

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ  
ОДЕСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ ЕКОЛОГІЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ

Факультет магістерської та  
аспірантської підготовки  
Кафедра менеджменту  
природоохоронної діяльності

**Магістерська кваліфікаційна робота**

на тему: Розробка проекту створення комплексного підприємства  
туристичної галузі «гуртожиток-хостел»

Виконав студент 2 курсу групи МУ- 61  
спеціальності 073 Менеджмент  
Рябова Дар'я Євгенівна

---

Керівник к.е.н., ст. вик.  
Попова Марія Олександрівна

---

Консультант \_\_\_\_\_

---

Рецензент ОДЕКУ к.е.н., доц.  
Арестов Сергій Вікторович

---

Одеса 2018

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ  
ОДЕСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ ЕКОЛОГІЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ

Факультет Магістерської та аспірантської підготовки

Кафедра менеджменту природоохоронної діяльності

Рівень вищої освіти магістр

Спеціальність 073 Менеджмент

(шифр і назва)

ЗАТВЕРДЖУЮ

Завідувач кафедри \_\_\_\_\_

В.Г.Ковальов

“ 20 ” листопада 2017 року

З А В Д А Н Н Я  
НА МАГІСТЕРСЬКУ КВАЛІФІКАЦІЙНУ РОБОТУ СТУДЕНТУ

Рябова Дар'я Євгенівна

(прізвище, ім'я, по батькові)

1. Тема роботи Розробка проекту створення комплексного підприємства туристичної галузі «гуртожиток-хостел»

керівник роботи к.е.н., ст. вик. Попова Марія Олександрівна,

(прізвище, ім'я, по батькові, науковий ступінь, вчене звання)

затверджені наказом вищого навчального закладу від “02” листопада 2017 року № 321-С

2. Строк подання студентом роботи 01 лютого 2018 р.

3. Вихідні дані до роботи: статистичні збірники, програмні документи установ України, обласної державної адміністрації, міста Одеси, навчальні посібники та наукові праці з бізнес-планування, маркетингу, організації туризму та готельного діла

4. Зміст розрахунково-пояснювальної записки (перелік питань, які потрібно розробити) розробка концепції підприємства та аналіз зовнішніх факторів, які впливають на його діяльність. Обґрунтування ринкової ніші підприємства та встановлення споживачів послуг, розробка маркетингової стратегії, розрахунок бізнес-плану та аналіз показників. Розробка практичних рекомендацій для практичного впровадження результатів досліджень

5. Перелік графічного матеріалу (з точним зазначенням обов'язкових креслень)

Таблиці та графіки, ілюструючі вхідні дані проекту, таблиці та графіки до розрахунку бізнес-плану, графік крапки беззбитковості, таблиці та графіки до аналізу показників проекту

6. Консультанти розділів роботи

Розділ	Прізвище, ініціали та посада консультанта	Підпис, дата	
		завдання видав	завдання прийняв

7. Дата видачі завдання 20 листопада 2017 року

**КАЛЕНДАРНИЙ ПЛАН**

№ з/п	Назва етапів роботи	Термін виконання етапів роботи	Оцінка виконання етапу	
			у %	за 4-х бальною шкалою
1.	Робота з літературними джерелами	20.11-3.12.17		
2.	Робота на розділом 1 «Деякі показники та перспективи туристичної галузі в одеському регіоні»	4.12-17.12.17		
3.	Робота над розділом 2 «Аналіз концепції та показників проекту створення інтегрованого об'єкту гуртожиток-хостел»	18.12-31.12.17		
4.	Робота над розділом 3 «Розрахунок проекту створення комплексного підприємства туристичної галузі «гуртожиток-хостел» та аналіз показників проекту»	8.01-22.01.18		
5.	Оформлення роботи	23.01-1.02.18		
	Рубіжна атестація	25.12-29.12.17		
	<b>Інтегральна оцінка виконання етапів календарного плану (як середня по етапам)</b>			

Студент

( підпис )

(прізвище та ініціали)

Керівник роботи

( підпис )

(прізвище та ініціали)

## АНОТАЦІЯ

**Рябова Дар'я Євгенівна: Розробка проекту створення комплексного підприємства туристичної галузі «гуртожиток-хостел».**

Найбільш інтересні результати можна очікувати при поєднанні декількох напрямків діяльності. Тема створення комплексного підприємства «гуртожиток-хостел» стосується трьох дуже важливих проблем – розвиток туристичної інфраструктури регіону, покращення умов проживання у гуртожитках ВНЗ Одеси та реінжинірингу об'єктів нерухомості які втратили привабливість внаслідок змін на ринку за останні роки.

Тому задача дослідження, а саме Розробка проекту створення комплексного підприємства туристичної галузі, є необхідною і актуальною.

Метою магістерської роботи є створення інноваційної концепції для розвитку підприємництва у формі малого та середнього бізнесу, покращення умов розвитку туризму в регіоні, створення кращих умов для навчання студентів, та вирішення питань у сфері будівництва.

Об'єктами дослідження є об'єкти туристичної галузі регіону та конкретно запропоновані приміщення для розміщення підприємства.

В роботі була виконана оцінка перспективних напрямків діяльності, індивідуальних особливостей будівлі та приміщень, аналогічних рішень. Після проведення розробки маркетингової концепції та розрахунків проаналізовано економічні показники проекту.

Аналіз показує що для будинків, які приносять збитки, перепрофілювання відповідно до запропонованої концепції може дозволити перевести їх у категорію об'єктів нерухомості, що самоокупаються. Новизна роботи полягає в тому, що вперше проведені розрахунки комплексного об'єкту з використанням реальних даних.

Робота складається зі вступу, 3 основних розділів, висновку, переліку посилань. Обсяг роботи складає 93 с., в т.ч. 29 рис., 28 табл. та 33 літературних джерел.

**Ключові слова:** організація хостелу, гуртожиток, розвиток туризму, реінжиніринг на об'єктах нерухомості.

## SUMMARY

Ryabova Daria Yevhenivna: Development the project of a complex tourism company "hotel-hostel" creation.

The most interesting results can be expected when combining several areas of activity. The theme of the complex tourism company "hotel-hostel" creation relates to three very important issues: the development of the tourist infrastructure in the region, improvement of living conditions in the hostels of Odessa higher educational institutions and the reengineering of real estate objects that have lost their attractiveness due to changes in the market in recent years.

Therefore, the task of research, namely, the development of a project for the creation of a comprehensive tourism industry enterprise, is necessary and relevant.

The aim of the master's thesis is to create an innovative concept for the development of entrepreneurship in the form of small and medium-sized businesses, to improve the conditions for the development of tourism in the region, to create better conditions for students' education, and to resolve issues in the field of construction.

Objects of research are objects of tourist industry of the region and specifically proposed premises for the location of the enterprise.

In this work an estimation of perspective directions of activity, individual features of the building and premises, similar decisions was made. After developing the marketing concept and calculations, the economic indicators of the project have been analyzed.

The analysis shows that for houses that bring losses, re-profiling in accordance with the proposed concept may allow them to be converted into self-sacrificing real estate objects. The novelty of the work is that for the first time computations of a complex object with the use of real data have been carried out.

The work consists of an introduction, 3 main sections, a conclusion, a list of references. The volume of work is 93 c., Including 29 rice, 28 tables. and 33 literary sources.

Key words: hostel organization, hostel, tourism development, reengineering on real estate objects.

## Зміст

Вступ	7
Розділ 1. Деякі показники та перспективи туристичної галузі в одеському регіоні	8
1.1 Туристичний напрямок у діяльності Обласної державної адміністрації	8
1.2. Туристичний напрямок у діяльності підприємств міста Одеса	13
1.2.1 Географічне розташування та природно-ресурсний потенціал	14
1.2.2 Наукова, навчальна діяльність в м. Одеса та туризм	18
1.2.3 Житловий фонд. Система життєзабезпечення та екологічна ситуація на території міста	20
1.3 SWOT-аналіз. Характеристика конкурентних переваг та обмежень перспективного розвитку міста	23
1.4 Підсумки туристичного сезону в Одеському регіоні та забезпечення проживання туристів у м. Одеса	27
1.5 Показники м. Одеси та області відповідно даних Управління статистики	32
Розділ 2. Аналіз концепції та показників проекту створення інтегрованого об'єкту гуртожиток-хостел	37
2.1 Аналіз показників приміщень та встановлення завдань проекту	38
2.1.2 Огляд діючих хостелів Одеси	42
2.1.3 Аналіз пропозицій щодо обладнання приміщень	47
2.2 Аналіз маркетингової концепції проекту	50
2.2.1 Діаграма функціонування та забезпечення базових функцій підприємства	51
2.2.2 Реклама та робота із споживачем	53
2.3 Аналіз можливостей інвестування в проект	54
2.3.1 Деталізація підходу до інвестування проекту	57
2.3.2 Участь у програмах підтримки інвестицій	59
2.3.3 Програма розвитку малого та середнього підприємництва	61
2.3.4 Програма розвитку туризму в м. Одесі на 2016-2020 роки	67
Розділ 3. Розрахунок проекту створення комплексного підприємства туристичної галузі «гуртожиток-хостел» та аналіз показників проекту	70
3.1 Конкретизація параметрів об'єкту та створення план-графіку	70
3.1.1 Обладнання приміщень	70
3.1.2 План-графік проекту	79
3.2 Розрахунок бізнес плану та аналіз показників проекту	79
3.2.1 Стартові витрати	81
3.2.2 Персонал підприємства	83
3.2.3 Показники виробництва	85
3.3 Схема інвестування проекту	88
Висновки	91
Список літератури	92

## ВСТУП

У 2016 році при написанні бакалаврської роботи було проаналізовано стан туристичної галузі України, перспективи та проблеми на шляху розвитку туристичної індустрії в Одесі та одеському регіоні. Було обґрунтовано перспективність проекту на стику трьох напрямків діяльності:

- туристична діяльність, а детальніше – забезпечення проживання туристів в період високого сезону на території міста Одеса;
- діяльність університетів та забезпечення якісних умов проживання у гуртожитках;
- будівництво сучасного житла в Одесі та шляхи вирішення проблем із недобудованими та недорозпроданими площами у будинках, де вартість квартир перевищує ринкову.

Ідея проекту – провести реконструкцію непроданих або незаселених квартир, розташованих поблизу університетів, та в місцях, зручних для розміщення туристів в період високого сезону. Природно, що для туристів це мають бути недорогі гостели, що гарно корелює із вимогами до студентських гуртожитків підвищеної комфортності. Було розраховано бізнес план такого проекту на базі загальних даних будинку «Фонтан», який прилягає безпосередньо до території студентського містечка ОДЕКУ та за рядом показників є дуже перспективним для реалізації такого проекту.

В магістерській роботі ставиться завдання перевести роботу над ідеєю на якісно новий рівень, отримати контакти із власниками площі у цьому будинку та керівництвом ОСМД, провести розрахунки із застосуванням цілком реальної інформації, та, у перспективі, забезпечити старт на базі проведеної наукової праці реального бізнес-проекту.

Результатом має стати створення інноваційної концепції для розвитку підприємництва у формі малого та середнього бізнесу, покращення умов розвитку туризму в регіоні, створення кращих умов для навчання студентів, та вирішення питань у сфері будівництва.

## **Розділ 1**

### **Деякі показники та перспективи туристичної галузі в Одеському регіоні. Діяльність ВНЗ, показники готельного бізнесу та інші питання підгрунття проекту**

При розробці проекту створення комплексного підприємства туристичної галузі «гуртожиток-хостел» необхідно врахувати аспекти з декількох суміжних напрямків. Таких як туристична галузь, діяльність в сфері освіти, перспективи інвестування та ін. В цьому розділі здійснено підбір показників та перспектив розвитку туристичної галузі, деякі параметри з напрямків інвестування та наведені основні опорні дані по закладам освіти.

#### **1.1. Туристичний напрямок у діяльності Обласної державної адміністрації**

Програмним документом розвитку області є Додаток до рішення обласної ради від 21 грудня 2017 року № 576-VII – «ПЛАН ЗАХОДІВ ІЗ РЕАЛІЗАЦІЇ у 2018-2020 роках СТРАТЕГІЇ ЕКОНОМІЧНОГО ТА СОЦІАЛЬНОГО РОЗВИТКУ ОДЕСЬКОЇ ОБЛАСТІ до 2020 року».

Стратегія стала важливим інструментом налагодження партнерства між обласною державною адміністрацією, обласною радою, районними державними адміністраціями, міськими і районними радами, науковими інституціями, а також широким колом організацій громадянського суспільства для того, аби стратегічний документ став надбанням усіх зацікавлених сторін з метою забезпечення суспільної підтримки реалізації заходів та проектів Стратегії. Стратегія враховує специфіку регіонального планування, особливості соціально-економічного розвитку регіону та спрямована на вирішення його сучасних проблем.



Пріоритетним завданням стає пошук конкурентних переваг та можливостей області для ефективного їх використання та створення регіону, в якому гармонійного поєднуюватимуться високотехнологічна промисловість, розвинена транспортно-логістична інфраструктура та морегосподарський комплекс, екологічне сільське господарство, оздоровчий, історичний та діловий туризм, що дозволить досягнути високої якості життя та безпечного довкілля.

На рисунку 1.1 наведено бачення майбутнього та місію регіону згідно СТРАТЕГІЇ ЕКОНОМІЧНОГО ТА СОЦІАЛЬНОГО РОЗВИТКУ ОДЕСЬКОЇ ОБЛАСТІ до 2020 року.



Рисунок 1.1 Бачення майбутнього та місія регіону згідно програми

В рамках стратегії сформульована ієрархічна структура цілей та завдань. Тематики дипломного проекту безпосередньо стосується декілька пунктів стратегії, але для комплексного розуміння перспектив у Таблиці 1.1 наведено повний перелік Стратегічних та Операційних цілей а також Завдання, які відповідають тематиці диплому.

Як видно з таблиці, в Одеській області визначено 12 Стратегічних цілей, які передбачають виконання 35 Операційних цілей та великої кількості Завдань. Тематика диплому пов'язана у першу чергу із стратегічною ціллю №3 – «Якісний розвиток туристично-рекреаційної інфраструктури». Операційні цілі

3.1.Підвищення якості та конкурентоспроможності туристичного продукту,  
3.2.Рациональне використання рекреаційного та туристичного потенціалів регіону, та 3.4.Створення умов для розвитку малого та середнього бізнесу у туристичній сфері.

Таблиця 1.1

**Ієрархічна структура цілей та завдань СТРАТЕГІЇ ЕКОНОМІЧНОГО ТА СОЦІАЛЬНОГО РОЗВИТКУ ОДЕСЬКОЇ ОБЛАСТІ до 2020 року відповідно регіональних пріоритетів.**

Стратегічні цілі	Операційні цілі	Завдання
<i>Регіональний пріоритет: Забезпечення конкурентоспроможної економіки</i>		
1.Розбудова та модернізація транспортної інфраструктури	1.1.Створення сучасної мережі автомобільних доріг загального користування	
	1.2.Модернізація та подальша розбудова портового господарства	
	1.3.Орієнтація транспортної інфраструктури на обслуговування туристських потоків	
	1.4.Розвиток транзитного потенціалу	
	1.5.Створення умов для розвитку малого бізнесу в транспортній сфері	
2. Забезпечення енергетичної самодостатності області	2.1.Задоволення потреби регіону в енергетичних ресурсах	
	2.2.Підвищення рівня енергоефективності	
3. Якісний розвиток туристично-рекреаційної інфраструктури	3.1.Підвищення якості та конкурентоспроможності туристичного продукту	3.1.1.Будівництво модернізація, та реконструкція об'єктів туристичної інфраструктури, доведення їх оснащення до міжнародних вимог
	3.2.Рациональне використання рекреаційного та туристичного потенціалів регіону	3.2.2.Формування конкурентоспроможних кластерів у рекреаційній та туристичній сферах
	3.3.Розвиток регіональної інформаційної інфраструктури рекреаційних та туристичних послуг	
	3.4.Створення умов для розвитку малого та середнього бізнесу у туристичній сфері	3.4.1.Розвиток інфраструктури та підвищення якості ринку туристичних послуг 3.4.2.Створення кластерів у туристично-рекреаційній сфері

Стратегічні цілі	Операційні цілі	Завдання
4. Розвиток високопродуктивного аграрного виробництва	4.1. Ефективне функціонування аграрної сфери	
	4.2. Розвиток ринкової інфраструктури в агропромисловому комплексі	
	4.3. Стабільне зростання виробництва продукції тваринництва	
	4.4. Створення умов для розвитку малого та середнього бізнесу в аграрній сфері	
5. Розбудова сучасної індустрії	5.1. Відновлення виробничого потенціалу	
	5.2. Впровадження інноваційно-інвестиційної моделі розвитку індустрії	
	5.3. Створення умов для розвитку малого та середнього бізнесу в індустрії	
<i>Регіональний пріоритет: Розвиток людського потенціалу</i>		
6. Формування конкурентоспроможного інтелектуального капіталу	6.1. Розвиток сучасної високоякісної освіти та науки	
	6.2. Кадрове та комунікаційне забезпечення	
	6.3. Формування активного бізнес-середовища	6.3.1. Мотивація незайнятого економічно-активного населення до самозайнятості
7. Забезпечення умов для здорового та культурного розвитку населення	7.1. Підвищення якості та доступності медичних послуг	
	7.2. Розвиток культури та збереження об'єктів культурної спадщини	
	7.3. Розвиток фізичної культури та спорту	
	7.4. Реалізація державної молодіжної та сімейної політики	
<i>Регіональний пріоритет: Забезпечення гідних умов життя та екологічної безпеки</i>		
8. Забезпечення комфортних умов проживання	8.1. Реформування житлово-комунальної сфери	
	8.2. Підвищення якості обслуговування в комунальній сфері	
9. Створення безпечного життєвого простору	9.1. Підвищення стандартів життя	
	9.2. Забезпечення екологічно сприятливих умов життя	

Стратегічні цілі	Операційні цілі	Завдання
<i>Регіональний пріоритет: Підвищення якості управління регіональним розвитком</i>		
10.Підвищення ефективності територій розвитку	10.1. Покращення планування у сфері територіального розвитку	
	10.2. Активізація транскордонного співробітництва	
11.Інституційне зміцнення регіону	11.1. Посилення інституційної спроможності територіальних громад	
	11.2. Формування дієвого публічно-приватного партнерства	11.2.1. Розвиток публічно-приватного партнерства шляхом посилення взаємодії в системі «органи місцевого самоврядування - бізнес-група»
		11.2.3. Створення системи моніторингу стану реалізації інвестиційних проектів
12.Забезпечення суспільно-політичної злагоди у регіоні	12.1. Покращення системи надання адміністративних послуг	
	12.2. Розвиток громадського суспільства	

В межах цілей вказані завдання 3.4.1.Розвиток інфраструктури та підвищення якості ринку туристичних послуг, 3.4.2.Створення кластерів у туристично-рекреаційній сфері, 3.1.1.Будівництво модернізація, та реконструкція об'єктів туристичної інфраструктури, доведення їх оснащення до міжнародних вимог, та 3.2.2.Формування конкурентоспроможних кластерів у рекреаційній та туристичній сферах.

Однак, необхідно врахувати, що проблема, яка вивчається у межах дипломного проекту також торкається предмету Стратегічних цілей 6. «Формування конкурентоспроможного інтелектуального капіталу» та 11. – «Інституційне зміцнення регіону». Операційні цілі 6.3. Формування активного бізнес-середовища та 11.2. Формування дієвого публічно-приватного партнерства. В цих розділах можна враховувати завдання 6.3.1. Мотивація незайнятого економічно-активного населення до само зайнятості, 11.2.1. Розвиток публічно-приватного партнерства шляхом посилення взаємодії в

системі «органи місцевого самоврядування - бізнес-група», та 11.2.3. Створення системи моніторингу стану реалізації інвестиційних проектів

В таблиці було наведено всі напрямки розвитку, бо навіть, якщо вони не стосуються безпосередньо теми роботи, вони впливають на економічний стан регіону, його туристичну привабливість та таким чином також впливають на розвиток туристичної галузі та потреби розвитку туристичної інфраструктури.

Необхідно відмітити, що хоча стратегія і містить чимало положень, які стосуються якості науки та освіти, там немає поки що завдань, які передбачали би покращення умов проживання студентів та створення альтернативних студентських кампусів.

## **1.2. Туристичний напрямок у діяльності підприємств міста Одеса**

Програмним документом розвитку міста Одеса є Додаток до рішення Одеської міської ради від 07.12.2016р. № 1321-VII - Стратегія Економічного та соціального РОЗВИТКУ міста Одеси до 2022 року.

Стратегія позиціонується як плановий документ найвищого рівня у місті та є важливим інструментом налагодження партнерства між усіма органами влади, широким колом представників бізнесу та громадянського суспільства.

Економічний розвиток міста все більше йде шляхом постіндустріальної економіки. Це не передбачає відмову від розвитку промислового комплексу, однак з кожним роком у місті зростає частка сектору надання послуг, ІТ-сектору та «економіки знань», телекомунікації тощо. Бізнес частіше віддає пріоритети видам діяльності з високою часткою доданої вартості.

«Економіка знань» неможлива без якісної освіти, а якісна освіта, у свою чергу, тісно пов'язана з індустріальним розвитком.

