

УДК 640.41(477)
DOI: 10.31866/2616-7468.2.1.2019.170430

ТЕНДЕНЦІЇ РОЗВИТКУ ГОТЕЛЬНОГО БІЗНЕСУ В УКРАЇНІ

Юлія Земліна,
кандидат педагогічних наук, доцент,
Київський національний університет
культури і мистецтва,
Київ, Україна,
kutep_julia@ukr.net
<https://orcid.org/0000-0003-0194-9472>
© Земліна Ю., 2019

Олена Ліфіренко,
викладач,
Київський національний університет
культури і мистецтва,
Київ, Україна,
2012lena2012@ukr.net
<https://orcid.org/0000-0003-0694-1832>
© Ліфіренко О., 2019

Мета дослідження – проаналізувати сучасний стан та визначити перспективи подальшого розвитку готельної індустрії України. **Методи дослідження** поєднують аналіз та систематизацію інформації щодо питань стану та подальших перспектив розвитку індустрії гостинності. **Наукова новизна** статті полягає у аналізі сучасного стану готельного сервісу і його взаємозв'язок з туристської індустрією. Розглядаються тенденції і перспективи розвитку готельно-ресторанного бізнесу в Україні. **Висновки.** Підвищення якості готельної пропозиції до рівня міжнародних стандартів, розширення ринків збуту і підготовка фахівців у відповідності з вимогами світових стандартів конче необхідне для забезпечення розвитку туристичної сфери в умовах поглиблення відносин між Україною і Європейським Союзом. Стратегія розвитку галузі потребує державної підтримки у фінансуванні за основними напрямками: залучення туристів на вибраних цільових ринках (рекламно-інформаційна діяльність, зокрема виставкова, створення мережі інформаційних центрів тощо); приведення національних нормативів, стандартів безпеки, якості товарів і послуг у відповідність до міжнародних вимог.

Ключові слова: готельне господарство, ресторанне господарство, світовий готельний фонд, підприємство готельного господарства, номерний фонд, показник забезпеченості номерним фондом.

Актуальність проблеми

Постановка проблеми. Розвиток готельно-ресторанного бізнесу в Україні є одним з перспективних напрямів національної економіки. Світовий досвід свідчить, що готельне та ресторанне господарства, розвиваються достатньо швидкими темпами. «У середньому за рік світовий готельний фонд збільшується на 3–5%, а товарообіг закладів ресторанного господарства – на 8%. Розвинені країни світу (Іспанія, Греція, Франція і т.д.) від послуг підприємств індустрії гостинності отримують 70% валового національного доходу і забезпечують 75% зайнятості населення» (Литвинчук, Кляцька, & Терзов, 2017).

В Україні для обслуговування туристів використовувалось близько 3162 підприємств готельного господарства різних форм власності з загальною одноразовою

місткістю 567,3 тис. місць. Спостерігається збільшення темпів росту підприємств готельного господарства в середньому на 44,5%, що свідчить про розвиток галузі.

Згідно з даними Colliers International (Україна), станом на кінець червня 2017 року в Києві працювало 28 готелів категорії 4–5 зірок, 51 готель – категорії 2–3 зірки і близько 21 готелю – категорії 1 зірка.

Мета і методи досліджень

Метою статті є дослідження сучасного стану та визначення перспектив подальшого розвитку готельної індустрії України.

Методи дослідження поєднують аналіз та систематизацію інформації щодо питань стану та подальших перспектив розвитку індустрії гостинності. Інформаційна база дослідження.

Інформаційною базою дослідження для написання статті виступили наукові статті вітчизняних і зарубіжних дослідників, матеріали міжнародних науково-практичних конференцій, звіти, статистичні дані.

Результати дослідження

Найбільш численною є категорія готелів 3 зірки – близько 42% всього номерного фонду. Однак варто звернути увагу, що близько 60 готелів середнього цінового сегмента менше половини є дійсно якісними готелями, що відповідають європейській класифікації готелів середнього цінового сегменту» ("Colliers International", 2017).

