

УДК 658.012.34

Н. В. Бунтова,  
к. е. н., доцент кафедри готельно-ресторанної справи,  
Київський університет туризму, економіки та права

## НАПРЯМИ ПІДВИЩЕННЯ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ ПРИВАБЛИВОСТІ ГОТЕЛЬНОГО БІЗНЕСУ УКРАЇНИ В УМОВАХ ПОСИЛЕННЯ ЄВРОІНТЕГРАЦІЙНИХ ПРОЦЕСІВ

N. Buntova,  
Candidate of economic sciences, docent of Department hotel-restaurant business,  
Kyiv University of Tourism, Economics and Law

### WAYS OF INCREASING THE INVESTMENT ATTRACTIVENESS OF UKRAINIAN HOTEL BUSINESS IN THE FACE OF INCREASING EUROPEAN INTEGRATION PROCESSES

**У статті виділено основні проблеми та тенденції на ринку готельних послуг України, що визначають напрям і динаміку його розвитку. Досліджено основні фактори, що впливають на процес формування готельного бізнесу в країні. Визначено стратегічні напрями розвитку для покращення ефективності роботи підприємств готельної індустрії. Виходячи з аналізу сучасної ситуації на ринку туристичних послуг України, автор доводить, що при визначенні інвестиційної привабливості готельного бізнесу слід враховувати фактори інвестиційного потенціалу території розміщення закладу. Запропоновано напрями раціоналізації функціонування і розвитку підприємств готельного господарства з урахуванням міжнародного досвіду. Розроблено критерії інвестиційної привабливості готельного бізнесу.**

**The article highlights the main issues and trends in the hotel market of Ukraine, determine the direction and dynamics of its development. The basic factors that affect the process of formation of the hotel business in the country have been researched. And also the strategic directions of development in order to improve the efficiency of hotel industry enterprises have been determined. Coming from the analysis of modern situation on the market of tourist services of Ukraine, the author argues, that in determining the investment attractiveness of the hotel business factors to consider potential investment area accommodation facility. Proposed directions of rational functioning and development of enterprises of hotel Industry based on international experience. Developed criteria for the investment attractiveness of the hotel business.**

*Ключові слова: готельний бізнес, туризм, інвестиційна привабливість, інвестиційний потенціал, інфраструктура.*

*Key words: hotel industry, hotel business, tourism, investment attractiveness, investment potential, infrastructure.*

#### ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

Стрімкий розвиток міжнародного туризму в усьому світі висуває підвищені вимоги до якості готельного сервісу, що напряму залежить від ефективності інвестиційних процесів.

Формування нового соціально-економічного середовища, характерного для розвитку сервісної економіки, впроваджує значні зміни в систему державного регулювання організаційно-економічних відносин в туристичному секторі, ставить складні завдання підвищення ефективності функціонування підприємств готельного бізнесу в умовах жорсткої конкуренції туристичного ринку [7].

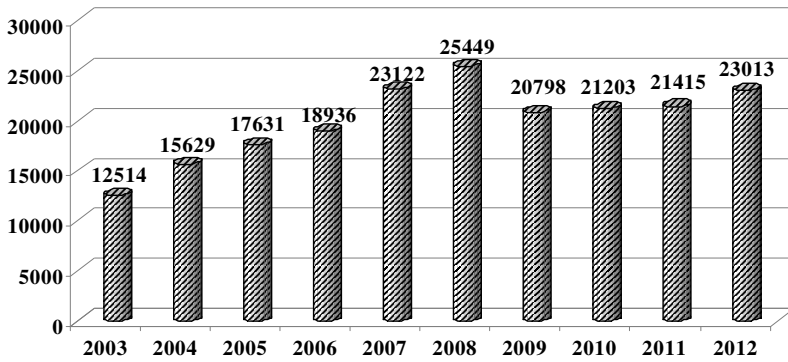
Готельний сервіс містить у собі цілий комплекс послуг засобів розміщення для туристів і, в значній мірі, визначає їх привабливість. Освоєння нових видів туризму, формування відповідних умов, грамотна бізнес-політика, розвиток сучасної інфраструктури дозволить ринку отримати суттєву вигоду. Однак українські підприємства готельного господарства сьогодні характеризуються низьким рівнем сервісу і якості послуг, неефективним менеджментом, що не дає можливості повною мірою задовольняти потреби ринку в готель-

них послугах і витримувати конкуренцію на міжнародному рівні. Від вирішення даних проблем, вивчення причин їх виникнення з метою зниження негативних наслідків залежить розвиток ринку готельних послуг, інвестиційний потенціал якого в Україні значний [3].

