

Мархонос С. М.

к.геогр.н., доцент,

Турло Н. П.

к.е.н., доцент,

Академія праці, соціальних відносин і туризму, м. Київ

ДІАГНОСТИКА ТРАНСФОРМАЦІЇ ГОТЕЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА

М. КИЄВА

Стаття присвячена дослідженню сучасного стану та перспективам подальшого розвитку готельного господарства м. Києва.

Ключові слова: готель, насиченість готельного ринку, завантаженість закладів розміщення, капітальні інвестиції у підприємства тимчасового розміщення, перспективні напрями розвитку готельного бізнесу.

Постановка проблеми. Подальший соціально-економічний розвиток України можливий за умов розширення внутрішнього ринку та підвищення конкурентоспроможності національної економіки, її окремих виробництв та галузей. Одним з пріоритетних напрямів такого розвитку країни є туризм, який зараз посідає друге місце в світовій економіці. Україна має всі об'єктивні передумови, щоб стати однією з розвинених туристичних держав світу. Саме туризм здатний подолати розбіжності в розвитку окремих регіонів країни, які значно посилилися останнім часом. Але існує й багато перешкод для цього розвитку, однією з яких є стан готельного господарства, що не відповідає сучасним світовим стандартам.

У зв'язку з політичними та економічними перетвореннями, що відбуваються в Україні, значно розширилися ділові й культурні зв'язки нашої країни зі світом. Це сприяє збільшенню контактів між підприємствами та підвищенню чисельності іноземних і вітчизняних туристів, які прибувають в окремі регіони країни. Виникла необхідність розміщення гостей у комфортабельних готелях з відповідним рівнем сервісу.

Готельне господарство у м. Києві на досить високому рівні і нині столиця може прийняти значну кількість туристів та гостей. Проте, існують проблеми, які перешкоджають подальшому розвитку готельного бізнесу.

Аналіз досліджень і публікацій. Аналіз аспектів формування, територіальної організації та функціонування ринку готельних послуг посідає в економічних та економіко-

географічних дослідженнях вітчизняних науковців важливе місце. Сучасні теоретико-методологічні засади вивчення вітчизняного готельного господарства в економічному та геопросторовому аспекті, висвітлені в праці С. І. Байлика [1], особливості формування індустрії гостинності, ринку готельних послуг, державної політики регулювання виробничо-комерційної діяльності та розвитку конкуренції в готельному бізнесі аналізувалися в роботах В. І. Карсекіна, Т. І. Ткаченко [2], Х. Й. Роглева [3, 4].

Історія розвитку та характеристика сучасного стану готельного господарства України, принципи класифікації засобів розміщення та сертифікації послуг готелів, основи господарської діяльності готельних підприємств, а також технологія прийому й обслуговування гостей в готелі, включаючи надання їм основних і додаткових послуг, досліджуються Сокол Т. Г. [5].

Проте, незважаючи на значний загальносвітовий та вітчизняний науковий доробок, проблеми розвитку готельного господарства й нині недостатньо вивчені. Це залишає місце для подальших досліджень.

Формування цілей статті. Метою даної статті є вивчення сучасного стану, проблем та перспектив розвитку готельного господарства м. Києва. Досягнення мети дослідження зумовило вирішення наступних задач:

- проаналізувати сучасний стан і виявити проблеми розвитку готельного господарства м. Києва;
- визначити перспективні напрями розвитку готельного господарства столиці;
- виявити місце і роль готельного господарства в економіці столиці України.

Виклад основного матеріалу. Київ, одне з найдавніших європейських міст, адміністративний, економічний, науковий та культурний центр України. Майже всі історичні епохи залишили в Києві свої сліди у вигляді пам'яток археології, історії, архітектури, мистецтва. Унікальну історико-культурну спадщину міста формують 2148 пам'яток, які охороняються державою. З них 39 – міжнародного значення, 437 – державного і 1711 – місцевого. До того ж м. Київ має сприятливі природно-рекреаційні ресурси: помірно-теплий клімат, значні масиви лісів, що оточують місто, з малими річками та водоймами створюють чудові умови для відпочинку, оздоровлення, лікування людей і формують передумови зростання туристичних потоків до міста.

