

УДК 728.52

## МЕТОДИЧНИЙ ПІДХІД ДО ОЦІНКИ ВПЛИВУ СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНИХ ФАКТОРІВ НА СУЧАСНИЙ СТАН КУРОРТНИХ ГОТЕЛІВ

Крамаренко М. О., к. арх.,

*Одеська державна академія будівництва та архітектури*  
 marinakramalex@gmail.com

**Анотація.** Стаття присвячена аналізу соціально-економічних факторів, що впливають на стан курортних готелів та подібних їм курортно-оздоровчих споруд. Доведено, що збереження і розвиток лікувальної бази на курортах – один із пріоритетних напрямків курортної галузі України. Існуюча санаторно-курортна інфраструктура не може в повній мірі задовольняти сучасні потреби споживачів, одним із факторів є великий обсяг застарілих, зношених та неприбуткових будівель. це негативно позначається на завантаженні і функціонуванні. Необхідно будівництво як нових курортних готелів, так і реконструкція існуючого курортного фонду з урахуванням світових сучасних стандартів, орієнтацією на внутрішній оздоровчий туризм, підвищенням рівня комфорту номерного фонду, збереженням потужної курортно-лікувальної бази.

**Ключові слова:** курортні готелі, соціально-економічні фактори, методика, архітектурні рішення.

## МЕТОДИЧЕСКИЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ ВЛИЯНИЯ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ ФАКТОРОВ НА СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ КУРОРТНЫХ ГОСТИНИЦ

Крамаренко М. О., к. арх.,

*Одесская Государственная академия строительства и архитектуры*  
 marinakramalex@gmail.com

**Аннотация.** Статья посвящена анализу социально-экономических факторов, влияющих на состояние курортных гостиниц и подобных им курортно-оздоровительным сооружениям. Доказано, что сохранение и развитие лечебной базы на курортах – одно из приоритетных направлений курортной отрасли Украины. Существующая санаторно-курортная инфраструктура не может в полной мере удовлетворять современные пожелания потребителей, одним из факторов является большой объем устаревших, изношенных и неприбыльных зданий. это негативно сказывается на загрузке и функционировании. Необходимо строительство как новых курортных гостиниц, так и реконструкция существующего курортного фонда с учетом мировых современных стандартов, ориентацией на внутренний оздоровительный туризм, повышением уровня комфорта номерного фонда, сохранением мощной курортно-лечебной базы.

**Ключевые слова:** курортные отели, социально-экономические факторы, методика, архитектурные решения.

## METHODOICAL APPROACH TO THE ESTIMATION OF THE SOCIO-ECONOMIC FACTORS' INFLUENCE ON THE CURRENT STATE OF RESORT HOTELS.

Kramarenko M. O., c. Arch.,

*Odessa State Academy of Civil Engineering and Architecture*

**Abstract.** The article is devoted to the analysis of socio-economic factors that affect the state

of health resort hotels. It is proved that the preservation and development of the health resort base is one of the priority directions of the resort industry in Ukraine. As the research shows, existing sanatorium and resort infrastructure has a large amount of outdated, worn out and unprofitable buildings. It is necessary to build new resort hotels and reconstruct the existing resort fund, taking into account the world's modern standards, an orientation towards internal health tourism, an increase of the hotel rooms' comfort level, the preservation of a powerful health resort base.

**Key words:** resort hotels, socio-economic factors, methodology, architectural solutions.

**Постановка проблеми.** Тенденція та прогнози в'їзного туризму за період 1950-2030 за даними Всесвітньої Туристичної Організації показує, що кількість міжнародних подорожей щорічно продовжуватиме зростати (рис.1.1). Міжнародні відвідування, пов'язані з відпочинком, рекреацією та оздоровленням лідують за своєю кількістю. (рис.1.2.) [12]. Зростає кількість людей, що бажають профілактичних, рекреаційних або потребують відновних, лікувальних програм, тому Всесвітньою Організацією Охорони Здоров'я прийнята стратегія «Здоров'я для всіх в ХХІ столітті», яка наголошує на необхідності розробки регіональних і національних стратегій з охорони здоров'я та сталого її розвитку, а також відповідальному ставленню до здоров'я та факторам, що його визначають [13].

