

УДК 338.46

Січка І.І.,
кандидат економічних наук,
доцент кафедри туристичної інфраструктури та
готельно-ресторанного господарства,
Ужгородський національний університет

Sichka Ivan,
Candidate of Economic Sciences, Associate Professor
of the Department of Tourism Infrastructure
and Hotel and Restaurant Business,
Uzhhorod National University

ІНВЕСТИЦІЙНА ПРИВАБЛИВІСТЬ ГОТЕЛЬНОГО БІЗНЕСУ В УКРАЇНІ

Січка І.І. Інвестиційна привабливість готельного бізнесу в Україні. У статті розглянуто інвестиційну привабливість готельного бізнесу в Україні. Досліджено, що зі збільшенням туристичних потоків, як іноземних, так і внутрішніх туристів, попит на готелі та апартаменти зростає з кожним роком. Чинником зростання туристичної мобільності значною мірою виступає відкриття лоукостів, серед яких – RyanAir, МАУ, Ernest, SkyUP. Проаналізовано готельну спеціалізацію в регіонах, зокрема встановлено, що готелі західних і південних областей орієнтовані на рекреаційний туризм, а головні постояльці готелів у містах-мільйонерах – корпоративні туристи. Найбільш перспективними для інвестування в готельний бізнес є Київ і південні області, де спостерігається найбільше зростання туристичного потоку. У столиці його забезпечують іноземці та корпоративні туристи, а в приморських областях в останні роки активно розвивається рекреаційний туризм.

Ключові слова: інвестиції, інвестиційна привабливість, готелі, номерний фонд.

Сичка И.И. Инвестиционная привлекательность гостиничного бизнеса в Украине. В статье рассмотрена инвестиционная привлекательность гостиничного бизнеса в Украине. Доказано, что с увеличением туристических потоков, как иностранных, так и внутренних туристов, спрос на гостиницы и апартаменты растет с каждым годом. Фактором роста туристической мобильности в значительной степени выступает открытие лоукостов, среди которых – RyanAir, МАУ, Ernest, SkyUP. Проанализирована гостиничная специализация в регионах, в частности установлено, что гостиницы западных и южных областей ориентированы на рекреационный туризм, а главные постояльцы гостиниц в городах-миллионниках – корпоративные туристы. Наиболее перспективными для инвестирования в гостиничный бизнес являются Киев и южные области, где наблюдается наибольший рост туристического потока. В столице его обеспечивают иностранцы и корпоративные туристы, а в приморских областях в последние годы активно развивается рекреационный туризм.

Ключевые слова: инвестиции, инвестиционная привлекательность, гостиницы, номерной фонд.

Sichka Ivan. Investment attractiveness of hotel in Ukraine. The purpose of the article is to investigate the investment attractiveness of the hotel business in Ukraine. According to official statistics, 75,945 foreign tourists visited Ukraine in 2018, which is 36,340 more than in the previous year. This positive trend continued in 2019, however, the exact number of guests the State Statistics Service has not yet announced. It is natural that with the

increase of tourist flows, both foreign tourists and domestic tourists, the demand for hotels and apartments is increasing every year. Popular domestic resorts can offer tourists numerous family hotels with several rooms, hotels of local brands that boast of 10-30 hotel rooms, however large network hotels, and even more so hotels operating under international brands with the appropriate level of service still remain small. Methodological basis of the study is the methods of analysis and synthesis, abstraction and generalization, system analysis and comparison. It has been researched that with the increase of tourist flows, both foreign tourists and domestic tourists, the demand for hotels and apartments is increasing every year. The growth of tourist mobility is largely driven by the opening of lowcosts, including RyanAir, UIA, Ernest, SkyUP. The hotel specialization in the regions has been analyzed, in particular, it has been established that the hotels of the western and southern regions are focused on recreational tourism, and the main guests of the hotels in the millionaire cities are corporate tourists. The most promising for investing in the hotel business are Kyiv and the southern regions, where the highest growth of tourist flow is observed. In the capital, it is provided by foreigners and corporate tourists, and in the coastal regions in recent years has been actively developing recreational tourism. Capital investments by type of economic activity indicate an increase in investment in the hotel and restaurant business. Thus, in 2018 the volume of investments increased by 541 million UAH compared to the previous one. In terms of temporary accommodation and food and beverage activities, the leading positions for the period under study (2010-2018) occupy temporary placement. In 2018, UAH 1,473 million was invested in the hotel business

Key words: investments, investment attractiveness, hotels, room fund.

