

В последние годы рынок гостиничной недвижимости в Украине часто рассматривали через призму подготовки страны к Евро 2012. Безусловно, такое масштабное событие выступило определенным катализатором развития рынка. С одной стороны, оно повлияло на комплексное развитие инфраструктуры — аэропортов, дорог, вокзалов; с другой — дало толчок появлению качественного номерного фонда. Однако гостиничная недвижимость — это долгосрочные проекты, поэтому разовое мероприятие не может существенно повлиять на привлекательность гостиничного бизнеса для инвесторов или динамику развития рынка в целом

Марина Сугак

РЫНОК ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ в Украине: динамика развития

Рынок нового качественного предложения в гостиничном сегменте Украины начал формироваться еще в начале 2000-х годов. Однако финансовый кризис 2008–2009 гг. привел к «замораживанию» целого ряда проектов, к которым постепенно начали возвращаться лишь в 2010–2011 годах. Сегодня ситуация потихоньку меняется. Конечно, за 3–4 года реализовать и ввести в эксплуатацию достаточное количество гостиничных объектов — утопическая цель, но то, что в данное время гостиничный рынок Украины является одним из наиболее развивающихся и перспективных рынков страны, не оставляет сомнений.

Ключевыми факторами, формирующими спрос на гостиничные услуги в Украине, являются:

- ежегодный рост потока иностранных туристов;
- развитие деловой активности внутри страны;
- высокая наполняемость отечественных отелей, по сравнению с европейскими.

«За последний год спрос на услуги гостиниц категории 4-5* формировался преимущественно иностранными гостями столицы», — отмечает **Ярослава Чапко**, директор по развитию бизнеса компании **Knight Frank**.

Чаще всего это бизнес-туристы, предпочитающие останавливаться в гостиницах под управлением международных операторов. Нередко количество таковых составляет 70% от общего числа всех проживающих. «Вместе с тем, — продолжает эксперт, — вследствие сокращения командировочных расходов большинством украинских компаний их представители предпочитали останавливаться в бюджетных отелях».

Таким образом, независимо от категории гостиницы, по итогам 2011 — начала 2012 годов киевский рынок характеризовался довольно высоким спросом на услуги гостеприимства. По данным компании **Ernst & Young**, «среднегодовая загрузка столичных



гостиниц в 2011 году составила чуть более 60%». Что касается начала 2012 года, то, по словам **Дмитрия Прохорова**, исполнительного директора ассоциации «Звездочных Отелей», «с учетом «низкого сезона» (с 15 декабря по 20 января) наполняемость в киевских отелях составила 30–50%».

В дальнейшем гостиничные операторы ожидают увеличения уровня загрузки отелей, в частности, в период проведения Евро 2012. Но, по словам **Юрия Волоника**, директора отдела по управлению доходами гостиничного оператора «Премьер Интернешнл», «не хотелось бы преувеличивать значение чемпионата. После Евро 2012, при отсутствии консолидированной политики государства и бизнеса, отрасль может испытывать небольшое снижение наполняемости отелей за счет общего увеличения предложения на рынке, которое в разы превышает темпы роста спроса. Но все же после успешного приема чемпионата мы надеемся на улучшение имиджа нашей страны

как туристического направления, что позволит удерживать уровень заполняемости отелей в среднесрочной перспективе».

Среди положительных тенденций развития рынка гостиничной недвижимости Украины можно отметить новый подход инвесторов к реализации гостиничных проектов. Длительное время к строительству гостиниц относились в большей степени как к имиджевым, нежели к бизнес-проектам. **Алексей Евченко**, управляющий партнер компании ArtBuild Hotel Group, отмечает: «Чаще всего в гостиничные проекты инвестировали капитал, заработанный в других бизнес-отраслях (газ, уголь, металл). Поэтому иногда заказчики реализовывали проекты гостиниц лишь потому, что это престижно, или потому, что понравился определенный участок земли. Мало кто задумывался над тем, будет ли «работать» этот проект в данном месте. Сейчас ситуация меняется к лучшему. Люди начинают относиться к гостиничному сегменту как к



