

DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2026-84-191>

УДК 911.375.635:338.488.2(477.85)

ПРОСТОРОВА ОРГАНІЗАЦІЯ ТА ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ЗОНУВАННЯ ЗАСОБІВ РОЗМІЩЕННЯ У ПЛАНУВАЛЬНІЙ СТРУКТУРІ СУЧАСНОГО МІСТА (НА ПРИКЛАДІ М. ЧЕРНІВЦІ)

SPATIAL ORGANIZATION AND FUNCTIONAL ZONING OF ACCOMMODATION FACILITIES IN THE PLANNING STRUCTURE OF A MODERN CITY (CASE STUDY OF CHERNIVTSI)

Круль Галина Ярославівна

кандидатка географічних наук, доцентка,
Чернівецький національний університет імені Юрія Федьковича
ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-9760-5468>

Заячук Оксана Григорівна

кандидатка географічних наук, доцентка,
Чернівецький національний університет імені Юрія Федьковича
ORCID: <https://orcid.org/0009-0000-1866-6204>

Смик Оксана Степанівна

кандидатка географічних наук, асистентка,
Чернівецький національний університет імені Юрія Федьковича
ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-8291-1929>

Krul Halyna, Zaiachuk Oksana, Smyk Oksana
Yuriy Fedkovych Chernivtsi National University

У статті досліджено особливості сучасної просторової організації та функціонального зонування готельної інфраструктури м. Чернівці. Виокремлено ключові зони локалізації закладів: історичний центр, території, прилеглі до центру, житлові райони, периферійна (транзитно-комерційна) зони і приміські рекреаційні хаби. Доведено трансформацію функціонального призначення об'єктів периферії у бік МІСЕ-туризму та сервісно-логістичного обслуговування. Виявлено інфраструктурні виклики, зокрема дефіцит паркувальних місць в історичному ареалі та обмежену безбар'єрність споруд ХІХ-ХХ ст. Обґрунтовано перспективність розширення мережі бюджетних засобів розміщення для молодіжної аудиторії та розвиток заміських комплексів як автономних центрів відпочинку. Практична цінність роботи полягає у можливості використання результатів для стратегічного планування туристичної галузі та оптимізації міського простору.

Ключові слова: готельна інфраструктура, планувальна структура міста, функціональне зонування, просторова організація, засоби розміщення, Чернівці.

This study examines the pressing issue of the spatial organization and functional zoning of accommodation facilities within the planning structure of a modern city, using Chernivtsi as a case study. The relevance of the study stems from the transformation of hotel real estate from a simple element of the service sector into an active factor that shapes the urban landscape and significantly influences the transportation infrastructure, architectural appearance, and functional balance of the urban environment. In the context of Chernivtsi's dual status as a UNESCO World Heritage Site and a strategic transit hub near the border with the EU, the need to balance the preservation of historical heritage with the development of modern infrastructure becomes extremely important. The main objective of this study is to provide a scientific rationale for a hotel location model that ensures the effective operation of the hotel industry while preserving the authenticity of the historic urban fabric. The research methodology is based on a systematic approach that involves the use of cartographic analysis, field observations, and statistical monitoring of online booking systems (Booking.com).



and Hotels24.ua) to assess the current state of the market as of 2026. Comparative and functional-spatial analysis methods were applied to classify 42 hotels, 6 hostels, and over 50 apartment-style establishments into distinct territorial clusters. The study's results identify four key zones of accommodation concentration: the historic center, residential areas, the peripheral (trans-commercial) zone, and suburban recreational centers. It has been established that, although the historic center remains the main hub for cultural and business tourism, it faces serious infrastructure constraints, such as a lack of parking spaces and limited accessibility for people with disabilities. In residential areas, hotels have become hubs of local infrastructure, while peripheral facilities have reoriented toward MICE tourism and logistics support. A significant shortage of budget hostels for young people in the city center has been identified as a key opportunity for growth. The practical value of this article lies in providing a foundation for strategic urban planning and the optimization of tourism infrastructure, as well as in offering specific recommendations for diversifying accommodation types and reducing the anthropogenic load on the city's historic core.

Keywords: hotel infrastructure, urban planning structure, functional zoning, spatial organization, accommodation facilities, Chernivtsi.

Постановка проблеми. Сучасна трансформація сфери гостинності в Україні зумовлена зміщенням акцентів у бік внутрішнього туризму та транскордонного співробітництва. Для м. Чернівці, яке поєднує статус регіонального історико-культурного центру і ключового транзитного хабу на шляху до Європейського Союзу, питання раціонального розміщення закладів тимчасового проживання набуває критичної ваги. Готельна нерухомість перестала бути виключно елементом сфери послуг, перетворившись на активний містоформуючий фактор, що впливає на транспортний каркас, архітектурний вигляд і функціональне зонування міста [14].

Проте стихійний, ринково-орієнтований підхід до локалізації готелів спричиняє певні містобудівні колізії та диспропорції, які чітко простежуються у надмірній концентрації закладів розміщення в історичному центрі за умов дефіциту паркувальних місць і низької пропускної здатності вулиць, що створює критичне навантаження на транспортну інфраструктуру. Окрім того, адаптація історичних житлових будівель під готелі часто супроводжується втратою автентичності, надбудовами або руйнуванням внутрішньоквартального простору. Архітектурні особливості споруд XIX – поч. XX ст., складний рельєф і статус пам'яток архітектури призводять до інфраструктурної необлаштованості для маломобільних груп. Серединні і периферійні зони міста, попри наявність вільних територій і транзитного потенціалу, розвиваються хаотично, часто пропонуючи об'єкти низької архітектурної якості, що не відповідають вимогам транзитного і ділового туризму.

Актуальність дослідження зумовлена необхідністю оптимізації міського простору в умовах зростаючого антропогенного навантаження на історичні центри міст. Для Чер-

нівців, як важливого культурно-туристичного осередку та стратегічного транзитного хабу на кордоні з ЄС, питання раціонального розміщення готелів є критичним для збереження архітектурної спадщини ЮНЕСКО та сталого розвитку міської інфраструктури.