Постановка проблеми у загальному вигляді та її зв'язок із важливими науковими чи практичними завданнями. Згідно з офіційною статистикою, у 2018 р. Україну відвідали 75 945 іноземних туристів, що на 36 340 осіб більше порівняно з попереднім роком. Така позитивна тенденція зберігалася й у 2019 р., утім, точного числа гостей Державна служба статистики ще не оприлюднила.

Закономірно, що зі збільшенням туристичних потоків, як іноземних, так і внутрішніх туристів, попит на готелі та апартamenti зростає з кожним роком. Популярні вітчизняні курорти можуть запропонувати туристам численні сімейні готелі з декількома номерами, готелі місцевих брендів, що можуть похвалитися наявністю 10–30 готельних номерів, проте великих мережевих готелів, а тим паче готелів, що працюють під міжнародними брендами з відповідним рівнем сервісу, досі залишається обмаль [1, с. 75].

Багато будують готелів на 20–30 номерів, на 50 номерів. Це зрозуміло, адже інвестиції в один готельний номер можуть сягати 70–100 тис. доларів. Банки відмовляються кредитувати такі проекти, тому часто інвестори будують лише за власний кошт (скинулися декілька бізнес-партнерів та спільно втілюють проект). Готельний бізнес в умовах розвитку туристичної галузі стає привабливим для інвестування.

Огляд (аналіз) останніх досліджень і публікацій з цієї проблеми, в яких започатковано розв'язання даної проблеми і на які спирається автор. Вивченням проблем та питань інвестиційної привабливості, а також чинників, що формують її, займалися як вітчизняні, так і закордонні вчені, зокрема О. Власюк, О. Гаврилюк, Б. Губанський, І. Драган, Г. Калач, І. Бланк.

Н. Данько розглядає економічну ефективність інвестицій у готельний бізнес. Автор стверджує, що найбільш прийнятними для українських реалій формами інвестування у готельний бізнес є управління, придбання франшизи, прямі інвестиції у будівництво [5, с. 153]. Запропоновано механізм оцінки економічної ефективності інвестицій у готельний бізнес.

Перспективи залучення іноземних інвестицій на український ринок готельних послуг досліджувала

М. Дрогомирецька. В умовах високого рівня конкуренції на міжнародному ринку лише структурні зміни в економіці нашої держави дадуть змогу залучати необхідні обсяги прямих іноземних інвестицій і спрямовувати їх на розвиток ринку готельних послуг та відповідне підвищення рівня конкурентоспроможності туристичного ринку України [6, с. 36].

На регіональному рівні інвестиційну привабливість готельного господарства проаналізовано у науковій праці В. Зайцева. Виявлено, що інвестиції в готельний бізнес завжди актуальні і виправдані [7].

Однак залишається багато невирішених питань стосовно особливостей інвестиційної привабливості готельного бізнесу в розрізі окремих областей України, що пов'язано з туристичною спеціалізацією та наявністю туристичних ресурсів.

Формулювання завдання дослідження. Метою даної роботи є розгляд інвестиційної привабливості готельного бізнесу в Україні.

Виклад основного матеріалу дослідження з повним обґрунтуванням отриманих наукових результатів. Останні кілька років готельний ринок України поступово відновлюється після різкого падіння в 2014 р., коли відбулося значне скорочення колективних засобів розміщення внаслідок втрати об'єктів в Автономній Республіці Крим та Донецькій і Луганській областях. У 2018 р. кількість колективних засобів розміщення становила 4 719 од. (табл. 1).