«Згідно з даними на 2019 рік у Києві функціонують лише 10 готелів високого і середнього цінового сегментів в управлінням міжнародних готельних операторів.

Заповнюваність якісних готелів категорії 4 і 5 зірок в управлінням професійних операторів у Києві в першому півріччі склала близько 40–45%, готелі категорії 3 зірки відпрацювали першу половину року з показником заповнюваності на рівні 50–55% (рис. 1).

В середньому запитувана вартість номера категорії «стандарт» (вартості стійки) станом на квітень 2017 року порівняно з аналогічним періодом минулого року (в євро) знизилася на 7% в готелях категорії 5 зірок і склала €331; в готелях категорії 4 зірки знизилася на 8% до €133; а в категорії 3 зірки збільшилася на 3% до €57 (рис. 2).

За результатами півріччя середня вартість проданого номера в день (ADR) для якісних готелів під управлінням професійних операторів склала: для готелів категорії 5 зірок близько €160–170, для категорії 4 зірки – близько €90–100, для готелів категорії 3 зірки ADR склав близько €40–50» ("Заповнюваність готелів Києва", 2017).

«На кінець 2016 року і на початку 2017 року сукупний номерний фонд Києва склав понад 10 тисяч номерів у 106 готелях. Лідерами пропозиції на ринку готельної нерухомості в Центральній та Східній Європі є Прага та Відень, за очікуваним приростом номерного фонду до 2020 року – Варшава (+21%) і Софія (+17%), (Таблиця 1). За умови реалізації заявлених проектів готельної нерухомості, номерний фонд Києва до 2020 року збільшиться на 13%» (Литвинчук, Кляцька, & Терзов, 2017).

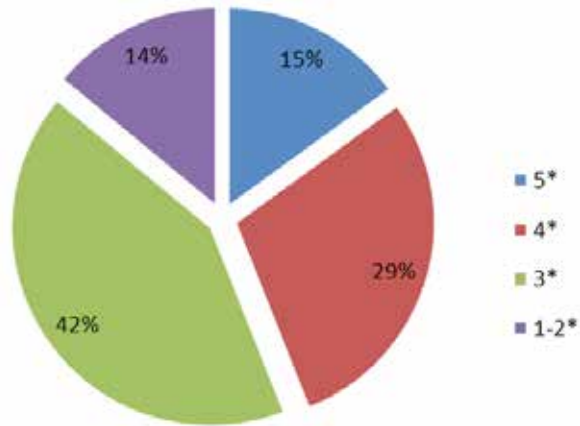


Рис. 1. Пропозиція номерного фонду по категоріям готелів
 Джерело: власна розробка
 Fig. 1. Offer of a room fund according to hotel categories
 Source: own development