Що стосується в'їзного туризму в Україні, статистичні дослідження виявили, що девальвація гривні і скорочення доходів істотно знизили його частку, що за даними Держтуризму становила 5,083 тис. в'їзних туристів у 2013 і скоротилась до 3,083 тис. у 2015 році (рис. 1.3). Проте дана ситуація стала сприятливим фактором для розвитку внутрішнього туризму. На сьогоднішній день в ситуації, що склалася, у вигравші опинилися українські курорти узбережжя Чорного моря, де потік відпочиваючих зріс майже на 40% (за даними Держтуризму). За даними агентства з питань інвестицій та розвитку Одеської ОДА туристичний потік за підсумками курортного сезону 2016 року в Одеській області складався із 81% внутрішніх туристів і 19 % зовнішніх туристів. Такі статистичні дані свідчать про те, що курортній сфері в Україні та, зокрема в Одеській області, слід орієнтуватись на внутрішні туристичні потоки, які продовжують зростати.

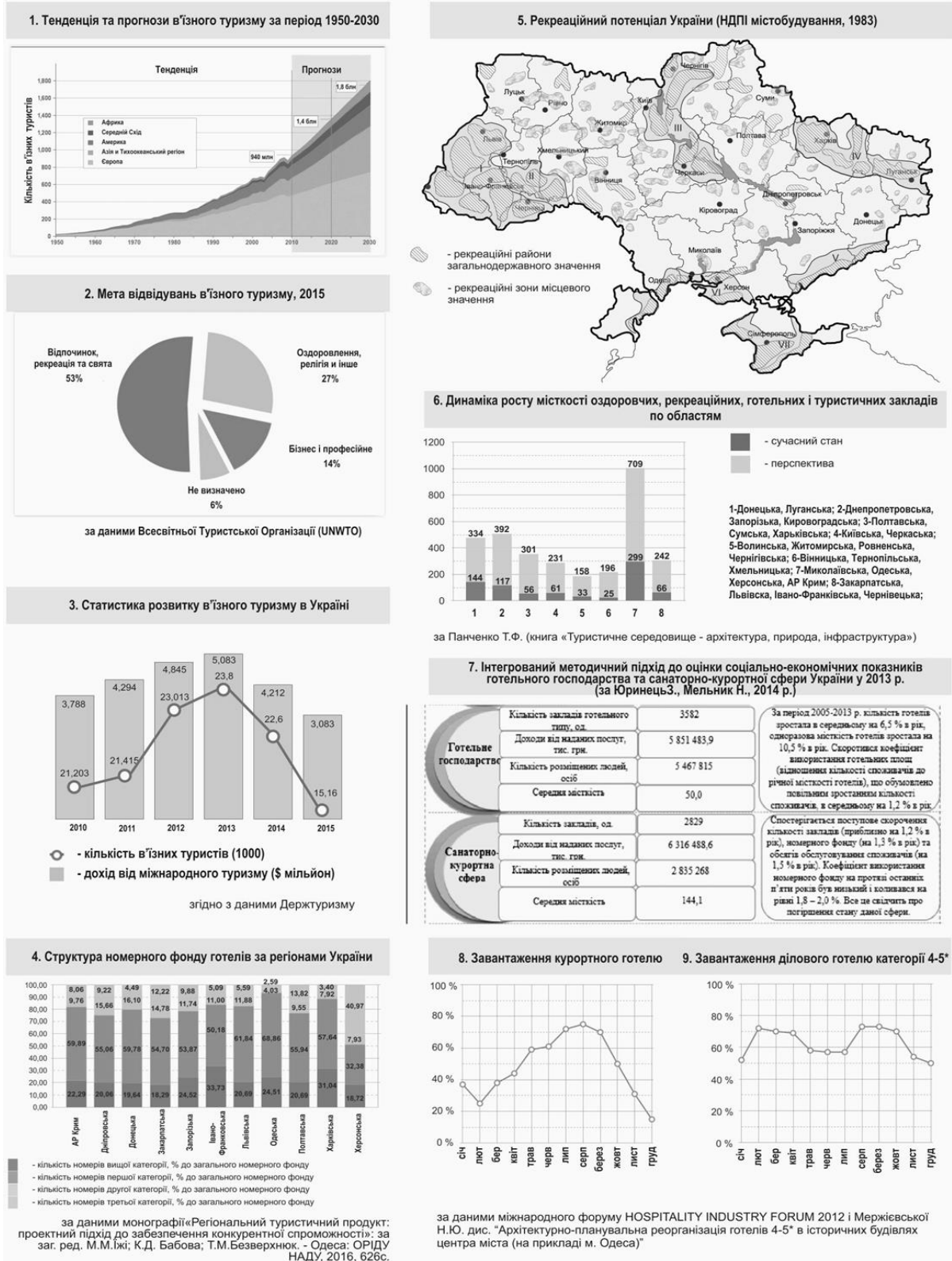
Рекреаційний потенціал України показує наявність великої кількості курортних і рекреаційних територій для перспективного розвитку курортної діяльності (рис. 1.5), вони складають близько 9,1 га – це 15% території [11, С.18]. Генеральною схемою планування території України передбачено розвиток мережі оздоровчих, рекреаційних, туристичних та інших закладів відпочинку до 2020 р в 2,3 рази; а на далеку перспективу – до 3 разів і більше [2, С.35], [12]. І найвищі показники залишаються в Азово-Чорноморському регіоні. (рис. 1.5.-1.6.) Відповідно до розпорядження Кабінету Міністрів України від 14.08.2013р. № 843 курортно-рекреаційну сферу і туризм за напрямками – будівництво курортно-рекреаційних об'єктів та об'єктів туристичної інфраструктури віднесено до переліку пріоритетних галузей економіки [12, С.35-37].

