

DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2024-60-14>

УДК 338.48

# КОНДО-ГОТЕЛЬ ЯК НОВИЙ ФОРМАТ ПРОВАДЖЕННЯ ГОТЕЛЬНОГО БІЗНЕСУ В УКРАЇНІ

## CONDO-HOTEL AS A NEW FORMAT OF HOTEL BUSINESS IN UKRAINE

**Галасюк Світлана Сергіївна**кандидат економічних наук, доцент,  
Одеський національний економічний університет  
ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-6512-4475>**Galasyuk Svitlana**

Odessa National Economic University

Стаття присвячена актуальним питанням, пов'язаним з появою та активним поширенням кондо-готелів як нового формату провадження готельного бізнесу в Україні. Встановлено, що зараз існує значний попит споживачів на проживання в приміщеннях, обладнаних кухнями та іншими зручностями. Систематизовано та проаналізовано дослідження науковців і практиків щодо сутності та особливостей апарт-готелів типу кондо-мінімуму. Зазначено, що для успішного розвитку будь-якого кондо-готелю важливою умовою є співпраця девелопера з готельним оператором. Вивчено три форми їх партнерства. Встановлено та сформульовано основні переваги та ймовірні ризики, пов'язані з діяльністю кондо-готелів, які існують для туристів, приватних інвесторів, девелоперів, готельних операторів та туристичних дестинацій. Підкреслено, що ринок кондо-готелів в Україні тільки формується, тому всім його учасникам потрібно ретельно вивчати один одного задля успішної подальшої роботи, отримування прибутків і розвитку власної справи.

**Ключові слова:** кондо-готель, апарт-готель, гостьова квартира, готельний оператор (керуюча компанія), девелопер, інвестиції, приватні інвестори.

The article is devoted to topical issues related to the emergence and active spread of condo-hotels as a new format of hotel business in Ukraine. It was found that despite the full-scale invasion of Russian troops on the territory of our country, domestic tourism is becoming popular in Ukraine – especially in the western regions, which are safer for living. It was revealed that the restriction on the departure of men abroad has led to the fact that many families can rest in full only in Ukraine. It has been established that there is now a significant consumer demand for living in premises equipped with kitchens and other amenities. It is noted that under such conditions, developers are increasingly paying attention to the construction of new condominium-type apart-hotels due to the attraction of funds from private investors. The regulatory and legal documents of Ukraine regarding the definition of the terms «apart-hotel» and «guest apartment» have been analyzed. Their similarities and differences according to individual criteria are revealed. It is noted that the condo-hotel can be considered a separate format of the apart-hotel. Features of condo-hotels are established depending on the methods of construction, investment, profit, ownership of real estate, management of this means of accommodation, etc. Probable forms of partnership between the developer and the hotel operator in the creation of condo-hotels are considered. Information on the attractiveness of investing in the development of condo-hotels in Ukraine is systematized using specific examples. The main indicators of the investment activity of condo-hotels were identified (planned profitability, average annual occupancy, payback period, projected capitalization, dividend payment schedule, cost of 1 m<sup>2</sup> room, income distribution between private investors and the management company, ratio of service infrastructure and apartment rooms, etc.) and determined their range. It is emphasized that a real investment boom is observed in the Bukovel ski resort. There are investment proposals for the construction of condo-hotels in Transcarpathia, Odesa, Lviv, Vinnytsia, Ternopil, Lutsk. The main advantages and probable risks associated with the activity of condo-hotels are established and formulated – for tourists, private investors, developers, hotel operators and tourist destinations. It is emphasized that the market of condo-hotels in Ukraine is just being formed, therefore all its participants need to carefully study each other for successful further work, obtaining profits and developing their own business.

**Keywords:** condo-hotel, apart-hotel, guest apartment, hotel operator (management company), developer, investments, private investors.

**Постановка проблеми.** Сучасною тенденцією в індустрії гостинності України є підвищення попиту на тимчасове проживання в готелях, номери яких обладнані кухнею, або в орендованому житлі (квартирах, апартаментах). Попри повномасштабне вторгнення російських військ на територію нашої держави, в Україні активізується внутрішній туризм – особливо в західних регіонах, які є більш безпечними для проживання. Обмеження на виїзд чоловіків за кордон призвело до того, що багато родин можуть відпочити повним складом тільки в Україні.