Здобуття якісної освіти це не марна трата ресурсів (фінансові та інші), це – інвестиція. Немає інвестицій в освіту – немає якісної освіти, у свою чергу, відсутні висококваліфіковані кадри, інновації, продукти з високою часткою

доданої вартості. Таким чином, регіональна економіка втрачає привабливість для інвестора, зупиняється її розвиток, економіка входить в рецесію, потім в депресію. Це, у свою чергу, негативно відображається на соціальному захисті населення: скорочуються пільги, субсидії, зменшуються бюджетні видатки на реалізацію інфраструктурних та інших проєктів, знижується рівень життя населення.

Сьогодні Одеса – потужний науковий та навчальний центр. Цю тенденцію необхідно зберегти. Активно здійснюється пошук інвестицій як вітчизняних, так і за кордоном. В умовах конкуренції для залучення інвестицій не тільки на українському, а й міжнародному рівні, Одесі необхідна єдина стратегія, спрямована на позиціонування міста як привабливого, перспективного і безпечного для інвесторів.

Для цього розроблена та імплементується інвестиційна концепція «Одеса 5Т», яка фокусує основні напрямки інвестиційного розвитку міста: технології, туризм, транспорт, торгівлю та trust (англ. – «довіра») – фінанси та безпеку.

Концепція «Одеса 5Т» спрямована на популяризацію міста як найсприятливішого для бізнесу в Україні та світі. «Одеса 5Т» покликана об'єднати зусилля і стати платформою для залучення інвестицій, розвитку міської інфраструктури, міжнародної взаємодії, бізнесу, просування інноваційного та технологічного потенціалу міста.

### **1.2.1. Географічне розташування та природно-ресурсний потенціал**

Місто розташовано на північно-західному узбережжі Чорного моря, на перетині шляхів з Північної й Центральної Європи на Близький Схід та в Азію. Розвинена мережа автодоріг, розташування міста поблизу рік Дунай, Дністер, Південний Буг і Дніпро, а також великі морські порти Одеси, Чорноморська та Южного у сполученні з Одеським міжнародним аеропортом «Одеса», залізницею створюють сприятливі унікальні передумови для прийому, обробки, зберігання й транспортування вантажів, а також обробки потужних пасажиропотоків.

Місто знаходиться у східноєвропейському часовому поясі. Площа міста сягає 162,42 км<sup>2</sup>. Джерела питної води на території міста нині – це бюветні комплекси, а також централізоване постачання водою Одеси та прилеглих околиць, що здійснюється з річки Дністер 40-кілометровим водогоном через водозабір у місті Біляївка.

Поблизу міста знаходяться три великих лимани: Куяльницький, Хаджибейський та Сухий.

Місто розташоване на відстані близько 39 кілометрів від кордону з Молдовою. Зокрема, саме така відстань між Одесою та пунктом пропуску через державний кордон України «Маяки-Удобне». Одеса розташована у Причорноморській низовині. Середня висота міста над рівнем моря – 50 метрів. Найвища точка Одеси – Жевахова гора (65 метрів над рівнем моря), а найнижча – Куяльницький лиман (2,2 метри нижче рівня моря).

Рельєф території міста – це прибережне плато з незначним нахилом (до 4%) у бік моря. До моря територія міста виходить східним та південно-східним краями зі ступінчатими обривами та піщаними пересипами. Берегова лінія характеризується великою різноманітністю геолого-геоморфологічних характеристик – це піщані коси, природні піщані пляжі, захисні дамби та захисні споруди.

Клімат міста помірно-континентальний з короткою малосніжною зимою та тривалим спекотним літом. Середньорічна температура повітря становить + 9,8С, абсолютний мінімум – 28С, абсолютний максимум + 37С. Опалювальний сезон триває 165 днів. Середньорічна кількість опадів становить 374 мм.

Територія міста належить до категорії підвищеної складності інженерно-будівельного освоєння, що пов'язано насамперед з розташуванням його на шарі посадочних, зсувних насипних ґрунтів та вапнякових відкладах. Під містом розташовані одеські катакомби, найзнаменитіші у світі не тільки за своїм хитросплетінням лабіринтів, але і за протяжністю, яка сягає трьох тисяч кілометрів. За сейсмічною шкалою Одеса належить до 7-бальної зони небезпеки.

Підземні води в основному прісні, однак є й мінералізовані лікувальні, а саме: джерела хлоридно-натрієвої води «Куяльник», розташовані в районі курорту «Куяльник» (мінералізація 2,2-14,6 г/л); хлоридно-гідрокарбонатно-сульфатна вода «Одеська» – надходить зі свердловин на території санаторіїв ім. М. Горького та ім. М.Е. Чувиріна; джерело хлоридно-натрієвої води типу «Нарзан» відкрито в Овідіопольському районі; у західній частині міста відкриті джерела води типу «Куяльник», «Миргородська», «Лужанська»; у районі Аркадіївського плато виявлена мінеральна вода, яка належить до категорії кальцієво-натрієвих зі складом солей 90-105 г/дм<sup>3</sup>, містить підвищену кількість бром, термальна (35-410), слабо кисла (рН = 5,5 – 6,25).

Запаси останнього джерела – 173 м<sup>3</sup>/добу. Термальні води можуть використовуватися для лікувальних ванн, лікування серцево-судинних захворювань, центральної й периферичної нервової системи, опорно-рухового апарату, шкірних захворювань, гінекологічних хвороб.

У 2015 році інвестиції в основний капітал становили 5 792,1 млн. грн або у розрахунку на одну особу 5815,3 грн та 58,0% в обласному підсумку. Динаміка інвестицій в основний капітал представлена у графіку (до попереднього року,%) наведено на рисунку 1.2.

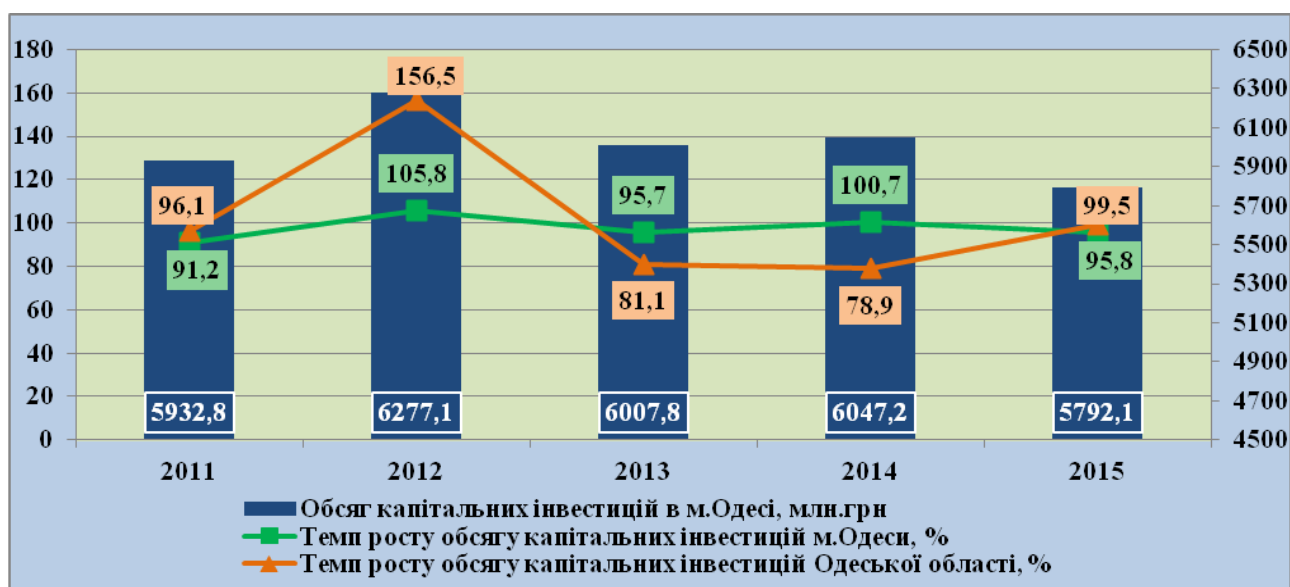


Рис.1.2 Обсяг інвестицій в основний капітал



Основним джерелом фінансування є власні кошти підприємств та організацій (близько 62,5%), на кошти державного та місцевих бюджетів припадає відповідно 2,1% та 3,5% усіх інвестицій.

Основні соціально-економічні показники міста Одеса наведені в Таблиці 1.2.

Таблиця 1.2

## Основні соціально-економічні показники міста Одеси

Показник	Одиниця виміру	Значення за роками				Частка м. Одеси в регіоні (за показником 2015 року), %
		2012	2013	2014	2015	2015
Територія	тис. км <sup>2</sup>	0,16	0,16	0,16	0,16	0,5
Кількість наявного населення на кінець року	тис. осіб	1014,9	1017,0	1016,5	1010,8	42,3
Обсяг реалізованої промислової продукції у фактичних цінах	млн.грн	11373,5	11869,1	12661,3	16947,7	38,2
Капітальні інвестиції у фактичних цінах	млн.грн	6277,1	6007,8	6047,2	5792,1	58,0
Прямі іноземні інвестиції (акціонерний капітал)	млн.дол. США	745,3	739,6	605,7	565,6	42,3
Прийняття в експлуатацію загальної площі житла	тис. м <sup>2</sup>	415,5	353,9	433,5	371,6	58,8
Обсяг перевезених вантажів усіма видами транспорту	тис. тонн	40538,7	37881,8	35645,3	38202,4	72,5
Перевезення пасажирів усіма видами транспорту загального користування	млн. пасажирів	282,5	246,8	276,2	299,0	90,0
Роздрібний товарообіг підприємств у фактичних цінах	млн.грн	20371,6	22130,4	22832,7	25935,3	70,5
Обсяг реалізованих послуг (включаючи ПДВ)	млн.грн	15958,4	18917,0	25869,6	27762,2	56,2
Експорт товарів та послуг	млн.дол. США	1368,4	1449,1	1443,7	1689,5	64,4
Імпорт товарів та послуг	млн.дол. США	2843,5	3262,5	1853,2	782,0	70,2
Середньооблікова кількість штатних працівників	тис. осіб	296	281	268	248	56,8
Кількість зареєстрованих безробітних на кінець року	осіб	2652	2446	3300	2854	16,5
Середньомісячна номінальна заробітна плата штатних працівників	грн	2822	3099	3305	4089	-

У розрізі інвестиційно привабливих видів економічної діяльності найбільшу зацікавленість іноземних інвесторів привертають підприємства:

промисловості – 25,8% від загального обсягу прямих інвестицій (акціонерного капіталу) міста;

транспорту, складського господарства, поштової та кур'єрської діяльності – 20,7%;

операцій з нерухомим майном – 16,7%;

будівництва – 10,0%.

фінансової і страхової діяльності – 3,8%.

Обсяг прямих іноземних інвестицій в місто на кінець 2015 року становив 565,6 млн.дол.США.

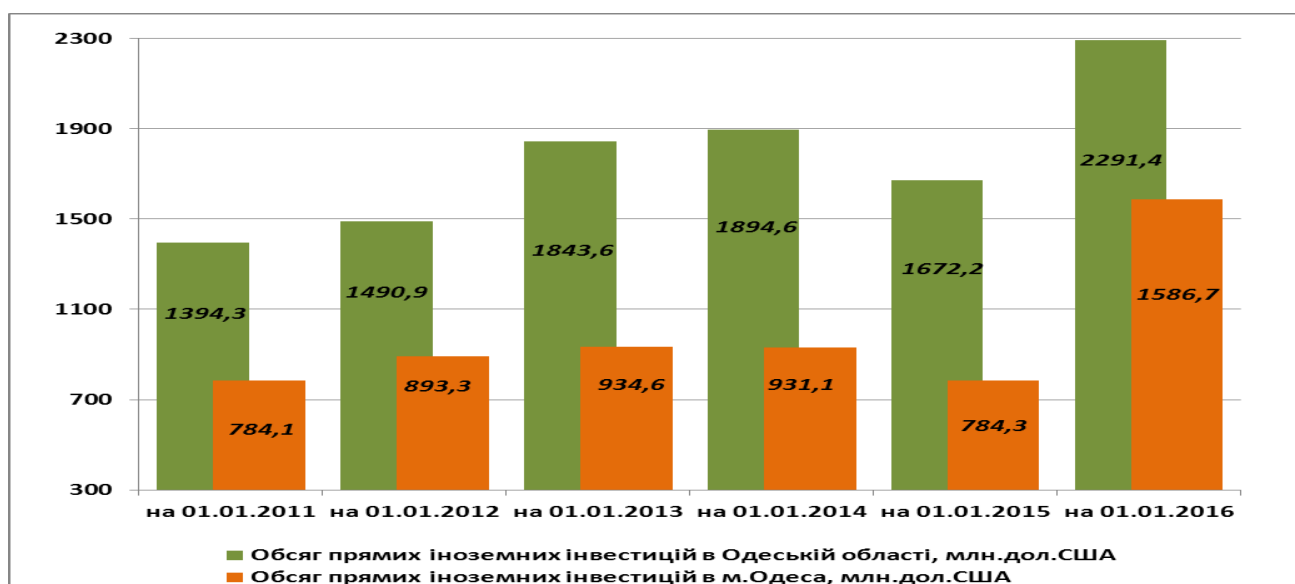


Рис. 1.3 Обсяг прямих іноземних інвестицій

### 1.2.2. Наукова, навчальна діяльність в м. Одеса та туризм

Туристична галузь є стратегічним напрямком розвитку нашого міста. Об'єктивно м. Одеса має всі передумови для інтенсивного розвитку внутрішнього та іноземного туризму: особливості географічного розміщення, сприятливий клімат, один з найбільших морських портів України, курортно-рекреаційний комплекс, транспортна, фінансова та соціально-культурна інфраструктура у поєднанні з історико-архітектурними пам'ятками та

культурною аурою Одеси створюють сприятливі передумови пріоритетного розвитку туризму.

За своїм туристичним і рекреаційним потенціалом місто Одеса посідає одне з провідних місць в Україні. Туризм м. Одеси стрімко інтегрується у світову туристичну індустрію, набуває все відчутнішого значення для місцевого господарства. Постановою Кабінету Міністрів України від 26 липня 2001 року № 878 «Про затвердження Списку історичних населених місць України» місто Одесу, з метою збереження традиційного характеру середовища, включено до Списку історичних міст України. У 2009 році на 33 сесії Комітету всесвітньої спадщини ЮНЕСКО (місто Севілья, Іспанія) історичний центр Одеси було включено до попереднього списку Всесвітньої спадщини ЮНЕСКО. Збереження цінної історичної забудови, всесвітньо відомих пам'яток, розташованих у ядрі історичного центру Одеси, який є своєрідною візитною карткою міста, підвищує інвестиційну та туристичну привабливість Одеси.

Статус «місто-курорт» Одеса отримала у грудні 1996 року (постанова Кабінету Міністрів України від 28 грудня 1996 року № 1576).

Щорічно Одеса приймає понад 1 млн. туристів. Так, лише у 2015 році туристів – 1,5 млн. осіб, за різними оцінками. У 2015 році в м. Одесі активно розвиваються наступні види туризму: подієвий, гастрономічний, культурно-пізнавальний, діловий.

Одеса – потужний навчальний та науковий центр

Одеса має великий науково-технічний потенціал, який завдяки сформованій за довгий час інституційній структурі дозволяє обслуговувати весь інноваційний ланцюжок – від обґрунтування теоретичної бази інновації, до її реалізації на практиці.

На території міста Одеси станом на 2015-2016 роки функціонують 28 вищих навчальних закладів, у тому числі 9 – I-II рівнів акредитації (коледж, технікум, училище) та 19 III-IV рівнів акредитації (університет, академія, інститут). Статус «національний» мають 9 вищих навчальних закладів. Серед науковців міста – 913 докторів наук та 4790 кандидатів наук.

У м. Одесі кількість дошкільних навчальних закладів складає 159 од., в яких виховується 30871 дитина. Загальноосвітні навчальні заклади станом на початок 2015-2016 навчального року складають 169 одиниць, в яких навчається 95,7 тис. учнів.

### **1.2.3. Житловий фонд. Система життєзабезпечення та екологічна ситуація на території міста**

Загальна площа житлового фонду міста Одеси становить 17 690 тис.м<sup>2</sup>.

Житловий фонд міста має високий рівень зносу: 658 будинків (246,4 тис.м<sup>2</sup>, де проживає 13161 особа) визнано ветхими; 308 будинків (94,0 тис.м<sup>2</sup>, де проживають 5533 особи) визнані аварійними. Поряд з цим є позитив – у 2015 році введено в експлуатацію 79 багатоквартирних будинків загальною площею 371,6 тис.м<sup>2</sup>.

Для поліпшення комфорту мешканців міста та підвищення енергоефективності будинків з міського бюджету здійснюється компенсація на впровадження заходів з енергозбереження, реконструкції і модернізації багатоквартирних будинків та інших житлових приміщень.

Централізоване водопостачання міста з 2004 року забезпечує філія «Інфоксводоканал» ТОВ «Інфокс». Поверхневим джерелом водопостачання є річка Дністер (40 км від міста Одеси). Очищення поверхневої води проводиться на єдиному водоочисному комплексі «Дністер» потужністю 820 тис.м<sup>3</sup>/добу з водозабором біля м. Біляївка Одеської області.

Загальна протяжність водовідводів і водопровідних мереж становить 1644,35 км. Загальний обсяг резервуарів міста – 233,1 м<sup>3</sup>. Висока зношеність магістральних і розподільних мереж – основна проблема водопостачання міста.

Водовідведення стічних вод від споживачів міста Одеси на каналізаційні очисні споруди СБО «Північна» і СБО «Південна» здійснює міська каналізація. Потужність міських очисних споруд – 219 мл.м<sup>3</sup>, загальна протяжність каналізаційної мережі міста становить 730,08 км. Каналізаційні мережі прокладені на глибині 2-13 м, протяжність напірних колекторів – 689,14 км.

Електропостачання в місті забезпечує ПАТ «Енергопостачальна компанія Одесаобленерго». Джерелами електропостачання є такі вузлові підстанції: ПС «Усатово», ПС «Н. Одеська», ПС «Центроліт», Одеська ТЕЦ. З метою забезпечення стабільного енергопостачання центральної частини міста згідно з Планом розвитку розподільних електричних мереж на період 2016-2025 рр. у місті збудована нова електростанція 110 кВ «Маразлівська».

Теплопостачання міста здійснюється комунальним підприємством «Теплопостачання міста Одеси» (далі – КП «ТМО»), яке надає послуги централізованого теплопостачання більше 95% абонентів міста. Кількість котелень, які перебувають у повному господарському віданні КП «ТМО», – 143 од. з 413 котлами, в т.ч. 7 працюють на твердому паливі, решта – на природному газі.

Загальна потужність теплогенеруючого обладнання КП «ТМО» – 1792,4 Гкал/год. Основний обсяг теплової енергії для споживачів постачається від 7-ми районних котелень та ПАТ «Одеська ТЕЦ». Для теплопостачання окремих будинків, житлових та промислових комплексів використовуються 6 квартальних та 130 малих котелень. Протяжність теплових мереж – 774,5 км, у т.ч. магістральних мереж – 158,1 км, мереж опалення – 457,2 км, мереж гарячого водопостачання – 166,2 км.

Газопостачання міста здійснює ПАТ «Одесагаз». Загальний обсяг газифікації міста по базі природного газу досягає 94%. Три газорозподільні станції подають газ високого, середнього та низького тиску. Обсяг газопостачання – 668,6 млн.м<sup>3</sup>, протяжність розподільчих газопроводів – 1307,36 км, у т.ч. газопроводів високого тиску – 196,25 км, газопроводів середнього тиску – 345,35 км, газопроводів низького тиску – 765,76 км.

Одним із головних завдань ефективного паливно-енергетичного комплексу міста є оптимізація схем енергопостачання, зменшення невиправданих витрат енергоносіїв.

У рамках Міської програми відшкодування частини кредитів, отриманих об'єднаннями співвласників багатоквартирних будинків, житлово-

будівельними кооперативами, органами самоорганізації населення, фізичними особами на впровадження заходів з енергозбереження, реконструкції і модернізації багатоквартирних будинків, інших об'єктів житлового фонду у м. Одесі, на 2015-2016 роки з міського бюджету було виплачено компенсацію 1-му ОСББ, 2-м ЖБК та 108-ми фізичним особам.

Одеса – місто-курорт, великий промисловий центр із розгалуженою транспортною розв'язкою: автомобільною, залізничною, морською. Викиди в атмосферу від стаціонарних джерел у 2015 році становили 9,7 тис.т, від усіх видів транспорту – 43,3 тис.т. Щільність викидів забруднюючих речовин в атмосферне повітря від стаціонарних та пересувних джерел забруднення у розрахунку на 1 км<sup>2</sup> – 327,4 т, на 1 особу – 52,3 кг.

Основна частка викидів від стаціонарних джерел підприємств: ПАТ «Одесагаз» – 25,1% до загального обсягу, філії «Інфоксводоканал» ТОВ «Інфокс» – 4,5% та КП «Теплопостачання міста Одеси» – 2,7%. Спостереження за станом атмосферного повітря здійснюється 8 стаціонарними постами, 7 з яких розташовані в найбільш забруднених районах міста (промислові зони і транспортні розв'язки), 1 – у курортній зоні (Французький бульвар), де індекс забруднення становить 4 одиниці, що у два рази нижче середнього по Україні, а також муніципальною пересувною лабораторією.