Інвестиції в готельний бізнес є ключовим елементом розвитку туризму [8]. Одним з найважливіших завдань державної політики є моніторинг інвестиційної привабливості та коректування державної інвестиційної політики з метою створення сприятливих умов для розвитку туристичної інфраструктури і, зокрема, готельного будівництва. Важливість цього завдання впливає з тих обставин, що цей елемент туристичної інфраструктури є базовим необхідним елементом розвитку туризму в країні.

#### АНАЛІЗ ОСТАННІХ ДОСЛІДЖЕНЬ І ПУБЛІКАЦІЙ

Проблемам функціонування та розвитку індустрії гостинності присвячені роботи А.Д. Чудновського, В.С. Янкевіча, В.С. Сеніна, А.Ф. Рогачева, Г.А. Папіряна, Г.Л. Ба-



**Рис. 1. Динаміка туристичного потоку в Україні у 2003—2012 роках, тис. осіб**

Складено за даними Державної статистичної служби України.

гієва, В.В. Богалдіна-Малих, В.А. Морозова, А.Л. Лісника, Т.Л. Левченко, І.Ю. Ляпіна, М.Б. Біржакова, В.Г. Гуляєва, А.П. Дуровича, А.Т. Кіріллова, В.А. Квартальнова. Разом з тим, теоретичні основи формування інвестиційної привабливості в готельному бізнесі розглянуті в недостатній мірі та повинні стати об'єктом спеціального наукового дослідження в галузі теорії і практики регулювання процесів на ринку готельних послуг.

**ПОСТАНОВКА ЗАВДАННЯ**

Мета дослідження полягає у вивченні теоретичних та практичних аспектів формування умов інвестиційної привабливості готельного бізнесу в Україні.

**ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ ДОСЛІДЖЕННЯ**

На сьогоднішній день в Україні сфера готельного бізнесу відчуває зростання інвестиційних пропозицій як з боку іноземних, так і вітчизняних інвесторів. Готельний бізнес у країні перебуває на етапі свого формування, однак аналіз індустрії показує, що за останні роки ця сфера розвивається стабільно і динамічно та має величезний потенціал і перспективи, хоча є найбільш нерозвиненим сегментом комерційної нерухомості та займає одне з останніх місць в списку європейських країн за кількістю готелів [5].

Стимулюючим фактором розвитку готельного бізнесу в Україні є стабільне зростання туристичного потоку [4]. За даними Всесвітньої туристської організації Україна входить до числа 15 країн-лідерів світу за обсягами залучення туристів. Щорічно країну відвідує понад 20 млн гостей з різних країн — удвічі більше, ніж Хорватію, втричі більше, ніж Болгарію, в сім з половиною разів більше, ніж Ізраїль і майже вдвітьє більше, ніж Кіпр (рис. 1). За прогнозою оцінкою ЮНВТО в 2014 році Україна займе 12 рядок у списку найбільш відвідуваних країн світу. Найбільш привабливими містами України туристи вважають Львів, Одесу, Київ.

Готельний сектор Києва є найбільш розвиненим та професійним серед інших міст України. У ньому сконцентрована найбільша кількість якісних готелів всіх сегментів та міжнародних суб'єктів готельної діяльності. Так, у столиці перебуває 8 з 16 готелів України, що входять у велику міжнародну мережу (Fairmont, Intercontinental, Hyatt, Radisson Blu, Holiday Inn, Ramada Encore, Ibis). При цьому даний ринок продовжує розвиватися, володіючи достатньо великим потенціалом зростання [6].

Столичний сектор гостинності все ще відстає за кількісно-якісним характеристикам від ринків Європи, Азії та Північної Америки. Так, у Києві на 1000 приїжджих, за оцінками АВНГ, доводиться 0,54 номери в готелях міста. Даний показник не тільки в рази поступається таким містам, як Варшава, Будапешт, Прага, Берлін, Відень, але й не перевищує аналогічні показники у Львові та Одесі.

