

РЫНОК ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В КОНТЕКСТЕ РАЗВИТИЯ ТУРИЗМА В УКРАИНЕ

С. Г. Нездойминов

Одесский национальный экономический университет,
г. Одесса, Украина

Процессы рыночных трансформаций в Украине стимулировали приток отечественных и иностранных инвестиций в сферу гостиничного бизнеса, рекреации и туризма. В 2016 г. в целом в Украине предоставляли места для проживания 4256 коллективных средств размещения (юридические лица и физические лица-предприниматели) с количеством мест – 376 тыс. (в 2015 г. соответственно 4341 и 404 тыс.). Количество размещенных в них составляло 6544,8 тыс. человек, что на 764,9 тыс. человек (13 %) больше, чем в 2015 г. Большинство туристов (77 %) предпочитали гостиницы и аналогичные средства размещения. Среди размещенных лиц 13 % составляли иностранцы. В 2016 году гостиничное хозяйство Украины насчитывало 2534 гостиницы и аналогичных средств размещения, из которых гостиницы составляли 1703 единицы (67,2 %). Номерной фонд гостиничного хозяйства в 2016 году составлял 70 081 номеров, площадь которого насчитывала 2468,4 тыс. м² [1].

Исследования, проведенные национальной консалтинговой компанией «Украинская Торговая Гильдия» в сфере недвижимости, показывают, что гостиничный рынок постепенно восстанавливается и начинает наращивать эксплуатационные мощности. Так, анализ столичного гостиничного рынка Украины показал, что на начало 2016 года в городе функционировало 167 объектов, предоставляющих услуги временного размещения (общей вместительностью 18636 мест), увеличившись за 2015 год на 2 единицы. Среди них туристам и гостям города предлагаются: гостиницы разных категорий, 27 действующих комплексов апартаментов, 50 малых отелей на 20 и менее номеров, 36 хостелов, общежития гостиничного типа, санатории и другие средства размещения. По данным Управления туризма в городе Киеве насчитывается 12 258 гостиничных номеров, структуру которых формируют: гостиницы категории 5 звезд – 11,8%; гостиницы категории 4 звезды – 21,9%; гостиницы категории 3 звезды – 36,3%; гостиницы 1-2 звезды и без категории – 30,0 %. Отметим, что на гостиничном рынке продолжается постепенное укрепление позиций международных операторов. В Украине функционируют международные гостиничные бренды: Hyatt, Radisson Blu, InterContinental, Holiday Inn. Wyndham Hotel Group вышел на рынок с брендом средней категории Ramada Encore. Accor hotels начал развитие с открытия Ibis. Fairmont Raffles Hotels International реализовал Fairmont Grand Hotel, а в 2014 году Hilton

Hotels & Resorts открыл пятизвездочный комплекс Hilton Kyiv. За январь – сентябрь 2015 года были открыты 2 гостиницы на 136 мест. Даты открытия заявленных, но не открытых в 2015 году гостиниц, перенесены на более поздние сроки до улучшения макроэкономической ситуации в стране [2].

Анализ сегментов гостиничного рынка показывает, что на отели категории 3 звезды приходится наибольшая доля – около 47 % от общего номерного фонда. 9 гостиниц в сегменте верхнего и среднего ценовых диапазонов находятся под управлением международных сетевых операторов. По данным Colliers International, средняя стоимость номеров в отелях Киева, в первом полугодии 2016 г. по сравнению с аналогичным периодом 2015 г. снизилась во всех категориях. Так, в отелях категории пять звезд – на 16,1 % (с 369 до €310 в сутки), в категории четыре звезды – на 6,7 % (с 126 до €118 в сутки), в категории три звезды – на 0,8 % (с 55 до €54 в сутки).

В гривневом эквиваленте стоимость гостиничных номеров изменилась следующим образом: в отелях категории 5 звезд – снизилась на 1,8 % (с 8910 до 8750 грн в сутки); в отелях категории 4 звезды – возросла на 9,6 % (с 3030 до 3320 грн в сутки); в отелях категории 3 звезды – возросла на 15,8 % (с 1330 до 1540 грн в сутки). При этом курс гривны к евро упал с 24,15 грн/евро к концу первого полугодия 2015 года до 28,28 грн/евро, соответственно к аналогичному периоду 2016 года [3].

