

ІНВЕСТИЦІЙНІ РИЗИКИ В ІНДУСТРІЇ ГОСТИННОСТІ В УМОВАХ ВІЙСЬКОВОГО ЧАСУ

Національний університет біоресурсів і природокористування України

Анотація. У статті досліджено сучасний стан інвестиційної сфери України в індустрії гостинності, враховані інвестиційні ризики в умовах військового стану та запропоновано заходи, покликані сприяти забезпеченню сприятливого інвестиційного клімату.

Ключові слова: інвестиції; інвестиційний потенціал; інвестиційний ризик; операційна рентабельність; готельно-ресторанний бізнес; туризм.

Abstract. The article examines the current state of Ukraine's investment sphere in the hospitality industry, takes into account investment risks in the conditions of martial law, and proposes measures designed to help ensure a favorable investment climate.

Keywords: investments; investment potential; investment risk; operational profitability; hospitality business; tourism.

Розвиток туризму та готельно-ресторанного господарства, а також ефективна діяльність підприємств цієї сфери в Україні значною мірою залежать від інвестиційного потенціалу, що формується з різних фінансових джерел, зокрема, залучених інвестицій. Інвестиційні ресурси є однією з основних складових ресурсного забезпечення діяльності сфери гостинності, проте слід зазначити, що для інвесторів у період будь-якої кризи існують ризики вкладення коштів у будь-який бізнес, в тому числі готельно-ресторанний. На сьогоднішній день, в умовах військового стану, проблематика залучення інвестицій у сферу готельно-ресторанного бізнесу є дуже актуальною. За інвестиційною теорією в країну, в якій йде війна, інвестиції не вкладаються, оскільки мають надзвичайно високі ризики. Проте ми стали свідками не звичайної війни, а гібридної, тому інвестиції в індустрію гостинності в Україні продовжують надходити і є досить рентабельними. Позитивними змінами, які покращили бізнес-клімат в Україні, є надання Україні статусу кандидата на вступ до ЄС, скасування мит та квот на український експорт, «транспортний безвіз».

Розглядаючи докладніше вплив інвестицій на готельно-ресторанний бізнес, слід зазначити, що інвестиції – це вкладення капіталу задля забезпечення прибутку та зростання його вартості у майбутньому періоді. По об'єктах інвестування виділяють інвестиції в технічний та кадровий потенціал цих суб'єктів господарювання, їх сировинні та товарні ресурси, інноваційні розробки, а також фінансові інструменти. Інвестиції в технічний потенціал підприємства готельно-ресторанного бізнесу складають вкладення капіталу у придбання, модернізацію, ремонт машин та обладнання, приладів, інвентарю, будівництво, придбання та реконструкцію об'єктів нерухомості. Інвестиції у кадровий потенціал пов'язані з навчанням працівників підприємства, вкладеннями у підвищення їхньої кваліфікації. Інвестиції в сировинні та товарні ресурси становлять приріст цих ресурсів підприємства готельно-ресторанного господарства. Інноваційні інвестиції пов'язані з реалізацією інновацій у сфері готельно-ресторанного бізнесу, зокрема появою нових форматів чи концепцій розвитку, нових пропозицій технологічних послуг та способів їх просування на ринку, а також нових підходів до управління діяльністю підприємств [1].

За офіційними даними Міністерства економіки України на початку жовтня 2022 року до уряду щодо майбутніх інвестицій в Україну надійшло понад 250 заявок [2]. За три місяці роботи інвестиційної платформи Advantage Ukraine надійшло більше ніж 500 запитів стосовно можливостей інвестування в Україні, а також пропозицій проектів та торгівельної співпраці [3].

В Україні визначено 10 основних галузей, які мають суттєвий інвестиційний потенціал [4]: оборонно-промисловий комплекс; металургія та металообробка; енергетика; природні ресурси; агропромисловий комплекс; логістика та інфраструктура; промислове виробництво; деревообробка та

меблеве виробництво; фармацевтика; інноваційні технології. У вищезазначеному переліку відсутній готельно-ресторанний бізнес та туристична галузь країни, проте це зовсім не означає, що інвестиції у вітчизняну індустрію гостинності не відбуваються. Розвиток сільського зеленого туризму, відновлення туристичної логістики та інфраструктури, ревіталізація та побудова нових готелів та ресторанів, в яких активно використовуються вироби деревообробної та меблевої промисловості, активне використання штучного інтелекту в HoReCa, блокчейн для обробки бази даних потенційних клієнтів їх запитів для формування привабливої пропозиції для гостя готелю і прибуткової для власника [5]. Тобто ми бачимо, що індустрія гостинності є міжгалузєвою і може залучати не лише прямі інвестиції, але і через присутність у 10 інших галузях економіки країни, які визначені державою як основні для інвестицій.

Готелі залишаються привабливими об'єктами для інвестицій. У порівнянні з будь-яким іншим видом нерухомості, як-от будівництво чи купівля бізнес-центрів або складських приміщень, дохідність на метр квадратний саме готельних об'єктів завжди була вищою мінімум на 5-10%. Протягом останнього десятиліття вартість готельного бізнесу зросла на 110%. У Буковелі ця цифра сягає 150-180%, тобто нерухомість подорожчала фактично в три рази. В інших регіонах — Києві, Одесі, Львові — в два. Ті, хто побудував готелі на початку 2000-х, вже окупили їх операційно й навіть подвоїли капіталізацію своїх об'єктів [6].

