



Обзор рынка гостиничной
недвижимости Киева
Итоги 2014 года

Количество туристов посетивших Украину

Официальные данные Государственной статистической службы о количестве туристов, посетивших Украину по итогам 2014 еще не опубликованы, однако очевидно, что на результаты предыдущих периодов и продолжение положительной динамики рассчитывать не приходится.

Согласно статистики наиболее посещаемыми местами в Украине являлись курорты Крыма. Ежегодно АРК принимал 6-7 млн. туристов, из них - Ялта - 2,26 млн. (2013) или 2,06 млн. (2011), Алушта - 1,09 млн. (2013) 1,05 млн (2012). После аннексии полуострова совокупный туристический поток пропорционально снизится на указанную величину.

В структуре туристических потоков **2010-2013 годов** наблюдались две ярко выраженные тенденции: 1) **рост доли туристов из стран СНГ** (с 72,6% в 2010 до 79,8% в 2013) и 2) **сокращение доли туристов из стран Европы** (с 25,3% в 2010 до 18,3% в 2013).

При этом, **41,7% всех гостей Украины** в 2013 году (41,4% в 2012) были **жителями РФ**. Принимая во внимание вооруженные конфликты между странами, опасность нахождения на Украине, ограничения правительства РФ на въезд в страну, можно констатировать, что большая часть из этой категории отказалась от посещения Украины в 2014.

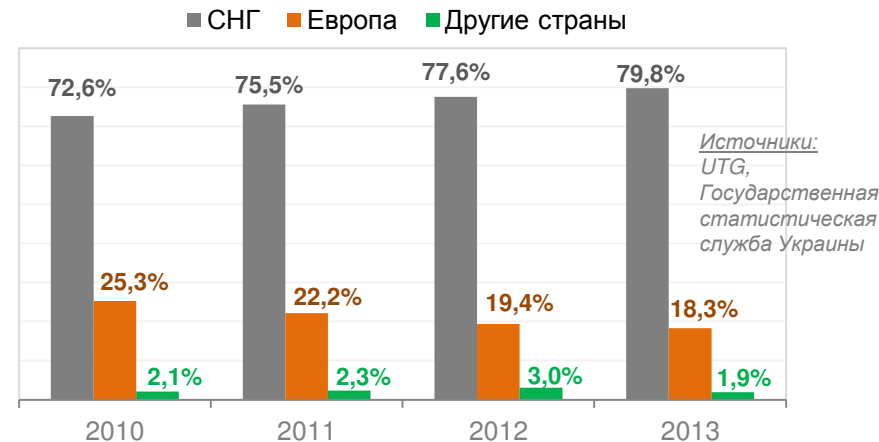
Кроме того, из-за пропагандируемой посольствами и консульствами опасности нахождения в Украине, гости из дальнего зарубежья (Китай, Индия, страны Западной Европы, Латинской Америки) перенесут поездки, а туристы из европейских государств-соседей (Польша, Румынии, Венгрии, Словакии, Германии) посетят скорее приграничные регионы Украины (Галичину, Буковину, Закарпатье) и, возможно, Киев.

Учитывая посещение страны в 2013 (24,7 млн.) и 2012 году (23 млн.) наиболее **вероятным прогнозом** количества гостей Украины **можно считать 7,6 млн. чел.** (-69,3%).

Динамика туристов, посетивших Украину в 2003-2013 годах, млн. чел, %



Распределение туристов, посетивших Украину по стране происхождения, %



Пассажиропотоки украинских аэропортов

Нестабильная экономическая ситуация, не прекращающийся и периодически обостряющийся вооруженный конфликт на востоке страны, аннексия Крымского полуострова и, как следствие, спад туристической и деловой активности привели к снижению пассажиропотока и загруженности авиарейсов.

В результате активных боевых действий недавно реконструированный **аэропорт Донецка полностью разрушен**, успев обслужить 346,7 тыс. пассажиров (в 2013 году - 1,11 млн. чел) до своего закрытия в конце мая 2014 года.

После нескольких месяцев обстрелов **аэродром Луганска превратился в руины**, а главный корпус фактически исчез.

Аналогичная ситуация ждет и **аэропорт Мариуполя** - украинские военные **превратили его в опорный пункт**.

В результате, **в 2014 году** украинские **аэропорты обслужили** 10 896,4 тыс. пассажиров, что **на 28% меньше** итогов 2013 года.

Совокупный **пассажиропоток** двух **киевских аэропортов** («Борисполь» и «Киев») **снизился на 18,2%**.

Объемы перевозок ключевыми авиакомпаниями: «МАУ», «Роза ветров», «Ютэйр Украина» и "ВиззЭйр Украина" **сократились** на 13,9%, 10,3%, 19,8% и 8,3% соответственно.

Из-за низкой платежеспособности населения «Ютэйр Украина» покинула рынок внутренних авиаперелетов.

Из-за разработанных Госавиаслужбой новых правил для украинских перевозчиков и усложнения доступа к международным маршрутам Украину могут покинуть бюджетные авиакомпании.

