

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
Національний університет «Запорізька політехніка»

Гуманітарний факультет

Кафедра туристичного, готельного та ресторанного бізнесу

Пояснювальна записка

до кваліфікаційної дипломної роботи
першого (бакалаврського) рівня вищої освіти

на тему ПРОЄКТ АПАРТ-ГОТЕЛЮ «VINNYTSIA LOFT HOTEL» НА 28
НОМЕРІВ У МІСТІ ВІННИЦЯ
(назва теми)

Виконала: студентка 4 курсу, групи ГФ-112
Спеціальності 241 Готельно-ресторанна справа
(код та назва)

Освітня програма (спеціалізація) Готельно-ресторанна справа

ПОГРЕБНЯК А.М.

(ПРИЗВИЩЕ та ініціали)

Керівник

ЛЕНЕРТ С.О.

(ПРИЗВИЩЕ та ініціали)

Рецензент

ЗАХАРОВА С.Г.

(ПРИЗВИЩЕ та ініціали)

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
Національний університет «Запорізька політехніка»

Факультет гуманітарний

Кафедра Туристичного, готельного та ресторанного бізнесу

Ступінь вищої освіти Перший (бакалаврський) рівень

Освітньо-кваліфікаційний рівень бакалавр

Спеціальність 241 Готельно-ресторанна справа
(шифр і назва)

Освітня програма (спеціалізація) Готельно-ресторанна справа
(назва освітньої програми (спеціалізації))

ЗАТВЕРДЖУЮ

Завідувач кафедри ТГРБ

В.М. Зайцева

«12» лютого __ 2026 року

ЗАВДАННЯ
НА ДИПЛОМНУ РОБОТУ СТУДЕНТУ

ПОГРЕБНЯК Ангеліни Михайлівни

(прізвище, ім'я по батькові)

1. Тема роботи Проект апарт-готелю «Vinnytsia Loft Hotel» на 28 номерів у місті Вінниця

керівник роботи (проекту) ЛЕНЕРТ С.О., д.т.н., доц.,
затвердженні наказом вищого навчального закладу від «11» лютого 2026 року № 48

2. Строк подання студентом роботи (проекту) 01.06.2026 р.

3. Вихідні дані до роботи (проекту) в роботі використанні результати наукових праць вітчизняних та зарубіжних дослідників, вітчизняні нормативно-правові та нормативні документи, статистичні дані, матеріали неурядових вітчизняних та зарубіжних організацій, дані спеціалізованих періодичних видань з питань організації діяльності закладів готельного господарства, організації обслуговування споживачів, результати проведеного автором дослідження.

4. Зміст розрахунково-пояснювальної записки (перелік питань, які потрібно розробити) _____
Розділ 1. Теоретичні основи та сучасні тенденції розвитку апарт-готелів.
Розділ 2. Проектування апарт-готелю «Vinnytsia loft hotel» на 28 номерів.
Розділ 3. Економічне обґрунтування проекту апарт-готелю «Vinnytsia loft hotel» на 28 номерів.

5. Перелік графічного матеріалу (з точним зазначенням обов'язкових креслень)
32 таблиці, 10 рисунків

6. Консультанти розділів дипломної роботи

Розділ	Прізвище, ініціали та посада консультанта	Підпис, дата	
		завдання видав	завдання прийняв
1	ЛЕНЕРТ С.О., д.т.н., доц.	21.03.2026	09.04.2026
2	ЛЕНЕРТ С.О., д.т.н., доц.	10.04.2026	25.04.2026
3	ЛЕНЕРТ С.О., д.т.н., доц.	26.04.2026	10.05.2026
Нормо-контроль	МАМОТЕНКО Д.Ю., к.е.н., доц.	28-30.05.2026	

7. Дата видачі завдання 12.02.2026 р.

КАЛЕНДАРНИЙ ПЛАН

№ з/п	Назва етапів дипломної роботи	Строк виконання етапів роботи	Примітка
1	Узгодження теми, складання змісту	11-20.11.2025	виконано
2	Вивчення літературних джерел	21.11.2025-10.02.2026	виконано
3	Збір матеріалу на кваліфікаційну дипломну роботу	21.12.2025-31.01.2026	виконано
4	Групування та аналіз зібраного матеріалу	01.02-20.03.2026	виконано
5	Виконання першого розділу	21.03.2026-09.04.2026	виконано
6	Виконання другого розділу	10.04-25.04.2026	виконано
7	Виконання третього розділу	26.04-10.05.2026	виконано
8	Формування висновків та рекомендацій	11-20.05.2026	виконано
9	Оформлення кваліфікаційної дипломної роботи	21.05-25.05.2026	виконано
10	Перевірка роботи керівником	21.03-30.05.2026	виконано
11	Одержання відгуку та рецензії	01-13.05.2026	виконано
12	Попередній захист кваліфікаційної дипломної роботи	16-31.05.2026	виконано
13	Подання роботи на кафедру	01.06.2026	виконано
14	Захист кваліфікаційної дипломної роботи	05-30.06.2026	виконано

Студентка

(підпис)

ПОГРЕБНЯК А.М.

(прізвище та ініціали)

Керівник роботи

(підпис)

ЛЕНЕРТ С.О.

(прізвище та ініціали)

РЕФЕРАТ

Актуальність теми дослідження зумовлена зростанням трансформації форматів засобів розміщення, зростанням вимог до комфорту проживання, цифровізації сервісу та функціональності простору. Одним із перспективних напрямів розвитку готельного господарства є апарт-готелі, які поєднують елементи традиційного готельного обслуговування та автономного проживання.

Сучасний ринок готельних послуг характеризується високим рівнем конкуренції, зміною споживчих уподобань та зростанням попиту на засоби розміщення, орієнтовані на середньо- та довгострокове проживання. Особливого значення набувають апарт-готелі, які забезпечують поєднання комфортних житлових умов, функціональності, приватності та готельного сервісу. Такий формат є особливо привабливим для бізнес-туристів, внутрішніх туристів, digital-кочівників, медичних туристів та осіб, які потребують тривалого перебування у місті.

Метою кваліфікаційної дипломної роботи є обґрунтування та розробка проєкту апарт-готелю «Vinnytsia Loft Hotel» на 28 номерів у місті Вінниця з урахуванням сучасних тенденцій розвитку готельного господарства. Відповідно до поставленої мети у роботі вирішено такі завдання: розкрито теоретичні аспекти функціонування апарт-готелів; розроблено проєкт апарт-готелю «Vinnytsia Loft Hotel» у м. Вінниця; здійснено економічне обґрунтування ефективності реалізації проєкту.

Об'єктом дослідження є апарт-готель.

Предметом дослідження є організаційно-економічні та проєктні аспекти створення і функціонування апарт-готелю «Vinnytsia Loft Hotel».

Методи дослідження. У роботі використано загальнонаукові та спеціальні методи дослідження, зокрема аналіз і узагальнення наукових та нормативних джерел, порівняльний аналіз, методи економічного аналізу, графічний метод.

Інформаційну базу дослідження становлять наукові праці вітчизняних і зарубіжних учених у сфері готельного господарства, нормативно-правові акти, статистичні матеріали, а також результати власних досліджень.

Практична значимість одержаних результатів полягає у можливості використання розроблених проєктних рішень та економічних розрахунків для створення апарт-готелю «Vinnytsia Loft Hotel» у місті Вінниця. Запропоновані рекомендації можуть бути застосовані під час проєктування сучасних засобів розміщення малої місткості, що сприятиме розвитку туристичної інфраструктури міста, підвищенню якості готельних послуг та зміцненню конкурентних позицій підприємств готельного господарства.

Апробація результатів кваліфікаційної дипломної роботи. Головні положення та результати кваліфікаційної роботи представлені у виступі на щорічній науково-практичній конференції «Тиждень науки – 2026» в Національному університеті «Запорізька політехніка», 13 – 17 квітня 2026 р. на тему: «Особливості проєктування та функціонування апарт-готелів у сучасних умовах».

Структура і обсяг роботи. Кваліфікаційна дипломна робота складається зі вступу, трьох розділів, висновків, переліку посилань (39 найменувань), додатків. Загальний обсяг роботи становить 88 сторінок, основний зміст роботи викладено на 73 сторінках. Робота містить 32 таблиці та 10 рисунків.

АНОТАЦІЯ

Погребняк А.М. Проєкт апарт-готелю «Vinnytsia Loft Hotel» на 28 номерів у місті Вінниця.

Робота присвячена створенню проєкта апарт-готелю «Vinnytsia Loft Hotel» на 28 номерів у місті Вінниця. У роботі розкрито теоретичні аспекти функціонування апарт-готелів. Розроблено проєкт апарт-готелю «Vinnytsia Loft Hotel» у м. Вінниця. Здійснено економічне обґрунтування ефективності реалізації проєкту. Практична значимість одержаних результатів полягає у

можливості впровадження розроблених проєктних рішень та економічних розрахунків для створення апарт-готелю «Vinnytsia Loft Hotel» у місті Вінниці. Запропоновані рекомендації можуть бути застосовані під час проєктування малих засобів розміщення.

Ключові слова: засоби розміщення, апарт-готель, ринок, проєкт, споживач, обґрунтування.

ANNOTATION

Pohrebniak A.M. The project of the apart-hotel «Vinnytsia Loft Hotel» with 28 rooms in the city of Vinnytsia.

The work is devoted to the creation of the «Vinnytsia Loft Hotel» apart-hotel project with 28 rooms in the city of Vinnytsia. The paper reveals the theoretical aspects of the functioning of apart-hotels. The project of the apart-hotel «Vinnytsia Loft Hotel» in Vinnytsia. An economic justification of the effectiveness of the project implementation was carried out. The practical significance of the obtained results lies in the possibility of implementing the developed project solutions and economic calculations for the creation of the «Vinnytsia Loft Hotel» apart-hotel in the city of Vinnytsia. The proposed recommendations can be applied during the design of small accommodation facilities.

Keywords: accommodation facilities, apart-hotel, market, project, consumer, justification.

ПЕРЕЛІК УМОВНИХ ПОЗНАЧЕНЬ, СИМВОЛІВ, ОДИНИЦЬ, СКОРОЧЕНЬ І ТЕРМІНІВ

див. – дивись

ДСТУ – Державний стандарт України

грн – гривня

ін. – інше

м. – місто

млн – мільйон

р. – рік

рис. – рисунок

табл. – таблиця

тис – тисяча

ISO – International Organization for Standardization

PMS – автоматизованої системи управління готелем

% – відсоток

ЗМІСТ

ВСТУП	9
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ТА СУЧАСНІ ТЕНДЕНЦІЇ РОЗВИТКУ АПАРТ-ГОТЕЛІВ	12
1.1. Сутність, класифікація та особливості функціонування апарт-готелів	12
1.2. Світові та національні тенденції розвитку ринку апарт-готелів	17
РОЗДІЛ 3. ПРОЄКТУВАННЯ АПАРТ-ГОТЕЛЮ «VINNYTSIA LOFT HOTEL» НА 28 НОМЕРІВ	23
2.1. Аналіз ринку готельних послуг та конкурентного середовища м. Вінниця	23
2.2. Дослідження попиту, цільових сегментів споживачів та формування концепції апарт-готелю «Vinnytsia Loft Hotel»	28
2.3. Характеристика номерного фонду та структура апартаментів	33
2.4. Планувальні рішення та функціональне зонування приміщень	35
2.5. Матеріально-технічне забезпечення апарт-готелю «Vinnytsia Loft Hotel»	39
2.6. Штатний розпис та організаційна структура управління	46
РОЗДІЛ 3. ЕКОНОМІЧНЕ ОБҐРУНТУВАННЯ ПРОЄКТУ АПАРТ-ГОТЕЛЮ «VINNYTSIA LOFT HOTEL» НА 28 НОМЕРІВ	52
3.1. Розрахунок інвестиційних витрат на створення апарт-готелю «Vinnytsia Loft Hotel»	52
3.2. Прогноз фінансових результатів проєкту	56
3.3. Аналіз ризиків та розробка заходів їх мінімізації	63
ВИСНОВКИ	70
ПЕРЕЛІК ПОСИЛАНЬ	74
ДОДАТКИ	79

ВСТУП

У сучасних умовах розвитку індустрії гостинності спостерігається активна трансформація форматів засобів розміщення, зростання вимог до комфорту проживання, цифровізації сервісу та функціональності простору. Одним із перспективних напрямів розвитку готельного господарства є апарт-готелі, які поєднують елементи традиційного готельного обслуговування та автономного проживання.

Сучасний ринок готельних послуг характеризується високим рівнем конкуренції, зміною споживчих уподобань та зростанням попиту на засоби розміщення, орієнтовані на середньо- та довгострокове проживання. Особливого значення набувають апарт-готелі, які забезпечують поєднання комфортних житлових умов, функціональності, приватності та готельного сервісу. Такий формат є особливо привабливим для бізнес-туристів, внутрішніх туристів, digital-кочівників, медичних туристів та осіб, які потребують тривалого перебування у місті.

Місто Вінниця характеризується вигідним географічним положенням, розвиненою транспортною інфраструктурою, активним розвитком сфери послуг та стабільним попитом на послуги розміщення. Важливими чинниками розвитку готельного господарства у місті є зростання внутрішнього туризму, ділової активності, медичного туризму та збільшення кількості внутрішньо переміщених осіб. Водночас сегмент апарт-готелів у місті залишається недостатньо розвиненим, що створює передумови для реалізації нових інвестиційних проєктів у цьому напрямі.

Функціонування підприємств готельного господарства в сучасних умовах, зокрема в умовах економічної нестабільності та воєнного стану, потребує ґрунтовного технологічного, організаційного та економічного обґрунтування проєктних рішень, оптимізації витрат, впровадження цифрових технологій і забезпечення високого рівня безпеки. Це зумовлює необхідність розроблення комплексних проєктів засобів розміщення

сучасного формату, які враховують ринкові тенденції, вимоги споживачів та особливості функціонування індустрії гостинності.

Проблеми розвитку готельного господарства, організації обслуговування та проектування засобів розміщення досліджували такі українські вчені, як М. Бойко, С. Журавльова, О. Головка, Г. Мунін, Л. Нечаюк, М. Мальська, Т. Кукліна та інші.

Метою дослідження є обґрунтування та розробка проєкту апарт-готелю «Vinnytsia Loft Hotel» на 28 номерів у місті Вінниця з урахуванням сучасних тенденцій розвитку готельного господарства.

Для досягнення поставленої мети необхідно вирішити такі завдання:

- розкрити теоретичні аспекти функціонування апарт-готелів;
- розробити проєкт апарт-готелю «Vinnytsia Loft Hotel» у м. Вінниця;
- здійснити економічне обґрунтування ефективності реалізації проєкту.

Об'єктом дослідження є апарт-готель.

Предметом дослідження є організаційно-економічні та проєктні аспекти створення і функціонування апарт-готелю «Vinnytsia Loft Hotel».

Методи дослідження. У роботі використано системний підхід до проектування апарт-готелю «Vinnytsia Loft Hotel» у місті Вінниця, що дозволив розглядати майбутній засіб розміщення як цілісну соціально-економічну та організаційно-технологічну систему, яка функціонує в умовах конкурентного ринку готельних послуг та туристичного середовища міста. Для реалізації поставлених завдань застосовано сукупність загальнонаукових і спеціальних методів дослідження. Метод логічного узагальнення використано для систематизації теоретичних положень щодо функціонування та класифікації апарт-готелів. Метод порівняльного аналізу використано під час дослідження ринку готельних послуг та конкурентного середовища міста Вінниця. Метод економічних розрахунків використано для визначення інвестиційних витрат, доходів, витрат, прибутку, точки беззбитковості та показників рентабельності проєкту. Графічні та розрахункові методи застосовано під час розроблення планувальних рішень, функціонального

зонування приміщень, організаційної структури управління та візуалізації фінансово-економічних показників діяльності підприємства.

Інформаційну базу дослідження становлять праці вітчизняних і зарубіжних науковців у сфері готельного господарства, економіки підприємств гостинності та організації обслуговування споживачів. У процесі дослідження використано нормативно-правові акти України, державні стандарти, що регламентують діяльність засобів розміщення, статистичні дані, а також результати наукових досліджень з питань проєктування закладів готельного господарства.

Практичне значення отриманих результатів полягає в можливості використання розроблених проєктних рішень та економічних розрахунків для створення апарт-готелю «Vinnytsia Loft Hotel» у місті Вінниця. Запропоновані рекомендації можуть бути застосовані під час проєктування сучасних засобів розміщення малої місткості, що сприятиме розвитку туристичної інфраструктури міста, підвищенню якості готельних послуг та зміцненню конкурентних позицій підприємств готельного господарства.

Апробація результатів кваліфікаційної дипломної роботи. Головні положення та результати кваліфікаційної роботи представлені у виступі на щорічній науково-практичній конференції «Тиждень науки – 2026» в Національному університеті «Запорізька політехніка», 13 – 17 квітня 2026 р. на тему: «Особливості проєктування та функціонування апарт-готелів у сучасних умовах».

Структура і обсяг роботи Кваліфікаційна дипломна робота складається зі вступу, трьох розділів, висновків, переліку посилань (39 найменувань), додатків. Загальний обсяг роботи становить 88 сторінок, основний зміст роботи викладено на 73 сторінках. Робота містить 32 таблиці та 10 рисунків.

РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ТА СУЧАСНІ ТЕНДЕНЦІЇ РОЗВИТКУ АПАРТ-ГОТЕЛІВ

1.1. Сутність, класифікація та особливості функціонування апарт-готелів

У сучасній структурі індустрії гостинності апарт-готелі формуються як специфічний сегмент засобів розміщення, що інтегрує ознаки класичного готельного сервісу та житлової нерухомості довгострокового використання. Їх поява є результатом трансформації попиту під впливом урбанізації, мобільності трудових ресурсів, розвитку цифрової економіки та поширення гібридних моделей проживання, орієнтованих на поєднання роботи, відпочинку та побутової автономії. У цьому контексті апарт-готель виступає як форма організації тимчасового проживання, що забезпечує гостю не лише стандартний комплекс готельних послуг, але й умови для самостійного ведення побуту, характерні для житлових апартаментів [7].

Сутнісно апарт-готель доцільно визначати як підприємство готельного господарства, номерний фонд якого представлений апартаментами (квартирами або студіями), обладнаними кухонною зоною, санітарним вузлом та житловим простором, що надаються в користування на коротко-, середньо- або довгостроковій основі з можливістю отримання готельних послуг різного рівня інтенсивності (див. табл. 1.1).

