

## 6. МОЛОДІ НАУКОВЦІ

УДК 911.3

Д. Шелемеха, асп.  
Київський національний університет імені Тараса Шевченка, Київ

### РИНОК ГОТЕЛЬНОЇ НЕРУХОМОСТІ МІСТА КИЄВА: ФОРМУВАННЯ ТА РОЗВИТОК

*Проаналізовано динаміку ринку готельної нерухомості міста Києва. Висвітлено різні точки зору стосовно поняття "ринку нерухомості". Виділено визначення "ринку нерухомості" як суспільно-географічної категорії. Розкрито зв'язок між відвідуванням туристами України та ринком готельної нерухомості. Розглянуто основні характеристики ринку готельної нерухомості міста Києва: пропозиція на ринку, цінова політика готелів, заповнюваність та дохідність номерів.*

*Ключові слова: ринок нерухомості, ринок готельної нерухомості, пропозиція, цінова політика, заповнюваність та дохідність номерів.*

**Постановка проблеми.** Стан ринку комерційної нерухомості та його подальший розвиток напряму залежать від економічної ситуації в країні, політичної стабільності та інвестиційного клімату в її регіонах. Готельна нерухомість є однією з складових частин ринку комерційної нерухомості, тому її стан безпосередньо пов'язаний від вказаних чинників. Після Євро-2012 туристична привабливість України загалом та Києва зокрема зазнала незначного покращення. Проте, в зв'язку з останніми подіями, ринок готельної нерухомості знаходиться в підвищеному стані. Значна кількість інвестиційних проектів щодо відкриття готелів різних категорій є або призупиненими, або закритими на невизначений термін.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Дослідженням розвитку ринку нерухомості, механізмами його функціонування, підходами до оцінки займалися такі вітчизняні та зарубіжні науковці, як А. Асаул, І. Балабанов, В. Воронін, О. Драпиковський, В. Іванова, Ю. Манцевич, С. Мочерний, Н. Ордуей, В. Павлов, Дж. Фрідман, Г. Харрісон, В. Циганенко та інші. Дослідниками розглянуто економічні аспекти оцінки ринку нерухомості, управлінська, фінансова діяльність на ринку нерухомості, проте мало уваги приділяється суспільно-географічним аспектам розвитку та функціонування ринку нерухомості.

**Завдання.** Для аналізу динаміки ринку готельної нерухомості міста Києва потрібно вирішити ряд завдань. По-перше, визначити сутність поняття "ринку нерухомості" з точки зору суспільної географії. По-друге, висвітлити зв'язок між відвідуванням туристами України та ринком готельної нерухомості. По-третє, дослідити основні характеристики ринку готельної нерухомості міста Києва, а саме пропозицію на ринку, цінову політику готелів, заповнюваність та дохідність номерів.

#### Виклад основного матеріалу.

На сьогодні ринок нерухомості є одним з перспективних напрямків наукових досліджень. Це пов'язано з тим, що він виступає основою розвитку різних видів підприємницької діяльності, розширює можливості щодо створення нових робочих місць та пришвидшує розвиток окремих територій. Проте, досі не існує єдиного визначення, яке б охоплювало всі особливості та характеристики ринку нерухомості. Дане визначення видозмінюється в залежності від категорії знань, в якій воно використовується.

Більшість дослідників під ринком нерухомості розуміють систему відносин, які виникають при купівлі-продажу певних об'єктів на цьому ринку. Так, І. Балабанов визначає ринок нерухомості не просто як інститут контактів між продавцями та покупцями в межах господарських і, перш за все, торгових операцій з нерухомістю як зі специфічним товаром, а як сферу вкладення капіталу в об'єкти нерухомості й систему

економічних відносин [2]. Американські вчені Дж. Фрідман та Н. Ордуей розглядають ринок нерухомості як певний набір механізмів, за допомогою яких передаються права на власність та пов'язані з нею інтереси [4]. А. Асаул вважає, що ринок нерухомості – це сфера вкладення капіталу в об'єкти нерухомості та система економічних відношень, які виникають при операціях з нерухомістю [1]. За В. Циганенко ринок нерухомості – це певний набір механізмів, за допомогою яких передаються права на власність і пов'язані з нею інтереси, встановлюються ціни та розподіляється простір між різними конкуруючими варіантами землекористування [5].