серьезному бизнесу, который может давать привлекательную норму рентабельности. Сегодня в этом отношении гостиничный проект практически ничем не отличается от торговой или офисной недвижимости, а в некоторых аспектах он может быть гораздо более прибыльным и интересным для инвестора. К примеру, если строить объекты, соответствующие международным стандартам, то западные инвесторы будут проявлять к ним повышенный интерес и сегодня смогут заплатить за них даже больше, чем заплатят завтра, когда этот рынок получит определенное количество качественных продуктов. Справедливость этого доказывает развитие российского рынка гостиничной недвижимости, который в 2012 году был признан наиболее интересным для инвестирования в Восточной Европе на ежегодном Международном инвестиционном гостиничном форуме в Берлине. По результатам 2011 года оборот гостиничного рынка в РФ составил более миллиарда долларов, а в этом году он, по прогнозам, может достичь двух с половиной миллиардов. В Украине сегмент гостиничной недвижимости находится на начальном этапе развития. Поэтому тем более очень важно, кто будет на этом рынке первым».

Для активизации инвестиций в рынок гостиничной недвижимости в 2011 году в Украине было принято ряд законодательных актов. В частности, в июле 2011 года Верховная Рада приняла Закон Украины «О внесении изменений в некоторые законы Украины относительно развития и подготовки отельной инфраструктуры к проведению в Украине финальной

части чемпионата Европы 2012 года по футболу». Данный документ предусматривает временное освобождение от уплаты налога на прибыль гостиниц категории три, четыре и пять звезд, если они будут введены в эксплуатацию до сентября 2012 года. Однако, как отмечает Ярослава Чапко, «реальное влияние на отечественный рынок данная мера не оказала — гостиниц по-прежнему строится мало, а сроки ввода многих объектов затягиваются на несколько лет. Киевский рынок гостиничной недвижимости, несмотря на высокую доходность, по сравнению с европейским, остается непрозрачным и непонятным для иностранных инвесторов. А для украинских инвесторов решающим критерием для развития гостиничных проектов является возможность получения доступного внешнего финансирования, что, к сожалению, пока не может предложить украинский банковский сектор».

Относительно начала 2012 года, по словам Дмитрия Прохорова, «о качественных изменениях за такой краткий промежуток времени (конец 2011 — начало 2012 гг.) говорить не приходится: законы и подзаконные акты, касающиеся гостиничной индустрии, не принимались вовсе; а внедрение стандартов в сетевых отелях продолжалось по внутренним планам обучения персонала».

Это еще раз доказывает, что для стимулирования рынка гостиничной недвижимости Украины накопившиеся проблемы (среди которых «неподъемные» условия кредитования, бюрократия и монополизация этапа «разрешительной документации», устаревшие строительные нормы, отсутствие юридического механизма категоризации гостиниц, дефицит квалифицированного персонала) нужно решать комплексно. Кроме того, если ознакомиться с мировой статистикой, определяющей количество номерного фонда на 1000 проживающих жителей в той или иной европейской стране, то увидим следующие цифры:

- в Украине (информация из разных источников) данный показатель колеблется от 1,6 до 3,2 номера на 1000 жителей;

- в Польше — от 6 до 8;

- во Франции — около 13–14.

Такая же статистика по городам показывает:

- в Берлине данный показатель достигает 16,8;

- в Вене — 10,1;

- в Лиссабоне — 9,9;

- в Варшаве — 7,5;

- в Киеве — 3,2.

Цифры говорят сами за себя. Потенциал гостиничного рынка Украины огромен. По подсчетам экс-

пертов, его емкость составляет минимум \$20 миллиардов. Другой вопрос, как будет развиваться страна и ее туристическая привлекательность в целом, а, соответственно, насколько будет востребована гостиничная недвижимость. Пока прогнозы неоднозначные. По словам Дмитрия Прохорова, «должна заработать государственная целевая программа развития туризма и курортов на 2011–2015 годы. Для этого нужны денежные средства, которые наше государство выделять не торопится».