Показники в'їзного та виїзного туризму, незважаючи на деякі коливання, в цілому за останні 13 років збільшились (рис. 1).



Рис. 1. Туристичні потоки м. Києва впродовж 2000-2013 рр. [6; 7]

Для обслуговування туристів у 2013 році в місті діяло 1345 суб'єктів туристичної діяльності, що на 0,7% більше ніж у 2012 р. Серед них 84,6% – юридичні особи та 15,4% – фізичні особи-підприємці. Із загальної кількості суб'єктів туристичної діяльності 454 – туроператори, 876 – турагенти та 15 – займались тільки екскурсійною діяльністю [8]. Загальна чисельність туристів, обслугованих суб'єктами туристичної діяльності столиці протягом 2013 р., зросла у порівнянні з 2012 р. на 22,8% і становила 2171,2 тис. осіб [7].

Цього року столицю України відвідають близько двох мільйонів іноземних туристів. Про це свідчать результати щорічного дослідження «Глобальний індекс MasterCard найбільш відвідуваних міст». Київ у Глобальному індексі міст посів 61 позицію, а серед європейських міст – 20 місце [9].

Розподіл іноземних туристів за метою та видами туризму в 2013 р. наведено на рис.

2.

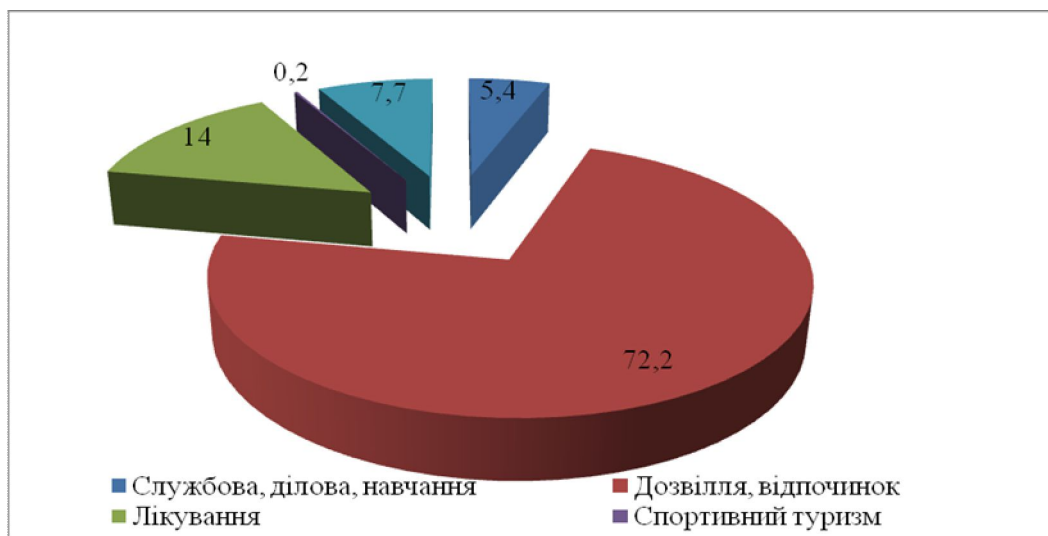


Рис. 2. Розподіл в'їзних (іноземних) туристів до м. Києва, обслугованих туроператорами та турагентами за метою та видами туризму в 2013 р. [8]

Для задоволення потреб гостей місто повинно мати відповідну готельну базу. Розвиток готелів та інших об'єктів для тимчасового проживання туристів у м. Києві охарактеризований в табл. 1.

Таблиця 1

Готелі та інші місця для тимчасового проживання

	Роки		Відхилення (±)	
	2000	2013	абсолютне	відносне, %
Кількість готелів та інших місць для тимчасового проживання	95	145	+50	+52,6
Кількість номерів	7637	8831	+1194	+15,6
Житлова площа всіх номерів, тис. кв. м	157,3	201,5	+44,2	+28,1
Одноразова місткість, місць	14478	14711	+233	+1,6
Обслуговано приїжджих, тис. осіб	810,2	1119,4	+309,2	+38,2

Джерело: Розроблено за [7; 8]

Нині в місті функціонує 167 закладів розміщення різних форм власності та підпорядкування більше ніж на 10 тис. номерів, з яких 122 – готелі, потужністю 9 тис. 422 номери, решта 45 – інші засоби тимчасового розміщення (проживання) на 1 тис. 664 номери.

