

УДК 332.2:711

БЕРОВА П.І.

*Асистент кафедри землеустрою та кадастру,
orcid.org/0000-0002-2142-4377*

СВИРИДОВСЬКА С.М.

*Асистент кафедри землеустрою та кадастру,
orcid.org/0000-0001-8999-9903*

Київський національний університет будівництва і архітектури, Київ

РИНОК ГОТЕЛЬНОЇ НЕРУХОМОСТІ: СЬОГОДЕННЯ ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ

Актуальність дослідження. Недрухомість є важливим сегментом економіки. Будівництво та розвиток нерухомості стимулюють економіку країни через створення робочих місць, споживчий попит на будівельні матеріали та послуги, приносить значні надходження до бюджетів у вигляді податків на нерухомість. Комерційна нерухомість є активом у різних сферах підприємницької діяльності. Для інвесторів вона виступає привабливим інвестиційним активом, який, при ефективному управлінні, може приносити значні прибутки. Проте, нестабільність політичної та економічної ситуації в якій зараз знаходиться Україна змушує інвесторів утримуватись від великих вкладень. На один з секторів комерційної нерухомості – готельну нерухомість, особливо негативно впливає загроза безпеки життя людей, вона зменшує туристичний попит країни і відвідуваність готелей. Для інвесторів в готельну нерухомість це означає зростання ризику втратити інвестиції. Всі ці обставини негативно чинять вплив на ринок готельної нерухомості. Дослідження цього ринку має допомогти зрозуміти попит і пропозиції на готельні послуги, тенденції у ціноутворенні, конкурентні переваги і слабкі сторони, а також ідентифікувати можливості для розвитку та інвестування в цей сектор.

Мета дослідження. Мета дослідження полягає в аналізі сучасного стану і виявленні тенденцій розвитку ринку готельної нерухомості в Україні.

Результати. Ринок нерухомості вважається одним з найбільш стабільних і передбачуваних, проте, на його розвиток впливають політична ситуація, економічна ситуація та інвестиційний клімат в країні. Наслідки глобальних криз останніх років такі як: спочатку пандемія COVID-19, далі - російське вторгнення, що обрушилось на Україну і триває досі, негативно вплинули як на загальний стан економіки країни, так і на ринок нерухомості, який сьогодні характеризується великою непередбачуваністю, що ускладнює його прогнозування. Нестабільність спостерігається в кожному сегменті ринку і комерційна нерухомість не є виключенням. Однією з найбільш постраждалих сфер ще з початку пандемії в сегменті ринку комерційної нерухомості стала - готельна нерухомість, яка є ключовим компонентом індустрії туризму та залучення інвестицій, в тому числі іноземних. Як вид діяльності готельна нерухомість - це бізнес, пов'язаний з

будівництвом, управлінням та експлуатацією готельних об'єктів, призначених для тимчасового проживання туристів або осіб, які потребують тимчасового житла. З цієї точки зору проведення аналізу ринку готельної нерухомості, буде важливим з огляду на ту глобальну кризу в якій опинилася Україна для розуміння поточної ситуації.

У 2021 році ринок готельної нерухомості поступово відновлювався після карантинних обмежень. До повномасштабної російської військової агресії ринок національної готельної нерухомості зростав щороку мінімум на 10-15%. У країну заходили нові авіакомпанії, в окремих регіонах значно покращувалася інфраструктура, будувалися дороги. Усе це спонукало внутрішній та в'їзний туризм швидко розвиватися й мотивувало інвесторів вкладати гроші в будівництво готелів. У деяких регіонах за об'єкти можна було отримати до 17% річних на вкладені кошти. Саме тому до повномасштабного вторгнення готельний бізнес вважався однією з найприбутковіших інвестицій. Попит на заклади розміщення зростав і через стрімкий розвиток туризму. Так, у 2021 році попри пандемію коронавірусу до усього західного регіону України приїздили понад 200 000 туристів із країн Аравійського півострова, а платоспроможність внутрішнього туризму зросла мінімум на 3 млрд. доларів США [1].