Новый номерной фонд

2011 и начало 2012 года ознаменовались открытием ряда новых гостиниц в разных регионах Украины. Так, в 2011 году в Киеве были введены в эксплуатацию две гостиницы:

- Ibis (3*, бул. Т. Шевченко, 25, на 212 номеров) — первый трехзвездочный отель под управлением международного гостиничного оператора Accor Group;

- гостиница «Космополит» (4*, ул. В. Гетьмана, 6, на 160 номеров) в составе торгово-развлекательного комплекса «Большевик».

В начале 2012 года в украинской столице было введено в эксплуатацию еще два объекта:

- трехзвездочная гостиница «Автограф» (ул. Предславинская, 35д, на 275 номеров);

- пятизвездочный отель Fairmont (ул. Набережно-Крещатицкая, 1а, на 257 номеров).

Теперь в распоряжении Киева пять 5-звездочных гостиниц:

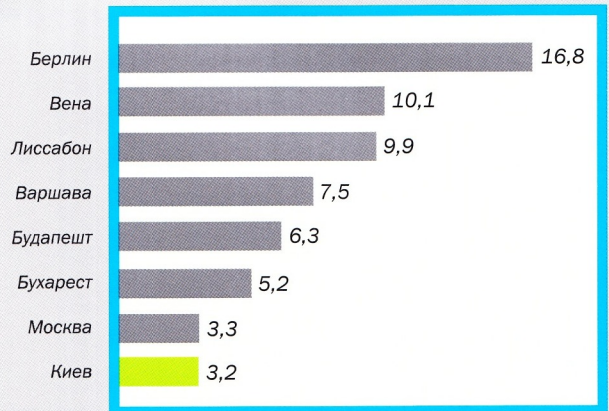
- «Премьер Палас»;
- Hyatt;
- InterContinental;
- «Опера»;
- Fairmont.

Кстати, в инфраструктуру нового 5-звездочного отеля Fairmont входят: балльный зал для торжественных мероприятий, SPA-центр с фитнес-клубом, рестораны, бары и конференц-залы.

По данным компании Knight Frank, «все за последний год в Киеве велось строительство 12 гостиничных объектов и реконструкция двух существующих гостиниц «Братислава» и «Спорт», которые после ее окончания должны соответствовать уровню 4*».

Что касается региональных рынков страны, то, по словам **Элеоноры Мельник**, **руководителя отдела консультаций по недвижимости в Украине компании Ernst & Young**, «новое предложение отелей

Обеспеченность гостиничными номерами ряда европейских городов (номеров на 1000 жителей)