На київський ринок вийшли такі міжнародні бренди, як: Radisson, InterContinental, Hyatt International, Hilton, Sheraton Hotels & Resorts, Marriott International, Accor Group, Holiday Inn, Ramada Encore та інші.

Не дивлячись на збільшення кількості готельних підприємств, столичний сектор гостинності все ще відстає від ринків Європи, Азії та Північної Америки. Так, у Києві на 1000 приїжджих припадає 0,54 готельних номери. Даний показник не тільки в рази поступається таким містам як Варшава, Будапешт, Прага, Берлін, Відень, але і не перевищує аналогічні показники у Львові та Одесі. Недостатньою є і насиченість готельного ринку столиці у розрахунку на 1000 жителів (рис. 3).

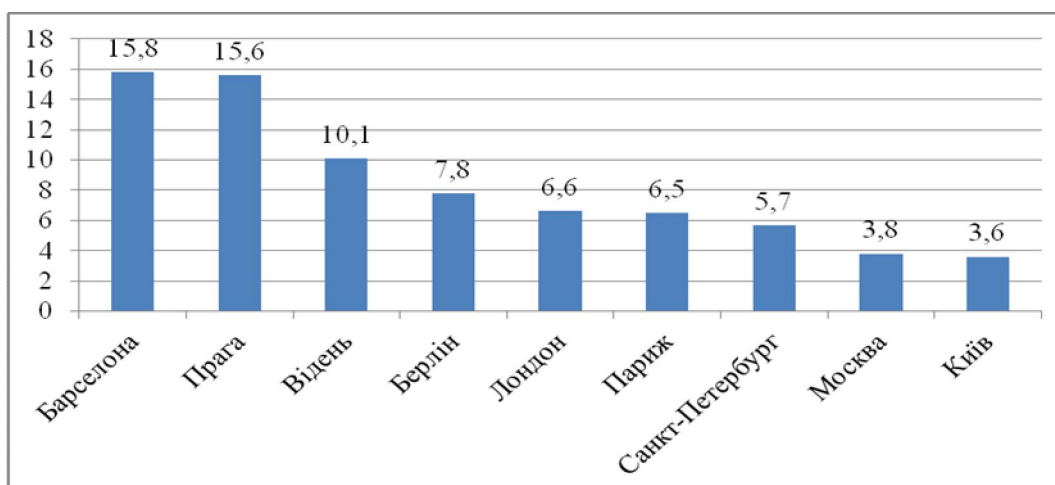


Рис. 3. Насиченість готельного ринку столиць Європи (кількість номерів на 1000 жителів) [10]

Економіка. Управління. Інновації. Випуск № 2 (12), 2014

Основою для розвитку готельного господарства є забезпечення туристів готелями різних категорій (табл. 2).

Зараз у Києві працює 25 готелів верхнього цінового сегмента (4-5 зірок), 43 – 2-3 зірки і 54 готелі категорії 1 зірка та без зірковості. Заплановано введення в експлуатацію ще 4 готелів різних категорій комфортності: 5-зірковий готель «Шератон Київ Олімпійський» на 200 номерів, 5-зірковий готель «Хілтон» на 257 номерів, 4-зірковий готель «Вісак» на 42 номери та 4-зірковий готель «Меріотт Ренесанс» на 178 номерів. За рахунок цього номерний фонд столиці збільшиться на 677 номері.

Таблиця 2

Розподіл готелів м. Києва за категоріями [11]

Категорія	Кількість готелів, од	Кількість номерів
*****	5	1190
****	20	2428
***	24	4139
**	19	891
*	6	175
без категорії	48	1256

У місті спостерігається перекіс у бік готелів вищої категорії – 4-5 зірок. З 11 міжнародних і прирівнюваних до них готелів 9, тобто 82%, працює в цьому сегменті й лише 18% – в сегменті 3 зірки. У той же час на врівноважених ринках ця пропорція виглядає абсолютно по-іншому: тільки 10% ринку займають 5-зіркові готелі, 15-20% – 4-зіркові і більше 50% – 2-3-зіркові.

