

6. Gasidjak, V. S., Kazak, V. M. (2009). Razrabotka intellektulynoy sistemi diagnostirovaniya objektov gazo-transportnoi sistemi [Development of intellectual sys-

tems diagnostics objects of gas transport system]. Materials IX Intern. scientific-technical. Conf. "Avia – 2009", 16.46–16.50.

*Рекомендовано до публікації д-р техн. наук Казак В. М.  
Дата надходження рукопису 27.01.2015*

**Гасиджак Віктор Степанович**, кандидат технічних наук, начальник ГКС «Воловець», кафедра автоматизації та енергоменеджменту, Національний авіаційний університет, пр. Комарова, 1, м. Київ, Україна, 03058

E-mail: HVSTUR@rambler.ru

**Кравчук Миколай Петрович**, кандидат технічних наук, асистент, кафедра автоматизації та енергоменеджменту, Національний авіаційний університет, пр. Комарова, 1, м. Київ, Україна, 03058

E-mail: kravchuknp@ukr.net

**Шулевка Василь Васильович**, аспірант, кафедра автоматизації та енергоменеджменту, Національний авіаційний університет, пр. Комарова, 1, м. Київ, Україна, 03058

E-mail: shulvasya@gmail.com

УДК 658.012.32

DOI: 10.15587/2313-8416.2015.36258

## АНАЛИЗ КОНЬЮНКТУРЫ ГОСТИНИЧНОГО И ТУРИСТСКОГО РЫНКОВ УКРАИНЫ

© В. М. Левыкин, В. В. Дэвон

*В статье дан детальный анализ гостиничного и туристического рынков Украины, анализ действующего законодательства Украины. Представлен рейтинг самых дорогих гостиничных номеров Украины и мира. Статья будет полезна для собственников гостиниц, а также для украинских и зарубежных инвесторов*

**Ключевые слова:** мини-гостиницы, гостиничные проекты, конъюнктура гостиничного рынка, туристский рынок, законодательство Украины

*The article provides a detailed analysis of Ukrainian hotel and tourism markets as well as current Ukrainian laws. Ratings of the most expensive hotel rooms in Ukraine and worldwide are shown. The article will be useful for the hotel owners and for Ukrainian or International investors*

**Keywords:** mini-hotels, hotel projects, hotel market conjuncture, tourist market, Ukrainian Law

### 1. Введение

Гостинично-туристический бизнес в Украине постепенно набирает обороты. Строятся новые гостиницы, растет качество обслуживания. Но это только первые шаги. В этой статье предлагается обзор конъюнктуры гостиничного рынка (ГР) и туристского (тур.) рынка (ТР) Украины, а также информация о самых дорогих гостиничных номерах (ГН) Украины и мира. Активизации гостиничного бизнеса (ГБ) Украины способствовали такие факторы, как:

- интерес международных (межд.) гостиничных операторов (ГО);
- чемпионат Европы по футболу Евро-2012 (Е-12);
- дефицит гостиничных мест;
- перспективы делового и тур. посещений.

С середины 90-х гг. наблюдался спад развития рынка гостеприимства (РГ) в Украине. Зарубежные (зар.) инвесторы и украинские (укр.) специалисты полностью переключились на гостиничные проекты (ГП) с небольшим сроком окупаемости – офисные и торговые объекты, жилье и т. д. Не способствовал развитию ГБ и финансовый кризис, ставший серьезной проверкой для всех ГП, пережить который смогли не

все. Сегодня в сфере ГБ в Украине наблюдается иная ситуация – активизация инвесторов, чему поспособствовал целый ряд причин. Одна из основных причин стабилизации на РГ Украины (РГУ) – относительная стабильность укр. экономики и политики. Данные факторы влияют на доверие зар. инвесторов, возможность осуществления текущих и начало работы над новыми ГП. Это вызвано и неспособностью мини-гостиниц (м-г) удовлетворять спрос. Благодаря повысившемуся материальному (мат.) уровню граждан стал повышаться спрос на апартаменты мирового (мир.) уровня, увеличился рост тур. привлекательности Украины. За последние годы цены в м-г значительно повысились, при этом, количество гостей увеличилось в несколько раз.

Данная статья посвящена анализу конъюнктуры ГР и ТР Украины.

### 2. Анализ украинского законодательства (УЗ), литературных источников и постановка проблемы

Проблеме развития рынка гостиничных услуг (ГУ) и подготовке к чемпионату Европы по футболу, проходившем в Украине в 2012 г., посвя-

щены исследования таких авторов как Мару-щак Т. П. [1], Григоренко Ю. Н. [2], Зарубы Д. Г. [3], Никольской Н. П. [4] и др. Положительное влияние на дальнейшее развитие ГБ оказывают следующие тенденции:

- насыщение ГР объектами с минимальным сроком окупаемости;
- приближение к границам Украины границ ЕС;
- улучшение внутри Украины инвестиционного климата;
- рост бизнес-активности внутри государства.

Положительные результаты дало и антикризисное управление, создавшее менее жесткие и более выгодные условия для бизнесменов, которые хотят открыть в стране отель или м-г. При позитивной динамике роста спроса современный ГБ пока еще уступает остальным секторам коммерческой недвижимости в Украине по количеству уже реализованных проектов, но, по мнению экспертов, ситуация уже меняется и так будет недолго. Такие основные проблемы укр. ГБ, как отсутствие государственной (гос.) программы развития (ПР) и недостаток серьезных зар. инвестиций, уже решены. К сектору ГБ появился большой интерес, ситуация стабилизировалась и поэтому очень скоро данная сфера станет не только прибыльной для укр. инвесторов, но и для зар. инвесторов. Сегодня ГР Украины стабилизируется и активно развивается. Предоставление ГП налоговых льгот (НЛ) – важный шаг для дальнейшего развития ГБ. Правительство Украины внесло изменения в нормативно-законодательную базу (НЗБ) ГБ до проведения чемпионата Е-12: - Верховная Рада Украины в 1-м чтении приняла законопроект «О внесении изменений в некоторые законы Украины (ЗУ) относительно развития и подготовки гостиничной инфраструктуры к проведению в Украине финальной части чемпионата Европы 2012 г. по футболу». ЗУ от 08.07.2010 г. № 2468-VI, вступивший в силу 11.08.2010 г., согласно положениям которого в течение 10 лет (2011–2020 гг.) от уплаты налога на прибыль (ННП) освобождаются гостиницы категорий 3–5\*, если они были реконструированы, капитально (кап.) отремонтированы, построены и введены в эксплуатацию до 01.09.2012 г. Данная НЛ касается гостиниц, построенных в 2008–2012 гг. в городах для проведения чемпионата по футболу в 2012 г. Сделано это в рамках подготовки к проведению в Украине Е-12, что несомненно является положительным фактором. Но даже с такими послаблениями сегмент РГ в Украине за несколько лет увеличится максимум на треть. Безусловно, закон станет стимулом для строящихся м-г, а также для тех, кто планирует проводить определенные кап. работы по улучшению инфраструктуры своих объектов, расширению площадей, ремонту номерного фонда. Однако, неясен механизм применения данного льготного налогообложения, в том числе (т. ч.) порядок подачи заявок на применение таких ставок, порядок контроля над выполненными кап. работами, т. е. предстоит прояснить еще много вопросов, перед тем как этот закон начнет прозрачно работать. Кроме того, этот закон

будет стимулировать собственников гостиниц (СГ) проходить сертификацию на подтверждение той или иной категории гостиницы (3–5\*), что пока остается необязательным требованием. В целом, номерной фонд и количество гостиниц на РГУ неизменно растет. Проблемными аспектами остаются слабая динамика их роста и соотношения цена/качество самих предложений. Исходя из техн. процессов, процедур получения разрешений, финансового обеспечения и другие (др.) данные изменения уже вряд ли спровоцируют большой рост новых ГП. Указанный ЗУ был принят, чтобы сократить расходы инвесторам, а они, в свою очередь, могли вкладывать средства в новые ГП. В контексте подготовки к Е-12 принятие ряда законопроектов, предусматривающих упрощение процедуры оформления разрешительных документов и лицензирования для предприятий ГБ. Правительство разработало законопроект, определяющий правила организации игорного бизнеса (ИБ) в Украине, согласно которому казино можно будет размещать во всех 5\* гостиницах, а также в 3\* и 4\* ГП в Крыму, Трускавце, Моршине, Сваляве, Буковеле, Миргороде и Святогорске. Лицензии на занятия ИБ будут выдаваться на 21 год, их стоимость составит \$5 млн. С одной стороны, эксперты позитивно оценивают инициативу государства. Правительство путем предоставления НЛ всячески старается стимулировать инвестиции в строительство и реконструкцию гостиниц. Освобождение от ННП – положительный фактор, который может помочь сектору оживиться, однако он не сопровождается значительным сокращением налоговой нагрузки. При этом эксперты затруднились назвать сумму инвестиций, привлеченных в ГБ благодаря предоставлению НЛ. С др. стороны, предоставленные правительством НЛ запоздали примерно на 2 года. Новые ГП под эгидой Е-12 до проведения Е-12 не появились, т.к. времени на их реализацию не осталось. За такое короткое время невозможно разработать проект гостиницы, утвердить, построить и сдать в эксплуатацию. Большинство утвержденных проектов находились на начальной стадии строительства или же были заморожены по причине отсутствия финансирования, поэтому и не были готовы к Е-12. Следовательно, гос. целевая программа к Е-12 не была выполнена из-за несвоевременного регулирования и оказания государством влияния на осуществление утвержденных проектов. По данным компании «Соцмарт» (маркетинговые и информационно-аналитические услуги на рынке коммерческой и жилой недвижимости Украины), в Киеве и пригороде ныне ведется строительство 27 гостиниц, однако 50–60 % этих объектов стоят без движения [5]. А там, где работы продолжаются, не соблюдаются запланированные сроки. Актуальным остается вопрос обеспечения инвесторам прозрачных правил работы на РГ и сокращения сроков землевыводов и согласований ГП. В целом, НЛ вряд ли смогут глобально повлиять на приток инвестиций в РГУ. Некоторые НЛ так и остались лишь благими намерениями: ранее Гос. служба туризма и курортов на период 2011–2012 гг. планировала снизить до

10 % НДС на операции по предоставлению тур. услуг (размещение, питание, экскурсионные, спорт. и озд. ГУ, предоставляемые в гостиницах). Судьба данной инициативы сегодня неизвестна. Принятый парламентом Налоговый Кодекс Украины от 02.12.2010 г. № 2755-VI вводит новый налог – тур. сбор. Его размер – 0,5–1 % от стоимости ГН или др. места размещения (конкретный перечень отдан на откуп местным властям). Этот налог будут платить все туристы, останавливающиеся в организованных местах отдыха. Сбор введен не для стимулирования и поддержания развития ГБ, а как фискальная мера для пополнения бюджетов.

### 3. Цель и задачи исследования

Цель и задачи исследования – дать анализ конъюнктуры гостиничного и туристического рынков Украины.

Для достижения поставленной цели необходимо выполнить следующие задачи:

- дать анализ действующего украинского законодательства;
- проанализировать состояние рынка гостеприимства и перспективы его развития.

### 4. Анализ конъюнктуры и положения РГУ и ТР Украины

Индустрия гостеприимства (ИГ) в Украине – одна из самых динамично развивающихся отраслей экономики страны. Во многих регионах, и, прежде всего в Киеве, открываются новые гостиницы, в том числе м-г, реконструируются действующие, на качественно новый уровень выходит сервис, развивается инфраструктура. Улучшение соц.-эк. ситуации и мат. положения населения создали предпосылки для развития ИГ Украины. Позитивные результаты дала и тур. политика, проводимая государством, которое через систему лицензирования усилило контроль за качеством тур. обслуживания. В условиях глобализации, становления рын. экономики на Украине в каждой отрасли происходит поиск новых путей выхода на мир. рынок. Это касается и

туризма, от которого зависит функционирование более 40 отраслей экономики и около 10–15 % населения страны [6]. В 2012 г. прямой вклад туризма в ВВП оценивался в 28,8 млрд. грн. (2,2 % от ВВП) [7]. А объем экспорта по разделу «Путешествия» составил 571,8 млн. грн. (прирост +25 % по сравнению с 2011 г.), или 4,2 % в общем объеме экспорта ГУ, в то время как импорт составил 569,3 млн. грн. (+23,1 %), или 8,5 % от общего объема импорта ГУ [8]. Объем тур. потоков (ТП) значительно вырос. По данным Администрации Гос. пограничной службы (АГПС), по сравнению с 1995 г. в 2012 г. количество въездных туристов увеличилось в 6,2 раза, а выездных – в 3,1 раза. Украину посещает значительно больше иностранных туристов (ИТ), чем выезжает из нее. Так, если в 1995 г. поток выездных туристов превышал ТП въездных туристов на 86,5 %, в 2005 г. уже ТП выездных туристов был меньше ТП въездных туристов на 6,7 %, в 2008 г. – на 64,5 %, в 2009 г. – на 35,9 %, в 2011 г. – на 8,1 %, а в 2012 г. – на 7,4 %. Внедрение визового режима с бывшими европейскими странами – членами ЕС, привело к уменьшению выездного ТП из Украины [8]. По данным АГПС в 2012 г. Украину посетило 23,0 млн. чел. В 2006–2008 гг. по всем видам прибытий наблюдалось их увеличение, а по поездкам с целью образования и трудоустройства – до 2009 г., после чего происходило их сокращение. К 2012 г. сократилось количество поездок с частными целями, но резко возросло количество поездок с тур., спортивными (спорт.), культурными (культ.), религиозными (религ.) и др. целями (табл. 1).

Из общего объема прибытий в 2012 г. лишь 0,22 % составляют иммигранты и прибытия с целью трудоустройства. Остальная часть приходится на туризм. Чемпионат Е-12 внес существенные изменения в структуру прибытий: значительно уменьшилась доля посетителей с личными, служебными, деловыми и дипломатическими целями и увеличилась с культ. и др. целями (табл. 2).

Таблица 1

Динамика прибытий в Украину по целям (тыс. чел.) [8]

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Количество ИТ, прибывших на Украину – всего*	18 935,8	23 122,2	25 449,1	20 798,3	21 203,3	21 415,3	23012,8
<i>Из них – с целью поездки:</i>							
служебная, деловая, дипломатическая	1 011,2	909,9	1 048,4	741,9	694,6	645,0	350,2
туризм	1 210,2	1 445,0	1 693,3	1 350,2	1 083,0	1 226,0	940,1
частная	16 552,2	2 0563,0	22291,0	18 348,1	19 089,1	19 180,2	16795,2
обучение	45,3	49,5	65,2	103,5	67,5	59,2	23,8
трудоустройство	4,6	7,8	12,0	31,8	14,8	16,1	9,1
иммиграция	15,8	24,0	27,8	8,6	48,3	64,8	40,4
культ. и спорт. обмен, религ., др.	96,6	123,9	311,3	214,2	206,2	224,1	4854,0

\* По данным АГПС

Таблица 2

Структура прибытий на Украину по целям (%) [8]

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Всего	100	100	100	100	100	100	100
<i>Из них – с целью поездки:</i>							
служебная, деловая, дипломатическая	5,3	3,93	4,12	3,57	3,28	3,01	1,52
туризм	6,4	6,25	6,65	6,49	5,11	5,72	4,09
частная	87,41	88,93	87,59	88,22	90,03	89,56	72,98
обучение	0,2	0,22	0,26	0,50	0,32	0,28	0,10
трудоустройство	0,02	0,03	0,05	0,15	0,07	0,08	0,04
иммиграция	0,08	0,10	0,11	0,04	0,22	0,30	0,18
культ., спорт, обмен и др.	0,5	0,54	1,22	1,03	0,97	1,05	21,09

Согласно Всемирной туристской организации ООН (ЮНВТО, UNWTO), Украина входит в число 15 стран-лидеров мира по объемам привлечения ИТ. Ежегодно Украину посещает более 20 млн. ИТ из др. стран – вдвое больше чем Хорватию, втрое больше, чем Болгарию, в 7.5 раз больше, чем Израиль и почти в 9 раз больше, чем Кипр. В 2012 г. Украину посетили ИТ из 117 стран мира. Причем на первые 20 стран приходится 96,8 % от общего количества прибытий, а на первые 10 стран – 93,3 %. В 2020 г. Украину посетят 15,0 млн. чел. По данным АГПС, география ИТ, приезжающих в страну, постоянно расширяется, но большая их часть приходится на близлежащие страны при явном доминировании России (41,4 %). Наиболее частыми в 2012 г. были также посетители из Молдавии, Беларуси, Польши, Румынии, которые вместе с Россией дали 85,4 % от общего потока въездных ИТ. В первую десятку стран по прибытиям ИТ в Украину вошли и Венгрия,

Словакия, Германия, Узбекистан и США. В первой десятке стран въездного туризма на Украину в 2012 г. по сравнению с 2011 г. Венгрия и Румыния поменялись местами. С 10 до 20 улучшили свои позиции: Турция (с 14 места на 11), Казахстан (с 17 на 16), Литва (с 20 на 19), а ухудшили – Италия (с 14 на 15), Франция (с 16 на 17), Чехия (с 18 на 21). 20 место заняли Нидерланды [8]. Динамика туристов в Украину отражена на рис. 1 [8].