Через повномасштабне вторгнення Росії за підрахунками Державного агентства розвитку туризму [2], надходження до державного бюджету від туристичної галузі за перші шість місяців 2022 року склала 89 млн 420 тис. грн, що майже на 28,8% більше в порівнянні з аналогічним періодом 2021 року – тоді до бюджету надійшло 69 млн 453 тис. грн. До ТОП-5 лідерів за сплатою туристичного збору увійшли місто Київ та 4 області. Столиця поповнила свій бюджет більше ніж на 20 млн грн. Найбільший ріст в порівнянні з аналогічним періодом в 2021 році зафіксовано у Львівській області – 193%. До бюджетів громад цього регіону надійшло 19 млн 774 тис грн. У Івано-Франківській області сума турзбору зросла 76,4% і склала 9 млн 47 тис. грн. Закарпатська область заробила 8 млн 872 тис. грн турзбору, що на 144% більше ніж за аналогічний період торік. Київська область за перші шість місяців поточного року сплатила до бюджету 4 млн 694 тис. грн. Це на 23% менше, ніж за перше півріччя минулого року. Найбільший приріст за перше півріччя 2022 року зафіксований у семи областях, шість з яких знаходяться на заході України. Найбільший ріст в порівнянні з аналогічним періодом в 2021 році, крім вищезазначених Львівської, Івано-Франківської та Закарпатської областей, зафіксовано на Тернопільщині – 145%, Хмельниччині – 116%, Кіровоградщині – 105%, та у Чернівецькій області – 103% (рис. 1).

За перші чотири місяці 2022 року в Україні зафіксовано зростання турзбору на 65%, за перше півріччя цього ж року ми вже бачимо цифру значно нижчу – 29%. Подібне зростання – доказ того, що більшість українців, рятуючись від бомбардувань і не бажаючи опинитися в окупації, в перші місяці війни вимушені були покинути свої домівки в східних та південних регіонах і перебратися у більш безпечні області на заході.

Падіння говорить про те, що більшість людей повернулися додому. До кінця 2022 року зниження турзбору відбулося ще на 26% в порівнянні з аналогічним періодом 2021 року [2]. Внутрішня міграція відобразилася й на середній вартості номерів. На самому початку війни вартість в західних регіонах в середньому виросла від 50% іноді до 300-400% за проживання.



Рис.1. Туристичний збір за 01.01-01.07.2022 року

В регіонах, які знаходилися безпосередньо біля театру воєнних дій, вона впала на 70-80%. Готелі змушені були виставляти такий прайс задля того, аби хоч якось вижити, оплачувати комунальні послуги, заробітні плати. За даними компанії EY, показник середньої вартості номера (тут і надалі ADR) та відповідно середньої дохідності на номер (RevPar) мав тенденцію до зниження в порівнянні з минулорічними показниками. За підсумками року, середньорічний показник ADR в функціонуючих готелях Києва становив близько \$60 (проти ~\$70 в 2021 р.), а RevPar — \$15 (проти \$40). Утім, зважаючи на те, що більшість п'ятизіркових готелів Києва знаходяться під управлінням міжнародних операторів, які як правило, згідно своїх внутрішніх політик та стратегії є менш гнучкими та тримають вартість номера у відповідності до інших готелів мережі по всьому світу, ADR в даних готелях за підсумками року збільшилася з близько \$175 до \$185. Що стосується міста Львова, то за інформацією Hotel Matrix, ADR в 2022 році (в доларовому еквіваленті) дещо знизилась (з близько \$85 до \$80). Водночас, на фоні високих показників завантаженості, середня дохідність номеру у готелях Львова зросла (з близько \$40 до \$45-50) (рис.2).

