

## ГОТЕЛЬНИЙ БІЗНЕС М. КИЄВА: ХАРАКТЕРИСТИКА ТА ПЕРСПЕКТИВИ ДЛЯ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

ПВНЗ «Київський університет культури»

**Анотація.** У даній роботі охарактеризовано стан попиту та пропозиції на ринку готельних послуг м. Києва протягом 2000-2020 років на основі даних Державної служби статистики України та Головного управління статистики у м. Києві. У дослідженні також обговорено проблемні аспекти розвитку готельної індустрії столиці України, пов'язані зі змінами в туристичних потоках, та проаналізовано перспективи інвестиційної діяльності в даній сектор.

**Ключові слова:** готельний бізнес; попит на готельні послуги; туристичні потоки; інвестування.

## HOSPITALITY BUSINESS IN KYIV: CHARACTERISTICS AND PROSPECTS FOR INVESTMENT

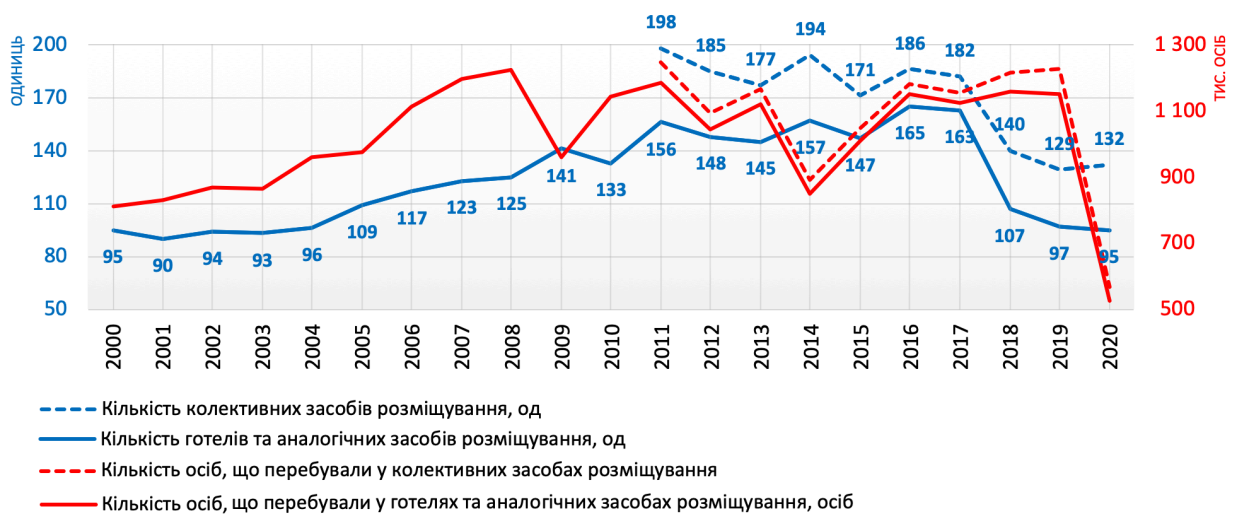
**Abstract.** This article describes the state of supply and demand in Kyiv's hospitality industry, during the years 2000-2020, based on data from the State Statistics Service of Ukraine and of the Main Department of Statistics in Kyiv. It discusses problematic aspects of the development of the hotel business in the Ukrainian capital related to changes in tourist flow, and analyzes prospects for investment activities in this sector.

**Keywords:** hotel business; demand for hotel services; tourist flow; investment.

Київ є соціально-економічним, освітньо-науковим, політичним та адміністративним центром України. Ринок готельної нерухомості Києва характеризується такими позитивними факторами: поступова інтеграція України в європейське товариство, збільшення кількості щорічних культурно-розважальних заходів, зростання туристичної привабливості України на міжнародному ринку послуг тощо [1]. В результаті, впродовж останніх кількох років на вітчизняному ринку зростає попит на готельні послуги, пов'язаний зі збільшенням туристичних потоків, як іноземних так і внутрішніх, а Київ залишається одним з найбільш перспективних міст для інвестування в готельний бізнес [9].

Згідно даних, опублікованих компанією Cushman & Wakefield в Україні, зазначається, що станом на 2016 рік забезпеченість номерним фондом у Києві була найнижчою серед столиць держав Центральної і Східної Європи – на одну тисячу жителів припадало 3,5 номери, що в два рази менше середньоевропейського показника. Для порівняння, даний показник в Софії та Бухаресті становить 5,2 номерів на 1 000 тис. жителів, у Празі – 27,3 номерів [5]. За даними Державної служби статистики України та Головного управління статистики у м. Києві кількість колективних засобів розміщення (готелі та аналогічні засоби розміщування, спеціалізовані засоби розміщування) у столиці знизилася за останні 10 років майже на 70 одиниць, різкий спад спостерігається з 2018 року, що вказує на зменшення ринку готельно-ресторанних бізнесу в столиці України (рис. 1). Водночас, кількість готелів та аналогічних засобів розміщення (без спеціалізованих засобів розміщування) зросла з початку 2000-них років і досягла свого піку протягом 2016-2017 – 165 одиниць. До того ж, кількість спеціалізованих засобів розміщування (наприклад, бази відпочинку, туристські бази, кемпінги) зазнала спаду з 2011 року і становила 19 одиниць станом на 2017 рік; з 2018 року відмічається позитивний тренд в кількості спеціалізованих засобів на ринку готельних послуг столиці України (див. рис. 1).