По данным АГПС из Украины поток въездного туризма увеличивался до 2007 г. В 2008 и 2009 гг. в результате эк. кризиса наблюдалось его сокращение. Но, начиная с 2010 г., количество въездных туристов стало снова увеличиваться и составило в 2012 г. 21,4 млн. чел. (табл. 3). По сравнению с 2006 г., в 2012 г. объем потока организованного туризма (ОТ) уменьшился в 2,3 раза, служебных поездок (СП) – в 2,2 раза, а объем частных поездок (ЧП) вырос в 1,4 раза.

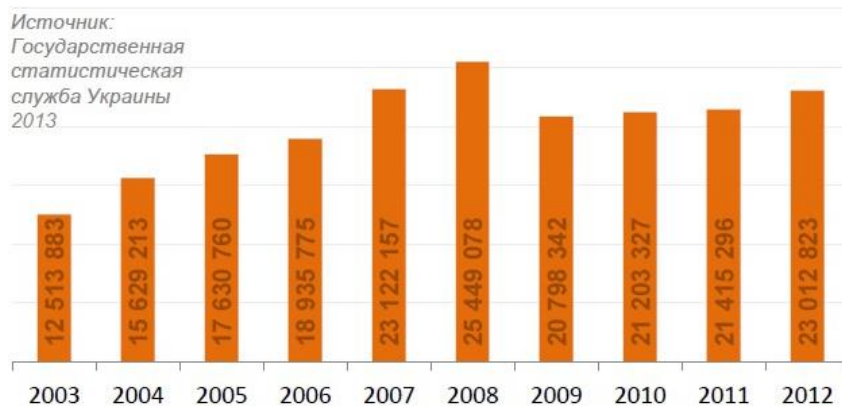


Рис. 1. Динамика туристов в Украину в 2003-2012 гг. [8]

Таблица 3

Динамика въездного туризма Украины по целям 2000–2012 гг., тыс. чел.\* [8]

	Количество граждан Украины, выезжающих за границу, всего **	Из них – с целью поездки		
		СП	ОТ	ЧП
2006	16 875,3	800,5	1 453,7	14 621,1
2007	17 334,7	771,0	1 898,2	14 665,5
2008	15 498,6	924,0	1 792,3	12 782,3
2009	15 333,9	837,1	1 422,9	13 073,9
2010	17 180,0	866,0	1 275,4	15 038,6
2011	19 773,1	897,1	1 590,2	17 285,8
2012	21 432,8	362,6	641,8	20 428,4

\* По данным АГПС, \*\* Без обслуживающего персонала транспортных средств та транзиту

Благополучие населения – один из факторов, влияющий на развитие въездного туризма. Сегодня

отдых за границей перестал быть привилегией украинцев. Среднемесячная зарплата в 2012 г. – 3 026

грн., что больше, чем в 2006 г. в 2,9 раза и в 1,6 раза больше, чем в 2009 г. [8]. Снижение уровня безработицы (с 9,6 % в 2009 г. до 8,1 % в 2012 г.), увеличение доходов дает возможность украинцам путешествовать по всему миру. Среднемесячная зарплата украинцев по состоянию на октябрь 2014 г. – 3 509 грн., на февраль 2015 г. – 4 906 грн. Самую высокую заработную плату получают в авиатранспорте – 13 341 грн., финансовой и научной сферах – 7 187 грн. и 5 853 грн. соответственно. Самый высокий уровень зарплат зафиксирован в Киеве, где заработная плата в ноябре 2014 г. составила 5 427 грн. [8].

Из общего числа зар. поездок укр. граждан в 2012 г. 95,3 % составляли ЧП, 3,0 % – ОТ, 1,7 % – СП. Причем наблюдается тенденция увеличения доли ЧП и сокращения др. видов выездного туризма. Наиболее быстро в структуре поездок сокращается доля ОТ, а возрастает число ЧП (табл. 4).

Таблица 4

Структура выездного туризма Украины (%) [8]

	всего**	Из них – с целью поездки		
		СП	ОТ	ЧП
2006	100	4,8	8,6	86,6
2007	100	4,4	11,0	84,6
2008	100	6,0	11,6	82,5
2009	100	5,4	9,3	85,3
2010	100	5,1	7,4	87,5
2011	100	4,5	8,0	87,5
2012	100	1,7	3,0	95,3

\* По данным АГПС

\*\* Без обслуживающего персонала транспортных средств та транзиту

Регрессионный анализ показывает, что тенденции роста ТП будут сохраняться в ближайшей перспективе (до 2017 г.), при этом количество выездных ИТ будет увеличиваться более быстрыми темпами, чем количество выездных. Величина вероятности аппроксимации составляет 0,8697 и 0,7551. Полученные тренды показаны на рис. 2.

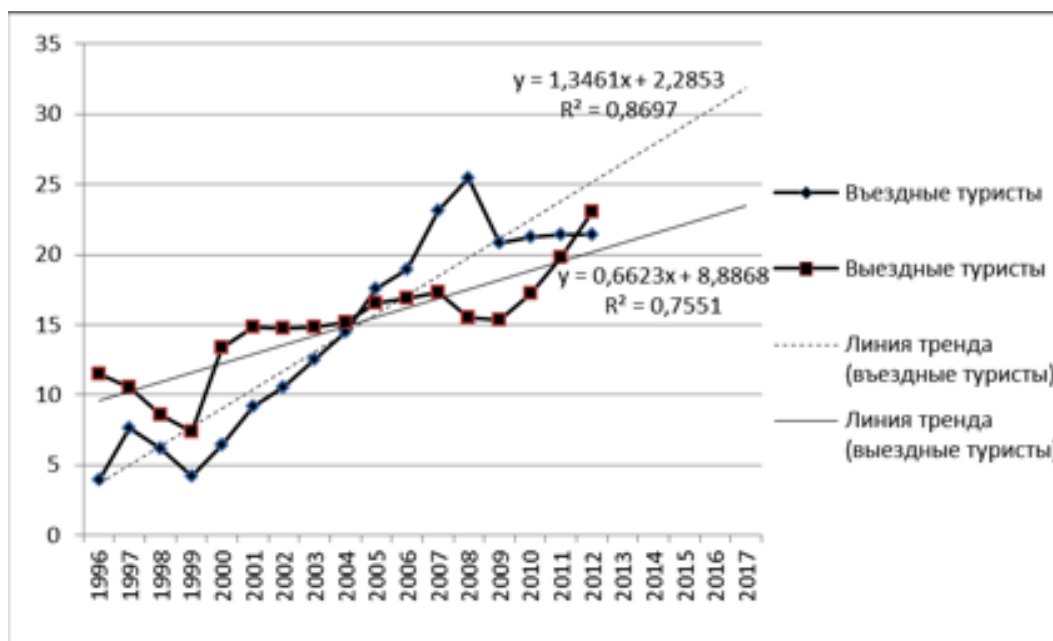


Рис. 2. Прогноз ТП по данным АГПС [8]

В 2012 г. количество выездных туристов составило 2 763,7 тыс. чел., внутренних – 807,2 тыс., а въездных – 270 тыс. чел. При этом в целом количество обслуженных выездных туристов имеет тенденцию к увеличению (за 1996–2012 гг. в 3,5 раза), а внутренних туристов – тенденцию к уменьшению (за 1996–2012 гг. в 1,6 раза). Поток въездных туристов остается на почти стабильном уровне в 0,3–0,4 млн. чел. уже на протяжении 15 лет (за исключением некоторого роста в 2003 г. и спада в 2012 г., когда возрос поток неорганизованных ИТ). В структуре ТП, обслуженных субъектами тур. деятельности Украины, до 2009 г. преобладал внутренний туризм, а в 2010 – 2012 гг. 1-е место занимал выездной туризм. РГ выездного туризма на Украине стремительно развивался в 2003–2006 гг.,

после чего в 2007 г. наблюдалось замедление темпов, обусловленное определенным насыщением тур. услуг РГУ. Но в последующие годы рост количества выездных туристов был стабильно высоким (табл. 5). Выездной туризм развивается за счет маркетинговой стратегии мир. тур. центров, проводимой на территории Украины.

В 2015 г. у украинцев появилось больше возможностей путешествовать, т. к. вырос уровень средней зарплаты. По данным сайта work.ua, по состоянию на февраль 2015 г. средняя зарплата вакансий, рассчитанная на основе данных из 9 669 вакансий – 5 490 грн., средняя зарплата резюме, рассчитанная на основе данных из 591 940 резюме – 6 260 грн. [9].

Таблица 5

Структура ТП, обслуженных субъектами тур. деятельности Украины, % [8]

Годы	Всего**	Из общего количества туристов:**		
		ИТ	туристы-граждане Украины, выезжавшие за границу	внутренние туристы
2000	100	18,8	14,2	67,0
2001	100	19,1	12,5	68,4
2002	100	18,5	13,4	68,2
2003	100	20,7	12,1	67,2
2004	100	23,1	23,4	53,5
2005	100	17,9	31,1	51,0
2006	100	13,6	39,3	47,1
2007	100	13,0	11,7	75,3
2008	100	12,3	42,1	45,6
2009	100	12,3	39,9	47,8
2010	100	14,7	56,9	28,4
2011	100	14,7	59,5	25,8
2012	100	7,0	72,0	21,0

По данным Всемир. тур. организации, в 2013 г. Украина вошла в десятку государств по увеличению расходов на выездной туризм. В 2013 г. украинцы потратили на путешествия за границу на 15 % больше, чем в 2012 г. Если в 2010 г. затраты украинцев на выездной туризм составляли \$ 3,8 млрд., в 2011 г. – \$ 4,5 млрд., то в 2013 г. эта цифра достигла почти \$ 6 млрд. Такие же темпы увеличения трат на дальние путешествия у жителей Кувейта и Индонезии, а в тройке лидеров – Китай (28 %), Россия (26 %) и Турция (24 %). За 2013 г. число заграничных тур. выездов в мире увеличилось на 5 % (1,1 млрд). Рекордсменами по сумме расходов на них стали китайцы (\$ 102 млрд.), американцы (\$ 83,5 млрд.) и немцы (\$ 83,4 млрд). Вслед за ними украинцы не только начали чаще ездить за рубеж, но и стали более требовательны к условиям путешествий - они готовы платить за комфорт и безопасность. Если в 2007 г. из Украины выехали 0,3 млн. туристов, то в 2010 г. - 1,2 млн., а в 2012 г. – уже 1,9 млн. [10].

2-е место в структуре ТП в 2012 г. занимал внутренний туризм (21,0 %), 3-е – въездной туризм (7,0 %). Такое положение объясняется, с одной стороны, значительной долей индивидуального туризма (выгоднее путешествовать в пределах страны частным образом), а, с др. стороны, ростом цен. Только за 2011 г. цена тура на внутреннем тур. рынке по сравнению с 2010 г. увеличилась на 45 %.

О реальных доходах населения можно судить по объемам вкладов в банковской системе. Объем депозитов граждан в банках вырос в 2012 г. почти на 60 млрд. грн., или на 19 %, а в сравнении с 2009 г. – на 155 млрд. грн., или на 73 %. [11]. К 01.10.2014 г. в укр. банках граждане хранили 402,4 млрд. грн. против 433,7 млрд. грн. на начало 2014 г. Из них депозиты – 312,7 млрд. грн. на конец третьего квартала, и 350,8 млрд. грн. – на 01.01.2015 г.

Существует четкая связь между общим эк. развитием, личными доходами граждан и тенденцией развития туризма. Рассчитанный коэффициент корреляции ( $r=0,7$ ) свидетельствует о достаточно высокой зависимости между доходами населения и объемом ТП выездных туристов. Высокий показатель

обратной корреляционной зависимости наблюдается между количеством безработных и количеством выездных туристов ( $r=-0,73$ ). Подсчитано, что при стабильных ценах рост личного потребления на 2,5 % увеличивает расходы на туризм на 4 %, а рост личного потребления на 5 % – на 10 % [12]. Следует отметить, что с увеличением безработицы, уменьшается количество ЧП ( $r=-0,8$ ), которые сильно зависят от доходов населения ( $r=0,75$ ). Зависимость средней силы проявляется между количеством безработных и количеством СП ( $r=0,65$ ). Обратная зависимость средней силы наблюдается между доходами населения и количеством СП ( $r=-0,58$ ). География путешествий укр. туристов охватывала в 1997 г. 62 страны, в 2000 г. – 96, а в 2011 г. – 77, в 2012 г. – 71 страну [13]. Основными партнерами страны на рынке зар. туризма остаются страны-соседи, к которым направлены как тур., так и транзитные поездки: Россия (27,7 % от общего выездного ТП). Далее идут Польша (26,9 %), Молдова (10,1 %), Венгрия (8,2 %), Белоруссия (7,8 %). В первую десятку входят также Турция, Румыния, Словакия, Германия и Чехия. Египет выбыл из топ-10 и занял 11-е место. В целом на первые 10 направлений выезда укр. туристов приходится 91,5 % от объема ТП, а на первые 20–97,6 %. Т. о., и по въездному, и по выездному туризму для подавляющей массы туристов наиболее предпочтительно для путешествий небольшое количество стран. Среди регионов Европы у укр. туристов наиболее популярны Западная Европа (Германия, Великобритания, Австрия, Франция, Нидерланды) и Средиземноморье (Турция, Италия, Греция, Испания). Благодаря активной рын. политике стран-партнеров также растут ТП к странам Северной Африки (Египет, Тунис, Марокко). Поток внутреннего туризма стабильно увеличивался с 1996 г. Его пик отмечался в 2007 г. (2,15 млн. туристов). С началом кризиса этот показатель уменьшился до 1,38 млн. туристов. Гривневые обороты турфирм за 2009 г. уменьшились на 30 %, поэтому в последние годы туроператоры старались оптимизировать затраты и выровнять рынок [14]. Рост ТП



способствовал увеличению объема тур. услуг, который в 2011 г. составил около 9,8 млрд. грн. По мнению экспертов, этому благоприятствовали улучшение покупательской способности населения и увеличение затрат на отдых. В дальнейшем эксперты также ожидают рост финансовых показателей отрасли [15]. Большое значение для увеличения

объема выездного потока туристов имеет облегчение визового режима. По состоянию на март 2013 г. перечень безвизовых государств расширился до 44 [16] (табл. 6).

В табл. 7 по регионам сгруппированы страны, в которых украинцы могут оформить визу по приезду прямо на границе.

Таблица 6

Страны, которые украинцы могут посещать без виз

Регион	Страны, которые украинцы могут посещать без виз
10 стран, входившие ранее в состав СССР.	Россия, Беларусь, Азербайджан, Армения, Грузия. А также Кыргызстан, Казахстан, Узбекистан, Таджикистан и Молдова. Во все эти страны, кроме Белоруссии и России – только по загранпаспорту, а в эти две страны можно въехать даже по внутреннему паспорту Украины.
Европа	Албания, Босния и Герцеговина, Сербия, Черногория и Македония (до 15.03.2014 г.)
Северная Америка	Барбуда, Барбадос, Гаити, Гондурас, Гватемала, Никарагуа, Сальвадор, Ямайка
Южная Америка	Аргентина, Бразилия, Эквадор, Парагвай, Перу
Азия	Бруней, Израиль, Южная Корея, Северная Корея, Малайзия, Монголия, Мьянма, Восточный Тимор, Турция
Африка	Свазиленд, Тунис
Океания	Самоа, Тонга, Тувалу, Федеративные Штаты Микронезии, Фиджи

Таблица составлена авторами

Таблица 7

42 страны, где украинцы могут оформить визу на границе

Регион	42 страны, в которых украинцы могут оформить визу на границе
Сев.Америка	Гренада, Доминика, Домин. Республика, Коста-Рика, Сент-Винсент и Гренадины
Юж.Америка	Боливия
Азия	Бангладеш, Бутан, Вьетнам, Йемен, Иран, Иордания, Камбоджа, Лаос, Ливан, Мальдивы, Непал, Сирия, Таиланд, Шри-Ланка
Африка	Бенин, Буркина Фасо, Джибути, Эритрея, Эфиопия, Египет, Замбия, Зимбабве, Кабо-Верде, Кения, Коморские Острова, Маврикий, Мадагаскар, Намибия, Сан-Томе и Принсипи, Сейшельские Острова, Танзания, Того, Уганда
Океания	Палау

Таблица составлена авторами

По посещаемости Украина входит в топ-10 среди европейских стран, топ-12 в мир. рейтинге. ИТ в Украине пребывают не менее 4-х дней и тратят при этом около \$600. Чаще всего они выбирают ЧП и круизы.

На рис. 3 представлен ТОП-рейтинг ЮНВТО «мир. тур. барометр» [17].