Трансформація готельних об'єктів із суто сервісних точок у багатофункціональні містоформуючі вузли (рекреаційні хаби, бізнес-центри) вимагає розробки нових підходів до їхнього функціонального зонування [1]. Дослідження є вчасним, оскільки дозволяє збалансувати інтереси готельного бізнесу з потребами громади, розв'язати логістичні проблеми (дефіцит паркінгів) та визначити перспективні напрями розвитку бюджетного сегмента для молодіжного туризму.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Публікації, дотичні до вивчення просторової організації та функціонування готельної інфраструктури, можна систематизувати за кількома ключовими напрямками. Значна частина робіт присвячена принципам розміщення готелів у структурі міста та їхньому архітектурному формуванню. Архітектурна типологія та особливості проектування сучасних готелів, що корелює з необхідністю адаптації закладів до сучасних стандартів сервісу розглянута у працях Куцевича В.В. [12], Дудки О.М., Сільвестрової Н.П., Бушманова С.А. [5]. Завальний О.В., Апатенко Т.М., Краснокутська Ю.В. [6] надають методичні рекомендації щодо безпосереднього проектування об'єктів готельно-ресторанного господарства. Низка досліджень зосереджена на специфіці розвитку сфери гостинності конкретних регіонів: стан і перспективи сфери гостинності Буковини в кризових умовах, що є критично важливим для розуміння сучасного контексту Чернівців, проаналізовані у працях Кифяка В., Кифяка О. і колективу співавторів

[7; 15]. Гетьманенко А.О. та Лівенцов Р.С. [1] розглядають функціонально-територіальну структуру рекреаційного комплексу Одеського регіону, що дозволяє порівняти різні моделі територіальної організації туризму в Україні. Чинники розташування готелів і роль локації у комерційному успіху готельного бізнесу досліджують Кудла Н.Є. та Миронов Ю.Б. [11]. Кластерна модель розвитку індустрії гостинності, що може бути використана для оптимізації взаємодії між різними зонами концентрації готелів у місті, запропонована у статті Голода А.П., Іжевської О.П., Коркуни О.І. [2].

Емпіричну базу дослідження для проведення комплексного моніторингу кількісних параметрів, типологічної структури, просторової локалізації, цінових характеристик і функціонально-сервісного наповнення засобів розміщення у межах Чернівців склали дані глобальних систем онлайн-бронювання та агрегаторів готельних послуг, зокрема Hotels24.ua [3] та Booking.com [4].

Аналіз літератури підтверджує, що попри наявність ґрунтовних праць з архітектури та економіки готелів, питання комплексної трансформації функціональних зон готельного простору в межах конкретного міста (Чернівців) потребує подальшого детального висвітлення.

Виділення невирішених раніше частин загальної проблеми. Питання просторової взаємодії готельної інфраструктури з планувальною структурою міст, що мають статус об'єктів всесвітньої спадщини ЮНЕСКО, залишається недостатньо висвітленим. Зокрема, у контексті Чернівців невирішеними та дискусійними залишаються такі аспекти: недостатньо вивченим є механізм перерозподілу туристичного навантаження з перенасиченого історичного центру на периферійні та житлові зони без втрати якості сервісу; адаптація історичної забудови до вимог інклюзивності; не визначено дієві економічні та просторові стимули для розвитку мережі молодіжних хостелів саме в межах історичного ареалу, що є ключовою умовою для залучення сегмента лоукост-туризму.

Вирішення цих питань дозволить сформувати цілісну стратегію розвитку готельного господарства, яка б гармонійно поєднувала економічні інтереси суб'єктів господарювання із містобудівними обмеженнями та соціальними потребами громади.

Формулювання цілей статті (постановка завдання). З огляду на це, виникає необхідність наукового обґрунтування моделі про-

сторової організації готельної інфраструктури м. Чернівці, яка б забезпечувала баланс між збереженням історичного середовища, ефективністю готельного бізнесу та сталим розвитком міської інфраструктури.

Для досягнення поставленої мети необхідно: здійснити комплексний моніторинг сучасного стану ринку засобів розміщення м. Чернівці; виявити основні ареали концентрації готельних об'єктів, встановивши їх зв'язок із функціональними зонами міста (історичною, житловою, периферійною та рекреаційною); охарактеризувати особливості функціонування готелів у різних планувальних зонах, акцентувавши увагу на їхній трансформації під впливом сучасних логістичних та соціально-економічних чинників; ідентифікувати ключові інфраструктурні обмеження (транспортні, архітектурні, інклюзивні), що стримують розвиток сфери гостинності в історичному центрі міста, та визначити перспективні вектори розвитку мережі засобів розміщення. Виконання цих завдань дозволить сформулювати цілісне уявлення про просторове розташування закладів розміщення в місті Чернівці та надати рекомендації для суб'єктів господарювання та органів місцевого самоврядування щодо підвищення інвестиційної привабливості галузі.

Виклад основного матеріалу дослідження. Ретроспективний аналіз свідчить, що заклади сфери гостинності відігравали детермінуючу роль у генезисі та подальшій розбудові поселенських структур. На ранніх етапах розвитку вони функціонували як елементарні пункти прихистку для торговців та мандрівників, згодом трансформувались у поліфункціональні інфраструктурні вузли, що обслуговують диференційовані види сучасного туризму [9; 10].

Функціональне призначення засобів розміщення виступало вагомим чинником формування планувальної структури міст, визначаючи вектори їхнього територіального розвитку залежно від спеціалізації: поблизу торговельних майданчиків, об'єктів сакральної спадщини, у межах рекреаційних ландшафтів (узбережжя, бальнеологічні ресурси, гірські масиви) або вздовж магістральних шляхів для забезпечення транзитних потреб. У такий спосіб локалізація об'єктів гостинності ставала просторовим відображенням соціально-економічних та логістичних пріоритетів розвитку урбанізованого середовища [1; 5; 11].

