

Діяльність культурно-розважальних центрів, створених в історичних замкових комплексах, має теж відповідати духу епохи. В їх стилізованих інтер'єрах можуть влаштуватися постійні та змінні виставки, можуть працювати історико – краєзнавчі гуртки, гуртки нумізматики, сфрагістики, давніх бойових мистецтв, гри на старовинних музичних інструментах, історичного танцю, кулінарії, та ін. Такі центри є хорошою базою проведення різноманітних фестивалів з історичними реконструкціями певних періодів – Київської Русі, Середньовічної Європи, Литовського князівства, Козацької доби, періоду Російської імперії, національно-визвольних воєн тощо. За необхідності площі можуть здаватись в оренду для потреб ділового туризму – проведення симпозіумів, конференцій, нарад.

Таким чином, між збереженням пам'яток фортифікаційного зодчества і туризмом не існує неподоланих бар'єрів. Залежно від ступеня руйнації, історико-культурної цінності, місцезнаходження об'єктів можливі різні напрямки їх залучення до сфери туризму. Пристосування до потреб туризму активізує фінансові надходження на реставрацію і реконструкцію таких будівель, сприяє поверненню із забуття занедбаних замкових комплексів, забезпечує стабільний потік бажаючих їх оглянути, а отже призводить до зростання прибутковості їх діяльності.

***Summary.** The essence of castle complexes as objects of tourism industry as well as their typization is disclosed. The directions of castle complexes usage in the tourist field of Ukraine based on the leading investigations from European and all over the world countries are explored.*

***Key words:** castle, castle complexes, tourism, accommodation, museums, historical and cultural objects, excursion objects, sightseeing.*

**УДК 72.01+728.5**

***К.В. Поліщук**, старший викладач Кам'янець-Подільської філії НУДПСУ;*

***І.С. Поліщук**, магістрант НУДПСУ*

## **АПАРТ-ГОТЕЛІ: НОВІ МОЖЛИВОСТІ ІНВЕСТИВАННЯ ТА ПЛАНУВАННЯ ВІДПОЧИНКУ**

*Розглянуто одну з нових форм розвитку готельного бізнесу в Україні. Проаналізовано переваги, недоліки, ризики і додаткові можливості розвитку послуг апартаментів на сучасному етапі.*

***Ключові слова:** готельний бізнес, інвестування, апартаменти.*

В структурі доходів вітчизняних готельних підприємств частка від додаткових платних послуг надзвичайно низька, що свідчить про деформовану структуру і неналежний рівень якості послуг. Відповідно, переважна їх частина збиткова.

Світовий досвід дозволив сформуванню певну систему знань про теоретичні аспекти готельного сервісу, закономірностей його розвитку і принципів взаємодії з іншими сферами послуг, які висвітлені у працях зарубіжних вчених: Ф. Бастія, Т. Хім, Р. Браймера, С. Барлетта, К. Енертон-Томас, Дж. Р. Уокер, Х.-А. Шреплер та ін.

Окремі теоретичні і прикладні аспекти функціонування готельного бізнесу досліджені в працях українських та російських вчених: Л. Агафонові, В. Аполія, С. Байліка, М. Бойко, А. Виноградської, Р. Волкова, С. Василюї, І. Єгорової, Л. Іва-

нової, В. Карсекіна, В. Квартальнова, Н. Кузнецової, М. Пивоварова, А. Румянцева, Т. Ткаченко [4].

Досвід економічної діяльності останніх років у готельному господарстві України свідчить про повільне підвищення якісних параметрів оцінки продуктивності праці підприємствами галузі. Одночасно сьогодні розвивається мережа готелів високої категорії обслуговування, які надають послуги розміщення згідно з вимогами світових стандартів. Готельний комплекс є найважливішим елементом соціальної сфери, що відіграє велику роль у підвищенні ефективності суспільного виробництва і відповідно, зростання життєвого рівня населення [1]. Новою формою інвестування в сфері готельного бізнесу можуть виступати апарт-готелі.

Апарт-готелі (або апартамент готелі) – одна з новітніх тенденцій у світовому готельному бізнесі. Як випливає з назви, апарт-готелі створюються за принципом апартаментів. Суть апарт-готелю полягає в тому, що ми купуємо номер у готелі для одержання доходу від його експлуатації (здавання в оренду), а також отримуємо можливість кілька тижнів на рік використовувати його для власного проживання. При цьому всі турботи з обслуговування номера, меблювання і пошуку постояльців бере на себе керівна компанія. Клієнту залишається періодично знімати гроші з рахунку, як відсотки з банківського депозиту, і заздалегідь планувати свою відпустку в цьому готелі [3].