№	Страна	№	Страна
1.	Франция	7.	Великобритания
2.	Китай	8.	Германия
3.	Испания	9.	Австрия
4.	Италия	10.	Россия
5.	Турция	11.	Малайзия
6.	США	12.	Украина

Рис. 3. ТОП-рейтинг ЮНВТО «мир. тур. барометр» [17]

Львов посещают ИТ из США, а европейцы выбирают Крым [18].

Киев в период с 2000 по 2008 гг. принимал порядка 1 млн. ИТ в год. В 2011 и 2012 гг. ежегодный прирост ИТ в Киев увеличился до 1,5 млн. чел. В 2013 г. Киев посетили 1,45 млн. чел. [19].

Динамика ИТ в г. Киев в 2010–2013 гг. наглядно отображена на рис. 4 [19].

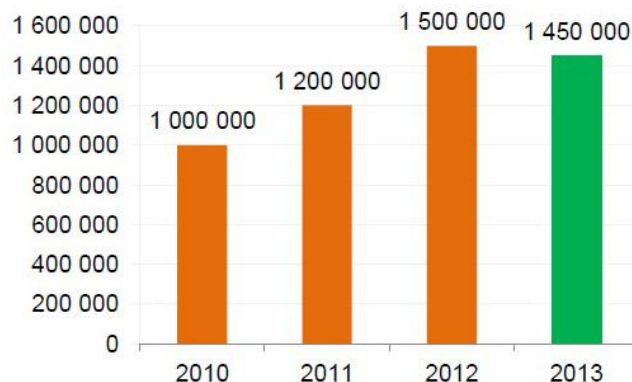


Рис. 4. Динамика ИТ в г. Киев в 2010–2013 гг. [19]

В 2010 г. было отменено лицензирование тур. деятельности (ТД). В результате в 2011 г. на РГ действовало 4 793 субъекта ТД: 877 – туроператоры, 3 512 – турагенты и 404 субъекта, ведущие экскурсионную деятельность. По сравнению с 1996 г. количество туроператоров и турагентств выросло в 2,9 раза [20]. Быстрые темпы набирает рост числа ГО ТИ (10–15 % в год) [15]. В 2011 г. в Украине насчитывалось 3 012 санаторно-курортных учреждений на 445 тыс. мест, из которых не функционировало 588. Большая их часть (46,3 %) не работала из-за отсутствия денег на эксплуатацию и по причине ремонта (22,1 %). В 2010/2011 гг. на Украине был оздоровлен 385 801 ИТ (или 14,5 % от общего количества оздоровленных). Почти 94 % из них отдыхали в Крыму (47,8 %), Одесской (21,4 %), Львовской (12,7 %) и Николаевской (11,8 %) областях. 97,7 % оздоровленных ИТ прибыли из СНГ (в т. ч. из России – 74,2 %, Молдовы – 11,1 %, Беларуси – 8,1 %). Из стран дальнего зарубежья по количеству оздоровленных на Украине выделяются Польша (1,2 %), Германия (0,8 %), Израиль (0,3 %) [21]. Общий индекс конкурентоспособности Украины на мир. ТР за 2007 – 2013 гг. возрос с 3,89 до 3,98, в т. ч. НЗБ – с 4,01 до 4,73 и условий бизнеса и инфраструктуры с 3,21 до 3,62. В 2013 г. Украина поднялась на 9 ступенек вверх и заняла 76 место среди 140 стран мира. Соседями по рейтингу стали Македония и Албания. Рост рейтинга обусловлен улучшением тур. инфраструктуры страны – 50 место (Е-12). Положительную роль сыграли высокие рейтинги страны по здравоохранению и гигиене (8 место) и квалификации персонала (44 место). Однако Украина входит в последние 20 стран рейтинга по качеству дорог (135), степени и эффекту налогообложения (135), правам на собственность (131), бизнес-правилам, установленным на прямые ин. инвестиции (128), устойчивому развитию ТИ (128), отношению местного населения к ИТ (127), приоритетности ТИ для государства (126), доли ин. собственности (123) [22]. Эксперты ГР отмечают, что, в Украине наблюдается значительный дефицит ГН и качественных объектов во всех «звездных» сегментах. Однако фактор Е-12 был определяющим. По данным аналитиков Knight Frank LLC Ukraine, согласно действующей национальной (нац.) классификации ГН класса 3\* в Киеве было достаточным для проведения Е-12 и соответствовало рекомендациям УЕФА по проведению чемпионата. Сохраняется дефицит гостиниц класса 3–5\* (рис. 5).

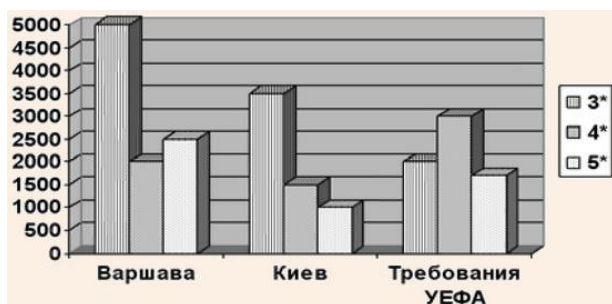


Рис. 5. Обеспеченность номерным фондом гостиниц 3–5\* [24]

Однако с введением изменений в УЗ относительно нац. стандартов классификации, структура предложения изменится, в особенности в сегменте гостиниц 3–4\*. Класс многих из них может быть понижен [23]. На рис. 5 отображена обеспеченность ГН гостиниц 3–5\* [23].

- Тенденции на РГ в первом полугодии 2010 г:
- развитие и появление новых ГП;
  - рост активности в сегменте делового и проф. туризма;
  - снижение средних дол. цен на номера «стандарт» по отношению к концу 2009 г. для ГП категории 5\* – на 22 %, 4\* – 20 %, 3\* – 9 %;
  - поддержание загрузки столичных гостиниц на уровне 55–65 %;
  - возобновление строительства знаковых ГП – Hilton, Crown Plaza, Sofitel;
  - продолжение экспансии в Украину межд. ГО, переговоры об управлении рядом строящихся ГП в Киеве;
  - отставание темпов развития сегмента 3\* ГП от развития 4\* и 5\* ГП;
  - сохранение интереса к сегменту у локальных и российских инвесторов;
  - развитие и активное продвижение программ лояльности ГП всех категорий, интеграция программ продвижения в систему on-line бронирования.

Основные показатели ГР представлены в табл. 8

Таблица 8  
Основные показатели ГР на начало 2010 г. [24]

Основные показатели	
Количество гостиниц и мест временного проживания	141
Номерной фонд всех объектов размещения	10 064
Количество гостиниц, введенных в эксплуатацию в первом полугодии 2010 г.	–

Ключевые события 2010 г.:

- KDD Group подписала договор с компанией Fairmont Raffles Hotels International на управление 5\* гостиницей Swissotel Kyiv;
- компания AZIMUT Hotels заключила договор с компанией «Арикс» (Украина) на оказание консалтинговых услуг по строительству бизнес отеля 4\* в г. Киеве;
- официальный тур. ГО Е-12 компания TUI Travel объявила о подписании договоров на 12,506 тыс. ГН, это более 80 % от необходимых 15,55 тыс. ГН в 3\*, 4\* и 5\* гостиницах Киева, Харькова, Донецка и Львова; в марте 2010 г. завершилась сделка по приобретению 50 % доли в проекте строительства 5\* ГП Hilton, открывшегося весной 2014 г. в Киеве. ГП Hilton входит в комплекс Н-Tower (бул. Шевченко, 28/30), занимая в нем 3–8 эта-жи. Общая площадь Н-Tower – 58 тыс. кв. м. Кроме гостиницы в комплекс входят жилые апартаменты на верхних этажах, которые сейчас продаются. Мини-мальная площадь одних апартаментов – 130 кв. м. Девелопер – компания St. Sophia Homes, которой принадлежит 50 % акций Н-Tower. Еще по 25 % – экс-совладельцам телеканала 1+1 Б.Фуксману и А. Род-



нянскому. ГП состоит из 257 ГН. Минимальная стоимость номера за ночь – 260 евро. Кроме ГН в отеле есть ресторан, бар, бизнес-центр, комнаты для переговоров. Договор с сетью Hilton сроком на 25 лет заключен в 2006 г. В 2007 началось строительство H-Tower, Hilton Int. Corp. получила разрешение АМКУ на управление отелем. РГУ высокого класса переполнен, что приводит к падению доходности отелей. Hilton станет конкурентом, для 5\* гостиниц под управлением межд. ГО – InterContinental, Hyatt Regency Kiev, Fairmont Grand Hotel, и 4\* Radisson Blu и Holiday Inn. Рост конкуренции уже привел к падению цен – средняя стоимость номера в 3–5\* отелях на февраль 2015 г. упала с 207 евро до 163 евро. На начало 2010 г. средний показатель обеспеченности ГН на 1 000 жителей Киева составил 3,6 ГН, что в 2,5 раза ниже, чем в среднем по Европе. Сектор гостиниц уровня 3\* и ниже в г. Киеве представлен в основном объектами с крайне низким уровнем обслуживания и небольшим набором ГУ. Дефицит качественных ГП в Киеве вызывает интерес со стороны инвесторов, девелоперов и межд. ГО. Первое полугодие 2010 г. в ГБ характеризовалось возобновлением активности ряда игроков РГ. С ГО Fairmont Raffles Hotels International и AZIMUT Hotels были подписаны договора на управление новыми гостиницами. Во 2-м полугодии 2010 г. начато строительство гостиниц: Sofitel (XXI Век), Crown Plaza (ИТТ-Плаза), Etap Hotel (UDC Holding), «Лейпциг» (ISTIL Group), Swissotel Kyiv (KDD Gro-

up). О своих планах развивать новые ГП заявили Accor Group, Hilton Hotel Group, AZIMUT Hotels, Wyndham Hotel Group Int. 2010-2011 гг., предложение на РГ пополнилось, как минимум, на 715 ГН, за счет открытия 4 новых ГП: 5\* Fairmont Grand Hotel Kyiv, 4\* Holiday Inn, 3\* Ibis и ГП по ул. Константиновской, 34 [23].

В табл. 9 представлены основные ГП, открытые в 2010–2011 гг.

Ежегодно гостиничный фонд Киева пополнялся в среднем одной высококлассной гостиницей (upscale-luxury), 1–3 гостиницами среднего ценового сегмента и 3-4 отелями категорий economy и budget, что давало среднегодовой прирост номерного фонда на 3–5 %. Исключением из этой 10-летней динамики стал 2012 г., в котором открылось 29 новых отелей, что привело к росту объема предложения в столице за 4 квартала на порядка 30 %. Такой скачок был обусловлен подготовкой к «Е-12». В 2013 г. рост объема предложения снизился. За год в столице открылось 3 гостиницы: «Тиса» (112 ГН), La Vilia Hotel & Ballroom (40 ГН), «Экотель Краков» (27 ГН). Все новые отели относят к объектам категории economy. По состоянию на конец 2013 г., в Киеве на различной стадии реализации находилось более 10 ГП. По состоянию на февраль 2015 г. в Киеве закончен и успешно функционирует ГП Hilton H-Tower.

В табл. 10 дано описание нового знакового ГП – Hilton H-Tower, открывшегося в Киеве весной 2014 г.

Анонсированные к открытию до 2017 г. новые ГП Киева перечислены в табл. 11

Таблица 9

Основные ГП, открытые в 2010–2011 гг. [24]

Название	Адрес	Категория	Номерной фонд	межд. ГО
Fairmont Grand Hotel Kyiv	ул. Набережно-Крещатинская, 1-а	5*	257	Fairmont Raffles Hotels International
Holiday Inn	ул. Антоновича, 79	4*	210	InterContinental Hotels Group
Гостиница	ул. Константиновская, 34	4*	35	-
Ibis	буль. Т.Шевченка, 25	3*	213	Accor Group

Таблица 10

Новый знаковый ГП открывшиеся в Киеве - Hilton H-Tower

Название	Класс	Адрес	Ном. фонд	Описание
Hilton H-Tower	up.up sc	бульв. Т. Шевченка, 28–30	257	Апартаменты H Tower Hilton: Эти апартаменты гостинично-жилого типа разместились в самом центре Киева. Окна квартиры H-Tower Хилтон выходят на красивейший Ботанический сад и архитектурные шедевры. Панорамный вид позволяет любоваться уникальными киевскими достопримечательностями, которые стремятся к техн. новостройкам на противоположном берегу Днепра. Пентхаусы H Tower Хилтон окружает множество улиц с богатой историей, рядом и Владимирский Собор. Выполнение высочайших стандартов евро дизайна, использование особенностей евро технологий и превосходным объединением этого с архитектурой города сделали это здание лучшим в Киеве. Пентхаусы и квартиры H Tower Хилтон в Киеве: Основной упор в исполнении апартаментов H Tower Hilton Kiev был сделан на архитектурных инновационных технологиях. Для отделки помещений использованы современнейшие материалы. В каждой комнате – шикарный комфорт и свобода. Сервисные службы предложат все, начиная от решения бытовых вопросов и заканчивая планированием отдыха. ЖК H Tower: В здании ЖК находится H-Spa для процедур восстановления организма с сеансами массажа и шикарный зал для занятий фитнесом. Для проектирования ЖК, создания его интерьеров были приглашены известные в мире архитекторы и дизайнеры компании Сифферт. Т. о., апартаменты – квартиры и пентхаусы в ЖК подтолкнули рынок LUXURY в Киеве на новую ступень развития.

Таблица составлена авторами

Таблица 11

## Анонсированные к открытию до 2017 г. новые ГП Киева

Название	Класс	Адрес	Дата ввода	Ном. фонд
Park Inn Olimpiyskiy	up.mdsc	ул. Б.Васильковская, 55-а	2015	199
Renaissance	upsc	ул. Прорезная, 24/39	2015	173
Aloft	upsc	ул. Эспланадная, 17	2015	320
ГК в МА «Киев»	econ./ up.mdsc	ул. Медовая	2015	100/ 43
Swissotel Sky-Tower	up.upsc	ул. Шолуденко	2015	513
Sofitel	lux.	ул. Лютеранская, 14-в	2015	285
Проект по ул. О.Гончара	mdsc	ул. Олеся Гончара, 69	2015	235
Sheraton Kiev Olympiysky Hotel	up.upsc	ул. Черноармейская 55	01.01. 2016 г.	196
Проект по ул. Якира	up.mdsc	ул. Якира	2016	79
BW Plus	up.mdsc	ул. Горького	2016	103

Таблица составлена авторами

Таблица 12

## Конъюнктура РГ г. Киева по состоянию на 2010 г. [24]

Предложение гостиниц в г. Киеве по состоянию на 2010 г.			
Категории *	Количество ГП	Количество ГН	% по категориям
1 *	4	73	1,2 %
2*	13	950	15,7 %
3*	18	2 806	46,3 %
4*	9	1 302	21,5 %
5*	4	930	15,3 %
Всего	48	6 061	100 %

Источник – «Colliers International» [24]

Таблица 13

## Характеристика номерного фонда гостиниц Киева на 01.01.2011 г.

Категория гостиницы	Количество ГН
5*	930
4*	1302
3*	2806
2*	950
1*	73
Всего	6061

Ввиду нестабильной эк.-пол. ситуации в стране выход остальных ГП, ранее заявленных к открытию в 2014–2015 гг., был перенесен на более поздний срок. Как показано в табл. 11, на 2015 г. перенесено открытие ГП верхнего ценового сегмента Renaissance Kiev Hotel. Открытие ГП среднего ценового сегмента Park Inn by Radisson Kyiv Troiytska, вероятно, состоится не ранее 2015 г., а ГП Aloft Kiev (управляющая компания Sheraton Hotels & Resorts) – не ранее 2016 г. Под вопросом открытие 5\* ГП Sofitel Kiev на ул. Лютеранской и Sheraton Kiev Olympiysky на Троицкой площади в 2016 г. Т.о., доля ГН в Киеве, управление которым осуществлялось бы под межд. брендом, к 2017 г. может вырасти с существующих на сегодняшний день 17,2 % до 30,2 %. В случае реализации указанных в приведенной таблице ГП, к 2017 г. общий объем предложения ГН в Киеве увеличится на 23,1 %. Наибольший рост – более 100 % – ожидается в сегменте ГП категории upper upscale. Спрос на ГУ Киева: 65–80 % – бизнес-туристы, 20–35 % – групповой и инд. туризм. С начала 2010 г. спрос на ГУ со стороны как внутр., так и внешнего туризма продолжает расти. По сравнению с январем 2009 г. в начале 2015 г. на 30 % увеличился ТП бизнес-туристов, связанный с возобновлением бизнес активности с восстановлением экономики. Спрос на ГП в Киеве формируют в основном бизнес-туристы, поэтому наиболее высокая заполняемость м-г приходится на понедельник-пятницу (80–90 %), с заметным снижением в выходные дни (25–35 %). Средний уровень заполняемости ГП категории 4–5\* в 1-м полугодии 2010 г. – 55–60 %. В табл. 12 представлена конъюнктура РГ г. Киева по состоянию на 2010 г. [24]

На начало 2011 г. средний показатель обеспеченности номерным фондом на 1 000 жителей Киева составил 3,6 ГН, что в 2,5 раза ниже, чем в среднем по Европе. Сектор гостиниц уровня 3\* и ниже в г. Киеве представлен в основном объектами с крайне низким уровнем обслуживания и небольшим набором ГУ.