Таблиця 1.1 – Порівняння апарт-готелю і класичного готелю

Критерій порівняння	Апарт-готель	Класичний готель
Основна концепція	Поєднання готельного сервісу та умов самостійного проживання	Надання тимчасового розміщення з повним або частковим готельним обслуговуванням
Тип номерного фонду	Апартаменти, студії, номери з кухонною зоною	Стандартні номери, люкси, сімейні номери

Продовження таблиці 1.1

Критерій порівняння	Апарт-готель	Класичний готель
Наявність кухні	Зазвичай передбачена у кожному номері або апартаменті	Переважно відсутня, харчування організовується через ресторан, кафе або room service
Тривалість проживання	Орієнтація на середньо- та довгострокове перебування	Переважно короткострокове перебування
Цільова аудиторія	Бізнес-туристи, релоковані працівники, сім'ї, digital-кочівники, гості на тривалий період	Туристи, учасники подій, транзитні гості, ділові туристи на короткий термін
Рівень автономності гостя	Високий: гість може самостійно організовувати побут і харчування	Нижчий: гість більше залежить від сервісної інфраструктури готелю
Сервісна модель	Гнучка: базове обслуговування + додаткові послуги за потреби	Стандартизована: регулярне прибирання, рецепція, харчування, додаткові сервіси
Частота прибирання	Може бути щоденною, кілька разів на тиждень або за запитом	Зазвичай щоденне прибирання
Організація харчування	Часто самообслуговування завдяки кухонній зоні; можливі сніданки або партнерські послуги	Ресторан, кафе, сніданки, room service, банкетне обслуговування
Операційні витрати	Відносно нижчі через меншу інтенсивність сервісу	Вищі через більшу кількість персоналу та постійний сервіс
Доходна модель	Поєднання подовгової, тижневої та місячної оренди	Переважно подорожна оплата проживання
Цінова політика	Гнучка, знижки при тривалому проживанні	Більш залежна від сезону, завантаженості та категорії номера
Функціональні зони	Номери з кухнею, пральня самообслуговування, коворкінг, невелика рецепція	Рецепція, ресторан, конференц-зали, служби housekeeping, складські та сервісні приміщення
Конкурентна перевага	Комфорт тривалого проживання, побутова автономія, економія для гостя	Розвинений сервіс, стандартизована якість, ширший спектр готельних послуг
Основні ризики	Конкуренція з орендою квартир і платформами короткострокового розміщення	Високі витрати на персонал, залежність від сезонності та туристичних потоків

Ключовою відмінністю від традиційних готелів є підвищений рівень автономності проживання, що дозволяє клієнту адаптувати формат споживання послуг відповідно до власних потреб [22].

Класифікація апарт-готелів у науковій та практичній площині здійснюється за кількома релевантними ознаками (див. табл. 1.2). Передусім, за тривалістю перебування виділяють об'єкти короткострокового розміщення

(1 – 7 діб), середньострокового (від тижня до кількох місяців) та довгострокового проживання (від 3 – 6 місяців і більше), що визначає структуру сервісного пакету та цінову політику [9].

Таблиця 1.2 – Класифікація апарт-готелів

Класифікаційна ознака	Вид апарт-готелю	Характеристика
За тривалістю проживання	Короткострокового перебування	Проживання до 7 діб, орієнтація на туристів
	Середньострокового перебування	Проживання від 7 діб до 3 місяців
	Довгострокового перебування	Проживання від 3 місяців і більше
За рівнем сервісу	Економ-клас	Мінімальний набір послуг, самообслуговування
	Середній клас (3–4*)	Стандартний сервіс, регулярне обслуговування
	Преміум/люкс	Розширений сервіс, додаткові послуги (SPA, concierge)
За функціональним призначенням	Бізнес-апарт-готелі	Для ділових поїздок, відряджень
	Туристично-рекреаційні	Орієнтовані на відпочинок
	Змішаного типу	Поєднання бізнес і туристичного сегментів
За типом апартаментів	Студії	Єдиний простір з кухнею
	Однокімнатні	Окрема спальня та кухня
	Багатокімнатні	Для сімей або груп гостей
За формою власності	Єдиний власник	Управління одним суб'єктом
	Кондо-формат	Апартаменти у власності різних інвесторів
За моделлю управління	Самостійне управління	Власник сам керує об'єктом
	Франчайзинг	Використання бренду мережі
	Управляюча компанія	Передача управління професійним операторам

За рівнем сервісу апарт-готелі поділяються на економ-клас, середній сегмент та преміум-категорію, що корелює з рівнем оснащення апартаментів, спектром додаткових послуг та стандартами обслуговування. За функціональним призначенням доцільно виокремлювати бізнес-апарт-готелі, орієнтовані на ділових туристів і релокованих працівників; туристично-рекреаційні, що функціонують у курортних або культурно-туристичних дестинаціях; а також змішані формати, які поєднують обидві цільові

аудиторії.

Додатково класифікація може здійснюватися за типом планувальних рішень (студії, одно- та багатокімнатні апартаменти), формою власності (єдиний власник або кондо-формат із продажем окремих апартаментів інвесторам) та моделлю управління (самостійне управління, франчайзинг, контракт з управляючою компанією). Така багатовимірність класифікаційних ознак зумовлює гнучкість даного сегмента та його здатність адаптуватися до різних ринкових умов [11].

Функціонування апарт-готелів характеризується низкою специфічних особливостей, що визначають їх конкурентні переваги та операційну модель (див. табл. 1.3).

Таблиця 1.3 – Особливості функціонування апарт-готелів

Ознака	Зміст характеристики	Вплив на діяльність
Гібридна модель обслуговування	Поєднання готельних послуг і самообслуговування	Гнучкість сервісу та ціноутворення
Автономність проживання	Наявність кухні, побутової техніки	Підвищення комфорту та тривалості перебування
Тривалі строки проживання	Менша плинність гостей	Стабільність доходів
Оптимізація витрат	Менше навантаження на персонал	Зниження операційних витрат
Цільова орієнтація	Бізнес-туристи, релоковані особи, digital-кочівники	Формування спеціалізованих послуг
Гнучка цінова політика	Знижки при довгостроковому проживанні	Підвищення конкурентоспроможності
Функціональне зонування	Наявність кухонь, коворкінгів, пралень	Розширення спектру послуг
Цифровізація процесів	Онлайн-бронювання, безконтактне заселення	Підвищення ефективності управління
Регуляторні особливості	Поєднання норм житлової та готельної нерухомості	Ускладнення управління
Конкуренція з орендними сервісами	Конкуренція з short-term rental (Airbnb)	Необхідність підвищення якості сервісу

По-перше, ключовою є гібридна сервісна концепція, яка передбачає варіативність обслуговування – від мінімального (самообслуговування) до розширеного готельного сервісу (прибирання, рецепція, консьєрж, додаткові

послуги). Це дозволяє оптимізувати витрати та формувати диференційовану цінову політику.

По-друге, апарт-готелі відзначаються високою економічною ефективністю використання площі, оскільки триваліші строки проживання знижують операційні витрати на обслуговування одного гостя та забезпечують більш стабільні грошові потоки. У порівнянні з класичними готелями, рівень плинності клієнтів є нижчим, що позитивно впливає на завантаженість і прогнозованість доходів [15].

По-третє, важливою характеристикою є орієнтація на нові споживчі сегменти, зокрема цифрових кочівників, фрилансерів, бізнес-туристів, медичних туристів та осіб, що перебувають у тривалих відрядженнях або процесі релокації. Це формує потребу у створенні додаткових функціональних зон – коворкінгів, пралень самообслуговування, кухонь, зон відпочинку, що інтегруються у просторову структуру об'єкта.

По-четверте, операційна модель апарт-готелів передбачає активне використання цифрових технологій управління та обслуговування, включаючи онлайн-бронювання, безконтактний check-in/check-out, системи управління нерухомістю (PMS), що підвищує ефективність діяльності та знижує адміністративні витрати.

Водночас функціонування апарт-готелів супроводжується певними викликами, серед яких – необхідність дотримання подвійних стандартів (житлових і готельних), складність регуляторного середовища, а також конкуренція з альтернативними формами розміщення, зокрема сервісами короткострокової оренди. Проте, незважаючи на це, апарт-готелі демонструють стійку динаміку розвитку, що підтверджує їх перспективність як ефективної бізнес-моделі в сучасних умовах трансформації туристичного ринку [18].

Таким чином, апарт-готелі є інноваційним та гнучким форматом у структурі готельного господарства, який поєднує функції житлового та сервісного простору, забезпечуючи адаптацію до змін попиту та підвищення

конкурентоспроможності підприємств індустрії гостинності.

1.2. Світові та національні тенденції розвитку ринку апарт-готелів

Ринок апарт-готелів у сучасних умовах розвивається як один із найбільш динамічних сегментів готельної індустрії, що поєднує переваги класичного готелю, сервісних апартаментів і довгострокової оренди житла. Його зростання зумовлене зміною поведінки споживачів, поширенням гібридної зайнятості, розвитком внутрішньої мобільності населення, активізацією ділових поїздок, а також потребою в більш автономному, просторому й економічно гнучкому форматі проживання. На відміну від традиційних готелів, апарт-готелі орієнтуються не лише на короткострокове перебування туристів, а й на середньо- та довгострокові поїздки, релокацію, відрядження, тимчасове проживання сімей, фрилансерів і цифрових кочівників [20].

Світова тенденція розвитку апарт-готелів насамперед пов'язана зі зростанням попиту на *extended stay accommodation*, тобто засоби розміщення для тривалішого перебування. За аналітичними оцінками, світовий ринок *extended stay hotels* у 2025 р. оцінювався приблизно у 53,0 млрд дол. США, а до 2033 р. може зрости до 86,9 млрд дол. США, що відповідає середньорічному темпу зростання близько 6,38%. Це свідчить про те, що сегмент апарт-готелів перестає бути вузькоспеціалізованою нішою та поступово перетворюється на самостійний напрям розвитку готельного бізнесу [36].

Однією з ключових світових тенденцій є переорієнтація туристів і ділових подорожуючих на більш автономні формати проживання. Після пандемії COVID-19 та в умовах нестабільності міжнародних поїздок гості дедалі частіше обирають номери з кухонною зоною, пральнею, робочим місцем, можливістю самостійного приготування їжі та меншою залежністю від традиційної готельної інфраструктури. Саме тому апарт-готелі мають

конкурентну перевагу перед класичними готелями у випадках, коли гість планує перебування не на 1 – 2 доби, а на тиждень, місяць або довше.

У Європі розвиток апарт-готелів посилюється завдяки поєднанню туристичного попиту, ділової мобільності та інтересу інвесторів до форматів із вищою операційною стійкістю. За даними Savills, у 2025 р. середня завантаженість європейських serviced apartments становила 79%, тоді як ширший готельний ринок демонстрував показник близько 75%; середня денна ставка становила 136 євро. Попит на цей сегмент з 2019 р. зростає із середньорічним темпом 5,9%, тоді як ширший готельний сектор – лише на 1,1% [37]. Це означає, що апарт-готелі в європейських містах демонструють не лише відновлення після кризових періодів, а й структурне посилення позицій порівняно з традиційними засобами розміщення.

Важливою тенденцією є також інвестиційна привабливість апарт-готелів. Для інвесторів цей формат є цікавим через нижчу залежність від щоденної зміни туристичних потоків, менші витрати на ресторанну інфраструктуру, можливість поєднання коротко- і довгострокових договорів проживання, а також стабільніший грошовий потік. Аналітики HVS зазначають, що європейський сектор serviced apartments демонструє відновлення прибутковості до допандемічного рівня, контрольовані операційні витрати та позитивні очікування щодо подальшого розвитку [39].

Ще однією світовою тенденцією є цифровізація операційної моделі апарт-готелів. У таких об'єктах активно впроваджуються онлайн-бронювання, мобільна реєстрація, безконтактне заселення, електронні ключі, PMS-системи, CRM-платформи, автоматизовані канали продажу та динамічне ціноутворення. Це дає змогу зменшувати витрати на персонал, оптимізувати завантаженість номерного фонду та підвищувати якість комунікації з гостем. Для апарт-готелів цифрові рішення мають особливе значення, оскільки їхні клієнти часто очікують більшої самостійності, швидкого доступу до сервісів і мінімізації формальних процедур.

У сучасній практиці розвитку апарт-готелів також простежується

тенденція до екологізації та енергоефективності. Нові об'єкти дедалі частіше проєктуються з урахуванням енергоощадного освітлення, систем контролю споживання води й електроенергії, сортування відходів, використання довговічних матеріалів, а також компактних, але функціональних планувальних рішень. Це відповідає загальним тенденціям сталого розвитку у сфері гостинності та дозволяє зменшити експлуатаційні витрати, що є особливо важливим для готелів малої та середньої місткості.

Національний ринок апарт-готелів в Україні формується під впливом специфічних соціально-економічних умов. Якщо до 2022 р. розвиток цього формату був переважно пов'язаний із великими містами, діловими центрами, туристичними регіонами та інвестиціями у нерухомість, то в умовах воєнного стану апарт-готелі набули додаткового значення як формат тимчасового, більш автономного і тривалого проживання. Їхня актуальність зросла для внутрішньо переміщених осіб, релокованих працівників, представників бізнесу, волонтерів, фахівців міжнародних організацій, медичних туристів і гостей, які потребують не лише ночівлі, а й повноцінного побутового середовища.

Український готельний ринок, попри воєнні ризики, демонструє ознаки адаптації. За оглядом Ribas Hotels Group за 2025 р. [23], в Україні було зафіксовано зростання кількості гравців ринку на 7%, відкриття 96 нових об'єктів, а обсяг туристичного збору становив 273 млн грн. Це свідчить про поступове відновлення ринку гостинності та збереження інвестиційного інтересу до засобів розміщення, особливо у форматах, здатних швидко адаптуватися до змін попиту.

В українських умовах однією з помітних тенденцій є підвищення ролі внутрішнього туризму. Через обмеження міжнародної мобільності, закриття авіасполучення та безпекові ризики значна частина попиту концентрується всередині країни. Особливо активно розвиваються західні та відносно безпечніші регіони, проте попит на готельні послуги зберігається і в центральних містах, які виконують адміністративні, логістичні, медичні та

освітні функції. У цьому контексті Вінниця є перспективним містом для розміщення апарт-готелю, оскільки поєднує функції обласного центру, транспортного вузла, ділового середовища та туристичної дестинації.

Для України характерною є також тенденція до розвитку малих і середніх засобів розміщення, які є менш капіталомісткими, більш гнучкими в управлінні та швидше адаптуються до змін попиту. Ще однією національною тенденцією є зростання попиту на функціональне житло готельного типу. Для багатьох гостей важливими є не лише спальне місце та санітарний вузол, а й можливість приготування їжі, зберігання речей, прання, дистанційної роботи, довшого проживання за помірною ціною. Саме тому апарт-готелі мають перевагу у роботі з клієнтами, які перебувають у місті з діловою, освітньою, медичною або сімейною метою.

В умовах енергетичних викликів, перебоїв з електропостачанням і підвищених вимог до безпеки апарт-готелі в Україні дедалі частіше мають враховувати резервні джерела живлення, автономне опалення, наявність укриття або безпечного простору, стабільний інтернет, системи відеоспостереження та контроль доступу. Для гостя ці характеристики стають не додатковими перевагами, а важливими критеріями вибору засобу розміщення.

Отже, світові та національні тенденції розвитку ринку апарт-готелів свідчать про зростання значення цього формату в системі готельного господарства. На глобальному рівні апарт-готелі розвиваються під впливом попиту на гнучке, автономне та технологічно організоване проживання. В Україні цей сегмент набуває особливої актуальності через внутрішню мобільність населення, розвиток ділових і медичних поїздок, потребу в тривалішому проживанні та адаптацію готельного бізнесу до кризових умов. Саме тому проєктування апарт-готелю «Vinnytsia Loft Hotel» на 28 номерів у місті Вінниця є доцільним і перспективним напрямом розвитку локального ринку готельних послуг.

Висновок з 1 розділу

Систематизація класифікаційних ознак апарт-готелів дозволила визначити їх багатовимірну структуру, що охоплює поділ за тривалістю проживання, рівнем сервісу, функціональним призначенням, типом апартаментів, формою власності та моделлю управління. Встановлено, що така диференціація забезпечує високий рівень адаптивності апарт-готелів до різних сегментів ринку та дозволяє формувати індивідуалізовані пропозиції для різних категорій споживачів.

Функціонування апарт-готелів характеризується рядом специфічних особливостей, серед яких ключовими є гібридна модель обслуговування, підвищений рівень автономності гостя, орієнтація на середньо- та довгострокове проживання, оптимізація операційних витрат та активне використання цифрових технологій. Підкреслено, що зазначені характеристики формують конкурентні переваги апарт-готелів у порівнянні з традиційними засобами розміщення, особливо в умовах нестабільності туристичних потоків та зміни споживчих пріоритетів.

Аналіз світових тенденцій розвитку ринку апарт-готелів засвідчив стійке зростання попиту на формати *extended stay accommodation*, підвищення інвестиційної привабливості цього сегмента, активну цифровізацію процесів обслуговування та орієнтацію на принципи сталого розвитку. Встановлено, що апарт-готелі демонструють вищу стабільність завантаженості та більш прогнозовані фінансові результати порівняно з класичними готелями, що зумовлює зростання інтересу до них з боку інвесторів.

Дослідження національних тенденцій дозволило визначити, що в Україні розвиток апарт-готелів відбувається в умовах трансформації готельного ринку під впливом воєнних, економічних та соціальних чинників. Виявлено зростання попиту на автономні формати проживання серед внутрішньо переміщених осіб, релокованих працівників, бізнес-туристів та

інших категорій споживачів, що потребують середньо- та довгострокового перебування. Обґрунтовано, що особливого значення набувають малі та середні об'єкти розміщення, які характеризуються гнучкістю управління, меншою капіталомісткістю та здатністю швидко адаптуватися до змін зовнішнього середовища.

РОЗДІЛ 3. ПРОЄКТУВАННЯ АПАРТ-ГОТЕЛЮ «VINNYTSIA LOFT HOTEL» НА 28 НОМЕРІВ

2.1. Аналіз ринку готельних послуг та конкурентного середовища м. Вінниця

Місто Вінниця є одним із найбільш динамічних регіональних центрів України, що поєднує адміністративні, економічні, медичні та туристичні функції. Станом на 2026 рік чисельність населення перевищує 430 тис. осіб, що формує стабільний внутрішній попит на послуги розміщення як з боку місцевих жителів, так і відвідувачів міста. Розташування міста на перетині транспортних потоків, наявність розвиненої інфраструктури та туристичних атракцій (фонтан Roshen, музей Пирогова, історичний центр) визначають його як перспективну дестинацію для розвитку готельного бізнесу.

Аналіз ринку готельних послуг Вінниці свідчить про його поступове зростання навіть в умовах нестабільності. За офіційними даними міської ради, у місті функціонує певна кількість готелів і засобів розміщення різних категорій, що забезпечують потреби туристів і ділових відвідувачів [30]. Водночас, за результатами 2024 року, кількість ночівель із сплатою туристичного збору становила майже 80 тис., що на 15% більше, ніж у попередньому році, а обсяг надходжень до бюджету від сфери туризму перевищив 97 млн грн, демонструючи зростання на 38% [31]. Це підтверджує тенденцію відновлення та поступового розширення ринку готельних послуг.