Розвитку готельної індустрії сприяє передусім відкриття лоукостів, яке призвело до збільшення кількості іноземних туристів. RyanAir – найбільший лоукостер в Європі – прийшов в Україну в 2018 р. і повністю змінив український ринок авіаперевезень, і тепер ціна 15 євро за переліт стала звичайною.

MAU – найбільший в Україні авіаперевізнак, у 2018 р. запустив лоукост-тарифи, які дають змогу дешево купувати авіаквитки без багажу, можливості змін і скасування за 6–10 місяців до вильоту.

Ernest – відносно новий лоукостер, перші рейси з'єднали Україну та Італію, зараз літає ще з Румунії, Албанії та Іспанії.

SkyUP – перший український лоукостер, відкрив перші рейси в 2018 р. і нарощує оберти в 2019 р. Зараз

Колективні засоби розміщення в Україні

Роки	Кількість колективних засобів розміщення, од.	Кількість місць у КЗР, тис од.	Кількість осіб, що перебували у КЗР, тис	
			усього	з них іноземці
2011	5882	567,3	7426,9	1427,7
2012	6041	583,4	7887,4	1554,8
2013	6411	586,6	8303,1	1665,1
2014	4572	406,0	5423,9	551,5
2015	4341	402,6	5779,9	665,8
2016	4256	375,6	6544,8	863,7
2017	4115	359,0	6661,2	824,5
2018	4719	300,0	7006,2	917,9

Джерело: [8]

SkyUP цікавий внутрішніми рейсами Київ – Харків – Одеса і декількома міжнародними рейсами з Києва.

Утім, згідно з прогнозами компанії World travel and tourism council, частка туризму в українському ВВП до 2028 р. зросте лише до 1,7%, а кількість іноземців, які відвідали Україну за рік, у 2028 р. збільшиться до 21 млн. осіб (частка туристів серед них менше, оскільки статистика враховує транзитних мандрівників), що свідчить про невисоку привабливість України як туристичного напрямку [1, с. 102]

Низькі темпи розвитку галузі зумовлені відсутністю в Україні сприятливого для розвитку турбізнесу законодавства і необхідної інфраструктури, браком якісних готелів. Незважаючи на зростання в'їзного туристичного потоку, головними гостями українських готелів були й залишаються самі українці, причому обсяг внутрішнього туризму продовжує швидко рости, особливо на півдні країни [3, с. 157].

Сьогодні готельна галузь розвивається в декількох регіонах, кожен з яких має свою яскраво виражену спеціалізацію. Так, готелі західних і південних областей орієнтовані на рекреаційний туризм, а головні постояльці готелів у містах-мільонерах – корпоративні туристи. Найбільш перспективними для інвестування в готельний бізнес є Київ і південні області, де спостерігається найбільше зростання туристичного потоку. У столиці його забезпечують іноземці та корпоративні туристи, а в приморських областях в останні роки активно розвивається рекреаційний туризм.

Пасажиропотік аеропортів «Київ» і «Бориспіль» у I кварталі 2019 р. зріс до 638 тис (+44,3%) і 2,65 млн. (+15,2%), що свідчить про зростання інтересу іноземців до Києва як до економічного і туристичного центру. Однак забезпеченість номерним фондом у Києві найнижча серед столиць держав Центральної і Східної Європи – на одну тисячу жителів припадає лише 3,5 номера, що в два рази менше середньоевропейського показника. З іншого боку, у готельній галузі є великий потенціал для зростання. За даними Cushman & Wakefield, із 2016 по 2020 р. номерний фонд київських готелів збільшиться на 13%, з 10 117 номерів до 11 451, але до меж розвитку готельного ринку ще дуже далеко [9].

Нині на ринку готельної нерухомості Києва надлишок готелів у сегментах upscale, upper upscale і luxury. Водночас у столиці дефіцит якісних готелів категорій budget-midscale, на які спостерігається найвищий попит. Середній показник заповнюваності в київських готелях у 2018 р. становив 50–60%, але ця цифра може сильно відрізнятись в різних готелях одного й того ж сегмента,

оскільки вартість проживання у низці готелів надто завищена, а деякі з них не відповідають присвоєним їм категоріям. За даними девелоперів, для 40% київських готелів характерні неякісний сервіс і застарілий номерний фонд. Заповнюваність п'ятизіркових готелів істотно нижче, оскільки вартість проживання в них відповідає цінам у віденських готелях. Оскільки більшість постояльців київських готелів корпоративні туристи, то готелі в будні дні завантажені більше, ніж у вихідні.