По состоянию на 01.07.2012 г. в Украине 3 781 СР. Количество укр. ГП, получивших свидетельства об установлении категорий 1–5\* на конец 2012 г. – 181 ед. Из них: 11 ГП – 5\*, 39 ГП – 4\*, 105 ГП – 3\*, 19 ГП – 2\*, 7 ГП – 1\*. Объем частных инвестиций в развитие ГБ принимающих Е-12 городов, – около 9 млрд. грн. (5 млрд. грн. – Киев, 1,8 млрд. грн. – Харьков, около 1 млрд. грн. – Донецк и Львов). По состоянию на конец 2012 г. В Украине насчитывается 2 385 действующих лицензий на проведение тур. деятельности, 372 – на тур. деятельность внутр. и внеш. туризма [25].

На рис. 6 представим структуру РГ г. Киева по состоянию на 2013 г. [26]

Наибольшая доля РГ (43 %) – класс economy, высококлассные объекты (upscale-luxury) – 16 % номеров, midscale и upper midscale суммарно – 25 %.

ИТ активно посещают Киев, Львов, Одессу, Ялту и Алушту. В 2013 г. в Киеве открылось 7 ГП, большинство из них было отреставрированными отелями, а не новыми постройками. На конец 2013 г. функционировало 185 объектов предоставляющих ГУ временно-го размещения людей на 17 490 мест в орг.-пр. форме юр. (160 ед.) и физ. (25 ед.) лиц. Среди них: гостиницы разных категорий, 27 действующих комплексов апартаментов, порядка 50 м-г на 20 и менее ГН, 36 хостелов, общежития гостиничного типа, санатории и др. СР, не отвечающих современным стандартам. В Киеве зафиксировано 11 883 ГН, структуру которых формируют: – ГП 5\* 10 %; – ГП 4\* 18 %; – ГП 3\* 42 %; – ГП 1–2\* 30 %. В Киеве наблюдается постепенное укрепление позиций межд. ГО: к функционирующим в Украине с 2007 г. межд. брендам (Hyatt и Radisson Blu), добавились еще 5: ГО InterContinental Hotels Group вывел 2 бренда InterContinental и Holiday Inn, Wyndham Hotel Group вышел на РГ с брендом средней категории Ramada Encore, Accor hotels начал развитие с открытия Ibis, а Fairmont Raffles Hotels Int. реализовал Fairmont Grand Hotel. Заявленные к открытию в 2013 г. ГП не были введены в эксплуатацию, а даты перенесены на 2014–2016 гг. Структура ГН Киева хорошо видна на рис. 10 [27].

Структура номерного фонда гостиниц Киева показана на рис. 7

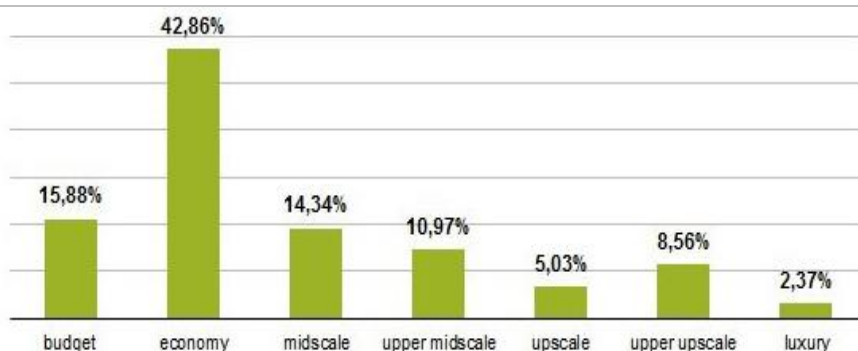


Рис. 6. Структура РГ г. Киева по состоянию на 2013 г. [26]



Рис. 7. Структура номерного фонда гостиниц Киева [27]

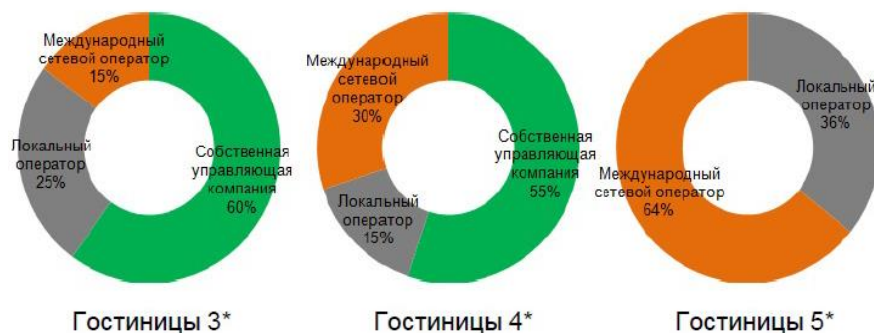


Рис. 8. Структура ГП Киева по типу управляющей компании

С 2010 по 2014 г. номерной фонд Киева рос в 2 раза быстрее, чем ТП. Эта ситуация была связана с проведением Е-12. Обеспеченность ГН в г. Киеве с 2009 по 2014 гг. увеличилась с 2,7 ГН на 1 000 чел. до 3,4. Особенно вырос сегмент гостиниц 5\* и 4\* – их фонд ГН вырос в 2 раза. Гостиницы 3\* развиваются не так активно, хотя именно данные сегмента РГ сегодня наблюдается растущий спрос на м-г и оказание м-г более высокого КГУ, по сравнению с крупными ГП. Также сегмент рынка м-г более всего привлек и нац. и межд. инвесторов и ГО, о чем свидетельствует появление в городе отелей сетей Reikartz Hotel Management, Premier International, Accor hotels, Louvre Hotels Group.

По состоянию на 2013 г. под управлением межд. ГО в Киеве функционирует 64 % отелей

категории 5\*, 26 % отелей категории 4\* и 12 % отелей категории 3\*. В составе же локальных сетевых ГО эти цифры составляют 36 %, 16 %, 23 % соответственно. Эти цифры отражены в табл. 14.

Таблица 14  
Конъюнктура РГ г. Киева 3-5\* под управлением межд. и локальных ГО

Гостиницы	3*	4*	5*
Гостиницы г. Киева под управлением межд. ГО	12%	26 %	64 %
Гостиницы г. Киева в составе локальных сетевых ГО	23 %	16 %	36 %

На рис. 11 показана структура ГП Киева по типу управляющей компании на начало 2014 г. [27].

По состоянию на середину 2014 г. номерной фонд гостиниц г. Киева составил 10 000 ГН: 27 гостиниц категории 4–5\*, 48 гостиниц категории 2–3\* и около 30 категории 1\* и без \*. Как было указано выше, в 1-м полугодии 2014 г. состоялось открытие отеля категории 5\* Hilton Kiev (262 ГН). Также на реконструкцию была закрыта гостиница Riviera категории 4\*, точная дата открытия которой неизвестна.

Кризис 2010 г. очень приблизил ГБ Украины к европейским ценам. В Украине ГБ только развивается и отсутствие большого количества предложений со стороны отелей рождает столь высокое ценообразование. В 2015 г. эксперты отмечают следующие тенденции к развитию ГБ:

- усиление конкуренции;
- рост активности в сегменте делового и проф. туризма;

- снижение средних долл. цен на номера "стандарт" по отношению к концу 2010 г. для ГП категории 5\* – на 22 %, 4\* – на 20 %, 3\* – на 9 %;

- стабильность загрузки столичных гостиниц на уровне 55–65 %;

- строительство знаковых ГП - Hilton, Crown Plaza, Sofitel;

- продолжение экспансии в Украину межд. ГО, активные переговоры об управлении рядом строящихся объектов в Киеве;

- развитие и активное продвижение различных программ управления гостиницами всех категорий, интеграция программ продвижения в систему on-line бронирования.

По оценкам экспертов, межд. сетевые ГО заинтересованы в открытии ГП в крупнейших городах Украины. Основная причина такого интереса – это небольшое количество сетевых ГП в среднем сегменте как в Киеве, так и в др. крупных городах страны. Практически все гостиничные группы, готовы рассматривать проекты ГП в Киеве, Львове, Днепропетровске, Одессе и Харькове. Такой выбор городов до лета 2012 г. был связан в основном с проведением Е-12, а после чемпионата с деловым и тур. потенциалом этих городов. Открытие гостиницы Fairmont в 2012 г. существенно обострило конкуренцию в наиболее дорогом сегменте ГБ Киева, который к тому моменту уже был представлен межд. ГП Hyatt, InterContinental и нац. «Премьер Палац» и «Опера». В результате, предложение в этом сегменте превысило многочисленный платежеспособный спрос, что привело к предсказуемой коррекции стоимости ГН. Открытие ГП Ibis, Holiday Inn, Ramada Encore, дало возможность Киеву предложить ИТ более доступные альтернативы. На конец декабря 2013 г., средняя стоимость размещения в гостиницах Киева по классам составляет: для ГП 5\* – 3 263 грн., для ГП 4\* – 1 516 грн., для ГП 3\* – 798 грн., со средним значением по 3-м сегментам – 1 859 грн. Средняя стоимость размещения в гостиницах Киева по классам в январе 2014 г. отображена на рис. 9 [27].

На рис. 10 представлена стоимость размещения в некоторых гостиницах 5\* и 4\* г. Киева в январе 2014 г. (включая завтраки) [27].



Рис. 9. Средняя стоимость размещения в гостиницах Киева по классам

Название	Адрес	Год введения	Кол-во номеров	Стоимость, грн
<b>Гостиницы 5 звезд</b>				
InterContinental	ул. Б.Житомирская, 2А	2009	272	3 965
Saint Sofia Hyatt Regency Kiev	ул. А.Тарасовой, 5	2007	234	3 540
Premier Palace	бул.Т.Шевченко,29 / ул.Пушкинская, 5-7	1909/2005	289	2 791
Fairmont Grand Hotel	ул. Набережно-Крещатицкая, 1-А	2012	258	4 004
Опера	ул. Б. Хмельницкого, 53	2006	136	2 588
<b>Гостиницы 4 звезды</b>				
Космополит	ул. В.Гетьмана, 6	2012	160	1 740
11 Mirrors	ул. Б.Хмельницкого, 34А	2012	49	2 543
Holiday Inn Киев	ул. Антоновича, 79	2012	208	2 060
Radisson Blu	ул. Ярослав Вал, 22-24	2005	255	2 821
Radisson Blu Podil	ул. Братская, 17–19	2012/2013	164	2 465
Алфавито	ул. Предславинская, 35д	2012	275	1 364
Днепр	ул. Крещатик, 1/2	1964/2006	186	1 005
Президент Отель	ул. Госпитальная, 12	1990/2006	374	1 240
Украина	пл. Независимости	1961/2003	373	950
Национальный	ул. Липская, 5	1982/1997	75	1 020
Ривьера на Подоле	ул. Петра Сагайдачного, 15	2007	79	1 590
CityHotel	ул. Б.Хмельницкого, 56А	2012	87	1 900
Подол Плаза	ул. Константиновская, 7	1860/2006	57	1 400
Старо Киев	ул. Константиновская, 34Б / ул. Грушевского, 26/1	2012 / 1976/2005	35 / 187	1 288 / 1 687
Диарсо	ул. Б.Окружная,5	2008	62	919
Амбассадор Плаза	ул. Маршала Гречко, 5/1	2012	44	680

Рис. 10. Стоимость размещения в некоторых гостиницах 5\* и 4\* г. Киева

Среднее значение стоимости номера по классам 3–5\* в динамике, за исключением 2011 г., демонстрирует тенденцию к снижению и по результатам 2013 г. (относительно 2012 г.) снизилось на 3,6 %. Снижение среднесуточной стоимости номера – «прайсовое». Фактическое снижение (из-за применения цен для корпоративных клиентов, необходимости использования дисконтов, акций и поощрений) по результатам 2013 г. оценивается на уровне 10–15 %. Снижение стоимости имеет как положительную, так и отрицательную сторону – РГ Киева становится более конкурентоспособным, что должно благоприятно отразиться на посещении Киева ИТ, а это в свою очередь поспособствует дальнейшему развитию ИГ. Отрицательная сторона – РГ становится менее доходным для инвесторов и, как результат, затягиваются или переносятся сроки открытия ГП. На рис. 11 показана средняя стоимость ГН в сутки категории 3–5\*, грн. за 2007–2013 гг., выделенная оранжевым цветом, а изменение стоимости (к



предыдущему периоду), %, выделенная серым цветом [28].



Рис. 11. Средняя стоимость номера за 2007–2013 гг., грн. [27]

Стоимость размещения в некоторых гостиницах 3\* г. Киева в январе 2014 г. (включая завтраки) представлена на рис. 12 [27].

Невозможно предположить, что большинство укр. ГП снизят стоимость своих ГУ. К сожалению, прямой взаимосвязи нет – все определяет конъюнктура РГ. У каждого ГП есть свое конкурентное поле, сезонные колебания, влияющие на уровень цен и его изменения. Средняя стоимость ГН варьируется в зависимости от класса ГП и места расположения. По состоянию на февраль 2015 г. диапазон цен очень велик от 500 грн. (\$30) до 80000 грн. (\$4 706) в сутки и выше. Но это еще не рекорд по сравнению с мир. тенденциями и укр. цены очень демократичны.

Название	Адрес	Год введения	Кол-во номеров	Стоимость, грн.
<b>Гостиницы 3 звезды</b>				
Ibis	бул. Т.Шевченко, 25	2011	212	1 190
Мир	пр. 40-летия Октября, 70	1964/2010	303	536
Братислава	ул. А.Малышко, 1	1980/2012	337	450
Салют	ул. И.Мазепы, 11-Б	1984	75	1 000
Экспресс	бул. Т.Шевченко, 38/40	1985/2004	138	930
Крещатик	ул. Крещатик, 14	2001	130	1 488
Турист	ул. Р. Окипной, 2	1987/2012	380	536
Козацкий	ул. Михайловская, 1/3	1983/2008	131	646
Русь	ул. Госпитальная, 4	1979/1998	236	927
Кооператор	ул. Саксаганского, 53/80	н/д	95	580
Славутич	ул. Энтузиастов, 1	1978/1998	400	512
Дружба	бул. Дружбы Народов, 5	1965/2000	175	492
Royal Congress Hotel	ул. Молодогвардейская, 32	2012	314	635
Royal Grand Hotel (3*+)	ул. Б.Хмельницкого, 31/27	2012	38	863
Royal Olympic	ул. Госпитальная, 12	2012	65	690
Royal City Hotel	ул. Дмитриевская, 13А	2010	20	869
Обериг	пр. Краснозвездный, 25/16	2003	58	766
Лыбедь	пл. Победы, 1	1970/2002	276	714
Domus (3*+)	ул. Ярославская, 19	1890/2010	30	1100
Ramada Encore	Столичное ш., 103	2012	257	1 599

Рис. 12. Стоимость размещения в некоторых ГП 3\* г. Киева в январе 2014 г.

Рейтинг 10 самых дорогих ГН в мире, на февраль 2015 г., представлен в табл. 15

Рейтинг 10 самых дорогих ГН Украины, по состоянию на февраль 2015 г. показан в табл. 16.

Таблица 15

Рейтинг 10 самых дорогих ГН в мире, по состоянию на февраль 2015 г.