Количество пассажиров, обслуженных аэропортами Украины в 2012-2014 годах

Аэропорт	Количество обслуженных пассажиров			
	2012	2013	2014	Изменение 2014/2013
Борисполь	8 468 900	7 916 100	6 888 300	-13,0%
Киев	861 900	1 838 400	1 092 400	-40,6%
Одесса	907 600	1 069 000	863 900	-19,2%
Львов	576 000	700 800	585 200	-16,5%
Днепропетровск	444 200	455 000	446 800	-1,8%
Харьков	501 400	605 000	437 500	-27,7%
Запорожье	н/д	79 800	75 400	-5,5%
Ивано-Франковск	н/д	24 900	25 200	+1,2%
Ужгород	н/д	14 900	12 000	-19,5%
Донецк (закрыт в мае 2014)	1 000 000	1 110 500	346 700	-

*Источники:
Министерство
инфраструктуры
Украины
данные аэропортов,
UTG*

Влияние революций на туристические потоки

Тунис

В конце 2010 - начале 2011 года Тунис пережил «жасминовую революцию». Недовольство местного населения высоким уровнем безработицы привело к свержению президента Зин аль-Абидина бен Али и приходу к власти умеренных исламистов. Акции протеста начались в столице и вскоре перекинулись на международный курорт Хаммаммет. По данным, ООН в результате революции в Тунисе погибли 219 человек.

Революция сократила доходы туристического сектора на 38,5%, рабочие места (около 400 тысяч местных жителей заняты в туристической сфере), практически каждый третий турист отказался от поездки в страну. Туристический поток постепенно восстанавливается и в 2013 году Тунис посетило 6 миллионов туристов (в 2012 - 4,5 млн.). Тем не менее, это всё ещё менее 60% от количества отдыхающих в стране в 2010 году.



Руины Карфагена, Тунис

Египет

Египетская революция 2011 года, результатом которой стало свержение президента Хосни Мубарака, нанесла сильнейший удар по туристическому сектору страны. Наиболее массовые и кровопролитные акции проходили в Каире, Суэце, Александрии, Исмаилии и Мансури. Прокатились митинги и по Хургаде и Шарм-эль-Шейху. В вооружённых столкновениях погибло около 900 человек.

В 2010 году Египет привлёк рекордные 14,7 млн. отдыхающих (или 13 % ВВП страны). Каждый седьмой житель связан с туристическим сектором. После революции в 2011 количество туристов в Египте сократилось до 9,5 млн. За зимние месяцы 2014 года туристический доход Египта упал на 64,7% относительно 2013. Ухудшилось и «качество» туристов из которых большинство - люди с весьма ограниченным бюджетом, готовые мириться с отсутствием экскурсий в Каир и посещением исторических достопримечательностей.



Большой Сфинкс и Пирамида Хефрена в Гизе, Египет

Ливан

Вооружённые конфликты отпугивают туристов не только от мятежной страны, но и от её соседей. Затянувшийся на три года военный конфликт в Сирии ударил по туристическому сектору Ливана - в соседнюю страну переселилось более 400 тысяч беженцев - наплыв безработных и неустроенных людей пугает и местных жителей, и отдыхающих. Туризм Ливана генерирует 18,5% объёма экономики. Наибольший поток отдыхающих идёт в Ливан из стран Персидского залива. На их долю приходится 40% всех проданных туров и 60% туристической прибыли.

Спрос на отдых в Ливане устойчиво снижается. В 2011 году он упал на 24%, в 2012 - ещё на 17,5%, в 2013 дополнительно сократился на 12,5%. В 2014 году желающих отдохнуть в Ливане будет ещё меньше: страны Залива выпустили официальное предупреждение и попросили граждан воздержаться от поездок в Ливан в связи с небезопасной политической обстановкой.



Древний город-крепость Айн-Анджар, Ливан

Израиль

По причине обострения военного конфликта между Израилем и Палестиной, туристический бизнес в Израиле бьёт тревогу - европейские страны и США настоятельно рекомендуют своим гражданам отказаться от поездок в места в радиусе 40 км от сектора Газа. В 2013 году туризм принёс государству \$11 млрд. (или 4,5% от номинального ВВП) - рекорд страны. Первое полугодие 2014 превосходило показатели предыдущего на 18%, однако после военной операции «Несокрушимая скала», сопровождавшейся ракетными обстрелами центра страны, количество отдыхающих резко сократилось и привело к падению по итогам года на 7%. Традиционно большинство туристов в Израиле: приезжие из США (623 тысячи человек), РФ (603 тысячи), Франции и Германии. По данным Министерства туризма, 3,3 млн. туристов привнесли в израильскую экономику около 41 млрд шекелей и обеспечили работой 200 тысяч человек (около 6% от всех занятых на рынке труда).



Храм Гроба Господня в Иерусалиме, Израиль

Посещение городов мира

Летом 2014 года, компания MasterCard Worldwide опубликовала ежегодный прогноз самых посещаемых туристами городов мира - Global Destination Cities Index, где в 2014 году из 132 городов мира принимавших участие в исследовании, **Киев** поднялся **до 61 строки** по посещаемости. В 2013 году Киев занимал 64 место в списке, в 2012 – 62 позицию.

ТОР-20 городов мира и г. Киев (№61) по посещаемости и туристические траты в динамике 2010-2014 годов

№	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

Среди европейских городов у Киева **20 место** (21 - в 2013).

По прогнозам исследователей, в 2014 году столицу Украины **должны были посетить** ориентировочно **1,79 млн.** иностранных путешественников (1,66 млн. прогноз на 2013 год), которые в среднем потратят за один визит около \$993 (1686 долларов для 2013 года) без учета дороги.

В денежном выражении емкость рынка въездного туризма Киева за счет иностранных туристов в 2014 году оценивается на уровне \$1,78 млрд. (\$2,8 млрд. по результатам 2013 года).