Існує тенденція до поліпшення експлуатаційних показників готельної індустрії та зростання попиту на нові готелі. Середні показники по Києву для всіх сегментів готелів: ADR = \$93,87; RevPAR = \$47,78. Номерний фонд Києва включає 105 готелів із сумарною кількістю номерів 8957 (рис. 1).

Провідні міжнародні компанії готельного консалтингу, такі як HotelNewsNow, STR, JLL, у своїх зведеннях новин готельного бізнесу прогнозують стабільність і зміцнення ринку готельного бізнесу в Україні.

Брак готелів у сегменті budget-midscale стимулює інвесторів і девелоперів інвестувати у відкриття нових готелів. У 2020 р. планується відкрити готелі Ibis і Adagio City Aparthotel, якими володіє міжнародна готельна мережа AccorHotels. Очікується, що в майбутньому на київський ринок почнуть заходити великі міжнародні готельні бренди.

В Одеській, Херсонській, Миколаївській і Запорізькій областях сьогодні спостерігається стрімке збільшення кількості туристів. За даними одеської мерії, у 2018 р. Південну Пальміру відвідали 3 млн. 200 тис туристів (у 2017 р. – 2,5 млн). Як і в Києві, більшість постояльців готелів – українці (близько 60–70%). Варто відзначити, що готельний ринок Півдня України має низку особливостей.

Готельний сегмент комерційної нерухомості в південних областях розвинений погано. В Одесі, наприклад, за даними компанії EY, у 2018 р. було 65 готелів із загальним фондом близько 4 тис номерів. При цьому тільки один готель, п'ятизірковий Hotel de Paris Odessa – MGallery by Sofitel, перебував під управлінням міжнародного готельного оператора (компанія AccorHotels). В інших курортних містах ситуація з готелями ще гірше [9].

Яскраво виражена сезонність. У туристичний сезон хороший готель може бути заповнений на 100%, а ось взимку постояльців може взагалі не бути.

З огляду на те, що на Півдні України спостерігається нестача якісних готелів, то конкуренція в готельній галузі невисока. Головними конкурентами готелів