Название Город	Описание	Цена грн. (\$US)
Роял Пэнтхаус Сьют (Royal Penthouse Suite, President Wilson Hotel) Женева, Швейцария	Самый дорогой номер в мире – отель President Wilson в Швейцарии. Royal Penthouse сьют, который стоит рекордные \$54 000 за ночь. Номер занимает весь последний этаж отеля President Wilson и состоит из 4-х спален, 6 ванных комнат с мозаичными мраморными полами, лаундж зоны и террасы с видом на Женевское озеро и Монблан. В столовой – стол из красного дерева на 26 персон, а в гостиной – бильярдный стол, бар, библиотека. Отель гарантирует абсолютную безопасность и конфиденциальность, так что здесь себя одинаково комфортно чувствуют звезды, главы государств и простые туристы.	918 000 грн. (\$54 000)
Hugh Hefner Sky Villa, Palms Casino Resort Лас Вегас, США	Оба имени собственных – “Хью Хэфнер” и “Лас Вегас” – априори являются синонимами богатства и веселья. Неудивительно, что тематический сьют Хью Хэфнера в отеле Palms Casino, оформленный в стиле журнала Playboy, совмещает и то и др. Двухэтажный номер, площадью более 3 000 кв.м состоит из спальни с вращающейся кроватью под зеркальным потолком, массажной комнаты, тренажерного зала, стола для покера и камина. Главная изюминка виллы – джакузи стоимостью \$700 000 на площадке, свисающей над Лас Вегасом.	660 000 грн. (\$40 000)
Ty Warner Penthouse, Four Seasons Hotel Нью-Йорк, США	Ty Warner Penthouse – без преувеличения шедевр архитектуры и дизайна. Каждая деталь в этих апартаментах из 9 комнат создана по спецзаказу: оформление стен разработано фр. и ит. мастерами, комнаты украшены бронзовыми статуэтками, перламутровыми инкрустациями, раковины из горного хрусталя. В спальне – тайская кровать с балдахином и орнаментом из золотой нити. В ванной – целый СПА-комплекс с частным массажистом. Панорамный вид на Манхэттан – на Центр. парк и Статую Свободы. В распоряжении гостей персональный дворецкий, автомобиль Роллс Ройс или Майбах с шофером.	578 000 грн. \$ 34 000

Продолжение табл.15

Villa La Capula Suite, Westin Excelsior Рим, Италия	Westin Excelsior вот уже больше века является излюбленным местечком взыскательных туристов. Расположенный на знаменитой виа Венето, в нескольких шагах от площади Испании и виллы Боргезе, ГП входит в золотой список журнала Conde Nast Traveler. Сьют Villa La Capula на 4 и 5 этажах под куполом отеля – самый большой в Европе! Прославленный в фильмах Феллини, 750 кв. м ГН состоит из 2-х спален; столовой с люстрой из муранского стекла; винного шкафа с 150 винами; личного кинотеатра и библиотеки. Из открытой террасы виден весь город.	493 000 грн. (\$29 000)
Royal Suite, Burj Al Arab Дубай, ОАЭ	Бурдж аль-Араб – один из самых роскошных и дорогих ГП в мире. Здание стоит в море на расстоянии 280 м от берега на искусственном острове, соединённом с землёй при помощи моста. Имея высоту 321 кв. м, здание недавно утратило статус самого высокого отеля в мире, т.к. в апреле 2008 г., в Дубае, открылся ГП Башня Розы высотой 333 кв.м. В ГП нет обычных ГН; он разделён на 202 двухэтажных ГН. Самый маленький ГН – 169, а самый большой ГН – 780 кв.м. Цена за ночь варьируется от \$1 000 до \$19 000, а цена ночи в Royal Suite – \$28 000. Информация о бюджете на строительство ГП секретна. ГП характеризует себя как 7*, что является гиперболой и попыткой выйти из разряда ГП 6*. Согласно оф. сайту ГП – 5* делюкс. В интерьере использовано 8 000 кв. м 22-каратного сусального золота. ГН сделаны по последнему слову техники и дизайна, предлагают высочайший уровень роскоши. Изюминка всех ГН – огромные окна во всю стену с видом на море. All inclusive включает: трансфер из аэропорта на Роллс Ройсе или вертолете, шампанское Cristal, личный кинотеатр, лифт, персонального дворецкого. Отсутствует check-out в 12! В отделке интерьеров – мрамор, золото и красное дерево. Косметика Hermes. Постельное белье Versace.	476 000 грн. (\$28 000)
Presidenti al Suite, Ritz-Carlton Токио, Япония	Отель Ritz-Carlton в Токио имеет, наверное, самое выгодное расположение среди всех остальных отелей, занимая последние этажи самого высокого небоскреба города – Midtown Tower. Из окна Президентского сьюта видны гора Фудзи, Императорский дворец, комплекс Роппонги Хиллс. На 220 кв.м разместились просторная гостиная, спальня с кроватью king-size, 2 ванные комнаты с тропическим душем, гардеробная и мини-кухня. Гости номера имеют особые привилегии – доступ в гостиный салон и услуги консьержа. В ресторане ГП, удостоенном мишленовской звезды -лучшие в мире суши и роллы.	425 000 грн. (\$25 000)
The Bridge Suite, The Atlantis Багамские острова	Отель Atlantis – лучший курортный комплекс на Багамских островах: СПА-центр сети Mandara, известный японский ресторан Nobu, уникальный аквариум под открытым небом в лагуне с диковинными тропическими обитателями, великолепный пляж. The Bridge сьют расположен между 2-я зданиями ГП, соединяя их как мост. С балкона – панорамный вид на океан. В 10-комнатном сьюте: гардеробная и ванная комнаты – для него и для нее, кухня с прислугой из 7 чел., гостиная с роялем. В этом ГН жили С. Дион, О. Уинфри, Б. Гейтс.	374 000 грн. (\$22 000)
Imperial Suite, Park Hyatt, Vendôme Париж, Франция	ГП сети Park Hyatt в центре Парижа, в 2-х шагах от Елисейских полей, Лувра, сада Тюильри, Площади Согласия и лучших бутиков Фобур Сент-Оноре. Уникальная архитектура ГП сочетает элементы фр. классицизма и совр. дизайна. Жемчужина же отеля находится на 2-м этаже – Imperial сьют. На 250 кв.м ГН разместились гостиная, столовая, мини-кухня, кабинет и королевская спальня. В ресторане отеля, можно отведать всевозможные фр. деликатесы, лучшие вина, сыр и сигары.	340 000 грн. (\$20 000)
Ritz-Carlton Suite, Ritz-Carlton Москва, Россия	Отель расположен в центре Москвы, на месте гостиницы Интурист. На 240 кв.м Президентского ГН разместились: жилая комната, столовая, библиотека, кабинет. Бонус – огромный рояль и подогреваемые полы. Главная изюминка Ritz-Carlton – панорамные, с потолка до пола, окна. Из окон открывается вид на Красную Площадь, Собор Василия Блаженного, Храм Христа Спасителя и Кремль. Гостям предлагается насладиться первоклассной едой с доставкой прямо до постели или СПА.	309 400 грн. (\$18 200)
The Penthouse Suite, The Martinez Hotel Канн, Франция	Самым “дешевым” пунктом оказался самый дорогой номер Лазурного побережья – Penthouse suite в отеле The Martinez. 200 кв.м, вместимость до 100 чел., панорамная терраса с видом на побережье Канн. ГП The Martinez уже добрых 80 лет считается одним из лучших во Франции. Здесь отдыхали Ж. Депардьё, М. Кэри, Ш. Коннери, Л. Каста.	306 000 грн. (\$18 000)

Таблица составлена авторами



Таблица 16

Стоимость размещения в 10 самых дорогих гостиницах Украины, по состоянию на февраль 2015 г.  
(включая завтраки)

Название Город Адрес	Отель рейтин г	Тип ГН	Описание	Что входит в стоимость (оборудование ГН)	Цена грн. (US \$)
«Премьер Палас» (Premier Palace Hotel) Киев бул. Т. Шев- ченка /ул. Пушкинская, 5- 7/29, Киев, 01004, Украина	6* с 7 полос	Прези- дентские апарта- менты (ПА)	Пятикомнатный ГН на 8-м этаже площадью 171 кв. м. находится в пентхаусе с видом на ул. Пушкинскую и б. Т. Шевченко. ГН состоит из спальни (кровать шир. 200 см), кабинета с библио-текой, каминного зала, столовой (может использо-ваться как комна-та для переговоров) и гостевой спальни (кровать шириной 180 см). В ГН 3 санузла. В ванной комнате главной спальни установлены сауна и джакузи. Есть комната для охраны, гардеробная и кухня. Возможно объединение с Королевскими апартаментами.	ГН оборудован: индивиду-альной системой АС/ото-пления; бесплатным Wi-Fi и высокоскоростным ка-бельным Интернетом (ВКИ); мини-сейфом, вме-щающим ноутбук; спутни-ком и интерактивным TV; видео; мини-баром; феном; весами; телефоном с прямым межд/доступом; электронным замком. Только на Представи-тельском этаже (ПЭ) в стоимость ГН входят: бесплатный Wi-Fi и ВКИ; полупансион в ПЭ (завтрак «шведский стол», ужин); обеденный чай с набором изысканных сладостей; отдельная стойка регист-рации, банкомат; свежая пресса, библиотека на ПЭ; косметика BVLGARI; стир-ка или глажка 2-х вещей; парковка в подземном гара-же; персональный дворец-кий (в люксах и ПА).	80 000 (\$4706)
Отель «Хаятт Ридженси» (Hyatt Regency Kiev) Киев ул. Аллы Тарасовой 5 Киев, 01001, Украина,	5 *	ПА	ПА, занимающие всю площадь самого верхнего этажа ГП, составляющую 210 кв. м. Элегантность и роскошь чувствуется в каждой детали – от авторского дизайна всех элементов эксклюзивной мебели, роскошного убра-нства и неповторимого стиля до оригинальных работ совр. художников и декораторов. Апартаменты имеют приват-ный выход к лифту и состоят из нескольких комнат: прихо-жей, рабочего кабинета, гостинной, столовой, рос-кошной спальни с видом на Михайловский Собор и примыкающей к спальне просторной гардеробной и кухни. Частная терраса ПА, – уникальная особенность ГН. ГН оснащён ультрасовр. аудио- и видео систе-мой Bang & Olufsen, домашним кино-театром, плазменным TV в каждой комнате, CD и DVD проигрывателями, ВКИ. В	персональный обогрев; ми-неральная вода по предва-рительному запросу; сейф в ГН; утренняя газета; вмес-тительный сейф (даже для большого ноутбука); бал-кон; отдельная гостевая зона; панорамный вид на Софиевскую площадь; ус-луги дворецкого; стол для заседаний; халаты и тапоч-ки; 24/7 обслужи-вание ГН; обеденная зона с DVD проигрывателем; кух-ня; персональный лифт; от-дельная рабочая зона; фен; ВКИ; видео по заказу; душевая кабинка; мрамор-ная ванная комната; услуги Ридженси Клуба; стерео система; спа ванная; по-стельное белье из чистого хлопка; голосовая почта; 3 или больше телефонов; громкая связь; открытый бар – элитные сорта алко-голя; дополнительная (доп.) кровать по предваритель-	73 950 (\$4350)

			огромной ванной – мозайка от Bisazza, ванная автор-ского дизайна, TV-плазма, отдельная паровая и душевая комнаты.	ному заказу; радио часы с будильником; мини-бар; макс. кол-во гостей в ГН: 3; увеличительное зеркало для макияжа; факс машина в ГН; индиви-дуальный (инд.) климат контроль; полы с подогревом; беспроводной телефон; Bang & Olufsen телевиденье; спутниковое радио. Для гостей ГН предлагаются услуги дворецкого, персональный лифт, факс и утренняя газета.	
«Вилла Елена» Ялта Крым, Ялта, ул. Морская, 3А	5 *	Президентский Пентхаус (ПП)	Расположение: 5 этаж нового здания. Площадь: 192 кв. м Размещение: 4 чел. Вид: Старая Ялта, Крымские горы. ГН представлен 2-я спальнями с двуспальной кроватью. Гостиная имеет инд. зону кухни и столовой, выход на террасу с беседкой. Есть ванная и душевая, гардеробная.	итальянская мебель ручной работы; спутниковое TV; система кондиционирования; подогреваемые полы; электронный сейф; мини-парфюмерия BVLGARI; мини-бар; телефон; Wi-Fi.	69 891 (\$4111)
Отель «Донбасс Палас» Донецк Ул. Артема, 80, Донецк, 83001, Украина	5 *	Королевский люкс	Недавно обновленный Президентский Люкс, площадью 250 кв.м, состоит из спальни с двуспальной кроватью и двумя встроенными шкафами, просторной гостиной с удобными креслами, обеденного зала с полированным столом листовенных пород на 10 человек, а также полностью оборудованной кухни. Антикварная мебель, изысканные ткани и хрустальные люстры украшают каждую комнату. В номере есть 2 ваннные комнаты, одна – с турецкой баней (хаммам). Ценители литературы будут приятно удивлены библиотекой с широким выбором книг, а любители кино смогут насладиться сеансами высококачественных показов в местном кинотеатре 3D.	Просторная гостиная, спальная комната, ванна с гидромассажем. Бесплатные услуги: ранний заезд с 11:00 (при условии наличия ГН); поздний выезд в 18:00 (при условии наличия ГН); фрукты, цветы, шоколад по прибытию; кабельный ВСИ и Wi-Fi; бесплатная глажка по приезду (2 вещи на одного гостя в день); интерактивное TV; бесплатная бутылка изысканного дом. вина каждый день. Доп. услуги: мини-бар с напитками и закусками в ГН; тел. прямого набора с параллельным тел. в ванной; приветственные закуски (ежедневные закуски и напитки в Lobby Lounge); кухня; обеденный стол на 10 персон; модем для ноутбука; точки подключения для iPhone/Ipad; голосовая почта; цифровой сейф; пресс для брюк; АС; гардеробная; душевая кабина, джакузи и хаммам; ванная комната с теплым полом, тел., феном, акустической системой подключенной к TV, увеличительным зеркалом.	65 025 (\$3 825)

Резиденция Крымский бриз» Ялта Парковое шоссе, 39, пгт Парковое, г. Ялта, Крым, 298683	4 *	Семейный люкс (СЛ)	ГН категории СЛ расположены на отдельно стоящих виллах («Кораллы», «Надя»). Площадь ГН варьируется от 110 до 155 кв.м, СЛ состоит из 2-х номеров, объединенных общей гостиной, каждый ГН состоит из 1-й комнаты разделенной на гостевую и спальную зоны, ванной комнаты с ванной и подогреваемым полом, гарде-робной, панорамные окна, терраса с открытым бассейном, джакузи, баром, теневыми зонами.	завтрак в Ресторане Piazzetta; аква зона Центра Красоты и Здоровья La Fontana (Хаммам, Финская Сауна, закрытый подогреваемый бассейн с морской водой и джакузи); открытый бассейн с морской водой; фитнес центр; теннисный корт, спортивная площадка; набережная и пляж; доступ в интернет (Wi-Fi); стоянка автомобиля. Оснащение номера: система АС; полы с подогревом; плазменный ТВ; Blu-Ray плеер; мини бар; эспрессо кофе-машина Tonino Lamborghini; сейф; телефон; биде, фен, телефон и весы в ванной комнате. Вид на море и парк.	25 000 грн. (\$1 470)
Вилла София (VILLA SOFIA) г. Ялта набережная им. Ленина 31, г. Ялта, Крым	Бутик-отель 5 *	«Люкс» - французский стиль	«Люкс» – фр. стиль, двухкомнатный (двухместный). Общая площадь – 80 кв.м. Номер разработан индивидуально, создан особый образ с неповторимыми деталями интерьера и атмосферой. В номере – большие окна из натурального дерева, мебель, созданная индивидуально для VILLA SOFIA ит. мастерами, мягкое освещение. Используются натуральные отделки из мрамора, камня, дерева, и эксклюзивной керамики. Арочные окна и изящная мебель.	В стоимость проживания включено: завтрак (по меню завтраков); парковочное место; Wi-Fi; посещение частного пляжа; отправка факса, e-mail; поселение 24/7; ежедневная уборка и смена постельного белья; хранение ценностей и багажа; бронирование авиа и ж/д билетов, билетов на культурно-развлекательные мероприятия. Оснащение ГН: большая кровать, элитное постельное белье, АС, полотенца, мини парфюмерия BVLGARI White Tea, халаты, тапочки, фен. В ванной естественное освещение. В ГН совр. Оборудование: Wi-Fi, телефон, TV с плазменной панелью, мини-бар, сейф.	23 000 грн. (\$1 352)
Гостиничный комплекс «Таврия» Ялта Южнобережное шоссе, 1 п.Олива, г.Ялта, Крым	4 *	Президентский номер (ПН)	ПН площадью 350 кв.м. – бриллиант коллекции ГП «Таврия» с видом на лазурное Черное море: 2 спальни, столовая, кухня, частный фитнес-зал, гардеробная, цветы и фрукты по приезду, мини-бар, с напитками и закусками.	2 просторные спальни; 3 роскошные ванные комнаты; столовая с кухней; приватный фитнес-зал; гардеробная; кровать (180*210 см.); беспроводной ВСИ WiFi; DVD-проигрыватель с коллекцией фильмов разл. жанров; спутниковое TV; цифровой сейф; центр. система АС; ванная (фен, халаты, полотенца, тапочки); элитная косметика.	16 250 грн. (\$952)