Структура готельного ринку міста представлена переважно малими та середніми підприємствами, що відповідає загальнонаціональній тенденції розвитку готельного бізнесу в Україні (див. рис. 2.1) [30]. У Вінниці відсутня значна концентрація міжнародних готельних брендів, натомість домінують локальні готелі, бутик-готелі, міні-готелі та апарт-формати. Така структура зумовлює високий рівень конкуренції в середньому ціновому сегменті, але водночас залишає можливості для розвитку інноваційних форматів, зокрема

апарт-готелів.

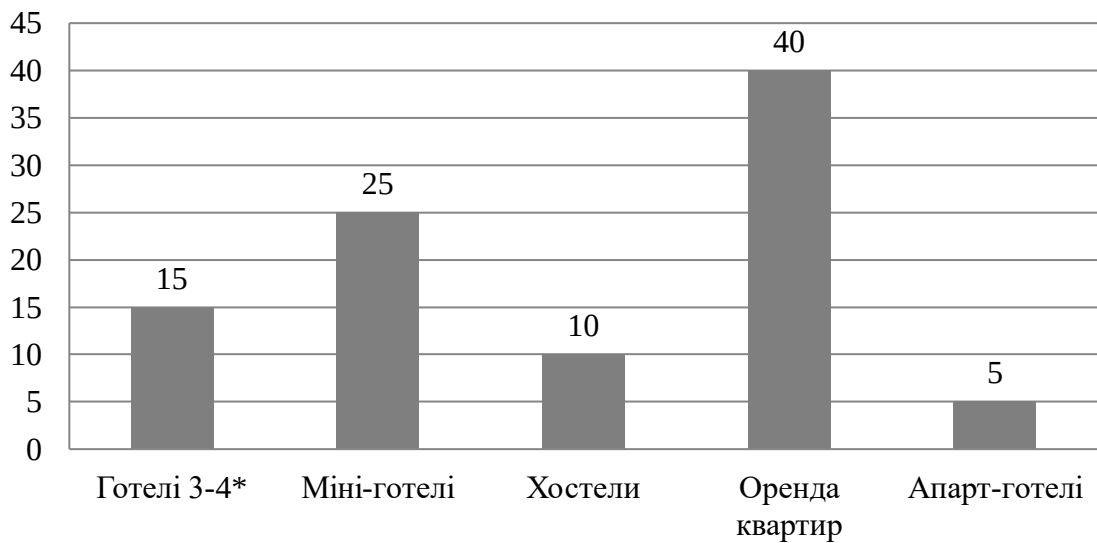


Рис. 2.1 – Структура ринку засобів розміщення м. Вінниця, 2025 р. (кількість засобів розміщення) [30]

Конкурентне середовище готельного ринку Вінниці характеризується помірною насиченістю та диференціацією за рівнем сервісу. У місті представлені як готелі середнього класу, так і більш високого рівня, однак їх кількість є обмеженою. Значна частина об'єктів функціонує у форматі малих готелів із номерним фондом до 50 номерів, що створює конкурентні умови для нових проєктів аналогічного масштабу. Водночас важливою особливістю є те, що близько 20 закладів сфери гостинності впроваджують локальні стандарти сервісу, спрямовані на підвищення якості обслуговування [31].

Суттєвий вплив на конкурентне середовище має розвиток альтернативних форм розміщення, зокрема оренди квартир подового (Airbnb та інші платформи). Цей сегмент створює додатковий тиск на традиційні готелі, особливо у середньому та бюджетному сегментах, пропонуючи більш гнучкі умови проживання та нижчі ціни. Водночас апарт-готелі займають проміжну позицію між готелями та орендним житлом, що дозволяє їм ефективно конкурувати з обома форматами.

Важливою тенденцією є також зростання ролі внутрішнього туризму,

який виступає основним драйвером розвитку готельного ринку України (див. рис. 2.2). За даними галузевих досліджень, у 2024 – 2026 роках спостерігається активне відкриття нових готельно-апартаментних об'єктів, що підтверджує збереження інвестиційної привабливості цього сегмента [8]. У цьому контексті Вінниця виступає як місто з високим потенціалом для розвитку малого готельного бізнесу, зокрема апарт-готелів.

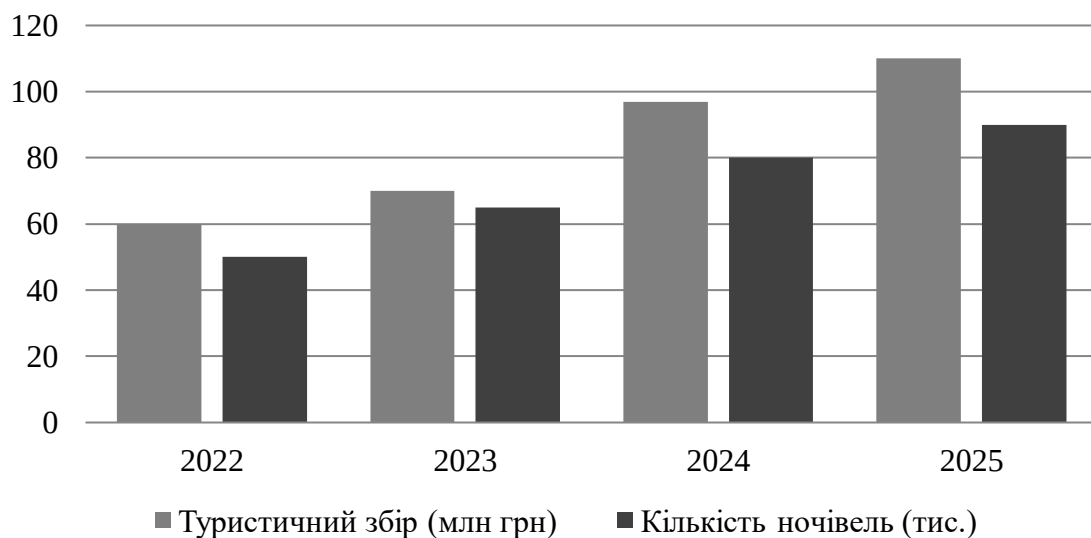


Рис. 2.2 – Динаміка розвитку готельного ринку України, 2022 – 2025 рр.

Аналіз конкурентного середовища дозволяє виділити основні групи конкурентів на ринку Вінниці:

- традиційні готелі середнього класу (3 – 4*);
- малі готелі та бутик-готелі;
- хостели та бюджетні засоби розміщення;
- орендні квартири (short-term rental);
- апартаменти та сервісні апарт-готелі (обмежено представлені).

При цьому варто зазначити, що сегмент апарт-готелів у місті є недостатньо розвиненим, що створює ринкову нішу для нових проєктів. З огляду на зростання попиту на тривале проживання, автономність та гнучкість сервісу, апарт-готелі можуть зайняти конкурентну позицію, поєднуючи переваги готельного обслуговування та житлового комфорту.

Таким чином, ринок готельних послуг міста Вінниці характеризується помірним рівнем конкуренції, позитивною динамікою розвитку та наявністю незаповнених ніш. Основними факторами, що визначають його розвиток, є зростання внутрішнього туризму, ділової активності, медичного туризму та мобільності населення. У цих умовах реалізація проєкту апарт-готелю «Vinnytsia Loft Hotel» на 28 номерів є економічно обґрунтованою та відповідає сучасним тенденціям розвитку ринку готельних послуг.

Вибір місця розташування апарт-готелю є одним із ключових факторів, що визначає його конкурентоспроможність, рівень завантаженості номерного фонду та фінансову ефективність функціонування. У сучасних умовах локалізація об'єкта розміщення повинна враховувати комплекс взаємопов'язаних факторів: транспортну доступність, близькість до ділових і туристичних центрів, рівень інфраструктурного забезпечення, безпекові умови та відповідність цільовим сегментам споживачів.

Місто Вінниця характеризується вигідним географічним положенням, розвиненою транспортною мережею та стабільним попитом на послуги розміщення. Розташування на перетині автомобільних і залізничних шляхів забезпечує зручне сполучення з іншими регіонами України, що є важливим для бізнес-туристів і транзитних гостей. Крім того, місто виконує функції адміністративного, освітнього та медичного центру, що формує стійкий потік відвідувачів протягом усього року.

Обґрунтування конкретного місця розташування апарт-готелю «Vinnytsia Loft Hotel» базується на доцільності розміщення у центральній або наближеній до центру частині міста (див. Дод. А). Такий вибір зумовлений концентрацією ключових об'єктів ділової, туристичної та соціальної інфраструктури. Центральна зона міста забезпечує максимальну доступність для основних цільових сегментів споживачів, зокрема бізнес-туристів, внутрішніх туристів та медичних відвідувачів.

Важливою перевагою є близькість до основних туристичних атракцій, зокрема світломузичного фонтану Фонтан Roshen, який виступає ключовим

туристичним магнітом міста, а також до культурно-історичних об'єктів і рекреаційних зон. Це підвищує привабливість об'єкта для туристів та сприяє формуванню стабільного попиту на короткострокове проживання.

Окремого значення набуває близькість до медичних установ, зокрема Національного музею-садиби та медичного комплексу імені Микола Пирогов, що формує потік медичних туристів і супроводжуючих осіб. Для цієї категорії гостей важливою є можливість тривалого проживання у комфортних умовах, що забезпечує апарт-готельний формат.

Транспортна доступність є ще одним важливим критерієм вибору місця розташування. Наявність зручного сполучення з основними транспортними вузлами – залізничним вокзалом, автовокзалом та ключовими магістралями – забезпечує легкий доступ до об'єкта як для внутрішніх, так і для транзитних гостей. Це особливо актуально для бізнес-сегмента та осіб, які здійснюють короткострокові поїздки.

З позицій конкурентного аналізу, розміщення апарт-готелю у центральній частині міста дозволяє ефективно інтегруватися у сформоване конкурентне середовище, водночас використовуючи переваги недостатньо розвиненого сегмента апарт-готелів. Більшість існуючих засобів розміщення у Вінниці представлені класичними готелями та орендним житлом, що створює можливість для диференціації за рахунок унікального формату та концепції.

Важливим аспектом є також інфраструктурне забезпечення обраної локації. Наявність закладів харчування, торговельних центрів, банківських установ, медичних закладів, зон відпочинку та сервісних підприємств підвищує комфорт проживання гостей і знижує потребу у створенні додаткової інфраструктури всередині готелю. Це дозволяє оптимізувати витрати на реалізацію проєкту.

У сучасних умовах особливу увагу слід приділяти безпековим аспектам розміщення. Обрана локація повинна відповідати вимогам безпеки, мати стабільне енергозабезпечення, можливість організації укриття або доступу до

безпечних зон, а також забезпечувати надійний доступ до комунікаційних мереж. Це є важливим фактором для формування довіри з боку гостей та забезпечення безперервності функціонування апарт-готелю.

Таким чином, обґрунтування місця розташування апарт-готелю «Vinnytsia Loft Hotel» свідчить про доцільність його розміщення у центральній частині міста Вінниця або у безпосередній близькості до неї. Обрана локація забезпечує оптимальне поєднання транспортної доступності, інфраструктурного розвитку, туристичної привабливості та відповідності потребам цільових сегментів споживачів. Це створює передумови для досягнення високого рівня завантаженості, ефективного функціонування та конкурентоспроможності проєкту на локальному ринку готельних послуг.

2.2. Дослідження попиту, цільових сегментів споживачів та формування концепції апарт-готелю «Vinnytsia Loft Hotel»

Формування ефективної концепції апарт-готелю безпосередньо залежить від глибокого аналізу попиту на готельні послуги та ідентифікації цільових сегментів споживачів. У сучасних умовах ринок засобів розміщення трансформується під впливом соціально-економічних, демографічних та технологічних факторів, що зумовлює необхідність деталізованого вивчення поведінкових характеристик споживачів та їхніх потреб.

Попит на готельні послуги у місті Вінниця формується під впливом кількох ключових факторів. По-перше, це адміністративно-економічна роль міста як обласного центру, що генерує стабільний потік ділових відвідувачів, представників державних установ, бізнесу та освітніх організацій. По-друге, важливим чинником є розвиток медичного туризму, пов'язаний із функціонуванням провідних лікувальних установ, зокрема Національного музею-садиби та медичного комплексу імені Микола Пирогов, що приваблює пацієнтів та супроводжуючих осіб з інших регіонів. По-третє, зростає значення внутрішнього туризму, який забезпечує додатковий попит на

короткострокове та середньострокове проживання.

Особливістю сучасного попиту є його структурна трансформація у напрямі збільшення тривалості перебування. Якщо раніше домінував короткостроковий формат (1 – 3 доби), то нині спостерігається зростання частки середньо- та довгострокового проживання (від 1 тижня до кількох місяців). Це пов'язано з поширенням дистанційної роботи, релокаційними процесами, а також потребою у тимчасовому житлі для внутрішньо переміщених осіб та спеціалістів, що працюють у регіоні. У цьому контексті апарт-готелі є найбільш адаптованими до нових умов попиту, оскільки поєднують комфорт житла з готельним сервісом.

Сегментація споживачів ринку готельних послуг Вінниці дозволяє виділити кілька ключових цільових груп, які формують основний попит на апарт-готельний формат (див. табл. 2.1).

Таблиця 2.1 – Сегментація споживачів готельних послуг м. Вінниця

Сегмент споживачів	Характеристика	Основні потреби	Частка попиту, % (оцінка)
Бізнес-туристи	Відрядження, ділові поїздки, конференції	Робоче місце, Wi-Fi, комфорт, зручне розташування	25 – 30
Медичні туристи	Пацієнти та супроводжуючі особи	Тривале проживання, кухня, тиша, близькість до медзакладів	20 – 25
Внутрішні туристи	Короткострокові подорожі	Ціна, комфорт, розташування, атмосфера	20 – 25
Релоковані особи	Тимчасове проживання через зміну місця роботи/життя	Доступність, автономність, довгострокові умови	15 – 20
Digital-кочівники	Дистанційні працівники, фрилансери	Інтернет, коворкінг, гнучкість проживання	5 – 10

Першу групу становлять бізнес-туристи та ділові відвідувачі, які прибувають до міста з метою участі у переговорах, конференціях, реалізації проєктів або виконання службових обов'язків. Для цієї категорії споживачів важливими є зручне розташування, наявність робочого простору, стабільний

інтернет, можливість тривалого проживання та оптимальне співвідношення ціни і якості. Апартамент-готель відповідає цим вимогам, забезпечуючи комфортні умови для поєднання роботи та відпочинку.

Другою важливою групою є медичні туристи та супроводжуючі особи, які перебувають у місті протягом тривалого періоду у зв'язку з лікуванням або реабілітацією. Для них визначальними є наявність кухонної зони, побутових умов, тиша, безпека та доступність медичних закладів. У цьому випадку апартамент-готель виступає як альтернатива орендованому житлу, забезпечуючи вищий рівень сервісу та надійності.

Третю групу формують внутрішні туристи, які відвідують місто з культурно-пізнавальною метою. Вони орієнтуються на комфортне, але економічно доступне проживання, часто обираючи варіанти з можливістю самостійного приготування їжі. Для цієї категорії важливими є дизайн, атмосфера, зручність розташування та співвідношення ціни і якості.

Четвертою групою є релоковані працівники та внутрішньо переміщені особи, які потребують тимчасового житла на середній або тривалий період. У сучасних умовах ця категорія має значний вплив на структуру попиту, формуючи потребу у доступному, функціональному та стабільному житловому середовищі. Апартамент-готелі здатні задовольнити ці потреби завдяки гнучкій системі проживання та можливості довгострокової оренди.

Окремо слід виділити сегмент молодих професіоналів і digital-кочівників, для яких важливими є сучасний дизайн, технологічність, наявність коворкінг-просторів, швидкісний інтернет та гнучкість умов проживання. Цей сегмент поступово зростає і формує нові вимоги до організації простору та сервісу в апартамент-готелях.

З позицій маркетингового підходу доцільно застосовувати багатофакторну сегментацію, що включає географічні, демографічні, поведінкові та психографічні характеристики споживачів. Це дозволяє більш точно адаптувати продукт до потреб різних груп і підвищити ефективність функціонування готельного підприємства.

Попит на послуги апарт-готелів у місті Вінниця має стійку тенденцію до зростання та диверсифікації. Основними драйверами попиту виступають ділова активність, медичний туризм, внутрішня мобільність населення та зміна споживчих пріоритетів у бік більш автономного проживання. Визначені цільові сегменти споживачів формують основу для розробки концепції апарт-готелю «Vinnytsia Loft Hotel» на 28 номерів, що дозволить забезпечити його конкурентоспроможність та ефективність функціонування на локальному ринку готельних послуг.

Формування концепції апарт-готелю є ключовим етапом проектування, який визначає його позиціонування на ринку, конкурентні переваги та ефективність функціонування. Концепція повинна базуватися на результатах аналізу ринку, дослідженні попиту та цільових сегментів, а також враховувати сучасні тенденції розвитку індустрії гостинності. У випадку проєкту «Vinnytsia Loft Hotel» концепція орієнтована на створення сучасного, функціонального та економічно ефективного засобу розміщення малої місткості, який поєднує комфорт житлового простору з готельним сервісом.

Основою концепції є позиціонування апарт-готелю як сучасного урбаністичного простору у стилі loft, що відповідає запитам молодих професіоналів, бізнес-туристів, релокованих осіб та гостей, які потребують середньо- та довгострокового проживання (див. Дод. Б). Назва «Vinnytsia Loft Hotel» відображає ключову ідею – поєднання індустріальної естетики, відкритого простору та функціональності, що створює унікальний досвід перебування.

Концептуальна модель апарт-готелю передбачає формування компактного номерного фонду на 28 апартаментів, що включають студії та однокімнатні апартаменти з повноцінною кухонною зоною, санітарним вузлом і робочим простором. Такий підхід дозволяє забезпечити автономність проживання та відповідати потребам гостей, орієнтованих на тривале перебування. Оптимізація площі та функціонального наповнення

номерів сприяє зниженню капітальних і операційних витрат без втрати якості послуг.

Важливим елементом концепції є гнучка сервісна модель, яка передбачає можливість вибору рівня обслуговування. Базовий пакет включає проживання, доступ до інтернету, періодичне прибирання та технічну підтримку, тоді як додаткові послуги (прання, трансфер, харчування, оренда робочого простору) надаються за потребою. Це дозволяє адаптувати послуги до різних сегментів споживачів і формувати конкурентну цінову політику.

Концепція апарт-готелю також передбачає створення багатофункціонального простору, що включає:

- рецепцію компактного типу з можливістю безконтактного обслуговування;
- зону коворкінгу для роботи та ділових зустрічей;
- пральню самообслуговування;
- зону відпочинку (лаунж);
- допоміжні приміщення для персоналу та технічного обслуговування.

Значна увага приділяється цифровізації процесів обслуговування, що є важливою складовою сучасної концепції апарт-готелів. Передбачається впровадження онлайн-бронювання, автоматизованої системи управління готелем (PMS), електронного check-in/check-out, цифрових ключів та систем управління енергоспоживанням. Це дозволяє підвищити ефективність управління, скоротити витрати на персонал та забезпечити зручність для гостей.