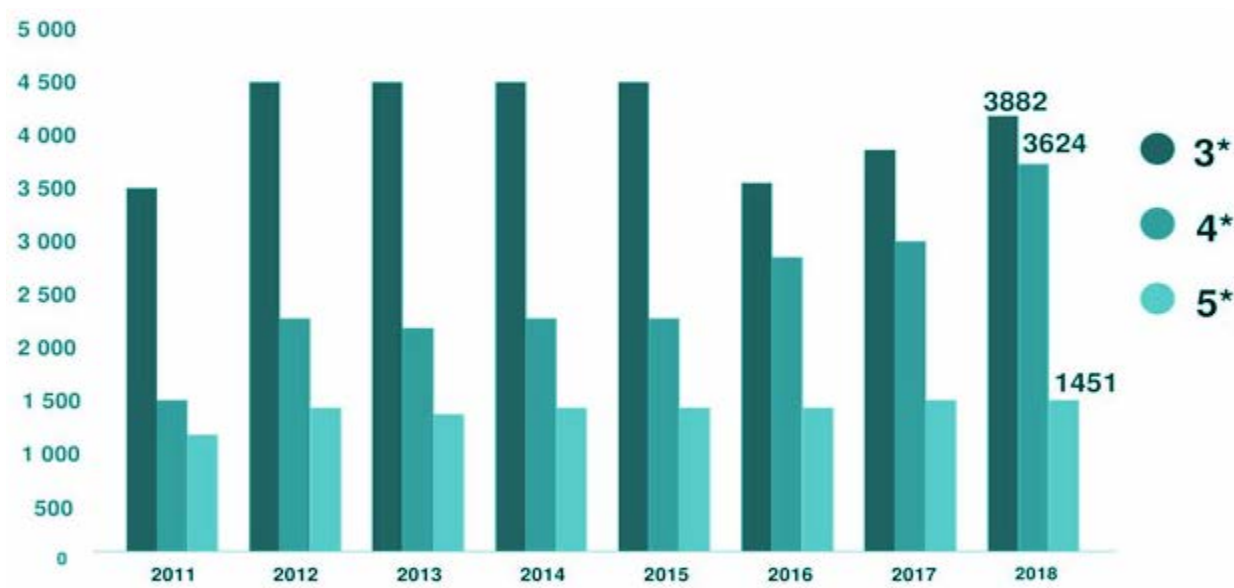


Рис. 1. Номерний фонд м. Києва

Джерело: [8]

у сегментах budget і midscale виступають різні апартаменти і знімні квартири. Також отельерам, які працюють у Херсонській, Миколаївській і Запорізькій областях, потрібно враховувати, що більшість їхніх потенційних клієнтів – це люди з відносно невисокою купівельною спроможністю (готелі категорій upscale та luxury варто відкривати в Одесі).

Поступово повертається зацікавленість таких великих компаній, як Park Inn by Radisson, Aloft, MGallery by AccorHotels, Ibis and Best Western Hotels & Resorts. Міжнародні готельні компанії вбачають потенційну вигоду у збільшенні числа бізнес-турис-

тів в Україні. За кілька останніх років суттєво розширили свою присутність найбільші готельні оператори (Marriott, IHG, Accor). Так, до завершення 2020 р. у столиці очікується відкриття готелю Ibis (Accor) і Adagio City Aparthotel.

У країнах СНД за підсумками 2018 р. частка брендovаних готелів зросла на 29%. Серед країн регіону України посіла третє місце за обсягом нових брендovаних готелів (591 номер); серед міст регіону Київ опинився на другому місці. Традиційно набагато більш активну забудову ведуть інвестори з України [4, с. 43].