За таких умов девелопери все частіше звертають увагу на будівництво нових апарт-готелів типу кондомініуму через залучення коштів приватних інвесторів. Проте в науковій літературі практично відсутні дослідження поняття «кондо-готель», а також його особливостей, переваг та ризиків для власників номерів-апартаментів та інших учасників ринку.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** На даний час в Україні є поодинокі наукові дослідження, пов'язані з доцільністю функціонування та інноваційністю існування такого типу засобів розміщення як апарт-готель [1; 2]. Однак протягом останніх років в інтернет-просторі з'явилося чимало публікацій від практиків з готельного бізнесу у вигляді інтерв'ю, виступів на форумах і конференціях, консультацій з питань інвестиційної привабливості апарт-готелів типу кондомініуму [3–8].

**Виділення не вирішених раніше частин загальної проблеми.** Незважаючи на підвищений інтерес до інвестиційної привабливості апарт-готелів, що працюють на засадах кондомініуму, в Україні дотепер немає наукових розробок щодо поняття «кондо-готель» та визначення його особливостей як нового формату провадження готельного бізнесу.

**Формулювання цілей статті (постановка завдання).** Метою статті є дослідження кондо-готелю як нового формату провадження готельного бізнесу, виявлення його особливостей, а також переваг та ризиків для всіх учасників ринку цього виду нерухомості – туристів, приватних інвесторів, девелоперів, готельних операторів та туристичних дестинацій.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Огляд нормативно-правових документів України з провадження готельного бізнесу дозволив встановити, що для потреб споживачів, які воліють проживати в приміщеннях, обладнаних кухнями та іншими необхідними зручностями, в українському зако-

нодавстві існують терміни «апарт-готель» (колективний засіб розміщення) та «гостьова квартира» (індивідуальний засіб розміщення).

Згідно з національним стандартом ДСТУ 4527:2006:

- апарт-готель – це готель, у якому номерний фонд представлений житловими кімнатами, у складі яких є кухня або функціональна зона з умовами для самостійного готування їжі;

- гостьова квартира – засіб розміщення в окремому вмебльованому приміщенні житлового будинку з однієї або декількох кімнат, кухні та санітарного-технічного вузла [9].

Відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України № 297 [10], якою визначені певні правила функціонування засобів розміщення, відмінності між апарт-готелями та гостьовими квартирами відображені в таких критеріях [11]:

- загальна кількість місць для організації ночівлі: для апарт-готелів – 30 та більше; для гостьових квартир – менше ніж 30 місць;

- державна реєстрація: апарт-готелі мають бути зареєстровані як юридичні особи або як фізичні особи-підприємці (ФОП); власникам гостьових квартир реєстрація в якості суб'єктів господарювання не потрібна;

- плата за обслуговування: в апарт-готелях оплата за основні та додаткові послуги має прийматися за встановленими цінами; в гостьових квартирах оплата за проживання здійснюється за договором із споживачем, можливо й безкоштовне поселення;

- статистична звітність – апарт-готелі мають надавати відомості за формою № 1-КЗР; господарі приватних квартир повинні вести книгу реєстрації клієнтів (паспортні дані, дати прибуття та від'їзду, вартість наданих послуг) та подавати інформацію про свою діяльність до місцевих органів влади у сфері туризму за встановленою формою;

- податкова звітність – апарт-готелі повинні надавати комплект документів у повному обсязі для даного виду діяльності; власники гостьових квартир мають заповнювати декларацію про доходи, отримані від надання послуг з тимчасового розміщення, на підставі якої визначається сума податку, яку потрібно сплатити до бюджету;

державна категоризація – для апарт-готелів встановлення певної категорії (від 1 до 5 зірок за вимогами ДСТУ 4269:2003) є обов'язковою умовою для провадження ними діяльності з тимчасового розміщення; гостьовим квартирам категоризація не потрібна.