Динаміка ринку готельного бізнесу та попит на його послуги головним чином визначаються економічним становищем в країні та наявними туристичними потоками. Згідно Головного управління статистики у м. Києві, з 2004 року прослідковується наступна тенденція: частка виїзних туристів значно перевищує частку в'їзних (іноземних) та внутрішніх туристів до м. Києва і зростає майже з кожним роком [3]. Отож, розробка сучасних інноваційних готельно-ресторанних та туристичних закладів, здатних задовольнити потреби як іноземних, так і вітчизняних туристів, є пріоритетною на територіальному ринку гостинності Києва.



**Рис. 1. Кількість засобів розміщення (одиниць) та кількість відвідувачів даних засобів розміщення (тис. осіб) у Києві протягом 2000-2020 років.**

*Розроблено авторами на основі даних, взятих з [3, 4].*

У 2014 р. відбулися помітні зміни в економіці України та структурі туристичних потоків до Києва, спричинені анексією Криму та початком збройного конфлікту на сході країни в результаті військово-політичної агресії з боку Росії [8]. Порівнюючи 2013 та 2014 роки, за даними Головного управління статистики у м. Києві кількість в'їзних туристів до столиці знизилася майже на 80 тис. осіб (з 97 711 до 10 658 осіб), а кількість внутрішніх туристів зменшилася на 70 тис. осіб (з 217 971 до 146 727 подорожуючих) [3]. Послідуючі роки відзначалися відновленням попиту на туристичні послуги в Києві, хоча частка виїзних туристів залишилася досить високою і досягла свого піку в 2019 році – близько 4,5 млн або 93,15% від кількості всіх туристів, обслугованих туроператорами та турагентами в м. Києві у 2019 році, в той час як внутрішні та іноземні туристи склали 5,32% та 1,53%. У зв'язку з пандемією коронавірусної хвороби COVID-19 та впровадженням карантинних заходів і закриттям кордонів України, у 2020 році відбувся різкий спад попиту на всі види туристичних послуг [2, 6]. Загальні збитки туристичної індустрії в Україні оцінюються у понад 1,5 млрд дол. США [2, с. 14].

Відповідно, в 2014 та 2020 роках прослідковується значне зниження кількості відвідувачів закладів готельного господарства Києва: зменшення відвідувачів колективних засобів розміщення на близько 275 тис. осіб (з 1 164 тис. осіб до 890 тис. осіб) в 2014 році та на 660 тис. осіб (з 1 226 тис. осіб до 567 тис. осіб) у 2020 році відповідно, у порівнянні з попереднім роком (див. рис. 1). Експерти зазначають, що відновлення попиту на готельні послуги після спаду в 2020 та повернення ринку до попередніх показників може зайняти кілька років [7]. Разом з тим відмічається нещодавній інвестиційний інтерес в м. Києві до готелів, що містять номери типу “апартамент” з автономними номерами та наявністю власної кухні [7, 10]. Це пов'язують, у тому числі, зі змінами на ринку комерційної нерухомості, спричиненими COVID-19, коли офісна і торгова нерухомість стала менш прибутковою [10]. Чітка стратегія підприємства, здатність адаптації продукту готельних послуг до нових потреб споживачів (наприклад, готельні комплекси з повним інфраструктурним циклом, надання частини номерів в оренду під мікроофіси, використання роботів, програмного забезпечення та мобільних додатків тощо) та можливість виходу на нові сегменти ринку допоможуть своєчасно пристосуватися до нових викликів на територіальному ринку готельних послуг [7].

Попередньо, зниження попиту на готельні послуги спостерігалось і в 2009 році (див. рис. 1), ймовірно, пов'язане зі світовою фінансово-економічною кризою 2008-2009 року [11]. Поміж 2014 та 2019 роками кількість відвідувачів колективних засобів розміщення поступово зростала, і станом на 2019 рік досягла свого піку – близько 1 225 тис. осіб (див. рис. 1). Зважаючи на попередній досвід 2014 року, загострення воєнного конфлікту на території України наприкінці 2021 року та початку 2022 може спричинити величезні збитки в секторі готельних послуг міста Київ та негативно відобразитися на інвестиційній діяльності в готельний бізнес столиці України.