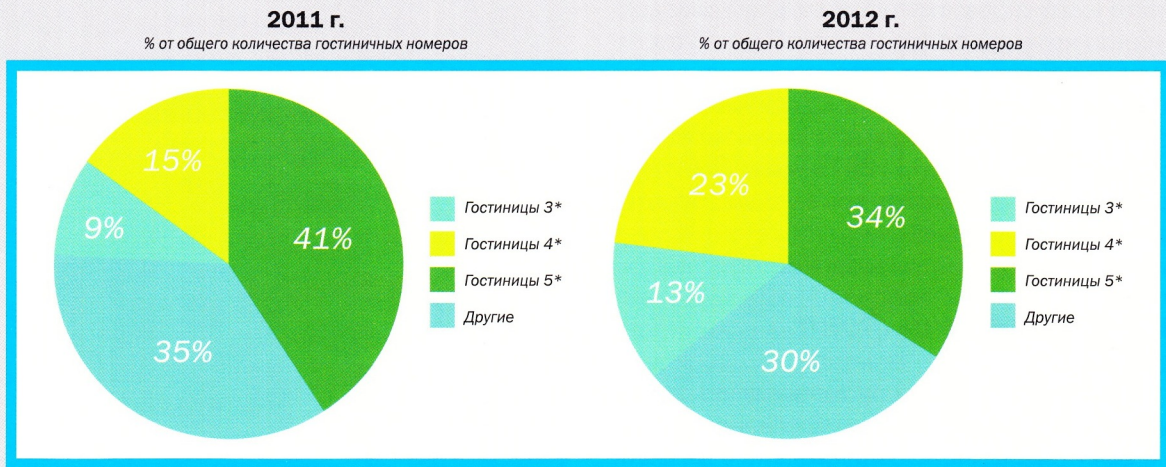


Источник: NAI Becar Moscow, Colliers Budapest, Instituto Nacional de Estatistica Portugal, 2011.

в 2011 году составило более 15 объектов. Наиболее значимым событием года является открытие отеля в Запорожье под управлением международного гостиничного оператора Starwood Hotels & Resorts Worldwide, Inc. — отеля Four Points by Sheraton, который расположен на пересечении бул. Т. Шевченко и ул. Набережной (в центральной части города) и располагает 164 номерами. Еще одним важным событием является открытие первого пятизвездочного отеля в Харькове — «Харьков Палас», расположенного на центральной площади города — пл. Свободы. Отель располагает 180 номерами и находится под управлением национального гостиничного оператора Premier International (входит в сеть Premier Hotels). Помимо вышеперечисленных событий, в 2011 году были открыты гостиницы, находящиеся под управлением национальных операторов, а именно 5 гостиниц под брендом Reikartz Hotels & Resorts (Львов, Почаев, Днепропетровск, Кировоград, Севастополь) и одна — под брендом Royal Hotels & SPA Resorts (Royal Grand Hotel в г. Трускавец, которая входит в состав санаторно-курортного комплекса «Женева»).

Если говорить о подготовке украинского рынка гостиничной недвижимости к чемпионату Европы по футболу 2012, то готовность четырех принимающих городов — Киева, Львова, Харькова и Донецка — намного лучше, чем предполагалось ранее. Естественно, каждый город подошел к процессу подготовки по-разному.

Структура рынка гостиничной недвижимости



Источник: Knight Frank Research, 2012

Как отмечает **Юлия Витер**, маркетолог исследовательской компании «Соцмарт», «традиционно лучше остальных городов подготовлен к событию Киев. В украинской столице сосредоточено большое количество гостиниц высокого класса (4–5*), а также представлено 5 отелей международных гостиничных операторов.

Рынок Львова также показал неплохой результат. Он отличается наличием достаточно большого количества отелей, имеющих свою историю. В то время как Донецк и Харьков нацелены на строительство новых объектов».

Самое большое количество гостиничных проектов сосредоточено во Львове. По данным компании «Соцмарт», в 2011 году во Львове и области 35 гостиничных объектов находились на стадии проекта, а 24 — в процессе строительных работ.

До начала Евро 2012 во Львове планируют открыть еще ряд гостиниц, среди которых:

- отель «Нобилис»;
- вторая очередь 5-звездочной гостиницы на 32 номера «Леополис» (ул. Театральная, 16);
- вторая очередь 4-звездочной гостиницы на 17 номеров «Винтаж» (ул. Староєврейська, 25-27);
- 4-звездочная — «Євроспорт» (пл. Петрушевича, 1).

Кроме того, откроют свои двери отреконструированные отели «Жорж», «Гранд отель», «Шопен», «Астория» (4*, 45 номеров, ул. Городецкая, 15) и «Швейцарский» (4*, 7 дополнительных номе-

ров, ул. Князя Романа, 20/22). Заметим, для размещения фанатов и болельщиков во Львове и области будут использоваться мотели, пансионаты, санатории, молодежные хостелы, частные апартаменты и палаточные городки. Также активная подготовка к приему гостей ведется в общежитиях «Львовской политехники». Из 14 общежитий выделили три (№№ 8, 10 и 11). В них планируется разместить три тысячи иностранных болельщиков. Кроме того, для датских болельщиков во Львове готовят фан-кемпинг. Недавно был подписан договор между Федерацией футбола Дании с гостиничным комплексом «Бухта викингов», на территории которого разместится кемпинг на три тысячи мест.