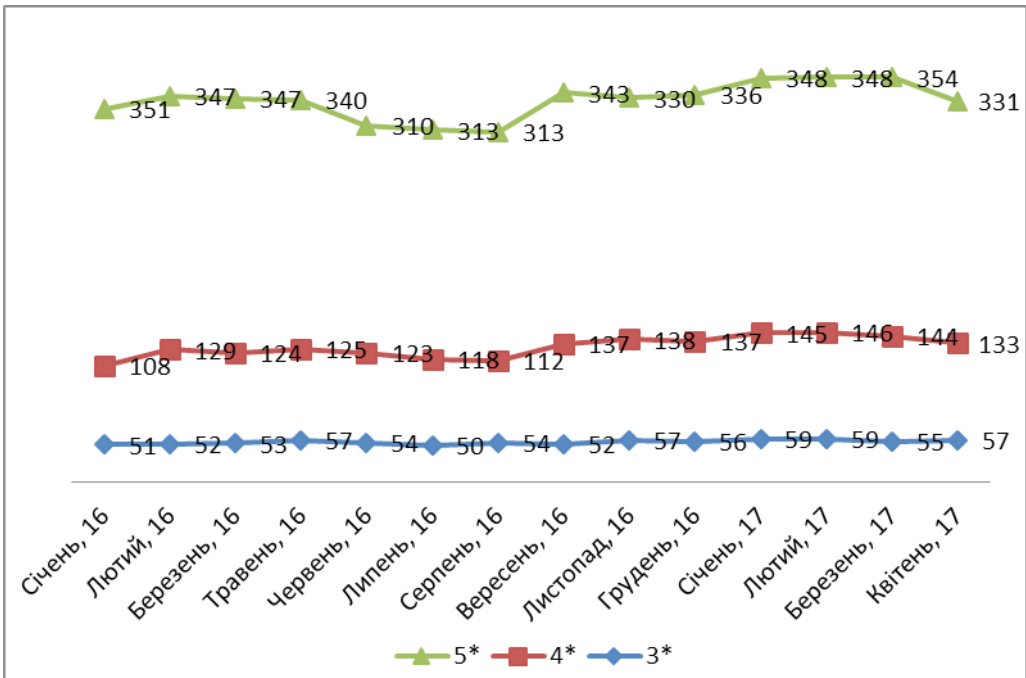


Рис. 2. Запитувана вартість номеру «Стандарт» в готелі, (євро)
 Джерело: власна розробка
 Fig. 2. The requested cost of the standard room at the hotel, (euro)
 Source: own development

Таб. 1. Наявність номерного фонду та очікувана пропозиція столиць країн СЕЕ
Tab.1. Availability of room stock and expected offer the capitals of the CEE countries

Країна	Номерний фонд, 2018 р.	Прогнозована кількість номерного фонду на 2017–2020р.
Прага	34 899	+ 1 040
Відень	32 146	+ 1 281
Будапешт	20 790	+ 1 730
Варшава	13 842	+ 2 852
Київ	10 117	+ 1 334
Бухарест	9 725	+ 393
Софія	7 539	+ 1 298
Братислава	4 897	+ 261

Джерело: власна розробка
Source: own development

«Показник забезпеченості номерним фондом у розрахунку на тисячу жителів у Києві є найнижчим серед столиць Центральної та Східної Європи і становить 3,5 номера на тисячу жителів. Для порівняння: в Софії та Бухаресті – 5,2 номерів, у Празі – 27,3 номерів. У Києві – найвищий середньорічний темп приросту номерного фонду, який з 2012 року склав більше 5% в рік.

Низька забезпеченість номерним фондом свідчить про існуючий потенціал ринку Києва, але не для всіх сегментів. Як відомо, в останні роки номерний фонд Києва поповнився якісною пропозицією у високому ціновому сегменті, внаслідок чого готелі класу *upscale* та *luxury* в загальному номерному фонді займають близько 19%. Незважаючи на значну питому вагу *midscale* (29%) і *economy* (38%), даний сегмент в основному представлений об'єктами з високим ступенем морального і фізичного зносу» (Литвинчук, Кляцька, & Терзов, 2017).

«Заповнюваність готелів Києва найнижча серед столиць Центральної та Східної Європи. Її рекордне зростання (більше 20% у порівнянні з 2015 роком) пояснюється низькою матеріально-технічною базою для порівняння, яку становив даний показник у 2014–2015 роках. Зростання середньої прибутковості номера забезпечувалося винятково зростанням заповнюваності. Середня вартість номера ADR знизилася майже на 2%. Оскільки пропозиція на ринку Києва не збалансована, з істотним зміщенням у бік високого цінового сегмента, на даний момент середня ADR якісної пропозиції одна з найвищих у Центральній та Східній Європі. Через перевищення пропозиції над попитом у сегменті *luxury* і *upscale* можливі подальші коригування (ADR) у бік зниження через високий вплив даного сегмента на усереднені показники і формування ціни ринку. Однак, з огляду на те, що навіть з виходом на ринок заявлених готелів, ринок Києва все ще буде далекий до насичення, значних коригувань ADR очікувати не варто» (Литвинчук, Кляцька, & Терзов, 2017) (рис. 3).