Найбільш близьким, з точки зору суспільної географії, є підхід С. Мочерного, за яким ринок нерухомості є одним із основних видів ринку, який у взаємодії з ринком товарів і послуг та ринком капіталів визначає особливості господарського механізму сучасної регульованої економіки [3].

Проте, дані поняття розкривають ринок нерухомості з економічної та правової точки зору, не враховуючи важливі чинники його функціонування та розвитку, зокрема географічні. Так, для розміщення об'єктів нерухомості необхідно враховувати такі чинники, як господарський розвиток та спеціалізацію господарства міста, розвиток підприємництва, демографічну ситуацію та систему розселення, транспортно-комунікаційну інфраструктуру міста, розвиток будівельної сфери та інші. Важливу роль відіграє районне планування міста, без якого раціональне розміщення об'єктів нерухомості стає неможливим. А це в свою чергу пов'язано з системою управління розміщенням об'єктів нерухомості. Таким чином ми зможемо враховувати розміщення та діяльність ринку нерухомості в межах конкретної території.

Тому, під ринком нерухомості ми будемо розуміти систему економічних відносин щодо створення та передачі прав власності на об'єкти нерухомості, що є основою для розвитку та функціонування ринків товарів і послуг, ринку капіталів, інвестиційного ринку тощо та є базою функціонування суспільно-географічних комплексів різного ієрархічного рівня.

Ринок готельної нерухомості міста Києва є складовою частиною ринку комерційної нерухомості. Він є найбільш розвинутим та професійним ринком серед інших міст України. Саме в ньому зосереджена найвища кількість якісних готелів усіх сегментів та міжнародних суб'єктів готельної діяльності. Так, в столиці знаходяться 8 з 16 готелів України, які входять в міжнародну мережу (Fairmont, InterContinental, Hyatt, Radisson Blu (2), Holiday Inn, Ramada Encore, Ibis). При цьому ринок продовжує свій розвиток, адже він має досить високий потенціал росту [6]. Основна частина готелів розміщується в межах історичного центру Києва, адже це пов'язано з тим, що центральна частина

виступає культурним, історичним та адміністративним осередком людської діяльності.

За обсягами залучення туристів Україна входить в першу 20 країн-лідерів (згідно даних Всесвітньої туристської організації ООН (ЮНВТО, UNWTO) і статистичної інформації Світового банку (World Bank)). Щорічно нашу країну відвідує понад 20 млн. гостей з інших країн. Згідно даних Державної статистичної служби, у 2013 році Україну відвідали 24,7 млн осіб, що на 1,7 млн осіб більше, ніж у 2012 році, або на 7,2% у відносному вираженні. Якщо порівнювати з попередніми роками, то, наприклад, в 2003 році нашу країну відвідало лише 12,5 млн осіб, в 2009 – 20,7 млн осіб. Найбільш привабливими містами України туристи знаходили Київ, Львів, Одесу [8].

За даними Головного управління статистики міста Києва протягом останніх семи років (починаючи з 2007) столиця України щорічно приймає приблизно 1,8 млн туристів. В 2013 році місто відвідало майже 2,2 млн осіб, що стало рекордною відміткою. В 2010 році ця цифра складала лише 1 млн осіб. Традиційно основна частина попиту на готельні послуги формуються за рахунок представників бізнес-сегменту (близько 80% з яких приїжджають в Україну з-за кордону, 20% – з регіонів України), частка яких, в середньому, становить 65-80%; частина, яка залишилась формується за рахунок представників групового та індивідуального туризму [9].