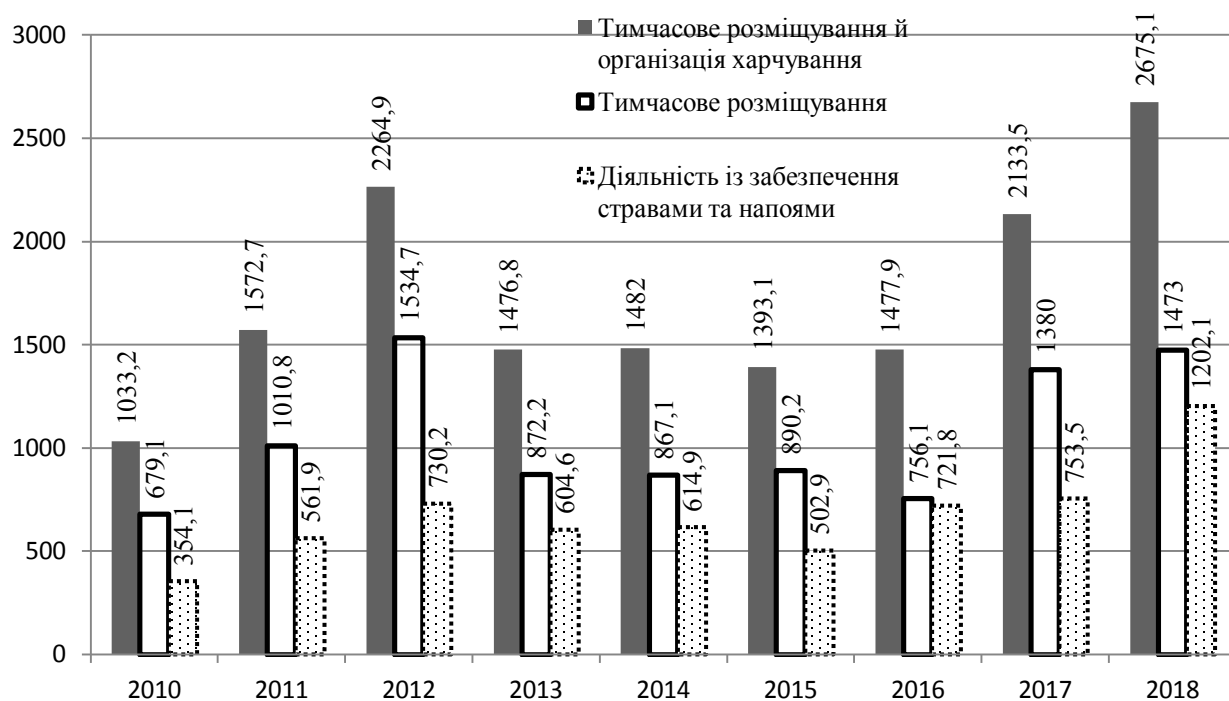


Рис. 2. Капітальні інвестиції у готельно-ресторанний бізнес України

Джерело: розроблено на основі [8]

Капітальні інвестиції за видами економічної діяльності свідчать про зростання обсягів вкладень у готельно-ресторанний бізнес. Так, у 2018 р. обсяг інвестицій зріс на 541,6 млн. грн порівняно з попереднім роком. У розрізі тимчасового розміщення і діяльності із забезпеченням страв та напоями лідируючі позиції за досліджуваний період (2010–2018 рр.) займає тимчасове розміщення. У 2018 р. у готельну справу інвестовано 1473 млн. грн (рис. 2).

Висновки з даного дослідження і перспективи подальших розвідок у даному напрямку. Готельний бізнес – справа нелегка, але за правильного менеджменту та маркетингу хороший готель здатний швидко окупитися і почати приносити прибуток. Установлено, що розвитку готельної індустрії сприяє передусім відкриття лоукостів, яке призвело до збільшення кількості іноземних туристів.

Виявлено, що сьогодні готельна галузь розвивається в декількох регіонах, кожен з яких має свою яскраво виражену спеціалізацію. Так, готелі західних і південних областей орієнтовані на рекреаційний туризм, а головні постояльці готелів у містах-мільйонерах – корпоративні туристи. Найбільш перспективними для інвестування в готельний бізнес є Київ і південні області, де спостерігається найбільше зростання туристичного потоку. У столиці його забезпечують іноземці та корпоративні туристи, а в приморських областях в останні роки активно розвивається рекреаційний туризм. Брак готелів у сегменті budget-midscale стимулює інвесторів і девелоперів інвестувати у відкриття нових готелів. Поступово повертається зацікавленість таких великих компаній, як Park Inn by Radisson, Aloft, MGallery by AccorHotels, Ibis and Best Western Hotels & Resorts.

Список використаних джерел:

1. Бачо Р.Й., Пойда-Носик Н.Н., Січка І.І. Інвестиції в туристично-рекреаційну галузь України: теорія та практика регулювання : монографія. Ужгород : ФОП Брежа А.Е., 2014. 208 с.
2. Бачо Р.Й. Оцінка бюджетного фінансування розвитку туристично-рекреаційної галузі в Закарпатській області у посткризовий період. *Науковий вісник Ужгородського університету. Серія «Економіка»*. 2015. Вип. 1(45). С. 47–51.
3. Грабар М.В., Пойда-Носик Н.Н. Системний розвиток туризму та рекреації: теоретичні та практичні аспекти управління на регіональному рівні : монографія. Ужгород : Говерла, 2016. 238 с.
4. Грабар М.В. Категоризація готелів в Україні: регіональний аспект. *Економіка. Фінанси. Право*. 2018. №4. С. 40–44.
5. Данько Н.І., Новікова В.П. Оцінка економічної ефективності інвестицій у готельний бізнес. *Вісник Харківського національного університету імені В.Н. Каразіна*. 2017. Вип. 6. С. 153–160.
6. Дрогомирецька М.І. Перспективи залучення іноземних інвестицій на український ринок готельних послуг. *Туристичний та готельно-ресторанний бізнес в Україні: проблеми розвитку та регулювання* : матеріали VI Міжнародної ювілейної науково-практичної конференції до 55-річчя ЧДТУ, м. Черкаси, 26–27 березня 2015 р. : у 2-х т. Черкаси : Чабаненко Ю.А., 2015. Т. 1. С. 36–39.
7. Зайцева В.М., Кукліна Т.С. Роль готельних підприємств Запорізької області в підвищенні інвестиційної привабливості регіону. *Ефективна економіка*. 2015. № 10. URL : <http://www.economy.nayka.com.ua/pdf/10.pdf> (дата звернення: 30.09.2019).
8. Державна служба статистики України. URL : <http://www.ukrstat.gov.ua> (дата звернення: 22.11.2019).
9. Офіційний сайт британської аудиторсько-консалтингової компанії Ernst & Young. URL : <https://www.ey.com/ua/uk/home> (дата звернення: 02.12.2019).