Таким чином, тенденція до збільшення попиту на колективні засоби розміщення протягом 2000-2020 та одночасне зменшення кількості колективних засобів розміщення протягом 2018-2020

років свідчать про можливу невідповідність попиту та пропозиції на ринку готельного бізнесу м. Києва і потребу в створенні нових колективних засобів розміщення. Водночас, це свідчить і про досить низьку конкуренцію на існуючому ринку готельної індустрії Києва та перспективи розвитку готельного бізнесу столиці. Разом з тим, карантинні обмеження у зв'язку з пандемією коронавірусної хвороби COVID-19 та одночасне загострення військово-політичною агресією з боку Росії в 2022 році можуть призвести до значних збитків у сфері готельного бізнесу Києва, потребуючи кількох послідуєчих років для відновлення попиту на готельні послуги столиці України та повернення та повернення ринку до попередніх економічних показників.

#### СПИСОК ВИКОРИСТАНОХ ЛІТЕРАТУРИ

1. Бунтова Н. В. Стратегічні орієнтири розвитку готельного бізнесу в Україні. *Ефективна економіка*. 2013. № 2013. URL: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=2559> (дата звернення: 20.12.2021).
2. Вплив COVID-19 та карантинних обмежень на економіку України. Кабінетне дослідження : аналіт. звіт. Київ: Представництво Фонду Конрада Аденауера в Україні, 2020. 55 с. URL: <https://www.kas.de/documents/270026/8703904/Вплив+COVID-19+та+карантинних+обмежень+на+економіку+України.+Кабінетне+дослідження+ЦПД.+Липень+2020.pdf/b7398098-a602-524d-7f88-6189058f69d3?version=1.0&t=1597301028775> (дата звернення: 11.01.2022).
3. Головне управління статистики у м. Києві : веб-сайт. URL: <http://www.kiev.ukrstat.gov.ua> (дата звернення: 16.01.2022).
4. Колективні засоби розміщування в Україні // Ukrstat.org - публікація документів Державної Служби Статистики України : веб-сайт. URL: [https://ukrstat.org/uk/operativ/operativ2019/tyr/kol\\_zas\\_ukr/arch\\_kol\\_zas\\_ukr.htm](https://ukrstat.org/uk/operativ/operativ2019/tyr/kol_zas_ukr/arch_kol_zas_ukr.htm) (дата звернення: 16.01.2022).
5. Литвинчук Я., Кляцька А., Терзов В. Cushman & Wakefield // Дослідження: Готельний ринок Києва на карті Європи. 2017. URL: <https://cushmanwakefield.com.ua/uk/doslidzenna-gotelinii-rinok-kieva-na-karti-evropi> (дата звернення: 25.12.2021).
6. Непочатенко В. О. COVID-19 і туризм: аналіз ситуації та економічні шляхи виходу з кризи. *Ефективна економіка*. 2020. № 7. URL: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=8079> (дата звернення: 10.01.2022).
7. Ніколайчук О. А. Тренди розвитку вітчизняної індустрії гостинності в умовах COVID-19. *Вісник Харківського національного університету імені В. Н. Каразіна*. Сер. Міжнародні відносини. Економіка. Країнознавство. Туризм. 2021. № 13. С. 108-114.
8. Парфіненко А. Ю. Міжнародний туризм в Україні: геополітичні аспекти глобального явища. *Актуальні проблеми міжнародних відносин*. 2015, Т. 1, № 126. С. 12-23.
9. Січка І. І. Інвестиційна привабливість готельного бізнесу в Україні. *Бізнес-навігатор: науково-виробничий журнал*. 2019. Вип. 6 (566). С. 31-35. URL: [http://businessnavigator.ks.ua/journals/2019/55\\_2019/7.pdf](http://businessnavigator.ks.ua/journals/2019/55_2019/7.pdf) (дата звернення: 15.12.2021).
10. Феноменальна стійкість і гнучкий тренд. Як апарт-готелі стають захисним активом у кризу // Новини бізнесу, економіки, фінансів, ринків і компаній : веб-сайт. URL: <https://biz.nv.ua/ukr/markets/podorozhi-chomu-apart-goteli-stali-populyarni-v-2020-standard-one-terminal-v-kiyevi-foto-50127159.html> (дата звернення: 18.12.2021).
11. World Economic Situation and Prospects 2017 : report // United Nations. New York, 2017. URL: [https://unctad.org/system/files/official-document/wesp2017\\_en.pdf](https://unctad.org/system/files/official-document/wesp2017_en.pdf) (дата звернення: 25.01.2022).

**Пошивайло-Штрубе Любов Юрївна**, доктор природничих наук, магістрант кафедри готельно-ресторанного і туристичного бізнесу ПВНЗ «Київський університет культури», Київ, lyubov\_posh@ukr.net.

**Антоненко Володимир Степанович**, професор, доктор географічних наук, завідувач кафедри готельно-ресторанного і туристичного бізнесу ПВНЗ «Київський університет культури», Київ, antvns@ukr.net.

**Poshyvailo-Strube Liubov**, Dr. rer. nat, Master's Student at the Department of Hotel, Restaurant and Tourism Business of Kyiv University of Culture Kyiv, lyubov\_posh@ukr.net.

**Antonenko Volodymyr**, Professor, Doctor of Geographical Sciences, Head of the Department of Hotel, Restaurant and Tourism Business of Kyiv University of Culture, Kyiv, antvns@ukr.net.