Апарт-готелі вигідно відрізняються від звичайних готелів тим, що пропонують не стандартний набір варіантів для проживання, а повністю придатні для життя квартири. Таким чином, проживання в апартамент-готелі виявляється приблизно тим же самим, що і в квартирі. На перший план виступають дві переваги, які відрізняють апарт-готель від оренди звичайної квартири і роблять його ближче до готелю. По-перше, в апарт-готелі використовується традиційна для звичайних готелів схема бронювання номерів. Клієнт може замовити апартаменти просто зателефонувавши на ресепшн. По-друге, при бронюванні номера від постояльца не потрібно укладати офіційний контракт і ступінь його відповідальності обумовлюється базовими правилами апарт-готелю. До того ж, в апарт-готелях постоялець може отримати розрахунок у будь-який зручний для нього час.

Апарт-готелі як варіант для проживання підійдуть тим, хто змушений проводити тривалий час на відстані від дому. Номери апарт-готелів обладнані всім тим, що зазвичай необхідно для життя в звичайній квартирі, починаючи з оснащеної технікою кухні і закінчуючи DVD і тренажером у вітальні. Аналогом номера в апартамент-готелі може служити номер съют в звичайному готелі, проте з певними застереженнями, які стосуються в першу чергу розміру номеру й його вартості. При більшому комфорті, ціни в апарт-готелях найчастіше нижчі, ніж у звичайних готелях. Апарт-готелі переважніше в якості тривалого місця проживання: від місяця до кількох років.

Недоліками апарт-готелів є:

- вартість на рівні нерухомості в містах-мільйонниках;
- дохід потрібно буде декларувати і платити відповідний податок, оскільки виплати йдуть на поточний рахунок у банку;
- загалом номер територіально розташований далеко від постійного місця проживання.

Додаткові можливості, які надають апарт-готелі власникам номерів:

- використання номерів для власного проживання в курортній зоні;
- можна відмовитися від власного проживання цього року і отримати додатковий дохід за цей період (як опція в деяких договорах);

- за договором з нефіксованим доходом можна отримати значно більший дохід (за відповідних ризиків, звичайно).

Існують і певні ризики, пов'язані з діяльністю апартамент готелів. Це, насамперед:

- зниження привабливості курортного регіону (призведе до падіння доходу);
- насичення ринку готелів в цьому регіоні також призведе до зниження дохідності.

Дохідність здавання житла в оренду, а це ключовий аспект привабливості інвестиції, для апарт-готелів становить 5-10 % на рік.

Серед відомих світових брендів, які пропонують сьогодні послуги апарт-готелів: французька мережа MaMaison, бренд Staybridge Suites від готельної корпоративної InterContinental Hotels Group, мережа апарт-готелів Adagio від Accor. У США і Канаді апарт-готелі стали невід'ємною частиною готельного ринку. Теж можна сказати і про країни Західної Європи. Популярний подібний вид готелів в Англії, Франції, Бенілюксі. У Росії апарт-готелі нині представлені в Москві та Петербурзі [2].

Вибір об'єкта для інвестування в нашій країні, на жаль, невеликий. З відкритих джерел вдалося знайти курортний готель «Лісова пісня» в Трускавці. За інформацією від забудовника, черговий корпус цього готелю мав бути зданий у 3 кварталі 2012 р. У ньому продають кімнати від 28 до 61 кв. м вартістю 55-100 тис. дол. Дохідність за всіма номерами приблизно однакова – на рівні 10-11% річних. Наступний корпус планують побудувати 2016 році. Також існує декілька апартамент готелів у Києві, Львові, Трускавці.

Можна стверджувати, що нині в українців є альтернатива для отримання доходу від нерухомості, крім здавання в оренду своєї квартири, – це купівля рентної нерухомості в Україні.

### Список використаних джерел

1. Головка О.М. Організація готельного господарства : навч. посіб. / О.М. Головка, Н.С. Кампов, С.С. Махлинець. – К. : Кондор, 2011. – 410 с.
2. <http://www.sozidateli.com/wiki/apart-oteli>
3. [http://ua.prostobank.ua/finansoviy\\_gid/vidpochinok/statti/apart\\_goteli\\_yak\\_investuvannya\\_ta\\_planuvannya\\_vidpochinku](http://ua.prostobank.ua/finansoviy_gid/vidpochinok/statti/apart_goteli_yak_investuvannya_ta_planuvannya_vidpochinku)
4. Опанащук Ю.Я. Формування системи послуг у готельному господарстві України. Автореферат дисертації на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук. Львів – 2009.

**Summary.** *Considered one of the new development forms of hotel business in Ukraine. The advantages, disadvantages, risks and opportunities of service apartment hotels today.*

**Key words:** *hotel business, investment, apartment hotels.*