Зважаючи на вагому роль засобів розміщення у містобудівному плануванні і необ-

хідність комплексного задоволення потреб рекреантів, відбулася їхня еволюція від елементарних споруд до високотехнологічних архітектурних ансамблів [5; 14]. Сучасні готельні комплекси поєднують у собі естетичну довершеність із функціональною ефективністю, що дозволяє повною мірою реалізувати високі стандарти комфорту для гостей та оптимізувати ергономіку робочого простору для персоналу [5; 6; 12].

На сучасному етапі засоби розміщення, що локалізовані в межах історичних ареалів міст і традиційно належали до преміального сегмента, постають перед складними викликами адаптації до вимог інклюзивності та потреб маломобільних груп населення. Основним стримуючим фактором у цьому процесі виступають жорсткі регламенти щодо збереження цілісності архітектурних пам'яток, що обмежує можливості технічної модернізації об'єктів [5]. З огляду на це, як зазначалось вище, метою дослідження є комплексний аналіз сучасної інфраструктурної бази закладів гостинності міста Чернівці, виявлення просторових закономірностей їхнього розміщення відповідно до функціонального призначення, а також ідентифікація ключових проблемних вузлів їхнього функціонування.

Геостратегічне розташування Чернівців на перетині магістральних торговельних шляхів та функціонування митних інституцій стали фундаментальними чинниками історичного розвитку міста [15]. За часів перебування у складі Молдавського князівства це зумовило становлення поселення як ключового торговельного осередку регіону. Подальша інтеграція до складу Австро-Угорської імперії сприяла соціокультурній трансформації міста в регіональний центр, що супроводжувалося розбудовою розгалуженої інфраструктури: відкриттям університету й театру, а також інтенсивним розвитком готельно-ресторанного та рекреаційно-дозвілєвого секторів.

Становлення готельної інфраструктури в центральній частині Чернівців розпочалося у др. пол. XIX – на поч. XX ст. Історичним ядром локалізації засобів розміщення була площа Ринок (Ringplatz), де функціонувало багато готельних об'єктів (Goldener Löwe, Schwarzer Adler, Belle Vie, Paris, Drei Kronen, Weiß) [13]. Їх початкова функція полягала в обслуговуванні торговельних верств населення, проте за подальшої експлуатації відбулася трансформація їхнього призначення: вони перетворилися на центри культурної комунікації та місця концентрації інтелігенції міста.

На сучасному етапі більшість згаданих історичних споруд зазнали функціональної конверсії, перейшовши до житлового, освітнього або громадського фонду [15]. Водночас розміщення готельних закладів у межах історичного ареалу міста залишається найефективнішим з огляду на транспортно-логістичну доступність та концентрацію туристичних ресурсів.

Подальше масштабування міської інфраструктури та еволюція міського простору зумовили територіальне розширення мережі засобів розміщення за межі історичного центру. Зміна функціонального призначення готелів була продиктована новою сегментацією споживачів, серед яких ключові позиції зайняли особи, що перебувають у тривалих ділових відрядженнях, транзитні мігранти та відвідувачі, орієнтовані на короткотривалий відпочинок.

Просторова організація засобів розміщення сучасного міста вимагає врахування містобудівних принципів, що передбачають гармонійне вписування нових об'єктів у планувальну структуру населеного пункту [14]. Особливої гостроти це питання набуває в історичному ареалі Чернівців, який входить до буферної зони об'єкта Світової спадщини ЮНЕСКО [5]. Формування архітектури готелів у такому середовищі стикається з проблемою збереження автентичності при необхідності дотримання сучасних стандартів комфорту [5; 12].

На основі систематизації даних провідних сервісів онлайн-бронювання (Booking.com та Hotels24.ua) визначено сучасний стан готельної складової Чернівців [3; 4]. Станом на 2026 рік мережа засобів розміщення міста, що забезпечує потреби туристів у короткочасному відпочинку та супутніх сервісних послугах, представлена 42 готелями, 6 хостелами та понад 50 закладами апартаментного типу. Така структура відповідає загальнодержавним тенденціям типологічного розмаїття підприємств розміщення [5] із акцентом на комплексному архітектурному проєктуванні як основі конкурентоспроможності. Ефективність функціонування цих об'єктів безпосередньо залежить від чинників їх розташування. Саме локація є визначальною при ухваленні інвестиційних рішень у готельному бізнесі [11], що підтверджується стійкою концентрацією найпрестижніших об'єктів у центральній частині Чернівців (вулиці О. Кобилянської, Університетська, Головна). Водночас, архітектурна типологія будівель повинна адаптуватися до

функціональних зон міста [12], що проявляється у чіткій диференціації засобів розміщення на центральні, житлові, периферійні та замські [8]. Аналіз просторової організації та функціонально-планувальної структури діючих підприємств готельного господарства, з урахуванням специфіки їхньої цільової аудиторії, дозволяє виокремити зони територіальної концентрації об'єктів розміщення в межах міста та прилеглих територій (див. табл. 1).

Історичний центр охоплює пішохідну зону та основні площі міста (вулицю О. Кобилянської, Центральну і Театральну площі з прилеглою забудовою). Даний ареал характеризується найвищою концентрацією засобів розміщення – 28 одиниць, з-поміж яких переважають заклади апартаментного типу (13), готелі (11) та переважна більшість хостелів міста (4), що зумовлено специфікою споживчого попиту: основною цільовою аудиторією тут виступають іноземці, учасники ділового туризму, а також особи, орієнтовані на пізнавальну рекреацію.

Конкурентними перевагами закладів розміщення в цій зоні є безпосередня близькість до об'єктів історико-культурної спадщини, розвинена мережа закладів готельно-ресторанного господарства, високі показники споживчої лояльності на спеціалізованих платформах (зокрема, Booking.com), де середній рейтинг об'єктів перевищує 9,0 балів [4].