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Досвід територіальної організації туризму в Україні, характеристику природних туристичних ресурсів країни, методику їх комплексної оцінки узагальнено у книзі Т. Ф. Панченко: «Туристичне середовище: архітектура, природа, інфраструктура» [2]. Монографія «Регіональний туристичний продукт: проектний підхід до забезпечення конкурентоспроможності регіонального туристичного продукту» присвячена теоретико-методичним підходам до дослідження комплексного розвитку лікувально-оздоровчого туризму [3]. Серед молодих сучасних науковців в проектування та реконструкції готелів слід виділити Л. Ю. Брідню із науковою працею «Методичні основи реконструкції типових проектів готелів в Україні» [6], де розроблені рекомендації архітектурно-планувальної реорганізації готелів, побудованих за типовими проектами в Україні, в тому числі на курортах. В дисертації О. М. Карасьової «Архітектурно-планувальна організація малих готелів в умовах природних комплексів» [7] розглядаються особливості розміщення та архітектурно-планувальні рішення готельних комплексів малої місткості на природно-заповідницьких територіях, прийоми об'ємно-просторової організації за принципами екологічності, естетичності та

контактності малих готелів. Та саме сучасний стан курортних готелів в Україні, зокрема в Одеському регіоні, та соціально-економічні фактори, що на них впливають, не виявлялись у останніх наукових виданнях.

**Формулювання цілей статті.** З цієї підстави є актуальним аналіз соціально-економічних факторів, що впливають на сучасний стан курортних готелів та подібних їм закладів, а також пропозиції щодо їх розвитку.

**Виклад основного матеріалу дослідження з повним обґрунтуванням отриманих наукових результатів.** Статистичний аналіз виявив, що Україна має великі, поки ще не використані можливості в галузі туризму, сучасний ринок її готельної нерухомості знаходиться на ранніх стадіях розвитку, 90% об'єктів готельної нерухомості – спадщина радянських часів. Курортний відпочинок України не так давно був організованим, зараз трансформувався в більш демократичну індустрію, що задовольняє потреби неорганізованих, індивідуальних відпочиваючих. Інтегрований методичний підхід до оцінки соціально-економічних показників готельного господарства виявив, що за період 2005-2013р. кількість готелів зростала в середньому на 6,5% і відмічено повільне зростання споживачів на 1,2% на рік (рис 2.7).