Немного улучшилась ситуация в Донецке, где с 1 апреля 2011 года международная гостиничная сеть Wyndham Hotel Group взяла в управление бывший отель «Атлас» под брендом Ramada, а в 2012 году сдали в эксплуатацию гостиничный комплекс «Виктория», который входит в число отелей, принимающих Евро 2012. На данный момент в активе комплекса уже есть четырехзвездочная гостиница на 38 номеров. Кстати, всего в 100 метрах от отеля находится стадион «Донбасс Арена».

По словам городских чиновников, к началу чемпионата город планирует открыть еще 13 новых гостиниц и кемпинг-парк на 3,5 тысячи мест. Кроме того, реконструируется 5 общежитий (3 — в Донецке, 2 — в Макеевке) на 3000 мест.



Однако, даже если все анонсированные проекты будут реализованы, гостям Донецка во время Евро 2012 придется столкнуться с дефицитом мест. Такая ситуация, как заявил **Борис Колесников, вице-премьер-министр Украины и министр инфраструктуры Украины**, произошла потому, что «Донецк — промышленный центр, и здесь невозможно иметь такое же количество гостиниц, как в Лондоне. Бизнес сомневается, насколько рационально вкладывать многомиллионные инвестиции в гостиничный сектор ради трех недель чемпионата. Хотя на сегодняшний день, по поручению Президента Украины, мы разрабатываем постчемпионатный формат поддержки Донецка и Харькова со стороны власти в стремлении развивать малый и гостиничный бизнес по окончании соревнований. В первую очередь речь идет об активной реализации проектов выставочных центров».

В Харькове сегодня насчитывается наименьшее количество новых гостиниц. Из больших достижений города можно отметить открытие первой 5-звездочной гостиницы «Харьков Палас», которую сдали в эксплуатацию в конце 2011 года. В январе 2012 года здесь был открыт 3-звездочный отель на 47 номеров «Reikartz Харьков» (ул. Чубаря, 4). Кроме того, на время проведения чемпионата в Харькове будет отремонтировано большое количество студенческих общежитий, а на территории Журавлиевского гидропарка площадью 8 га планируют открыть кемпинг на 5000 мест.

Таким образом, отели высшей категории востребованы в столице Украины и крупных городах страны. В Киеве, по словам Дмитрия Прохорова, «уже можно наблюдать робкое начало конкуренции между 5-звездочными отелями. Ее результат — снижение цены на номера».

В большинстве регионов потребители отдают предпочтение гостиницам среднего уровня, что во многом определяется дифференциацией доходов. Поэтому, по данным компании Ernst & Young, «национальные гостиничные операторы — Premier International и Reikartz Hotel Management — планируют развивать направление бюджетных отелей — категории 2*. Так, в 2012 году Premier International намерен развивать отели категории 2* под брендом «Компас Отель». Развитие новых бюджетных отелей предполагается осуществлять преимущественно по франшизе. Оператор Reikartz Hotel Management для управления двухзвездочными отелями также планирует создать новый бренд «Рациотель».

По последним данным, в скором времени ожидается открытие двухзвездочных отелей «Рациотель»



*Ми забезпечимо ваші потреби
комфортним сном*

Виробник ортопедичних матраців №1 в Україні — компанія «Катеринославські меблеві майстерні» пропонує широкий вибір продукції для готелів будь-якої категорії. Продукція компанії задовольнить будь-які ваші побажання в комфорті та дизайні.
З нашою продукцією ми можемо додати «зірок» Вашому бізнесу.

Компанія пропонує:

- Ортопедичні матраци
- Ортопедичні подушки
- Наматрацники
- Топпери
- Ортопедичні каркаси

www.matras-emm.com



чемпионата, а 15 % — это проекты-«однодневки», созданные специально под Евро 2012».

