

УДК 338.46

КЕРАНЧУК

Тетяна Львівна

кандидат економічних наук

keranchukt@ukr.net

СУЧАСНИЙ СТАН ТА ПЕРСПЕКТИВИ РИНКУ ГОТЕЛЬНОЇ НЕРУХОМОСТІ

СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ РЫНКА ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

THE CURRENT STATE AND FUTURE OUTLOOK HOTEL REAL ESTATE

У статті визначено основні тенденції розвитку глобального ринку готельної нерухомості в державах європейського регіону. Проведений аналіз ринку готельної нерухомості та його специфічних особливостей в Україні та в столичному регіоні. Викладено авторське бачення основних причин, які обумовлюють гальмування темпів розвитку ринку готельної нерухомості, а також окреслені можливі перспективи розвитку сектору індустрії гостинності.

В статье определены основные тенденции развития глобального рынка гостиничной недвижимости в государствах европейского региона. Проведен анализ рынка гостиничной недвижимости и его специфических особенностей в Украине и в столичном регионе. Изложена авторское видение основных причин замедления темпов развития рынка гостиничной недвижимости, а также описаны возможные перспективы развития сектора индустрии гостеприимства.

The article analyzes the main trends in the global hotel market in the European region. The analysis of the hotel real estate market and its specific features in Ukraine and in the metropolitan area. Expressed the views of the author about the causes of a slowdown in the hotel real estate market and also describes the possible prospects of development of the sector of the hospitality industry.

Ключові слова: інвестори, дохід, ринок готельної нерухомості, інвестиції, обсяг пропозиції, номерний фонд, ризик інвестиційних вкладень.

Ключевые слова: инвесторы, доход, рынок гостиничной недвижимости, инвестиции, объем предложения, номерной фонд, риск инвестиционных вложений.

Keywords: investors, income, hotel real estate market, investment, market supply, the number of rooms, risk investments.

ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

Світова практика підтверджує, що готельний бізнес залишається одним з найбільш привабливих для потенційних інвесторів завдяки достатньо високій нормі рентабельності на вкладений капітал (більше 40% в розвинутих країнах світу). Саме цей фактор обумовлював значні темпи приросту обсягу інвестицій в світову готельну нерухомість: в 2013 році по всьому світу було інвестовано біля 46,7 млн. дол.. Темп приросту інвестицій в 2013 році в порівнянні з 2012 роком становив 35% [1]. В європейському регіоні обсяг інвестиційних вкладень в об'єкти готельної нерухомості зріс на 17% проти минулого року і становив 13,2 млрд. дол. Що ж стосується України, то потенційно привабливий ринок готельної нерухомості знаходиться не в найкращому стані, особливо на фоні політичної кризи, яка почалася наприкінці 2013 року і триває до теперішнього часу. Саме тому дослідження проблем щодо збереження та підвищення рівня інвестиційної привабливості українського ринку готельної нерухомості представляється достатньо актуальними на теперішній час.

АНАЛІЗ ОСТАННІХ ДОСЛІДЖЕНЬ І ПУБЛІКАЦІЙ

Проблемам розвитку готельної індустрії присвячена увага багатьох вітчизняних та закордонних авторів. Зокрема, проблемам державного регулювання діяльності та конкуренції в сфері готельного бізнесу присвячені дослідження Городні Т.А. , Агафонові Л.Г. [2]. Достатньо глибоко дослідженими є питання організації діяльності готельних підприємств, які висвітлюються в роботах Головки О.М., Мальської М.П., Круля Г.Я. Питання постановки менеджменту на підприємствах готельної індустрії досліджені в роботах

Нечаюк Л.І., Вакуленко Р.Я. та Пуцентейло П.Р. Питання управління якістю готельних послуг глибоко досліджені в монографії Т.І. Ткаченко [3]. Проблема підвищення інвестиційної привабливості українського ринку готельної нерухомості присвячена недостатня увага і саме цей аспект потребує подальших досліджень.

ФОРМУЛЮВАННЯ ЦІЛЕЙ СТАТТІ

Метою даної статі є оцінка сучасного стану європейського, українського та ринку готельної нерухомості столичному регіоні, дослідження передумов та перспектив підвищення ділової активності на ринку готельної нерухомості України і Києва та викладення авторського бачення з цих проблем.

МЕТОДИ ДОСЛІДЖЕННЯ

Методологічною та інформаційною основою роботи є наукові праці, матеріали періодичних видань, положення нормативно-правових актів, які регламентують діяльність підприємств в сфері готельного бізнесу, ресурси Internet.