збереження і розвиток лікувальної бази на курортах – один із пріоритетних напрямків сучасної курортної галузі України. Як показали дослідження в готельному ринку присутній великий обсяг застарілого, зношеного та неприбуткового номерного фонду. У Європі досить поширена реконструкція подібних об'єктів. Це може бути рішенням для підвищення кількості якісного номерного фонду готельного сектора, оскільки дана практика вимагає менших капіталовкладень, і життєвий цикл будівництва проекту скорочується.

За даними статистичного збірника «Регіони України» разом із Кримом відійшло 1225 колективних засобів розміщення (765 – готелі та аналогічні засоби розміщення, 463 – спеціалізовані засоби розміщення), тому виникла необхідність у будівництві нових колективних засобів розміщення для забезпечення місцями для відпочинку та лікування усіх громадян України. Одеська група курортів – одна з найкращих українських здравниць, що включає бальнеогрязьові та кліматичні приморські курорти: Куяльник, Лузановка, Хаджибей, Холодна Балка, Лермонтовський, Аркадія, Великий Фонтан, Чорноморка, Кароліно-Бугаз, Затока, Приморський, Лебедевська, Мала Долина. Розташована вздовж узбережжя Чорного моря в межах м. Одеса і на південно-захід від нього, а також поблизу Куяльницького, Хаджибейського та Сухого лиманів, головним чином в прибережних районах від Лузанівки до коси Кароліно-Бугаз. Показання для направлення на одеські курорти: захворювання органів травлення, опорно-рухового апарату, ураження центральної і периферичної нервової систем, серцево-судинної, дихальної системи тощо [4,5] (рис. 1).

Більшість санаторно-курортних комплексів Одеських курортів були засновані у першій половині ХХ ст. і відзначаються тривалим періодом функціонування. Багато які вже перестали працювати (санаторій Магнолія, санаторій Україна, санаторій Росія тощо), та ті що, діють досі істотно змінилися. Їх натурні обстеження (санаторій ім. Горького, Лермонтовський санаторій, санаторій ім. Пірогова тощо) виявили спільні риси розвитку: відзначається їх потужна лікувальна база; збільшення загальної місткості (за рахунок добудови корпусів сезонного та цілорічного функціонування); підвищення рівня комфорту житлового фонду (переобладнання колишніх палат у номери категорій економ, стандарт, полу люкс та в деяких випадках люкс); обслуговування конференц-сервісу (облаштування конференц-залів різної місткості та банкетних залів) особливо у низький сезон; розвиток послуги профілактики та оздоровлення (спа-догляд, косметологія, велнес); проведення дозвіллевих заходів на території.

Наведені дані вказують на те, що сучасний санаторій все більше прагне до підвищення рівня комфорту. Прикладом даного розвитку є санаторій ім. Горького (заснований у 1924 р.) (що спеціалізується на захворюваннях органів кровообігу, органів травлення, органів дихання тощо) надає розміщення у номерах від категорії економ до напівлюкс, на території добудовані літні житлові блоки, функціонують конференц-зали місткістю 40 та 190 чоловік, а також банкетний зал на 400 чоловік. Територію санаторія вдало використовують для проведення загальноміських фестивалів [8].

Дослідження курортних готелів Одеської області виявило їх розподіл на 2 групи: курортні готелі, що надають послуги проживання та харчування і можливість лікування у загальнокурортних центрах (готель Лермонтовський; готель Біла Акація тощо) та готелі із власним курортно-лікувальним центром, що надають повний комплекс послуг: проживання, харчування, діагностика, лікування та ін. (готель Гранд-Марин, готельний комплекс Едем тощо). Так готель Біла Акація на базі санаторію-профілакторію Біла Акація надає послуги розміщення у номерах стандарт, напівлюкс, люкс та у будиночках підвищеного комфорту; харчування; обслуговування ділового та подієвого туризму, а також можливість відвідування лікувально-діагностичного та реабілітаційного центру та СПА-центру [9] (рис. 2).

Готелі із власним курортно-лікувальним центром – це новий тип закладу в Україні, що з'явився через потреби сучасності та відповідає світовим стандартам до засобів тимчасового розміщення з можливістю лікування та оздоровлення.