Високий рівень забруднення повітря основними і специфічними домішками відзначений в районі ПАТ «Одесагаз», філії «Інфоксводоканал» ТОВ «Інфокс», КП «Теплопостачання м. Одеси».

Інтенсивність забруднення атмосфери автомобільним транспортом зростає через збільшення кількості приватного автотранспорту. Основні причини в тому, що викиди від всіх видів транспорту в 5,4 рази більше, ніж від промислових, і складають 82,6 % від сумарної кількості викидів.

### 1.3. SWOT-аналіз. Характеристика конкурентних переваг та обмежень перспективного розвитку міста

При здійсненні SWOT-аналізу проведено стратифікацію територіального простору, тобто розшарування простору за певними складовими.

#### Сильні та слабкі сторони розвитку м. Одеси

<b>Сильні сторони (внутрішні переваги)</b>	<b>Слабкі сторони (внутрішні недоліки)</b>
<i>1. Географічне розташування та природно-ресурсний потенціал</i>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Вигідне географічне розташування на перехресті міжнародних транспортних коридорів</li> <li>• Приморське та прикордонне розташування</li> <li>• Практично не замерзаюча гавань порту</li> <li>• Переважно рівнинний рельєф місцевості, на якій розташоване місто</li> <li>• Сформований у країнах світу імідж міста; світова популярність та привабливість багатоміліардною історією та архітектурою</li> <li>• Розвинена транспортна мережа (морський, повітряний, залізничний, автомобільний транспорт)</li> <li>• Налагоджені транспортні зв'язки міста та приміських територій</li> <li>• Регіональний центр</li> <li>• Сприятливі для життєдіяльності природно-кліматичні умови</li> <li>• Наявний оздоровчо-рекреаційний потенціал (море, лікувальні грязі, мінеральні джерела, ропа лиманів)</li> <li>• Сприятливі умови для поєднання різних видів туризму та оздоровлення</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Нетранзитний характер судноплавства у Чорному морі</li> <li>• Значні труднощі із розширенням кордонів міста</li> <li>• Наявність мережі катакомб</li> <li>• Обмеженість територій, сприятливих для забудови</li> <li>• Розтягнутість міста та відповідно інфраструктури і комунікацій через розташування міста переважно вздовж моря по вісі «Південь-Північ»</li> <li>• Розташування в межах міста основних об'єктів транспортної інфраструктури – порту, аеропорту, товарних залізничних станцій</li> </ul>
<i>2. Населення та трудовий потенціал</i>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Високий освітній рівень населення</li> <li>• Значний трудовий досвід та навички місцевого населення у відповідних галузях спеціалізації</li> <li>• Наявність кваліфікованої робочої сили</li> <li>• Значний інтелектуальний, освітній, науковий та науково-дослідницький потенціал</li> <li>• Науковий та практичний досвід оздоровлення та реабілітації різних категорій населення</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Висока щільність населення</li> <li>• Невисокий середній рівень тривалості життя населення</li> <li>• Зниження добробуту населення</li> <li>• Перевищення коефіцієнта смертності над коефіцієнтом народжуваності населення</li> <li>• Трудова міграція молоді та економічно активного, працездатного населення</li> <li>• Слабкі можливості працевлаштування</li> <li>• Високий рівень захворюваності на туберкульоз, ВІЛ-СНІД</li> </ul>

<b>3. Екологія</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Наявність об'єктів природно-заповідного фонду</li> <li>• Безкоштовне бюветне водозабезпечення</li> <li>• Використання гуманного методу зниження чисельності безпритульних тварин природним шляхом</li> <li>• Системний моніторинг атмосферного повітря</li> <li>• Активне співробітництво громадських організацій з міською владою щодо вирішення екологічних проблем та підвищення екологічної культури населення</li> <li>• Покращення екологічного стану Чорного моря за рахунок введення в дію об'єкта «Глибоководний випуск»</li> <li>• Переведення промислових підприємств на застосування екологічних стандартів</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Перевищення гранично допустимих концентрацій шкідливих речовин в атмосферному повітрі у промислових зонах</li> <li>• Високий рівень антропогенного навантаження на повітряний басейн міста</li> <li>• Загроза втрати унікальної екосистеми Куяльницького лиману</li> <li>• Незадовільний стан інфраструктури інженерно-технічного та цивільного захисту населення</li> <li>• Відсутність сміттепереробних заводів та ефективної системи збору і утилізації відходів</li> </ul>
<b>4. Розвиток інфраструктури</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Різноманітна житлова забудова</li> <li>• Наявність розгалуженої мережі соціальних установ</li> <li>• Розвиток сучасних засобів зв'язку</li> <li>• Оновлення електромереж та будівництво нової електропідстанції в центральній частині міста</li> <li>• Наявність розгалуженої мережі електропостачання, водопостачання, каналізації, тепlopостачання</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Високий рівень морального та фізичного зносу житлового фонду, насамперед центральної частини міста</li> <li>• Низький рівень забезпеченості житлом порівняно із загальнодержавним рівнем</li> <li>• Низький рівень власного енергозабезпечення</li> <li>• Значний знос основних фондів і висока енергоємність житлово-комунальної сфери</li> <li>• Висока зношеність інженерної інфраструктури міста (магістральних і розподільних мереж електро-, тепло-, водопостачання, каналізації)</li> <li>• Зростання енергетичних навантажень на міську енергосистему внаслідок структурних змін в енергоспоживанні</li> <li>• Висока аварійність на комунальних інженерних комунікаціях</li> <li>• Висока зношеність, неефективність та моральна застарілість ТЕЦ, яка вичерпала свій ресурс і потребує заміни</li> </ul>
<b>5. Соціальна інфраструктура</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Велика кількість пам'ятників архітектури, історії та культури</li> <li>• Розгалужена мережа закладів середньої та вищої освіти</li> <li>• Велика кількість санаторіїв та будинків відпочинку</li> <li>• Розгалужена мережа культурно-розважальних закладів</li> <li>• Наявність значної кількості загальноосвітніх та спеціальних навчальних закладів усіх рівнів акредитації</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Низький рівень електронних державних та соціальних комунікацій</li> <li>• Низький рівень конкурентоспроможності курортних та туристичних послуг, їх невідповідність світовим стандартам</li> <li>• Недостатня забезпеченість дошкільними закладами</li> <li>• Приміщення більшості медичних закладів потребують ремонту, значна частина обладнання застаріла</li> <li>• Значна кількість пам'ятників архітектури, історії та культури потребує реставрації</li> </ul>



<b>6. Туризм</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Унікальні природно-кліматичні умови</li> <li>• Впізнаваність і привабливість образу міста в Україні та світі</li> <li>• Значна кількість культурно-історичних визначних пам'яток</li> <li>• Всесвітньо відомі туристичні бренди (Одеський національний академічний театр опери та балету, Потьомкінські сходи, Дерибасівська, катакомби тощо)</li> <li>• Проведення щорічних свят «День гумору», «День міста», різноманітних фестивалів</li> <li>• Збільшення кількості засобів розміщення туристів та підприємств ресторанного господарства</li> <li>• Наявність значної кількості туристичних компаній</li> <li>• Ділова активність місцевого населення</li> <li>• Розвиток усіх видів туризму (культурно-розважальний, гастро- та енотуризм, подієвий, освітній, діловий, оздоровчий тощо)</li> <li>• Кооперація влади – бізнесу – громади</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Труднощі з організацією круїзного туризму</li> <li>• Критичне зменшення санаторно-курортної бази та незадовільна якість обслуговування в існуючій за рідкісним винятком</li> <li>• Невідповідність ціни та якості послуг, які надаються підприємствами індустрії туризму</li> <li>• Уповільнення темпів зростання за видами подорожей</li> </ul>
<b>7. Економічний потенціал</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Наявність конкурентоспроможних секторів економіки</li> <li>• Диверсифікована промисловість</li> <li>• Наявність значного економічного потенціалу (промисловий, транспортний, рекреаційний тощо)</li> <li>• Наявність умов для мультимодальних перевезень та комбінування різних видів транспорту</li> <li>• Значний морегосподарський потенціал</li> <li>• Умови для створення портово-промислових комплексів</li> <li>• Активне підприємницьке середовище</li> <li>• Активна розробка містобудівної документації на місцевому рівні для забезпечення інвестиційних процесів</li> <li>• Розвиток системи центрів надання адміністративних послуг</li> <li>• Значна питома вага міста в економіці регіону</li> <li>• Розгалужена мережа фінансових установ (банки, страхові компанії тощо)</li> <li>• Наявність концепції інвестиційного розвитку «Одеса 5Т»</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Високий рівень фізичного та морального зносу виробничих фондів</li> <li>• Залежність експорту від російського споживчого ринку</li> <li>• Недостатній рівень завантаження виробничих потужностей підприємств</li> <li>• Недостатній рівень наукоємних та інноваційних виробництв</li> <li>• Мала частка випуску інноваційної та конкурентоздатної новітньої продукції</li> <li>• Висока енерго- та ресурсовитратність виробництва</li> <li>• Слабка участь банківського сектору у кредитуванні економіки та підприємницького сектору, високі ставки кредитування</li> <li>• Несприятливий інвестиційний клімат у державі</li> <li>• Непрацюючі та збиткові великі промислові підприємства</li> <li>• Нестабільне податкове законодавство</li> <li>• Недостатня конкурентоспроможність міста-курорту на вітчизняному та світовому ринках</li> </ul>

## Можливості та загрози розвитку м. Одеси

Можливості	Загрози
<b>1. Демографічні процеси</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Створення розгалуженої системи дошкільних закладів</li> <li>• Допомога багатодітним сім'ям</li> <li>• Підвищення рівня соціальних гарантій для сімей з дітьми</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Зменшення чисельності населення</li> <li>• Збільшення частки населення пенсійного віку і, як наслідок, демографічного навантаження</li> <li>• Поширення небезпечних хвороб: туберкульозу, ВІЛ-СНІДу, наркоманії</li> <li>• Збільшення кількості іноземних мігрантів з найбідніших та близькосхідних країн</li> </ul>
<b>2. Економіка</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Використання європейських структурних фондів для фінансування проектів, доступ до програм ЄС</li> <li>• Участь міста у реалізації проектів ЄС, міжнародних фінансових організацій, а також проектів, передбачених Стратегіями розвитку області та міста</li> <li>• Розробка програм з оздоровлення великих промислових підприємств</li> <li>• Покращення інвестиційного клімату</li> <li>• Зменшення питомої ваги тіньової економіки</li> <li>• Спрощення дозвільної системи у бізнесі та земельних відносинах</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Негативні наслідки від введення зарубіжних ембарго і економічних санкцій</li> <li>• Висока залежність від російського споживчого ринку</li> <li>• Труднощі переходу на технічні регламенти ЄС</li> <li>• Підвищення рівня тіньової економіки</li> <li>• Посилення конкуренції з боку інших міст України та світу з позицій ціни, дотримання стандартів якості, безпеки споживання, екологічності товарів та послуг тощо</li> <li>• Зростання обсягів імпорту товарів побутового призначення, продуктів харчування, продукції машинобудування</li> <li>• Високі політичні ризики для бізнесу при зміні влади</li> <li>• Зростання енергетичної залежності економіки міста</li> </ul>
<b>3. Туризм</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Заморожування кримських туристичних маршрутів</li> <li>• Не повністю реалізований туристичний потенціал, включаючи культурно-історичну спадщину (історія, архітектура)</li> <li>• Збільшення кількості відпочиваючих та туристів</li> <li>• Включення історичного центру міста до основного списку Всесвітньої спадщини ЮНЕСКО</li> <li>• Збільшення обсягів внутрішнього та зовнішнього туризму</li> <li>• Інвестиційна привабливість сфери туризму</li> <li>• Модернізація та реконструкція існуючої матеріально-технічної бази туристичної інфраструктури</li> <li>• Впровадження заходів щодо активнішого розвитку ділового туризму</li> <li>• Вихід на нові туристичні ринки</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Зростання антропогенного, екологічного та техногенного навантаження</li> <li>• Забруднення твердими побутовими відходами</li> <li>• Забруднення повітря</li> <li>• Скорочення пляжної зони загального користування</li> <li>• Недостатня кількість професійно підготовлених кадрів в індустрії туризму</li> <li>• Зростаюча конкуренція серед туристичних регіонів України</li> <li>• Зниження платоспроможного попиту населення</li> <li>• Ризик зниження туристичного потоку при погіршенні криміногенної ситуації в місцях дислокації туристичних об'єктів</li> </ul>

Можливості	Загрози
<b>4. Регіональні та інтернаціональні контакти</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Співпраця з українськими містами та містами країн-сусідів</li> <li>• Розширення міжнародних контактів</li> <li>• Міжрегіональна співпраця</li> <li>• Проведення постійних культурних заходів національного та світового рівня (кінофестивалі тощо)</li> <li>• Активна участь у світових та європейських конкурсах з проектів розвитку</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Конкуренція з боку сильних партнерів</li> <li>• Недостатній досвід з організації впровадження міжнародних проектів технічної допомоги</li> </ul>
<b>5. Розвиток місцевого самоврядування</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Посилення партнерства «влада – бізнес – громада»</li> <li>• Децентралізація влади та розвиток місцевого самоврядування</li> <li>• Залучення грантових коштів на розвиток громади</li> <li>• Активне співробітництво громадських організацій та органів місцевого самоврядування щодо вирішення проблем міста</li> <li>• Удосконалення системи управління містом, запровадження електронного урядування</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Обмежена фінансова база місцевого самоврядування</li> <li>• Високі політичні ризики для місцевої влади при зміні центральної влади</li> <li>• Недосконалість законодавства щодо розвитку місцевого самоврядування</li> <li>• Обмеження повноважень місцевих громад щодо розпорядження землею комунальної власності та майном</li> </ul>

Вектори розвитку міста узгоджувалися з регіональними та державними пріоритетами розвитку області та країни, визначеними в урядових та регіональних документах стратегічного спрямування.

#### **1.4. Підсумки туристичного сезону в Одеському регіоні та забезпечення проживання туристів у м. Одеса**

Ряд експертів визнають: літо 2015 та 2016 років виявилися більш успішними не тільки в порівнянні з відверто провальним сезоном 2014 року, але й 2013 роком. Після трагічних травневих подій 2014 року, активної стадії війни на Донбасі, різкого погіршення рівня життя українців, потужної російської пропаганди проти України й, зокрема, Одеси, "де заживо спляють людей і регулярно вибухають бомби", курортний сезон 2014 року не задався.

Як повідомляють туроператори, після 2 травня півтора місяця не було ні одного дзвінка, російський турист, що займав значний відсоток у сегменті ринку, практично повністю пішов, білоруси після публікацій свого МЗД про те, що небезпечно відвідувати Україну через події, що розгорнулися, боялися сюди їхати на відпочинок. Крім того, довгий час Одеса була внесена в так називане "червоне поле", що значно знижувало потік іноземних туристів. Тепер ситуація докорінно змінилася - туристичний ринок регіону зміг переорієнтуватися на внутрішнього туриста, що раніше традиційно відпочивав у Криму, в Одеській області з'явилися гості з Білорусі й Молдови, відновилися заходи іноземних лайнерів, а популярність України у світі зробила непогану рекламу й для Одеси.

В 2015 році Одесу відвідало більше 1,5 млн. туристів. У структурі туристів, що відвідали Одесу,, більше половини становили гості із самої України (57%), 19% представляли країни Західної Європи, 17% країни Східної Європи, 5% - Туреччину, 1% - Російську Федерацію, інші - інші країни, більшою мірою Близький Схід.

Що стосується числа відпочиваючих у приватних апартаментах, їхнє число навряд чи можна точно порахувати, тому що більшість квартиронаймачів на короткий строк, роблять це без відповідних договорів. Згідно даним Агентства з питань інвестицій і розвитку Одеської ОГА, за станом на вересень 2015 року в Одесі налічувалося 276 готелів з номерним фондом 7 тисяч номерів на 16,5 тисяч місць. В області - 489 готелів з номерним фондом більше 12 тисяч номерів на більше, ніж 28 тисяч місць. Усього туристична інфраструктура області нараховує 1292 закладу, з яких 803 оздоровчо-рекреаційного призначення - санаторії, бази відпочинку, пансіонати, дитячі табори. В 2014 році в Одеській області було уведено в експлуатацію 22 готелю, розрахованих на 1400 місць, з них в Одесі 3 готелі, в Овідіопольському районі - 9, у Білгород-Дністровському - 8, у Кодимі - 1, у Біляївському районі - 1. І всі вони в 2015 році були забиті практично під 100%.

Готелі Одеси були переповнені, у туристів виникали складності з покупкою квитків на поїзди, які викупували за місяць уперед, а перед

визначними пам'ятками міста вибудовувалися довжелезні черги. Тільки Одесу у 2015 році відвідали більше 1,5 мільйонів чоловік, стільки ж, скільки в до кризовому 2013-м. Головним чином, за рахунок внутрішнього туризму. Зараз Одеса стала столицею туризму в Україні. Високий курс долара, тренд патріотичного туризму й відсутність Криму - все це направляє туристів в Одесу. З'явилися й туристи з Росії. Українці витрачали в 2010-2013 роках за кордоном 6 мільярдів доларів щороку. Зараз ці люди їдуть відпочивати в Одесу. Бізнес відреагував на вплив туристів, і вартість номерів у готелях і готелях різко зросла.

Разом з тим туристична галузь в Одеській області залишається нерозвиненою. Істотними проблемами туристичної інфраструктури регіону є недостатня кількість готелів у доступному ціновому сегменті, орієнтованих на масовий туризм. Також найважливішим моментом, що гальмує розвиток туризму в області, є відсутність доріг і транспортної мережі, особливо в Татарбунарському районі (курорт Лебедьовка), Тарутинському районі (Центр зеленого туризму "Фрумушика Нова").

Що стосується грошового еквівалента, нинішній турист більшою мірою готовий заощаджувати. Це в першу чергу стосується внутрішнього туриста. Загальна ситуація в туристичній сфері міняється, що зв'язано не тільки з тим, що змінюється геополітична ситуація навколо України й регіон Чорного моря стає усе менш привабливим для круїзних судів, наприклад, але й зі зміною самого туристичного попиту. Зараз більше затребувані тури з більшою кількістю вільного часу, самостійним плануванням програми, хоча зберігає лідируюче положення курортний відпочинок на березі моря в межах Великої Одеси. Оперний театр дотепер залишається домінантою в туристичній привабливості Одеси.

Пляжі як завжди найбільш затребувані у відпочиваючих в Одесі й Одеській області. У цілому ж туристичний сезон 2015 та 2016 показали, що Одеса й Велика Одеса (піщані пляжі в межах Білгород-Дністровського, Овідіопольського й Комінтернівського районів) залишається привабливою в

плані традиційного курортного відпочинку. Розвивається собитійний туризм, хоча конвертація кількості фестивалів в економічний ефект - це справа майбутнього. В Одеській області існує кілька місць, де розвивається зелений туризм, однак відсутність по-справжньому великих туроператорів приводить до того, що дрібні гравці залежать від поточної ситуації на ринку й не вкладають кошти в аналіз ринку й пошуку нових ніш для залучення нових потоків туристів.

**Готелі Одеси.** Мінімальна вартість номера тут становить 990 грн, а максимальна - 5072 грн. В Україні, у зв'язку зі збільшенням вартості на закордонні тури українці почали переорієнтацію на внутрішній туризм. Згідно статистичним даним усередині країни попит на тури виріс приблизно на 15-20% у порівнянні з минулим роком. Разом з тим, близько 95% із загального числа замовників турів є громадянами України.

У числі недорогих готелів Одеси можна відзначити готель Зірка, Токіо Стар. Трохи вище класом Готель Лермонтовський. Ці й ще ряд готелів являють собою найдешевші готелі в Одесі. Дешевий готель окупає себе набагато швидше й приносить більше доходу, чим елітний готель. Недорогі отелі Одесси користуються набагато більшим попитом у відпочиваючих, внаслідок чого практично ніколи не бувають без постояльців. Приклад розцінок готелю Зірка наведений у таблиці 1.3, готелю Лермонтовський – у таблиці 1.4. Інтер'єри готелю Лермонтовський наведені на малюнках 1.4 й 1.5.

**Таблиця 1.3**

**Розцінки готелю Зірка**

Тип номера	вартість доби проживання
Компакт	(190 грн.)
Стандарт	(290 грн.)
Турист	(390 грн.)
Турист 2	(430 грн.)
Премиум	(650 грн.)

## Тарифи в готелі Лермонтовський з урахуванням ПДВ в 2016 році

Категорія номера	Низький сезон		Середній сезон		Високий сезон	
	01.01.16 31.03.16	31.03.16 30.04.16	31.03.16 30.04.16	30.04.16 30.09.16	30.04.16 30.09.16	-
	1 чіл	2 чіл	1 чіл	2 чіл	1 чіл	2 чіл
Економ	600		690		790	
Стандарт	690	890	790	990	1150	1350
Премиум	1050	1250	1200	1400	1590	1790

У кожному номері "Лермонтовського":

кондиціонер,

телефон,

телевізор (кабельне телебачення),

фен,

ванні приналежності,

сейф,

мінібар,

безкоштовний WI FI.