Источник:
MasterCard Worldwide:
Global Destination
Cities Index 2014

Количество туристов в г. Киеве

По данным Главного управления статистики г. Киев, на протяжении последних семи лет, начиная с 2007 столица Украины ежегодно принимает порядка 1,8 млн. туристов, а **в 2013 году** город посетили 2,17 млн. человек **побив** предыдущие рекорды.

По предварительным итогам **Управления туризма КГГА, в 2014 году Киев посетили 1,83 млн. чел., сокращение за год составило -24,6%** (2,429 млн. чел в 2013).

Положительный **прирост внутреннего туризма на +8,2%** до **903 тыс.** (834,5 тыс. в 2013) не смог нивелировать негативные изменения сокращения **иностранного** туристического потока на **-41,8%** до **927 тыс.** (1594,1 тыс. в 2013).

Количество туристов в г.Киев
в динамике 2007-2014 годов, чел., %



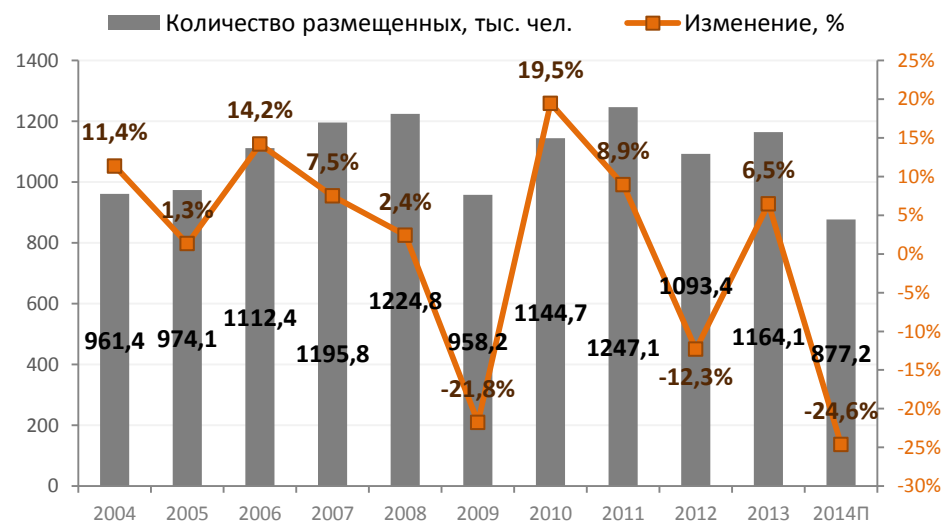
Источники: ГУ статистики Киева, Управление туризма КГГА
2014* - предварительные данные

Размещение в номерном фонде Киева

Согласно информации ГУ статистики г. Киева, по итогам 2013 года **в местах коллективного размещения** людей были приняты **1,2 млн. чел** (порядка 53,6% от общего количества туристов). Относительно 2012 года прирост составил 6,5% или в абсолютном выражении 70,7 тыс. чел.

Принимая во внимание снижение количества туристов и гостей столицы в 2014 году (-24,6% относительно 2013 года), можно прогнозировать пропорциональное падение людей, воспользовавшихся услугами объектов гостиничного хозяйства Киева.

Количество размещенных в номерном фонде Киева
в динамике 2004-2014П годов, тыс. чел., %



Источники: Прогноз UTG, ГУ статистики г.Киева,
Управление туризма КГГА, Государственная статистическая служба Украины

Предложение

Согласно данным управления туризма КГГА, на конец 2014 года в городе функционировало 165 объектов предоставляющих услуги временного размещения людей (общей вместительностью **18500 мест**), увеличившись с начала года на 1 единицу. Среди них, туристам и гостям города предлагаются: гостиницы разных категорий, 27 действующих комплексов апартаментов, порядка 50 малых отелей на 20 и менее номеров, 36 хостелов, общежития гостиничного типа, санатории и другие средства размещения, не отвечающие современным стандартам.

По данным управления туризма в Киеве зафиксировано **122 гостиничных номера**, структуру которых формируют:

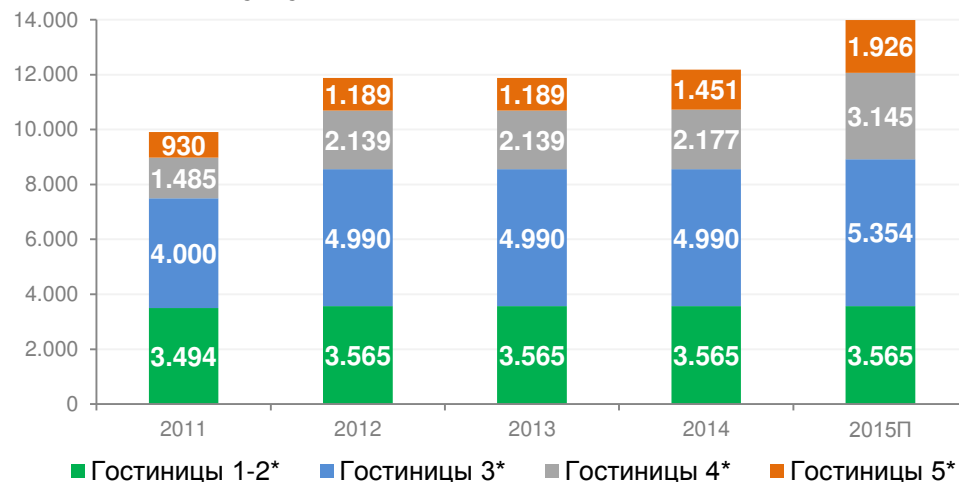
- гостиницы категории 5 звезд 11,9%;
- гостиницы категории 4 звезды 17,9%;
- гостиницы категории 3 звезды 41,0%;
- гостиницы категории 1-2 звезды 29,2%.