У контексті сучасних викликів важливою складовою концепції є забезпечення безпеки та автономності функціонування. Проєкт передбачає наявність резервного електропостачання, стабільного інтернет-з'єднання, систем відеоспостереження та контролю доступу. Це відповідає актуальним вимогам споживачів у сучасних умовах та підвищує рівень довіри до об'єкта.

З маркетингової точки зору апарт-готель «Vinnytsia Loft Hotel» позиціонується у середньому ціновому сегменті (mid-scale) з акцентом на

оптимальне співвідношення ціни та якості. Основними каналами просування виступають онлайн-платформи бронювання, соціальні мережі, партнерство з бізнес-структурами та медичними установами міста. Такий підхід дозволяє забезпечити стабільний рівень завантаженості номерного фонду.

Концепція також передбачає дотримання принципів сталого розвитку, зокрема використання енергоефективного обладнання, оптимізацію споживання ресурсів, мінімізацію відходів та застосування сучасних екологічних рішень у проєктуванні інтер'єру та експлуатації об'єкта. Це відповідає глобальним тенденціям розвитку готельної індустрії та сприяє підвищенню конкурентоспроможності підприємства.

Таким чином, сформована концепція апарт-готелю «Vinnytsia Loft Hotel» базується на інтеграції сучасних підходів до організації готельного бізнесу, орієнтації на потреби цільових сегментів та ефективному використанні ресурсів. Вона забезпечує створення конкурентоспроможного об'єкта малої місткості, здатного функціонувати в умовах сучасного ринку готельних послуг та забезпечувати стабільні економічні результати.

2.3. Характеристика номерного фонду та структура апартаментів

Номерний фонд є базовим елементом функціонування апарт-готелю, що визначає його місткість, рівень комфорту, цільову орієнтацію та економічну ефективність. У межах проєкту «Vinnytsia Loft Hotel» передбачено формування компактного, раціонально організованого номерного фонду, який відповідає концепції апарт-готелю малої місткості та орієнтований на середньо- і довгострокове проживання гостей.

Загальна місткість апарт-готелю становить 28 апартаментів, що забезпечує оптимальне співвідношення між обсягом інвестицій, рівнем обслуговування та керованістю об'єкта. Така кількість номерів дозволяє реалізувати індивідуалізований підхід до гостей, знизити операційні витрати та підтримувати високий рівень якості послуг.

Структура номерного фонду сформована з урахуванням потреб основних цільових сегментів споживачів і включає апартаменти різних типів, що відрізняються за площею, функціональним наповненням та місткістю (див. табл. 2.2).

Таблиця 2.2 – Структура номерного фонду апарт-готелю «Vinnytsia Loft Hotel»

Тип апартаментів	Кількість номерів	Площа, м ²	Місткість (осіб)	Частка, %
Студія (Studio)	16	28 – 32	1 – 2	57,1
Однокімнатні (1 Bedroom)	10	35 – 45	2 – 3	35,7
Сімейні (Family Apartments)	2	50 – 60	3 – 4	7,2
Разом	28	–	–	100

Основу номерного фонду становлять апартаменти типу Студія (Studio), які орієнтовані на коротко- та середньострокове проживання бізнес-туристів і індивідуальних гостей. Вони характеризуються компактністю, функціональністю та оптимальним співвідношенням ціни і якості.

Однокімнатні апартаменти (1 Bedroom) передбачають розділення житлового простору на спальну та кухонно-вітальну зони, що підвищує комфорт проживання і робить їх привабливими для пар, ділових гостей та осіб, які перебувають у місті тривалий час.

Сімейні апартаменти (Family Apartments) є найбільш просторими і призначені для розміщення сімей або невеликих груп гостей. Вони забезпечують підвищений рівень комфорту та функціональності, що відповідає потребам тривалого проживання.

Функціональне планування кожного апартаменту передбачає наявність обов'язкових зон (див. рис. 2.3).

Важливою особливістю номерного фонду є його відповідність концепції loft-дизайну, яка передбачає використання відкритого простору, індустриальних елементів (бетон, метал, дерево), великих вікон і мінімалістичного оформлення. Це створює сучасну атмосферу та підвищує

привабливість апарт-готелю для молодих і активних споживачів.

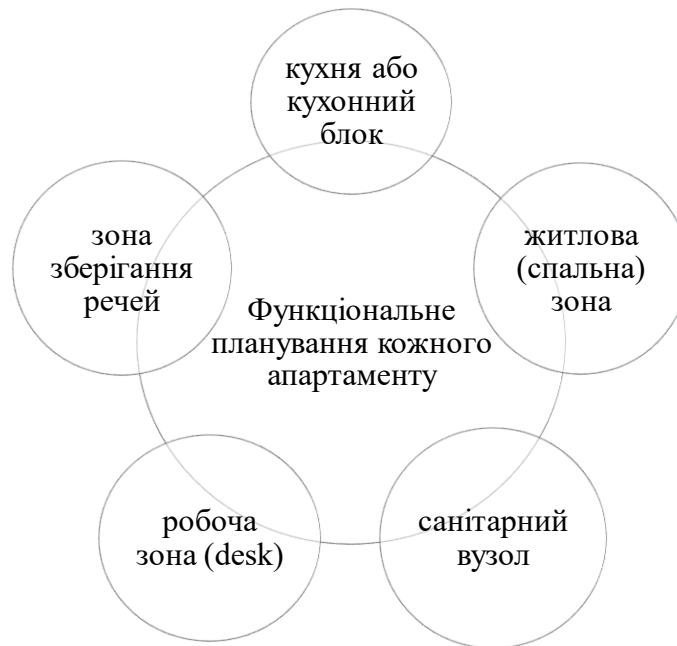


Рис. 2.3 – Обов’язкові зони в функціональному плануванні кожного апартаменту

Раціональна організація номерного фонду забезпечує:

- ефективне використання площі;
- зниження витрат на обслуговування;
- можливість гнучкого ціноутворення;
- відповідність потребам різних сегментів ринку.

Таким чином, сформована структура номерного фонду апарт-готелю «Vinnytsia Loft Hotel» є збалансованою, економічно доцільною та орієнтованою на сучасні вимоги споживачів. Вона забезпечує конкурентоспроможність проєкту та створює основу для його ефективного функціонування на ринку готельних послуг.

2.4. Планувальні рішення та функціональне зонування приміщень

Планувальні рішення апарт-готелю є важливою складовою

проектування, оскільки визначають ефективність функціонування підприємства, рівень комфорту гостей, раціональність використання площі та відповідність об'єкта сучасним вимогам індустрії гостинності. Для апарт-готелю «Vinnytsia Loft Hotel» планувальна концепція базується на принципах функціональності, компактності, ергономічності та сучасного loft-дизайну.

Проектований апарт-готель належить до засобів розміщення малої місткості та розрахований на 28 апартаментів. Планувальна структура об'єкта передбачає раціональне поєднання житлових, громадських, адміністративно-службових та технічних приміщень із чітким розмежуванням потоків гостей, персоналу та матеріальних ресурсів (див. Дод. В).

Архітектурно-планувальне рішення формується за принципом компактної багатоповерхової будівлі міського типу. Найбільш доцільним для даного проєкту є розміщення апарт-готелю у 4 – 5-поверховій будівлі з вертикальною комунікаційною системою, що включає сходові клітини та ліфт. Такий підхід забезпечує ефективне використання земельної ділянки та зручність експлуатації.

Основною особливістю планувального рішення є функціональне зонування приміщень, яке передбачає поділ об'єкта на окремі функціональні групи відповідно до їх призначення (див. табл. 2.3).

Таблиця 2.3 – Функціональне зонування приміщень апарт-готелю

Функціональна зона	Склад приміщень	Призначення
Житлова зона	Апартаменти різних типів	Проживання гостей
Вестибюльно-громадська зона	Рецепція, lobby-зона, lounge-простір	Зустріч, реєстрація та відпочинок гостей
Адміністративна зона	Кабінет адміністратора, офіс	Управління діяльністю
Побутово-сервісна зона	Пральня, комора білизни, room-service	Забезпечення обслуговування
Технічна зона	Електрощитова, серверна, інженерні приміщення	Забезпечення функціонування систем
Допоміжна зона	Санвузли загального користування, складські приміщення	Господарські потреби

Центральним елементом громадської частини апарт-готелю виступає вестибюльна зона, яка об'єднує рецепцію, lobby-простір та зону очікування гостей (див. Дод. Г). З огляду на концепцію апарт-готелю та невелику місткість об'єкта, рецепція проєктується компактною, але функціональною, із можливістю автоматизованого check-in/check-out.

Lobby-зона передбачає створення комфортного простору для короткочасного відпочинку, неформального спілкування та роботи гостей. У межах концепції loft-дизайну в інтер'єрі використовуються відкриті простори, натуральні матеріали, металеві конструкції, декоративна цегла та мінімалістичні меблі.

Основну площу будівлі займає житлова зона, до складу якої входять:

- студії (див. Дод. Д);
- однокімнатні апартаменти (див. Дод. Е);
- сімейні апартаменти (див. Дод. Є).

При плануванні житлової частини враховано необхідність забезпечення:

- природного освітлення;
- шумоізоляції;
- ергономічного розміщення меблів;
- зручного доступу до вертикальних комунікацій.

Апартаменти групуються вздовж коридорної системи з мінімізацією непродуктивних площ. Ширина коридорів та проходів відповідає вимогам безпеки та евакуації.

Особливістю проєкту є інтеграція багатофункціонального простору для роботи та відпочинку, що включає:

- mini coworking;
- lounge-простір;
- зону для онлайн-зустрічей;
- місця для зарядки гаджетів.

Це відповідає сучасним тенденціям розвитку апарт-готелів та потребам

digital-кочівників і бізнес-туристів.

Для забезпечення ефективної діяльності апарт-готелю передбачено окрему адміністративно-службову зону, яка включає:

- кабінет адміністратора;
- приміщення персоналу;
- комору інвентарю;
- складські приміщення;
- пральню самообслуговування.

Технічні приміщення розміщуються переважно у нижній частині будівлі або в ізольованих секціях і включають:

- електрощитову;
- серверну;
- вентиляційні камери;
- технічні вузли водо- та теплопостачання.

При проєктуванні значна увага приділяється організації потоків.

Планувальна схема передбачає:

- розмежування потоків гостей і персоналу;
- мінімізацію перетинання господарських і житлових зон;
- безпечні евакуаційні маршрути;
- доступність для маломобільних груп населення.

Основні вимоги до планувальних рішень апарт-готелю представлено на рисунку 2.4.

Важливим елементом планувального рішення є забезпечення енергоефективності та автономності функціонування будівлі. Проєктом передбачається:

- використання LED-освітлення;
- енергоощадного обладнання;
- систем контролю доступу;
- резервного електроживлення;
- сучасних систем вентиляції та кондиціонування.



Рис. 2.4 – Основні вимоги до планувальних рішень апарт-готелю

Таким чином, планувальні рішення та функціональне зонування апарт-готелю «Vinnytsia Loft Hotel» забезпечують ефективну організацію внутрішнього простору, комфортне проживання гостей та раціональне функціонування підприємства.

Запропонована структура відповідає сучасним вимогам індустрії гостинності, концепції апарт-готелю та особливостям цільових сегментів споживачів.

2.5. Матеріально-технічне забезпечення апарт-готелю «Vinnytsia Loft Hotel»

Матеріально-технічне забезпечення є однією з ключових складових ефективного функціонування апарт-готелю, оскільки визначає рівень комфорту гостей, якість обслуговування, безпеку експлуатації та економічну

ефективність діяльності підприємства.

Для апарт-готелю «Vinnytsia Loft Hotel» система матеріально-технічного забезпечення формується відповідно до концепції сучасного urban-loft простору та орієнтується на забезпечення автономного проживання гостей у поєднанні з готельним сервісом.

Проектом передбачено використання сучасного технологічного, інженерного, меблевого та інформаційного обладнання, що відповідає вимогам енергоефективності, ергономічності та функціональності. Формування матеріально-технічної бази здійснюється з урахуванням місткості апарт-готелю, структури номерного фонду та особливостей організації обслуговування.

Основу матеріально-технічного забезпечення становить оснащення номерного фонду (див. табл. 2.4), який включає 28 апартаментів різних типів.

Таблиця 2.4 – Оснащення апартаментів апарт-готелю «Vinnytsia Loft Hotel»

Найменування обладнання	Характеристика	Кількість
Ліжка двоспальні/односпальні	Ортопедичні	Відповідно до місткості
Шафи для одягу	Вбудовані	28
Робочі столи	Для роботи гостей	28
Телевізори Smart TV	LED, Wi-Fi	28
Кондиціонери	Інверторні	28
Міні-кухні	Комплектовані	28
Холодильники	Вбудовані	28
Мікрохвильові печі	Побутові	28
Електрочайники	Побутові	28
Варильні поверхні	Електричні	28
Wi-Fi обладнання	Високошвидкісний інтернет	Повне покриття
Сейфи	Електронні	28

Кожний апартамент комплектується меблями, побутовою технікою, кухонним обладнанням та елементами інтер'єру, необхідними для комфортного коротко- і довгострокового проживання.

Вартість оснащення одного апартаменту студії представлено в таблиці 2.5.

Таблиця 2.5 – Вартість оснащення одного апартаменту Студію апарт-готелю
«Vinnytsia Loft Hotel»

Найменування	Кількість	Орієнтовна вартість за одиницю, грн	Загальна вартість, грн
Ліжко двоспальне	1	18 000	18 000
Матрац ортопедичний	1	10 000	10 000
Шафа	1	12 000	12 000
Кухонний блок	1	35 000	35 000
Холодильник	1	12 000	12 000
Варильна поверхня	1	6 000	6 000
Мікрохвильова піч	1	4 000	4 000
Електрочайник	1	1 200	1 200
Smart TV	1	14 000	14 000
Кондиціонер	1	18 000	18 000
Робочий стіл	1	6 500	6 500
Крісло	1	3 500	3 500
Диван	1	15 000	15 000
Освітлення та декор	комплект	10 000	10 000
Санвузол та сантехніка	комплект	40 000	40 000
Разом на 1 Студію			205 200

Вартість оснащення одного однокімнатного апартаменту представлено в таблиці 2.6.

Таблиця 2.6 – Вартість оснащення одного однокімнатного апартаменту
апарт-готелю «Vinnytsia Loft Hotel»

Найменування	Кількість	Вартість за одиницю, грн	Загальна вартість, грн
Ліжко двоспальне	1	20 000	20 000
Матрац	1	12 000	12 000
Диван	1	18 000	18 000
Гардеробна шафа	1	16 000	16 000
Кухонний блок	1	45 000	45 000
Побутова техніка	комплект	35 000	35 000
Smart TV	2	14 000	28 000
Кондиціонер	1	20 000	20 000
Робоча зона	комплект	12 000	12 000
Освітлення та декор	комплект	15 000	15 000
Санвузол та сантехніка	комплект	50 000	50 000
Разом на 1 однокімнатний апартамент			271 000

Вартість оснащення одного сімейного апартаменту представлено в таблиці 2.7.

Таблиця 2.7 – Вартість оснащення одного сімейного апартаменту апарт-готелю «Vinnytsia Loft Hotel»

Найменування	Кількість	Вартість за одиницю, грн	Загальна вартість, грн
Двоспальне ліжко	1	22 000	22 000
Однospальні ліжка	2	12 000	24 000
Матраци	3	10 000	30 000
Кухонний блок	1	55 000	55 000
Побутова техніка	комплект	45 000	45 000
Обідній стіл	1	12 000	12 000
Диван	1	22 000	22 000
Smart TV	2	14 000	28 000
Кондиціонери	2	20 000	40 000
Гардеробна	1	18 000	18 000
Освітлення та декор	комплект	20 000	20 000
Санвузол та сантехніка	комплект	60 000	60 000
Разом на 1 сімейний апартамент			376 000

Особливістю матеріально-технічного забезпечення апарт-готелю є наявність повноцінних кухонних зон у кожному апартаменті. Це забезпечує автономність проживання та відповідає концепції extended stay accommodation. Кухонні блоки обладнуються компактними, але функціональними меблями та енергоефективною технікою.

Загальна вартість оснащення номерного фонду зображена в таблиці 2.8.

Таблиця 2.8 – Загальні витрати на оснащення номерного фонду апарт-готелю «Vinnytsia Loft Hotel»

Тип апартаментів	Кількість	Вартість одного номера, грн	Загальна вартість, грн
Studio	16	205 200	3 283 200
1 Bedroom	10	271 000	2 710 000
Family Apartment	2	376 000	752 000
Разом	28	—	6 745 200

Важливе значення має оснащення громадських приміщень (див. табл.

2.9), які формують комфортне середовище для гостей та забезпечують функціонування апарт-готелю.

Таблиця 2.9 – Оснащення громадських зон апарт-готелю «Vinnytsia Loft Hotel»

Приміщення	Основне обладнання
Рецепція	Reception desk, комп'ютер, POS-система
Lobby-зона	Дивани, журнальні столи, декоративне освітлення
Coworking-зона	Робочі столи, крісла, розетки, Wi-Fi
Lounge-простір	М'які меблі, TV-панель
Пральня самообслуговування	Пральні та сушильні машини
Технічні приміщення	Серверне, вентиляційне обладнання

Вартість оснащення громадських зон представлено апарт-готелю «Vinnytsia Loft Hotel» зображено в таблиці 2.10.

Таблиця 2.10 – Вартість оснащення громадських зон апарт-готелю «Vinnytsia Loft Hotel»

Приміщення	Орієнтовна вартість, грн
Рецепція	180 000
Lobby-зона	320 000
Coworking-зона	250 000
Пральня	210 000
Офіс адміністрації	120 000
Технічні приміщення	450 000
Система відеоспостереження	180 000
Система контролю доступу	140 000
Wi-Fi та серверне обладнання	220 000
Разом	2 070 000

Система інформаційного та цифрового забезпечення проєкту базується на впровадженні сучасних технологій автоматизації. Для апарт-готелю передбачено використання:

- PMS-системи управління готелем;
- онлайн-бронювання;

- електронних замків;
- автоматизованого check-in/check-out;
- систем відеоспостереження;
- систем контролю доступу;
- IP-телефонії.

Значна увага приділяється інженерному забезпеченню будівлі (див. табл. 2.11), яке формує основу безпечного та безперебійного функціонування об'єкта.

Таблиця 2.11 – Інженерне забезпечення апарт-готелю «Vinnytsia Loft Hotel»

Система	Характеристика
Електропостачання	Централізоване + резервне живлення
Водопостачання	Централізоване
Каналізація	Централізована
Опалення	Індивідуальна система
Вентиляція	Примусова припливно-витяжна
Кондиціонування	Індивідуальні спліт-системи
Інтернет	Оптоволоконний
Система безпеки	Відеоспостереження, контроль доступу

У сучасних умовах особливого значення набуває енергоефективність матеріально-технічної бази. У проєкті передбачено:

- LED-освітлення;
- енергоощадну побутову техніку;
- датчики руху у громадських зонах;
- теплоізоляційні матеріали;
- системи контролю енергоспоживання.