В Києві також функціонує 30 хостелів на 1180 місць та понад 140 підприємств, що є власниками (орендарями) апартаментів, їх загальна місткість – понад 140 тис. місць.

Коефіцієнт використання місткості колективних засобів розміщування у столиці у 2013 році за типами засобів наведено в табл. 3.

Таблиця 3

Завантаженість закладів розміщення м. Києва в 2013 р. [8]

Готелі та аналогічні засоби розміщування	З них						
	готелі	мотелі	хостели	кемпінги	агроготелі	гуртожитки для приїжджих	інші місця для тимчасового розміщування
Юридичні особи							
0,36	0,41	-	-	-	-	0,17	0,15
Фізичні особи-підприємці							
0,25	0,20	0,10	0,34	-	-	0,12	0,24

Перше півріччя 2014 року на ринку готельної нерухомості м. Києва відзначилося антирекордом. Завантаження готелів верхнього цінового сегмента у столиці в січні-червні 2014 р. знизилася та досягло абсолютного мінімуму в 28%. Готелі середнього цінового сегмента відпрацювали з показником завантаження 35-40% [12]. Причиною цього стало згортання бізнесу і відхід з ринку деяких іноземних компаній, скорочення робочих місць і падіння реальних доходів українців, відмова від подорожей і відряджень усередині країни і в столицю. Це ставить багато столичних готелів на межу виживання. Виникає необхідність корекції вартості проживання у вигляді акцій лояльності, подарунків, знижок, прямого зниження цін. Також часто отельерам доводиться повністю, тимчасово (на ремонт, реконструкцію) або частково закривати готельні підприємства для скорочення та мінімізації рівня витрат.

За даними Colliers International, в середньому запитувана вартість номера «на стійці» станом на кінець березня 2014 року знизилася в порівнянні з аналогічним періодом минулого року (в євро): на 10%, в готелях категорії 5 зірок і склала €365, на 25% в готелях категорії 4 зірки – €133, і на 20% в готелях категорії 3 зірки – € 77. Разом з тим в гривневому еквіваленті заявлена вартість зросла на 130 %, в готелях категорії 5 зірок і склала 5500 грн., на 110% в 4-зіркових – 1990 грн. і на 110% в 3-зіркових – 1150 грн. [12]. Київ увійшов до першої п'ятірки рейтингу європейських міст з найвищими цінами на проживання в готелях. Дорожчі номери тільки в Стокгольмі, Лондоні, Осло і Москві. А ось рівень готельного сервісу ще не дотягує до європейських стандартів. Так, на 01.01.2014 р. у готелях м. Києва (юридичні особи) налічувалося 199 структурних підрозділів сфери сервісу, з яких 87 – заклади громадського харчування, 25 – автостоянки, 24 – пральні, 19 – сауни (лазні), 13 – тренажерні зали, 13 – перукарні, 9 – плавальні басейни, 8 – заклади торгівлі та 1 – інші спортивні споруди. У цих готелях відсутні такі підрозділи сфери сервісу як пункт прокату, тенісний корт та інші об'єкти інфраструктури [7].

Загальний обсяг доходів готелів та відповідно надходження платежів до бюджетів усіх рівнів стабільно зростають в середньому на 10%. Загалом, за 5 останніх років до бюджетів всіх рівнів готелями столиці перераховано майже 2 млрд. грн., а в 2011 році ще і 6,8 млн. грн. туристичного збору.

Однією з головних передумов подальшого розвитку готельного господарства столиці є створення сприятливого інвестиційного клімату та пошук джерел фінансування для будівництва нових і реконструкції вже діючих підприємств.

Динаміка капітальних інвестицій у підприємства тимчасового розміщення наведена в табл. 4.

Капітальні інвестиції у підприємства тимчасового розміщення за період 2010-2013 рр.

	Роки				2013 р. у % до 2010 р.
	2010	2011	2012	2013	
Капітальні інвестиції за видами економічної діяльності, усього млн. грн.	53725,8	71142,4	79614,2	70320,6	130,9
У % до попереднього року	-	132,4	111,9	88,3	-
У тому числі					
тимчасове розміщування, млн. грн.	195,8	170,7	684,9	302,3	154,4
у % до попереднього року	-	87,2	401,2	44,1	-
у % до загального обсягу	0,4	0,2	0,9	0,4	-

Джерело: Розроблено за [13]

У першому півріччі 2014 р. капітальні інвестиції у підприємства тимчасового розміщення склали 85,8 млн. грн. або 0,3% до загального обсягу.