В Киеве продолжается постепенное **укрепление позиций международных операторов**: в Украине функционируют международные бренды **Hyatt, Radisson Blu, InterContinental, Holiday Inn**; Wyndham Hotel Group вышел на рынок 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 пятизвездочный гостиничный комплекс **Hilton Kyiv**.

Рыночное предложение в 2014 году пополнилось гостиницами «Hilton» (5*, март 2014) и гостиницей «Мануфактура» (4*, апрель 2014).

Даты открытия остальных, заявленных на 2014 год, гостиниц перенесены на более поздние сроки до улучшения макроэкономической ситуации в стране.

Структура номерного фонда гостиниц Киева



Перспективные гостиницы Киева запланированные к открытию в 2014-2016 годах

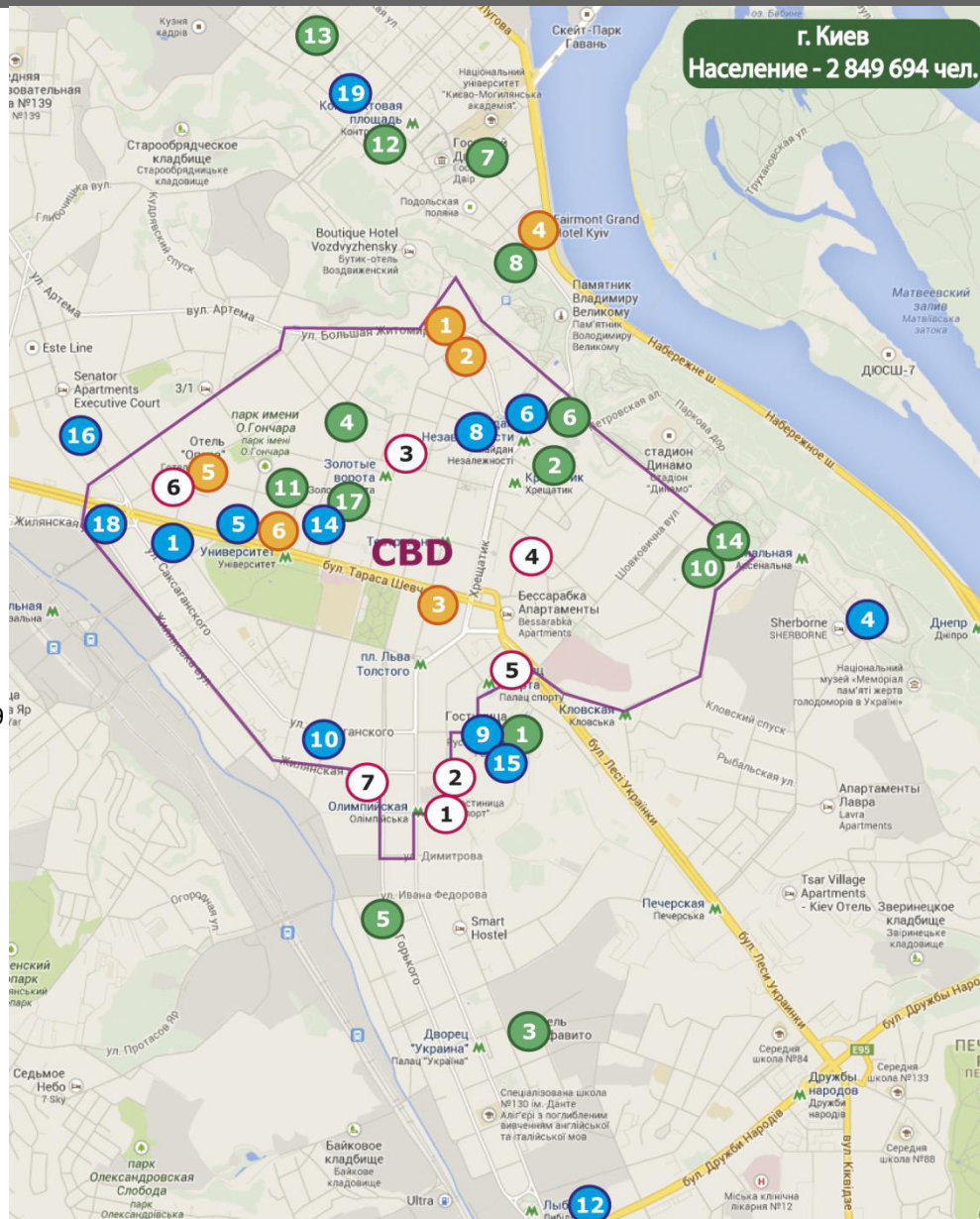
Название	Адрес	Категория	Количество номеров	Оператор	Открытие
Renaissance Kyiv	Прорезная, 24/39	4-5*	173	Marriott International	2015
Park Inn by Radisson	Красноармейская, 55а	3*	199	The Rezidor Hotel Group	2015
Sofitel	Лютеранская, 14	5*	285	Accor Hotels	2015
Aloft	бул. Л.Украинки, 2	4*	320	Starwood Hotels	2015
Sheraton Olympiysky	Красноармейская, 55	4-5*	190	Starwood Hotels	2016
Azimuth Hotel	ул. Олеся Гончара, 69	4*	235	Azimuth Hotels	2015
Санкт-Петербург	бул. Т.Шевченко, 4	4*	50	-	2016
Hotel Indigo	ул. Горького, 44	4*	240	Inter Continental	2015
Voyage		3-4*	165	РосИнвест	2016