На кінець 2013 року в місті функціонувало 185 об'єктів, які надають послуги тимчасового розміщення людей на 17 490 місць в організаційно-правовій формі юридичних (160 одиниць) та фізичних (25 одиниць)

осіб. Серед них, туристам та гостям міста пропонуються: готелі різних категорій, 27 діючих комплексів апартаментів, близько 50 малих готелів на 20 та менше номерів, 36 хостелів, гуртожитків готельного типу, санаторіїв та інших засобів розміщення, які не відповідають сучасним стандартам. Загалом, в Києві зафіксовано 11 883 готельних номерів (рис.1) (згідно даних Головного управління статистики), структуру яких формують:

- Готелі категорії 5 зірок 10%;
- Готелі категорії 4 зірок 18%;
- Готелі категорії 3 зірок 42%;
- Готелі категорії 1-2 зірок 30% [7].

На ринку готельної нерухомості міста Києва протягом 2013 року не було введено в експлуатацію жодного готелю класу 3-5\* [10]. За рік в столиці відкрились лише три готелі 1-2\* класу: "Тиса", "La Vilia Hotel & Ballroom" та "Екотель Краків" (загальна кількість номерів в відкритих готелях складає 179). Станом на кінець 2013 року, в Києві на різній стадії знаходяться 10 готельних проєктів; більшість з них планують відкриття нових об'єктів готельної нерухомості на наступні 2014-2017 роки. Передбачається, що протягом цих років відкриються готелі під брендами, які ще не представлені в столиці, а саме Hilton, Swissotel, Renaissance, Sheraton, Aloft, Best Western Plus [6].

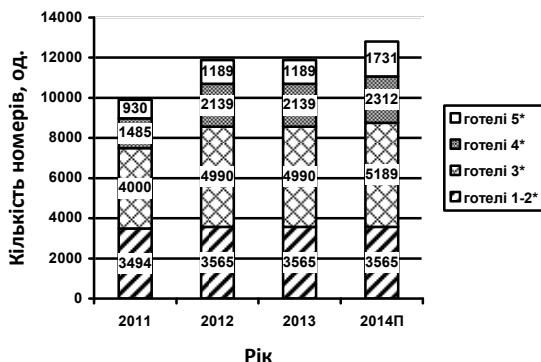


Рис. 1. Структура номерного фонду готелів Києва (розроблено за даними [7])

Якщо говорити про цінову політику, то відкриття готелю Fairmont в 2012 році суттєво загостило конкуренцію в найбільш дорогому сегменті ринку готелів Києва, адже на той момент вже були представлені міжнародні готелі Hyatt та InterContinental та національні "Прем'єр Палац" та "Опера". В наслідок цього, пропозиція в даному сегменті перевищила платоспроможний попит, що привело до непередбаченої та неминучої корекції вартості номерів. Крім того, відкриття готелів Ibis, Holiday Inn і Ramada Encore, надала можливість Києву запропонувати іноземним туристам більш доступні альтернативи.

На кінець 2013 року середня вартість розміщення в готелях Києва складає: для готелів 5\* – 3 263 грн, для готелів 4\* – 1 516 грн, для готелів 3\* – 798 грн, з серед-

нім значенням по трьом сегментам – 1859 грн (рис.2). Середня вартість номера за класами 3-5\* в динаміці, за виключенням 2011 року, демонструє тенденцію до зниження та по результатам 2013 року (відносно до 2012) знизилось на 3,6%. Максимальні значення середньої вартості розміщення в готелях Києва спостерігались в 2008 році і становили 4098 грн. Проте, з 2009 року спостерігається зниження вартості розміщення майже на 2000 грн. (в 2009 році середня вартість розміщення становила 2192 грн.). Таке зниження середньодобової вартості номерів є "прайсовим". Фактичне зниження (через застосування цін для корпоративних клієнтів, необхідності використання різних дисконтів, численних акцій та заохочень) за результатами 2013 року оцінюється на рівні 10-15% [7].

