

**УДК 711:69**

Шарий Г.І., д.е.н., доцент, ORCID 0000-0001-5098-2661,  
e-mail: shariy.grigoriy61@gmail.com

Щепак В.В., к.т.н., доцент, ORCID 0000-0003-2185-1181,  
e-mail: kanameshch@gmail.com

Нестеренко С.В., к.т.н., доцент, ORCID 0000-0002-2288-3524,  
e-mail: NesterenkoS2208@gmail.com

Національний університет «Полтавська політехніка імені Юрія Кондратюка»

## **ВРАХУВАННЯ ЧИННИКІВ ДЕВЕЛОПМЕНТУ ПРИ ФОРМУВАННІ СИСТЕМИ УПРАВЛІННЯ БУДІВНИЦТВОМ ГОТЕЛЬНО-РЕСТОРАННОГО КОМПЛЕКСУ**

**Анотація.** Визначено чинники девелопменту при формуванні системи управління будівництвом готельно-ресторанного комплексу. Виокремлено потреби у вивченні містобудівної цінності еколого-рекреаційного потенціалу територій, транспортно-туристичної доступності, оптимальної системи управління будівництвом. Розроблено структурно-логічну модель системи управління будівництвом готельно-ресторанного комплексу. В процесі дослідження використано системний підхід. Проведено інтегральну оцінку територій. Визначено складність процесу будівництва готельно-ресторанного комплексу, на який впливають багатьох чинників зовнішнього і внутрішнього середовища. Особливо важливим фактором є попит потенційних споживачів послуг гостинності. Серед домінуючих вподобань споживачів виступають міфо-топонімічні, історико-культурні, еколого-рекреаційні переваги визначеної території.

**Ключові слова:** чинники девелопменту, система управління будівництвом, екологічний стан територій, готельно-ресторанний комплекс.

Sharyi G.I., D. in Economics, Professor,  
ORCID 0000-0001-5098-2661, e-mail: shariy.grigoriy61@gmail.com

Shchepak V.V., PhD, Associate Professor,  
ORCID 0000-0003-2185-1181, e-mail: kanameshch@gmail.com

Nesterenko S.V., PhD, Associate Professor,  
ORCID 0000-0002-2288-3524, e-mail: NesterenkoS2208@gmail.com

National university «Yuri Kondratyuk Poltava polytechnic»

## **TAKING INTO ACCOUNT FACTORS OF DEVELOPMENT IN THE FORMATION OF A MANAGEMENT SYSTEM FOR THE CONSTRUCTION OF A HOTEL AND RESTAURANT COMPLEX**

**Abstract.** The factors of development in the formation of a management system for the construction of a hotel and restaurant complex were determined. The needs in studying the town-planning value of ecological-recreational potential of territories, transport-tourist accessibility, optimal construction management system were singled out. A structural and logical model of the construction management system of the hotel and restaurant complex was developed. A systematic approach was used in the research process. An integrated assessment of the territories was carried out. The complexity of the process of building a hotel and restaurant complex, which is affected by many external and internal factors, was

determined. A particularly important factor is the demand of potential consumers of hospitality services. Among the dominant consumer preferences are mytho-toponymic, historical-cultural, ecological-recreational advantages of a certain area.

**Key words:** development factors, construction management system, ecological condition of territories, hotel and restaurant complex.

Розвиток (девелопмент) територій, як і девелопмент готельно-ресторанного бізнесу, в частині управління будівництвом виділяє чотири головні компоненти: 1 – оцінку, вибір місця території будівництва і зони рекреації; 2 – організація проектування; 3 – вибір підрядників; 4 – пошук і вибір джерел інвестування, замовника і експлуатуючої організації.

Складність процесу девелопменту в процесі будівництва формується від особливої специфіки послуг гостинності та їх високої залежності від правильного вибору місця будівництва, природних умов, екологічного стану та безпеки, об'єктивності проведеного моніторингу стану вод, ґрунтів, радіаційного фону та інших факторів навколишнього середовища.

У наукових дослідженнях девелопмент розглядається як динамічна компонента системи управління будівництвом. Складові системи управління стикаються з різними проблемами взаємодії, і тим самим сприяють різноманітності розвитку будівельної індустрії і використанню інновацій при розробці проектів [1].

Останнім часом спостерігається підвищений попит на будівництво готелів з екологічно чистими стильними номерами, в яких використовуються місцеві міфотопонімічні художні особливості [2], які враховують територіальне районування, особливо зимової температури атмосферного повітря [3]. Це вимагає розробки нових підходів до системи девелопмента [4]. Згідно з дослідженнями визначено, що на вибір розміщення готелів впливають багато факторів [5, 6]. До них відносяться такі чинники, як доступність зв'язку, транспортна інфраструктура, доступність рекреаційних територій, туристичні активи. У дослідженнях окремих територій [5] відзначено ступінь залежності факторів місцерозташування від характеристик готелю: його категорії, розміру, відповідних наданих послуг гостинності, попиту на ці послуги. При будівництві об'єктів гостинності необхідно враховувати аспекти стратегічного управління фінансовими ризиками. В останній час спостерігається підвищений попит на будівництво малих готелів. Це вимагає розробки нових підходів до управління будівництвом [6].