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-Крещатицкая, 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.Малышко, 1
- 4) Салют - ул. И.Мазепы, 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. Сакапанского, 53/80
- 11) Славутич - 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.Дмитриевская, 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 Troyitska (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*)

Стоимость размещения

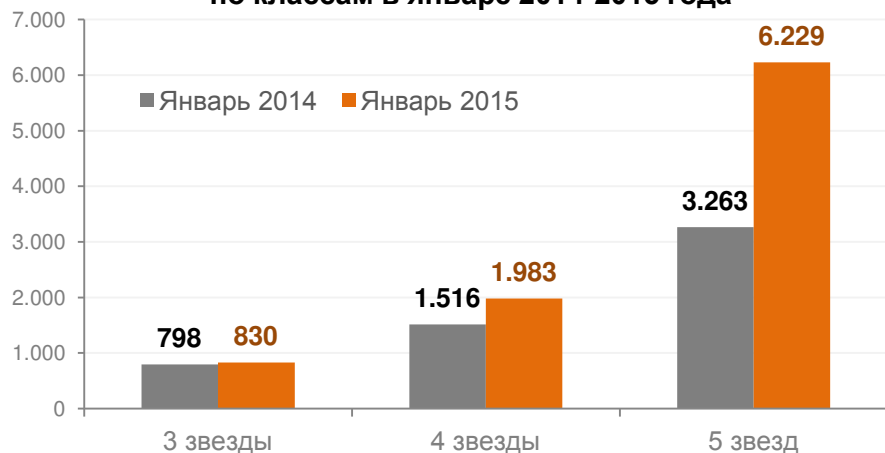
Характерной особенностью 2014 года и ответом на девальвацию национальной валюты стал переход всех гостиниц категории 5* и большинства из категории 4* на ценообразование в евровалюте.

В результате, стоимость размещения в 5* гостиницах взлетела на 90,9%. И даже открытие гостиницы **Hilton** и дополнительное усугубление и без того **острой конкуренции** в наиболее **дорогом сегменте** не привело к сколь-либо весомой коррекции «прайсовой» стоимости номера.

Гостиницы удерживают цены (избегая демпинга и снижения доходов), чтобы иметь возможность вернуть прибыль после окончания кризисной ситуации.

По итогам 2014 года, средняя стоимость размещения в гостиницах Киева по классам составляет: для гостиниц 5* - **6229 грн**, для гостиниц 4* - **1 983 грн**, для гостиниц 3* - **830 грн**, со средневзвешенным значением по трем сегментам 2183 грн (+17,4% по итогам года).

Средняя стоимость размещения в гостиницах Киева по классам в январе 2014-2015 года



Стоимость размещения в некоторых гостиницах 5* и 4* Киева в январе 2015 года (включая завтраки), грн по курсу НБУ

Название	Адрес	Год введения номеров	Кол-во номеров	Стоимость, UAH
Гостиницы 5 звезд				
InterContinental	ул. Б.Житомирская, 2А	2009	272	6 945
Saint Sofia Hyatt Regency Kiev	ул. А.Тарасовой, 5	2007	234	7 585
Premier Palace	бул.Т.Шевченко,29 / ул.Пушкинская, 5-7	1909/2005	289	3 655
Fairmont Grand Hotel	ул. Набережно-Крещатицкая, 1-А	2012	258	6 397
Опера	ул. Б. Хмельницкого, 53	2006	136	5 574
Hilton	бул. Шевченко, 28-30	2014	262	7 219
Гостиницы 4 звезды				
Космополит	ул. В.Гетьмана, 6	2012	160	2 541
11 Mirrors	ул. Б.Хмельницкого, 34А	2012	49	3 564
Holiday Inn Киев	ул. Антоновича, 79	2012	208	3 162
Radisson Blu	ул. Ярославов Вал, 22-24	2005	255	3 966
Radisson Blu Podil	ул. Братская, 17-19	2012/2013	164	3 418
Алфавито	ул. Предславинская, 35Д	2012	275	2 422
Днепр	ул. Крещатик, 1/2	1964/2006	186	750
Президент Отель Украина	ул. Госпитальная, 12	1990/2006	374	1 901
Национальный	пл. Независимости	1961/2003	373	804
	ул. Липская, 5	1982/1997	75	1 703
Ривьера Подол	ул. Петра Сагайдачного, 15	2007	79	закрыта на ремонт
CityHotel	ул. Б.Хмельницкого, 56А	2012	87	2 126
Подол Плаза	ул. Константиновская, 7	1860/2006	57	1 700
Старо Киев	ул. Константиновская, 34Б	2012	35	1 992
Диарсо	ул. Грушевского, 26/1	1976/2005	187	823
Амбассадор Плаза	ул. Б.Окружная,5	2008	62	1 040
Royal de Paris	ул. Маршала Гречко, 5/1	2012	44	680
	ул. Красноармейская, 5	2009	11	1 115

Среднее значение стоимости номера по классам 3-5* в динамике демонстрирует устойчивую цикличную тенденцию: после 2 лет спада наступает подъем. По результатам 2014 года относительно 2013 года **средневзвешенное увеличение** стоимости по рынку составило **+17,4%**. На изменение показателя повлиял **рост цен** размещения в **5-звездочных** на +90,9%; **4-звездочных** на +30,8% и **3-звездочных** на +6,6% гостиницах.