А якщо врахувати, що номерний фонд і сервіс багатьох київських готелів не дотягують до європейського рівня, то дефіцит якісної пропозиції стає ще більш явним. Відсутність на даний момент відчутної конкуренції практично у всіх сегментах готельного ринку дозволяє якісним готелям досягати високих операційних показників.

Згідно з даними Головного управління статистики Києва, на кінець 2013 року в місті функціонувало 185 об'єктів тимчасового розміщення на 17490 місць в організаційно-правовій формі юридичних (160 одиниць) та фізичних (25 одиниць) осіб. Серед них, туристам і гостям міста пропонуються: готелі різних категорій, 27 діючих комплексів апартamentів, більше 50 малих готелів на 20 і менше номерів, 36 хостелів, гуртожитки готельного типу, санаторії та інші засоби розміщення [4].

Щорічно готельний фонд Києва поповнюється в середньому одним висококласним готелем (upscale — luxury), 1—3 готелями середнього цінового сегмента та 3—4 готелями категорій есопому і budget, що дає середньорічний приріст загального номерного фонду на 3—5%. Винятком з цієї 10-річної динаміки став 2012 рік, за який відкрилося 29 нових готелів, що призвело до зростання обсягу пропозиції в столиці за чотири квартали біля 30%. Такий стрибок був обумовлений підготовкою міста до "Євро — 2012". У 2013 р. зростання обсягу пропозиції значно знизилася. За останній рік в столиці відкрилося лише 3 готелі: "Тиса" (112 номерів), La Vilia Hotel & Ballroom (40 номерів), "Екотель Краків" (27 номерів). Ці готелі відносять до об'єктів категорії есопому.

За уточненими даними Головного управління статистики в Києві сьогодні готельна пропозиція столиці складає 11883 готельних номерів, структуру яких формують (рис. 2): готелі категорії 5 зірок — 10%; готелі категорії 4 зірки — 18%; готелі категорії 3 зірки — 42%; 1—2 зірки готелі займають 30%.

За останні роки на київському готельному ринку з'являється все більше цікавих та перспективних проектів, до управління якими залучаються як іноземні, так і українські оператори. Високий потенціал столичного ринку привертає все більше міжнародних готельних операторів, які прагнуть зміцнити вже існуючі позиції або освоїти нові сегменти [2]. Так, до функціонуючих в Україні з 2007 року міжнародним брендам Hyatt та Radisson Blu сьогодні додалися ще 5: оператор Inter Continental Hotels Group вивів два бренду Inter Continental і Holiday Inn, Wyndham Hotel Group вийшов на ринок з брендом середньої категорії Ramada Encore, Accor hotels почав розвиток з відкриття Ibis, а Fairmont Raffles Hotels International реалізував Fairmont Grand Hotel. Станом на початок 2014 року, в Києві на різній стадії реалізації знаходиться ще більше 10 готельних проектів. Очікується, що в найближчі 3—4 роки відкриються готелі під брендами, які ще не були представлені в столиці, а саме: Swissotel, Hilton, Renaissance, Sheraton, Aloft, Best Western Plus. Також буде розширена лінійка вже працюючої в регіонах країни групи Rezidor за рахунок відкриття готелю під брендом Park Inn.

Таким чином, частка номерного фонду в Києві, управління яким буде здійснюватися під міжнародним брендом, до 2017 року може зрости з існуючих на сьогоднішній день 17,2% до 30,2%.

За даними АВНГ, за рік готелями столиці України обслуговується близько 1,5 мільйонів туристів, а середньорічні показники завантаження високоякісних київських готелів доходять до 63—68% [5]. За цим показником Київ є беззаперечним лідером серед українських міст.

Приріст кількості туристів та гостей міста хоча і демонструє позитивну динаміку, але все ж не здатний в достатній мірі задовольнити готельних операторів та гарантувати прийнятний рівень

заповнюваності. Середня тривалість перебування одного гостя, в тому числі іноземця, в столичних готелях становить трохи більше 2 діб. Нерозвинена туристична інфраструктура Києва та України в цілому знижують час перебування в місті туристів і, відповідно, період їх проживання в готелях.