«У країнах Центральної та Східної Європи спостерігалось зростання обсягів інвестиційних угод у сегменті готельної нерухомості в період з 2015 до 2016 року. Лідерами виступали Австрія і Чехія – країни з найбільш розвиненими і насиченими ринками. Зростанню інвестиційного ринку сприяли готовність банків

фінансувати придбання об'єктів, розширення груп потенційних інвесторів і загальне поліпшення операційних показників готелів» (Литвинчук, Кляцька, & Терзов, 2017) (рис. 4).

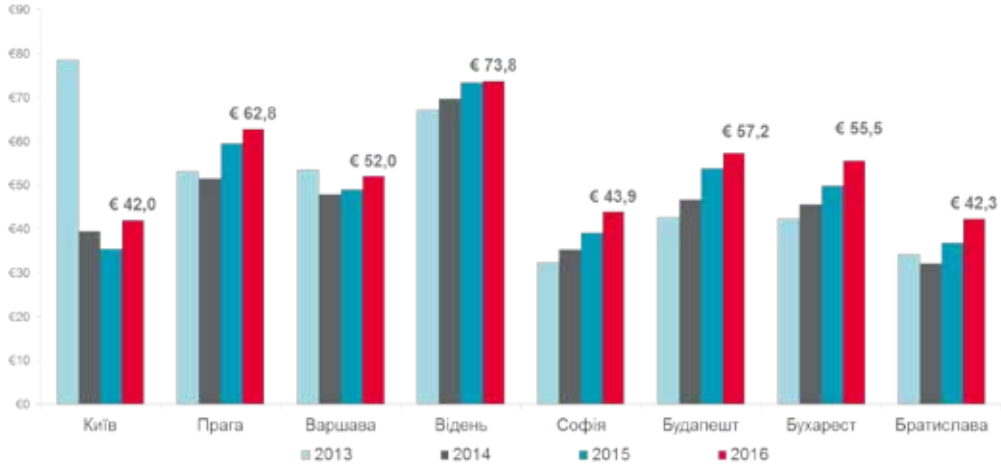


Рис 3. Середня дохідність номеру (RevPAR) у столицях Центральної та Східної Європи, 2013–2016 рр.
 Джерело: Cushman & Wakefield

Fig. 3. Average RevPAR number in the capitals of Central and Eastern Europe, 2013–2016.
 Source: Cushman & Wakefield

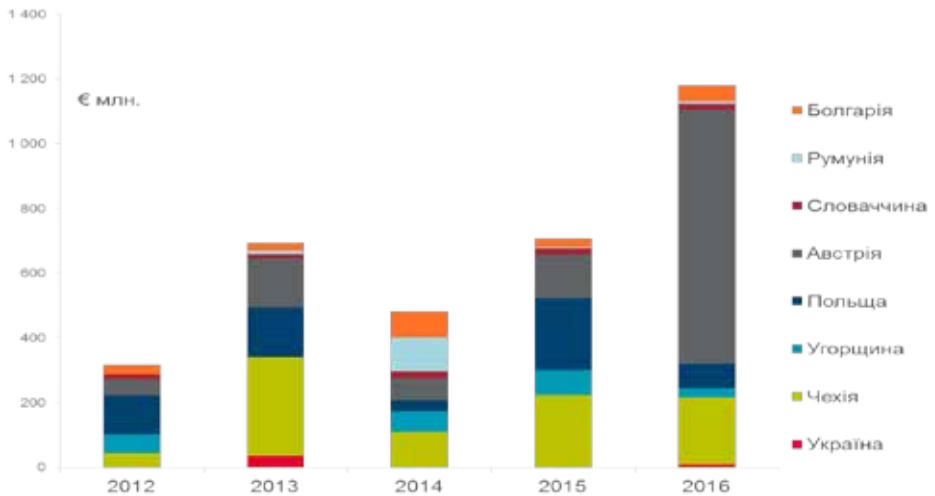


Рис. 4. Інвестиції сегмента готельної нерухомості в Європейських країнах
 Джерело: Cushman & Wakefield