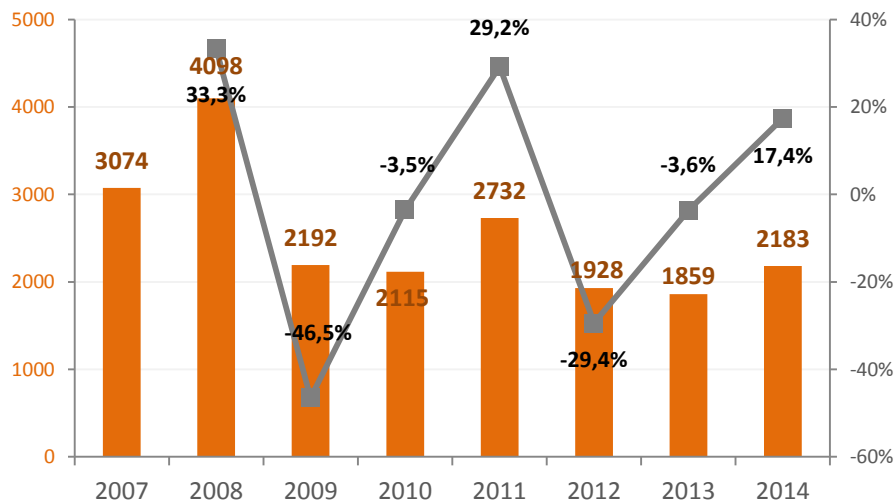
Размещение в гостиницах Киева **сопровождается** разнообразными **акциями** (третья ночь в подарок, бесплатные ранний заезд / поздний выезд / трансфер / завтрак); существенными **скидками** для корпоративных клиентов и новых постояльцев, специальными «летними» предложениями (прямое снижение цены, дисконты); **подарками** и поощрениями для гостей).

Стоимость размещения в некоторых гостиницах 3* в январе 2015 года (включая завтраки), грн по курсу НБУ

Название	Адрес	Год введения номеров	Кол-во номеров	Стоимость, UAH
Гостиницы 3 звезды				
Ibis	бул. Т.Шевченко, 25	2011	212	956
Мир	пр. 40-летия Октября, 70	1964/2010	303	720
Братислава	ул. А.Малышко, 1	1980/2012	337	550
Салют	ул. И.Мазепы, 11-Б	1984	75	750
Экспресс	бул. Т.Шевченко, 38/40	1985/2004	138	670
Крещатик	ул. Крещатик, 14	2001	130	1 733
Турист	ул. Р. Окипной, 2	1987/2012	380	653
Козацкий	ул. Михайловская, 1/3	1983/2008	131	646
Русь	ул. Госпитальная, 4	1979/1998	236	797
Кооператор	ул. Саксаганского, 53/80	н/д	95	580
Славутич	ул. Энтузиастов, 1	1978/1998	400	432
Дружба	бул. Дружбы Народов, 5	1965/2000	175	504
Royal Congress Hotel	ул. Молодогвардейская, 32	2012	314	571
Royal Grand Hotel (3*+)	ул. Б.Хмельницкого, 31/27	2012	38	1 115
Royal Olympic	ул. Госпитальная, 12	2012	65	1 024
Royal City Hotel	ул. Дмитриевская, 13А	2010	20	804
Обериг	пр. Краснозвездный, 25/16	2003	58	562
Лыбедь	пл. Победы, 1	1970/2002	276	980
Domus (3*+)	ул. Ярославская, 19	1890/2010	30	1 100
Ramada Encore Kiev	Столичное ш., 103	2012	257	1 444

Средняя стоимость номера за 2007-2014 годы, грн

■ Средняя стоимость номера в сутки категории 3-5 звезд, грн
■ Изменение стоимости (к предыдущему периоду),%



Заполняемость номеров

Первое полугодие 2014 года на рынке гостиничной недвижимости Киева **отличилось антирекордом**: нестабильная экономическая ситуация, вооруженные конфликты в Киеве и на востоке страны, аннексия Крымского полуострова, неразвитая туристическая инфраструктура столицы и Украины в целом привели к уменьшению количества туристов посещающих Украину, снижению времени их пребывания в городе / периоду проживания в гостиницах, а сворачивание бизнеса и уход с рынка некоторых иностранных компаний, сокращение рабочих мест и падение реальных доходов украинцев, отказ от путешествий / командировок внутри страны и в столицу, способствовали достижению **заполняемости** действующих **гостиниц** на уровне **исторического минимума**, делая рынок менее доходным / убыточным для инвесторов, затягивая или перенося сроки открытия новых объектов.

Не стало панацеей для рынка и второе полугодие – обостряющийся вооруженный конфликт на востоке и затяжная АТО не способствуют улучшению туристического облика столицы.