Таким чином, відмінності між апарт-готелями та гостьовими квартирами досить суттєві з точки зору кількості місць для ночівлі, оплати за обслуговування, державної реєстрації, ведення статистичної та податкової звітності, а також обов'язковості отримання певної категорії. Крім того, вони відрізняються за видом нерухомості, умовами поселення клієнтів, оплатою комунальних послуг, розташуванням в архітектурно-планувальній забудові населених пунктів тощо. Ланкою, що об'єднує апарт-готелі та гостьові квартири, є надання споживачам приміщення, повністю укомплектованого для комфортного проживання, в якому обов'язково має бути кухня або зона для самостійного приготування їжі.

Останнім часом в Україні почали з'являтися засоби розміщення, які в закордонній практиці готельної діяльності отримали назву «кондо-готелі». Для споживача, який поселяється в такому засобі розміщення, кондо-готель – це звичайний апарт-готель, проте між цими двома поняттями існують деякі розбіжності, пов'язані з умовами провадження готельного бізнесу.

В табл. 1 зроблено порівняння засобів розміщення, в яких одиницею житла є приміщення з функціональною зоною для приготування їжі.

На підставі вивчення досвіду функціонування кондо-готелів [3–8] виявлені їх основні особливості:

- спосіб будівництва кондо-готелю – визначення майбутнього об'єкта комерційної нерухомості в якості інвестиційного проєкту для подальшого продажу окремих номерів з готельним сервісом різним власникам;
- спосіб інвестування – вкладення коштів приватних інвесторів у будівництво кондо-готелю для отримання гарантованого

пасивного прибутку від здачі номерів в оренду або в управління об'єктом нерухомості;

- спосіб отримання прибутку – розподілення прибутку рівномірно між усіма власниками відповідно до площі приміщення; початок нарахування прибутку після завершення першого кварталу роботи кондо-готелю; щоквартальна виплата дивідендів власникам;

- спосіб володіння об'єктом нерухомості – співтовариство приватних інвесторів, до яких належать фізичні особи, юридичні особи, фізичні особи-підприємці, що можуть придбати в кондо-готелі один або декілька номерів та оформити на них право власності (зادля зниження вартості інвестиційного внеску розглядається навіть можливість придбання частини номеру – половини або чверті – в розрахунку на одного власника);

- спосіб управління кондо-готелем – надання необхідних повноважень керуючій компанії, яка під власним брендом займатиметься забезпеченням повного комплексу готельного обслуговування, зокрема: завантаження номерного фонду, його технічним станом, найманням кваліфікованого персоналу, наданням додаткових сервісних послуг, організацією всіх допоміжних процесів, що відбуваються в кондо-готелі;

- право на безкоштовне розміщення – власник може користуватись особистим апартаментом без оплати протягом певного часу впродовж календарного року;

- розташування кондо-готелів в дес-тинаціях з підвищеною туристичною активністю – на морських узбережжях і гірськолижних курортах, в популярних містах;

- різний ціновий діапазон (економ, середній та вищий) залежно від популярності дестинації та від місця знаходження кондо-готеля в її архітектурно-планувальній забудові;

Таблиця 1

Типи засобів розміщення, в яких одиницею житла є приміщення, облаштовані кухнею

| Тип засобу розміщення | Вид нерухомості | Власник нерухомості         | Спосіб управління об'єктом нерухомості | Категоризація закладу | Клас засобу розміщення          |
|-----------------------|-----------------|-----------------------------|----------------------------------------|-----------------------|---------------------------------|
| Гостьова квартира     | Житлова         | Фізична особа               | Власник (господар)                     | Не потрібна           | Індивідуальний засіб розміщення |
| Апарт-готель          | Комерційна      | Юридична особа або ФОП      | Керуючий готелем                       | Обов'язкова           | Колективний засіб розміщення    |
| Кондо-готель          | Комерційна      | Багато власників-інвесторів | Керуюча компанія (оператор)            | Обов'язкова           | Колективний засіб розміщення    |

Джерело: авторська розробка

- низькі інвестиційні ризики та швидка окупність інвестицій для власників апартаментів, які забезпечуються укладанням договору з досвідченим готельним оператором, який працює в тандемі з надійним і відповідальним девелопером;

- повноцінна інфраструктура – рецепція, зона відпочинку, ресторани і бари, конференц-зал, паркінг, приміщення для біологічного відновлення організму (залежно від розташування та типу кондо-готелю можуть бути: СПА-комплекс із саунами, чанами, масажними кабінетами; відкритий, закритий або інфініті-басейн); спортивний / тренажерний зали; пункти оренди обладнання (лижне спорядження, катери, човни); арт-простір; коворкінг; руфтоп-кінотеатр; дитячі ігрові зони тощо.