Протягом 2022-23 років активність на ринку підтримували такі найбільші готелі: Emily Resort (166 номерів), ibis Lviv Center (94 номери) під управлінням Accor Hotels та Best Western Plus Lviv Market Square (74 номери) під управлінням однойменної міжнародної мережі Best Western Plus (усі розташовані у Львові та області). Також активність підтримували національні оператори. Серед них: Ribas Hotels та Reikartz Hotel Group, що відкрили готелі Ribas Rooms

В Україні поступово набуває популярності прибуткова нерухомість як новий спосіб інвестицій. Вона являє собою простір із повним оздобленням і меблюванням

та може мати території в загальному користуванні всіх мешканців. Прикладами такої нерухомості є: комерційна нерухомість (хостел, готель, апарт-готель); напівкомерційна нерухомість (власність + оренда) (сервісні апартаменти, кондотель). Прибутковість апарт-готелів становить 10-15% річних. Середня окупність інвестиції становить 7-8 років, навіть за середньорічної заповнюваності на 50-60% [4]. Vila Tserkva (23 номери) та Reikartz Одеса (81 номер) в 2022 році [3].

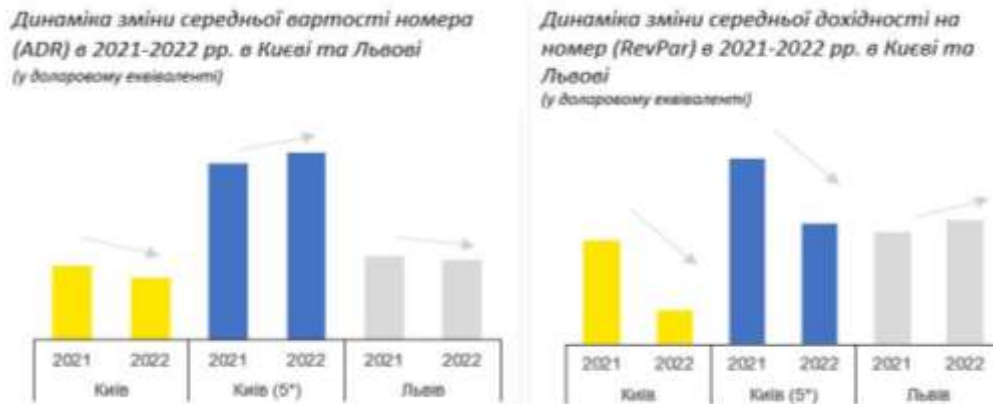


Рис.2. Динаміка зміни середньої вартості та дохідності номера [3]

Висновки. Враховуючи високий ступінь невизначеності подальшого розвитку воєнної ситуації в Україні, тривалості російської агресії та її потенційного впливу на різні території, прогнозування розвитку ринку готельної нерухомості є надзвичайно складним завданням. Під час загострення ситуації на фронті в окремих регіонах, частина населення може виїжджати на захід України, що призведе до зростання використання готельних послуг в цьому напрямку. Підсумовуючи вище сказане, можна очікувати, що у 2024 році триватиме тенденція минулих років, коли більшість інвестицій у сегменті будівництва готелів спрямовуватиметься у відносно безпечні регіони, зокрема на заході України.

Література:

1. На початку війни готельний бізнес України обвалився на 90%. Forbes Ukraine. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://forbes.ua/company/narochatku-viyni-gotelniy-biznes-ukraini-obvalivsya-na-90-chi-e-nadiya-na-vidnovlennya-14102022-9033>
2. Державне агентство розвитку туризму України. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.tourism.gov.ua/blog/turzbir-v-ukrayini-za-pershe-pivrichcha-2022-roku-zris-mayzhe-na-29>
3. Property Times. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://propertytimes.com.ua/gostinichnaya_nedvizhimost/rinok_gotelnoyi_neruhomosti_2022_osnovni_pokazniki_vtrati_novi_vidkrittaya_ta_prognози
4. Ribas Hotels Group. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://ribashotelsgroup.ua/analytics/oglyad-rinku-pributkovoji-gotelnoji-neruhomosti/>