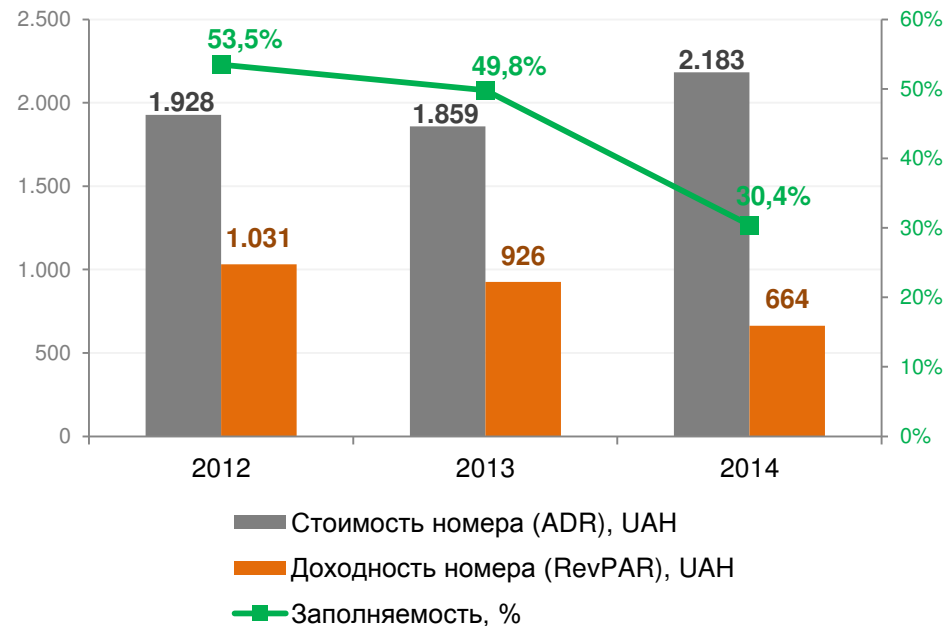
Кроме прочего, киевский гостиничный рынок становится весьма конкурентным: к существующему, пополненному в 2014, номерному фонду на 2015-2016 годы заявлены к открытию не менее 8 гостиниц категории 3-5 звезд, что увеличит предложение на 1 807 номеров (или 14,9%).

По итогам года **коэффициент заполняемости** гостиниц 3-5* столицы сократился до **30,4%**. Столь низкое значение ключевого показателя функционирования гостиничного рынка заставляет **владельцев** отелей **прибегать к вынужденному полному, временному** (на ремонт, реконструкцию) или **частичному** (отдельного или нескольких этажей) **закрытию** для сокращения операционных расходов и минимизации уровня затрат.

Доходность номера (RevPAR, revenue per available room)

В результате совокупного негативного влияния внешних факторов и падения коэффициента заполняемости на 19,4% (до 30,4%), **доходность** в пересчете **на номер** продолжает демонстрировать снижение и по результатам 2014 года составила **664 гривен**. По сравнению с 2013 годом **падение** составило **28,3%** в относительном выражении или 262 гривен в абсолютном.

Доходность гостиничных номеров (RevPAR) категории 3-5* по результатам 2012-2014 годов, UAH, %



Ключевые тенденции

- Нестабильная экономическая ситуация, вооруженные конфликты в Киеве и на востоке страны, затяжная Анти Террористическая Операция, аннексия Крымского полуострова привели к **уменьшению количества туристов посещающих Украину**, а сворачивание бизнеса и уход с рынка иностранных компаний, сокращение рабочих мест и падение реальных доходов **украинцев** способствуют **отказу граждан от путешествий / командировок внутри страны** и в столицу.
- **Неразвитая туристическая инфраструктура** Киева и Украины в целом снижают время пребывания туристов в стране и, соответственно, период их проживания в гостиницах.
- Киевский **гостиничный рынок становится весьма конкурентным** - обеспеченность Киева гостиницами и другими местами размещения соизмерима с развитыми городами Европы с учетом количества посещающих город туристов.
- Постепенное **укрепление** в Киеве **позиций международных операторов**. В городе представлены гостиницы под управлением: Hyatt, Carlson Rezidor Hotel Group, InterContinental Hotels Group, Wyndham Hotel Group, Accor hotels, Fairmont Raffles Hotels, Hilton Hotels & Resorts.
- Продолжает наблюдаться **рост доли номерного фонда гостиниц высокого сегмента (4* и 5*) до 29,8%** с ценообразованием в евровалюте в условиях сокращения платежеспособного спроса и введения большинством компаний политики по сокращению затрат. Как результат – **дисбаланс спроса и предложения**.
- **Можно прогнозировать качественные изменения рынка** при сохранении количественных показателей (номеров гостиничного фонда) – усовершенствование / реконструкция существующих гостиниц введенных в эксплуатацию во времена СССР, переход устаревших и несетевых гостиниц под управление национальных и международных сетевых операторов.
- На фоне роста конкуренции между гостиницами и падения количества посещающих город туристов, наблюдается недостаточная **заполняемость** номеров на **уровне исторического минимума**, что приводит к необходимости коррекции стоимости проживания прямыми (непосредственное снижение цен, демпинг) и непрямыми методами (акции лояльности, предоставление подарков, дополнительных услуг, скидок) и, в свою очередь, **заставляет отельеров прибегать к крайним мерам** - вынужденному полному, временному (на ремонт, реконструкцию) или частичному (отдельного или нескольких этажей) закрытию управляемых объектов для сокращения операционных расходов и минимизации уровня затрат.
- В результате совокупного негативного влияния внешних факторов и падения коэффициента заполняемости, **доходность в пересчете на номер** в киевских гостиницах **продолжает демонстрировать снижение**.
- Учитывая задекларированные к вводу в эксплуатацию в ближайшие годы гостиницы, при существующих экономических и политических проблемах в Украине, ситуация может усугубиться, а негативные тенденции к ухудшению показателей продолжиться.

