х. : ХНУ імені В. Н. Каразіна, 2021. 82 с.
16. Лук'янов В.О., Мунін Г.Б. Організація готельно-ресторанного обслуговування : навчальний посібник . К. : Кондор, 2012 . 344 с.
17. Мальська М.П. Готельний бізнес: теорія та практика. К.: Центр учбової літератури, 2012. 472 с.
18. Милько І.П. Концептуальні засади розробки стратегії розвитку готельно-ресторанного комплексу України [Електронний ресурс] / І.П.Милько // Економічний форум. 2019. № 4. С. 90–98.
19. Мунін Г.Б. Управління сучасним готельним комплексом: навч. посіб./ за ред. С.І. Дорогунцова. К. : Ліра-К, 2015.156 с.
20. HoReCa : навч. посіб. : у 3 т. Т. 1. Готелі / [А.А. Мазаракі, С.Л. Шаповал, С.В. Мельниченко та ін.] ; за ред. А.А. Мазаракі.. К. : Київ. нац. торг.-екон. ун-т, 2017. 412 с.

21. Терешкін О.Г., Горєлков Д. В. та ін. Організація готельно-ресторанної справи : навч. посіб. / за заг. ред. В.Я. Брича. К. : Ліра-К, 2020. 484 с.
22. Проектування підприємств готельно-ресторанного господарства / за заг. ред. Н.О. П'ятницької, Н.М. Зубар. К. : КУТЕП, 2016. 407 с.
23. Проектування закладів готельного господарства / А.А. Мазаракі, М.І. Пересічний, С.І. Шаповал. К. : Київ. нац. торг.-екон. ун-т, 2016. 348 с.
24. Роглев Х.Й. Основи готельного менеджменту. К. : Кондор, 2005. 408 с.
25. Сокол Т.Г. Організація обслуговування в готелях і туристичних комплексах. К.: Альтерпрес, 2009. 447 с.
26. Стаценко В.В. Главная технология успеха ресторанного бизнеса. – Херсон: Олди-плюс, 2002. 550 с.
27. Топольник В.Г., Бутова А.Ц., Кощавка І.В., Полякова А.В. Кількісна оцінка якості готельного продукту: [монографія]/. Донецьк: ДонНУЕТ, 2013. 208 с.
28. Чириченко, Ю.В. Глобальні світові тренди та інвестиційні пріоритети готельно-ресторанного бізнесу // Економічний простір. 2018. № 132. С. 14–22.