Рис. 1.4 Інтер'єр номера готелю Лермонтовський

Діти до 6 років розміщуються безкоштовно разом з родителями. Ціна номера включає податки, сніданок. Оплата провадиться в національній валюті України - гривні



Рис. 1.5 Інтер'єр номера готелю Лермонтовський

Вигідна перевага будь-якого готелю міста Одеса полягає в тому, що навіть розмістившись у скромному номері, Можна насолоджуватися архітектурою старого міста й набережній під час прогулянок.

### **1.5. Показники м. Одеси та області відповідно даних Управління статистики**

Офіційні дані економічних показників Одеської області та м. Одеса накопичуються та публікуються у звітах Управління статистики в Одеській області. Для виконання дипломного проекту доцільно урахувати дані, наведені в таблицях 1.5-1.9



Таблиця 1.5

## Показники колективних засобів розміщення

	Кількість колективних засобів розміщення, одиниць			Кількість місць, одиниць			Кількість розміщених, осіб		
	усього	у тому числі		усього	у тому числі		усього	у тому числі	
		готелів та аналогічних засобів розміщення	спеціалізованих засобів розміщення		готелях та аналогічних засобах розміщення	спеціалізованих засобах розміщення		готелях та аналогічних засобах розміщення	спеціалізованих засобах розміщення
2011	497	217	280	51394	9506	41888	481433	246626	234807
2012	623	216	407	61090	10736	50354	545661	246935	298726
2013	685	253	432	62264	10683	51581	567678	295298	272380
2014	629	235	394	60199	11863	48336	390554	181282	209272
2015	647	250	397	61390	12402	48988	471515	240586	230929
2016	583	232	351	56716	12096	44620	514564	278227	236337

Таблиця 1.6

## Готелі та інші місця для тимчасового проживання

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Кількість готелів та інших місць для тимчасового проживання, одиниць	96	89	83	73	74	79	76	80	81	80	81
Кількість номерів, одиниць	3674	3590	3515	3237	3195	3262	3273	3701	3952	3817	4146
Житлова площа всіх номерів, тис. м2	75,6	70,8	73,6	67,8	72,8	75,3	76,0	84,5	89,1	84,6	89,1
Одноразова місткість, місць	8161	7685	7363	7019	6565	6619	6611	7425	7788	7541	8342
Обслуговано приїжджих, тис. осіб	243,1	262,7	267,4	255,8	267,7	289,8	295,5	298,5	241,7	213,7	207,4

Таблиця 1.7

## Показники туристичних потоків

	Кількість туристів, обслугованих суб'єктами туристичної діяльності, усього	Із загальної кількості туристів:		
		іноземні туристи	туристи-громадяни України, які виїжджали за кордон	внутрішні туристи
2000	242423	77332	25291	139800
2001	266676	71490	20646	174540
2002	284026	81413	17445	185168
2003	383576	122860	19019	241697
2004	110638	58745	27461	24432
2005	117669	53514	29717	34438
2006	127345	56801	36181	34363
2007	133038	52228	44765	36045
2008	127598	44119	49734	33745
2009	87436	29183	30696	27557
2010	103526	34910	37628	30988
2011	76066	17136	32321	26609
2012	65129	9807	36726	18596
2013	61589	7047	44136	10406
2014	43382	2975	34811	5596
2015	45809	1126	33744	10939
2016	59077	2097	35749	21231

Таблиця 1.8

## Освіта. Вищі навчальні заклади

	Кількість ВНЗ, одиниць		Кількість студентів у ВНЗ, тис.осіб		Прийнято до ВНЗ, тис. осіб	
	I-II рівнів акредитації	III-IV рівнів акредитації	I-II рівнів акредитації	III-IV рівнів акредитації	I-II рівнів акредитації	III-IV рівнів акредитації
1995/96	36	19	30,1	72,8	9,1	15,4
1996/97	36	19	27,3	74,0	8,3	15,6
1997/98	28	19	25,7	76,7	8,0	16,4
1998/99	31	21	25,6	79,8	8,1	17,4
1999/00	32	21	26,2	83,0	8,3	18,4
2000/01	32	20	27,6	88,4	9,5	19,6
2001/02	32	19	29,2	92,2	9,8	19,7
2002/03	31	21	29,5	93,1	10,1	20,6
2003/04	32	22	31,2	100,6	10,1	21,6
2004/05	21	22	21,0	120,2	6,6	26,6
2005/06	23	22	24,8	119,5	7,9	26,1
2006/07	21	22	21,8	125,3	6,4	26,3
2007/08	20	22	19,5	130,5	6,0	28,0
2008/09	19	22	17,4	133,3	4,7	24,9
2009/10	19	22	14,7	128,2	3,9	21,1
2010/11	20	22	15,4	127,2	5,1	23,3
2011/12	22	23	17,2	118,6	5,0	18,8
2012/13	19	22	13,6	114,3	3,8	21,4
2013/14	19	22	13,6	110,2	3,8	23,3
2014/15	18	21	12,5	103,8	3,4	21,6
2015/16	19	21	14,6	97,9	4,0	18,2
2016/17	19 <sup>1</sup>	21 <sup>2</sup>	14,5 <sup>1</sup>	99,0 <sup>2</sup>	3,8 <sup>1</sup>	17,3 <sup>2</sup>

Таблиця 1.9

## Освіта. Випущено фахівців з ВНЗ

	Випущено фахівців з ВНЗ, тис. осіб		Кількість аспірантів <sup>3</sup> , осіб	Кількість докторантів <sup>3</sup> , осіб
	I-II рівнів акредитації	III-IV рівнів акредитації		
1995	10,2	11,7	1344	98
1996	8,5	13,5	1460	107
1997	8,0	13,8	1659	99
1998	7,5	12,7	1792	95
1999	7,1	15,7	1826	79
2000	7,2	19,5	1801	77
2001	7,3	22,1	1821	77
2002	7,6	22,0	1831	72
2003	8,0	26,3	1872	67
2004	5,7	18,5	1905	69
2005	5,9	18,9	2010	80
2006	5,8	20,6	2062	82
2007	5,6	25,4	2158	80
2008	4,7	28,0	2202	71
2009	4,4	28,7	2207	66
2010	4,6	30,9	2317	75
2011	4,2	30,4	2215	92
2012	3,3	31,0	2217	95
2013	3,4	29,5	2165	100
2014	3,5	28,1	2011	92
2015	3,8	26,5	2035	92
2016	3,8 <sup>1</sup>	23,7 <sup>2</sup>	173 <sup>8</sup>	79

## Розділ 2

### Аналіз концепції та показників проекту створення інтегрованого об'єкту гуртожиток-хостел

В бакалаврській роботі 2016 року «Аналіз нової ніші туристичного бізнесу-створення комплексної структури гуртожиток-хостел при університеті» було окреслено та проаналізовано загальні перспективи. Під час підготовки цієї роботи відбулося спілкування із головою ОСМД будинку «ФОНТАН» та власниками приміщень.

У другому розділі дипломного проекту проведено аналіз даних, наданих для деталізованої розробки приміщень, маркетингової концепції, діаграми функціонування підприємства, структури інвестицій та виробничих витрат.

В 2018 році та у наступних сезонах упевнено прогнозується підвищений попит на недорогі хостели, розташовані поблизу морського узбережжя. З іншого боку, сезон в Одесі відносно недовгий, а в міжсезоння наявного готельного фонду досить для задоволення попиту. Аналіз економічних показників проектів по будівництву недорогих готелів в Одесі показує, що в період міжсезоння буде спостерігатися жорстока конкуренція, що істотно погіршує перспективи інвестування.

Виходом може стати реалізація комплексних проектів на базі гуртожитків університетів Одеси. Житловий фонд гуртожитків перевищує за обсягом готельний, та у найбільш затребуваний період туристичного сезону з травня до вересня можна забезпечити виїзд більшої частини студентів і використати гуртожитки як недорогі хостели.

Однак стан гуртожитків університетів Одеси настільки поганий, що практична реалізація даної пропозиції натрапляє на необхідність капітального ремонту, на що потрібно багато часу й грошей. Крім того, планування приміщень гуртожитків найчастіше не відповідає вимогам готельного бізнесу.

Для вирішення цього протиріччя можна змінити напрямок інтеграції і не гуртожитки тимчасово перепрофільовувати на хостели, а хостели в період

низького сезону використовувати як гуртожитки підвищеної комфортності. Тобто на базі існуючого житлового будинку, гуртожитку або у щойно збудованому домі організується саме хостел. Система управління та бізнес-модель будуються для костелу, інвестиції залучаються для хостелу, основний прибуток отримується за період роботи об'єкту у якості костелу, а період функціонування у якості гуртожитку позиціонується як допоміжний та має компенсувати витрати на утримання приміщень у міжсезоння.

## **2.1. Аналіз показників приміщень та встановлення завдань проекту**

Для розміщення хостелу-гуртожитку було обрано будинок бізнесу-класу «Фонтан» на 13-й станції Великого Фонтана безпосередньо прилягаючий до студентського містечка ОДЕКУ (Рис 2.1).

Архітектурно-будівельні характеристики об'єкта:

- Дві секції по 19 поверхів
- Висота стель - 3,0 м.
- Фасад облицьований фасадною й фасонною цеглою
- Панорамне скління верхніх поверхів
- Система звукоізоляції із застосуванням бельгійського звукоізолюючого матеріалу "Gemaфон".

З самого початку, ще на етапі проектування, в концепцію цього будинку були закладені невирішальні проблеми, обумовлені конфігурацією прилягаючих ділянок їхнім призначенням і малою площею прибудинкової території. Для величезної кількості мешканців, на яких розраховані дві містки 19-поверхові секції недостатньо ні місць у паркінгу для розміщення автомобілів, ні території для прогулянок дітей або навіть вигулу собак. З усіх боків будинок оточений або автомобільними дорогами, або високими парканами приватних котеджів та кондомініумів, або забором території університетського містечка ОДЕКУ.

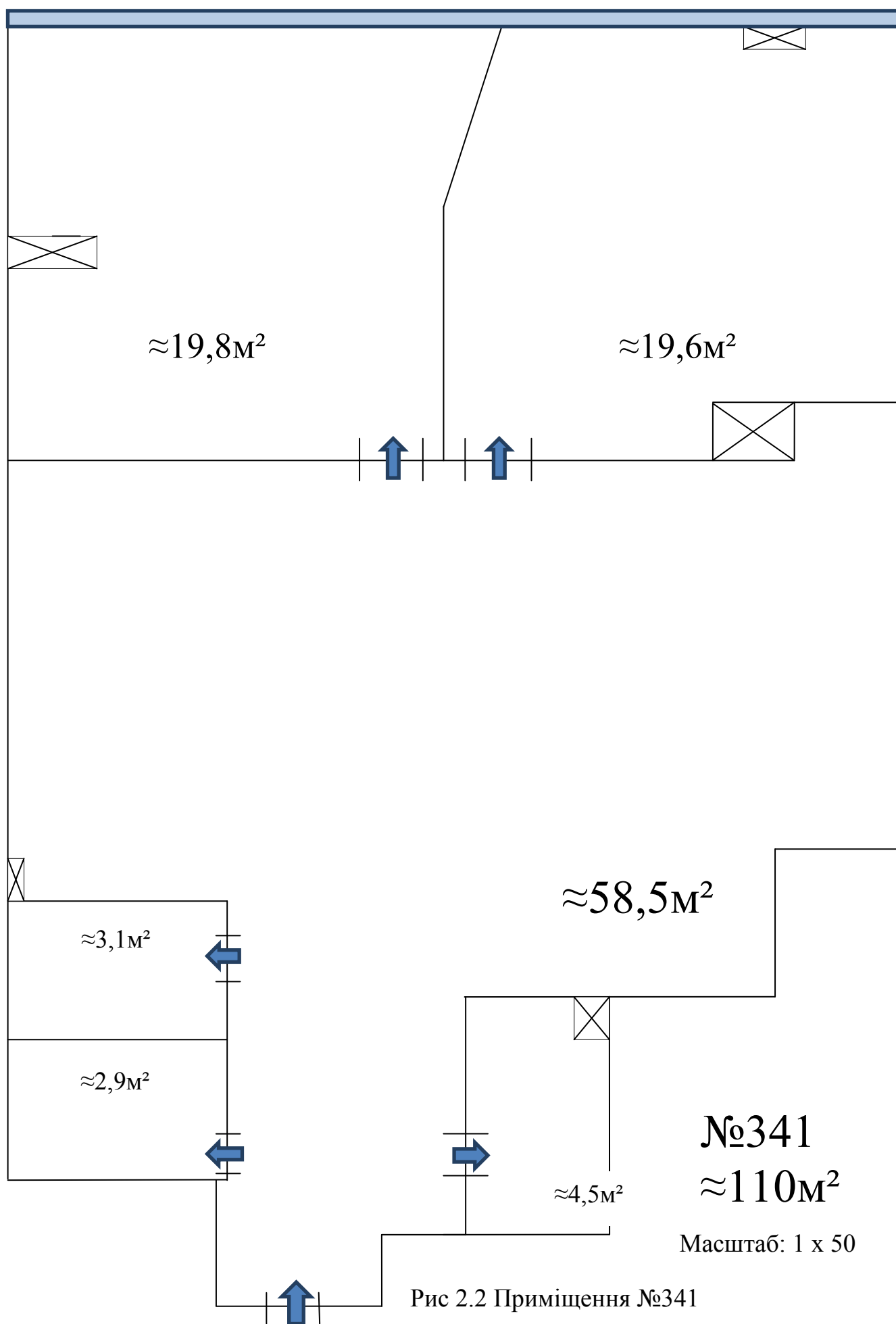
Ситуацію трохи поліпшило те, що девелоперам удалося розмістити на першому поверсі супермаркет Сантим і кілька невеликих підприємств сфери послуг. Спостерігаючи ввечері кількість освітлених вікон можна зробити висновок, що до 2017 року в будинку заселені навряд чи більше двох десятків квартир. Те, що за 7 років не вдалося завершити продаж і довести до ладу об'єкт підтверджує, що його маркетингову концепцію необхідно якщо не кардинально міняти (що неможливо), але хоча б суттєво доповнити.



Рис 2.1 Будинок бізнесу-класу «Фонтан»

Розроблена при виконанні бакалаврської роботи пропозиція була представлена власникам приміщень та керівництву ОСМД, та викликала інтерес. В результаті, на цокольному поверсі будівлі було запропоновано чотири відокремлених приміщення №341, 342, 345, 346. Плани всіх приміщень дещо різні, але система їх компоновки подібна. Для прикладу на рисунках 2.2 та 2.3 наведені плани двох приміщень.

Тобто приміщення складаються з великої загальної кімнати без вікон, до якої приєднуються дві чи три менші кімнати з вікнами, в яких можна розмістити спальні приміщення, побутова кімната, де можна встановити пральні машини, стіл для прання та інше побутове обладнання.





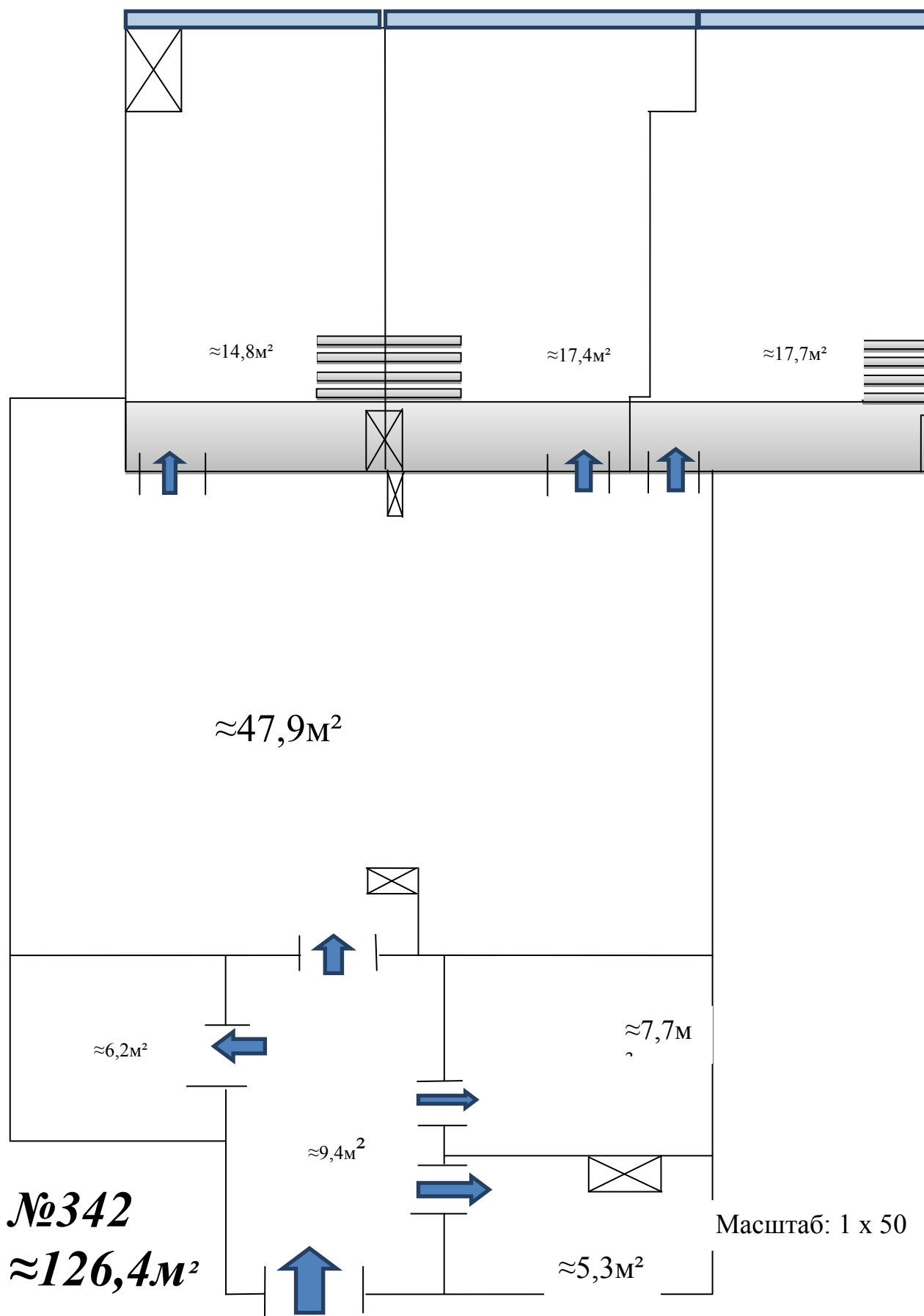


Рис 2.3 Приміщення №342

Є два невеликих приміщення, де можна змонтувати два комплекси туалет-душова кабіна. Кухня-столова може розміщуватися в великому загальному приміщенні в межах концепції кухня-столова-гостина.

### 2.1.2. Огляд діючих хостелів Одеси

На сайті [booking.com](https://www.booking.com) в розділі «Хостели Одеси» можна знайти багато інтересної інформації та фото приміщень. Для аналізу було обрано три хостели. Дані в таблицях та назви наведені мовою оригіналу.

**Хостел "На Канатной"**. Розташування в центральній частині міста. Доступність історичної частини та основної туристичної зони міст – 15 хвилин пішки. Доступність пляжної зони – 20 хвилин пішки, доступність залізничного вокзалу – 10 хвилин пішки. Хостел розташований на вузькій вулиці з інтенсивним рухом, що може бути незручно. Ціни наведено у таблиці 2.1, фото інтер'єру – на рисунку 2.4.



Рис. 2.4 Загальний 4-містний номер для жінок Хостел "На Канатной"

Таблиця 2.1

Умови розміщення та вартість місця в загальному 6-містному номері на першому поверсі. Ліжка двоярусні.

Умови розміщення	Кількість в'їжджаючих	Вартість за 3 ночі
<i>Кондиционер</i>	Розміщення в загальному 6-містному номері	
<i>Бесплатный Wi-Fi</i>	для чоловіків	
• Балкон	1	300
• Сейф для ноутбука	2	600
• Сейф	3	900
• Отопление	4	1200
• Доступны смежные номера	5	1500
• Москитная сетка	6	1800
• Шкаф/гардероб	Розміщення в загальному 6-містному номері	
• Чистящие средства	для чоловіків та жінок	
• Сушилка для одежды	1	300
• Душ	2	600
• Общая ванная комната	3	900
• Туалет	4	1200
• Туалетная бумага	5	1500
• Кофеварка/чайник	6	1800
• Микроволновая печь	Розміщення в загальному 4-містному номері	
• Электрический чайник	для жінок	
• Кухонные принадлежности	1	330
• Плита	2	660
• Полотенца	3	990
• Белье	4	1320

Хостел "**Kvartira nomer 5**". Розташування в історичній частині міста. Доступність історичної частини та основної туристичної зони міст – 5 хвилин пішки. Доступність пляжної зони – 30 хвилин пішки, доступність залізничного вокзалу – 20 хвилин пішки. Хостел розташований на спокійній вулиці. Розрахований лише на 8 місць. Ціни наведено у таблиці 2.2, фото інтер'єру – на рисунку 2.5.