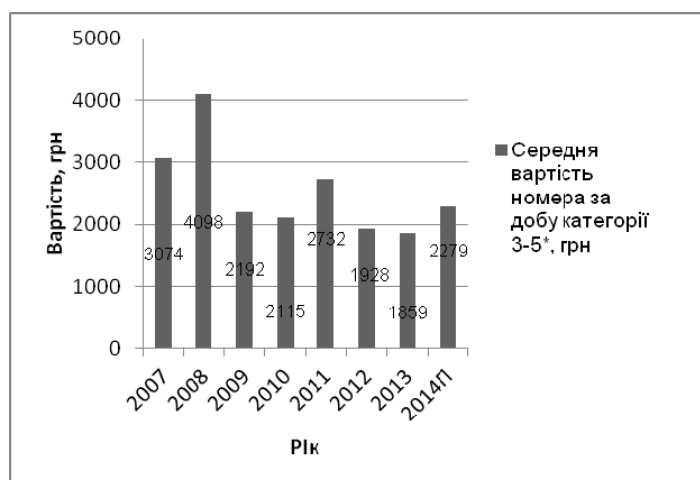


Рис. 2. Середня вартість номерів за 2007-2014П роки (розроблено за даними [7])

Зниження вартості номерів має як позитивну, так і негативну сторону – ринок готельної нерухомості Києва стає більш конкурентоспроможним, що має позитивно вплинути та відвідування столиці туристами, а це в свою чергу буде сприяти подальшому розвитку туристичної інфраструктури. Негативна сторона проявляється в тому, що ринок готельної нерухомості стає менш дохідним для інвесторів і, як результат, затримуються та переносяться строки відкриття готелів.

В 2013 році показник заповнюваності якісних готелів середнього цінового сегменту, які знаходяться в центральній частині міста, не змінився, (в порівнянні з 2012 роком) і залишився на рівні 55-60%. Показник заповнюваності готелів верхнього цінового сегменту знизився на 1-3% і склав в середньому 50-55%. Вибірка не включала готелі, які функціонують менше двох років, через стартовий режим роботи. Так як рівень заповнюваності цих готелів знаходився значно нижче та в деяких випадках не перевищував 40%. Найвищі значення заповнюваності спостерігались в 2007 році – майже 65% [10].

Щодо дохідності в перерахунку на номер, то вона продовжує знижуватись і станом на 2013 рік сягає 926 грн. (61€). В порівнянні з показником 2012 року падіння склало 10,25% в відносному вираженні або 105 грн. в абсолютному (68€). Максимальні значення дохідності в перерахунку на номер були в 2007 році – 128€ [7].

**Висновок.** Ринок готельної нерухомості міста Києва переживає не найкращі часи. Продовжує скорочуватись кількість відвідувачів готелів з-за кордону, знижується завантаженість готелів, заявлена вартість номерів також зменшується. Проте, продовжує зростати частка номерного фонду готелів високого сегменту (4-5\*) до 30% при тому, що платоспроможний попит скорочується та більшістю компаній вводиться політика по скороченню затрат. Це спричиняє диспропорцію між попитом та пропозицією на ринку готельної нерухомості міста Києва.

Протягом наступних 3-4 років в Києві має відкритись близько 10 нових готелів категорії 4-5\*. Якщо вони будуть реалізовані, в столиці буде практично сформовано

високий сегмент готелів (категорії 4-5\*). Хоча, найбільший потенціал мають готелі так званого budget сегменту, його зростання практично не відбувається. На нашу думку, розвиток даного сегменту готельної нерухомості мав би позитивний вплив на підвищення попиту серед туристів не тільки України, а зарубіжних гостей міста.