З метою підвищення рівня комфорту та конкурентоспроможності апарт-готелю планується використання сучасних дизайнерських рішень у стилі loft:

- декоративна цегляна кладка;
- бетонні фактури;
- натуральне дерево;

- металеві конструкції;
- панорамне освітлення.

Раціонально сформована матеріально-технічна база дозволяє забезпечити:

- високий рівень комфорту проживання;
- ефективність обслуговування;
- оптимізацію операційних витрат;
- конкурентоспроможність апарт-готелю;
- відповідність сучасним вимогам індустрії гостинності.

Проведені розрахунки загальної вартості матеріально-технічного забезпечення представлені в таблиці 2.12 та свідчать, що найбільшу частку витрат формує оснащення номерного фонду, що є характерним для апарт-готелів, орієнтованих на комфортне середньо- та довгострокове проживання. Водночас використання сучасного енергоефективного обладнання та функціональних планувальних рішень дозволяє оптимізувати майбутні експлуатаційні витрати та підвищити економічну ефективність функціонування підприємства.

Таблиця 2.12 – Загальні витрати на матеріально-технічне забезпечення апарт-готелю «Vinnytsia Loft Hotel»

Стаття витрат	Вартість, грн
Оснащення номерного фонду	6 745 200
Оснащення громадських зон	2 070 000
Інженерні системи	1 850 000
Декоративне оформлення	780 000
Резервні витрати (5%)	572 260
Загальна вартість	12 017 460

Таким чином, матеріально-технічне забезпечення апарт-готелю «Vinnytsia Loft Hotel» є комплексною системою, що поєднує сучасне обладнання, цифрові технології та енергоефективні рішення. Запропонована структура матеріально-технічної бази забезпечує ефективне функціонування

підприємства, комфорт гостей та відповідність концепції сучасного апарт-готелю малої місткості.

2.6. Штатний розпис та організаційна структура управління

Ефективність функціонування апарт-готелю значною мірою залежить від раціональної організації системи управління та оптимального формування персоналу. Для апарт-готелю «Vinnytsia Loft Hotel» на 28 номерів передбачено використання компактної організаційної структури, що відповідає концепції засобу розміщення малої місткості та забезпечує ефективне управління при мінімізації адміністративних витрат.

Організаційна структура управління апарт-готелем формується за лінійно-функціональним принципом, який передбачає чіткий розподіл управлінських повноважень, функцій та відповідальності між працівниками (див. рис. 2.5).

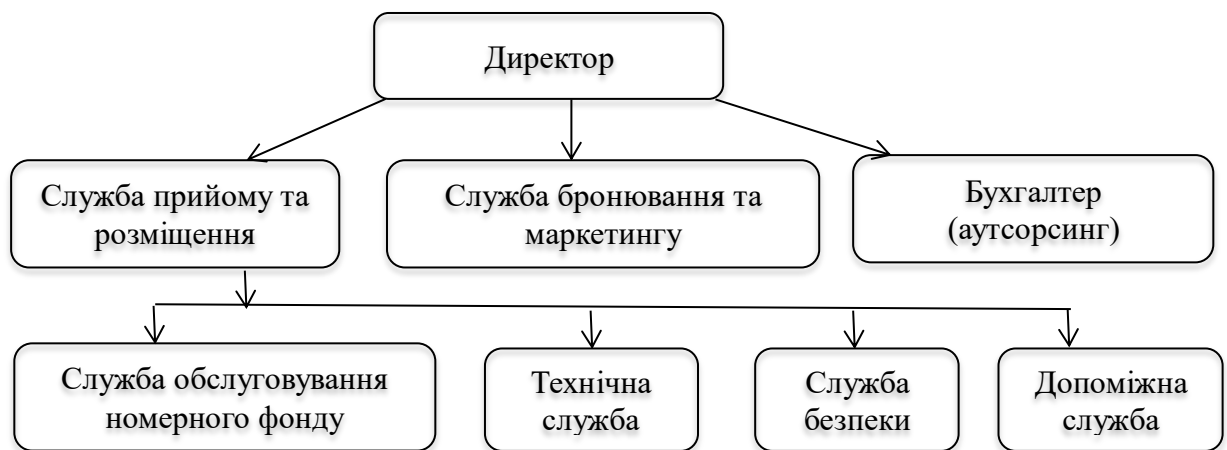


Рис. 2.5 – Організаційна структура управління апарт-готелем «Vinnytsia Loft Hotel»

Така структура є найбільш доцільною для невеликих засобів розміщення, оскільки забезпечує:

- оперативність прийняття рішень;

- ефективний контроль за діяльністю;
- гнучкість управління;
- оптимізацію чисельності персоналу;
- зниження витрат на управління.

Управління апарт-готелем здійснюється директором, який координує діяльність усіх структурних підрозділів та відповідає за стратегічний розвиток підприємства, фінансові результати та якість послуг.

Організаційна структура апарт-готелю включає такі основні функціональні блоки:

- адміністративно-управлінський;
- служба прийому та розміщення;
- служба обслуговування номерного фонду;
- технічна служба;
- допоміжні служби.

Штатний розпис апарт-готелю «Vinnytsia Loft Hotel» представлено в таблиці 2.13.

Таблиця 2.13 – Штатний розпис апарт-готелю «Vinnytsia Loft Hotel»

Посада	Кількість штатних одиниць	Основні функції
Директор	1	Загальне управління підприємством
Адміністратор рецепції	3	Реєстрація гостей, бронювання, обслуговування
Менеджер з бронювання та маркетингу	1	Онлайн-бронювання, просування
Покоївка	4	Прибирання номерів і громадських зон
Технічний спеціаліст	1	Обслуговування обладнання та інженерних систем
Працівник пральні	1	Обслуговування пральні
Охоронець	2	Контроль безпеки та доступу
Бухгалтер (аутсорсинг / часткова зайнятість)	0,5	Фінансовий облік
Разом	13,5	—

З огляду на невелику місткість апарт-готелю та високий рівень автоматизації процесів, значна частина функцій оптимізується за рахунок цифрових технологій. Використання PMS-системи, онлайн-бронювання та автоматизованого check-in/check-out дозволяє скоротити потребу у великій кількості адміністративного персоналу.

Служба прийому та розміщення є ключовою ланкою взаємодії з гостями. Адміністратори працюють позмінно та забезпечують:

- реєстрацію та поселення гостей;
- обробку бронювань;
- інформаційне обслуговування;
- координацію роботи інших служб.

Служба обслуговування номерного фонду включає покоївок, які здійснюють:

- щоденне та генеральне прибирання;
- заміну білизни;
- контроль стану номерів;
- підтримання санітарно-гігієнічних умов.

Технічний спеціаліст забезпечує:

- експлуатацію інженерних систем;
- контроль роботи обладнання;
- проведення дрібних ремонтних робіт;
- взаємодію з сервісними компаніями.

Значну роль у діяльності апарт-готелю відіграє менеджер з бронювання та маркетингу, який відповідає за:

- роботу з OTA-платформами;
- ведення соціальних мереж;
- рекламне просування;
- формування тарифної політики;
- комунікацію з клієнтами.

Для забезпечення фінансової ефективності проєкту частина функцій

може передаватися на аутсорсинг:

- бухгалтерський облік;
- юридичний супровід;
- ІТ-підтримка;
- охоронні послуги;
- окремі ремонтні роботи.

Фонд робочого часу персоналу апарт-готелю «Vinnytsia Loft Hotel» представлено в таблиці 2.14.

Таблиця 2.14 – Фонд робочого часу персоналу апарт-готелю «Vinnytsia Loft Hotel»

Посада	Графік роботи	Кількість змін
Адміністратор рецепції	2/2, 12 годин	2
Покоївка	5/2	1
Технічний спеціаліст	5/2	1
Охоронець	1/2	2
Менеджер	5/2	1

Рациональна організація праці персоналу дозволяє забезпечити:

- безперервність обслуговування;
- високий рівень сервісу;
- оптимізацію фонду оплати праці;
- ефективне використання трудових ресурсів.

Організаційна структура управління апарт-готелю є компактною та адаптованою до сучасних умов функціонування засобів розміщення малої місткості. Її особливістю є поєднання високого рівня автоматизації з персоналізованим сервісом, що відповідає концепції апарт-готелю та очікуванням цільових сегментів споживачів.

Таким чином, сформований штатний розпис та організаційна структура управління апарт-готелю «Vinnytsia Loft Hotel» забезпечують ефективне функціонування підприємства, оптимізацію витрат на персонал та високий

рівень якості обслуговування. Використання компактної системи управління та сучасних цифрових технологій відповідає концепції апарт-готелю малої місткості та сучасним тенденціям розвитку індустрії гостинності.

Висновок з 2 розділу

Проведений аналіз ринку готельних послуг та конкурентного середовища засвідчив наявність стабільного попиту на послуги проживання, зростання ролі внутрішнього та ділового туризму, а також недостатній рівень розвитку сегмента апарт-готелів, що формує перспективну ринкову нішу для нового проєкту.

Дослідження попиту та цільових сегментів споживачів дозволило визначити основні категорії потенційних гостей: бізнес-туристів, медичних туристів, внутрішніх туристів, релокованих осіб та digital-кочівників. На основі отриманих результатів сформовано концепцію апарт-готелю «Vinnytsia Loft Hotel», яка базується на поєднанні сучасного loft-дизайну, автономності проживання, цифровізації сервісу та функціонального простору для коротко- і довгострокового перебування гостей.

У межах розділу розроблено структуру номерного фонду, що включає Studio, 1 Bedroom та Family Apartments, які відповідають потребам різних сегментів споживачів. Запропоновані планувальні рішення та функціональне зонування приміщень забезпечують ефективну організацію внутрішнього простору, комфортне проживання гостей та раціональне використання площі будівлі.

Проведений розрахунок матеріально-технічного забезпечення дозволив визначити необхідний рівень оснащення номерного фонду, громадських зон та технічних приміщень. Загальна вартість матеріально-технічного оснащення апарт-готелю становить понад 12 млн грн, що відповідає концепції сучасного засобу розміщення середнього класу та забезпечує високий рівень комфорту й конкурентоспроможності проєкту.

Розроблений штатний розпис та організаційна структура управління апарт-готелю забезпечують ефективне функціонування підприємства при оптимізації витрат на персонал. Використання компактної системи управління та сучасних цифрових технологій дозволяє підвищити ефективність діяльності та забезпечити якісний сервіс.

Таким чином, результати проведеного проєктування підтверджують економічну та функціональну доцільність створення апарт-готелю «Vinnytsia Loft Hotel» у місті Вінниця та формують основу для подальшого обґрунтування економічної ефективності реалізації проєкту.

РОЗДІЛ 3. ЕКОНОМІЧНЕ ОБҐРУНТУВАННЯ ПРОЄКТУ АПАРТ-ГОТЕЛЮ «VINNYTSIA LOFT HOTEL» НА 28 НОМЕРІВ

3.1. Розрахунок інвестиційних витрат на створення апарт-готелю «Vinnytsia Loft Hotel»

Економічне обґрунтування проєкту апарт-готелю є важливим етапом оцінки доцільності його реалізації та визначення рівня необхідних фінансових ресурсів. Інвестиційні витрати формують початкову вартість створення підприємства та включають сукупність витрат, пов'язаних із будівництвом, оснащенням, введенням об'єкта в експлуатацію та формуванням необхідної матеріально-технічної бази.

Для проєкту апарт-готелю «Vinnytsia Loft Hotel» на 28 номерів розрахунок інвестиційних витрат здійснюється з урахуванням сучасних ринкових цін, концепції urban-loft, рівня сервісу середнього класу та функціональних особливостей апарт-готелю.

Проєкт передбачає створення 4-поверхового апарт-готелю із загальною площею близько 1800 – 2000 м², до складу якого входять:

- житлові апартаменти;
- lobby-зона;
- coworking-простір;
- службові та технічні приміщення;
- пральня;
- адміністративні приміщення.

Інвестиційні витрати поділяються на (див. рис. 3.1):

- капітальні будівельні витрати;
- витрати на обладнання та меблі;
- витрати на інженерні системи;
- організаційні та проєктні витрати;
- резервні витрати.



Рис. 3.1 – Інвестиційні витрати проєкту апарт-готелю «Vinnytsia Loft Hotel» на 28 номерів, грн

Найбільшу частку інвестицій формують витрати на будівництво та внутрішнє оздоблення будівлі. Для апарт-готелю передбачається використання сучасних будівельних матеріалів, енергоефективних технологій та дизайнерських рішень у стилі loft (див. табл. 3.1).

Таблиця 3.1 – Розрахунок будівельних витрат проєкту апарт-готелю «Vinnytsia Loft Hotel»

Стаття витрат	Орієнтовна вартість, грн
Підготовка земельної ділянки	1 200 000
Будівництво будівлі	32 000 000
Фасадні роботи	3 200 000
Внутрішнє оздоблення	6 500 000
Монтаж вікон та дверей	1 850 000
Благоустрій території	1 400 000
Разом	46 150 000

Будівельні витрати визначаються з урахуванням середньої вартості будівництва комерційної нерухомості у центральній частині міста Вінниця та включають витрати на виконання основних будівельно-монтажних робіт.

Матеріально-технічне забезпечення включає оснащення номерного фонду, громадських приміщень, інженерних і цифрових систем (див. табл. 3.2).

Таблиця 3.2 – Витрати на оснащення проєкту апарт-готелю «Vinnytsia Loft Hotel»

Стаття витрат	Вартість, грн
Оснащення номерного фонду	6 745 200
Оснащення lobby та coworking-зони	750 000
Оснащення рецепції	180 000
Оснащення пральні	210 000
Технічне обладнання	850 000
Wi-Fi та серверне обладнання	220 000
Система відеоспостереження	180 000
Система контролю доступу	140 000
Разом	9 275 200

Важливою складовою інвестиційних витрат є забезпечення будівлі інженерними системами, необхідними для безпечного та безперебійного функціонування апарт-готелю (див. табл. 3.3).

Таблиця 3.3 – Витрати на інженерні системи проєкту апарт-готелю «Vinnytsia Loft Hotel»

Інженерна система	Вартість, грн
Система електропостачання	1 200 000
Система водопостачання та каналізації	950 000
Система вентиляції	1 400 000
Система кондиціонування	1 100 000
Опалення	1 250 000
Пожежна сигналізація	480 000
Резервне електроживлення	750 000
Разом	7 130 000

На етапі створення апарт-готелю виникає необхідність здійснення проєктних, дозвільних та організаційних витрат (див. табл. 3.4).

Таблиця 3.4 – Організаційні витрати проєкту апарт-готелю «Vinnytsia Loft Hotel»

Стаття витрат	Вартість, грн
Проектна документація	950 000
Дизайн-проект	450 000
Дозвільна документація	300 000
Реєстрація підприємства	80 000
Маркетингове просування перед відкриттям	420 000
Навчання персоналу	180 000
Разом	2 380 000

Для покриття непередбачених витрат формується резервний фонд у розмірі 5% від загального обсягу інвестицій (див. табл. 3.5).

Таблиця 3.5 – Загальний обсяг інвестиційних витрат проєкту апарт-готелю «Vinnytsia Loft Hotel»

Стаття витрат	Вартість, грн
Будівельні роботи	46 150 000
Оснащення та меблі	9 275 200
Інженерні системи	7 130 000
Організаційні витрати	2 380 000
Резервний фонд (5 %)	3 247 760
ЗАГАЛЬНИЙ ОБСЯГ ІНВЕСТИЦІЙ	68 182 960

Проведені розрахунки свідчать, що найбільшу частку інвестиційних витрат формують будівельні роботи та матеріально-технічне оснащення, що є характерним для проєктів готельної нерухомості. Водночас використання сучасних енергоефективних технологій і функціональних планувальних рішень дозволяє оптимізувати майбутні експлуатаційні витрати та підвищити економічну ефективність діяльності апарт-готелю.

Загальний обсяг інвестицій у створення апарт-готелю «Vinnytsia Loft Hotel» становить близько 68,2 млн грн, що відповідає масштабам проєкту та сучасному рівню оснащення засобів розміщення середнього класу. Реалізація проєкту дозволить створити конкурентоспроможний апарт-готель,

орієнтований на сучасні потреби ринку та довгострокову ефективність функціонування.

3.2. Прогноз фінансових результатів проєкту

Прогнозування доходів і витрат апарт-готелю є важливим етапом економічного обґрунтування проєкту, оскільки дозволяє оцінити фінансову результативність діяльності підприємства, рівень прибутковості та перспективи окупності інвестицій. Для апарт-готелю «Vinnytsia Loft Hotel» прогноз здійснюється на основі: місткості номерного фонду; середнього рівня завантаження; прогнозованої вартості проживання; структури витрат підприємства;

– особливостей функціонування апарт-готелів.

Основним джерелом доходу підприємства є реалізація послуг проживання. Додаткові доходи формуються за рахунок: послуг пральні; раннього заїзду/пізнього виїзду; оренди coworking-простору; додаткових сервісів для гостей.

Для розрахунку прогнозованих доходів приймаються такі основні показники:

- кількість номерів – 28;
- середній рівень завантаження – 68%;
- середня вартість проживання – 2 300 грн/добу;
- кількість днів роботи на рік – 365.

Розрахунок річного доходу від проживання здійснюється за формулою:

$$Д = N \times K_3 \times Ц \times 365 = 15\,950\,500 \text{ грн} \quad (3.1)$$

де, N – кількість номерів, K_3 – коефіцієнт завантаження, $Ц$ – середня вартість проживання.

Окрім основної діяльності, апарт-готель отримуватиме доходи від додаткових послуг (див. табл. 3.6).

Таблиця 3.6 – Прогноз додаткових доходів проєкту апарт-готелю «Vinnytsia Loft Hotel»

Вид послуг	Річний дохід, грн
Послуги пральні	180 000
Coworking-зона	240 000
Додаткові сервіси	160 000
Ранній check-in / late check-out	120 000
Трансфер та партнерські послуги	90 000
Разом	790 000

Таким чином, загальний прогнозований річний дохід апарт-готелю становить 16 740 500 грн.

Витрати апарт-готелю поділяються на: постійні; змінні; адміністративні; експлуатаційні.

Найбільшу частку витрат формують (див. рис. 3.2): фонд оплати праці; комунальні послуги; амортизація; експлуатаційні витрати; маркетинг.