При проведенні авторського дослідження використовувались методи статистичного аналізу, порівняння та узагальнення умов діяльності на ринках готельної нерухомості в країнах Європи та в Україні.

ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ ДОСЛІДЖЕННЯ

В зв'язку з достатньо високою прибутковістю глобальний ринок готельної нерухомості залишається на сьогодні достатньо привабливим для інвестування. Згідно попереднім прогнозам експертів Jones Lang LaSalle в 2014 році обсяг інвестицій в глобальний готельний ринок може зростати рекордними темпами – приблизно 10% в порівнянні з минулим роком і досягти 50 млрд. дол. [1]. Вкладення в готелі регіону Європи, Близького Сходу та Африки (ЕМЕА) можуть зрости більше ніж на 20% і скласти біля 16 млрд. дол. В цілому відзначається поступове зростання темпів відновлення економіки в країнах зазначеного регіону, наслідком чого буде зростання інтересу потенційних

інвесторів і до об'єктів готельної нерухомості. Основними причинами, які лежать в основі прояву цих тенденцій, як нам вбачається, є наступні:

- Збільшення пропозиції на ринку готельної нерухомості. Ця ситуація обумовлена тим, що в зв'язку з посткризовою ситуацією частина операторів намагається забезпечити оптимізацію своїх портфелів і виставляє на продаж певні об'єкти готельної нерухомості;
- Підвищення інтересу інституціональних інвесторів до об'єктів готельної нерухомості з метою забезпечення зростання доходності власних активів. Оскільки на теперішній момент слід відзначити позитивні тенденції щодо розвитку та сприятливу кон'юнктуру на ринку готельної нерухомості в Європі;
- Готовність та здатність певних кредитних організацій (наприклад, Aareal) та банківських установ як з регіону EMEA, так і з інших країн (наприклад United Overseas Bank, RBS, банк Китаю) запропонувати додатковий капітал потенційним інвесторам з метою забезпечення їх присутності на європейському ринку готельної нерухомості;
- Розширення переліку не тільки інституціональних, але й іноземних інвесторів, зокрема з США, Росії та країн Азії. Але слід зазначити, що об'єкти інвестиційних інтересів вищезазначених груп інвесторів є різними. Так, потенційними об'єктами інтересу прямих інвестиційних фондів із США та інвесторів з Азії є в основному нерухомість на європейських готельних ринках. Для останніх вихід на європейські ринки відкриває нові можливості щодо збільшення рівня доходності капіталу. Російських інвесторів також приваблюють об'єкти готельної нерухомості в крупних європейських містах, але вони також схильні і до вкладень капіталу в об'єкти готельної нерухомості в Азії та США;
- Висока ліквідність об'єктів готельної нерухомості в країнах «старої» Європи. Зокрема мова йде про ринки Великобританії, Німеччини та Франції. За підсумками 2013 року самим ліквідним ринком регіону

ЕМЕА відповідно до звіту Hotel Investment Outlook стала Великобританія - на яку припадає найбільша частка (37%) обсягу сукупних інвестицій в готельну нерухомість. Це пояснюється високою нормою віддачі на вкладений капітал, яка, в свою чергу, залежить від рівня доходності на номер (RevPAR). Аналіз статистики зміни цього показника (див. таблицю 1) дає можливість визначити позитивні тенденції щодо зростання RevPAR починаючи з 2010 року. В 2013 році прибутки лондонських готелів зросли на 2,6% [4]. При чому позитивні тенденції спостерігались по всіх ключових показниках їх діяльності:

Таблиця 1

Основні показники операційної діяльності готелів Лондона за 2007-2011рр.

| Роки | Коефіцієнт завантаження (Occupancy) | Темпи зміни ланцюгові, (%) | ADR, євро | Темпи зміни ланцюгові, (%) | RevPAR | Темпи зміни ланцюгові, (%) | TrevPAR | Темпи зміни ланцюгові, (%) | GorPAR | Темпи зміни ланцюгові, (%) |
|------|-------------------------------------|----------------------------|-----------|----------------------------|--------|----------------------------|---------|----------------------------|--------|----------------------------|
| 2007 | 81,9% | - | 114,06 | - | 93,39 | - | 136,14 | - | 63,7 | - |
| 2008 | 80,7% | -1,5% | 117,92 | 3,4% | 95,17 | 1,9% | 137,61 | 1,1% | 63,59 | -0,2% |
| 2009 | 80,3% | -0,5% | 110,82 | -6,0% | 89,04 | -6,4% | 126,97 | -7,7% | 58,64 | -7,8% |
| 2010 | 81,8% | 1,9% | 111,51 | 0,6% | 91,27 | 2,5% | 130,57 | 2,8% | 60,71 | 3,5% |
| 2011 | 85,2% | 4,2% | 114,37 | 2,6% | 94,40 | 3,4% | 136,82 | 4,8% | 64,99 | 7,0% |