Fig. 4. Investment in the segment of hotel real estate in European countries
 Source: Cushman & Wakefield

«З точки зору інвестицій, готельний ринок значно відрізняється від інших сегментів комерційної нерухомості. Так, якщо для отримання орендного доходу власники офісних і торгових центрів підписують середньострокові і довгострокові договори (не менше 1 року), отримання доходів від операційної діяльності готелів пов'язане зі щоденною стратегією власника із залучення й утримання гостей готелю і пошуку здорового балансу між доходами від номерів, кафе і ресторанів, а також інших сервісів, пропонує готелем і витратами на них (рис. 5).

Саме з огляду на те, що для ефективного управління готелем необхідні спеціфічні знання, а також тому що операційні показники готелю залежать від багатьох факторів, яких складно прогнозувати, очікувана прибутковість від готелю завжди на 1–1,5% вища, ніж від кращих офісних або торгових центрів» (Литвинчук, Кляцька, & Терзов, 2017).

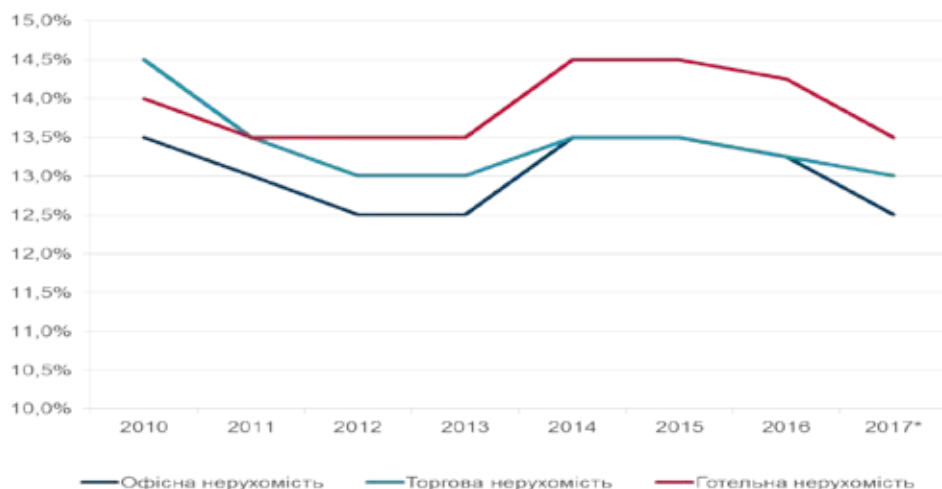


Рис. 5. Ставки доходності, м. Київ
Джерело: Cushman & Wakefield

Fig. 5. Rates of return, Kyiv
Source: Cushman & Wakefield

«Практично повна відсутність угод у сегменті готельної нерухомості в Україні свідчить про розбіжності між очікуваннями власників і інвесторів. На жаль, у більшості випадків у процесі формування ціни власники відштовхуються від вкладених коштів, а не від результатів операційної діяльності готелів, що в свою чергу не влаштовує потенційних інвесторів» (Литвинчук, Кляцька, & Терзов, 2017). Фінансово найстійкішими в сьогоднішніх умовах залишаються готелі, вартість номерів яких прив'язана до іноземної валюти (долара чи євро). Це здебільшого готелі категорії 5 зірок і якісні готелі категорії 4 зірки. При цьому прибутковість самих готелів знизилася на 40% і торкнулася всіх категорій.

Готелів рівню 4 зірки в Україні близько 20%. Більшість національних готелів мають статус 3 зірки, їх близько 50%.