Водночас, функціонування підприємств гостинності в межах історичної забудови пов'язане з низкою деструктивних чинників: дефіцит паркувальних зон для автотранспорту гостей і високий рівень цінових пропозицій сукупно можуть нівелювати позитивний імідж закладів і знижувати загальну привабливість об'єктів для певних груп споживачів [14].

Окремим аспектом аналізу є проблема забезпечення безбар'єрності засобів розміщення для маломобільних груп населення в історичній частині Чернівців, що має комплексно-інфраструктурний характер, спри-

чинений архітектурними особливостями споруд XIX – поч. XX ст. (високі пороги, вузькі дверні отвори та відсутність ліфтів у будівлях), складним рельєфом і автентичним покриттям (бруківка), що створює значні фізичні перешкоди. Статус пам'яток архітектури обмежує можливість проведення конструктивних змін (встановлення зовнішніх пандусів або підйомників) з дотриманням норм без порушення історичного вигляду фасадів.

До репрезентативних закладів готельного господарства, що функціонують у центральній зоні міста, належать готелі Allure Inn, Victoria De Luxe, Central Magnat Cinema, Magnat Lux, Георг Палац, Київ, Панський двір, Кнаус та інші, апартаменти (автономний відпочинок) Fusion, Premium, Czernowitz Deluxe, Born to travel, Апартамент студія на І.Франка 3, Apart Boutique на Кобилянській тощо, хостели (бюджетний відпочинок) Yard Hostel & Coffee, Pelican Guest House, Coin Apartment & Poshtel та ін., що задовольняють потреби споживачів даних послуг з різними фінансовими можливостями, які подорожують із пізнавальною або діловою метою [3; 4].

Заклади гостинності, розташовані у центрі міста, виконують важливі функції, зокрема [11]:

– *адаптивне використання пам'яток архітектури*: розташування готелів в історичних будівлях дозволяє залучити приватні інвестиції для реставрації та збереження архітектурної спадщини міста;

– *пожвавлення руху пішохідної зони*: тимчасові мешканці закладів розміщення в центрі міста слугують т.зв. «паливом» для ресторанів, кав'ярень, сувенірних крамниць та вуличних музикантів, завдяки їм центр міста не «вимирає» після завершення робочого дня адміністративних установ.

Історична зона Чернівців генерує найбільший пішохідний трафік, але створює значне навантаження на прилеглі вулиці через потребу місць для паркування, яких критично не вистачає в історичній забудові.

Таблиця 1

Розподіл закладів розміщення м. Чернівці за осередками концентрації

Тип локації	Готелі	Хостели	Апартаменти	Всього
Історичний центр	11	4	13	28
Поблизу центру (до 1,5 км)	6	0	7	13
Житлові райони	7	1	6	14
Околиці / Промзона / Вокзал	14	0	2	16
Передмістя / Об'їзна	4	0	0	4

Джерело: сформовано авторами на основі [3; 4]

Таблиця 2

Заклади розміщення Чернівців за осередками концентрації

Тип локації	Готелі	Хостели	Апартаменти
Історичний центр	Allure Inn, Victoria Deluxe, Central Magnat Cinema, Magnat Lux, Панський Двір 2, Київ, Pankiy Dvir, Georg Palace, Ridge Apartments, T&S Apart-Hotel, Apart Hotel Fusion	Pelican Guest House, Yard Hostel, Chernivtsi city center, Coin Apartment	Apart Hotel на Трояндовій, Лофт на пл. Філармонії, 2-к Loft, Chorni vivtsy, Студія біля Ратуші, Кобилянської 9, Apart Boutique, Скороди 21 (2 об'єкти), Central Gate, Orgelsaal, Apart 1
Поблизу центру (до 1,5 км)	Bukovyna Hotel, Grand Royal, Premium, Ковчег, Andinna Hotel, Прем'єр Клуб	-	Apartments Provence, Apartment for Lady, Студія на Герцена, Newtowne Apartment, Apartment 7, My London, Rooms & Parking
Житлові райони	Mirage, Mini-Hotel Sakvoyage, City Club European, Tourist, Чернівці Арбат, Gold Georg Palace, Luxor Inn & Suites	Гранд Хостел	Apartments like hotel, Atlant Luxury, Kobylanska277, Czernowitz Deluxe, Chernivtsi Apartments, Vodogray luxury
Околиці / Промзона / Вокзал	Кайзер, Koral, Inn Sport, Оазис, Optima Collection, Leoton, Sagora Hotel, Mayster Home, Parus, Dvorik, Баронський Двір, Baron Gartenberg, Sun Lidia, Aristocrat, Мотель Євро	-	Gagarin 2, Town Terrassa
Передмістя / Об'їзна	Венеція, Rivoli City Club, R.Hotel (с. Чагор), Алеанда (с. Остриця)	-	-

Джерело: сформовано авторами на основі [3; 4]

Зона, прилегла до центру міста, (рекреаційна зона) охоплює район вулиць Головної, Садової та Федьковича, що оточують територію центрального парку відпочинку ім. Т. Шевченка та Ботанічний сад, формуючи елітний «тихий центр». Тут функціонують 13 закладів гостинності (6 готелів та 7 апартаментів). Їхньою цільовою аудиторією є сім'ї з дітьми, спортсмени, діячі шоу-бізнесу, туристи, які цінують наявність зелених зон, парковок, просторі номери, близькість до спортивних майданчиків (поруч – стадіон, льодовий майданчик, Літній театр), зручна логістика із центром.

Розташування найбільших за місткістю готельних об'єктів міста (зокрема готелів Буковина 4* та Grand Royal 4*) у даному районі зумовлює формування специфічного рекреаційного ареалу [4]. Завдяки широкому спектру додаткових послуг ці заклади забезпечують формат відпочинку, що за своїми характеристиками наближається до курортного типу в межах міської забудови. Кон-

центрація об'єктів спортивної та дозвілєвої інфраструктури (парк відпочинку, ботанічний сад, Літній театр, міський стадіон, льодовий майданчик), у поєднанні з наявністю власних басейнів і SPA-центрів у структурі готелів, перетворює цю локацію в центр спортивно-оздоровчого та розважального туризму.