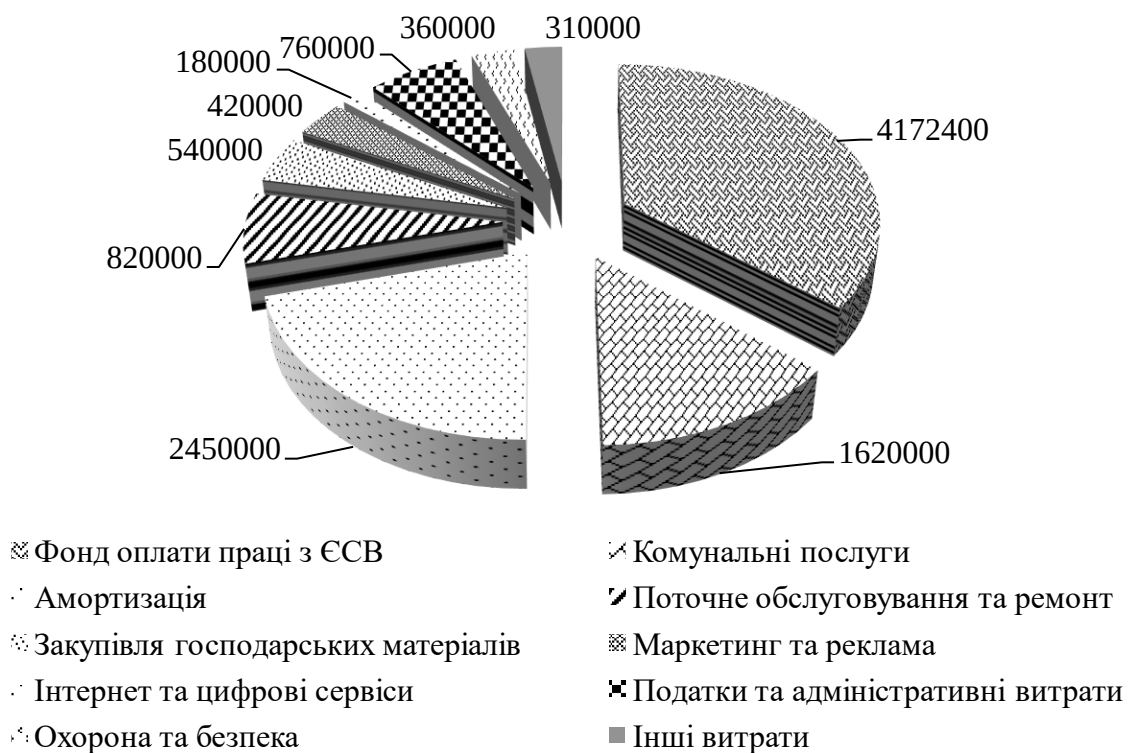


Рис. 3.2 – Прогноз річних витрат проєкту апарт-готелю «Vinnytsia Loft Hotel», грн

На основі прогнозованих доходів та витрат визначається очікуваний фінансовий результат діяльності підприємства (див. рис. 3.3).

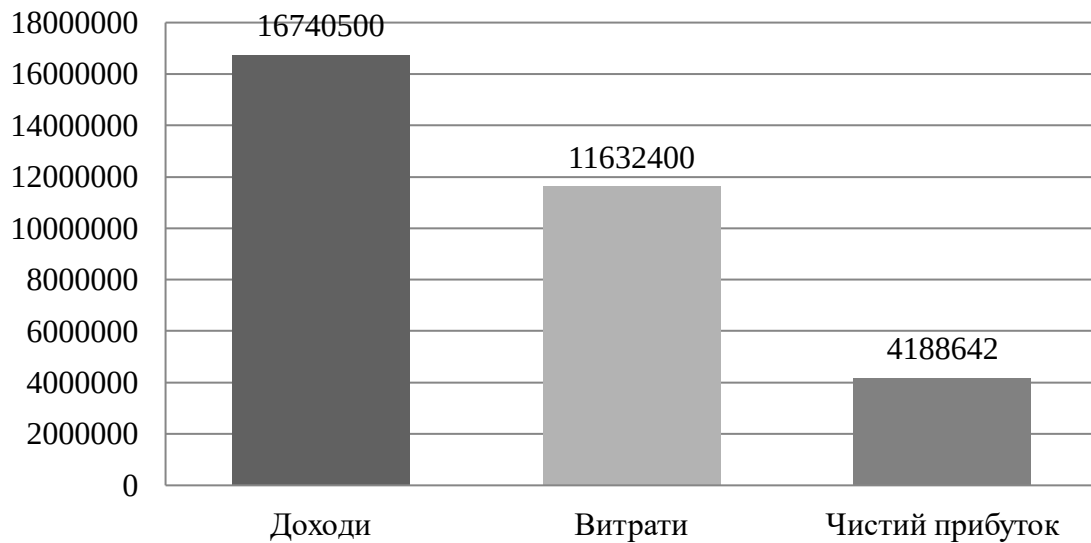


Рис. 3.3 – Прогноз фінансових результатів проєкту апарт-готелю «Vinnytsia Loft Hotel», грн

Проведені розрахунки свідчать, що апарт-готель «Vinnytsia Loft Hotel» має потенціал стабільного функціонування та формування позитивного фінансового результату. Рівень доходів забезпечується завдяки:

- стабільному попиту на апарт-готелі;
- оптимальній структурі номерного фонду;
- сучасній концепції;
- ефективному використанню площі;
- цифровізації сервісів.

Водночас оптимізована структура витрат та компактна організаційна модель дозволяють забезпечити достатній рівень прибутковості навіть за середнього рівня завантаження номерного фонду.

Оцінка прибутковості та рівня рентабельності є важливою складовою економічного обґрунтування проєкту апарт-готелю, оскільки дозволяє визначити ефективність використання інвестиційних ресурсів, фінансову результативність діяльності підприємства та перспективи його

функціонування на ринку готельних послуг.

Для апарт-готелю «Vinnytsia Loft Hotel» розрахунок прибутку та показників рентабельності здійснюється на основі прогнозованих доходів і витрат підприємства.

Згідно з проведеними розрахунками:

- загальний прогнозований річний дохід становить 16 740 500 грн;
- загальні річні витрати – 11 632 400 грн.

Різниця між доходами та витратами формує прибуток підприємства (див. табл. 3.7).

Таблиця 3.7 – Розрахунок прибутку проєкту апарт-готелю «Vinnytsia Loft Hotel»

Показник	Значення, грн
Дохід від реалізації послуг	16 740 500
Загальні витрати	11 632 400
Прибуток до оподаткування	5 108 100

Для визначення чистого прибутку враховується податок на прибуток підприємств, ставка якого становить 18% (див. табл. 3.8).

Таблиця 3.8 – Розрахунок чистого прибутку проєкту апарт-готелю «Vinnytsia Loft Hotel»

Показник	Значення
Прибуток до оподаткування	5 108 100 грн
Податок на прибуток (18 %)	919 458 грн
Чистий прибуток	4 188 642 грн

Отриманий чистий прибуток свідчить про фінансову ефективність проєкту та можливість забезпечення стабільної діяльності апарт-готелю в умовах сучасного ринку.

Для комплексної оцінки економічної ефективності проєкту

визначаються основні показники рентабельності (див. табл. 3.9):

- рентабельність діяльності;
- рентабельність продажів;
- рентабельність інвестицій.

Рентабельність діяльності характеризує рівень прибутковості підприємства відносно понесених витрат. Рентабельність продажів характеризує частку прибутку в структурі доходу підприємства. Рентабельність інвестицій характеризує ефективність використання вкладеного капіталу.

Таблиця 3.9 – Розрахунок рентабельності проєкту апарт-готелю «Vinnytsia Loft Hotel»

Показник	Значення
Рентабельність діяльності	36,0%
Рентабельність продажів	25,0%
Рентабельність інвестицій (ROI)	6,1%

Термін окупності визначає період, необхідний для повернення вкладених інвестицій за рахунок чистого прибутку:

$$T = \frac{I}{\Pi} = \frac{68\,182\,960}{4\,188\,642} = 16,3 \text{ року} \quad (3.2)$$

Отримані результати свідчать, що проєкт апарт-готелю «Vinnytsia Loft Hotel» є економічно доцільним та характеризується стабільним рівнем прибутковості. Рентабельність діяльності на рівні 36 % свідчить про ефективну структуру витрат і здатність підприємства генерувати прибуток навіть в умовах середнього рівня завантаження номерного фонду.

Позитивний фінансовий результат забезпечується завдяки:

- раціональній структурі номерного фонду;
- сучасній концепції апарт-готелю;
- високому рівню автоматизації;

- оптимізації витрат на персонал;
- наявності додаткових джерел доходу.

Незважаючи на значний обсяг початкових інвестицій, проєкт має потенціал стабільного функціонування та поступового зростання прибутковості у середньостроковій перспективі. Таким чином, результати проведених розрахунків підтверджують економічну ефективність створення апарт-готелю «Vinnytsia Loft Hotel» у місті Вінниця.

Визначення точки беззбитковості є важливим етапом економічного обґрунтування проєкту апарт-готелю, оскільки дозволяє встановити мінімальний обсяг реалізації послуг, за якого підприємство покриває всі витрати та не отримує збитків. Аналіз беззбитковості дає можливість оцінити рівень фінансової стійкості проєкту, ризики діяльності та необхідний рівень завантаження номерного фонду для забезпечення прибутковості.

Для апарт-готелю «Vinnytsia Loft Hotel» розрахунок точки беззбитковості здійснюється на основі:

- прогнозованих постійних витрат;
- змінних витрат;
- середньої вартості проживання;
- кількості номерів.

У структурі витрат апарт-готелю до постійних витрат належать (див. рис. 3.4):

- фонд оплати праці;
- амортизація;
- адміністративні витрати;
- охорона;
- маркетинг;
- частина комунальних витрат.

До змінних витрат належать:

- витрати на прибирання;
- витрати на прання;

- господарські матеріали;
- частина комунальних витрат;
- витрати на обслуговування гостей.

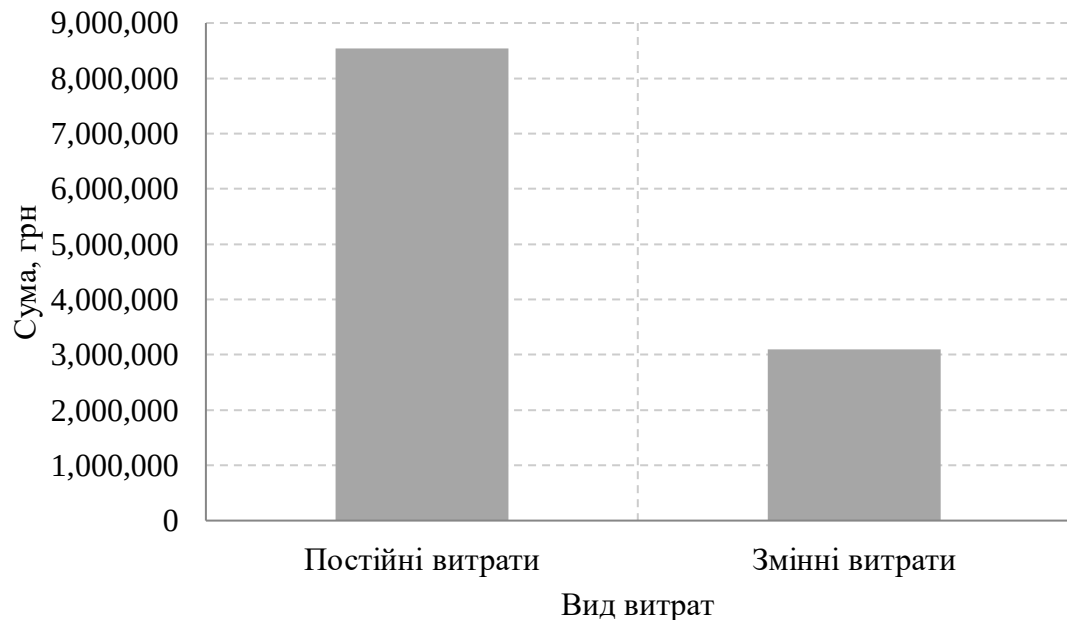


Рис. 3.4 – Прогноз фінансових результатів проєкту апарт-готелю «Vinnytsia Loft Hotel», грн

Для визначення точки безбитковості використовується показник маржинального доходу.

Маржинальний дохід на один номеро-день визначається як різниця між середньою ціною реалізації номера та змінними витратами на його обслуговування.

Річний фонд реалізації номерів становить: $28 \times 365 \times 0,68 = 6950$ номеро-днів.

Змінні витрати на один номеро-день: $3092400 / 6950 = 445$ грн.

Середня вартість проживання: 2300 грн.

Маржинальний дохід на один номеро-день: $2300 - 445 = 1855$ грн.

Точка безбитковості визначається за формулою:

$$T_6 = \frac{\text{ПВ}}{\text{МД}} = \frac{8540000}{1855} = 4604 \text{ номеро-днів} \quad (3.3)$$

Для оцінки мінімального рівня завантаження, необхідного для покриття витрат, визначається критичний коефіцієнт завантаження.

Максимально можливий річний фонд номерів: $28 \times 365 = 10220$ номероднів

Критичний рівень завантаження: $4604 / 10220 = 45,0\%$

Отримані результати свідчать, що апарт-готель «Vinnytsia Loft Hotel» досягає точки беззбитковості при завантаженні номерного фонду на рівні 45%, тоді як прогнозований рівень завантаження становить 68%. Це свідчить про достатній запас фінансової стійкості проєкту та його здатність функціонувати навіть за умов часткового зниження попиту.

Аналіз беззбитковості підтверджує економічну доцільність реалізації проєкту та ефективність обраної концепції апарт-готелю. Високий рівень маржинального доходу забезпечується завдяки:

- оптимальному співвідношенню ціни та якості;
- компактній організаційній структурі;
- автоматизації процесів обслуговування;
- ефективному використанню площі;
- наявності додаткових джерел доходу.

Таким чином, результати визначення точки беззбитковості свідчать про фінансову стабільність апарт-готелю «Vinnytsia Loft Hotel» та перспективність його функціонування на ринку готельних послуг міста Вінниці.

3.3. Аналіз ризиків та розробка заходів їх мінімізації

Функціонування підприємств готельного господарства в сучасних умовах характеризується високим рівнем невизначеності та впливом численних зовнішніх і внутрішніх факторів. Для апарт-готелю «Vinnytsia Loft Hotel» важливим етапом економічного обґрунтування є оцінка потенційних ризиків, які можуть впливати на ефективність реалізації проєкту, рівень

прибутковості та стабільність функціонування підприємства.

Аналіз ризиків дозволяє:

- оцінити можливі загрози;
- визначити рівень їх впливу;
- розробити систему превентивних заходів;
- підвищити фінансову стійкість проекту;
- мінімізувати можливі втрати.

Для проекту апарт-готелю основними групами ризиків є: ринкові; фінансово-економічні; операційні; технічні; кадрові; безпекові; форс-мажорні ризики.

Ринкові ризики пов'язані зі зміною попиту на готельні послуги, рівнем конкуренції та коливанням туристичних потоків (див. табл. 3.10).

Таблиця 3.10 – Аналіз ринкових ризиків апарт-готелю «Vinnytsia Loft Hotel»

Ризик	Ймовірність	Рівень впливу	Заходи мінімізації
Зниження попиту	Середня	Високий	Гнучка цінова політика
Посилення конкуренції	Висока	Середній	Диференціація послуг
Сезонність	Середня	Середній	Диверсифікація сегментів
Зниження платоспроможності клієнтів	Середня	Високий	Оптимізація тарифів

Основними загрозами є: зниження рівня завантаження номерного фонду; зростання конкуренції; зміна споживчих пріоритетів; сезонні коливання попиту. Для ринку готельних послуг міста Вінниця характерною є висока залежність від внутрішнього туризму та ділової активності, що може впливати на стабільність доходів підприємства.

До фінансово-економічних ризиків належать: інфляція; коливання валютного курсу; зростання вартості енергоносіїв; нестабільність податкового законодавства; збільшення експлуатаційних витрат (див. табл. 3.11).

Особливе значення в сучасних умовах мають інфляційні процеси та зростання комунальних витрат, які можуть суттєво впливати на рентабельність підприємства.

Таблиця 3.11 – Аналіз фінансово-економічних ризиків апарт-готелю «Vinnytsia Loft Hotel»

Ризик	Ймовірність	Рівень впливу	Заходи мінімізації
Інфляція	Висока	Високий	Індексація тарифів
Зростання комунальних витрат	Висока	Середній	Енергоефективні технології
Валютні коливання	Середня	Середній	Часткова локалізація закупівель
Податкові зміни	Середня	Середній	Фінансове планування

Операційні ризики виникають у процесі щоденної діяльності підприємства та пов'язані з: якістю обслуговування; організацією роботи персоналу; помилками в управлінні; перебоями в роботі цифрових систем (див. табл. 3.12).

Таблиця 3.12 – Аналіз операційних ризиків апарт-готелю «Vinnytsia Loft Hotel»

Ризик	Ймовірність	Рівень впливу	Заходи мінімізації
Помилки персоналу	Середня	Середній	Навчання персоналу
Низька якість сервісу	Низька	Високий	Контроль стандартів
Збої цифрових систем	Середня	Середній	Резервне копіювання
Негативні відгуки клієнтів	Середня	Високий	CRM та робота з репутацією

Для апарт-готелю важливим є забезпечення стабільної роботи систем онлайн-бронювання, PMS-систем та електронного доступу.

Технічні ризики пов'язані з: перебоями електропостачання; несправністю обладнання; аваріями інженерних систем; виходом з ладу систем безпеки (див. табл. 3.13).

Таблиця 3.13 – Аналіз технічних ризиків апарт-готелю «Vinnytsia Loft Hotel»

Ризик	Ймовірність	Рівень впливу	Заходи мінімізації
Відключення електроенергії	Висока	Високий	Генератор та резервне живлення
Поломка обладнання	Середня	Середній	Планове техобслуговування
Аварії інженерних систем	Низька	Високий	Система моніторингу
Пожежна безпека	Низька	Високий	Пожежна сигналізація

До кадрових ризиків належать: нестача кваліфікованого персоналу; висока плинність кадрів; недостатній рівень професійної підготовки (див. табл. 3.14).

Таблиця 3.14 – Аналіз кадрових ризиків апарт-готелю «Vinnytsia Loft Hotel»

Ризик	Ймовірність	Рівень впливу	Заходи мінімізації
Плинність кадрів	Середня	Середній	Система мотивації
Низька кваліфікація	Середня	Середній	Навчання персоналу
Дефіцит персоналу	Середня	Середній	Гнучка кадрова політика

У сучасних умовах особливого значення набувають: воєнні ризики; ризики надзвичайних ситуацій; епідеміологічні загрози; кіберризики (див. табл. 3.15).

Таблиця 3.15 – Аналіз безпекових ризиків апарт-готелю «Vinnytsia Loft Hotel»

Ризик	Ймовірність	Рівень впливу	Заходи мінімізації
Воєнна безпека	Середня	Високий	План безпеки
Кіберзагрози	Середня	Середній	Захист інформаційних систем
Надзвичайні ситуації	Низька	Високий	Система евакуації
Епідеміологічні ризики	Низька	Середній	Санітарні стандарти

Проведений аналіз свідчить, що найбільш критичними для проєкту апарт-готелю є (див. рис. 3.5):

– інфляційні ризики;

- зростання комунальних витрат;
- коливання попиту;
- воєнно-безпекові фактори.