References:

1. Bacho R.Y., Poida-Nosyk N.N., Sichka I.I. (2015) Investytsii v turystychno-rekreatsiinu haluzi Ukrainy: teoriia ta praktyka rehuliuвання [Investments in the tourism and recreational industry of Ukraine: theory and practice of regulation] Uzhhorod: Vydavnytstvo FOP Breza A.E. (in Ukrainian)
2. Bacho R.Y. (2015) Otsinka biudzhethnoho finansuvannya rozvytku turystychno-rekreatsiinoi haluzi v Zakarpatskii oblasti u postkryzoviy period [Estimation of budget financing of tourism and recreation industry development in Transcarpathian region in the post-crisis period]. *Naukovyj visnyk Uzhghorodskijogho universytetu: serija Ekonomika*. no. 1(45). 47–51.
3. Hrabar M.V., Poida-Nosyk N.N. (2016) Systemnyi rozvytok turizmu ta rekreatsii: teoretychni ta praktychni aspekty upravlinnia na rehionalnomu rivni [Systematic development of tourism and recreation: theoretical and practical aspects of regional management]. Uzhhorod: Vyd-vo UzhNU «Hoverla». (in Ukrainian)
4. Hrabar M.V. (2014) Katehoryzatsiia hoteliv v Ukraini: rehionalnyi aspekt. [Categorization of hotels in Ukraine: regional aspects] *Ekonomika. Finansy. Pravo. Shhomisjachnyj informacijno-analitychnyj zhurnal*. 2018. no. 4. pp. 40–44.
5. Danjko N.I., Novikova V.P. (2017) Otsinka ekonomichnoi efektyvnosti investytsii u hotelnyi biznes [Estimation of economic efficiency of investments in hotel business]. *Visnyk kharkivskogho nacionalnogho universytetu imeni V.N. Karazina*. no. 6. pp. 153–160.
6. Droghomyrecjka, M.I. (2015) Perspektyvy zaluchennia inozemnykh investytsii na ukraïnskyi rynek hotelnykh posluh [Prospects for attracting foreign investments in the Ukrainian hotel services market]. *Turystychnyj ta ghoteljno-restorannyj biznes v Ukraini: problemy rozvytku ta rehuljuвання: materialy VI Mizhnarodnoji juvilejnoji do 55-richchja ChDTU naukovopraktychnoji konferenciji*. pp. 36–39. Cherkasy: Vydavecj Chabanenko Ju.A. (in Ukrainian)
7. Zajceva V.M., Kuklina T.S. (2015) Rol hotelnykh pidpriemstv Zaporizkoi oblasti v pidvyshchenni investytsiinoi pryvablyvosti rehionu [The role of hotel enterprises in Zaporizhzhia region in increasing the investment attractiveness of the region]. *Efektivna ekonomika*. no. 10. Available at: http://www.economy.nayka.com.ua/pdf/10_2015/25.pdf (accessed 30 september 2019).
8. State Statistics Service of Ukraine Available at: <http://www.ukrstat.gov.ua> (accessed 22 november 2019).
9. Official site of the British auditing and consulting company Ernst & Young Available at: <https://www.ey.com/en/uk/home> (accessed 2 november 2019).