В умовах війни попит на бізнес-центри й торговельні об'єкти суттєво знизився. Багато компаній переїхали в інший регіон або закрилися, тож офіси тепер пустують, а будівництво готелів триває. Продовжують зводитись об'єкти в Івано-Франківську та області, у Львові та навіть Одесі. У Києві більшість інвесторів взяли паузу й не беруться закінчувати почате, якщо вклали менше 50% коштів. Вони чекають на закінчення бойових дій, щоб зрозуміти нову кон'юнктуру ринку і, можливо, зробити свій готель простішим за рівнем або, навпаки, дорожчим. У майбутньому вартість будівництва тільки дорожчатиме, як і ціна метра квадратного на купівлю/продаж. Збільшиться і собівартість, оскільки багато регіонів України стануть привабливими для бізнесу після закінчення війни. Подібне було з Хорватією та Чорногорією, які після Балканських війн стали одними з кращих міжнародних курортів. Звісно, ситуація на півдні та сході абсолютна протилежна за вищеописану.

Аналіз європейського ринку нерухомості показав, що її дохідність — максимум 5% річних. Будувати складно: постійно треба узгоджувати дозволи, до того ж операційна рентабельність щороку зменшується до 20% і менше. В Україні навіть в умовах війни зниження планового прибутку в готелях, наприклад, Івано-Франківщини чи Буковелі, становить не більше 15-20%. Інвестуючи в готельну нерухомість вже зараз, можна розраховувати на дохідність 10-15% річних. Середня окупність проекту становить 7-8 років за умови заповнюваності готелю чи апартаментів на 55-65%.

Готелі, якими займаються професійні керуючі компанії чи готельні оператори, приносять прибуток із першого, максимум другого місяця роботи. Це реально й сьогодні. Якщо відкривати готель у високий або середній сезон й одразу робити доступним бронювання, він може бути заповненим вже в перший день. У такому режимі готельний бізнес може працювати роками. Питання лише в операційній рентабельності, на яку впливає курс долара, й нестабільності цін. Щоб мінімізувати ризики в умовах війни, кошти вкладаються в об'єкти, які будуються у Києві, Львові, Буковелі. Ймовірність ракетних атак тут нижча, ніж в інших регіонах України, тож ці міста є відносно безпечними для інвестування.

Нині є сенс вкладатися в смарт-апартаменти, які частково належать до житлової нерухомості й частково — до готельної, оскільки люди переміщуються всередині країни й шукають нове житло на 3-6 місяців або до року. Щодо внутрішнього туризму, то він міцно закріпився на заході України, тому що навіть після нашої перемоги Приазов'я та Причорномор'я будуть певний час закритими через мінування акваторії. Також популярними стають заміські готельні комплекси, куди можна доїхати за дві-три години на машині.

Коли велика війна закінчиться перемогою України, прогнозується повноцінне відновлення туристичного ринку протягом 2-3 років і сприятливий інвестиційний клімат, що допоможе повернути іноземних туристів. Такі країни, як США, Німеччина, Великобританія, Польща та Туреччина найбільш зацікавлені інвестиційними можливостями в Україні. Отже, це означає, що наша держава залишається досить привабливою для інвесторів багатьох країн.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Klymchuk, A., et al. (2021). Crisis Management of Restaurant Business in Modern Conditions. *Journal of Environmental Management and Tourism*, (Volume XII, Summer), 4(52): 977 - 985. DOI:10.14505/jemt.v12.4(52).
2. Міністерство економіки України [офіційний сайт]. URL: <https://www.me.gov.ua> (дата звернення: 29.01.2024).
3. Advantage Ukraine [офіційний сайт]. URL: <https://advantageukraine.com> (дата звернення: 26.01.2024).
4. Країна можливостей: чому інвестор прийде в Україну. URL: <https://www.epravda.com.ua/columns/2022/09/29/691997/>(дата звернення: 25.01.2024).
5. Bokovets, V. ., Moskvichova, O. ., Hryhoruk, I. ., & Suprunenko, S. . (2020). The ways of Improving the Innovation Management in Ukraine Using the International Development. *European Journal of Sustainable Development*, 9(2), 203. <https://doi.org/10.14207/ejsd.2020.v9n2p203>
6. Лупашко Артур. Інвестиції в готельний бізнес в Україні під час війни: чи вигідно. URL: <https://inventure.com.ua/uk/analytics/formula/investiciyi-v-gotelnij-biznes-v-ukrayini-pid-chas-vijni:-chi-vigidno> (дата звернення: 29.01.2024).

Москвічова Олена Сергіївна, кандидат економічних наук, доцент, доцент кафедри готельно-ресторанної справи та туризму, Національний університет біоресурсів і природокористування України, Київ, e-mail: devenezia@gmail.com

Olena Moskvichova – PhD of economics, Docent, Associate professor of the Department of Hotel and restaurant business and tourism, The National University of Life and Environmental Sciences of Ukraine, Kyiv, e-mail: devenezia@gmail.com