Водночас зазначеним об'єктам гостинності притаманні суттєві відмінності експлуатаційних умов, що пояснюється різними історико-архітектурними періодами їхнього зведення: готелю Буковина 4* властиві риси містобудівного планування радянського періоду. Наявність на момент будівництва значного земельного ресурсу дозволила реалізувати концепцію розлогої прилеглої території та забезпечити об'єкт достатньою кількістю паркувальних місць. Тоді як Grand Royal 4* є прикладом сучасної висотної забудови, інтегрованої в історичну архітектурну забудову австрійського періоду. Внаслідок високої щільності забудови та обмеженості земельної

площі даний об'єкт характеризується дефіцитом територій для облаштування паркувальної інфраструктури, що є типовою проблемою для новітніх готельних споруд у центральних районах.

Значний сегмент готельної інфраструктури міста (14 одиниць, що включають 7 готельних підприємств, 6 закладів апартаментного типу та 1 хостел) локалізовано в межах житлової забудови міста. Історично саме готельні комплекси виступили композиційними домінантами нових житлових мікрорайонів – Черемош, Турист, Gold Georg Palace, Арбат, Бульвар, Дельта та ін. [8]. Проте на сучасному етапі спостерігається трансформація їхньої експлуатаційної ролі: перші два втратили привабливість для туристів через моральний та фізичний знос матеріально-технічної бази, тоді як інші переорієнтувались на специфічні категорії споживачів, зокрема внутрішньо переміщених осіб та військовослужбовців у період реабілітації чи відпустки.

Окремої уваги заслуговує ретроспективний аналіз готелю Черемош, який свого часу вирізнявся найбільшим масштабом будівництва та потужним номерним фондом, функціонуючи як стратегічний транзитний вузол у структурі міжнародного туризму. Незважаючи на сприятливе розташування в рекреаційній зоні (поблизу парку Жовтневий), де наразі успішно функціонують сучасні заклади, такі як Chernivtsi Apartments та Vodogray Luxury, комплекс Черемош зазнав деградації через зміну логістичних потоків та відсутність своєчасної адаптації до ринкових умов.

Серед діючих об'єктів готельної інфраструктури, локалізованих у межах житлової забудови, домінантне значення за обсягом попиту та впізнаваністю посідають Gold Georg Palace (рейтинг 9,3), Чернівці Арбат (рейтинг 8,6) і Турист. Дані підприємства характеризуються лояльною ціною політикою (вартість проживання стартує від 966-1695 грн), порівняно з готелями преміум-сегмента в історичному ареалі, а також забезпечують високий рівень транспортної доступності та диверсифікований спектр додаткових послуг [3; 4]. Функціонуючи як локальні інфраструктурні центри, вони стимулюють розвиток супутніх сервісів (заклади громадського харчування, побутові послуги) у відповідних мікрорайонах.

Заклади розміщення у житловому секторі міста представлені розгалуженою мережею апартаментів типу «як вдома», що демонструють високу концентрацію в зонах сучас-

ної багатоповерхової забудови або в межах тихих історичних кварталів. Цільовий сегмент даного типу розміщення охоплює переважно сімейних туристів, орієнтованих на автономність у харчуванні (наявність обладнаних кухонь), та осіб, що потребують тривалого перебування в місті.

Периферійна зона розміщення закладів гостинності охоплює різні функціонально диференційовані частини міста: промислові райони, осередки транспортної інфраструктури (залізничний вокзал, аеропорт) та околиці [14]. Це дає підстави для виокремлення транзитної і комерційної підзон. Засоби розміщення, розташовані в районі залізничного вокзалу (Кайзер, Ковчег та ін. [4]), задовольняють потреби транзитних пасажирів, бюджетного сегмента туристів і осіб, що користуються громадським транспортом, пропонуючи послуги за помірною вартістю.

Транзитно-логістичну функцію в структурі периферії виконують готелі Optima Collection Chernivtsi 4* та Leoton, розташовані в районі аеропорту [4]. Проте в сучасних реаліях дані об'єкти трансформувалися у майданчики для ділової активності. Зокрема, розвинена інфраструктура конференц-сервісу та наявність бізнес-центрів (як у Optima Collection) дозволяють реалізовувати формат MICE-туризму, забезпечуючи проведення корпоративних заходів і тренінгів із безпосереднім проживанням учасників на базі закладу.

Деякі суб'єкти господарювання цієї зони (готель Прем'єр Клуб), попри периферійне розташування, пропонують послуги (басейн, фітнес-центр та сауну), що орієнтує їх на задоволення оздоровчих потреб мешканців самого міста. Таким чином, функціональне ядро готелів периферійної зони аеропорту зміщене від культурно-пізнавального туризму в бік ділового, транзитного та сервісно-інфраструктурного обслуговування, що підкріплюється відповідною номенклатурою послуг (трансфер, конференц-сервіс, закриті зони рекреації).

Комерційна підзона периферійної локації охоплює північну частину міста, що характеризується високою концентрацією торговельних об'єктів (МТК Калинівський ринок і великих торгових центрів). Цільовий сегмент споживачів у даному районі представлений переважно суб'єктами підприємницької діяльності, торговими агентами та учасниками транзитних вантажопотоків.

Заклади гостинності цієї зони (готелі Parus, Dvorik, Mayster Home, Sagora Hotel, Барон-

ський Двір, Baron Gartenberg, Sun Lidia) забезпечують функціональні умови проживання за помірною вартістю [3; 4]. Пріоритетною інфраструктурною вимогою для таких об'єктів є наявність містких паркувальних майданчиків, а спектр додаткових послуг часто включає оздоровчі компоненти (басейни, сауни).