У 2007—2008 роках київські готелі демонстрували заповнюваність номерів у межах 65—70 %, у той час як в 2009—2010 роках, у зв'язку зі спадом ділової активності в наслідок світової фінансової кризи, знизилася до 55—60 %. За 2012 рік у Києві було введено в експлуатацію дев'ятнадцять готелів категорії дві—п'ять зірок із загальним номерним фондом 2174 номерів, що збільшило пропозицію на 21,9% та значно посилило конкуренцію. При цьому істотного збільшення попиту у зв'язку з проведенням чемпіонату Європи з футболу, як прогнозувалося, не відбулося. У результаті згідно з даними міжнародної консалтингової компанії HVS, середньорічний коефіцієнт заповнюваності номерів у готелях Києва за результатами 2012 року становив 44,8 % [5]. Істотного збільшення попиту не відбулося і в 2013 році та й умови функціонування столичного готельного ринку продовжували залишатися непростими. В результаті інвестори почекали з введенням готелів в експлуатацію та перенесли дати відкриття нових об'єктів на пізніші періоди.

Підводячи підсумки, визначимо наступні тенденції, які будуть характеризувати розвиток ринку готельної нерухомості в найближчі роки:

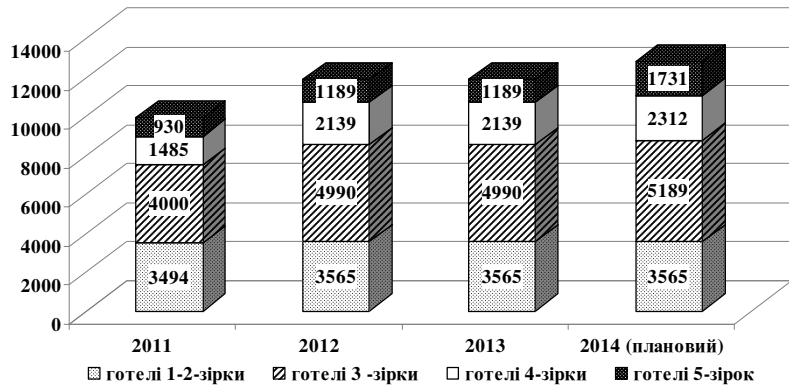
- 1) посилення конкуренції між існуючими готелями високого класу (4—5 зірок) у зв'язку зі значним обсягом нової пропозиції, що з'явилася на ринку за останній рік;
- 2) зниження показників прибутковості готелів високого сегмента на фоні збільшення пропозиції;
- 3) підвищення інтересу інвесторів та операторів до сегменту бюджетних готелів.

## ВИСНОВКИ

Готельна індустрія є матеріально-технічною базою, основою для освоєння туристично-рекреаційного потенціалу та розвитку туризму в країні. Тому для кращого використання туристичних можливостей України необхідно вирішити найважливіше завдання — створення сучасної інфраструктури і, насамперед, сектора розміщення, що відповідає європейським стандартам.

Становлення ринку готельних послуг в Україні виявило цілий комплекс проблем і протиріч, пов'язаних з труднощами переходу готельних підприємств до нових умов господарювання. Підприємства індустрії гостинності найбільш схильні до впливу різних макро- і мікроекономічних чинників. Тому виявлення та оцінка тенденцій розвитку готельного бізнесу, стратегічно значущих чинників зовнішнього та внутрішнього середовища, що впливають на інвестиційну привабливість даної сфери, відіграє ключову роль у забезпеченні успіху підприємств на ринку послуг.

Для успішного розвитку сфери готельних послуг в Україні необхідні розробка та реалізація комплексу заходів, що сприяють створенню умов для активізації інвестиційної діяльності, виявлення інвестиційних ресурсів, а також створення передумов та можливостей розвитку механізму інвестування господарюючих суб'єктів готельного бізнесу. У цьому зв'язку актуальним є вирішення проблеми залучення інвестиційних ресурсів у розвиток сфери готельних послуг на основі кооперації ресурсів і дій держави та приватного сектора в реалізації інфраструктурних програм та проектів. При цьому сукупність прийнятих державою економічних, фінансових, нормативних, правових, організаційних заходів повинна найкращим чином відобразити інвестиційну привабливість суб'єктів готельного бізнесу.