Для успішного розвитку будь-якого кондо-готелю важливою умовою є співпраця девелопера, який несе відповідальність за будівництво, та готельного оператора, від якого залежить якість обслуговування, рівень завантаження, окупність та майбутній прибуток. За визначенням Артура Лупашка [3], директора керуючої компанії Ribas Hotels Group, в сучасних умовах існують три основні види такого партнерства:

- девелопер самостійно займається розробленням концепції та проекту кондо-готелю, його будівництвом та оснащенням, оздоблюванням та меблюванням, введенням в експлуатацію, і по завершенні цих процесів укладає договір з готельним оператором на управління об'єктом; в такому разі керуюча компанія не несе відповідальності за окупність вкладених інвестицій;

- девелопер купує стандарти готельного оператора та замовляє в нього експертизу на окремих етапах проектування та будівництва кондо-готелю, використовує бренд керуючої компанії та її фінансові прогнози, забезпечуючи там самим стратегічне партнерство обох підприємств;

- девелопер та готельний оператор спільно працюють над створенням концепції і проекту кондо-готелю; в такому разі керуюча компанія несе повну відповідальність за всі проєктні рішення, контролює їх реалізацію та забезпечує фінансову ефективність об'єкта.

Формат «кондо-готель» з'явився в Україні на рубежі 2020-х років та, попри пандемію коронавірусу та повномасштабне вторгнення російських військ на територію нашої держави, почав активно розвиватися (табл. 2).

Якщо до 2019 року в нашій країні було лише три подібні засоби розміщення, то на

даний момент кількість уведених в експлуатацію та тих, що перебувають у стані будівництва, становить понад п'ять десятків; крім того, є багато проєктів та концепцій, які представлені для обговорення між готельними операторами та девелоперами.

Дослідження кондо-готелів дозволило встановити, що:

- планова рентабельність інвестицій закладається на рівні 8–16% річних залежно від прогнозованого попиту на проживання та обслуговування в закладі;

- середньорічне завантаження оцінюється в 50–60%, але у великих містах воно може бути більшим, враховуючи ділову активність населення;

- термін окупності залежить від доходності кондо-готелів і зазвичай становить 7–8 і більше років;

- прогнозована капіталізація знаходиться, в основному, на рівні 30%, що означає збільшення обсягу вкладених інвестицій на третину після завершення терміну їх окупності;

- графік виплати дивідендів – щоквартально, починаючи з перших трьох місяців роботи засобу розміщення після введення в експлуатацію;

- вартість 1 м<sup>2</sup> коливається від 3000 до 6000 \$ та більше і залежить від туристичної дестинації та локалізації кондо-готеля на її території;

отриманий дохід поділяється між власником апартаментів та готельним оператором у співвідношенні 70% : 30%;

- кількість пропозицій на будівництво кондо-готелів підвищеної місткості збільшується – від 60-80 номерів у 2020-2023 роках до 80-300-800 номерів у цей час; також з'являються проєкти будівництва котеджів і шале у складі туристичних містечок;

- співвідношення інфраструктури сервісу і номерів-апартаментів – від 30% : 70% до 45% : 55%; при цьому досвідчені готельні оператори наполягають на збільшенні площі приміщень, призначених для надання додаткових послуг, що допоможе підвищити прибутковість закладу;

- можливість безкоштовно проживати у власному номері протягом певного часу (зазвичай від 14 до 20 діб на рік); якщо власник бажає проживати в своєму номері більшу кількість днів, ніж встановлено лімітом, то він має сплачувати комісію за управління в розмірі 30% від добової вартості номера.