Крім того, в останні роки спостерігається значне збільшення кількості приватних готелів малої місткості (до 50 місць), які класифікуються як міні-готелі. Міні-готелі відносяться до числа найбільш перспективних готельних структур, вкрай затребуваних на українському готельному ринку і здатних приносити стабільний дохід.

«В Україні сегмент міні-готелів займає близько 30% готельного ринку країни. За даними Асоціації малих готелів та апартаментів, в 2006 році в Україні було зареєстровано 1200 міні готелів, в 2008 їх було вже 2144, що в цілому давало 43 тисячі номерів. Сьогодні їх кількість наближається до 4000 тисяч» (Самойлова, 2010).

На даний час у Києві їх частка у готельному господарстві становить 44%, хоча за одноразовою місткістю вони програють великим і середнім готелям. Як свідчить міжнародний досвід, саме міні-готелі можуть дати важливий поштовх розвитку галузі гостинності та створенню додаткової кількості робочих місць.

Враховуючи кількісно-якісні тенденції зростання закладів готельно-ресторанного бізнесу потреба у висококваліфікованих кадрах для галузі становить 17% загальної кількості працюючих або більше 100 тис. чол.

За даними Світової Ради по екскурсіям і Туризму у 2017 році біля 262 мільйонів людей було зайнято у сфері послуг, що складе приблизно 10% працюючого населення планети. Звідси, потреба у висококваліфікованих спеціалістах буде постійно зростати.

Підводячи підсумки, можна визначити наступні тенденції, які будуть характеризувати розвиток ринку готельного бізнесу в найближчі роки: очікуване зростання туристичної активності та збільшення кількості підприємств готельного господарства в Україні у найближчому періоді зумовлює відповідне збільшення потреби у фахівцях та професіоналах з готельно-ресторанної справи.

Зазначене, а також інноваційне спрямування процесів розвитку сфери готельного бізнесу, посилення конкуренції у цій сфері, тенденція до більш жорсткий контроль за роботою підприємств (закладів) готельного господарства з боку державних органів (санітарного нагляду, пожежної та податкової служб тощо), необхідність прискорення процесу прийняття управлінських рішень в умовах турбулентності зовнішнього середовища тощо, актуалізують проблему професіоналізму.

Розуміння готельної справи з точки зору її соціального наповнення полягає у задоволенні специфічних потреб споживачів: іноземних та вітчизняних громадян, пасажирів різних видів транспорту, ділових людей, представників уряду та урядових делегацій, осіб, що перебувають у відрядженнях, місцевого населення різних вікових груп та зайнятості у національному господарстві.

Резюмуючи вищевикладене, такі обставини викликають необхідність поєднання спеціальних знань з організації надання готельних та ресторанных послуг з метою підвищення ефективності підприємницької діяльності в сфері обслуговування.

- посилення конкуренції серед існуючих готелів категорії 4–5-зірок у зв'язку зі значним обсягом нової пропозиції, що з'явилася на ринку за останній рік;
- зниження показників доходності готелів елітного сегменту на фоні збільшення пропозиції;
- підвищення зацікавленості інвесторів до сегменту низькобюджетних готелів.

«Потенційно стабільна політична ситуація в країні та тенденції поживлення в економіці надають позитивний вплив на туристичний потік по всій Україні» ("Colliers International", 2017).

Також, міжнародні оператори зацікавлені у виході на ринок Києва в середньому ціновому секторі. Однак через низьких показників заповнюваності і вартості номера девелопери не поспішають закінчити поточні готельні проекти.

Готелі Sheraton Kiev Olympiysky і Renaissance Kiev Hotel продовжують залишатися в поточній незавершеному будівельній готовності. Їх відкриття мало ймовірно в найближчій перспективі.

Експерти прогнозують, що в перспективі 2–3 років на ринку готельної нерухомості України з'являться кілька проектів у сегменті Апарт готелів під управлінням міжнародних професійних операторів ("Colliers International", 2017).