Для покращення ситуації, яка склалась, потрібно стабілізувати економічну та політичну ситуацію в країні, створити сприятливі умови для продовження розвитку ринку. Залучення туристів буде можливе лише тоді, коли вони зможуть відчутти себе у безпеці на території нашої країни. На нашу думку, дані твердження є першочерговим завданням для подальшого розширення ринку готельної нерухомості не тільки Києва, а й України. На найближче майбутнє великих угод щодо відкриття готелів у столиці не передбачається, проте робити передбачення зараз дуже складно.

Список використаних джерел

1. Асаул А. Н., Карасев А. В. Экономика недвижимости : учеб. пособие / А. Н. Асаул, А. В. Карасев. – М. : МИКХИС, 2001. – 304 с.
2. Балабанов И. Т. Операции с недвижимостью в России / И. Т. Балабанов. – М. : Финансы и статистика, 1996. – 192 с.
3. Экономическая энциклопедия : у 3 т. / С. В. Мочерный (відп. ред.) та ін. – К. : Видавн. центр "Академія", 2002. – Т. 3. – 952 с.
4. Фридман Дж. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости : пер. с англ. / Дж. Фридман, Н. Ордуэй. – М. : Дело Лтд, 1997. – 425 с.
5. Цыганенко В. С. Экономика рынка недвижимости / В. С. Цыганенко. – СПб. : СПбГУИТМО, 2008. – 120 с.
6. Обзор рынка гостиничной недвижимости Киева, декабрь 2013 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.artbuild.com.ua/uploaded/files%20рынка%20гостиничной%20недвижимости%20Киева.pdf>.
7. Обзор рынка гостиничной недвижимости Киева за 2013 год [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://utgcompany.com/static/content/download3/Hotels\\_2013.pdf](http://utgcompany.com/static/content/download3/Hotels_2013.pdf).
8. Обзор рынка гостиничной недвижимости Киева, 1 полугодие 2014 года [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://utgcompany.com/static/content/download3/Obzor-rynka-gostinichoy-vedvijimosti-1-pol-2014.pdf>.
9. Як криза вплинула на готельну нерухомість в Україні? [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://realit.aviso.ua/uk/news?id=265504d9-3a83-4f65-ba9e-60f3717e4f95>.
10. Colliers International [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.colliers.com/ru-ua/ukraine/insights>.

Надійшла до редколегії 04.11.14

Д. Шелемеха, асп.

Киевский национальный университет имени Тараса Шевченко, Киев, Украина

## РЫНОК ОТЕЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА КИЕВ: ФОРМИРОВАНИЕ И РАЗВИТИЕ

Проанализирована динамика рынка отельной недвижимости города Киева. Освещены разные точки зрения относительно понятия "рынок недвижимости". Выделено определение "рынка недвижимости" как общественно-географической категории. Раскрыта связь между посещением туристами Украины и рынком отельной недвижимости. Рассмотрены основные характеристики рынка отельной недвижимости города Киева: предложение на рынке, ценовая политика отелей, заполняемость и доходность номеров.

Ключевые слова: рынок недвижимости, рынок отельной недвижимости, предложение, ценовая политика, заполняемость и доходность номеров.

D. Shelemekha, postgraduate

Taras Shevchenko National University of Kyiv, Kyiv, Ukraine

### **THE HOTEL REAL ESTATE MARKET OF KYIV: FORMATION AND DEVELOPMENT**

*The dynamics of hotel real estate market of Kyiv are analyzed. The different views about the concept of "real estate market" are explored. The definition of "real estate market" as a socio-geographic category is allocated. The connection between tourists visit of Ukraine and hotel real estate market are disclosed. The basic characteristics of the hotel real estate market of Kyiv, such as supply on the market, average daily room rate, occupancy and revenue per available room are displayed.*

*Keywords: real estate market, hotel market, supply, average daily room rate (ADR), occupancy and revenue per available room (RevPAR).*