Отель "Буковель" – лыжный курорт Поляница, Поляница, Яремче, Украина	3 *	Коттедж Шале	Двухэтажный дом 250 кв.м с гаражом: первый этаж: прихожая, каминный зал, второй этаж: 4 спальни в каждой из которых санузел, душ/ванна.	Телевизоры, электро-чайник; сейф, кухня (набор посуды); сауна с бассейном; халаты, тапки; бесплатный Wi-Fi.	14 096 грн. (\$829)
Гостиница «Ореанда Премьер Отель». Ялта ул. Набережная им. Ленина, 35/2 Ялта, Крым, 298635	4 *	Апартамент Императорский	Четырехкомнатный ГН (гостиная, столовая, комната с тренажером и спальня) площадью 120 кв.м. с кухней, барной стойкой, 2-я санузлами и гардеробной. Вид на море. В ванной джакузи и душевая кабина с эффектом турецкой бани. Кровать King – 200 см. ГН доп. укомплектован раскладными диванами, большими плазменными TV. Терраса с панорамным видом на Ялту. Может быть объединен с Люксом Премьер в шестикомнатные апартаменты. Стоимость указана за размещение 4-х человек. Есть возможность доп. размещения. Количество номеров – 1.	Номер оборудован: системой АС (отопления); эл. системой безопасности; прямым доступом к межд. тел. сети; мини-сейфом, мини-баром; набором для чая/кофе; спут. TV, радио; бесплатным Wi-Fi ВСИ; кроватями евростандарта Twin и King; шторами "блэкаут"; теплыми полами в ванной; эл. замком; халатами; тапочками, феном. В стоимость ГН включено: завтрак (шведский стол); посещение: открытого и закрытого бассейнов, тренажерного зала, тур. бани и фин. сауны, соляной комнаты; вход на пляж; поднос багажа. Подарки от отеля: при заезде: шампанское, фрукты, ассорти сыров; ежедневно: корзинка с печеньем, фрукты и мин. вода; при размещении в отеле от 7-ми дней: коллекционное вино; подарок от Боулинг-клуба "Ореанда" – 30 мин. игры в боулинг.	13 890 грн. (\$817)
Palace Del Mar» Одесса пер. Хрустальный, 1, г. Одесса, 65062	5 *	ПН	ПН люкс – это трехкомнатный номер расположенный на 2-м этаже, с 2-я спальнями и 1-й гостиной. В номере 2 санузла. 1 – с душем, др.- с ванной джакузи. Площадь номера 122 кв.м.	В стоимость номера входит: завтрак «Шведский стол»; посещение бассейна (открытый бассейн с подогревом); спутниковое телевидение; WI-FI; сейф в номере; посещение тренажерного зала; парковка автомобиля.	7 000 грн. (\$411)

Таблица составлена авторами статьи

В 2007–2008 гг. киевские ГП демонстрировали заполняемость номеров в пределах 65–70 %, в то время как в 2009–2010 гг., в связи со спадом деловой активности в следствие мир. финансового кризиса, снизилась до 55–60 %. За 2012 г. в Киеве были введены в эксплуатацию 19 ГП категории 2–5\* с общим номерным фондом 2 174 ГН, что увеличило предложение на 21,94 % и существенно ужесточило конкуренцию. При этом, существенного увеличения спроса в связи с проведением Е-12, как прог-нозировалось, не произошло. В результате, согласно данных межд. консалтинговой компании HVS, среднегодовой коэффициент заполняемости ГН в гостиницах Киева по результатам 2012 г. составил 44,8 %.

Существенного увеличения спроса не произошло и в 2013 г. и условия функционирования столичного РГ продолжали оставаться не простыми. В результате, отельеры повременили с вводом ГП в эксплуатацию и перенесли даты открытия новых ГП на более поздние периоды. По итогам 1-го полугодия 2013 г. заполняемость номерного фонда в сегменте 4–5\* составила около 58 % (со средними значениями в разрезе отдельных ГП сегмента luxury/upper upscale/upscale на уровне 60+/-3 %). На спаде сезона – в июле–августе показатель снизился до 48 %. Заполняемость ГН качественных ГП Киева категории 3–5\* за 1 полугодие 2013 г. С – 48,3 %. Согласно данным компании STR Global по результатам 9 мес. 2013 г. заполняемость ГН Киева – 49,8 %.

На рис. 13 представлений среднегодовой коэффициент заполнения ГН Киева и некоторых др. городов в 2007–2012 гг., % (HVS Research) [27].

Коэффициент заполнения ГН Киева и др. городов по результатам 3-х кварталов 2013 г., % (STR Global Research) показан на рис. 14 [27].

Уменьшение доходности ГН объясняется неразвитой тур. инфраструктурой Киева и Украины в целом и снижением времени пребывания ИТ в городе. Прирост количества ИТ и гостей города хотя и демонстрирует положительную динамику, но все же не способен в достаточной степени удовлетворить ГО и гарантировать приемлемый уровень заполнения. Плюс ко всему, киевский РГ становится весьма конкурентоспособным: к и без того избыточному существующему номерному фонду на 2014-2016 гг. заявлены к открытию не менее 6 ГП категории 3–5\*, что увеличит предложение на 1 424 номера (или 11,98 %). В результате совокупного негативного влияния факторов, снижения за год средней стоимости ГН на 69 грн. (до 1 859 грн.) и падения коэффициента заполнения по итогам года на 3,7 % (до 49,8 %), доходность в пересчете на ГН, как и прогнозировалось, продолжает демонстрировать снижение и по результатам 2013 г. достигла 926 грн. По сравнению с показателем 2012 г. падение составило 10,25 % в относительном выражении или 105 грн. в абсолютном. На рис. 15 показана доходность ГН (RevPAR) 2007 – 2012 гг., E-12 (HVS Research) [27].

Рис. 16 отражает доходность ГН по результату 2013 г., грн., % [27]. С начала 2014 г. в связи с ухудшением соц.-пол. ситуации, ГП всех категорий ощутили снижение тур. и бизнес-активности, что негативно отразилось на показателях их операционной деятельности. Заполняемость ГП верхнего ценового сегмента г. Киева понизилась с 40–55 % на начало 2014 г. до уровня ~30 % на конец 1-го полугодия. Качественные ГП среднего ценового сегмента

Город	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Москва	65,4%	65,0%	62,6%	67,1%	68,4%	69,7%
Санкт-Петербург	64,4%	60,2%	44,4%	52,7%	55,8%	58,1%
<b>Киев</b>	<b>64,5%</b>	<b>63,6%</b>	<b>46,6%</b>	<b>47,5%</b>	<b>51,7%</b>	<b>44,8%</b>
Баку	64,4%	59,6%	46,6%	43,8%	51,0%	44,5%
Астана	58,0%	49,3%	40,6%	44,1%	47,4%	48,2%
Алматы	72,0%	60,0%	50,0%	42,0%	46,4%	49,4%
Тбилиси	75,5%	70,5%	46,4%	50,1%	61,6%	68,9%
Ереван	48,3%	45,9%	49,9%	49,4%	51,6%	54,3%

Рис. 13. Среднегодовой коэффициент заполнения ГН

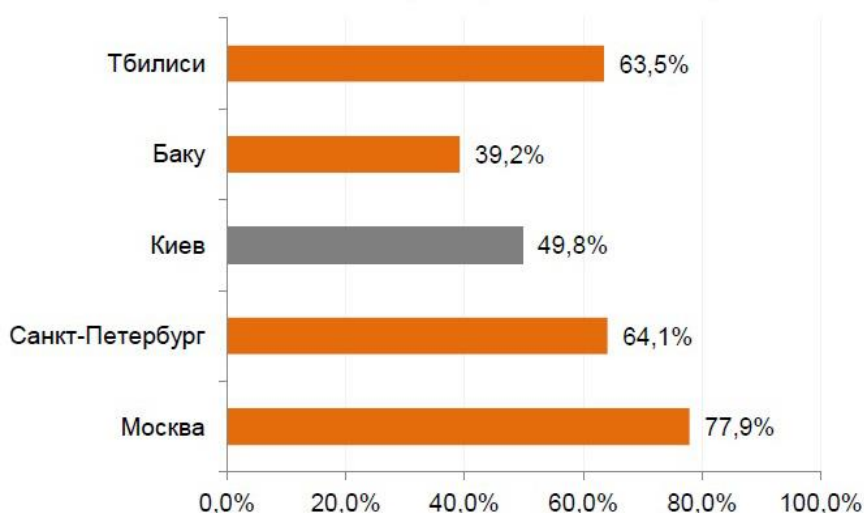


Рис. 14. Коэффициент заполнения ГН по результатам 3-х кварталов 2013 г.

Город	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Москва	166	173	106	108	117	119
Санкт-Петербург	77	82	48	50	57	56
<b>Киев</b>	<b>128</b>	<b>124</b>	<b>73</b>	<b>72</b>	<b>77</b>	<b>68</b>
Баку	106	94	80	68	68	60
Астана	99	89	80	85	96	96
Алматы	194	174	110	92	101	99
Тбилиси	94	90	58	58	86	75
Ереван	51	44	37	39	42	47

Рис. 15. Доходность ГН (RevPAR) в 2007 – 2012 гг.



Рис. 16. Доходность ГН (RevPAR) по результатам 2013 г., грн.

отработали 1-е полугодие с показателем заполняемости – 35–40 % (рис. 17) [28].

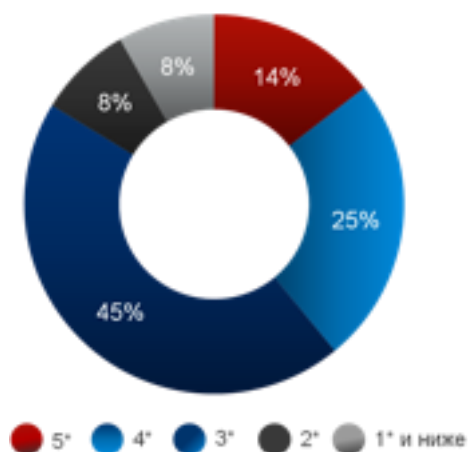


Рис. 17. Заполняемость ГП верхнего ценового сегмента Киева на начало 2014 г.

В среднем запрашиваемая стоимость ГН категории «Стандарт» (стоимости стойки) по состоянию на конец 1-го полугодия 2014 г. понизилась по сравнению с 2013 г. (в евро):

- на 15 % в ГП 5\* и составила €350;
- на 20 % в ГП 4\* – €130;
- на 30 % в ГП 3\* – €65.

Однако, ввиду курсовых колебаний, в грн. эквиваленте заявленная стоимость стойки выросла на 35 % в ГП 5\*, на 25 % в ГП 4\* и на 5 % в ГП 3\*.

Межд. компания Colliers International подвела итоги развития РГ в 1-м полугодии 2014 г. Основные тенденции на РГ г. Киева в 1-м полугодии 2014 г.:

- сокращение числа ИТ;
- снижение загрузки ГП почти в 2 раза;
- снижение заявленной стоимости ГН;
- оптимизация затрат отельеров;
- объединение отельеров с целью поиска путей выхода из кризиса;

– пересмотр планов о выходе новых ГП, в т.ч. ГП среднего ценового сегмента, активно строившихся в 2013 г. [29].

В 2013 г. Украину посетили 24,7 млн. чел, что на 1,7 млн. чел. больше, чем в 2012 г. или на 7,2 % в относительном выражении. Динамика ИТ, посетивших Украину в 2003–2013 гг., млн. чел., % отображена на рис. 18 [30].

Компания MasterCard Worldwide опубликовала ежегодное исследование самых посещаемых ИТ городов мира – Global Destination Cities Index, где в 2014 г. из 132 городов мира, Киев поднялся до 61 строки по посещаемости. В 2013 г. Киев занимал 64 место, в 2012 – 62 позицию. TOP-20 городов мира и г. Киев (№ 61) по посещаемости и тур. траты в динамике 2010–2014 гг. показаны на рис. 19 [30].

Среди европейских городов у Киева 20-е место в 2014 г. (21-е – в 2013 г.). По оценкам экспертов, в 2014 г. Киев посетили 1,79 млн. ИТ (1,66 млн. – в 2013 г.), в среднем потратившие за 1 визит около \$993 (\$1686–2013 г.). В денежном выражении емкость рынка въездного туризма Киева за счет ИТ в 2014 г. – на уровне \$1,78 млрд. (\$2,8 млрд. – 2013 г.). На протяжении последних 7 лет, начиная с 2007 г. Киев ежегодно принимает порядка 1,8 млн. ИТ. В 2013 г. город посетили почти 2,2 млн. чел., что побило предыдущие рекорды. Традиционно, основная часть спроса на ГУ в Киеве формируется за счет представителей бизнес-сегмента (около 80 % из которых приезжают из-за границы, оставшиеся 20 % – из регионов Украины), доля которых, в среднем, составляет 65–80 %, оставшаяся часть формируется за счет представителей группового и инд. туризма. Учитывая пол. ситуацию в Украине в 1-й половине 2014 г., по итогам года снизилось количество ИТ на 25–30 %. На рис. 20 показано количество ИТ в г. Киев в динамике 2007–2013 гг., чел., % [30].

По итогам 2013 г. в местах коллективного размещения людей были приняты 1,2 млн. чел (порядка 53,6 % от общего количества туристов). Относительно 2012 г. прирост – 6,5 % или в абсолютном выражении 70,7 тыс. чел. В 2014 г. был отмечен спад ИТ, пользовавшимися ГУ Киева. На рис. 21 представлено количество размещенных в ГН Киева в динамике 2004–2013 гг., тыс. чел., % [30].



Рис. 18. Динамика ИТ, посетивших Украину в 2003–2013 гг., млн. чел., %



№	Город	Страна	Посетители					Траты туристами, млрд.
			2010	2011	2012	2013	2014П	
1	Лондон	Великобритания	14,71	15,29	15,46	17,3	18,69	\$19,3
2	Бангкок	Таиланд	10,44	13,8	15,82	18,46	16,42	\$13,0
3	Париж	Франция	13,27	13,88	14,33	15,29	15,57	\$17,0
4	Сингапур	Сингапур	8,8	10,14	11,11	12,1	12,47	\$14,3
5	Дубай	ОАЭ	8,41	9,2	10,16	11,12	11,95	\$10,9
6	Нью-Йорк	США	9,43	10,27	10,6	11,08	11,81	\$18,6
7	Стамбул	Турция	6,45	7,51	8,82	9,87	11,6	\$9,4
8	Куала-Лумпур	Малайзия	8,9	8,99	9,26	9,56	10,81	\$8,1
9	Гонконг	Китай	8,13	8,43	8,37	8,26	8,84	\$8,3
10	Сеул	Корея	6,06	6,56	7,51	8,24	8,63	\$11,5
11	Барселона	Испания	6,18	6,89	6,91	7,18	7,37	\$11,2
12	Амстердам	Нидерланды	5,86	6,07	6,1	6,74	7,23	\$4,4
13	Милан	Италия	5,83	6,59	6,88	6,85	6,82	\$5,3
14	Рим	Италия	6,65	6,66	6,82	6,63	6,79	\$5,6
15	Тайпей	Китай	3,52	3,96	4,7	5,8	6,29	\$10,8
16	Шанхай	Китай	6,67	6,18	6,04	5,66	6,09	\$5,3
17	Вена	Австрия	4,64	5,08	5,38	5,67	6,05	\$5,6
18	Риад	Саудовская Аравия	1,82	4,16	4,83	5,52	5,59	\$4,1
19	Токио	Япония	4,47	2,94	4,07	5,05	5,38	\$7,4
20	Лима	Перу	2,07	2,94	3,94	4,91	5,11	\$1,8
61	Киев	Украина	2,05	1,54	1,77	1,66	1,79	\$1,78

Рис. 19. TOP-20 городов мира и г. Киев (№ 61) по посещаемости и тур. траты в динамике 2010–2014 гг.



Рис. 20. Количество туристов в г. Киев в динамике 2007–2013 гг., чел., %



Рис. 21. Количество размещенных в ГН Киева в динамике 2004–2013 гг., тыс. чел.

На конец 1-го полугодия 2014 г. в Киеве функционировало 177 объектов предоставляющих ГУ временного размещения (общей вместительностью 24 448 мест), сократившись с начала года на 8 единиц. Среди них, ИТ и гостям предлагаются: ГП разных категорий, 27 действующих комплексов апартаментов, порядка 50 малых отелей на 20 и менее ГН, 36 хостелов, общежития гостиничного типа, санатории и др. СР, не отвечающие совр. стандартам. Зафиксировано 12 145 ГН, структуру которых формируют:

- ГП 5\* 12 %;
- ГП 4\* 18 %;

- ГП 3\* 41 %;
- ГП 1–2\* 29 %.

В Киеве продолжается укрепление позиций межд. ГО: в Украине функционируют межд. Бренды: Hyatt, Radisson Blu, InterContinental, Holiday Inn; Wyndham Hotel Group вышел на РГ с брендом средней категории Ramada Encore, Accor hotels начал развитие с открытия Ibis, Fairmont Raffles Hotels International реализовал Fairmont Grand Hotel, а Hilton Hotels & Resorts открыл первый в Украине 5\* ГП Hilton Kyiv. Структура фонда ГН Киева представлена на рис. 22 [30].



Рис. 22. Структура фонда ГН гостиниц Киева

Действующие и строящиеся ГП 3–5\* в центре Киева показаны на рис. 23 [30].