Висновки та обговорення результатів

Підвищення якості готельної пропозиції до рівня міжнародних стандартів, розширення ринків збуту і підготовка фахівців у відповідності з вимогами світових стандартів конче необхідне для забезпечення розвитку туристичної сфери в умовах поглиблення відносин між Україною і Європейським Союзом. Стратегія розвитку галузі потребує державної підтримки у фінансуванні за основними напрямками: залучення туристів на вибраних цільових ринках; приведення національних нормативів, стандартів безпеки, якості товарів і послуг у відповідність до міжнародних вимог.

СПИСОК ПОСИЛАНЬ

- Заповнюваність готелів Києва не перевищує 50% (інфографіка). (2017). Finance.ua 2000-2019. Retrieved from <https://news.finance.ua/ua/news/-/408172/zapovnyuvanist-goteliv-kyu-eva-ne-perevyshhuye-50-infografika>.
- Литвинчук, Я., Кляцька, А., & Терзов, В. (2017). Дослідження: Готельний ринок Києва на карті Європи. Cushman & Wakefield. Retrieved from <https://cushmanwakefield.com.ua/ru/issledovanie-gostinichni-rynok-kieva-na-karte-evropy>
- Носаченко, О. (2015). Усі прапори в гості: чим живе готельний бізнес в українських реаліях. Forbes Україна. Взято з <http://forbes.net.ua/ua/opinions/1404341-usi-prapori-v-gosti-chim-zhive-gotelnij-biznes-v-ukrayinskih-realiyah>.
- Самойлова, В. (2010). Малий готель: перспективно, але проблематично. *Український туризм*, 4, 70-73.
- Скільки в Україні п'ятизвездочних отелей? (2011). Obozrevatel. Взято з <http://finance.obozrevatel.com/analytics-and-forecasts/skolko-v-ukraine-pyatizvezdochnnyih-otelej-htm>
- Colliers International: підсумки на готельному ринку в першому півріччі 2017 року. (2017). Investment-estate. Інвестиції, комерційна нерухомість, земля, бізнес. Взято з <https://investment-estate.com/uk/novosti/colliers-international-pidsumki-na-gotelnomu-rinku-v-pershomu-pivrichchi-2017-roku>

REFERENCES

- Colliers International: pidsumky na hotelnomu rynku v pershomu pivrichchi 2017 roku [Colliers International: The results of the hotel market in the first half of 2017]. (2017). Investment-estate. Investytsii, komertsiiina nerukhomist, zemlia, biznes. Retrieved from <https://investment-estate.com/uk/novosti/colliers-international-pidsumki-na-gotelnomu-rynku-v-pershomu-pivrichchi-2017-roku> [in Ukrainian].
- Lytvynchuk, Ya., Kliatska, A., & Terzov, V. (2017). Doslidzhennia: Hotelnyi rynek Kyieva na karti Yevropy [Research: Hotel market of Kiev on the map of Europe]. Cushman & Wakefield. Retrieved from <https://cushmanwakefield.com.ua/ru/issledovanie-gostinichni-rynok-kyieva-na-karte-evropy> [in Ukrainian].
- Nosachenko, O. (2015). Usi prapory v hosti: chym zhyve hotelnyi biznes v ukrainskykh realiiakh [All flags in the visitor: what a hotel business lives in Ukrainian realities]. Forbes Ukraina. Retrieved from <http://forbes.net.ua/ua/opinions/1404341-usi-prapori-v-gosti-chim-zhive-gotelnij-biznes-v-ukrayinskih-realiyah> [in Ukrainian].
- Samoilova, V. (2010). Malyi hotel: perspektyvno, ale problematychno [Small hotel: perspective, but problematic]. *Ukrainskyi turizm*, 4, 70-73 [in Ukrainian].
- Skolko v Ukraine piatizvezdochnykh otelei? [How many five-star hotels in Ukraine?]. (2011). Obozrevatel. Retrieved from <http://finance.obozrevatel.com/analytics-and-forecasts/skolko-v-ukraine-pyatizvezdochnyih-otelej.htm> [in Russian].
- Zapovnyuvanist hoteliv Kyieva ne perevyshchuie 50% (infografika) [The filling capacity of hotels in Kiev does not exceed 50% (infographics)]. (2017). Finance.ua 2000-2019. Retrieved from <https://news.finance.ua/ua/news/-/408172/zapovnyuvanist-goteliv-kyieva-ne-perevyshhuie-50-infografika> [in Ukrainian].