Таким образом, основной спрос на услуги гостиниц высшего ценового сегмента, которых в Киеве достаточно много, традиционно формируется иностранцами. Бюджетные гостиницы востребованы внутренним туристом, который, в первую очередь, ориентируется на невысокую цену, удобное месторасположение и качественный сервис [3].

В первом полугодии 2016 года загрузка гостиниц Киева выросла на 16 % (5,3 п.п.). А в сравнении с аналогичным периодом 2015 года – до 37 %.

В то же время текущий результат все еще уступает уровню более стабильных периодов. Так, например, в январе – июне 2013 года в Киеве была занята примерно половина гостиничных номеров (48 %) [4].

Средний тариф (ADR) на проживание в гривнах увеличился в первом полугодии на 17 % и достиг 3,85 тыс. грн, в результате доходность на номер (показатель RevPAR) выросла на 36 %, или почти на 400 грн. Отметим, что в долларовом выражении падение ADR продолжает замедляться [4].

В первой половине 2015 г. снижение показателя RevPAR составило более 20 % к аналогичному периоду 2014 г., а в 2016 г. – всего 2,6%. Например, средний тариф в первой половине 2016 г. составил 151 долл. США. Отметим, что динамика среднего тарифа в гостиницах г. Киев в течение последних трех лет повторяет изменение курса гривны по отношению к доллару. Это означает, что гостиничный рынок старается не снижать цены в валюте в попытке выдержать конкуренцию в борьбе за загрузку. Показатель RevPAR в долларовом выражении также начал активно восстанавливаться. Так, в первом полугодии 2016 года доходность на номер в среднем по рынку выросла по сравнению с показателем января – июня 2015 года на 14 % – до 56 долл. США [4]. Заполняемость киевских гостиниц в первом полугодии 2016 находилась на уровне около 40%. При этом предложение качественных бюджетных гостиниц, как и ранее, остается ограниченным. Инвестиционная привлекательность гостиничного сегмента столичного рынка недвижимости в сложившихся условиях, остается негативной [5].

Обратим внимание, что в настоящее время, согласно ДСТУ 4527: 2006, в Украине установлено 15 объектов гостиничного типа: «агротель», «акватория», «апарт-отель», «ботель», «гостинично-офисный центр», «клуб-отель», «конгресс-отель», «курортный отель», «мотель», «отель-люкс», «отель-резиденция», «дворец-отель», «санаторий», «флотель», «хостел» – которым может быть присвоена звездная категория. Специалисты утверждают, что на украинском рынке наиболее востребованы гостиницы категории 3 и 4 звезды. Согласно данным Реестра свидетельств об установлении категорий гостиницам и другим объектам, предназначенным для предоставления услуг по временному размещению (проживанию), выданных Минэкономразвития Украины по состоянию на 01.12.2016 г., в стране насчитывается 22 объекта категории 5 звезд, предназначенных для предоставления услуг по временному размещению. Это составляет всего 1,5 % от количества зарегистрированных в стране гостиниц (или 11 % от всех гостиниц, которым присвоена категория), 48 гостиницам установлена категория 4 звезды. Среди средств размещения, которым присвоена соответствующая категория, наибольшую долю составляют гостиницы категории 3 звезды (39 %), затем следуют гостиницы категории 4 звезды – 25 %. Требования на соответствие категории подтвердили 183 гостиницы, что составляет 12 % от их общего количества в Украине [6].

С усилением глобализации и введением безвизового режима международный туризм приобретает массовый характер и становится одной из ведущих, высокодоходных и наиболее динамичных отраслей мирового хозяйства. По прогнозу ВТО (UNVTO),

доля рынка стран с развивающейся экономикой увеличилась с 30 % в 1980 г. до 45 % в 2016 г., и как ожидается, достигнет 57 % к 2030 г., что эквивалентно более 1 млрд международных туристов [7].

Для организации и развития туристической деятельности в Украине имеется достаточный потенциал: рельеф, климатические и ландшафтные ресурсы, месторождения минеральных вод и лечебных грязей, архитектурные достопримечательности и исторические ценности. В течение 2001–2011 гг. объемы инвестиций в гостиничную и ресторанную сферу выросли с 469 до 4908 млн грн, или в 10,5 раз. Однако, за 2011–2014 гг. капитальные инвестиции в сферу размещения и питания туристов сократились до 1,5 млрд грн. Внутренние туристические потоки на 70–80 % обеспечены въездными туристическими потоками и лишь на 20–30 % – отечественными туристами. В течение 2000–2014 гг. доля внутренних туристов на рынке сокращалась, и даже резкое сокращение въездного туризма в 2014 г. не существенно повлияло на структуру туристических потоков, что может свидетельствовать о недостаточном развитии внутреннего туризма в Украине [8].