За підсумками 2023 року найдорожча земля і, відповідно, квадратні метри готель-



Таблиця 2

Привабливість інвестування в розвиток кондо-готелів України

| Назва кондо-готелів               | Рентабельність інвестицій у проєкт, % | Середньорічна завантаженість, % | Термін окупності інвестицій, років | Місткість номерного фонду, номерів/котеджів | Керуюча компанія           | Девелопер              | Дата відкриття   |
|-----------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------|----------------------------|------------------------|------------------|
| Ribas Karpaty, с. Поляниця        | 10-14                                 | 67                              | 7-8                                | 60/1                                        | Ribas Hotels Group         | Креона Білдінг         | 2020 р.          |
| Нвоуа 1/2, с. Поляниця            | 8,3-12,4                              | 45                              | 8-12                               | 86/0                                        | Invest Bukovel             | Invest Bukovel         | 2020 р./ 2023 р. |
| Fomich Aparts, с. Поляниця        | 8,5-18                                | 45                              | 8-12                               | 61/0                                        | Fomich Hotels Group        | Fomich Hotels Group    | 2021 р.          |
| WOL.121 by Ribas, Одеса           | 9,2                                   | 88                              | 10-11                              | 63/0                                        | Ribas Hotels Group         | Numo Development       | 2022 р.          |
| Agate Resort & Spa, с. Микуличин  | 13                                    | 55                              | 7-8                                | 0/37                                        | Ribas Hotels Group         | MBA Development        | 2023 р.          |
| Apartel Uzhhorod                  | 8,8-13,2                              | 60                              | 7-11                               | 63/0                                        | Apartel Resorts            | Desna PRO              | 2023 р.          |
| Lev City Hotel, Львів             | 10-11,5                               | 50                              | 8-9                                | 87/0                                        | Ribas Hotels Group         | LEV Development        | 1 кв. 2024 р.    |
| LEV Resort Hotel, с. Поляниця     | 11-16                                 | 60                              | 6-10                               | 137/0                                       | Ribas Hotels Group         | LEV Development        | 1 кв. 2024 р.    |
| Ama Family Resort, с. Поляниця    | 17                                    | 55                              | 5-6                                | 85/30                                       | Ribas Hotels Group         | Фемелі Резорт Буковель | 2 кв. 2024 р.    |
| TrueVille, с. Поляниця            | 10,4                                  | 57                              | 9-10                               | 0/14                                        | TrueVille                  | TrueVille Group        | 3 кв. 2024 р.    |
| Mountain Residence-3, с. Поляниця | 8-11                                  | 70                              | 9-12                               | 130/ 43                                     | Mountain Residence Service | MBT Group              | 4 кв. 2024 р.    |
| WOL.Green Polyana с. Поляна       | 10-14                                 | 65                              | 7-10                               | 78/0                                        | Ribas Hotels Group         | Arena                  | 4 кв. 2024 р.    |
| Glacier Apartments, с. Поляниця   | 11-12                                 | 60                              | 8-9                                | 810/0                                       | Invest Bukovel             | VD Group               | 3 кв. 2025 р.    |
| Logos Home Apartment, Яремче      | 13,5                                  | 62                              | 7-8                                | 164/0                                       | Ribas Hotels Group         | Kovcheg Developer      | 4 кв. 2026 р.    |
| Melis, с. Яблуниця                | 16                                    | 50                              | 6-7                                | 300/0                                       | Ribas Hotels Group         | Numo Development       | 4 кв. 2026 р.    |

Джерело: створено автором за даними [8; 12–14]

ної нерухомості знаходяться в Івано-Франківській, Львівській, Київській, Вінницькій та Закарпатській областях. Справжній інвестиційний бум спостерігається на гірськолижному курорті Буковель та в найближчих до нього

місцевостях – селищах Поляниця, Яблуниця, Микуличин, місті Яремче. Крім того, готельні оператори та девелопери звертають увагу на Закарпаття, намагаючись активізувати його бальнеологічні та термальні властивості. Так,

вже уведені в експлуатацію або перебувають у стані будівництва проєкти кондо-готелів в Ужгороді, Хусті, Шаяні, Полянні. Отримують розвиток й кондо-готелі в обласних центрах – таких, як Одеса, Львів, Вінниця, Тернопіль, Луцьк.

Враховуючи, що ринок кондо-готелів в Україні тільки формується, всім його учасникам – готельним операторам, девелоперам та приватним інвесторам – потрібно ретельно вивчати один одного задля успішної подальшої роботи, отримування прибутків, розвитку власної справи та туристичних дестинацій.