загальний дохід на номер (TrevPAR) зріс на 1,4%, коефіцієнт завантаження (Occupancy) становив 85,1%, ADR – на 1,1%, а показник RevPAR досягнув піку і становив 127,2 £. Прогнози спеціалістів щодо показника RevPAR в 2014 році в готелях Лондону також є оптимістичними: в середньому його рівень зросте на 4%. Друге та третє місця за обсягами інвестицій в об'єкти готельної нерухомості займають Франція (18% від їх загального обсягу) та Німеччина.

Що ж стосується українського ринку готельної нерухомості, то до кінця 2013 року він також залишався надзвичайно привабливим для потенційних інвесторів. Але криза, яка виникла наприкінці 2013 року і триває по сьогоднішній день може суттєво і кардинально змінити ситуацію.

На сучасному етапі загальна кількість суб'єктів, які займаються готельною діяльністю в Україні налічує біля 3582 підприємств (див. таблицю 2), [5]. Як свідчать дані таблиці, починаючи з 2011 року кількість суб'єктів господарювання в сфері готельного бізнесу почала стрімко зростати (на 82,7% відносно 2010 року) і склала 3162. Підвищення темпів зростання пояснювалось необхідністю забезпечення проведення Євро-2012, однією з основних переваг якого стало кількісне та якісне збільшення номерного фонду країни: лише у приймаючих містах кількість готелів зросла на 114 % у порівнянні з 2010 роком.

Таблиця 2

Динаміка кількості готелів та аналогічних засобів розміщування в Україні за 2011-2013 рр.

| Період | Кількість готелів та аналогічних засобів розміщування, од. | Темп приросту ланц., % | Кількість місць, тис. | Темп приросту, ланц. % |
|-------------|--|------------------------|-----------------------|------------------------|
| 2011 | 3162 | 82,7% | 154,2 | - |
| 2012 | 3144 | -0,6% | 162,8 | 5,6% |
| 2013 | 3582 | 13,9% | 179,1 | 10,0% |

Але якщо оцінювати ситуацію з точки зору готовності інвесторів щодо подальшого вкладення капіталу в об'єкти готельної нерухомості, то не можна не відзначити, що після готельного «буму» Євро-2012 на теперішній момент в Україні спостерігається досить тривожна негативна тенденція щодо уповільнення темпів вкладення капіталу в розвиток готельного бізнесу. Підтвердженням цього є поступове зниження індексу капітальних інвестицій в розвиток готелів та аналогічних закладів розміщення з 118,9 в 2011 році до 82,7 в 2013 році (див. таблицю 3), [6].

Таблиця 3

Капітальні інвестиції в діяльність готелів та аналогічних закладів розміщування
в 2010-2014рр.

| Показники | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | січень- березень 2014р. |
|--|--------|-------|-------|--------|-------------------------------|
| Обсяг інвестицій в діяльність готелів та аналогічних закладів розміщування | 1290,5 | 1649 | 2117 | 1858,3 | 266,9 |
| Індекс капітальних інвестицій в заклади розміщування,% | | 118,9 | 103,1 | 82,7 | 118 |

Вищезначена тенденція може яскраво бути продемонстрована на прикладі столичного ринку готельної нерухомості. Слід зазначити, що середньорічний темп приросту загального номерного фонду міста Києва становив в середньому 3-5%. Починаючи з 2013 року обсяги інвестицій і відповідно пропозиція значно зменшилась: так за 2013 рік в Києві відкрились лише 3 нові готелі, у той час як наприкінці цього року на різних стадіях реалізації знаходилось приблизно 10 готельних проектів [7, с.6-11]. Це, з нашої точки зору, означає лише те, що ряд інвесторів не мають гарантій стабільності та безпеки вкладень свого капіталу в об'єкти нерухомості в Україні. Це змушує їх дотримуватись обережної інвестиційної політики, яка передбачає мінімізацію ризиків втрати капіталу.

На найближчі 3-4 роки задекларовано біля 11 готельних проектів до реалізації в 2017 році: це готелі під брендами, які ще не були представлені в Україні: Swissotel (2015), Hilton (2014), Renaissance (2014), Sheraton (2014), Aloft (2015), Best Western (2016). Якщо ці проекти все-таки будуть реалізовані, то це сприятиме збільшенню обсягу пропозиції номерного фонду в столиці на 23,1%.