Как уже было отмечено, по результатам 2014 года в Украине наблюдалось рекордное падение туристического потока (на 48,7 %), связанное с аннексией Крымского полуострова, традиционного генерирующего около трети (6–8 млн) всего туристического потока страны, обострением российско-украинских отношений, проведением боевых действий на востоке Украины. Сокращение гостей Украины привело к изменению структуры туристического потока: туристов из РФ в 2014 году было лишь 2,36 млн (из которых 1,83 гостей посетили страну с личными или семейными визитами). Сократилось количество гостей и из Республики Беларусь: 1,59 млн в 2014 году против 3,35 млн в 2013 году (падение на 52,5 %) [2].

Всемирный совет по путешествиям и туризму ежегодно проводит исследования по проблемам влияния туризма и путешествий на экономическое положение отдельных регионов и стран. Согласно исследованию за 2016 год, в Украине прямой вклад путешествий и туризма в 2016 году составил 34,8 млрд грн (1,5 % ВВП) и, как ожидается, вырастет на 4,2 % до 36,2 млрд в 2017 г. Прогнозируется, что страна привлечет 14 018 000 международных посетителей. В итоге, в 2017 году прогнозируется рост по всем показателям, что свидетельствует об улучшении состояния туристической индустрии в Украине и усилении ее влияния на экономику страны [9]. На современном этапе экономических реформ в Украине необходимо учитывать важную роль потенциала гостиничного бизнеса, что, в свою очередь, оптимальным образом будет сочетать показатели макроэкономического роста с повышением доходов предприятий рекреации и туризма.

Литература

1. Колективні засоби розміщування в Україні у 2016 році [Електронний ресурс] : статистичний бюлетень. – Київ : Державна служба статистики України, 2017. – 200 с. – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua>. – Дата доступу: 16.04.2017.
 2. Обзор рынка гостиничной недвижимости Киева. Итоги 2015 года [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://utgcompany.com/foto-ira/Обзор%20рынка%20гостиничной%20недвижимости%20Киева%20за%202015%20год%20-%2016-01-2016.pdf>. – Дата доступа: 06.03.2017.
 3. Colliers International: итоги на гостиничном рынке Киева в первом полугодии 2016 года [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.kanzas.ua/overview_hotel/page_view/Colliers-International-itogi-na-gostinichnom-rynke-28-07-2016/ – Дата доступа: 06.03.2017.
 4. Анализ результатов первого полугодия 2016 года на рынке гостиниц Киева [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.kanzas.ua/overview_hotel/page_view/Analiz-rezultatov-pervogo-polugodiya-2016-goda-na-03-08-2016/ – Дата доступа: 16.02.2017.
 5. Гостиницы в Украине вынуждены вести борьбу за каждого гостя [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://delo.ua/business/gostinicy-v-ukraine-vynuzhdeny-vesti-borbu-za-kazhdogo-gostja-320619/> – Дата доступа: 16.02.2017.
 6. Нездойминов, С. Г. Гостиничный бизнес Украины в условиях рыночных реформ [Электронный ресурс] / С. Г. Нездойминов // ArsAdministrandi. – 2016. – № 3. – Режим доступа: <http://cyberleninka.ru/article/n/gostinichnyy-biznes-ukrainy-v-usloviyah-rynochnyh-reform>. – Дата доступа: 06.03.2017.
 7. UNWTO Tourism Highlights, 2017 Edition [Electronic recourse]. – Mode of access: http://tourlib.net/wto/WTO_highlights_2017.pdf. – Date of access: 14.04.2017.
 8. Анализ рынка туристических услуг в Украине: проблемы и перспективы [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://koloro.ua/blog/brending-i-marketing/analiz-rynka-turisticheskikh-uslug-v-Ukraine.html>. – Дата доступа: 03.04.2017.
 9. Travel & Tourism Economic impact 2017 Ukraine [Electronic recourse]. – Mode of access: <https://www.wttc.org/-/media/files/reports/economic-impact-research/countries-2017/ukraine2017.pdf>. – Date of access: 06.04.2017.
-