Переваги створення кондо-готелів:

- для туристів: організація повного циклу готельного обслуговування; наявність розвинутої інфраструктури і спектру додаткових послуг; підвищені заходи щодо безпеки перебування (наявність: укриттів для запобігання наслідків ракетно-дронових ударів, генераторів на випадок блекаутів, санітарно-епідеміологічних заходів під час підвищення інтенсивності інфекційних захворювань); захищеність від шахрайства, яке може бути при оренді житла подового (в гостьових квартирах);

- для приватних інвесторів: можливість придбання одного або декількох номерів в кондо-готелі для подальшої здачі в оренду з метою отримування пасивного прибутку; відсутність клопіт, пов'язаних з дизайном і меблюванням приміщень, а також їх ремонтом в майбутньому; відсутність проблем із завантаженням номерів, тому що ці питання має вирішувати керуюча компанія;

- для девелоперів: можливість залучення коштів приватних інвесторів та їх використання для більш швидкого введення кондо-готелів в експлуатацію; співпраця з готельним оператором (керуючою компанією) на всіх етапах будівництва, починаючи зі створення проєкта кондо-готеля; масштабування певних концепцій кондо-готелів під брендами надійних готельних операторів;

- для керуючих компаній: отримування прибутку від управління об'єктами нерухомості; можливість брати участь в узгодженні проєкту кондо-готеля на етапі формування його концепції, що має підвищити надійність такого партнерства та збільшити майбутні прибутки;

- для туристичних дестинацій: збільшення туристопотоку в певній місцевості; розвиток суміжних видів діяльності (ресторанного господарства, торговельної та дозвільної сфери, послуг перевізників тощо) через підвищення туристичної активності; зрос-

тання податкових надходжень від туристичної діяльності; активізація вкладання інвестицій в економіку регіону та держави в цілому

Ймовірні ризики, пов'язані з кондо-готелями та їх діяльністю:

- для туристів: підвищення цін на обслуговування в кондо-готелі, особливо внаслідок збільшення популярності туристичної дестинації; зниження якості обслуговування та зручності асортименту надаваних послуг;

- для приватних інвесторів: укладання договору з невідповідальним забудовником; збільшення термінів будівництва кондо-готелю; некомпетентність керуючої компанії в організації управління об'єктом нерухомості; зниження доходів, очікуваних від здачі номерів в оренду; збільшення витрат на ремонт та модернізацію апартаментів та інших приміщень; неврахування інфляції в проєктних розрахунках, через що прибуток від інвестиційної діяльності може суттєво знизитися; ймовірність невиправданості очікувань інвесторів, які вклали останні заощадження у будівництво кондо-готелів та не отримали бажаного прибутку; можливі складнощі з продажем апартаментів у майбутньому;

- для девелоперів: проблеми з виділенням ділянок під забудову; ймовірність банкрутства через зовнішні обставини – такі, як: пандемія, повномасштабне вторгнення, наслідки ракетних та дрових ударів тощо; неможливість вчасно реалізувати всі апартаменти, виставлені на продаж; укладання договору з некомпетентним готельним оператором;

- для керуючих компаній: ймовірні складнощі в управлінні кондо-готелем, в якому готельний оператор не був задіяним в процесі його створення; перевищення витрат на забезпечення функціонування об'єкта нерухомості й на маркетинговий бюджет у разі невеликих обсягів операційної діяльності;

- для туристичних дестинацій: зниження попиту на обслуговування в кондо-готелях у повоєнний час, коли очікуватиметься збільшення виїзного туристопотоку за кордон (проте це не стосується популярних місцевостей, які зможуть компенсувати тимчасовий відтік українських туристів за рахунок прибуття іноземних відвідувачів); переорієнтація готельних операторів на інші дестинації, зокрема зарубіжні.