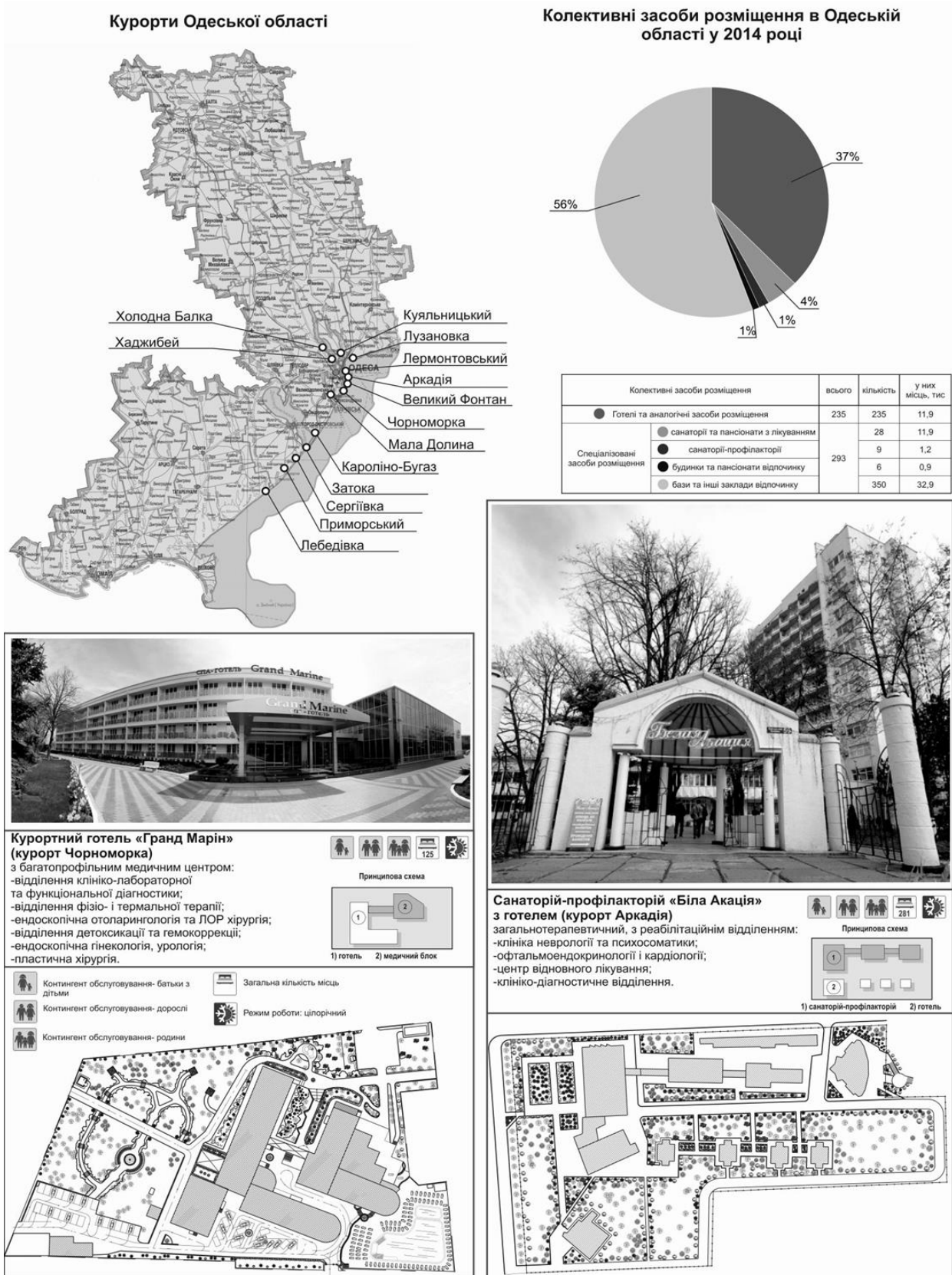


Рис.2 Сучасний стан курортних готелів Одеської області

Прикладом даного типу закладу є готель Гранд Марін (побудований у 2010 р.) з багатопрофільним медичним центром у курортній місцевості Совіньон поблизу курорта Чорноморка із власними мінеральними джерелами. Центр відновної та естетичної медицини при