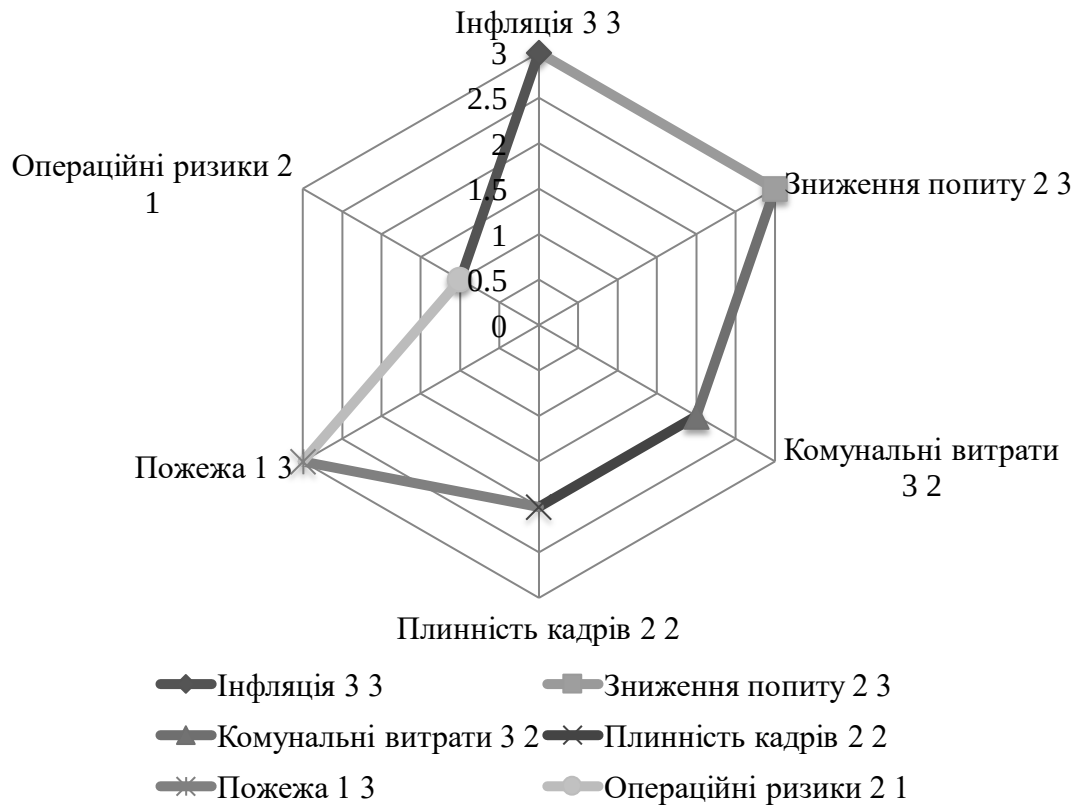


Рис. 3.5 – Оцінка ризиків апарт-готелю «Vinnytsia Loft Hotel»

Водночас реалізація запропонованих заходів мінімізації дозволяє:

- підвищити фінансову стійкість підприємства;
- знизити рівень операційних витрат;
- забезпечити стабільність функціонування;
- підвищити конкурентоспроможність апарт-готелю.

Таким чином, результати аналізу ризиків свідчать, що проєкт апарт-готелю «Vinnytsia Loft Hotel» має прийнятний рівень ризиковості та потенціал ефективного функціонування за умови впровадження сучасної системи управління ризиками, цифрових технологій та механізмів адаптивного управління.

Висновок з 3 розділу

У результаті проведеного економічного обґрунтування проєкту апарт-готелю «Vinnytsia Loft Hotel» визначено основні фінансово-економічні параметри створення та функціонування підприємства. Проведені розрахунки дозволили встановити загальний обсяг інвестиційних витрат на реалізацію проєкту, який становить понад 68 млн грн, при цьому найбільшу частку витрат формують будівельні роботи, інженерні системи та матеріально-технічне оснащення номерного фонду.

На основі прогнозованого рівня завантаження номерного фонду та середньої вартості проживання здійснено прогноз доходів і витрат підприємства. Встановлено, що загальний річний дохід апарт-готелю може становити понад 16,7 млн грн, а чистий прибуток – близько 4,2 млн грн. Проведені розрахунки свідчать про достатній рівень прибутковості та фінансової стійкості проєкту.

У межах розділу визначено основні показники рентабельності, які підтверджують економічну доцільність функціонування апарт-готелю. Рентабельність діяльності становить близько 36%, а рентабельність продажів – 25%, що свідчить про ефективність сформованої фінансової моделі та оптимізацію витрат підприємства.

Розрахунок точки беззбитковості показав, що критичний рівень завантаження номерного фонду становить 45%, тоді як прогнозований рівень завантаження – 68%, що забезпечує достатній запас фінансової міцності та стійкість проєкту до можливих коливань попиту.

Проведений аналіз ризиків засвідчив, що найбільш вагомими загрозами для проєкту є інфляційні процеси, зростання експлуатаційних витрат, коливання попиту та безпекові фактори. Водночас розроблені заходи мінімізації ризиків, впровадження сучасних цифрових технологій та використання енергоефективних рішень дозволяють підвищити адаптивність і конкурентоспроможність підприємства.

Таким чином, результати економічного обґрунтування підтверджують доцільність реалізації проєкту апарт-готелю «Vinnytsia Loft Hotel» та свідчать про можливість його ефективного функціонування на ринку готельних послуг міста Вінниця.

ВИСНОВКИ

Систематизація класифікаційних ознак апарт-готелів дозволила визначити їх багатовимірну структуру, що охоплює поділ за тривалістю проживання, рівнем сервісу, функціональним призначенням, типом апартаментів, формою власності та моделлю управління. Встановлено, що така диференціація забезпечує високий рівень адаптивності апарт-готелів до різних сегментів ринку та дозволяє формувати індивідуалізовані пропозиції для різних категорій споживачів.

Функціонування апарт-готелів характеризується рядом специфічних особливостей, серед яких ключовими є гібридна модель обслуговування, підвищений рівень автономності гостя, орієнтація на середньо- та довгострокове проживання, оптимізація операційних витрат та активне використання цифрових технологій. Підкреслено, що зазначені характеристики формують конкурентні переваги апарт-готелів у порівнянні з традиційними засобами розміщення, особливо в умовах нестабільності туристичних потоків та зміни споживчих пріоритетів.

Аналіз світових тенденцій розвитку ринку апарт-готелів засвідчив стійке зростання попиту на формати *extended stay accommodation*, підвищення інвестиційної привабливості цього сегмента, активну цифровізацію процесів обслуговування та орієнтацію на принципи сталого розвитку. Встановлено, що апарт-готелі демонструють вищу стабільність завантаженості та більш прогнозовані фінансові результати порівняно з класичними готелями, що зумовлює зростання інтересу до них з боку інвесторів.

Дослідження національних тенденцій дозволило визначити, що в Україні розвиток апарт-готелів відбувається в умовах трансформації готельного ринку під впливом воєнних, економічних та соціальних чинників. Виявлено зростання попиту на автономні формати проживання серед внутрішньо переміщених осіб, релокованих працівників, бізнес-туристів та

інших категорій споживачів, що потребують середньо- та довгострокового перебування. Обґрунтовано, що особливого значення набувають малі та середні об'єкти розміщення, які характеризуються гнучкістю управління, меншою капіталомісткістю та здатністю швидко адаптуватися до змін зовнішнього середовища.

Проведений аналіз ринку готельних послуг та конкурентного середовища засвідчив наявність стабільного попиту на послуги проживання, зростання ролі внутрішнього та ділового туризму, а також недостатній рівень розвитку сегмента апарт-готелів, що формує перспективну ринкову нішу для нового проєкту.

Дослідження попиту та цільових сегментів споживачів дозволило визначити основні категорії потенційних гостей: бізнес-туристів, медичних туристів, внутрішніх туристів, релокованих осіб та digital-кочівників. На основі отриманих результатів сформовано концепцію апарт-готелю «Vinnytsia Loft Hotel», яка базується на поєднанні сучасного loft-дизайну, автономності проживання, цифровізації сервісу та функціонального простору для коротко- і довгострокового перебування гостей.

Розроблено структуру номерного фонду, що включає Studio, 1 Bedroom та Family Apartments, які відповідають потребам різних сегментів споживачів. Запропоновані планувальні рішення та функціональне зонування приміщень забезпечують ефективну організацію внутрішнього простору, комфортне проживання гостей та раціональне використання площі будівлі.

Проведений розрахунок матеріально-технічного забезпечення дозволив визначити необхідний рівень оснащення номерного фонду, громадських зон та технічних приміщень. Загальна вартість матеріально-технічного оснащення апарт-готелю становить понад 12 млн грн, що відповідає концепції сучасного засобу розміщення середнього класу та забезпечує високий рівень комфорту й конкурентоспроможності проєкту.

Розроблений штатний розпис та організаційна структура управління апарт-готелю забезпечують ефективне функціонування підприємства при

оптимізації витрат на персонал. Використання компактної системи управління та сучасних цифрових технологій дозволяє підвищити ефективність діяльності та забезпечити якісний сервіс.

У результаті проведеного економічного обґрунтування проєкту апарт-готелю «Vinnytsia Loft Hotel» визначено основні фінансово-економічні параметри створення та функціонування підприємства. Проведені розрахунки дозволили встановити загальний обсяг інвестиційних витрат на реалізацію проєкту, який становить понад 68 млн грн, при цьому найбільшу частку витрат формують будівельні роботи, інженерні системи та матеріально-технічне оснащення номерного фонду.

На основі прогнозованого рівня завантаження номерного фонду та середньої вартості проживання здійснено прогноз доходів і витрат підприємства. Встановлено, що загальний річний дохід апарт-готелю може становити понад 16,7 млн грн, а чистий прибуток – близько 4,2 млн грн. Проведені розрахунки свідчать про достатній рівень прибутковості та фінансової стійкості проєкту.

У межах розділу визначено основні показники рентабельності, які підтверджують економічну доцільність функціонування апарт-готелю. Рентабельність діяльності становить близько 36%, а рентабельність продажів – 25%, що свідчить про ефективність сформованої фінансової моделі та оптимізацію витрат підприємства.

Розрахунок точки беззбитковості показав, що критичний рівень завантаження номерного фонду становить 45%, тоді як прогнозований рівень завантаження – 68%, що забезпечує достатній запас фінансової міцності та стійкість проєкту до можливих коливань попиту.

Проведений аналіз ризиків засвідчив, що найбільш вагомими загрозами для проєкту є інфляційні процеси, зростання експлуатаційних витрат, коливання попиту та безпекові фактори. Водночас розроблені заходи мінімізації ризиків, впровадження сучасних цифрових технологій та використання енергоефективних рішень дозволяють підвищити адаптивність

і конкурентоспроможність підприємства.

Таким чином, результати економічного обґрунтування підтверджують доцільність реалізації проекту апарт-готелю «Vinnytsia Loft Hotel» та свідчать про можливість його ефективного функціонування на ринку готельних послуг міста Вінниці.

ПЕРЕЛІК ПОСИЛАНЬ

1. Про затвердження Правил користування готелями й аналогічними засобами розміщення та надання готельних послуг: Наказ Державної туристичної адміністрації України від 16 березня 2004 р. № 19. Державна туристична адміністрація України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0413-04> (дата звернення: 12.04.2026 р.).
2. ДСТУ 4268:2003. Послуги туристичні. Засоби розміщення. Загальні вимоги. Київ, 2004. 12 с.
3. ДСТУ 4269:2003. Послуги туристичні. Класифікація готелів. Київ, 2004. 16 с.
4. Александрова С. А. Технологія готельної справи: конспект лекцій для студентів освітньо-кваліфікаційного рівня «бакалавр» усіх форм навчання галузі знань 24 «Сфера обслуговування», спеціальності 241 «Готельно-ресторанна справа». Харків : ХНУМГ ім. О.М. Бекетова, 2019. 86 с.
5. Апонін В. В., Олексин І. І., Шутовська Н. О., Футало Т. В. Організація і технологія надання послуг : навч. посібник / за ред. проф. В. В. Апоніна. Київ : Видавничий центр «Академія», 2006. 311 с.
6. Белоусова О. С., Афанасьєва О. С. Актуальні проблеми готельно-ресторанного бізнесу в Україні. *Вісник Волинського інституту економіки та менеджменту*. 2011. № 2. С.41–43.
7. Бойко М. Г., Гопкало Л. М. Організація готельного господарства : Підручник. Київ : Київ. нац. торг.-екон. ун - т, 2006. 494 с.
8. В Україні зростає кількість готелів та хостелів, внутрішній туризм сприяє розвитку індустрії – дослідження. *Forbes.ua*. URL: <https://forbes.ua/news/v-ukraini-zrostaе-kilkist-goteliv-ta-khosteliv-vnutrishniy-turizm-e-drayverom-rozvitku-industrii-doslidzhennya-03102024-23985> (дата звернення: 26.03.2026 р.).
9. Головка О. М. Організація готельного господарства : навч. посіб.

Київ : Кондор, 2015. 410 с.

10. Дубініна А. А., Мамотенко Д. Ю., Корнієнко О. М. Інноваційні технології в туризмі та готельно-ресторанному господарстві. *Інноваційний розвиток туризму та готельно-ресторанного господарства*: монографія / колектив авторів; за заг. ред. проф. В. М. Зайцевої. Запоріжжя : НУ «Запорізька політехніка», 2024. С. 27–49.

11. Журавльова С. М., Зайцева В. М., Каптюх Т. В. Технологія готельної справи : Навчальний посібник. Запоріжжя : НУ «Запорізька політехніка», 2022. 264 с.

12. Зайцева В. М., Цвілий С. М., Кукліна Т. С. Маркетинг в готельно-ресторанному господарстві : навч. посіб. Запоріжжя : НУ «Запорізька політехніка», 2022. 260 с.

13. Корнієнко О. М., Кукліна Т. С., Біленко М. О. Туристична галузь України: стан та шляхи відновлення. *Інвестиції: практика та досвід*. 2022. № 22. С. 68–73.

14. Корнієнко О. М., Кукліна Т. С., Жилко О. В. Імідж українських регіонів у контексті розбудови бренду України. *Туристична галузь України в період Євроінтеграції: теоретичний аспект* : монографія / А.В. Віндюк та ін. ; за заг. ред. В.М. Зайцевої. Запоріжжя : НУ «Запорізька політехніка», 2021. 187 с. С. 53–79.

15. Круль Г. Я. Основи готельної справи : навч. посіб. Київ : Центр учбової літератури, 2011. 368 с.

16. Кукліна Т. С., Цвілий С. М., Корнієнко О. М. Стан ресторанного господарства України під час війни. *Вісник ХНТУ*. № 2(81). ВД «Гельветика», 2022. С. 197–202.

17. Липчук В. Дослідження якості обслуговування споживачів готельних послуг. *Вісник КНЕУ*. 2016. С. 51–58.

18. Мальська М. П. Готельний бізнес: теорія та практика : Підручник. 2-ге вид. перероб. та доп. Київ : Центр учбової літератури, 2012. 472 с.

19. Мамотенко Д. Ю., Корнієнко О. М. Франчайзинг як стратегічна

модель розвитку готельних і ресторанних мереж. *Актуальні проблеми та перспективи розвитку індустрії гостинності і крафтових виробництв: І Міжнародна науково-практична конференція, присвячена 95-річчю заснування Харківського національного економічного університету імені Семена Кузнеця, 20 листопада 2025 р. Харків : ХНЕУ ім. С. Кузнеця, 2025. С. 297–301.*

20. Мунін Г. Б., Змійов А. О., Зінов'єв Г. О., Самарцев Є. В., Гаца О. О., Максимець К. П., Роглев Х. Й. Управління сучасним готельним комплексом : Навч. посіб. / За редакцією члена кор. НАН України, д.е.н., професора Дорогунцова С. І. Київ : Ліра.К, 2005. 520 с.

21. На Вінниччині в 2024 році туристичний збір установив рекорд – понад 3 мільйони гривень. *Суспільне Вінниця*. URL: <https://suspilne.media/vinnytsia/924637-na-vinnicini-v-2024-roci-turistichniy-zbir-ustanoviv-rekord-ponad-3-miljoni-griven/> (дата звернення: 26.03.2026 р.)

22. Нечаюк Л. І., Нечаюк Н. О. Готельно-ресторанний бізнес менеджмент : Навчальний посібник. Київ : Центр навчальної літератури, 2006. 348 с.

23. Огляд готельного ринку України за 2025 рік. URL: <https://ribashotelsgroup.ua/en/blog/6313/> (дата звернення: 26.03.2026 р.).

24. Погребняк А. М., Корнієнко О. М. Особливості проектування та функціонування апарт-готелів у сучасних умовах. *Тиждень науки-2026* : матер. щоріч. наук.- пр. конф. викл., наук., мол. уч., асп., студ. НУ «Запорізька політехніка», 13 – 17 квітня 2026 р. Запоріжжя : НУ «Запорізька політехніка», 2026.

25. Руденко В. П. Основи готельної справи : навч. посіб. Київ : Центр учбової літератури, 2011. 368 с.

26. Сокол Т. Г. Організація обслуговування в готелях і туристичних комплексах. Київ : Альтерпрес, 2009. 447 с.

27. Сущенко О. А. Теоретико-методологічні засади управління готельно-ресторанною діяльністю підприємств. *Методологія та практика*

сталого розвитку туризму : монографія. За заг. ред. Черниш. Полтава : ПолтНТУ ім. Ю. Кондратюка, 2018. С. 108–118.

28. Топольник В. Г. Управління якістю продукції та послуг в готельно-ресторанному господарстві : навч. посібник. Донецьк : ДонНУЕТ, 2011. 392 с.

29. Топольник В. Г., Бутова А. П., Кощавка І. В. Кількісна оцінка якості готельного продукту : Монографія / Під ред. д.т.н., проф. Топольник В. Г. Донецьк : ДонНУЕТ, 2013. 208 с.

30. Туризм: Аналітика та статистика галузі туризму. *Вінницька міська рада*. URL: <https://2021.vmr.gov.ua/Branches/Lists/Tourism/ShowContent.aspx?ID=2&> (дата звернення: 26.03.2026 р.)

31. У Вінниці близько 20 ресторанів і готелів упроваджуватимуть стандарт гостинності. *Укрінформ*. URL: <https://www.ukrinform.ua/rubric-tourism/3202023-u-vinnici-blizko-20-restoraniv-i-goteliv-uprovezuvatimut-standart-gostinnosti.html> (дата звернення: 26.03.2026 р.)

32. Цвілий С. М., Кукліна Т. С. Стратегічні маркетингові пріоритети готельно-ресторанного підприємства в посткоронавірусному середовищі вітчизняного туристичного ринку. *Особливості розвитку ринку туристичних послуг України під впливом COVID-19 та карантинних обмежень* : монографія. Кривий Ріг : Вид. ДонНУЕТ, 2021. С. 48–80.

33. Чуєва І., Корнієнко О. Вплив воєнного конфлікту на економіку та фінанси підприємств сфери обслуговування в регіонах України. *Формування сучасних концепцій управління туризмом та готельно-ресторанним бізнесом в умовах парадигми сталого розвитку* : колективна монографія / за заг. ред. Л. Безкоровайної. Запоріжжя : Запорізький національний університет, 2025. С. 147–169.