**Висновки.** Проведене дослідження демонструє, що попри російську військову агресію, в Україні склалися умови для активного розвитку кондо-готелів як перспективного формату провадження готельного бізнесу. Встанов-

лено, що поняття «кондо-готель» нещодавно почало використовуватися фахівцями-практиками, проте зовсім не досліджено науковцями. Тому в статті зроблено аналіз споріднених термінів (апарт-готель та гостьова квартира), виявлено їх подібні та відмінні риси. Акцентовано увагу на те, що кондо-готель може вважатися окремим видом апарт-готелю, однак він має власні особливості, пов'язані зі способом будівництва, інвестування, отримування прибутку, володіння об'єктом нерухомості, управління цим закладом тощо. Розглянуто ймовірні форми партнерства між девелопером та готельним оператором при створенні кондо-готелів. Систематизовано відомості про привабливість інвестування в розвиток цих закладів на конкретних прикладах. Виявлено основні показники інвестиційної діяль-

ності кондо-готелів (планова рентабельність, середньорічне завантаження, термін окупності, прогнозована капіталізація, вартість 1 м<sup>2</sup> номеру, розподіл доходу між приватними інвесторами та керуючою компанією, співвідношення інфраструктури сервісу і номерів-апартаментів тощо). Підкреслено, що справжній інвестиційний бум спостерігається на гірськолижному курорті Буковель, а також в деяких обласних центрах України. Встановлено та сформульовано основні переваги та ймовірні ризики, пов'язані з діяльністю кондо-готелів, що існують для туристів, приватних інвесторів, девелоперів, готельних операторів та туристичних дестинацій. Підкреслено, що ринок кондо-готелів в Україні тільки формується, проте має перспективи для розвитку.

#### СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Давиденко І. В., Скрипкару А. А. Апарт-готелі як інноваційна форма організації готельних підприємств. *Економіка та суспільство*. 2018. № 18. С. 359–363.
2. Ліпандін О. В., Рекер А. Й. Апарт-готель як сучасний вид житла. *Архітектурний вісник КНУБА*. 2019. № 17–18. С. 88–92.
3. Апарт-готелі в Україні: співпраця девелопера й оператора. URL: <https://commercialproperty.ua/interview/apart-hoteli-v-ukraini-spiivpratsya-developera-y-operatora> (дата звернення: 07.02.2024).
4. Апарт-готелі, кондомініуми, прибуткові будинки: скільки можна заробити на інвестиціях в готельні номери. URL: <https://www.epravda.com.ua/publications/2021/09/29/678262> (дата звернення: 23.12.2023).
5. Як корабель назветь: чим і чому відрізняються апарт-готель від прибуткового будинку. URL: <https://mind.ua/openmind/20231934-yak-korabel-nazvete-chim-i-chomu-vidriznyayutsya-apart-gotel-vid-pributkovogo-budinku> (дата звернення: 15.12.2023).
6. Чому апарт-готелі – це вигідна інвестиція в нерухомість зараз? URL: <https://forbes.ua/business/chomu-apart-hoteli-tse-vigidna-investitsiya-v-nerukhomist-zaraz-poyasnyuyut-numo-development-i-ribas-hotels-group-06122023-17660> (дата звернення: 28.01.2024).
7. Інвестиції в апарт-готелі в умовах війни. URL: <https://business.diia.gov.ua/cases/biznes-pocatkivec/investicii-v-apart-hoteli-v-umovah-vijni> (дата звернення: 29.02.2024).
8. Огляд ринку прибуткової нерухомості: дослідження для девелоперських компаній та інвесторів у прибуткову нерухомість. URL: <https://ribashotelsgroup.ua> (дата звернення: 29.02.2024).
9. ДСТУ 4527:2006. Послуги туристичні. Засоби розміщення. Терміни та визначення. Київ : Держспоживстандарт України, 2006. 28 с.
10. Про порядок надання послуг з тимчасового розміщення (проживання): Постанова Кабінету Міністрів України № 297. URL: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/297-2006-p> (дата звернення: 23.12.2023).
11. Галасюк С. С., Нездоймінов С.Г. Організація готельного господарства: навчально-практичний посібник. Київ : ФОП Гуляєва В.М., 2019. 204 с.
12. Invest Bukovel. URL: <https://invest.bukovel.com> (дата звернення: 22.02.2024).
13. Apartel будує найбільшу мережу апарт-готелів України. URL: <https://www.apartel.ua> (дата звернення: 01.03.2024).
14. Проєкти для інвестування: прибуткова нерухомість з гарантією окупності від готельного оператора. URL: <https://invest.ribas.ua> (дата звернення: 10.02.2024).