готелі проводять комплексне лікування серцево-судинних захворювань, захворювань дихальних шляхів, шлунково-кишкового тракту, післяопераційну реабілітацію тощо. Особливу увагу тут приділено рекреаційній території готелю з обладнаним дитячим майданчиком; зоною тихого відпочинку, прогулянковою зоною; відкритим басейном і пляжем. До складу готелю входять житловий та лікувальний корпуси, ресторан з дієтхарчуванням, конференц-зал, зимовий сад. Корпуси пов'язані між собою закритими коридорами і переходами. Готель надає послуги розміщення у номерах стандарт, напівлюкс та люкс [10] (рис. 2).

**Висновки з даного дослідження і перспективи подальших розвідок у даному напрямі.** Курорти Одеської області та України, в цілому, мають великий курортно-рекреаційний потенціал, однак існуюча слаборозвинута та застаріла санаторно-курортна інфраструктура не може в повній мірі задовольняти сучасні потреби споживачів [13], що негативно позначається на її завантаженні і функціонуванні. Тому необхідно будівництво як нових курортних готелів з урахуванням світових сучасних стандартів, так і реконструкція існуючого курортного фонду відповідно до соціальних потреб та умов ринкової економіки (орієнтація на внутрішній оздоровчий туризм, підвищення рівня комфорту номерного фонду, збереження потужної курортно-лікувальної бази тощо).

### Література

1. Ковальська О. Є. Архітектурно-планувальна організація готелів (на прикладі крупніших міст України: дис. канд. архітектури: 18.00.02. КНУБА. Київ, 2012. 182с.
2. Панченко Т. Ф. Туристичне середовище: архітектура, природа, інфраструктура Логос. Київ, 2009. 176с.
3. Регіональний туристичний продукт: проектний підхід до забезпечення конкурентоспроможності: монографія. За заг. ред. Іжі М.М., Бабова К.Д., Безверхнюк Т. М. ОРІДУ НАДУ. Одеса, 2016. 626с.
4. Курорти та санаторії України: Науково-практичний довідник. За ред. Бабова К.Д.; Єжова В.В.; Торохтіна О. М. Видавничий дім «Фолігрант»: Київ, 2009. 432с.
5. Курорты. Энциклопедический словарь. Под. ред.. Чазова Е. И. Издательство «Советская энциклопедия». Москва, 1983. 592с.
6. Брідня Л. Ю. Методичні основи реконструкції типових готелів в Україні: дис. канд. арх.: 18.00.02. КНУБА. Київ, 2014. 233 с.
7. Карасьова О. М. Архітектурно-планувальна організація малих готелів в умовах природних комплексів: автореф. канд. арх.: 18.00.02. КНУБА. Київ, 2009. 20с.
8. Курорт ім. Горького – здоров'є без ліків. Одеса, 2018. URL: <http://www.gorkogo.com.ua/> (дата звернення 1.12.2018).
9. Санаторій-профілакторій Біла Акація. Одеса, 2018. URL: <http://www.akacia.od.ua/hotel/> (дата звернення 1.12.2018).
10. Grand Marine Hotel & SPA. Odessa, 2018. URL: <http://grand-marine.com.ua> (дата звернення 1.12. 2018)
11. Быркова Е. Рынок международного туризма: основные тенденции 2013 года. Информационно-аналитическое сетевое издание «ПРОВЭД». Санкт-Петербург, 2013. URL: <http://xn--b1ae2adf4f.xn--p1ai/analytics/research/7035-turizm.html> (дата звернення 27.11.2018).
12. Закон України «Про Генеральну схему планування території України» від 7.02.2002. Відомості Верховної Ради України. Київ, 2002. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/3059-14> (дата звернення 30.11.2018).
13. Коваленко Н.О. Аналіз ринку санаторно-курортних послуг України. Економіка харчової промисловості: ел. журнал. Coordinating Centre of Scientific Journals' Publishing ONAFT, 2015. Том 7. Вип. 4. URL: <https://doi.org/10.15673/2312-847x.4/2015.56728> (дата звернення 28.11.2017).