**Действующие гостиницы категории 5\*:**

- 1) InterContinental – ул. Б.Житомирская, 2А
- 2) Saint Sofia Hyatt Regency Kiev – ул. А.Тарасовой, 5
- 3) Premier Palace – бул.Т.Шевченко,29/ул.Пушкинская, 5-7
- 4) Fairmont Grand Hotel – ул. Набережно-Крещатикская, 1-А
- 5) Опера - ул. Б. Хмельницкого, 53
- 6) Hilton (5\*) - бул. Шевченко, 28-30

**Действующие гостиницы категории 4\*:**

- 1) Президент Отель – ул. Госпитальная, 12
- 2) Украина - пл. Независимости
- 3) Алфавито – ул. Предславинская, 35Д
- 4) Radisson Blu – ул. Ярослав Вал, 22-24
- 5) Holiday Inn Киев - ул. Антоновича, 79
- 6) Днепр - ул. Крещатик, 1/2
- 7) Radisson Blu Podil – ул. Братская, 17–19
- 8) Ривьера на Подоле – ул. П.Сагайдачного, 15
- 9) Космополит - ул. В.Гетьмана, 6
- 10) Национальный - ул. Липская, 5
- 11) CityHotel - ул. Б.Хмельницкого, 56А
- 12) Подол Плаза – ул. Константиновская, 7
- 13) Старо - ул. Константиновская, 34Б
- 14) Киев - ул. Грушевского, 26/1
- 15) Диарсо - ул. Б.Окружная,5
- 16) Амбассадор Плаза – ул. Маршала Гречко, 5/1
- 17) 11 Mirrors Design Hotel – ул. Б.Хмельницкого, 34А

**Действующие гостиницы категории 3\*:**

- 1) Ibis - бул. Т.Шевченко, 25
- 2) Мир - пр. 40-летия Октября, 70
- 3) Братислава - ул. А.Мальшю, 1
- 4) Салют - ул. И.Мазепа,11-Б
- 5) Экспресс - бул. Т.Шевченко, 38/40
- 6) Крещатик - ул. Крещатик, 14
- 7) Турист - ул. Р. Окипной, 2
- 8) Козацкий - ул.Михайловская, 1/3
- 9) Русь - ул. Госпитальная, 4
- 10) Кооператор – ул. Сакаганского, 53/80
- 11) Славутин - ул. Энтузиастов, 1
- 12) Дружба - бул. Дружбы Народов, 5
- 13) Royal Congress Hotel - ул. Молодогвардейская, 32
- 14) Royal Grand Hotel (3\*+) - ул. Б.Хмельницкого, 31/27
- 15) Royal Olympic – ул.Госпитальная, 12
- 16) Royal City Hotel – ул.Дмитриевая, 13А
- 17) Обериг – пр. Краснозвездный, 25/16
- 18) Лыбедь - пл. Победы, 1
- 19) Domus (3\*+) - ул. Ярославская, 19
- 20) Ramada Encore Kiev – Столичное ш., 103

**Строящиеся гостиницы категории 3-5\*:**

- 1) Park Inn by Radisson Trojitska (3\*)
- 2) Sheraton Kiev Olympiysky Hotel (4-5\*) - ул. Красноармейская,55
- 3) Renaissance Kyiv (4-5\*) - ул. Прорезная, 24/39
- 4) Sofitel (5\*)- ул. Лютеранская, 14-в
- 5) Aloft (4\*) - бул. Л.Украинки, 2
- 6) Azimuth Hotel (4\*) - ул. О.Гончара, 69
- 7) Hotel Indigo (4\*) - ул. Горького, 44
- 8) Voyage (3-4\*)

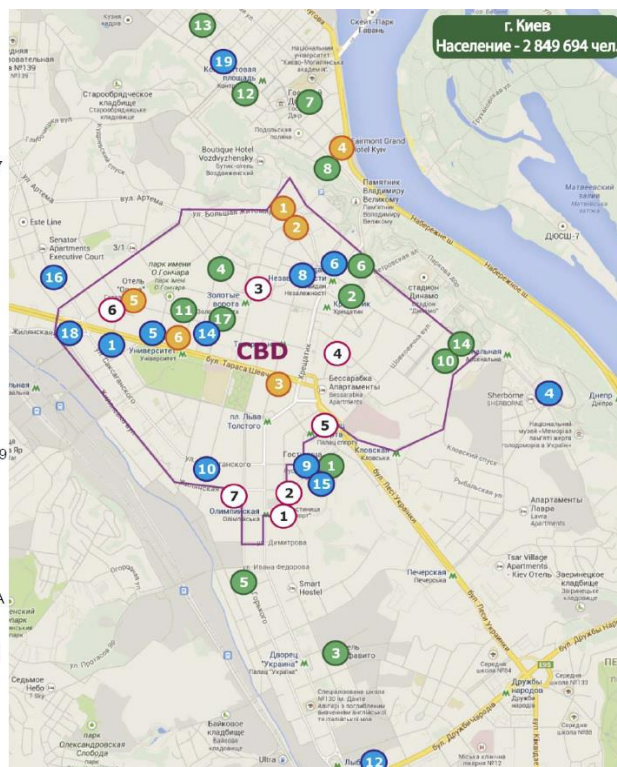


Рис. 23. Действующие и строящиеся ГП 3–5\* в центре Киева

Открытие ГП Hilton в марте 2014 г. дополнительно усугубило острую конкуренцию в

наиболее дорогом сегменте РГ Киева, который представлен межд. отелями «Hyatt», «Fairmont» и



InterContinental, нац. «Премьер Палац» и «Опера». Обострение конкуренции, однако, не привело к ожидаемой коррекции «прайсовой» стоимости 5\* категории – привязанная к евро цена ГН в гостиницах межд. ГО на фоне девальвации грн. существенно возросла в грн., а снижение стоимости наблюдалось исключительно в ГП «Премьер Палац». В 1 полугодии 2014 г., средняя стоимость размещения в ГП Киева по классам составляет:

для ГП 5\* – 4 495 грн., для ГП 4\* – 1 582 грн., для ГП 3\* – 759 грн., со средним значением по 3-м сегментам – 2 279 грн. рис. 24 показывает среднюю стоимость размещения в гостиницах Киева по классам в январе 2014 г. [30].

Стоимость размещения в некоторых гостиницах 5\* и 4\* Киева в июле 2014 г. (включая завтраки) представлена на рис. 25 [31].

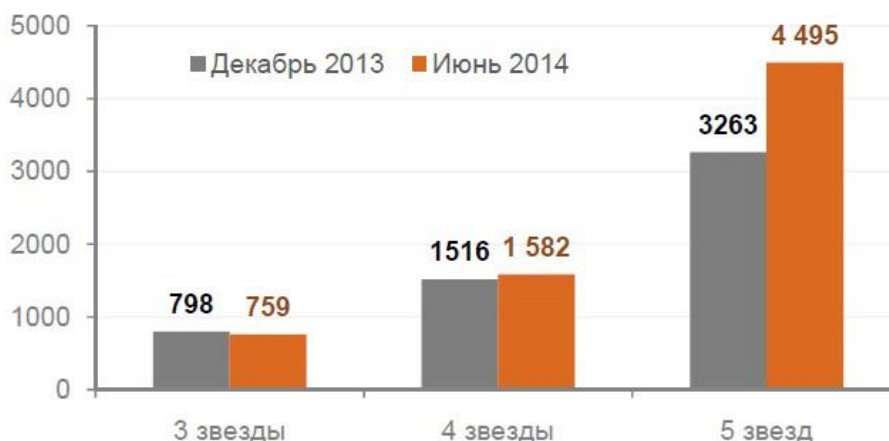


Рис. 24. Средняя стоимость размещения в ГП Киева по классам в январе 2014 г.

Название	Адрес	Год введения номеров	Кол-во номеров	Стоимость, UAH
<b>Гостиницы 5 звезд</b>				
InterContinental	ул. Б.Житомирская, 2А	2009	272	5 671
Saint Sofia Hyatt Regency Kiev	ул. А.Тарасовой, 5	2007	234	6 143
Premier Palace	бул.Т.Шевченко,29 / ул.Пушкинская, 5-7	1909/2005	289	2 520
Fairmont Grand Hotel	ул. Набережно-Крещатицкая, 1-А	2012	258	4 568
Опера	ул. Б. Хмельницкого, 53	2006	136	3 150
Hilton	бул. Шевченко, 28-30	2014	262	4 918
<b>Гостиницы 4 звезды</b>				
Космополит	ул. В.Гетьмана, 6	2012	160	1 657
11 Mirrors	ул. Б.Хмельницкого, 34А	2012	49	3 072
Holiday Inn Киев	ул. Антоновича, 79	2012	208	2 466
Radisson Blu	ул. Ярославов Вал, 22-24	2005	255	3 055
Radisson Blu Podil	ул. Братская, 17–19	2012/2013	164	2 960
Алфавито	ул. Предславинская, 35Д	2012	275	1 640
Днепр	ул. Крещатик, 1/2	1964/2006	186	720
Президент Отель	ул. Госпитальная, 12	1990/2006	374	1 336
Украина	пл. Независимости	1961/2003	373	830
Национальный	ул. Липская, 5	1982/1997	75	1 212
Ривьера Подол	ул. Петра Сагайдачного, 15	2007	79	закрита на ремонт
CityHotel	ул. Б.Хмельницкого, 56А	2012	87	1 193
Подол Плаза	ул. Константиновская, 7	1860/2006	57	1 480
Старо	ул. Константиновская, 34Б	2012	35	1 575
Киев	ул. Грушевского, 26/1	1976/2005	187	1 186
Диарсо	ул. Б.Окружная,5	2008	62	1 040
Амбассадор Плаза	ул. Маршала Гречко, 5/1	2012	44	595
Royal de Paris	ул. Красноармейская, 5	2009	11	882

Рис. 25. Стоимость размещения в ГП 4\*–5\* Киева в июле 2014 г.

Среднее значение стоимости ГН по классам 3–5\* в динамике демонстрирует устойчивую циклическую тенденцию: после 2 лет спада наступает подъем. В 1 полугодии 2014 г. относительно декабря 2013 г. повышение составило 22,6 %. На изменение средней цены повлияло изменение стоимости размещения в 5\* ГП (+37,8 %), тогда как в 4\* ГП практически не изменилась (+4,4 %), а в 3\* сократилась (–4,9 %). Размещение в гостиница Киев сопровождается разнообразными акциями (3-я ночь в подарок, бесплатные ранний заезд/поздний выезд/трансфер/ завтрак); со скидками для корпоративных и новых гостей, спец. предложениями (снижение цены, скидки); подарками и поощрениями). На рис. 26 показана средняя стоимость ГН за 2007–2014 гг., грн. [30]

На рис. 27 представлена стоимость размещения в некоторых гостиницах 3\* г. Киева в июле 2014 г. (включая завтраки) [30].

1-е полугодие 2014 г. – киевский РГ становится весьма конкурентным: к и без того избыточному существующему номерному фонду на 2014–2016 гг. заявлены к открытию не менее 8 ГП категории 3–5\*, что увеличит предложение на 1 807 ГН (или 14,9 %). По итогам 1-го полугодия коэффициент заполняемости гостиниц 3–5\* Киева сократился до 34,9 %. Столь низкое значение показателя функционирования РГ заставляет владельцев ГП прибегать к вынужденному полному, временному (на ремонт, реконструкцию) или частичному (отдельного или нескольких этажей) закрытию для сокращения операционных расходов и минимизации уровня затрат.

В результате совокупного влияния внешних факторов и падения заполняемости на 14,9 % (до 34,9 %), доходность в пересчете на ГН продолжает демонстрировать снижение и по результатам 1-го полугодия 2014 г. составила 795 грн. По сравнению с январем 2013 г. падение составило 14,1 % в относительном выражении или 131 грн. в абсолютном. Доходность ГН (RevPAR) категории 3–5\* по результатам 2012–2014 гг., УАН, % показана на рис. 28 [30].



Рис. 26. Средняя стоимость ГН за 2007–2014 гг., грн.

Название	Адрес	Год введения номеров	Кол-во номеров	Стоимость, УАН
<b>Гостиницы 3 звезды</b>				
Ibis	бул. Т.Шевченко, 25	2011	212	734
Мир	пр. 40-летия Октября, 70	1964/2010	303	714
Братислава	ул. А.Малышко, 1	1980/2012	337	445
Салют	ул. И.Мазепы, 11-Б	1984	75	650
Экспресс	бул. Т.Шевченко, 38/40	1985/2004	138	560
Крещатик	ул. Крещатик, 14	2001	130	1 090
Турист	ул. Р. Окипной, 2	1987/2012	380	713
Козацкий	ул. Михайловская, 1/3	1983/2008	131	453
Русь	ул. Госпитальная, 4	1979/1998	236	680
Кооператор	ул. Сакаганского, 53/80	н/д	95	580
Славутич	ул. Энтузиастов, 1	1978/1998	400	524
Дружба	бул. Дружбы Народов, 5	1965/2000	175	504
Royal Congress Hotel	ул. Молодогвардейская, 32	2012	314	709
Royal Grand Hotel (3*+)	ул. Б.Хмельницкого, 31/27	2012	38	961
Royal Olympic	ул. Госпитальная, 12	2012	65	882
Royal City Hotel	ул. Дмитриевская, 13А	2010	20	693
Обериг	пр. Красноезвездный, 25/16	2003	58	562
Лыбедь	пл. Победы, 1	1970/2002	276	930
Domus (3*+)	ул. Ярославская, 19	1890/2010	30	1050
Ramada Encore Kiev	Столичное ш., 103	2012	257	1 750

Рис. 27. Стоимость размещения в ГП 3\* г. Киева в июле 2014 г.

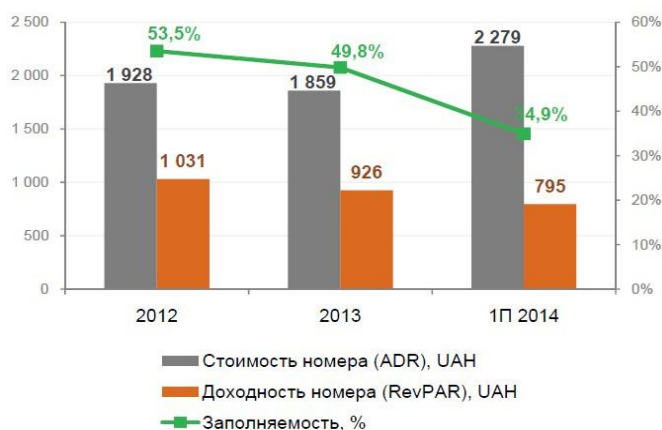


Рис. 28. Доходность ГН (RevPAR) категории 3–5\* по результатам 2012–2014 гг.

В Киеве по-прежнему продолжается строительство гостиниц. На декабрь 2014 г. в Киеве велось активное строительство 20 новых ГП. Гостиничная столичная недвижимость продолжает развиваться. Расширение номерного фонда гостиниц Киева представлено в виде сатистики, отраженной на рис. 29 [31].

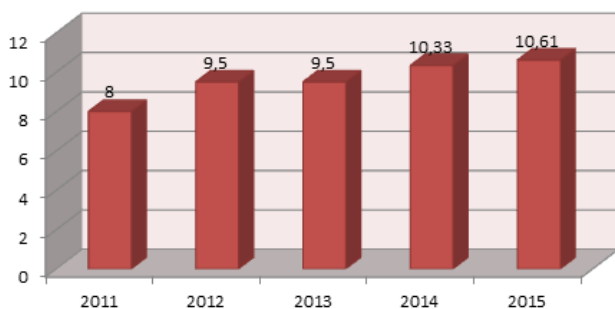


Рис. 29. Динамика номерного фонда гостиниц Киева, тыс. ГН

Е-12 привел к тому, что в Киеве начали активно появляться хостелы (более 20 новых объектов за первые полгода). На февраль 2015 г. в Киеве функционирует 72 хостела, ориентированных на работников, студентов-заочников и др. приезжих, цель которых не туризм, а срочные дела в столице. Они не стремятся к комфортным условиям проживания, т.к. дом им нужен только для того, чтобы поесть, помыться и поспать, а все остальное время они работают, учатся и решают др. вопросы. Средняя стоимость койко-места около \$10 сутки. Соотношение количества хостелов г. Киева и стоимости суточного проживания в них показано на рис. 30 [31].

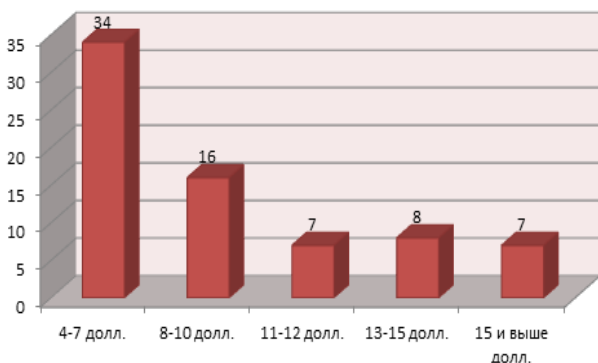


Рис. 30. Соотношение количества хостелов и стоимости суточного проживания в них, Киев

М-г и хостелы пользуются большим спросом. В последнее время укр. и заруб. эксперты отмечают, что РГУ стабилизируется, активно развивается - такая благоприятная ситуация радует как местных ММ, так и межд. инвесторов. Основной тенденцией в ГБ Киева в 2015–2020 гг. станет усиление конкуренции между средними и крупными дорогими 4\* и 5\* отелями, поскольку именно такие объекты будут появляться на рынке, в связи с чем,

увеличится объем нового предложения, а тур. поток скорее всего значительно не возрастет. Поэтому возможен вариант снижения доходности отелей высокого сегмента и повышения интереса туристов, инвесторов и ГО к бюджетным гостиницам, хостелам и м-г.