#### REFERENCES:

1. Davydenko I. V., Skrypkaru A. A. (2018) Apart-hoteli yak innovatsiyna forma orhanizatsiyi hotel'nykh pidpryyemstv [Apart-hotels as an innovative form of organization of hotel enterprises]. *Ekonomika ta suspil'stvo*, no. 18, pp. 359–363.

2. Lipandin O. V., Reker A. Y. (2019) Apart-hotel' yak suchasnyy vyd zhytla [Apart-hotel as a modern type of housing]. *Arkhitekturnyy visnyk KNUBA*, no. 17–18, pp. 88–92.
3. Apart-hoteli v Ukrayini: spivpratsya developera y operatora [Apart-hotels in Ukraine: cooperation between the developer and the operator]. Available at: <https://commercialproperty.ua/interview/apart-goteli-v-ukraini-spivpratsya-developera-y-operatora> (accessed December 7, 2024).
4. Apart-hoteli, kondominiyumi, prybutkovi budynky: skil'ky mozha zarobyty na investytsiyakh v hotel'ni nomery [Apart-hotels, condominiums, profitable houses: how much can be earned by investing in hotel rooms]. Available at: <https://www.epravda.com.ua/publications/2021/09/29/678262> (accessed December 23, 2023).
5. Yak korabel' nazvete: chym i chomu vidriznyayut'sya apart-hotel' vid prybutkovoho budynku [What to call a ship: how and why do apart-hotels differ from profitable houses]. Available at: <https://mind.ua/openmind/20231934-yak-korabel-nazvete-chim-i-chomu-vidriznyayutsya-apart-gotel-vid-pributkovogo-budynku> (accessed December 15, 2023).
6. Chomu apart-hoteli – tse vyhidna investytsiya v nerukhomist' zaraz? [Why are apartment hotels a profitable real estate investment now?]. Available at: <https://forbes.ua/business/chomu-apart-goteli-tse-vigidna-investitsiya-v-nerukhomist-zaraz-poyasnyuyut-numo-development-i-ribas-hotels-group-06122023-17660> (accessed January 28, 2024).
7. Investytsiyi v apart-hoteli v umovakh viyny [Investments in apart-hotels in the conditions of war]. Available at: <https://business.diia.gov.ua/cases/biznes-pocatkivec/investicii-v-apart-goteli-v-umovah-vijni> (accessed February 29, 2024).
8. Ohlyad rynku prybutkovoyi nerukhomosti: doslidzhennya dlya developers'kykh kompaniy ta investoriv u prybutkovu nerukhomist' [Income Property Market Overview: Research for Development Companies and Income Property Investors]. Available at: <https://ribashotelsgroup.ua> (accessed February 29, 2024).
9. Posluhy turystychni. Zasoby rozmishchennya. Terminy ta vyznachennya (2006) [Tourist services. Tourism Accommodation. Terminology]. National Standard of Ukraine 4527:2006. Kyiv: Derzhspozhyvstandart Ukraine.
10. On the procedure for providing services for temporary accommodation (accommodation): Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine No. 297. Available at: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/297-2006-p> (accessed December 23, 2023).
11. Galasyuk S. S., Nezdoymynov S. H. (2019) Orhanizatsiya hotel'noho hospodarstva [Organization of the hotel industry]: navchalno-praktychnyy posibnyk [educational and practical guide]. Kyiv: FOP Hulyayeva V. M. 204 p. (in Ukrainian)
12. Invest Bukovel. Available at: <https://invest.bukovel.com> (accessed February 22, 2024).
13. Apartel buduye naybil'shu merezhu apart-hoteliv Ukrayiny [Apartel is building the largest chain of apart-hotels in Ukraine]. Available at: <https://www.apartel.ua> (accessed March 01, 2024).
14. Proyekty dlya investuvannya: prybutkova nerukhomist' z harantiyeyu okupnosti vid hotel'noho operatora [Projects for investment: profitable real estate with a guarantee of payback from the hotel operator]. Available at: <https://invest.ribas.ua> (accessed February 10, 2024).