**Рис. 2. Характеристика номерного фонду столиці за категоріями готельної пропозиції**

Складено за даними Головного управління статистики в Києві.

## Література:

1. Аналитический бюллетень: рынок гостиничной недвижимости Киева после ЕВРО — 2012\_2 [Электронный ресурс]. — Режим доступа: [www.chamber.ua/files/documents/updoc/newsletters/66/EY\\_REAS\\_Newsletter\\_October\\_2012.pdf](http://www.chamber.ua/files/documents/updoc/newsletters/66/EY_REAS_Newsletter_October_2012.pdf)
2. Готельне господарство м. Києва [Електронний ресурс]. — Режим доступу: [www.ua.kyivconvention.com](http://www.ua.kyivconvention.com)
3. Інвестиційний клімат в Україні змушує готельний бізнес йти до Європи [Електронний ресурс]. — Режим доступу: [http://newsradio.com.ua/2013\\_07\\_05/nvestic-jnij-kl-mat-v-Ukra-n-zmushu-gotelnij-b-znes-jti-do-vropi-ekspert/](http://newsradio.com.ua/2013_07_05/nvestic-jnij-kl-mat-v-Ukra-n-zmushu-gotelnij-b-znes-jti-do-vropi-ekspert/)
4. Информационные материалы Государственного комитета статистики Украины [Электронный ресурс]. — Режим доступа: [www.ukrstat.gov.ua](http://www.ukrstat.gov.ua)
5. Материали журналу "Гостиничный и ресторанный бизнес в Украине" [Электронный ресурс]. — Режим доступа: [www.hotelbiz.com.ua](http://www.hotelbiz.com.ua)
6. Рынок гостиничной недвижимости Киева: итоги 2013 г. [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <http://www.business.ua/analytics/63917/>
7. Innovation in hotel products and services [Электронный ресурс]. — Режим доступу: [http://www.lhonline.com/green/housekeeping/innovation\\_hotel\\_products.ru](http://www.lhonline.com/green/housekeeping/innovation_hotel_products.ru)
8. Innovation in hospitality and tourism [Электронный ресурс]. — Режим доступу: <http://www.books.google.com.ua>

## References:

1. Analytical Bulletin: hotel real estate market in Kiev after Euro-2012\_2, available at: [www.chamber.ua/files/documents/updoc/newsletters/66/EY\\_REAS\\_Newsletter\\_October\\_2012.pdf](http://www.chamber.ua/files/documents/updoc/newsletters/66/EY_REAS_Newsletter_October_2012.pdf)
  2. Hotel Industry in Kyiv, available at: [www.ua.kyivconvention.com](http://www.ua.kyivconvention.com)
  3. Investment climate in Ukraine makes the hotel business to go to Europe, available at: [http://newsradio.com.ua/2013\\_07\\_05/nvestic-jnij-kl-mat-v-Ukra-n-zmushu-gotelnij-b-znes-jti-do-vropi-ekspert/](http://newsradio.com.ua/2013_07_05/nvestic-jnij-kl-mat-v-Ukra-n-zmushu-gotelnij-b-znes-jti-do-vropi-ekspert/)
  4. Information materials of the State Statistics Committee of Ukraine, available at: [www.ukrstat.gov.ua](http://www.ukrstat.gov.ua)
  5. Stuff Magazine's "Hotel and restaurant business in Ukraine", available at: [www.hotelbiz.com.ua](http://www.hotelbiz.com.ua)
  6. Hostynychnoy market real estate Kiev: results of 2013 g, available at: <http://www.business.ua/analytics/63917/>
  7. Innovation in hotel products and services, available at: [http://www.lhonline.com/green/housekeeping/innovation\\_hotel\\_products.ru](http://www.lhonline.com/green/housekeeping/innovation_hotel_products.ru)
  8. Innovation in hospitality and tourism, available at: <http://www.books.google.com.ua>
- Стаття надійшла до редакції 18.04.2014 р.