Але на жаль події кінця 2013 - початку 2014 року в Україні не дають підстав для оптимістичних прогнозів розвитку ринку готельної нерухомості. Основними причинами такої ситуації, на нашу думку, є наступні:

1. Глибока політична криза в країні, яка вже має серйозні економічні наслідки.

2. Погіршення економічної ситуації та зниження економічної стабільності в державі.
3. Неможливість прогнозування кон'юнктури на основних сегментах фінансового ринку (валютному, кредитному, ринку капіталів і т.д.). Звідси різке коливання і курсу національної валюти, і відсоткових ставок по довго- та короткострокових кредитах. В таких умовах залучення довгострокових фінансових ресурсів для фінансування реалізації готельних проектів значною мірою ускладнюється або взагалі стає неможливим.
4. Наявність передумов для обмеження можливого притоку інвестиційних ресурсів в зв'язку з підвищенням ступеню ризику інвестування коштів. Готовність потенційних інвесторів вкладати кошти обумовлюється в першу чергу впевненістю в його поверненні з урахуванням очікуваної норми доходності. На теперішній час такої впевненості немає в жодного інвестора, що змушує їх займати «позицію очікування», а в деяких випадках заморожувати освоєння вже розпочатих готельних інвестиційних проектів.
5. Проведення воєнних дій на території держави, яке обумовлює зниження туристичної привабливості України для зовнішніх туристів. Ця ситуація створює передумови для скорочення зовнішнього туристичного потоку та кількості бізнес-туристів, які формують попит на послуги готельних підприємств. А як відомо скорочення попиту призводить і до зменшення обсягів пропозиції номерного фонду.

Усунення цих причин створить передумови для притоку «живого» капіталу в сферу готельного бізнесу та сприятиме подальшому розширенню потенційно високих можливостей України щодо розвитку індустрії гостинності в перспективі.

ВИСНОВКИ

Отже, розвиток ринку готельної нерухомості неможливий без стабілізації економічної ситуації та створення сприятливого інвестиційного клімату в державі. Ситуація, яка склалася в Україні починаючи з кінця 2013 року, дуже негативно вплинула на розвиток готельної галузі і створила передумови для гальмування можливих темпів зростання ринку готельної нерухомості. З нашої точки зору, найближчим часом відновлення цих темпів та їх збільшення очікувати не варто. «Оживлення» даного ринку стане реалією лише за умов ліквідації політичної кризи та створення сприятливої економічної ситуації в країні.

ЛІТЕРАТУРА

1. Отчет компании Jones Lang LaSalle «Hotel Investment Outlook» / London, Jones Lang LaSalle. - 2014. [Електроний ресурс]. - Режим доступу: [www.URL:http://www.jll.com/news/225/jll-hotel-investment-outlook/-28.01.2014p](http://www.jll.com/news/225/jll-hotel-investment-outlook/-28.01.2014p).
2. Городня Т.А. Економіка туризму: теорія і практика [Текст]: навч. пос./ Т.А. Городня, А.Ф.Щербак.-К.:Кондор-Видавництво, 2012.-436с. - Библиогр.: С. 403-407. - ISBN 978-966-351-408-6.
3. Ткаченко Т.І. Стратегічний розвиток туристичного бізнесу [Текст] : монографія / Т.І.Ткаченко, С.В. Мельниченко, М.Г. Бойко та ін.; за заг.ред. А.А.Мазаракі. - К.: Київ.нац.торг.-екоп.ун-т, 2010.- 596 с.
4. Increased profit, occupancy and revenue for London hotels / Global Travel Industry News.- Jun 25.-2013.[Електроний ресурс]. - Режим доступу: [www.URL:http://www.eturbonews.com/35682/increased-profit-occupancy-and-revenue-london-hotels/](http://www.eturbonews.com/35682/increased-profit-occupancy-and-revenue-london-hotels/)- 25.06. 2013 р.
5. Електронний звіт Державної служби статистики України «Коллективні засоби розміщування в 2010-2013рр. / [Електроний ресурс]: Держ.служба статистики України. - Режим доступу: [www.](http://www.stat.gov.ua)

URL:http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2013/tur/zr_u.html/ -

12.05.2014р.

6. Електронний звіт Державної служби статистики України «Капітальні інвестиції за видами економічної діяльності (КВЕД-2010)»./ [Електронний ресурс]: Держ.служби статистики.- Режим доступа: [www. URL:<http://www.ukrstat.gov.ua/>](http://www.ukrstat.gov.ua/) -05.06.2014р.
7. Обзор рынка гостиничной недвижимости / ж-л Гостиничный и ресторанный бизнес №1 2014г, с. 6-11].