УДК 640.41(477)

Юлія Земліна,
кандидат педагогічних наук, доцент,
Київський національний університет
культури і мистецтв,
Київ, Україна,
kutep_julia@ukr.net
<https://orcid.org/0000-0003-0194-9472>

Елена Лифиренко,
преподаватель,
Київський національний університет
культури і мистецтв,
Київ, Україна,
2012lena2012@ukr.net
<https://orcid.org/0000-0003-0694-1832>

ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ ГОСТИНИЧНОГО БИЗНЕСА В УКРАИНЕ

Цель исследования заключается в углубленном изучении современного состояния и определении перспектив дальнейшего развития гостиничной индустрии Украины. **Методы исследования** сочетают анализ и систематизацию информации по вопросам состояния и дальнейших перспектив развития индустрии гостеприимства. **Научная новизна** статьи заключается в анализе современного состояния гостиничного сервиса и его взаимосвязь с туристской индустрией. Исследовано современное состояние и перспективы развития гостинично-ресторанной индустрии Украины. Рассматриваются тенденции развития гостинично-ресторанного бизнеса в Украине. **Выводы.** Повышение качества гостиничного предложения до уровня международных стандартов, расширение рынков сбыта и подготовка специалистов в соответствии с требованиями мировых стандартов крайне необходимо для обеспечения развития туристической сферы в условиях углубления отношений между Украиной и Европейским Союзом. Стратегия развития отрасли нуждается в государственной поддержке в финансировании по основным направлениям: привлечение туристов на выбранных целевых рынках (рекламно-информационная деятельность, в частности выставочная, создание сети информационных центров и т.д.); приведение национальных нормативов, стандартов безопасности, качества товаров и услуг в соответствии с международными требованиями.

Ключевые слова: гостиничное хозяйство, ресторанное хозяйство, мировой гостиничный фонд, предприятие гостиничного хозяйства, номерной фонд, показатель обеспеченности номерным фондом.

UDC 640.41(477)

Yuliia Zemlina,

*Ph.D. in Pedagogical Sciences, Associate Professor,
Kyiv National University of Culture and Arts,
Kyiv, Ukraine,
kutep_julia@ukr.net
<https://orcid.org/0000-0003-0194-9472>*

Olena Lifirenko,

*Lecturer,
Kyiv National University of Culture and Arts,
Kyiv, Ukraine,
2012lena2012@ukr.net
<https://orcid.org/0000-0003-0694-1832>*

TRENDS IN BUSINESS HOTEL DEVELOPMENT IN UKRAINE

The purpose of the research is to analyze the current state and determine the prospects for the further hotel industry development in Ukraine. **The research methods** combine analysis and systematization of information on state and future prospects of hospitality industry development. **The scientific novelty** of the article is to analyze the current state of the hotel service and its interrelation with the tourist industry. The trends and prospects of the hotel and restaurant business in Ukraine are considered. **Conclusions.** Improving the quality of the hotel offer to the level of international standards, expansion of markets and training specialists in accordance with the requirements of world standards is absolutely necessary for the development of tourism industry in the context of deepening relations between Ukraine and the European Union. The strategy of the industry development requires state support in financing the main directions: attracting tourists to selected target markets (advertising and information activities, in particular exhibition, creation of a network of information centers, etc.); bringing national standards, standards of safety, quality of goods and services in line with international requirements.

Keywords: hotel industry, restaurant economy, world hotel fund, hotel business enterprise, number fund, availability index number fund.