**Рис. 2.5** Загальний 8-містний номер для чоловіків та жінок  
Хостел " Kvartira nomer 5"

**Таблиця 2.2**

**Умови розміщення та вартість місця в загальному 8-містному номері. Ліжка односпальні, двоярусні.**

Умови розміщення	Кількість в'їжджаючих	Вартість за 1 ніч
8 односпальних кроватей	Розміщення в загальному 8-містному номері для чоловіків та жінок	
Кондиционер	1	40
Звукоізоляція	2	70
Бесплатный Wi-Fi	3	100
• Сейф	4	130
• Фен	5	160
• Утюг, Гладильные принадлежности	6	190
• Гостиный уголок	7	220
• Отопление	8	250
• Тапочки		
• Отдельный вход		
• Деревянный/Паркетный пол		
• Москитная сетка		
• Шкаф/гардероб		
• Полотенца		
• Белье		
• Сушилка для одежды		

Хостел "Hogwarts". Розташування в історичній частині міста. Доступність історичної частини та основної туристичної зони міст –5 хвилин пішки. Доступність пляжної зони – 35 хвилин пішки, доступність залізничного

вокзалу – 25 хвилин пішки. Хостел розташований на спокійній вулиці. Ціни наведено у таблиці 2.3, фото інтер'єру – на рисунку 2.6.

Таблиця 2.3

**Умови розміщення та вартість місця Хостел "Hogwarts" в загальному 8-містному номері для чоловіків та жінок**

Умови розміщення	Кількість в'їжджаючих	Вартість за 1 ніч
Кровать в общем 8-местном номере. Двухъярусная кровать Кондиционер Бесплатный Wi-Fi • Кофеварка/чайник • Телевизор • Фен • Мини-кухня • Холодильник • Общая ванная комната • Бесплатные туалетные принадлежности • Туалет • Микроволновая печь • Отопление • Спутниковые каналы • Ванна или душ • Сейф для ноутбука • Электрический чайник • Кухонные принадлежности • Шкаф/гардероб • Плита • Тостер • Полотенца • Белье • Обеденный стол • Туалетная бумага • Настольные игры и/или пазлы • Детские книги, музыка или фильмы	Розміщення в загальному 8-містному номері для чоловіків та жінок	
	1	150

Як видно з наведених прикладів, ціна на одного проживаючого може бути від 30 до 330 грн за ніч (добу). У двомістному – 350, що вже мало відрізняється від тарифів готелю.

Таблиця 2.4

**Умови розміщення та вартість місця Хостел "Hogwarts" в 2-містному номері**

Умови розміщення	Кількість в'їжджаючих	Вартість за 1 ніч
Двухместный номер с 1 кроватью 1 большая двухспальная кровать Кондиционер Собственная ванная комната Телевизор с плоским экраном Бесплатный Wi-Fi • Кофеварка/чайник • Мини-бар • Душ • Телевизор • Фен • Мини-кухня • Холодильник • Бесплатные туалетные принадлежности • Туалет • Микроволновая печь • Отопление • Спутниковые каналы • Ванна или душ • Сейф для ноутбука • Электрический чайник • Кухонные принадлежности • Шкаф/гардероб • Плита • Тостер • Полотенца • Белье • Обеденный стол • Туалетная бумага • Настольные игры и/или пазлы • Детские книги, музыка или фильмы	Розміщення в 2-містному номері	
	2	700

Вартість може залежати від витрат на меблі та обладнання інтер'єру, супутні послуги та додаткові житлові зручності, кількості місць у кімнаті та

ступеню її наповненості. Для стабільного позиціонування на ринку можна встановити, що вартість ночі має бути в діапазоні 50-20 грн. Конкретна ціна та політика знижок встановлюються в межах розробки маркетингової стратегії



**Рис. 2.6** Загальний 8-містний номер Хостел "Hogwarts"

### **2.1.3. Аналіз пропозицій щодо обладнання приміщень**

Для обладнання приміщень необхідно завести комунікації (вода, каналізація, електрика), провести ремонт стін, стелі та підлоги, встановити меблі та побутову техніку. Для закупівлі техніки можна орієнтуватися на ціни великих торговельних сітей – Ельдорадо, Розетка, Епіцентр та інші. До переліку обладнання увійдуть пральні машини, посудомоечні машини, кондиціонери, праски, пилососи та ін..

Кухонний модуль доцільно обладнати комплексно, замовлення меблів та техніки виконується у комплекті, розмір столів підбирається відповідно до компоновки приміщення. На кухні встановлюється електроплита, духовка, електрочайник, мікрохвильова піч

Меблі у спальні складаються із шаф та двоярусних ліжок. Доцільно встановлювати у спальнях масивні меблі із натурального дерева, яке відзначається міцністю та надійністю В Одесі є декілька фірм, які поставляють або виготовляють такі меблі на заказ - "СТОЛИК-ПРО" - МЕБЕЛЬ ИЗ ДЕРЕВА <https://stolik-pro.com/p293525376-krovat-massiva-dereva.html>. (рисунок 2.7),



Рис. 2.7

Меблі з натурального дерева DOMINI <http://domini.ua/> - Кровать Мальвина (рисунок 2.8), виготовлена з натурального дерева. Для матрасів шириною 0,8 м. Малайзія, матеріал - масив гевеї, розмір 800 x 1900, габарити: 882 x 1980 x 1827



Рис. 2.8



В загальному приміщенні необхідно встановити один великий стіл, декілька письмових столів, книжкові шафи, крісла та стільці. Для здешевлення проекту вони можуть бути виготовлені з ДСП. Для зберігання цінних речей необхідні індивідуальні сейфи або зберігальні ячейки як на вокзалі. Наприклад продукція фірми УХЛ-МАШ ШО-400/2-6 (рисунок 2.9) вартістю 3819 грн має розміри

Висота (мм)	1800
Ширина (мм)	800
Глибина (мм)	500
Кількість чарунок (шт.)	6



Рис. 2.9

Коміркові металеві шафи ШО (Локери) призначені для зберігання особистих речей і одягу в приміщеннях супермаркетів, роздягалень басейнів, саун, аквапарків. Також прекрасно підходять як індивідуальних сейфів для

зберігання речей в офісах, навчальних закладах, для камер зберігання в магазинах. Корпус виготовлений з листової сталі, тому він надійний і зручний в експлуатації. Двері шафи оснащені замками Euro-Locks, Німеччина. Кожна секція шафи закривається індивідуальним ключем. Локери пофарбовані порошковою фарбою RAL 7035, що надає їм привабливого зовнішнього вигляду і підвищеної зносостійкість.

## **2.2. Аналіз маркетингової концепції проекту**

В першу чергу необхідно «намалювати портрет» нашого споживача. При початковій розробці ідеї було розглянуто концепцію сімейного поселення в готелі на період сезону та перехід до режиму сімейного гуртожитку для аспірантів та викладачів на період навчального року. Це давало зниження ризику пошкодження майна та приміщень, давало перспективу експлуатації кімнат у більш спокійному режимі. З іншого боку, це створювало дві проблеми – по-перше сімейні викладачі були змушені звільняти приміщення з початку червня, або навіть раніше, що для них незручно. По-друге було необхідно забезпечити зберігання сімейного майна на протязі трьох місяців високого туристичного сезону, що веде до додаткових витрат.

Ще одним фактором є компоновка приміщень. Для сімейного гуртожитку та для сімейного готелю зручно мати якнайбільше досить великих (20 та більше метрів квадратних) відокремлених приміщень та практично немає потреби у великих загальних приміщеннях без вікон.

Аналіз реально наданих для реалізації проекту приміщень показав, що логічніше реалізувати дещо іншу концепцію, та орієнтуватися на іншого споживача. Брендом концепції може стати саме популярний у молоді ХОГВАРТС. На жаль, готель з такою назвою в Одесі вже є, але можна застосувати загальну назву «ФОНТАН», яка відповідає назві будинку та місцю розташування, а окремі житлові комплекси на базі відокремлених приміщень

називати «ГРИФІНДОР», «СЛІЗЕРІН» та так далі. Головне, що в концепції Хогвартсу, яку всі бачили в кінофільмі показані маленькі спальні приміщення та велика загальна кімната без вікон, де є простір для групового спілкування та індивідуальної підготовки до занять.

Таким чином контингент нашого хостелу – самотні молоді люди, хлопці та дівчата які мешкають роздільно, та об'єднані спільною діяльністю. В період туристичного сезону це можуть бути спортивні команди, туристичні групи, болільники однієї команди, учасники навчальних програм та конференцій, випадково згруповані клієнти, яки мають схожий менталітет. В період навчального року це можуть бути іноземні студенти з однієї країни, молоді викладачі та аспіранти з одного факультету, студенти одного напрямку навчання, активісти студентського клубу та таке інше. Такі жильці не мають великої купи майна, що зменшує проблему зберігання речей в період туристичного сезону.

В спальнях встановлюється мінімум меблів, що дозволяє розмістити більше ліжок та зробити їх великого розміру. Також спрощується прибирання спальних приміщень. Загальна кімната повинна містити зону кухні-столової, зону шаф та сейфів для зберігання цінного майна мешканців, бібліотечну зону для навчання та спілкування. В загальній кімнаті доцільно поставити обладнання для відео нагляду. Це дозволить запобігти крадіжкам майна з шаф та сейфів та порушенням режиму проживання. Додатково необхідно обладнати побутову кімнату та дві кімнати туалет-душ.

### **2.2.1. Діаграма функціонування та забезпечення базових функцій підприємства**

На протязі року відстежується чотири чіткі періоди. З першого січня один-два місяці зимових канікул, коли приміщення можна частково перевести у режим консервації, частково використовувати в якості гуртожитку, частково в якості костелу. З лютого-березня починається перший період гуртожитку. З 1

червня до 30 серпня – туристичний період, та з 31 серпня до 30 грудня – знову період гуртожитку.

Контроль за станом дисципліни у приміщеннях, забезпечення охорони та реагування у випадку нештатних ситуацій покладається на службу охорони будинку, що дозволяє оптимізувати витрати як для будинку, так і для хостелу (гуртожитку). Оскільки виникає необхідність зберігання прибирального інвентарю, змінної білизни, сезонного обладнання (додаткових нагрівачів, ковдр, та ін..) потрібно включити в проект ще невелике технічне приміщення-склад, де буде також обладнана переодягальня для персоналу. Необхідно запланувати систематичну заміну кодового пристрою замків для збереження контролю за доступом до приміщень.

Періоди функціонування підприємства відрізняються ціною проживання, кількістю допоміжного персоналу, частотою проведення прибирання приміщень та заміни постільної білизни. При переході від періоду до періоду проводиться генеральне прибирання приміщень та заміна обладнання. Наприклад, в режимі хостелу може бути передбачено наявність WiFi internet, праски, мікрохвильової печі, електрочайника, телевізора та іншого побутового обладнання. В режимі гуртожитку ці питання можуть вирішатися за рахунок студентів, або обладнання може видаватися у користування за додаткові кошти.

Бажано забезпечити зберігання майна студентів в період туристичного сезону. Для цього можна використовувати частково шафи та сейфи у загальній кімнаті, оскільки туристи на будуть мати стільки майна, скільки постійно мешкаючи в гуртожитку студенти и частина обсягу шаф буде зайвою в туристичний період. Також доцільно встановити декілька сейфів або металевих шаф із замками в складському приміщенні також для зберігання майна проживаючих у гуртожитку на період туристичного сезону.

Прання білизни, ремонт меблів та інженерних сітей доцільно віддати в аутсорсінг, особливо враховуючи те, що такі ж завдання будуть вирішуватися для будинку в цілому та можна буде долучитися до їх сервісу.

### **2.2.2. Реклама та робота із споживачем**

В якості гуртожитку підприємство має співпрацювати із Одеським Державним Екологічним Університетом. Для цього необхідно укласти рамковий договір про співпрацю. Вся виробнича діяльність буде відноситися до завдань керівництва костелу. Університет має запропонувати студентам, аспірантам та працівникам навчального закладу скористатися послугами гуртожитку підвищеної комфортності. Вирішальне значення тут буде мати цінова політика. Зараз частина іноземних студентів, аспірантів та працівників університету знімають житло у приватному секторі, оскільки умови проживання у існуючих гуртожитках їх не задовольняють, або просто не вистачає місць. Якщо створюваний гуртожиток за рівнем комфорту буде не гірший за приватне житло, яке знімають ці потенціальні клієнти, навіть при рівних цінах ми будемо мати перевагу за рахунок максимально близького розташування біля університету.

В період туристичного сезону та в період зимових канікул костел має виставляти себе на публічний портал. Наприклад той же booking.com. Можна укладати договори із туристичними фірмами, пропонувати підтримку проведення семінарів та інших публічних заходів, для яких необхідно поселення іногородніх. Є вірогідність, що дехто з проживаючих у гуртожитку буде згоден оплатити тривалість сезону за тарифами хостелу щоб не втратити можливості мешкати на своєму місці.

Ще одним перспективним напрямком є просування власного бренду. Для цього проекту можна використати тему співпраці із університетом (ідеально пасує ХОГВАРТС) або особливості розташування – у курортному районі біля моря. Необхідно створити та підтримувати групу у соц. мережах, вести журнал відгуків, пропонувати створення традицій відпочинку на морі в Одесі із проживанням в нашому хостелі. Можливо доцільно в різних приміщеннях встановити різні цінові рівні та різний рівень комфортності.

### 2.3. Аналіз можливостей інвестування в проект

Привабливість готельного сектора України не викликає сумнівів, але тільки ґрунтуючись на реальному стані ринку й правильному прогнозі, а також при правильному плануванні й виборі індивідуальної інвестиційної стратегії, - інвестор має можливість витягти із цього максимальну вигоду. Сьогодні будь-яка компанія, що інвестує в Україні чи в Україну, розглядає, з одного боку, можливості одержання високого прибутку й інших перспектив ринку, що розвивається, України, а з іншої сторони можливі ризики. Саме ризики складніше всього оцінити іноземному інвесторові. Недооцінені й непередбачені ризики здатні зробити інвестиційний проект, ефективний на папері - збитковим у реальності. Переоцінені й придумані ризики здатні назавжди поховати найефективніший проект в архіві іноземної компанії.

При інвестуванні в готельний бізнес України основним фактором є наступне функціонування готелю, головним чином обумовлене вибором керування готелем. Сьогодні інвестор стоїть перед вибором з 3х можливих шляхів наступного керування готелем: наймання генерального менеджера, залучення професійного готельного оператора (або використання франчайзингу) і самостійне керування. У кожному конкретному випадку інвесторові варто вибирати свою стратегію, опираючись на знання підводних каменів українського ринку кожного варіанта керування.

На сьогоднішній день в Україні при залученні готельного оператора в основі стратегії інвестора необхідно передбачити відповідність будівництва готелю (зокрема підбор будівельного підрядника), а у випадку франчайзингу ще й керуючого персоналу, що відповідають необхідному рівню забезпечення сервісу. Наочним прикладом непродуманого інвестування з розрахунком на залучення готельного оператора служить 4х-зірковий готель «Одеса» (м. Одеса). У момент, коли готель уже був побудований і повинен був почати функціонувати у всесвітньо відомій мережі Kempinski, маючи 5ть зірок, з'ясувалося, що неякісно проведені будівельні роботи не відповідають вимогам

рівня сервісу Kempinski, і готель був перейменований й «розжалуваний» у категорію «4 зірки». Після негативного досвіду Kempinski в Український сегмент «4, та 5 зірок» не поспішали приходити готельні оператори зі світовим ім'ям, що дало очевидний простір для організації власних Українських готельних мереж. Результатом такого «вакууму» стала мережа Premier Hotels яка на сьогоднішній день нараховує 6 готелів по всій Україні (у тому числі один - п'ятизірковий готель, три – чотиризіркових). Хоча дана мережа перебуває на етапі становлення, але ясно показує тенденцію до створення більшого числа мереж готелів в Україні, які, через свою зручність і нечисленність, мають успіх. Розуміючи це, а також незаперечну привабливість готельного бізнесу в Україні, у входженні на цей ринок зацікавлені такі світові готельні мережі, як Hilton Hotels, Hyatt International й, незважаючи на «перший млин комом», Kempinski. На сьогоднішній день в Україні успішно ведуть бізнес й інших, менш відомих готельних мереж, такі як турецький Rixos. Незважаючи на «молодий вік» (6 років, 8 готелів) можна лише позаздрити стрімкості Rixos, що відкрила перший п'ятизірковий готель на західній Україні й у 2016 році - новий готель у Києві.

На жаль, на сьогоднішній день в Україні існує громіздкий процес одержання у відповідних інстанціях всіх дозволів, ліцензій, необхідних для ведення готельного бізнесу. При цьому даний процес тим довше, чим вище рівень готелю. У деяких випадках будівництво й уведення в експлуатацію готелю може тягтися роками. Зменшити або навіть виключити даний ризик можна, інвестуючи в покупку й реорганізацію, реставрацію вже існуючого готелю. А при інвестуванні в будівлю нового готелю краще скористатися послугами професійної української компанії, що спеціалізується на створенні бізнесу, що, знаючи всі проблеми, що виникають при одержанні необхідних документів, знає й шляхи їхнього рішення.

Існують приклади й негативний досвід інвестування в готельний бізнес України, засновані на недооцінці інвестором необхідних витрат і строків реалізації проекту. До таких прикладів ставиться проект оператора Marriott International - готель «Театральна» (м. Київ), що був переглянутий і

перетворений у проект елітного офісного центра «Леонардо». Але навіть при невдалому початку інвестиційного процесу в готельний бізнес в інвестора є можливість, до певного моменту, переглянути план будівництва на користь офісної й торговельної нерухомості, строки окупності інвестицій у яку коротше (строк окупності інвестицій в 4х, 5ти зіркові готелі - 9-12 років; в 3х зіркову - 5-6 років), а ефективність інвестицій вище (до 20% для офісної й торговельної нерухомості, не більше 15% для готелів). При цьому в довгостроковій перспективі необхідно враховувати тенденцію даних ринків. Тому що насичення ринку офісної й торговельної нерухомості відбувається досить швидкими темпами, то строки окупності інвестицій у таку нерухомість зростають, а прибутковість падає. У свою чергу, у доступному для огляду майбутньому попит на готельні послуги в Україні постійно буде значно перевищувати пропозиція, тому ненасиченість ринку готельних послуг України забезпечує ріст середньорічної завантаженості готелів України. Так, наприклад, у Києві середньорічна завантаженість готелів, що відповідають міжнародним стандартам, становить до 70-80%, а в інших регіонах близько 50%. Хоча при цьому слід зазначити, що якщо враховувати ще й готелі, стандарти сервісу в яких нижче, то загальна завантаженість готелів становить 56% у Києві й 31% по Україні.

У більшості міст України відсутній генеральний план забудови й при цьому темпи будівництва збільшуються. Тому існує ризик зміни навколишньої інфраструктури й будівель, що може змінити привабливість готелю або викликати додатковий витрати для запобігання цього. Щоб зменшити даний ризик, необхідно або будувати в місті, що має генеральний план забудови, або ретельно планувати місце будівлі готелю й враховувати можливість/неможливість зміни навколишніх будов й інфраструктури.

У зв'язку з масштабним розвитком готельної галузі України, відбуваються зміни й у регулюючому законодавстві. Тому при плануванні інвестиційного проекту варто враховувати й законодавчі ініціативи, що перебувають на розгляді. Наприклад, одним з негативних прикладів невдалих



дій уряду стало скасування територій пріоритетного розвитку, які передбачали податкові пільги на ведення готельного бізнесу. Цей крок негативно відбився на інвестиціях, уже вкладених на даних територіях, але ще не окуплених. На сьогоднішній день у розгляді перебуває ініціатива про повернення готельного збору, що може вплинути на ефективність інвестицій. Супровід інвестування в готельний бізнес професійною компанією, що спеціалізується на розвитку бізнесу й наданні юридичних послуг дозволяє інвесторові орієнтуватися в законодавстві, передбачати зміни й, як результат, урахувати при інвестуванні дії держави.

При ухваленні рішення про інвестування в готельний бізнес України інвесторові варто звернути увагу й на культурні особливості, менталітет відповідної категорії постояльців.

При будь-якому виборі стратегії іноземний інвестор, що входить самостійно на Український ринок готельних послуг, ризикує помилитися в специфіці цього ринку. В іноземного інвестора існує кілька загальних можливостей зменшити цей ризик: скористатися послугами професійної компанії, що спеціалізується на створенні й розвитку бізнесу або включити в проект партнера, що знає специфіку Українського ринку (іноземний колега, що уже значний час успішно працює на Українському ринку готельних послуг або український партнер, з гарною репутацією).

При вмілому виборі стратегії здійснення інвестиційного проекту й продуманою мінімізацією ризиків іноземний інвестор може успішно дістати прибуток і надійно закріпитися на ринку готельних послуг України.

### **2.3.1. Деталізація підходу до інвестування проекту**

В межах запропонованого проекту вже реалізована значна частина інвестицій, масштаб хостелу відносно невеликий, це встановлює деякі обмеження та рамки на формування схеми інвестування. Відомо, що однією з найбільших статей інвестиційного проекту при створенні готелю є будівництво. В нашому випадку ці інвестиції вже реалізовані. Для вирішення

питання залучення приміщень до проекту можна або ставити питання викупу існуючих приміщень, їх оренди або пайової участі власників приміщень у проекті.