### 5. Результаты исследований

В результате проведенных исследований следует отметить следующие тенденции и прогнозы:

- киевский РГ становится весьма конкурентным – обеспеченность Киева ГП и др. СР соизмерима с развитыми городами Европы с учетом количества посещающих город ИТ;
- спрос на ГУ верхнего ценового сегмента (4–5\*) состоит из ИТ, доля потребления – 80 %;
- постепенное укрепление в Киеве позиций межд. ГО.

ГП под управлением: Hyatt, Carlson Rezidor Hotel Group, InterContinental Hotels Group, Wyndham Hotel Group, Accor hotels, Fairmont Raffles Hotels, Hilton Hotels & Resorts; – продолжает наблюдаться рост фонда ГН ГП высокого сегмента (4\* и 5\*) до 30 %, в условиях сокращения платежеспособного спроса и введения большинством компаний политики по сокращению затрат и, как результат; – дисбаланс спроса и предложения; – можно прогнозировать качественные изменения РГ при сохранении количественных показателей (ГН) – усовершенствование/реконструкция действующих ГП, переход устаревших и несетевых ГП под управление нац. и межд. сетевых ГО.

### 7. Обсуждение результатов

Выполнение требований для Евро-2012 показало исключительно нашу надежность как страны партнера, как серьезного игрока на мировой арене, однако, практически никак не сказалось на развитии гостиничного бизнеса. Е-12 послужило только толчком и катализатором развития гостиничного бизнеса и рынка гостеприимства Украины. Решение же о строительстве новых и развитии существующих гостиничных проектов должно основываться на более глубоком анализе ситуации в отрасли и оценке своих возможностей.

### 8. Выводы

Гостиничная база сегодня, как никогда, нуждается в развитии. Дефицит ГП на РГ позволяет инвесторам получить хорошую доходность реализованных проектов, которая существенно выше доходности аналогичных проектов на более зрелых рынках и это является немаловажным стимулом для привлечения ресурсов в проект и межд. брендов. Дефицит качественных ГП, прошедший Е-12, возобновление деловой активности бизнесменов – являются основными факторами, стимулирующими развитие РГУ. Тем не менее, ряд ГП, по которым сегодня ведутся активные переговоры с ГО, наиболее вероятно, будет завершен не ранее 2016–2017 гг. Прогнозируется открытие сетевых ГП во многих



городах, в т.ч. в Крыму, Трускавце. Деловую активность в вопросах развития ГБ проявляют крымские власти. Так, с 2011 г, правительство Крыма продало на аукционах права на аренду земельных участков с целью строительства рекреационных центров и ГП, работающих по системе «все включено». В целом, в результате изменений в ЗУ инвестиционный климат на РГ меняется в лучшую сторону.

Проблему привлекательности ГР для инвесторов необходимо рассматривать в комплексе с макроэкономическими и пол. рисками. Инвесторы ждут позитивных изменений в вопросах упрощения разрешительных процедур, введения более прозрачных правил приобретения земельных участков под строительство и улучшению макроэкономических показателей и пол. стабильности в стране.

### Литература

1. Марущак, Т. П. Обеспечение безопасности гостей во время проведения Евро-2012 [Текст] / Т. П. Марущак // Оtelier и ресторатор. – 2010. – № 5 (19). – С. 70–74.
2. Григоренко, Ю. Н. Гостиничная отрасль: неуверенное оживление [Текст] / Ю. Н. Григоренко // Академия гостеприимства. – 2011. – № 1. – С. 8–17.
3. Заруба, Ю. Г. Украина пересмотрит критерии присвоения звезд отелям [Текст] / Ю. Г. Заруба // Новости турбизнеса. – 2010. – № 10 (156). – С. 8.
4. Никольская, Н. П. Гостиничный девелопмент в условиях финансового кризиса [Текст] / Н. П. Никольская // Гостиничный и ресторанный бизнес. – 2009. – № 3. – С. 26–27.
5. Компания «Socmart» [Электронный ресурс] / Режим доступа: <http://www.socmart.com.ua/>
6. Цибух, В. І. Про стан та перспективи розвитку туризму в Україні: інформаційно-аналітичний матеріал до парламентських слухань [Текст] / В. І. Цибух, Г. П. Науменко, В. К. Федорченко та ін. – К.: КУТЕП, 2000. – 4 с.
7. Туризм в 2012 г. дал Украине немного ВВП [Электронный ресурс] / Режим доступа: <http://tourdream.net/archives/12677>
8. Державна служба статистики України [Электронный ресурс] / Режим доступа: <http://www.ukrstat.gov.ua>
9. Статистика зарплат в Киеве [Электронный ресурс] / Режим доступа: <http://www.work.ua/stat/?r=39>
10. Украина вошла в десятку стран по росту трат на выездной туризм [Электронный ресурс] / Журнал Корреспондент. – № 4 от 31.01.2014. – Режим доступа: <http://korrespondent.net/lifestyle/travel/3301098-korrespondent-ukrayna-voshla-v-desiatku-stran-po-rostu-trat-na-vyezdnoi-turyzm>
11. Объем депозитов населения в банках за 2012 год вырос почти на 60 млрд грн. Азаров [Электронный ресурс] / Режим доступа: <http://ubr.ua/finances/banking-sector/obem-depozitov-naseleniia-v-bankah-za-2012-god-vyros-pochti-na-60-mlrd-grn-azarov-202561>
12. Перспективы развития туризма в Украине и влияние социальных, демографических и других факторов на туристический рынок [Электронный ресурс] / Режим доступа: <http://vokrug-sveta.com.ua/kifyak-perspektivy-razvitiya-turizma-v-ukraine>
13. Туристический рынок Украины: современное состояние, тенденции и перспективы [Электронный ресурс] / Режим доступа: [http://vechervkarpatah.at.ua/publ/test/turisticheskij\\_rynok\\_ukrainy\\_sovremennoe\\_sostojanie\\_tendencii\\_perspektivy/6-1-0-1418](http://vechervkarpatah.at.ua/publ/test/turisticheskij_rynok_ukrainy_sovremennoe_sostojanie_tendencii_perspektivy/6-1-0-1418)
14. Обзор рынка туризма [Электронный ресурс] / Режим доступа: [http://www.bconsult.obedaem.od.ua/articles/runok\\_turizma/](http://www.bconsult.obedaem.od.ua/articles/runok_turizma/)
15. Туризм и отдых в Украине – 2012: мечты и реальность [Электронный ресурс] / Режим доступа: <http://rb.com.ua/rus/marketing/tendency/8538>
16. В какие страны можно поехать без визы [Электронный ресурс] / Режим доступа: <http://ivona.bigmir.net/lifestyle/travel/392898-V-kakie-strany-mozhno-poehat-bez-vizy->
17. UNWTO World Tourism Barometer 2013 [Electronic resource] / Available at: [http://utgcompany.com/static/content/download3/Hotels\\_2013.pdf](http://utgcompany.com/static/content/download3/Hotels_2013.pdf)
18. Обзор: Украинский туризм – 2011 [Электронный ресурс] / Режим доступа: <http://www.mayak.zp.ua/news/436-obzor-ukrainskii-turizm-2011.html>
19. Київська міська державна адміністрація [Электронный ресурс] / Режим доступа: <https://kievcity.gov.ua/>
20. Туристична діяльність в Україні у 2011 році: Статистичний бюлетень [Текст] / К.: Державна служба статистики, 2012. – 5 с.
21. Санаторно-курортне лікування: організований відпочинок та туризм в Україні: статистичний бюлетень [Текст] / Київ: Державна служба статистики України, 2012. – С. 12, 33–35.
22. Blance, J. The Travel & Tourism Competitiveness Report 2013 Reducing Barriers to Economic Growth and Job Growth: Beyond the Downturn [Electronic resource] / J. Blance, T. Chiesa. – World Economic Forum, 2013. – Available at: [http://www3.weforum.org/docs/WEF\\_TT\\_Competitiveness\\_Report\\_2013.pdf](http://www3.weforum.org/docs/WEF_TT_Competitiveness_Report_2013.pdf)
23. Knight Frank Research [Text] / Journal BUILD Review. – 2010. – Vol. 6.
24. Colliers International [Electronic resource] / Available at: <http://www.colliers.com/en-gb/ukraine/insights/all-reports>
25. Обзор рынка гостиничной недвижимости за первое полугодие 2014 [Электронный ресурс] / Режим доступа: <http://prohotelia.com.ua/2014/08/kyiv-hotels-mid-year-report/>
26. «Artbuild Hotel Group» [Электронный ресурс] / Режим доступа: <http://www.artbuild.com.ua/uploaded/files/%20rynka%20gostinichnoy%20nedvizhimosti%20Kиеva.pdf>
27. Обзор рынка гостиничной недвижимости Киева за 2013 г. [Электронный ресурс] / Режим доступа: [http://utgcompany.com/static/content/download3/Hotels\\_2013.pdf](http://utgcompany.com/static/content/download3/Hotels_2013.pdf)
28. Colliers international [Electronic resource] / Available at: <http://www.colliers.com/en-gb/ukraine/insights/market-news>
29. Обзор рынка гостиничной недвижимости за первое полугодие 2014 [Электронный ресурс] / Режим доступа: <http://prohotelia.com.ua/2014/08/kyiv-hotels-mid-year-report/>
30. Обзор рынка гостиничной недвижимости г. Киев, 1 полугодие 2014 г. [Электронный ресурс] / Режим доступа: <http://utgcompany.com/static/content/download3/Obzor-rynka-gostinichoy-nedvijymosti-1-pol-2014.pdf>
31. Инвестиции в гостиничную недвижимость растут [Электронный ресурс] / Режим доступа: <http://www.irm.ru/articles/37703.html>

### References

1. Maruschak, T. P. (2010). Obespechenie bezopasnosti gostey vo vremya provedeniya Euro-2012. Otel' i restorator, 5 (19), 70–74.



2. Grigorenko, Yu. N. (2011). Gostinichnaya otrasl: neuverennoe ozhivlenie. Akademiya gostepriimstva, 1, 8–17.
3. Zaruba, Yu. G. (2010). Ukraina peresmotrit kriterii prisvoeniya zvezd otelyam. Novosti turbiznesa, 10 (156), 8.
4. Nikolskaya, N. P. (2009). Gostinichniy development v usloviyah finansovogo krizisa. Gostinichniy i restoranniyy biznes, 3, 26–27.
5. «Socmart». Available at: <http://www.socmart.com.ua/>
6. Tsibuh, V. I., Naumenko, G. P., Fedorchenko, V. K. (2000). Pro stan ta perspektivi rozvitku turizmu v Ukraini: Informatsiyno-analitichniy material do parlamentskih sluhan. Kiev: KUTEP, 4.
7. Turizm v 2012 g. dal Ukraine nemnogo VVP. Available at: <http://tourdream.net/archives/12677>
8. Derzhavna sluzhba statistiki Ukraini. Available at: <http://www.ukrstat.gov.ua>.
9. Statistika zarplat v Kieve. Available at: <http://www.work.ua/stat/?r=39>
10. Ukraina voshla v desyatku stran po rostu trat na vyezdnoj turizm. Zhurnal Korrespondent Vol. 4 ot 31.01.2014. Available at: <http://korrespondent.net/lifestyle/travel/3301098-korrespondent-ukrayna-voshla-v-desiatku-stran-po-rostu-trat-na-vyezdnoi-turizm>
11. Ob'em depozitov naseleniya v bankah za 2012 god vyros pochti na 60 mlrd grn., Azarov. Available at: <http://ubr.ua/finances/banking-sector/obem-depozitov-naseleniia-v-bankah-za-2012-god-vyros-pochti-na-60-mlrd-grn-azarov-202561>
12. Perspektivy razvitiya turizma v Ukraine i vlianie sotsialnyh, demograficheskikh i drugih faktorov na turisticheskij ryinok. Available at: <http://vokrug-sveta.com.ua/kifiyak-perspektivy-razvitiya-turizma-v-ykraine>
13. Turisticheskij ryinok Ukraini: sovremennoe sostoyanie, tendentsii i perspektivy. Available at: [http://vechervkarpatah.at.ua/publ/test/turisticheskij\\_ryinok\\_ukrainy\\_sovremennoe\\_sostojanie\\_tendencii\\_perspektivy/6-1-0-1418](http://vechervkarpatah.at.ua/publ/test/turisticheskij_ryinok_ukrainy_sovremennoe_sostojanie_tendencii_perspektivy/6-1-0-1418).
14. Obzor ryinka turizma. Available at: [http://www.bconsult.obedaem.od.ua/articles/runok\\_turizma/](http://www.bconsult.obedaem.od.ua/articles/runok_turizma/)
15. Turizm i otdyih v Ukraine – 2012: mechty i realnost. Available at: <http://rb.com.ua/rus/marketing/tendency/8538>
16. V kakie strany mozjno poehat' bez vizes. Available at: <http://ivona.bigmir.net/lifestyle/travel/392898-V-kakie-strany-mozhno-poehat-bez-vizy->
17. UNWTO World Tourism Barometer 2013. Available at: [http://utgcompany.com/static/content/download3/Hotels\\_2013.pdf](http://utgcompany.com/static/content/download3/Hotels_2013.pdf)
18. Obzor: Ukrainskiy turizm – 2011. Available at: <http://www.mayak.zp.ua/news/436-obzor-ukrainskii-turizm-2011.html>
19. KGGGA. Available at: <https://kievcity.gov.ua/>
20. Turistichna diyalnist v Ukraini u 2011 rotsi: Statistichniy byuleten (2012). Kiev: Derzhavna sluzhba statistiki, 5.
21. Sanatarno-kurortne likuvannya: organIzovaniy vidpochinok ta turizm v Ukraini: statistichniy byuleten (2012). Kiev: Derzhavna sluzhba statistiki Ukraini, 12, 33–35.
22. Blance, J., Chiesa, T. (2013). The Travel & Tourism Competitiveness Report 2013 Reducing Barriers to Economic Growth and Job Growth: Beyond the Downturn. World Economic Forum. Available at: [http://www3.weforum.org/docs/WEF\\_TT\\_Competitiveness\\_Report\\_2013.pdf](http://www3.weforum.org/docs/WEF_TT_Competitiveness_Report_2013.pdf)
23. Knight Frank Research (2010). Zhurnal BUILD Review, 6.
24. «Colliers International». Available at: <http://www.colliers.com/en-gb/ukraine/insights/all-reports>
25. Obzor ryinka gostinichnoy nedvizhimosti za pervoe polugodie 2014. Available at: <http://prohotelia.com.ua/2014/08/kyiv-hotels-mid-year-report/>
26. “Artbuild Hotel Group” Available at: [http://www.artbuild.com.ua/uploaded/files/ryinka\\_gostinichnoy\\_nedvizhimosti\\_Kieva.pdf](http://www.artbuild.com.ua/uploaded/files/ryinka_gostinichnoy_nedvizhimosti_Kieva.pdf)
27. Obzor ryinka gostinichnoy nedvizhimosti Kieva za 2013 god. Available at: [http://utgcompany.com/static/content/download3/Hotels\\_2013.pdf](http://utgcompany.com/static/content/download3/Hotels_2013.pdf)
28. Colliers international. Available at: <http://www.colliers.com/en-gb/ukraine/insights/market-news>
29. Obzor ryinka gostinichnoy nedvizhimosti za pervoe polugodie 2014. Available at: <http://prohotelia.com.ua/2014/08/kyiv-hotels-mid-year-report/>
30. Obzor ryinka gostinichnoy nedvizhimosti g. Kiev, 1 polugodie 2014 g. Available at: <http://utgcompany.com/static/content/download3/Obzor-rynka-gostinichnoy-nedvizhimosti-1-pol-2014.pdf>
31. Investicii v gostinichnuju nedvizhimost. Available at: <http://www.irm.ru/articles/37703.html>

*Дата надходження рукопису 13.01.2015*

**Левыкин Виктор Макарович**, доктор технических наук, профессор, заведующий кафедрой, кафедра информационных управляющих систем, Харьковский национальный институт радиоэлектроники, пр. Ленина, 16, г. Харьков, Украина, 61166

**Дэвон Валерия Викторовна**, кафедра информационных управляющих систем, Харьковский национальный институт радиоэлектроники, пр. Ленина, 16, г. Харьков, Украина, 61166  
E-mail: [iyc@kture.kharkov.ua](mailto:iyc@kture.kharkov.ua)