Готелі північної частини міста фактично виступають допоміжним інфраструктурним додатком до Калинівського ринку, забезпечуючи його функціонування як міжрегіонального торгового центру. Їхня стратегічна роль полягає у наданні оперативного та економічно доступного розміщення, що дозволяє оптимізувати логістику мандрівників, мінімізуючи необхідність транзиту через центральні райони міста.

Окрему категорію в структурі даної групи становлять заклади, орієнтовані на автотуристів, основною потребою яких є транзитна ночівля. Такі об'єкти локалізовані переважно вздовж головних доріг загальноміського значення, у в'їзних зонах або поблизу об'їзної траси (зокрема готелі Корал, Оазис, Мрія, мотель Євро, Inn Sport та ін. [4]).

Для згаданих засобів розміщення характерними є обмежена місткість і мінімізований перелік послуг, що зосереджений навколо базових потреб у проживанні і харчуванні за лояльними тарифами. Критичними параметрами просторової організації таких об'єктів є наявність зручних під'їзних шляхів та розв'язок для з'їзду з автошляхів, візуальна ідентифікація готельної будівлі, обов'язкова наявність облаштованих пакувальних майданчиків [14].

Периферійна зона функціонування закладів гостинності відзначається високою інтенсивністю транспортних потоків (зокрема логістичного, громадського та індивідуального автотранспорту) і переважанням утилітарного підходу до формування простору, що зумовлює низький рівень естетизації та впорядкованості візуального середовища.

Зона передмістя та об'їзних магістралей представлена готельними комплексами, локалізованими переважно вздовж основних транспортних артерій та у прилеглих населених пунктах (Венеція, Алеанда, Rivoli City Club, R.Hotel [3; 4]). На відміну від прагматичних готелів периферії, заміські комплекси часто функціонують як об'єкти «вихідного дня», орієнтовані на надання комплексних послуг з оздоровлення та релаксації, що підтверджується наявністю розвиненої внутрішньої інфраструктури: ресторанних залів, літніх терас, паркових зон та банкетних майданчи-

ків (наприклад, готельний комплекс Алеанда). Більшість об'єктів цієї зони позиціонуються у сегменті «вище середнього», що відображається у ціновій політиці та високих споживчих оцінках. Заклади, як-от Rivoli City Club, пропонують розширений сервіс, включаючи сніданки, конференц-можливості та закриті зони відпочинку. Розташування поблизу об'їзної дороги та на в'їздах до міста робить ці заклади стратегічно привабливими для подорожуючих на власному автотранспорті. Ключовою конкурентною перевагою тут є наявність просторих безкоштовних паркінгів із високим рівнем безпеки, що часто є дефіцитом для готелів історичного центру [11]. Винесення закладів за межі щільної міської забудови дозволяє забезпечити клієнтам вищий рівень приватності, мінімізацію шумового забруднення та кращі естетичні характеристики прилеглих ландшафтів.

Самостійну класифікаційну групу формують готельно-ресторанні комплекси екстралокального (заміського) базування. Попри певну децентралізацію та ускладнену транспортну доступність щодо міської інфраструктури, такі об'єкти володіють високим рекреаційним потенціалом, що створює значні переваги для тривалого відпочинку та оздоровлення. Розташування об'єктів у межах мальовничих ландшафтів (зокрема ГРК Орлине гніздо, Панорама на г. Цецино) або у приміській зоні з розлогою територією дозволяє формувати поліфункціональний простір [11].

Інфраструктурне наповнення таких комплексів (як-от Колвік, Шале, Аква-Плюс, Сонячна Долина [3; 4]) включає басейни, спортивні й ігрові майданчики, зони відпочинку та контактні зоопарки, що трансформують їх із суто засобів розміщення у повноцінні рекреаційні хаби. Номенклатура послуг у даних ГРК значно перевищує базовий стандарт «ночівля та харчування», інтегруючи широкий спектр розважальних та оздоровчих сервісів. Завдяки високому ресурсному потенціалу, зазначені заклади виступають пріоритетними майданчиками для проведення ділових заходів, корпоративних івентів та сімейних урочистостей. Орієнтація на вимогливий споживчий сегмент передбачає забезпечення високих стандартів сервісу, що корелює з ціновою політикою вище середнього рівня, типовою для заміських комплексів преміум-класу.

Отже, сучасний стан ринку засобів розміщення м. Чернівці характеризується високим рівнем адаптивності до диференційованих запитів споживачів, забезпечуючи варіатив-

ність вибору як за локаційним чинником (наближеність до історико-культурних доміант або локалізація у рекреаційних зонах), так і за варіантними та сервісними параметрами.

Попри загальну диверсифікацію пропозиції, виявлено дефіцит об'єктів бюджетного сегмента (зокрема хостелів, кількість яких становить лише 6 одиниць), зорієнтованих переважно на молодь в межах історичного ареалу міста. Перспективним вектором розвитку готельної інфраструктури Чернівців є стимулювання розширення мережі молодіжних засобів розміщення, що сприятиме інтенсифікації внутрішніх та міжнародних туристичних потоків у даному сегменті.

Висновки. Аналіз сучасної готельної інфраструктури Чернівців свідчить про сформовану поліструктурну мережу, що включає готелі, хостели, готельно-ресторанні комплекси, заклади апартаментного типу. Просторовий розподіл об'єктів чітко корелює з планувальними зонами міста: від насиченого історичного центру, що спеціалізується на культурно-пізнавальному туризмі,

до житлових районів та периферійних вузлів, які виконують транзитно-логістичні та комерційні функції. Ключовою особливістю є функціональна трансформація закладів: готелі в районі аеропорту перетворилися на майданчики для MICE-туризму, а приміські комплекси трансформувалися у самодостатні рекреаційні хаби з розвинутою оздоровчою інфраструктурою.