Можна навіть застосувати таку нетипову форму підприємства як кооператив. Відмінність від ТОВ полягає у тому, що не відбувається переходу права власності від засновника до підприємства. Це дозволяє обійти недоліки у документації та оформленні права власності, (наприклад якщо для дому в цілому не завершено ввід до експлуатації). З іншого боку в ТОВ також можна вносити до уставного фонду не право власності, а право використання.

Тобто найбільші витрати – у будівництво можна компенсувати просто за рахунок організаційно-правових дій.

Наступною статтею витрат є проведення реконструкції та ремонту приміщень, закупка та монтаж обладнання, меблів, інвентарю. Для костелу ці предмети не мають бути розкішними, але слід орієнтуватися на досить міцні конструкції щоб знизити ризик пошкодження та витрати на обслуговування.

Для забезпечення цих витрат можна залучати власні кошти учасників проекту, зовнішнє інвестування з грантових програм на розвиток туризму та підтримку малого та середнього підприємництва, банківські кредити. Також можна знижати обсяг цих витрат за рахунок співпраці із виробниками в межах рекламної компанії на їх продукцію, лізингу та товарного кредиту, участі у муніципальних та обласних програмах часткової компенсації витрат на інвестування та відшкодування відсотків за кредитами.

Ще одна стаття витрат – це обігові кошти та витрати на персонал. Якщо починати роботу в сезон гуртожитку, можна мінімізувати персонал, а деякі функції реалізувати силами засновників, що можливо на малому підприємстві. Інакше закрити ці позиції фінансування прийдеться також за рахунок кредиту.

Взагалі, концепція підприємства добре лягає на модель сімейного підприємства. Можливо зробити так, щоб до складу засновників увійшли власники приміщень, інвестор та сім'я, члени якої будуть виконувати всі функції персоналу та адміністративне керівництво проектом. Якщо ця сім'я

буде ще й мешкати у тому самому будинку, можна сподіватися на максимальну економічну ефективність.

### **2.3.2. Участь у програмах підтримки інвестицій**

На території регіону діють програми підтримки туризму та розвитку малого підприємництва обласної та міської адміністрації. Однак на території міста можна розраховувати лише на міські програми. Це по-перше ПРОГРАМА РОЗВИТКУ МАЛОГО І СЕРЕДНЬОГО ПІДПРИЄМНИЦТВА У МІСТІ ОДЕСИ НА 2016-2018 РОКИ, прийнята Рішенням Одеської міської ради № 440-VII від 16.03.2016р., по-друге Програма розвитку туризму в м. Одесі на 2016-2020 роки, прийнята Рішенням Одеської міської ради № 267-VII від 03.02.2016р.

У країнах ЄС малі і середні підприємства створюють 50-70 % внутрішнього валового продукту; в м. Одесі частка малих та середніх підприємств у загальному виробництві продукції (робіт, послуг) знаходиться на рівні 74,6 % (75,4 млрд. грн), в цілому по Україні – орієнтовно 15 %.

Частка єдиного податку, сплаченого підприємцями до міського бюджету, у 2015 році становила 366,5 млн.грн, що складає 14 % від загальних надходжень до бюджету.

У загальнообласних показниках частка малого бізнесу м. Одеси становить:

- 57,1 % від кількості малих підприємств по області;
- 58,8 % від кількості найманих працівників, які працюють у малому бізнесі області;
- 66,1 % у випуску продукції (робіт, послуг) малими підприємствами області.

Дослідження стану підприємницького середовища показало, що попри складне політичне та соціально-економічне середовище спостерігалась позитивна тенденція реєстрації суб'єктів господарювання. На обліку на 01 січня 2016 року знаходиться 124,7 тис. суб'єктів підприємництва (рисунок 2.10), з яких:

- 47,8 тис. юридичних осіб;
- 76,9 тис. фізичних осіб-підприємців.

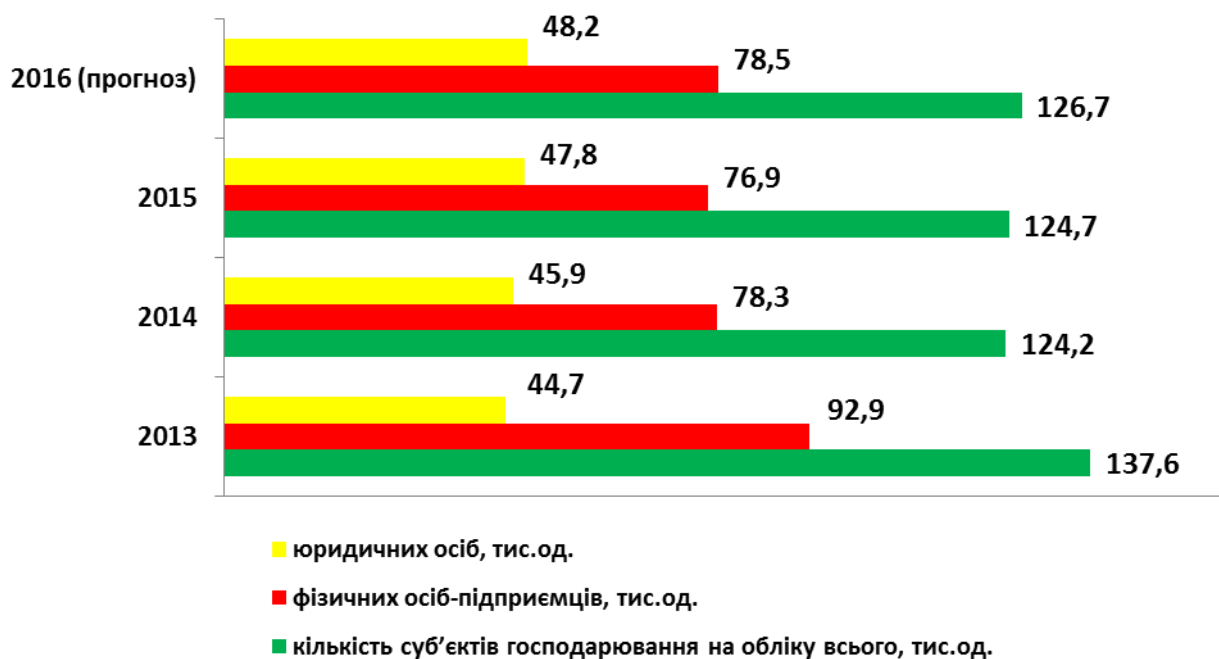


Рис. 2.10 Динаміка кількості суб'єктів господарювання

Виконання Програми розвитку туризму сприятиме розвитку сучасної матеріально-технічної бази галузі, створенню спроможного місцевого туристичного продукту, що відповідатиме світовим стандартам та надаватиме високоякісні послуги.

Наявність зазначених конкурентоспроможних послуг та якісного місцевого туристичного продукту дозволить максимально задовольнити відповідні потреби населення України, іноземних громадян, підвищити інвестиційну привабливість м. Одеси, створити умови для залучення іноземних інвестицій, збільшити туристичні потоки до м. Одеси, зміцнити її імідж як курортно-рекреаційного, ділового та туристичного центру міжнародного значення.

За рахунок виконання заходів, що направлені на вирішення проблем у галузі туризму:

- на 50,0 % збільшиться кількість об'єктів інформування в місті (таблички з QR-кодами, інформаційні та дорожні знаки);

- на 30,0 % збільшиться кількість туристів, що відвідали м. Одесу;
- на 20,0 % збільшиться кількість проведених заходів, що відносяться до подієвого туризму;
- на 20,0 % збільшиться кількість нових екскурсійних маршрутів;
- на 20,0 % збільшиться кількість відкритих у місті установ сфери туризму.

Ефективна співпраця бізнесу, влади та громадських організацій спрямована на виконання спільних програм, що сприятиме розвитку м. Одеси як привабливої туристичної дестинації, підвищить рівень її впізнаваності в Україні та світі.

З позицій проекту, який досліджується у данному дипломному проекті можна планувати частково вирішити питання інвестування проекту в межах Програми підтримки бізнесу. В рамках Програми розвитку туризму можна долучитися до рекламної кампанії а також вийти на контакти з потенційними інвесторами та перспективними грантовими програмами

### **2.3.3. Програма розвитку малого та середнього підприємництва**

Для збереження позитивних тенденцій розвитку бізнесу у 2015 році розпочато діяльність Одеського міського бізнес-інкубатора за принципом коворкінгу. За результатами конкурсу 21 підприємець отримав можливість безкоштовно орендувати бізнес-офіс для реалізації своїх інвестиційних проектів. Перевага віддавалася стартапам в ІТ-сфері, енергозберігаючих технологіях, соціальному підприємстві.

За 2015 рік центром прийнято від суб'єктів звернення 123,9 тис. заяв на надання адміністративних послуг та оформлення документів дозвільного характеру, що у 3,2 рази більше, ніж у минулому році. Зазначене зростання пов'язане з розширенням переліку послуг, що надаються через Центр надання адміністративних послуг.

З метою поліпшення надання адміністративних послуг:

- збільшено чисельність адміністраторів у районних відділах Центру, забезпечено оснащення додаткових робочих місць;

- здійснено капітальний ремонт з реконструкцією приміщення першого поверху будівлі Малиновської районної адміністрації Одеської міської ради під розміщення районного відділу Центру надання адміністративних послуг, відкриття якого відбулось у жовтні 2015 року;

- у рамках Міської програми «Електронне відкрите місто» м. Одеси на 2015-2017 роки введено в дію портал, який дозволяє надати весь комплекс послуг суб'єктам звернення;

- з вересня 2015 року розпочато роботу колл-центру.

Основними причинами, що перешкоджають розвитку малого і середнього підприємництва, як в цілому в Україні, так і безпосередньо у м. Одесі, є:

- нестача внутрішніх фінансових ресурсів, складність доступу до зовнішніх джерел фінансування та залучення інвестицій;

- неналежний рівень розвитку інфраструктури підтримки малого і середнього підприємництва;

- нестабільність податкового законодавства у сфері розвитку малого і середнього підприємництва, що не дає можливості суб'єктам підприємництва планувати свою діяльність на тривалий період;

- складність процедур сертифікації і стандартизації товарів та послуг;

- низький рівень активності суб'єктів малого і середнього підприємництва щодо захисту власних інтересів;

- неналежний рівень інформаційного, консультативного та методичного забезпечення підприємницької діяльності.

Крім того, на сьогодні стан малого і середнього підприємництва в м. Одесі має, зокрема, такі недоліки:

- нерівномірність розподілу за видами економічної діяльності. У сфері торгівлі та послуг питома вага суб'єктів малого і середнього підприємництва становить 40 % від їх загальної кількості, у сфері операцій з нерухомістю та промисловості – по 15 %, будівництва – 10 %;

- не дивлячись на те, що мале та середнє підприємництво має сприяти вирішенню проблем зайнятості населення, продовжується негативна тенденція зменшення працюючих у цьому секторі економіки. Так, кількість найманих працівників на підприємствах малого бізнесу за останній рік скоротилася на 8,1 %, на підприємствах середнього бізнесу – на 5,7 %;

- продовжується тенденція збитковості у результатах діяльності суб'єктів бізнесу (30 % всіх малих підприємств збиткові).

Отже, наявний стан розвитку малого і середнього підприємництва свідчить про необхідність реалізації активної та виваженої місцевої політики з підтримки і подальшого розвитку підприємницького потенціалу та самозайнятості громадян м. Одеси.

Програма розвитку малого і середнього підприємництва у місті Одесі на 2016-2018 роки передбачає 5 напрямків діяльності:

1. Надання фінансово-кредитної підтримки суб'єктам підприємницької діяльності.
2. Формування інфраструктури підтримки підприємництва.
3. Ресурсне забезпечення суб'єктів підприємництва.
4. Інформаційне забезпечення підприємницької діяльності.
5. Реалізація проектів, інвестиційних пропозицій.

Ресурсне забезпечення Програми розвитку малого і середнього підприємництва у місті Одесі на 2016-2018 роки та напрямки діяльності та заходи Програми наведено у таблицях 2.5 – 2.6

Таблиця 2.5

## Ресурсне забезпечення Програми розвитку малого і середнього підприємництва у місті Одесі на 2016-2018 роки

Обсяг коштів, які пропонується залучити на виконання Програми	Роки виконання Програми			Усього витрат на виконання Програми (тис.грн)
	2016	2017	2018	
Усього, у т.ч.:	600,0	1 635,0	1 760,0	3 995,0
бюджет м. Одеси	600,0	1 635,0	1 760,0	3 995,0

Таблиця 2.6

## Напрямки діяльності та заходи Програми розвитку малого і середнього підприємництва у місті Одесі на 2016-2018 роки

№ з/п	Перелік заходів Програми	Строк виконання заходу	Виконавці	Джерела фінансування	Орієнтовні обсяги фінансування (вартість), тис.грн, у тому числі:				Очікуваний результат
					Усього	2016	2017	2018	
<b>1. Надання фінансово-кредитної підтримки суб'єктам підприємницької діяльності</b>									
1.	1.1. Надання суб'єктам малого і середнього підприємництва фінансової підтримки	2016-2018 роки	Департамент економічного розвитку Одеської міської ради	бюджет м. Одеси	875,0	250,0	300,0	325,0	Розвиток бізнесу в пріоритетних для міста напрямках, створення нових робочих місць, збільшення надходжень податків до міського бюджету
	1.2. Рекламне за безпечення та популяризація фінансово-кредитної підтримки, інших заходів з підтримки розвитку бізнесу	2016-2018 роки	Департамент економічного розвитку Одеської міської ради	бюджет м. Одеси	100,0	0,0	50,0	50,0	Активізація підприємницької діяльності, підвищення рівня ділової активності
Усього за напрямком діяльності					975,0	250,0	350,0	375,0	
<b>2. Формування інфраструктури підтримки підприємництва</b>									
2.	2.1. Забезпечення діяльності Одеського	2016-2018	Департамент економічного	бюджет м. Одеси	1000,0	200,0	400,0	400,0	Надання можливості реалізації бізнес-проектів у



№ з/п	Перелік заходів Програми	Строк виконання заходу	Виконавці	Джерела фінансування	Орієнтовні обсяги фінансування (вартість), тис.грн, у тому числі:				Очікуваний результат
					Усього	2016	2017	2018	
	міського коворкінг-центру	роки	розвитку Одеської міської ради						пріоритетних сферах діяльності
Усього за напрямком діяльності					1000,0	200,0	400,0	400,0	
<b>3. Ресурсне забезпечення суб'єктів підприємництва</b>									
3.	3.1. Проведення форумів, виставкових заходів	2016-2018 роки	Департамент економічного розвитку Одеської міської ради	бюджет м. Одеси	660,0	60,0	300,0	300,0	Стимулювання розвитку інноваційного, експортоорієнтованого підприємництва
	3.2. Розробка «портфелів», типових бізнес-проектів у пріоритетних галузях, проведення досліджень у сфері розвитку підприємництва	2016-2018 роки	Департамент економічного розвитку Одеської міської ради	бюджет м. Одеси	120,0	0,0	60,0	60,0	Створення нових робочих місць, збільшення кількості суб'єктів підприємництва
Усього за напрямком діяльності					780,0	60,0	360,0	360,0	
<b>4. Інформаційне забезпечення підприємницької діяльності</b>									
4.	4.1. Організація і проведення конкурсу «Кращий інноваційний проект»	2016-2018 роки	Департамент економічного розвитку Одеської міської ради	бюджет м. Одеси	80,0	20,0	30,0	30,0	Збільшення економічної ефективності бізнесу шляхом впровадження інноваційних проектів українських розробників на ринок
	4.2. Проведення урочистих заходів з нагоди Дня	2016-2018 роки	Департамент економічного розвитку	бюджет м. Одеси	50,0	0,0	25,0	25,0	Популяризація досягнень кращих представників малого і середнього бізнесу

№ з/п	Перелік заходів Програми	Строк виконання заходу	Виконавці	Джерела фінансування	Орієнтовні обсяги фінансування (вартість), тис.грн, у тому числі:				Очікуваний результат
					Усього	2016	2017	2018	
	підприємця		Одеської міської ради						області
	4.3. Організація та проведення нарад, семінарів, конференцій, майстер-класів для суб'єктів господарювання з актуальних питань ведення бізнесу	2016-2018 роки	Департамент економічного розвитку Одеської міської ради	бюджет м. Одеси	270,0	30,0	120,0	120,0	Підвищення рівня інформованості суб'єктів підприємництва, вирішення проблемних питань започаткування бізнесу, поліпшення бізнес-клімату
Усього за напрямком діяльності					400,0	50,0	175,0	175,0	
<b>5. Реалізація проектів, інвестиційних пропозицій</b>									
5.	5.1. Реалізація (співфінансування) проектів міжнародної технічної допомоги з питань розвитку та підтримки підприємницької діяльності	2016-2018 роки	Департамент економічного розвитку Одеської міської ради	бюджет м. Одеси	840,0	40,0	350,0	450,0	Подальший розвиток підприємницьких структур та транскордонного співробітництва
Усього за напрямком діяльності					840,0	40,0	350,0	450,0	
<b>Усього за Програмою</b>				<b>Усього, у т.ч.:</b>	<b>3995,0</b>	<b>600,0</b>	<b>1635,0</b>	<b>1760,0</b>	
				<b>бюджет м. Одеси</b>	<b>3995,0</b>	<b>600,0</b>	<b>1635,0</b>	<b>1760,0</b>	

### **2.3.4. Програма розвитку туризму в м. Одесі на 2016-2020 роки**

Основною метою Програми є збільшення туристичного потоку, підвищення конкурентоздатності міста в галузі туризму, забезпечення широких можливостей та комфортних умов для туристів і гостей м. Одеси, сприяння виходу міста не тільки на національний, але і на міжнародний ринок, розвиток інноваційних програм, збільшення кількості робочих місць та збереження й раціональне використання історико-культурної спадщини й природного потенціалу міста.

Для досягнення ефективного результату Програми на 2016-2020 роки встановлено наступні завдання:

- впровадження інноваційних методик ведення туристичної діяльності;
- розвиток туристичної інфраструктури;
- просування туристичного продукту;
- створення системи міжнародних, міжрегіональних зв'язків та кооперації в галузі туризму, спрямованої на збільшення туристичних потоків до м. Одеси;
- вдосконалення маркетингового інструменту;
- розробка ефективної промоції міста для національного та міжнародного ринків.

Протягом 2016-2020 років буде проводитися робота з підтримки існуючих філій КП «Туристичний інформаційний центр м. Одеси».

Відбуватиметься подальше наповнення та оновлення туристичного сайту міста, оновлення інформації на сторінці в соціальній мережі «Facebook» з метою просування м. Одеси як привабливої туристичної дестинації, а також каналу департаменту культури та туризму Одеської міської ради в «Youtube». Планується подальше проведення Днів Одеси в містах України та інших країн світу в рамках проекту «Одеса їде в гості», організація і проведення прес-турів для представників засобів масової інформації з метою просування туристичного продукту, проведення та організації міжнародних «workshops», семінарів та конференцій.

Для підвищення впізнаваності нашого міста, проводитиметься презентація туристичного продукту Одеси на внутрішньому і міжнародному ринках туристичних послуг, у зв'язку з чим планується:

- позиціонування Одеси як туристичного міста, яке відвідують 365 днів на рік;
- розробка та впровадження нових туристичних маршрутів;
- створення відеороликів та короткометражних фільмів, у тому числі тематичних, про туристичний потенціал м. Одеси для розміщення в соціальній мережі, презентації в рамках туристично-виставкових заходів та розміщення в засобах масової інформації;
- розробка проекту «Система QR-код та інформаційних стендів по об'єктах туристичних маршрутів міста», що сприятиме кращому орієнтуванню на місцевості та зробить перебування туристів у місті більш комфортним;
- розробка проекту «Створення та впровадження проекту безкоштовної інформаційної допомоги туристам міста волонтерами «Інфо Груп»;
- виготовлення багатомовних рекламно-інформаційних матеріалів про туристичний потенціал м. Одеси із застосуванням туристичного логотипу м. Одеси (карти, схеми, буклети, багатомовні довідники тощо);
- розробка та випуск друкованої продукції про туристичний потенціал м. Одеси різними мовами;
- участь у різноманітних туристично-виставкових заходах (ярмарки, виставки, тур-салони, науково-практичні семінари, конференції тощо);
- проведення прес-турів для представників засобів масової інформації і рекламних турів для українських та іноземних туристичних операторів і агентств;
- розміщення в засобах масової інформації туристичної реклами та інформації про традиційні свята та фестивалі, інші події та інформаційні приводи для залучення туристів;
- реалізація проекту «Одеса їде в гості»;
- впровадження бейджів для гідів-перекладачів та екскурсів міста;

- впровадження пілотного проекту «Сертифікація готелів м. Одеси».

З метою формування привабливого образу м. Одеси як успішного культурного та туристичного центру України продовжуватиметься співпраця з відомими виданнями України та інших країн, обмін площинами для соціальної реклами з містами України та ближнього зарубіжжя.

У 2016 році планується участь у проектах Європейського Союзу з метою отримання грантових коштів.

Фінансування заходів Програми здійснюється в межах коштів, передбачених бюджетом м. Одеси на зазначені цілі на відповідний рік.