Оцінка та вибір місця будівництва опирається на сталий розвиток території, екологічну безпеку та рекреаційну ємність. Екологічна безпека враховує існуюче техногенне навантаження на територію, в тому числі сільськогосподарську освоєність, розораність, наявність забруднювачів навколишнього середовища. На прикладі Полтавської області визначено інтегральні показники екологічного стану місцевостей та проведено їх групування.

Особлива увага приділяється території, яка повинна мати високу міфотопонімічну, історико-культурну, містобудівну, еколого-рекреаційну, соціальну цінність, на якій здійснюється девелопмент готельно-ресторанної нерухомості.

Девелопмент носить різноплановий характер і не може бути реалізований повною мірою в окремо взятій будівельній організації. Це обумовлює необхідність переходу до формування системи девелопменту на основі інтеграційних процесів, які об'єднують організації, що безпосередньо або побічно впливають на ефективність девелопменту.

Розроблена структурно-логічна модель системи управління будівництвом готельно-ресторанного комплексу, рис. 1.

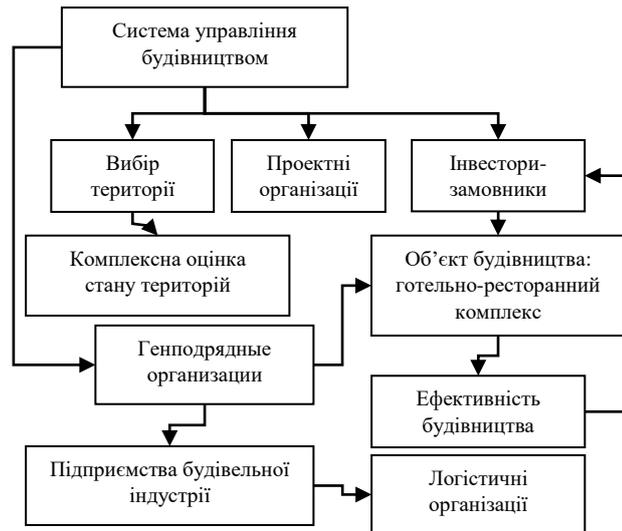


Рис. 1. Структурно-логічна модель системи управління будівництвом готельно-ресторанного комплексу

Проведені дослідження показали, що система управління будівництвом готельно-ресторанного комплексу є складною системою, компоненти якої знаходяться у взаємодії і взаємозалежності. На основі комплексної містобудівної цінності та оцінки екологічного стану територій районів Полтавської області виокремлено три групи екологічного стану територій: помірна стабільність, середня та низька стабільність. Визначено, що інвестиційну привабливість для фінансування у будівництво готельно-ресторанних комплексів мають території із помірною та середньою екологічною стабільністю.

Подальші дослідження необхідно спрямувати на оцінку міфо-топонімічного, історико-культурного та еколого-рекреаційного потенціалу територій, якості вод і ґрунтів, що дасть можливість оптимізувати систему управління будівництвом готельно-ресторанних комплексів та підвищити рівень освоєності капітальних вкладень.

#### **Список використаних джерел**

1. Dubois A & Gadde LE, The construction industry as a loosely coupled system: implications for productivity and innovation, *Construction Management and Economics*, No. 20 (7), 2002, pp. 621-631, doi.org/10.1080/01446190210163543
2. Djordjevic Dejan Z.a & Jankovic Marko (2015), Modern distribution and development of hotel industry in the world, *Ekonomika*, Vol. 61, No. 3, pp. 99-110, doi:10.5937/ekonomika1503099D
3. Anil Bilgihan & Mohammad Nejad (2015), Innovation in hospitality and tourism industries, *Journal of Hospitality and Tourism Technology*, Vol. 6, Issue 3, 2015, doi.org/10.1108/JHTT-08-2015-0033
4. Chotewit Pongsermpol & Prapatpong Upala (2018), Changes and Impacts of Heritage Building to Small Hotel Building: A Case Study of Bangkok St ory Hostel, *Asian Social Science*, Vol. 14, No. 1, 2018, pp. 79-94, doi:10.5539/ass.v14n1p79
5. Daniel Puciato, Agnieszka Gawlik, Bolesław Goranczewski, Piotr Oleśniewicz, Barbara Woś, Soňa Jandová, Julita Markiewicz-Patkowska & Mariusz Sołtysik (2017), The factors influencing the decision on the location of hotels depending on their size in Poland, *Marketing and Trade*, Vol. 2, 2017, pp. 213-223, doi:10.15240/tul/001/2017-2-016
6. Ricardo Antunes & Vicente Gonzalez (2015), Production model for construction: theoretical framework, *Buildings*, No. 5, 2015, pp. 209-228; DOI: 10.3390/buildings50102