Попри загальну адаптивність ринку до запитів споживачів, виявлено критичні інфраструктурні виклики, зокрема дефіцит паркувальних місць та обмежену безбар'єрність в історичній забудові. Також спостерігається сегментарний дисбаланс – гостра нестача бюджетних засобів розміщення (хостелів) у центральній частині міста для молодіжної аудиторії. Перспективний розвиток галузі вбачається у стимулюванні мережі доступного житла в історичному ареалі та подальшій розбудові заміських об'єктів, що дозволить збалансувати антропогенне навантаження на центр та інтенсифікувати внутрішні туристичні потоки.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Гетьманенко, А. О., & Лівенцов, Р. С. (2025). Функціонально-територіальна структура рекреаційно-туристичного комплексу Одеського регіону та напрями її вдосконалення. *Вісник Одеського національного університету. Географічні та геологічні науки*, 30(2(47)), 153-164. <https://visgeo.onu.edu.ua/article/view/344757>
2. Голод, А. П., Іжевська, О.П., & Коркуна, О.І. (2019). Кластерна модель розвитку індустрії гостинності регіону. *Східна Європа: економіка, бізнес та управління*. № 21. 375-380. <http://srd.pgasa.dp.ua:8080/xmlui/handle/123456789/2413>
3. Готелі Чернівців. <https://hotels24.ua/uk/Chernivtsi/Centre/> (дата звернення 15.02-20.03.2026)
4. Готелі Чернівців. <https://www.booking.com> (дата звернення 15.02-20.03.2026)
5. Дудка, О.М., Сільвестрова, Н.П., & Бушманов С.А. (2025). Типологічні особливості формування сучасних готелів та їх комплексне архітектурне проектування. *Комунальне господарство міст. Серія: «Інформаційні технології та інженерія»*, 6(194), 201-209. <https://doi.org/10.33042/3083-6727-2025-6-194-201-209>
6. Завальний, О.В., Апатенко, Т.М., & Краснокутська, Ю.В. Проектування об'єктів готельно-ресторанного господарства = Design of Hotel and Restaurant Facilities : білінгв. навч. посіб. Харків : ХНУМГ
7. ім. О. М. Бекетова, 2021. 226 с. <https://eprints.kname.edu.ua/58994/1/2019%2010H%20печ%20Завальний%2C%20Апатенко%2C%20Краснокутська.pdf>
8. Кифяк, В., & Кифяк, О. Стратегія розвитку сфери гостинності: регіональний контекст. *Економіка регіону. Scientia Fructuosa*. 2024. № 5. 121-134. http://rps.chtei-knteu.cv.ua:8585/jspui/bitstream/123456789/2557/1/Kyfiak_hospitality_development_ua.pdf
9. Круль Г. Містобудівні аспекти розміщення готелів: від центру до передмістя (на прикладі м. Чернівці). *Регіон – 2025: стратегія оптимального розвитку*: Матеріали міжнародної науково-практичної конференції (м. Харків, 20 листопада 2025 р.). Харків: ХНУ імені В.Н. Каразіна, 2025. 298 с. 243-245. <https://archer.chnu.edu.ua/handle/123456789/13863>
10. Круль Г.Я. Основи готельної справи : навчальний посібник. Київ : Центр учбової літератури, 2021. 368 с. <https://archer.chnu.edu.ua/handle/123456789/945>
11. Круль, Г.Я., & Заячук, О.Г. Організація і технологія надання послуг гостинності : навчальний посібник. Чернівці : Чернівець. нац. ун-т ім. Ю. Федьковича, 2022. 488 с. <https://archer.chnu.edu.ua/handle/123456789/4910>
12. Кудла, Н.Є., & Миронов, Ю.Б. Чинники розташування в ухваленні інвестиційних рішень у готельному бізнесі. *Вісник Львівського торговельно-економічного університету. Економічні науки*. № 80, 2024. 82-90. <https://doi.org/10.32782/2522-1205-2024-80-10>

13. Куцевич В.В. (2014). Архітектурна типологія громадських будинків і споруд. Сучасні тенденції розвитку. *Сучасні проблеми архітектури та містобудування*. Вип. 35. 376-384. <https://repository.knuba.edu.ua/server/api/core/bitstreams/19d9c268-ca18-4494-bf98-b38d77181e1e/content>
14. Невідома Буковина: якими були готелі Чернівців XIX століття. https://molbuk.ua/chernivtsi_news/221315-nevidoma-bukovina-yakymi-buli-goteli-chernivciv-khikh-stolittya.html (дата звернення: 17.02.2026)
15. Субін-Кожевнікова, А.С., Хороша, О.І., & Ковальчук, М.О. (2023) Містобудівні принципи розміщення сучасних готельних комплексів. *Сучасні технології, матеріали і конструкції в будівництві. Міське будівництво та архітектура*. 35(2). 137-144. <https://doi.org/10.31649/2311-1429-2023-2-137-144>
16. Сфера гостинності Буковини в кризових умовах: стан та перспективи розвитку: монографія / колектив авторів за загальною редакцією д.е.н., професора Кифяка В. Ф.: Чернівці: Чернівецький торговельно-економічний інститут КНТЕУ, 2021. 220 с. <http://rps.chtei-knteu.cv.ua:8585/jspui/handle/123456789/1766>

REFERENCES:

1. Hetmanenko, A. O., & Liventsov, R. S. (2025). Funktsionalno-terytorialna struktura rekreatsiino-turystychnoho kompleksu Odeskoho rehionu ta napriamy yii vdoskonalennia [Functional and territorial structure of the recreational and tourist complex of the Odesa region and directions for its improvement]. *Visnyk Odeskoho natsionalnogo universytetu. Heohrafichni ta heolohichni nauky*, 30(2(47)), 153-164. Available at: <https://visgeo.onu.edu.ua/article/view/344757> (in Ukrainian)
2. Holod, A. P., Izhevskaya, O. P., & Korkuna, O. I. (2019). Klasterna model rozvytku industrii hostynnosti rehionu [Cluster model of development of the regional hospitality industry]. *Skhidna Yevropa: ekonomika, biznes ta upravlinnia*, (21), 375-380. Available at: <http://srd.pgasa.dp.ua:8080/xmlui/handle/123456789/2413> (in Ukrainian)
3. *Hoteli Chernivtsiv* [Hotels in Chernivtsi]. Available at: <https://hotels24.ua/uk/Chernivtsi/Centre/> (accessed February 15 - March 20, 2026)
4. *Hoteli Chernivtsiv* [Hotels in Chernivtsi]. Available at: <https://www.booking.com> (accessed February 15 - March 20, 2026)
5. Dudka, O. M., Silvestrova, N. P., & Bushmanov, S. A. (2025). Typolohichni osoblyvosti formuvannia suchasnykh hoteliv ta yikh kompleksne arkhitekturne proektuvannia [Typological features of the formation of modern hotels and their complex architectural design]. *Komunalne hospodarstvo mist. Serii: «Informatsiini tekhnologii ta inzheneriia»*, 6(194), 201-209. Available at: <https://doi.org/10.33042/3083-6727-2025-6-194-201-209> (in Ukrainian)
6. Zavalnyi, O. V., Apatenko, T. M., & Krasnokutska, Yu. V. (2021). *Proektuvannia ob'ektiv hotelno-restorannoho hospodarstva = Design of Hotel and Restaurant Facilities: bilinhv. navch. posib.* [Design of Hotel and Restaurant Facilities: bilingual study guide]. Kharkiv: KHNUMH im. O. M. Beketova. Available at: <https://eprints.kname.edu.ua/58994/1/2019%2010H%20печ%20Завальний%2C%20Апатенко%2C%20Краснокутська.pdf> (in Ukrainian)
7. Kyfiak, V., & Kyfiak, O. (2024). Stratehiia rozvytku sfery hostynnosti: rehionalnyi kontekst [Hospitality sphere development strategy: regional context]. *Ekonomika rehionu*. Scientia Fructuosa, (5), 121-134. Available at: http://rps.chtei-knteu.cv.ua:8585/jspui/bitstream/123456789/2557/1/Kyfiak_hospitality_development_ua.pdf (in Ukrainian)
8. Krul, H. (2025). Mistobudivni aspekty rozmishchennia hoteliv: vid tsentru do peredmistia (na prykladi m. Chernivtsi) [Urban planning aspects of hotel placement: from the center to the suburbs (case study of Chernivtsi)]. *Rehion – 2025: stratehiia optimalnogo rozvytku: Materialy mizhnarodnoi naukovo-praktychnoi konferentsii*, Kharkiv: KHNU imeni V. N. Karazina, 243-245. Available at: <https://archer.chnu.edu.ua/handle/123456789/13863> (in Ukrainian)
9. Krul, H. Ya. (2021). Osnovy hotelnoi spravy: navchalnyi posibnyk [Fundamentals of hotel business: study guide]. Kyiv: Tsentri uchbovoi literatury. Available at: <https://archer.chnu.edu.ua/handle/123456789/945> (in Ukrainian)
10. Krul, H. Ya., & Zaiachuk, O. H. (2022). *Orhanizatsiia i tekhnolohiia nadannia posluh hostynnosti: navchalnyi posibnyk* [Organization and technology of hospitality services: study guide]. Chernivtsi: Chernivets. nats. un-t im. Yu. Fedkovycha. Available at: <https://archer.chnu.edu.ua/handle/123456789/4910> (in Ukrainian)
11. Kudla, N. Ye., & Myronov, Yu. B. (2024). Chynnyky roztashuvannia v ukhvalenni investytsiinykh rishen u hotelnomu biznesi [Location factors in making investment decisions in the hotel business]. *Visnyk Lvivskoho torhovelno-ekonomichnogo universytetu. Ekonomichni nauky*, (80), 82-90. Available at: <https://doi.org/10.32782/2522-1205-2024-80-10> (in Ukrainian)
12. Kutsevych, V. V. (2014). Arkhitekturna typolohiia hromadskykh budynkiv i sporud. Suchasni tendentsii rozvytku [Architectural typology of public buildings and structures. Modern development trends]. *Suchasni problemy arkhitektury ta mistobuduvannia*, (35), 376-384. Available at: <https://repository.knuba.edu.ua/server/api/core/bitstreams/19d9c268-ca18-4494-bf98-b38d77181e1e/content> (in Ukrainian)

13. Nevidoma Bukovyna: yakymy byly hoteli Chernivtsiv XIX stolittia [Unknown Bukovyna: what the hotels of Chernivtsi in the 19th century were like]. *Molodyi Bukovynets*. Available at: https://molbuk.ua/chernivtsi_news/221315-nevidoma-bukovyna-yakymy-buly-goteli-chernivciv-khikh-stolittya.html (in Ukrainian) (accessed February 17, 2026).

14. Subin-Kozhevnikova, A. S., Khorosha, O. I., & Kovalchuk, M. O. (2023). Mistobudivni pryntsypy rozmishchennia suchasnykh hotelnykh kompleksiv [Urban planning principles for the placement of modern hotel complexes]. *Suchasni tekhnologii, materialy i konstruksii v budivnytstvi. Miske budivnytstvo ta arkhitektura*, 35(2), 137-144. Available at: <https://doi.org/10.31649/2311-1429-2023-2-137-144> (in Ukrainian)

15. Kyfiak, V. F. (Ed.). (2021). *Sfera hostynnosti Bukovyny v kryzovykh umovakh: stan ta perspektyvy rozvytku: monohrafiia* [Hospitality sphere of Bukovyna in crisis conditions: state and prospects of development: monograph]. Chernivtsi: Chernivetskyi torhovelno-ekonomichnyi instytut KNTEU. Available at: <http://rps.chtei-knteu.cv.ua:8585/jspui/handle/123456789/1766> (in Ukrainian)

Дата надходження статті: 23.03.2026

Дата прийняття статті: 15.04.2026

Дата публікації статті: 22.04.2026