Орієнтовні обсяги фінансування Програми складають 19 375,0 тис.грн, у тому числі за рахунок коштів бюджету м. Одеси – 19 375,0 тис.грн.

Програма діє у період 2016-2020 років та поділяється на 2 етапи:

- I етап – 2016-2017 роки;
- II етап – 2018-2020 роки.

Реалізація Програми здійснюватиметься за такими напрямками:

- створення комфортного середовища для туристів у м. Одесі;
- просування туристичного продукту;
- створення системи міжнародних, міжрегіональних зв'язків та кооперації в галузі туризму, спрямованої на збільшення туристичних потоків до м. Одеси.

## **Розділ 3**

### **Розрахунок проекту створення комплексного підприємства туристичної галузі «гуртожиток-хостел» та аналіз показників проекту**

#### **3.1. Конкретизація параметрів об'єкту та створення план-графіку**

У попередньому розділі було оглянуто всі ключові параметри костелу та запропоновано маркетингову стратегію бізнесу. Для розрахунку бізнес плану необхідно встановити перелік та обсяг витрат, тривалість періоду створення матеріально-технічної бази підприємства та показники виробничої діяльності. Це дозволить розрахувати обсяг інвестування, період виходу на точку беззбитковості та схему інвестування, зокрема період повернення інвестицій.

##### **3.1.1 Обладнання приміщень**

Для реалізації проекту було запропоновано чотири квартири на першому поверсі, які мають схожі показники. Для спрощення аналізу розглянемо детально два помешкання, та будемо вважати що для чотирьох квартир значення будуть удвічі більші. На рисунках 2.2 та 2.3 у другому розділі наведено плани обладнання двох приміщень (квартири № 341 та № 342). В першому випадку буде обладнано два спальних приміщення, у другому – три.

Фото приміщень квартири 341 у ключових ракурсах наведені на рисунках 3.1-3.5. Обладнання туалетів та душових (ванн) в базовій комплектації не є достатнім. Необхідно забезпечити для запланованої кількості проживаючих щонайменше два туалета-душа. Стандартне облаштування туалетної кімнати – унітаз, душова кабіна та пральна машина. План розміщення меблів та кухонно-сантехнічного обладнання в квартирі 341 наведено на рисунку 3.6.



Рис 3.1 Квартира №341. Спальне приміщення 1



Рис 3.2 Квартира №341. Спальне приміщення 1. Вихід до загальної кімнати



Рис 3.3 Квартира №341. Спальне приміщення 2



Рис 3.4 Квартира №341. Спальне приміщення 2. Вихід до загальної кімнати





Рис 3.5 Квартира №341. Входи до спальних кімнат 1 та 2

Кухонно-сантехнічне обладнання згруповано біля магістралей подачі води та каналізації. Поруч з кухнею розміщена зона їдальні. З іншої сторони встановлено диван, крісла, книжкову шафу, що дозволяє сформувати рекреаційну зону. Встановлення позицій роз положення обладнання та меблів дозволяє спланувати систему освітлення, розмістити електричні розетки.

Загальна потрібність закупівель меблів, обладнання та матеріалів для квартири № 341 наведена в таблиці 3.1. Вартість розведення комунікацій, часткового ремонту стін, стелі та підлоги, підключення електрики та сантехніки, збирання та встановлення меблів, розміщення елементів декору може коштувати приблизно 50 000 грн. Малоцінний інвентар зі строком службі один рік – білизна, миючі засоби, віники та швабри, посуд та таке інше можна прийняти також у сумі 50 000 на рік.

Аналогічний аналіз проведено для приміщення № 342. Замість двох спалень на 6 мешканців там буде розміщено три спальні на чотирьох. Загальна кількість проживаючих буде також 12 осіб. Фото приміщень квартири 342 у ключових ракурсах наведені на рисунках 3.7-3.11.



Таблиця 3.1.

## Перелік обладнання для приміщення №341

Найменування	кількість	ціна
Ліжко двоярусне	6	6 000
Стіл малий	2	800
Шафа для одягу	2	3 000
Стільці	21	500
Вішалка	5	850
Шафа книжкова	1	3 200
Стіл великий	1	3 600
Стіл журнальний	1	900
Крісла	2	1 800
Диван	1	5 000
Комод глибокий	1	1 400
Комод тонкий	1	1 100
Комплект кухні та обладнання	1	30 000
Шафа-сейф	4	3 800
Робочий стіл	1	2 200
Комплект «Прихожа» (шафа з дзеркалом та тумбочка для взуття)	1	4 800
Прасувальна дошка	1	350
Душова кабіна	2	6 000
Пральна машина	2	11 000
Унітаз ком пакт та умивальник	2	5 500
Комплект матеріалів для підключення сантехніки	1	3 000
Світильники та комплект матеріалів для освітлення приміщень	1	10 000
Микрохвильова піч	1	2 300
Праска	1	1 200
Електрочайник	1	400
Пилосос	1	2 200

У спальних приміщеннях квартири 342 підлога розташована нижче рівня загальної кімнати, тому після входу через двері необхідно спуститися сходами. Це створює додаткову небезпеку. Для її зменшення необхідно встановити періла, або розмістити двоярусне ліжко, так, щоб воно забезпечило огороження небезпечної ділянки. План розміщення меблів та кухонно-сантехнічного обладнання в квартирі 342 наведено на рисунку 3.11.

Загальна потрібність закупівель меблів, обладнання та матеріалів для квартири № 342 наведена в таблиці 3.2. Додаткові витрати аналогічно квартирі 341. Як видно з таблиці, комплектація майже ідентична. Враховуючи, що розрахунок бізнес плану завжди є приблизним, можна вважати обсяг інвестицій в усі чотири модулі (квартири) хостелу однаковими. Це дозволяє розрахувати показники для однієї квартири та потім помножити на 4.



Рис 3.7 Квартира №342. Спальне приміщення 1



Рис 3.8 Квартира №342. Спальне приміщення 2



Рис 3.9 Квартира №342. Спальне приміщення 3. Вихід до загальної кімнати



Рис 3.10 Квартира №342. Входи до спальних кімнат 1, 2 та 3

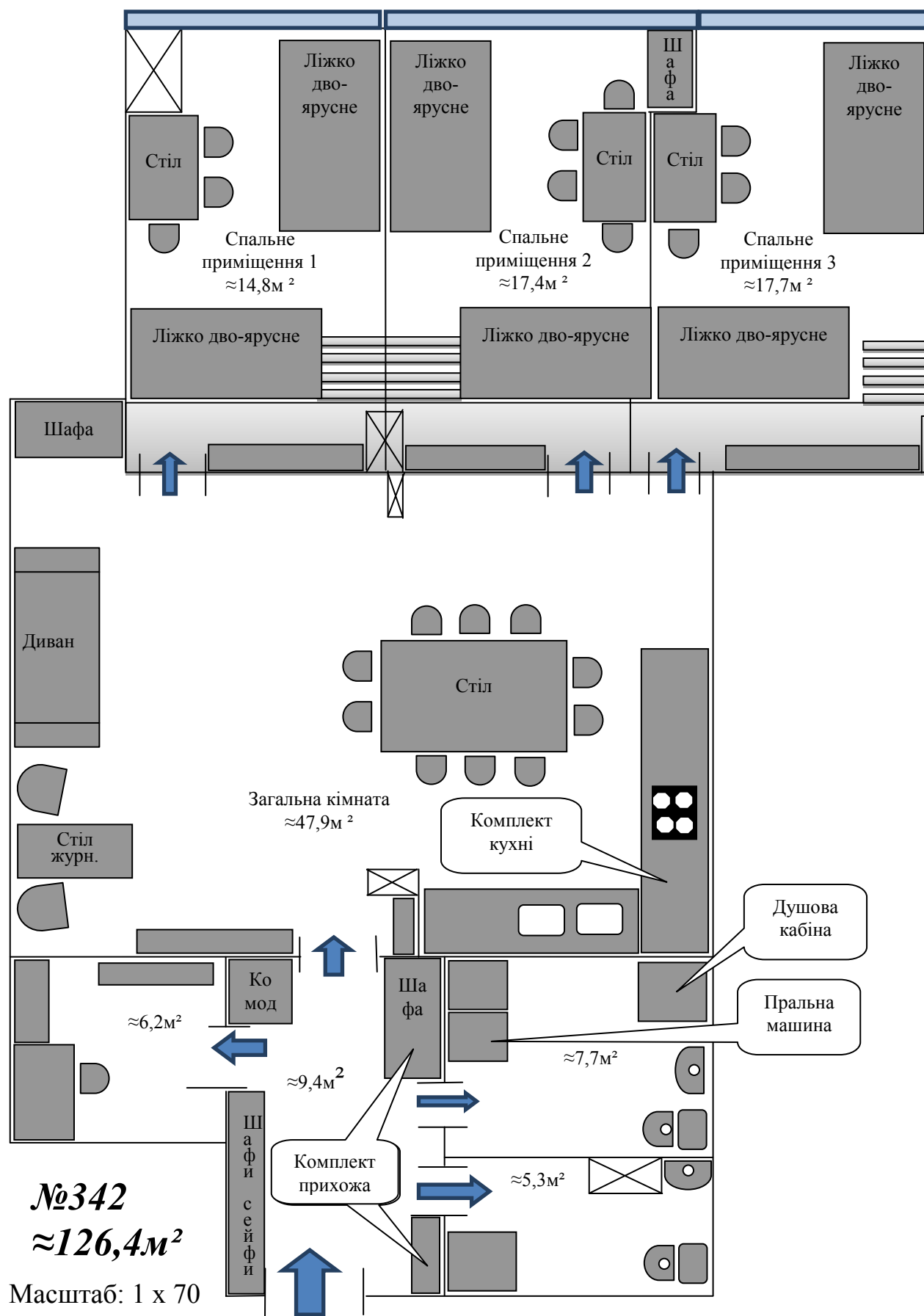


Рис 3.11 Обладнання приміщення №342

Таблиця 3.2.

## Перелік обладнання для приміщення №342

Найменування	кількість	ціна
Ліжко двоярусне	6	6 000
Стіл малий	3	800
Шафа для одягу	1	3 000
Стільці	21	500
Вішалка	5	850
Шафа книжкова	1	3 200
Стіл великий	1	3 600
Стіл журнальний	1	900
Крісла	2	1 800
Диван	1	5 000
Комод глибокий	1	1 400
Комод тонкий	1	1 100
Комплект кухні та обладнання	1	30 000
Шафа-сейф	4	3 800
Робочий стіл	1	2 200
Комплект «Прихожа» (шафа з дзеркалом та тумбочка для взуття)	1	4 800
Прасувальна дошка	1	350
Душова кабіна	2	6 000
Пральна машина	2	11 000
Унітаз компакт та умивальник	2	5 500
Комплект матеріалів для підключення сантехніки	1	3 000
Світильники та комплект матеріалів для освітлення приміщень	1	10 000
Микрохвильова піч	1	2 300
Праска	1	1 200
Електрочайник	1	400
Пилосос	1	2 200

## 3.1.2. План-графік проекту

Проект за структурою є досить простим. Найбільший внесок до створення матеріально-технічної бази підприємство це передача приміщень у користування. Це може бути проведено у формі внеску до статутного фонду або на кооперативних засадах. Можлив, що засновники приймуть рішення деякі квартири викупити та залучити їх до проекту без участі їх сучасних власників.

План-графік наведено на рисунку 3.12. Початок проекту – у лютому 2018 року. До початку туристичного сезону (до червня 2018 року) необхідно повністю виконати підготовку та запустити проект в оптимальних умовах підвищеного попиту на послуги проживання у готелях в Одесі.

Заходи	1 рік												2 рік											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
Створення підприємства, отримання документів на приміщення, узгодження відносин із ОСМД	█	█				█	█	█					█					█	█	█				
Розробка проекту реконструкції приміщень. Узгодження. Отримання дозволу на реконструкцію комунікацій, якщо треба	█		█			█	█	█					█					█	█	█				
Підготовка приміщень, розведення комунікацій. Монтаж сантехнічних систем та освітлення. Косметичний ремонт. Декорування приміщень відповідно дизайну	█		█	█		█	█	█					█					█	█	█				
Закупівля та встановлення меблів, побутового обладнання (кухні, душові та ін.)	█			█	█	█	█						█					█	█	█				
Закупівля білизни, посуду та іншого малоцінного майна та розходних матеріалів	█				█	█	█						█					█	█	█				
Підбір персоналу та конкретизація службових обов'язків. Встановлення чергування. Відпрацювання робочих питань	█				█	█	█						█					█	█	█				
Ввод хостела в експлуатацію та оформлення дозвільних документів	█				█	█	█						█					█	█	█				
Рекламна компанія та реєстрація на туристичних порталах та в пошукових системах	█				█	█	█						█					█	█	█				
Робота в режимі хостелу	█					█	█	█					█					█	█	█	█			
Заклучення договору з ОДЕКУ на роботу в якості гуртожитку підвищеної комфортності. Розробка регламенту роботи. Формування контингенту на розміщення.	█					█	█	█					█					█	█	█				
Робота в режимі гуртожитку	█					█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█	█
Робота у змішаному режимі	█					█	█	█					█					█	█	█				

Рис 3.12 План-графік реалізації проекту



На графіку запропоновано чітко розділити три місяці туристичного сезону – для роботи у режимі костелу, вісім місяців – робота у режимі гуртожитку та у січні, коли студенти від'їжджають на канікули, підприємство може працювати у змішаному режимі – частково проживання студентів, частково – послуги костелу. Однак в реальності може виявитися, що лише частина приміщень буде переводитися у режим гуртожитку, а частина – буде діяти як костел цілий рік.

## 3.2. Розрахунок бізнес плану та аналіз показників проекту

### 3.2.1. Стартові витрати

Вище було показано, що незважаючи на те, що приміщення відрізняються, можна детально розрахувати обсяг витрат для одного з них та просто збільшити отримані цифри у чотири рази. У таблиці 3.3 наведено розрахунки обсягу інвестування для першого приміщення.

**Таблиця 3.3.**

#### **Вартість обладнання для одного приміщення**

<b>Найменування</b>	<b>Кількість</b>	<b>Ціна</b>	<b>Вартість</b>
Ліжко двоярусне	6	6 000,00	36 000,00
Стіл малий	2	800,00	1 600,00
Шафа для одягу	2	3 000,00	6 000,00
Стільці	21	500,00	10 500,00
Вішалка	5	850,00	4 250,00
Шафа книжкова	1	3 200,00	3 200,00
Стіл великий	1	3 600,00	3 600,00
Стіл журнальний	1	900,00	900,00
Крісла	2	1 800,00	3 600,00
Диван	1	5 000,00	5 000,00
Комод глибокий	1	1 400,00	1 400,00
Комод тонкий	1	1 100,00	1 100,00
Комплект кухні та обладнання	1	30 000,00	30 000,00
Шафа-сейф	4	3 800,00	15 200,00
Робочий стіл	1	2 200,00	2 200,00
Комплект «Прихожа» (шафа з дзеркалом та тумбочка для взуття)	1	4 800,00	4 800,00
Прасувальна дошка	1	350,00	350,00
Душова кабіна	2	6 000,00	12 000,00
Пральна машина	2	11 000,00	22 000,00
Унітаз ком пакт та умивальник	2	5 500,00	11 000,00
Комплект матеріалів для підключення сантехніки	1	3 000,00	3 000,00
Світильники та комплект матеріалів для освітлення приміщень	1	10 000,00	10 000,00
Микровхвильова піч	1	2 300,00	2 300,00
Праска	1	1 200,00	1 200,00
Електрочайник	1	400,00	400,00
Пилосос	1	2 200,00	2 200,00

Усього

193 800,00

Ціни було отримано з торгових площадок в інтернеті. Необхідно відмітити, що при оптовому заказі можна розраховувати на суттєву знижку. Також змінюючи показник ціна/якість можна змінювати обсяг витрат у значній мірі. Додатково необхідно буде закупити малоцінні та розхідні матеріали (білизну, посуд та т. ін.). У проекті прийнято за методом аналогів, що при заданому обсязі послуг витрати на такі матеріали будуть становити 50 000 грн на рік. Строк амортизації також встановлюється у один рік. Тобто, при запуску підприємства необхідно одноразово закупити на 50 000 грн. розхідних матеріалів, а починаючи з другого року можна розділити ці витрати на 12 частин та витратити 1/12 щомісячно, бо усе що закупили на першому році не вийде з ладу одночасно на початку другого року.

Розрахунок стартових витрат наведено у таблиці 3.4

**Таблиця 3.4.**

**Розрахунок стартових витрат**

Найменування	Місяці				
	1	2	3	4	5
Створення підприємства, отримання документів на приміщення, узгодження відносин із ОСМД		5 000			
Розробка проекту реконструкції приміщень. Дизайн декору. Узгодження. Отримання дозволу на реконструкцію комунікацій, якщо треба			20 000		
Підготовка приміщень, розведення комунікацій. Монтаж сантехнічних систем та освітлення. Косметичний ремонт. Декорування приміщень відповідно дизайну			100 000	100 000	
Закупівля та встановлення меблів, побутового обладнання (кухні, душові та ін.)				387 600	387 600
Закупівля білизни, посуду та іншого малоцінного майна та розхідних матеріалів					50 000
Ввод хостелу в експлуатацію та оформлення дозвільних документів					20 000
Рекламна компанія та реєстрація на туристичних порталах та в пошукових системах					30 000
		5 000	120 000	487 600	487 600

**Разом  
1 100 200**

Як видно з таблиці, питання власності на приміщення залишено поза рамками проекту, бо з самого початку цей проект позиціонується як пропозиція з оптимізації використання приміщень. Тобто приміщення вже є, їх власники –

часники проекту і їх прибуток базується на раціональному використанні їх майна та зниженні витрат на його утримання. На сьогодні власники несуть витрати на комунальні послуги та податки, вартість нерухомості знижується і це суцільні збитки. Беручи участь у проекті вони мають можливість зберегти приміщення, позбутися постійних витрат та почати одержувати прибуток.

### 3.2.2. Персонал підприємства

Оскільки хостел займає невелику частину великого будинку, де створена уся необхідна організаційна інфраструктура, доцільно винести якнайбільше питань у аутсорсінг та долучитися до вже діючих сервісів (охорона, обслуговування інженерних систем, організація поточного ремонту, прибирання при домової території та загальних коридорів). Завданням персоналу стає, у такому разі, виключно забезпечення сервісу, оформлення податкової звітності та отримання оплати від проживаючих. Штатний розклад наведено у таблиці 3.5.

**Таблиця 3.5**

**Штатний розклад малого підприємства**

Посада	Форма оплати	грн.	Режим роботи
Директор	оклад	7000	5 робочих днів на тиждень
Бухгалтер-касир за сумісництвом	оклад	5000	Ненормований робочий графік. Виконання обсягу робіт
Черговий адміністратор	оклад	6000	В режимі хостелу - доба через три. В режимі гуртожитку - 6 часів у день через день
Прибиральниця 0,5 ставки	оклад	3000	3 години на день 6 днів на тиждень

В даній роботі запропоновано використати специфіку малого підприємства. Штат найманих робітників працює за ставку та не займається маркетингом. Питаннями маркетингу та забезпечення навантаження хостелу займаються власники підприємства. Їх «бонус» - високі дивіденди. Якщо виникає потреба у залученні фахівців з маркетингу, ці послуги оплачуються окремо та зараховуються до поточних витрат. Витрати на персонал та чисельність наведені у таблицях 3.6-3.7.

Таблиця 3.6

## Потреба в персоналі помісячно

Посада	1 рік												2 рік											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
Директор	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
бухгалтер-касир за сумісництвом			1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Черговий адміністратор					2	5	5	5	2	2	2	2	5	2	2	2	2	5	5	5	2	2	2	2
Прибиральниця					2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2

Таблиця 3.7

## Витрати на персонал

Посада	1 рік											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Директор	0,0 0	7 000,00	7 000,00	7 000,00	7 000,00	7 000,00	7 000,00	7 000,00	7 000,00	7 000,00	7 000,00	7 000,00
бухгалтер-касир за сумісництвом	0,0 0	0,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00
Черговий адміністратор	0,0 0	0,00	0,00	0,00	000,00	000,00	000,00	000,00	000,00	000,00	000,00	000,00
Прибиральниця	0,0 0	0,00	0,00	0,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00
Разом	0,0 0	7 000,00	12 000,00	12 000,00	30 000,00	48 000,00	48 000,00	48 000,00	30 000,00	30 000,00	30 000,00	30 000,00
Нарахування 41%	0,0 0	2 800,00	4 800,00	4 800,00	000,00	200,00	200,00	200,00	000,00	000,00	000,00	000,00
Разом з нарахуваннями	0,0 0	9 800,00	16 800,00	16 800,00	42 000,00	67 200,00	67 200,00	67 200,00	42 000,00	42 000,00	42 000,00	42 000,00

### 3.2.3. Показники виробництва

Для оцінювання обсягу виробництва достатньо розрахувати очікуваний обсяг послуг проживання. На підприємстві є можливість додатково отримувати плату за прокат інвентарю та деякі необов'язкові сервіси, але їх обсяг можна вважати занадто малим. Запланований обсяг послуг проживання помісячно наведено у таблиці 3.8. Вони згруповані за типами «хостел» та «гуртожиток». Для розрахунку надходження горошових коштів прийнято вартість проживання для хостелу – 300 грн./добу, для гуртожитку – 2000 грн./місяць. Планова середньомісячна загрузка для хостелу прийнята на 70% від максимальної, для гуртожитку – 90%. Валовой дохід по місяцям за два роки наведено в таблиці 3.9. Виробничі витрати розраховані для постійних та для змінних витрат. Дані наведено в таблицях 3.10 та 3.11.