По уровню обслуживания украинские хостелы не уступают европейским. Они соответствуют международным стандартам по 5-ти основным критериям оценки качества, предложенным международными системами бронирования гостиниц:

- месторасположению;
- подготовке обслуживающего персонала;
- чистоте;
- безопасности;
- особой атмосфере (fun — насколько весело и прикольно).

«Иногда, — отмечает Роман Пономаренко, — по стандартам обслуживания украинские хостелы превосходят 2-3-звездочные гостиницы, поскольку мы работаем по стандартам ISO. Кроме того, нашим флагманом является обслуживающий персонал. Хостелы — это кузница кадров для гостиничного рынка Украины. Мы работаем со студентами, людьми, прекрасно владеющими иностранными языками. Каждый из них проходит серьезное обучение и подготовку. Мы не жалеем для этого ни времени, ни средств. В этом, к сожалению, заключается проблема существующих советских 2-3-звездочных гостиниц. Ведь, помимо готовности вложить деньги в физическую реконструкцию объекта, важно соблюсти еще одно условие — уволить весь «старый» персонал и набрать новый. Хотя это звучит жестко, но это наши реалии. Набрать студентов и научить гораздо проще, чем переучить тех, кто работает в данной сфере десятки лет. Если владельцы готовы вложить минимум \$5000 в каждого сотрудника управленческого звена и около \$2000 на тренинги для линейного персонала, отели начнут работать и приносить доход». Таким образом, современные хостелы, сочетая доступную стоимость проживания и высокое качество обслуживания, составляют серьезную конкуренцию 2-3-звездочным гостиницам советского типа.

Перспективы рынка

В зоне основного внимания инвесторов и девелоперов по-прежнему остается сегмент высококлассных гостиниц. Но в следующие несколько лет, при условии реализации анонсированных проектов, этот сегмент будет практически сформирован.

По крайней мере — в Киеве. Что касается сегмента среднего ценового уровня — отелей 2-3* — здесь перед инвесторами открываются самые широкие и интересные перспективы.

Открытие в 2011 году гостиницы Ibis — первого отеля категории есопоту в Киеве под управлением международного оператора, положило начало формированию нового качественного предложения в этом сегменте. Теперь, по словам Алексея Евченко, «данный сегмент должен развиваться семимильными шагами. Ведь если 2-3-звездочные гостиницы строить качественно, с правильным подходом к развитию и финансовому структурированию проектов, это будет высокорентабельный и успешный бизнес».

Территориально развитие гостиничного бизнеса перспективно в любом регионе нашей страны. Как отмечает Ярослав Чапко, «для развития городских гостиниц потенциал есть в любом областном центре Украины, поскольку гостиничный фонд в таких городах давно устарел и нуждается в серьезном обновлении. Для развития курортного и лечебного туризма перспективными территориями являются Крым, Черноморское побережье, Карпаты, а также лечебные источники».

Тем более что в Украине есть успешные примеры развития региональных гостиниц. Так, регион Буковель показал, что при правильных инвестициях и качественной реализации проектов можно получить большой поток туристов. Уровень заполняемости гостиниц в Буковеле в зимний сезон, несмотря на высокую конкуренцию, достигает 100 %. Точно так же можно подойти к развитию гостиничных проектов в других регионах страны. По словам **Дарона С. Роуза, управляющего партнера компании ArtBuild Hotel Group**, «перспективным является развитие гостиничного бизнеса в Крыму. Конечно, нужно учитывать особенность региона. Там красивая природа, но довольно короткий сезон, а значит, привлекать туристов необходимо дополнительными «фишками». К примеру, можно развивать гостиничный бизнес за счет лечебниц или игрового бизнеса. В Украине разрешают открывать казино в гостиницах 4-5*. Такая игровая зона позволит туристам приезжать в Крым не только летом». В Украине также набирает обороты тенденция приглашения на работу экспатов, в частности, для управления большими предприятиями. Поэтому отели, построенные по европейским стандартам, предлагающие качественный сервис по адекватной цене, будут иметь большой спрос в любом развивающемся регионе страны». **▲**