34. Швець В. В., Мазуркевич І. О., Лук'янець А. А. Архітектура як чинник формування іміджу готельного підприємства. *Сучасні технології, матеріали і конструкції в будівництві*. 2018. № 2. С. 102–106.

35. ISO/FDIS 18513:2003 Tourism services – Hotels and tourism accommodation Terminology, 2003.

36. Global Extended Stay Hotel Industry Trends Analysis Report 2025, Forecast to 2033. *Broken Down by Type, End User, Regional Analysis, and Competitive Landscape*. URL: <https://www.marketresearch.com/Maia-Research-y4212/Global-Extended-Stay-Hotel-Trends-44586768/> (дата звернення: 26.03.2026 р.).

37. European Serviced Apartments Report 2026. *Spotlight*. URL: https://www.savills.com/research_articles/255800/389805-0? (дата звернення: 26.03.2026 р.).

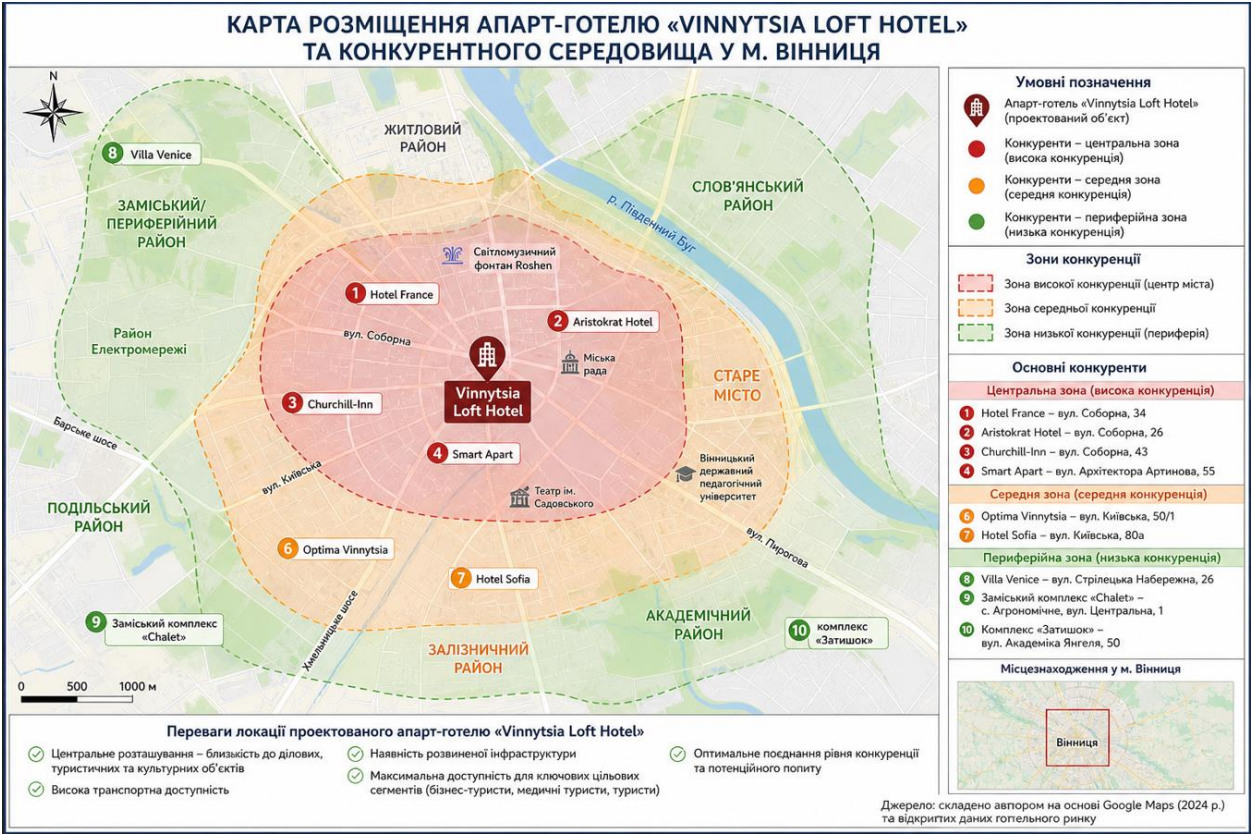
38. Kuklina T., Tsviliy S., Zhuravlova S., Korniienko O., Gurova D. The growing role of artificial intelligence in the organization of customer service in the tourism business. *Data economy: challengers and opportunities for business and goverment*: Monograph; Edited by L. Kvasnii, I. Tatomyr. Praha: Oktan print, 2025. 347 p. Pp. 129–139. DOI: <https://doi.org/10.46489/DECAO-25-03>.

39. The Serviced Apartment Sector in Europe 2024. URL: <https://www.hvs.com/article/9970-the-serviced-apartment-sector-in-europe-2024?> (дата звернення: 26.03.2026 р.).

ДОДАТКИ

Додаток А

Карта розміщення апарт-готелю «Vinnytsia Loft Hotel» та конкурентного середовища у м. Вінниця



Додаток Б

Елементи концепції апарт-готелю «Vinnytsia Loft Hotel» м. Вінниця

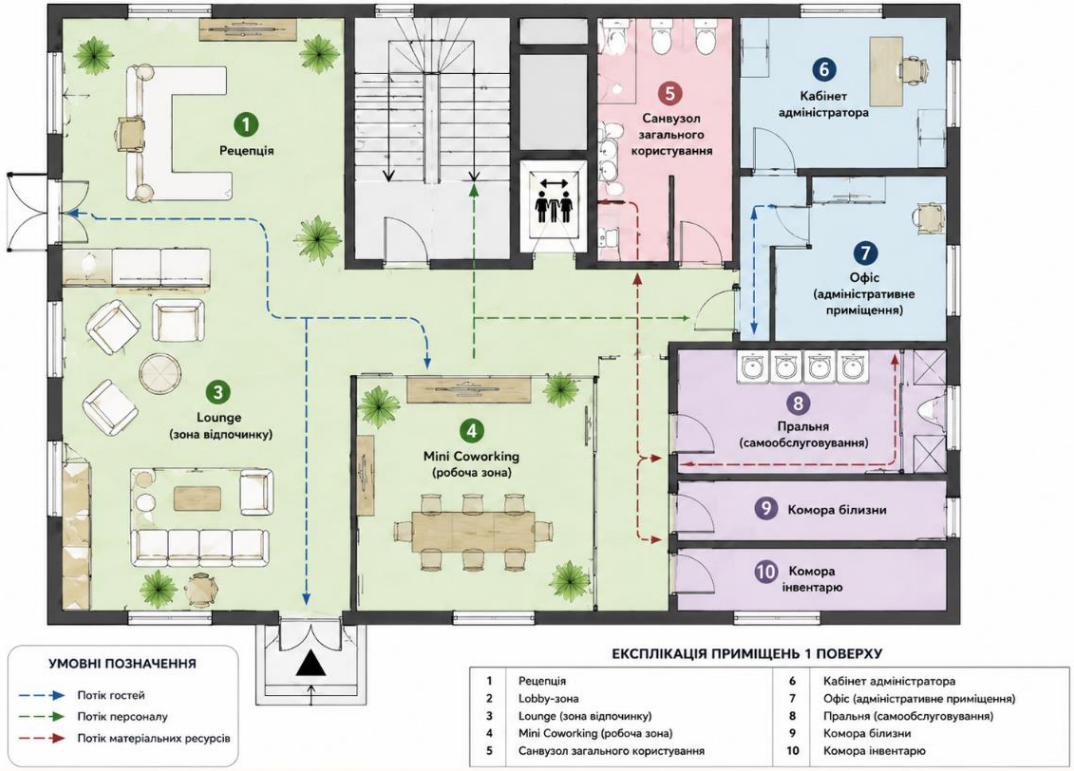


Додаток В

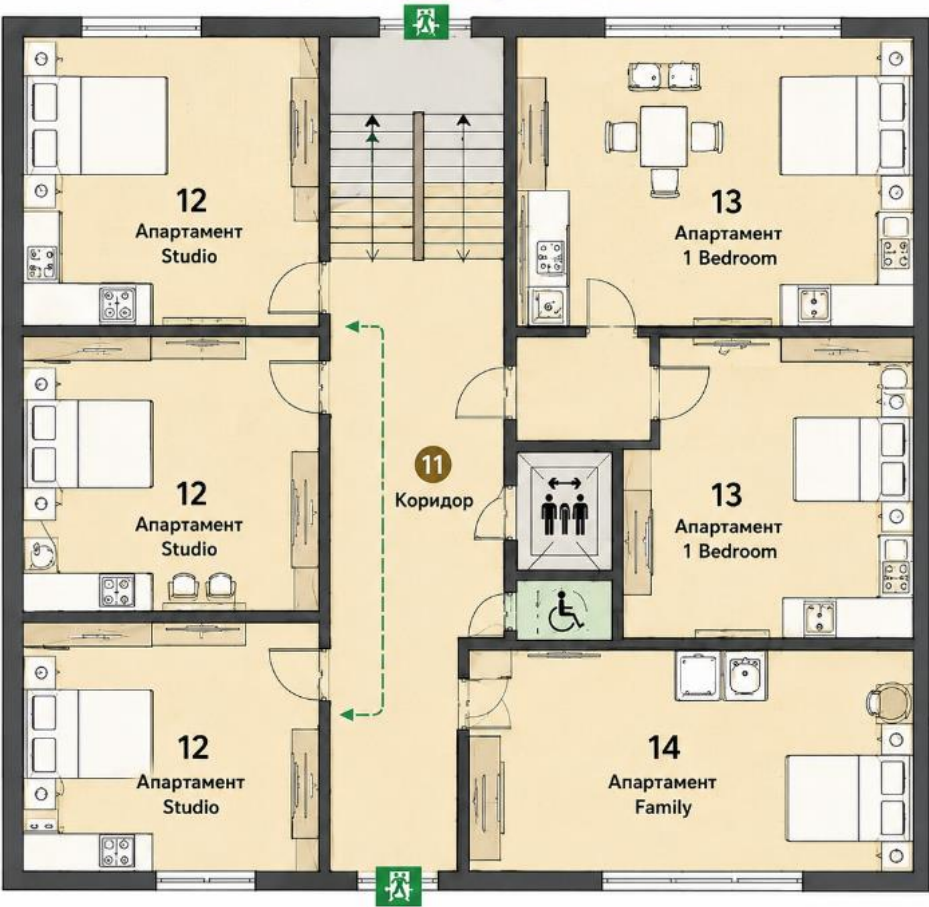
План приміщень та функціональне зонування апарт-готелю «Vinnytsia Loft Hotel» м. Вінниця



ПЛАН 1 ПОВЕРХУ (ГРОМАДСЬКА ЗОНА)
апарт-готелю «Vinnytsia Loft Hotel»



ПЛАН ТИПОВОГО ПОВЕРХУ (2–4 ПОВЕРХИ)
апарт-готелю «Vinnytsia Loft Hotel»



УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ

- Шлях евакуації
- Аварійний вихід
- Ліфт
- Санвузол для МГН

ЕКСПЛІКАЦІЯ ПРИМІЩЕНЬ 2–4 ПОВЕРХІВ

- 11. Коридор
- 12. Апартамент Studio (16 од.)
- 13. Апартамент 1 Bedroom (10 од.)
- 14. Апартамент Family (2 од.)

ПЛАН ТЕХНІЧНОГО ПОВЕРХУ (підвал / техповерх)



УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ

- Вхідні двері
- Сходова клітка
- Ліфтовий шахт
- Стелажи / обладнання
- Холодильник

ЕКСПЛІКАЦІЯ ПРИМІЩЕНЬ ТЕХНІЧНОГО ПОВЕРХУ

- 15. Електрощитова – розміщення електричного обладнання та щитів керування
- 16. Серверна – серверне та мережеве обладнання, система безпеки
- 17. Вентиляційна камера – обладнання системи вентиляції та кондиціювання
- 18. Технічне приміщення – інженерне обладнання (насоси, бойлери тощо)
- 19. Приміщення персоналу – зона відпочинку та прийому їжі персоналом
- 20. Склад – зберігання господарських матеріалів та запасів

Додаток Г

Планування вестибюльної зони апарт-готелю «Vinnytsia Loft Hotel» м.
Вінниця

ВЕСТИБЮЛЬНА ЗОНА «VINNYTSIA LOFT HOTEL»
Рецепція + Lobby-простір + Зона очікування гостей



ЕКСПЛІКАЦІЯ ЗОН

1 Рецепція

- Робоче місце адміністратора
- Автоматизований check-in/check-out

2 Lobby-простір

- Зона відпочинку
- М'які меблі
- Інформаційний стенд / TV

3 Зона очікування / coworking

- Робочі місця з розетками
- Wi-Fi
- Місця для короткочасної роботи

ОСНАЩЕННЯ РЕЦЕПЦІЇ

- Комп'ютер адміністратора
- Платіжний термінал
- Кіоск самообслуговування check-in/check-out





**АВТОМАТИЗОВАНИЙ
CHECK-IN / CHECK-OUT**

- Самостійна реєстрація гостей
- Оплата банківською картою
- Видача ключ-карти
- Інтуїтивно зрозумілий інтерфейс

КОЛЬОРОВА ПАЛІТРА



МАТЕРІАЛИ ТА ОЗДОБЛЕННЯ



Декоративна штукатурка



Цегляна кладка



Дерево



Метал



Бетон



Скло / металеві перегородки

Додаток Д

Планування та дизайн апартаменту студія апартамент-готелю «Vinnytsia Loft Hotel» м. Вінниця

АПАРТАМЕНТ СТУДІЯ (STUDIO)

Площа: 28-32 м² | Місткість: 1-2 особи

ЕКСПЛІКАЦІЯ ЗОН

- 1 Вхідна зона з шафою
- 2 Санвузол
- 3 Кухонна зона
- 4 Спальна зона
- 5 Робоча / вітальня зона



СУЧАСНИЙ LOFT-ДИЗАЙН ТА ФУНКЦІОНАЛЬНИЙ ПРОСТІР



СПАЛЬНА ЗОНА



КУХОННА ЗОНА



РОБОЧА / ВІТАЛЬНА ЗОНА



САНВУЗОЛ



ОСНАЩЕННЯ АПАРТАМЕНТУ

- Двоспальне ліжко (1600x2000 мм)
- Шафа для одягу
- Кухонний блок: варильна поверхня, витяжка, мийка, холодильник, мікрохвильова піч, електрочайник
- Барна стійка з 2 стільцями
- Диван / крісло
- Робочий стіл та стілець
- Телевізор Smart TV
- Кондиціонер
- Пральна машина
- Wi-Fi

ХАРАКТЕРИСТИКИ

- Площа: 28-32 м²
- Поверхи: 2-4
- Кількість: 16 апартаментів такого типу
- Призначення: коротко- та середньострокове проживання

МАТЕРІАЛИ ТА КОЛЬОРОВА ПАЛІТРА



Бетон



Цегляна кладка



Дерево



Чорний метал



Графіт



Оливковий акцент

Додаток Е

Планування та дизайн однокімнатні апартаменти апарт-готелю «Vinnytsia Loft Hotel» м. Вінниця

АПАРТАМЕНТ 1 BEDROOM (ОДНОКІМНАТНІ АПАРТАМЕНТИ)

Площа: 35–45 м² | Місткість: 2–3 особи

СУЧАСНИЙ LOFT-ДИЗАЙН ТА ФУНКЦІОНАЛЬНИЙ ПРОСТІР

ЕКСПЛІКАЦІЯ ЗОН

- 1 Вхідна зона з шафою
- 2 Санвузол
- 3 Кухня-вітальня
- 4 Спальня
- 5 Гардеробна зона

ПЛОЩА 35–45 м²

МІСТКІСТЬ 2–3 особи

КУХНЯ-ВІТАЛЬНЯ

СПАЛЬНЯ

ГАРДЕРОБНА ЗОНА

САНВУЗОЛ

ХАРАКТЕРИСТИКИ

- Площа: 35–45 м²
- Поверхи: 2–4
- Кількість: 10 апартаментів такого типу
- Призначення: середньо- та довгострокове проживання

МАТЕРІАЛИ ТА КОЛЬОРОВА ПАЛІТРА

Бетон

Цегляна кладка

Дерево

Чорний метал

Графіт

Оливковий акцент

ОСНАЩЕННЯ АПАРТАМЕНТУ

- Двоспальне ліжко (1600×2000 мм)
- Шафа для одягу
- Кухонний блок: варильна поверхня, витяжка, мийка, холодильник, мікрохвильова піч, електрочайник
- Барна стійка з 2 стільцями
- Диван / крісло
- Журнальний стіл
- Робочий стіл та стілець
- Телевізор Smart TV
- Кондиціонер
- Пральна машина
- Wi-Fi

Додаток Є

Планування та дизайн сімейні апартаменти апарт-готелю «Vinnytsia Loft Hotel» м. Вінниця

СІМЕЙНІ АПАРТАМЕНТИ (FAMILY APARTMENT)

Площа: 50–60 м² | Місткість: 3–4 особи

ЕКСПЛІКАЦІЯ ЗОН

- 1 Вхідна зона / гардероб
- 2 Санвузол
- 3 Кухня-вітальня
- 4 Спальня 1 (двоспальне ліжко)
- 5 Спальня 2 (два односпальні ліжка)

ПЛОЩА
50–60 м²

МІСТКІСТЬ
3–4 особи

СУЧАСНИЙ LOFT-ДИЗАЙН ТА ПРОСТІР ДЛЯ ВСІЄЇ РОДИНИ

КУХНЯ-ВІТАЛЬНЯ

СПАЛЬНЯ 1

СПАЛЬНЯ 2

САНВУЗОЛ

ВХІДНА ЗОНА / ГАРДЕРОВ

ОСНАЩЕННЯ АПАРТАМЕНТУ

- Двоспальне ліжко (1600×2000 мм)
- Два односпальні ліжка (900×2000 мм)
- Шафа для одягу
- Кухонний блок: варильна поверхня, витяжка, мийка, холодильник, мікрохвильова піч, електрочайник
- Обідній стіл зі стільцями
- Диван / крісла
- Журнальний стіл
- Робочий стіл та стілець
- Телевізор Smart TV (2 шт.)
- Кондиціонер (2 шт.)
- Пральна машина
- Wi-Fi

ХАРАКТЕРИСТИКИ

- Площа: 50–60 м²
- Поверхи: 2–4
- Кількість: 2 апартаменти такого типу
- Призначення: для сімейного відпочинку та тривалого проживання

МАТЕРІАЛИ ТА КОЛЬОРОВА ПАЛІТРА

Бетон

Цегляна кладка

Дерево

Чорний метал

Графіт

Оливковий акцент

ПРОСТІР ДЛЯ ВСІЄЇ РОДИНИ

КОМФОРТ ТА ФУНКЦІОНАЛЬНІСТЬ

СУЧАСНИЙ ДИЗАЙН

ПРАКТИЧНІ РІШЕННЯ ДЛЯ ДОВГОГО ПРОЖИВАННЯ

Додаток Ж

Організаційна структура управління апарт-готелю «Vinnytsia Loft Hotel»