Отриманих даних достатньо для попередньої оцінки показників проекту та складення приблизного інвестиційного балансу. Динаміка вкладення та повернення інвестиційних коштів без урахування схеми інвестування та податків наведена у таблиці 3.12 та 3.13. Графік інвестування наведено на рисунку 3.13.

Як видно з графіку можна сподіватися, що при прийнятих показниках проекту він окупиться вже після другого туристичного сезону. На основі попередніх розрахунків можна провести корекцію маркетингового плану. Наприклад можна збільшити період повернення інвестицій але знизити тарифи, що забезпечить ринкову перевагу та позитивно вплине на обсяг послуг. Можливо вдасться збільшити процент загрузженості. Стійкість проекту можна оцінити за допомогою графіка точки беззбитковості (рис. 3.14). З графіки видно, що рентабельність зберігається до рівня 50% загрузки підприємства від розрахункової.

Наступний етап – врахування податків та вибір форми підприємства, однак ці питання пов'язані із методами інвестування та не входили до нашого дослідження.

**Обсяг послуг помісячно**

	1 рік												2 рік											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
Днів у місяці	31	28	31	30	31	30	31	31	30	31	30	31	31	28	31	30	31	30	31	31	30	31	30	31
койкосуток на місяць хостел	0	0	0	0	0	504	1041	1041					252					504	1041	1041				
проживаючих на місяць гуртожиток									43	43	43	43	10	21	43	43	43				43	43	43	43

Таблиця 3.9

**Валовой дохід помісячно**

	1 рік												2 рік											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
хостел	0	0	0	0	0	151 200	312 480	312 480	0	0	0	0	75 600	0	0	0	0	151 200	312 480	312 480	0	0	0	0
гуртожиток	0	0	0	0	0	0	0	86 400	86 400	86 400	86 400	21 600	43 200	86 400	86 400	86 400	86 400	0	0	0	86 400	86 400	86 400	86 400
	0	0	0	0	0	151 200	312 480	312 480	86 400	86 400	86 400	86 400	97 200	43 200	86 400	86 400	86 400	151 200	312 480	312 480	86 400	86 400	86 400	86 400

Таблиця 3.10

**Постійні витрати**

	1 рік												2 рік											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
Послги охорони (аутсорсінг) грн./міс						1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000
Опалення											11 835	11 835	11 835	11 835	11 835							11 835	11 835	
Забезпечення умов праці персоналу						1 000	1 000	1 000	500	500	500	500	1 000	500	500	500	500	1 000	1 000	1 000	500	500	500	500
						2 000	2 000	2 000	1 500	1 500	13 335	13 335	13 835	13 335	13 335	1 500	1 500	2 000	2 000	2 000	1 500	1 500	13 335	13 335

Таблиця 3.11

**Змінні витрати**

	1 рік												2 рік											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
Вода	0	0	0	0	0	605	1 250	1 250	1 555	1 555	1 555	1 555	691	778	1 555	1 555	1 555	605	1 250	1 250	1 555	1 555	1 555	1 555
Електроенергія	0	0	0	0	0	1 344	2 778	2 778	3 456	3 456	3 456	3 456	1 536	1 728	3 456	3 456	3 456	1 344	2 778	2 778	3 456	3 456	3 456	3 456
Гаряча вода	0	0	0	0	0	336	694	694	864	864	864	864	384	432	864	864	864	336	694	694	864	864	864	864
витратні матеріали													4 167	4 167	4 167	4 167	4 167	4 167	4 167	4 167	4 167	4 167	4 167	4 167
Поточний ремонт						1 680	3 472	3 472	4 320	4 320	4 320	4 320	1 920	2 160	4 320	4 320	4 320	1 680	3 472	3 472	4 320	4 320	4 320	4 320
						3 965	8 194	8 194	10 195	10 195	10 195	10 195	8 698	9 264	14 362	14 362	14 362	8 131	12 361	12 361	14 362	14 362	14 362	14 362

Таблиця 3.12

## Попередній інвестиційний баланс перший рік

	1 рік											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Валовой доход	0	0	0	0	0	151 200	312 480	312 480	86 400	86 400	86 400	86 400
Витрати на персонал	0	9 800	16 800	16 800	42 000	67 200	67 200	67 200	42 000	42 000	42 000	42 000
Стартові витрати	0	5 000	120 000	487 600	487 600							
Постійні витрати	0	0	0	0	0	2 000	2 000	2 000	1 500	1 500	13 335	13 335
Змінні витрати	0	0	0	0	0	3 965	8 194	8 194	10 195	10 195	10 195	10 195
Баланс	0	-14 800	-136 800	-504 400	-529 600	78 035	235 086	235 086	32 705	32 705	20 870	20 870
Накопичувальний баланс	0	-14 800	-151 600	-656 000	-1 185 600	-1 107 565	-872 479	-637 393	-604 688	-571 983	-551 113	-530 243

Таблиця 3.13

## Попередній інвестиційний баланс другий рік

	2 рік												
	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	
Валовой доход	97 200	43 200	86 400	86 400	86 400	151 200	312 480	312 480	86 400	86 400	86 400	86 400	
Витрати на персонал	67 200	42 000	42 000	42 000	42 000	67 200	67 200	67 200	42 000	42 000	42 000	42 000	
Стартові витрати													
Постійні витрати	13 835	13 335	13 335	1 500	1 500	2 000	2 000	2 000	1 500	1 500	13 335	13 335	
Змінні витрати	8 698	9 264	14 362	14 362	14 362	8 131	12 361	12 361	14 362	14 362	14 362	14 362	
Баланс	7 467	-21 399	16 703	28 538	28 538	73 869	230 919	230 919	28 538	28 538	16 703	16 703	
Накопичувальний баланс	-522 776	-544 176	-527 472	-498 934	-470 396	-396 528	-165 608	65 311	93 849	122 387	139 091	155 794	

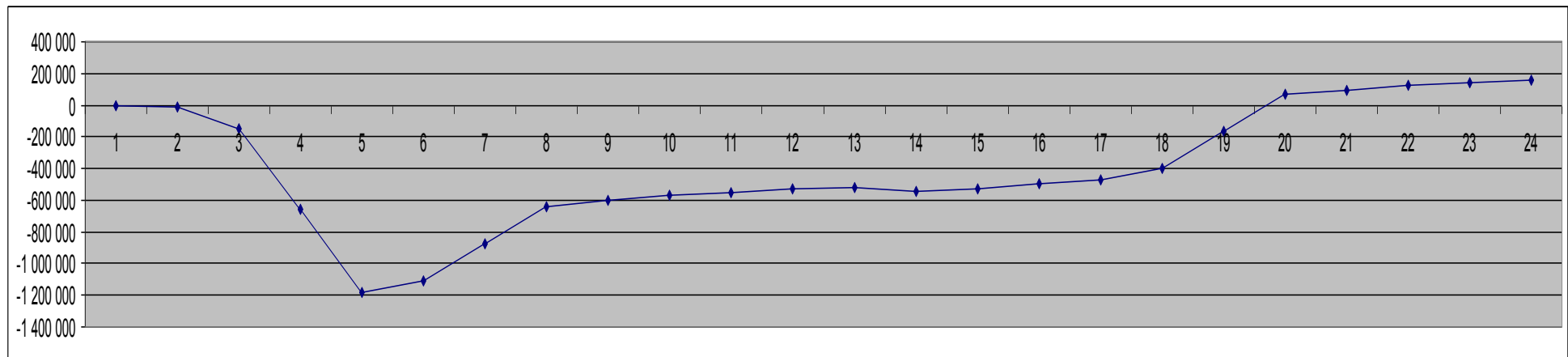


Рис 3.13 Інвестиційний графік

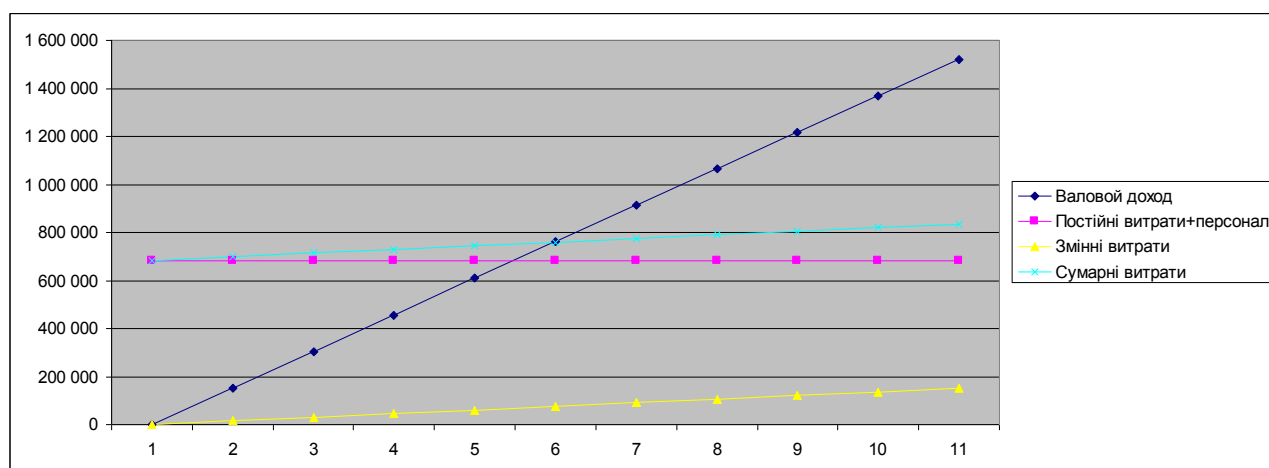


Рис 3.14 Графік точки беззбитковості

### 3.3. Схема інвестування проекту

Проект хостелу-гуртожитку розробляється конкретно для розміщення у будівлі «Фонтан», тому необхідно врахувати ситуацію саме у ньому. На поточний момент близько 80% площі будинку вже розпродано. Однак, лише частина інвесторів планувала залишити собі квартири. Більша частина просто вкладала кошти. Це означає, що більше половини інвесторів зацікавлені в будь-якому розвитку проекту, аби тільки повернулися гроші. Ці інвестори самі є люди небідні і при плануванні інвестування проекту необхідно розглянути декілька варіантів.

1. Реалізація проекту на власні кошти власників квартир. Форма підприємства ТОВ або кооперативна. Капітальне майно у формі квартир передেється підприємству із переходом права власності або з переходом права використання майна (ТОВ) інший шлях – у кооперативній формі власники зберігають право власності та право користування, але підприємство також може працювати із використанням їх нерухомості. Додаткове фінансування (у розмірі близько 1,2 млн грн..) забезпечується залученням власних коштів учасників товариства на пропорційній основі. Виходячи з того, що для проекту запропоновані чотири еквівалентні квартири, суа пайового внеску складе 400 000 грн. з кожного учасника. Це менше 20 000 доларів – сума відносно



невелика і цілком вірогідно, що засновники товариства не схочуть ускладнювати ситуацію за рахунок кредитів чи інших додаткових форм інвестування а просто внесуть кошти.

2. Реалізація проекту за рахунок гранту. Як було показано у першому розділі, зараз в Україні можна розраховувати на гранти або пільгові кредити у сфері розвитку туризму та покращення соціальних параметрів у навчальній сфері. Грант не дає змогу повністю забезпечити фінансування, але може покрити від 40 до 90% витрат. Складність полягає у тому, що по-перше процедура підготовки та подачі грантової заявки дуже складна, та у цій сфері існує неабияка конкуренція. По-друге процедура проходження заявки на грант довга і отримати кошти можна буде не раніше ніж через рік після начала підготовки.

3. Кредитування в банківській сфері із залученням додаткових програм підтримки малого бізнесу та проектів у туристичній сфері. В одеській області діють такі програми як під патронатом обласної адміністрації, так і на рівні міста. Вище було показано основні програми з цих напрямків.

На дійсний момент Україна перебуває у вигідному положенні для залучення коштів закордонних інвесторів для розвитку проектів пропонованого типу. Створюваний хостел забезпечує розвиток туристичної галузі Одеси, несе соціальний компонент - поліпшує умови проживання учнів в університеті, створює робочі місця, звільняє заморожені кошти учасників проекту. Інвестиційний проект можна розраховувати на строк в 5 років. Відповідно до оцінок діючих готелів економ-класу цього досить для окупності вкладених коштів.

От типова інформація про перспективи залучення європейських інвесторів:

*26.04.2016 05:31. Прем'єр Володимир Гройсман заявив, що бездіяльність чиновників не дозволяє Україні використати \$2 млрд, виділених Європейським банком реконструкції й розвитку (ЕБРР). Про це в програмі "Воля слова" на ICTV повідомив прем'єр-міністр України Володимир Гройсман.*

*"Я зустрічався із президентом Європейського банку реконструкції й розвитку. Він говорить, що в нас по різних проектах: енергозбереження, енергофактивність, розвиток туризму й багато чого іншого, - не вибрано \$2 млрд", - сказав він.*

*Гройсман пояснив, що ЕБРР надає кредити на тривалий строк під мінімальні відсотки, а освоєння цих коштів гальмується через бездіяльність чиновників, хоча кошти можуть піти на інфраструктурні проекти в Україні. 17 квітня президент ЕБРР Сума Чакрабарти заявив, що Європейський банк реконструкції й розвитку готовий інвестувати в Україну біля мільярда євро при наявності реформ.*

## Висновки

У процесі виконання дипломної роботи було досліджено ситуацію в туристичному бізнесі в одеському регіоні. На основі раніше розробленої концепції по перепрофілюванню частини площ житлового будинку в хостел, із двома режимами роботи - у період туристичного сезону це готель економ класу, а в період навчального року - гуртожиток підвищеної комфортності - були визначені основні економічні й інвестиційні показники для комплексу з чотирьох квартир, площею завбільшки 100 м кв. на першому поверсі будинку «ФОНТАН» (вул. Львівська).

Було проведено зустрічі із керівництвом ОСМД та власниками квартир. Запропонована концепція знайшла підтримку, та вдалося зняти реальні параметри помешкань. На основі аналізу специфіки внутрішньої компоновки помешкань було розроблено концепцію функціонального призначення кімнат та маркетингову стратегію. Виконано пошук можливих рішень з обладнання інтер'єру кімнат. Обсяг інвестування може бути 1,2 млн. гривень, при тривалості періоду окупності менше двох років, якщо не враховувати вартість капітальних будівель. Ще доцільно, якщо розглядати цей проект як проект реінжинірингу неефективно інвестованих коштів власників квартир.

Розробка проекту показує що для будинків, які приносять збитки, перепрофілювання відповідно до запропонованої концепції може дозволити перевести їх у категорію об'єктів нерухомості, що самоокупаються. Якщо власник будинку зможе реалізувати проект за власні кошти, це зніме необхідність процентних платежів й істотно поліпшить показники рентабельності.

Соціальний ефект проекту - створення додаткових робчих місць, підтримка зростаючої туристической галузі регіону.

Можна рекомендувати даний підхід для інших об'єктів незавершеного будівництва.

## Список літератури

1. Алексєєв А. А. "Зовнішні" фактори маркетингу в мережі М.: //Мир Інтернет. 1998. - № 2(17).
2. Зав'ялов П.С., Демидов В.Е. Формула успіху: маркетинг /сто питань - сто відповідей про те, як ефективно діяти на зовнішньому ринку/. - М.: МО. 1995.
3. Котлер Ф. Основи маркетингу. Санкт-Петербург: АТ "КОРУНА", АТЗТ "Літера плюс". 1994. - 699 с.
4. Портер М. Міжнародна конкуренція: конкурентні переваги країн: Пер. с англ. - М., 1993.
5. Речмен Д.Дж., Мескон М.Х., Боуви К.Л., Тилл Д.В. Сучасний бізнес: Підручник в 2-х томах: Пер. с англ. - М.: Республіка. 1995. Т. 1. - 431 с.: іл. Т. 2. - 478 с.: іл.
6. Сакс Д ж. Ринкова економіка й Росія: Пер. с англ.- М.: Економіка. 1994. - 333 с.
7. Эванс Д ж., Берман Б. Маркетинг: Сокр. пер. с англ. / Авт. предисл. і науч. ред. А.А.Горячов - М.: Економіка. 1993 - 335 с.
8. <http://biz.liga.net/news/>. Новостной портал ІНТЕРНЕТ ЛІГАБізнесІнформ
9. Д.Хамин, Д.Юрков "Ринок нерухомості очами риэлторов" // Економіка й життя ; № 3, 1997р.
10. А.Лозебо "Про права власності на нерухоме майно" // Економічна газета; № 4, 1996р.
11. В.Кузьмін "Передвиборний ринок" // Експерт; № 23, 1996р.
12. Н.Г. Волочков «Довідник по нерухомості.»1996.
13. Статистичний збірник України за 2015 рік, Київ 2016, ББК65.9(4УКР)-05я2, 378
14. Туризм і його розвиток в Україні. [Електронний ресурс] <http://tourism->

book.com/books/book-34/chapter-1369/

15. Право. [Електронний ресурс] <https://www.tourex.com.ua/dayving-normativnaya-baza/spisok-podvodnich-federatsiey>)

16. Андрей Буренок: 5 возможностей украинского туризма, которые мы не используем. [Електронний ресурс] *news.finance.ua*

17. Методы финансирования инвестиционных проектов. [Електронний ресурс] [www.cfin.ru/investor/finance\\_meths.shtml](http://www.cfin.ru/investor/finance_meths.shtml)

18. Види та організаційно-правові форми підприємств. [Електронний ресурс] [pidruchniki.com/12631113/pravo/vidi\\_organizatsiyno-pravovi\\_formi\\_pidpriyemstv](http://pidruchniki.com/12631113/pravo/vidi_organizatsiyno-pravovi_formi_pidpriyemstv)

19. Организационно-правовые формы предприятий: чем отличаются ФЛП, ЧП, СПД и ООО. [Електронний ресурс] [http://www.prostobiz.ua/biznes/gosregulirovanie/stati/organizatsionno\\_ppravovye\\_formy\\_predpriyatij\\_chem\\_otlichayutsya\\_flp\\_chp\\_spd\\_i\\_ooo](http://www.prostobiz.ua/biznes/gosregulirovanie/stati/organizatsionno_ppravovye_formy_predpriyatij_chem_otlichayutsya_flp_chp_spd_i_ooo)

20. Какими бывают источники финансирования инвестиций: основные сведения. [Електронний ресурс] <http://prostoinvesticii.com/stati-o-finansakh/kakimi-byvayut-istochniki-finansirovaniya-investicijj-osnovnye-svedeniya.html>

21. Податковий кодекс України. [Електронний ресурс] <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>

22. Мальська М.П., Худо В.В., Цибух В.І. Основи туристичного бізнесу: Навчальний посібник. – К.: Центр навчальної літератури, 2004. – 272 с.

23. Менеджмент туризма: Основи менеджмента: Учебник. – М.: Финансы и статистика, 2002. – 352 с.

24. Менеджмент туризма: Экономика туризма: Учебник. – М.: Финансы и статистика, 2001. – 320 с.

25. Энциклопедия туризма: Справочник. – М.: Финансы и статистика, 2003. – 368 с.

26. Рішення Одеської міської ради № 440-VII від 16.03.2016р. Про

затвердження Програми розвитку малого і середнього підприємництва у місті Одесі на 2016-2018 роки [Електронний ресурс] <http://omr.gov.ua/ru/acts/council/81351/>

27. Додаток до рішення Одеської міської ради від 07.12.2016р. № 1321-VII СТРАТЕГІЯ Економічного та соціального РОЗВИТКУ міста Одеси ДО 2022 РОКУ (актуалізована) [Електронний ресурс] <http://omr.gov.ua/ru/acts/council/91050/>

28. Додаток до рішення Одеської міської ради від 16.03.2016р. № 438-VII Програма підтримки інвестиційної діяльності на території міста Одеси на 2016-2018 роки [Електронний ресурс] <http://omr.gov.ua/ru/acts/council/81386/>

29. Рішення Одеської міської ради № 267-VII від 03.02.2016р. Про затвердження Програми розвитку туризму в м. Одесі на 2016-2020 роки [Електронний ресурс] <http://omr.gov.ua/ru/acts/council/79914/>

30. *Гладій, І. Й.* Регіональна політика та сценарії просторового розвитку ЄС / *І. Й. Гладій* // Проблеми розвитку зовнішньоекономічних зв'язків і залучення іноземних інвестицій: регіональний аспект. - Сб. науч. тр. - Донецьк: Донну, 2008. - С. 64-71

31. Бурів В. П., Ломакин А. Л., Морошкин В. А. Бізнес-план фірми: теорія й практика. М.: Асоціація авторів і видавців «ТАНДЕМ». Видавництво «ЭКМОС»,

32. Дурович А.П., Компанев А.С.. Маркетинг у туризмі: - навчальна допомога. Мінськ: "Экономпресс, 2005.- 521с.

33. Степнов И.М. Бізнес-плани. Полне довідкове рукводство. - М: 10. Лабораторія базових знань, 2001. - 240 с.