Перспективы гостиничного рынка Украины

С усилением глобализации и открытием государственных границ международный туризм приобретает массовый характер и становится одной из ведущих, высокодоходных и наиболее динамичных отраслей мирового хозяйства. По прогнозу ВТО, к 2020 году количество международных поездок достигнет 1,6 млрд (рост в 3 раза), а доходы от гостинично-туристских услуг повысятся с \$445 млрд. (1998) до \$2трлн. (2020П). В некоторых государствах, туризм является одной из важнейших статей внешнеэкономической и внутрихозяйственной деятельности. **Для организации и развития туристической деятельности в Украине имеются все природные предпосылки:** рельеф, климатические и ландшафтные ресурсы, месторождения минеральных вод и лечебных грязей, архитектурные достопримечательности и исторические ценности.

▪ **Туризм**, как сфера экономики, **объединяет внутри** себя **целый ряд отраслей:** транспорт, связь, гостиничное хозяйство, банки, сферу развлечений и пр. Ускорение **развития туристического и рекреационного потенциала Украины вызовет позитивные сдвиги и в других сферах** (с/х, лесная промышленность, машиностроение), создаст благоприятные условия для решения социальных проблем, повышения уровня жизни и улучшения социально-экономической ситуации.

▪ В основе рекреационной политики - государственная поддержка и благоприятные условия и гарантии для привлечения иностранного капитала. Для этого, в августе 2013 года Верховный Совет Украины утвердил **концепцию развития туризма и курортов до 2022 года**. При содействии Европейской комиссии, в **разработке** находится **целевая программа развития туризма**. В планах до 2022 года увеличить число туристов в несколько раз, создать до 1 млн. рабочих мест в туристической отрасли;

▪ **Восстановление деловой активности** – возвращение в Украину крупных международных компаний, рост делового туризма из стран Европы;

▪ **Повышение потоков иностранного группового и индивидуального туризма.** Периодические высокие оценки и положительные отзывы международных рейтинговых агентств - Globe Spots, National Geographic, Trip Advisor, The Lonely Planet меняют восприятие Украины в глазах путешественников до уровня востребованных туристических направлений. Дополнительные преимущества посещения страны для европейских и азиатских туристов – отсутствие визы, расширение количества представленных на рынке авиакомпаний, пополнение узнаваемых международных гостиничных операторов, малая длительность авиаперелета.

▪ **Создание единой инфраструктуры** между **санаторно-курортными, лечебными и другими рекреационными** учреждениями, **для создания комплексных туров**. Это может повлечь за собой расширение спектра туристского продукта.

▪ **Возрождение внутреннего туристического потока в регионы страны и столицу** – востребованные маршруты по лечебницам и здравницам Западной Украины, старинным замкам, крепостям и храмам (Свиржский замок, Бережанский замок, Рогатин с памятником Роксолане и костелом Св. Николая), экскурсии на вершину Карпат - Говерлу, озеро Синевир, горнолыжные курорты Буковель, Драгобрат. Огромное значение среди украинцев и жителей приграничных стран приобретает Львов.

▪ Интенсивное **развитие познавательно-приключенческого туризма** - сплав по рекам, велосипедные туры, конные маршруты, пешие походы в горы, а также этнографический и экзотический туризм.

▪ **Проведение в Украине международных мероприятий и спортивных состязаний** (первенства по футболу, баскетболу, гандболу; чемпионаты мира по бальным, латиноамериканским, спортивным танцам; соревнования по художественной и спортивной гимнастике, песенные конкурсы, международные выставки, семинары, конгрессы и т.д.).

Контактная информация:

Вадим Непоседов
Президент компании
vn@utg.kiev.ua

Виталий Бойко
Управляющий партнер
boyko@utg.kiev.ua

Локтионова Евгения
Директор компании
loktionova@utg.kiev.ua

Виктор Оборский
Руководитель департамента стратегического консалтинга
v.oborsky@utg.kiev.ua

Константин Олейник
Старший аналитик департамента стратегического консалтинга
k.oleinik@utg.kiev.ua

«Украинская Торговая Гильдия» - крупнейшая национальная консалтинговая компания в сфере недвижимости. Сегодня UTG – это 35 высококвалифицированных специалистов и свыше 500 клиентов. Участие в 450 бизнес-проектах и проведение более 700 исследований рынка позволяют нам быть надежным, ответственным и компетентным партнером.

Работая с недвижимостью любого размера и типа на разных этапах проекта, мы гарантируем высокий профессиональный уровень, индивидуальный подход к поставленным задачам.

Данный обзор рынка является публикацией обобщенного характера. За информацию, аналитику и прогнозы, размещенные в данном обзоре «Украинская Торговая Гильдия» не несет юридической ответственности в отношении возможных потерь третьих лиц вследствие использования результатов.

Любая публикация информационных материалов из указанного отчета, целиком либо частично, возможна лишь с упоминанием компании, как источника данных.

БЛАГОДАРИМ ЗА ВНИМАНИЕ

Контактная информация

**Украинская Торговая Гильдия
ул. Мечникова, 2-А (БЦ «Парус»)
Киев 01601, Украина
Тел.: (+380 44) 537 23 64
www.utgcompany.com**