Нині складно говорити про інвестиційну привабливість, але в міру поліпшення ситуації інтерес інвесторів, скоріш за все, спрямовуватиметься на найбільш перспективний сегмент для готельного ринку м. Києва 2-3 – зіркові готелі.

Київська влада визнає важливість готельного сектору в економіці міста про що свідчать затвержені сесією Київради наступні документи: Програма розвитку туризму у м. Києві до 2015 року, Схема розміщення готелів у м. Києві до 2020 року та Стратегія розвитку м. Києва до 2025 року (розділ туризм). При розробці вказаних програм в першу чергу використовувався досвід роботи по розвитку туризму та готельної інфраструктури провідних європейських туристичних столиць.

Програмою розвитку туризму у м. Києві до 2015 року (затверджена рішенням Київради від 14.07.2011 №389/5776) передбачено будівництво 12 готелів на 1798 номерів зальною вартістю біля 4,5 млрд. грн.

Відповідно до ініціатив Стратегії розвитку м. Києва до 2025 року (затверджена рішенням Київради від 15.12.2011 №824/7060) запланований подальший активний розвиток готельного господарства м. Києва. Таким чином, за прогнозними показниками у 2025 році у м. Києві буде діяти більше 250 закладів розміщення на понад 18 тисяч номерів.

На перспективу цікавою є ніша мережі невеликих шляхових готельно-ресторанних комплексів, мотелів, особливо з урахуванням масштабних планів формування туристичної інфраструктури міжнародних транспортних коридорів.

Однією з перспективних тенденцій розвитку готельного господарства України в цілому та м. Києва зокрема є орієнтація на екологічність.

Нині в світі все більшої популярності набуває рух за охорону навколишнього середовища. Піклуючись про екологічну рівновагу, люди все частіше міняють свої звички та уподобання. Готелі також залучені в цей процес і намагаються в міру можливостей відповідати поняттю «еко-готель».

Наявність екологічного сертифікату або приставки «еко-» у назві готелю може підвищити його відвідуваність. Йдеться про об'єкти розташовані в екологічно чистих місцях – недалеко від річки чи озера, далеко від автомагістралей. Самі будівлі, як правило, будують з екологічних матеріалів, а гостей годують продуктами зі свого городу або ферми.

Частка екоготелів в країнах Західної Європи та США відносно невелика і рідко перевищує 20% від загальної кількості готелів. В Україні їх набагато менше. Це пояснюється наступними причинами:

1. Труднощі будівництва. Так, наприклад, процес узгодження дозвільної документації з пожежною інспекцією для великого готелю з дерева може розтягнутися на роки.

2. Будівництво екоготелю потребує значних інвестицій. Так, у відкриття стандартного тризіркового готелю потрібно вкласти не менше \$ 2,5 тис. за кв. м, а п'ятизіркового – близько \$ 3 тис. Кошторис будівництва екоготелю може відрізнятись від стандартного мінімум удвічі. В країнах західної Європи створені спеціальні фонди, які надають кредит під дуже низькі відсотки для будівництва екоготелю, або дарують частину обладнання для його роботи. В Україні такої практики немає.

Вихід з ситуації, що склалася – використовувати лише деякі елементи екологічних готелів. Це можуть бути безпечні миючі засоби, економні душі, екологічно чисті продукти. Новий тренд в екологічних готелях – розвиток велнес і спа: використання лише натуральних компонентів при процедурах.

Це дозволить отримати диплом міжнародної організації про те, що готель дружній до навколишнього середовища. В Україні поширена програма «Зелений ключ» (Green Key), презентація якої пройшла 15 березня 2011 р. Станом на січень 2013 р. Green Key надали еко-сертифікати 14 українським підприємствам готельного господарства. У м. Києві його отримали Radisson Blu Hotel, Rus Accord Hotel та Баккара Арт-готель.

Серед перспективних напрямів готельного бізнесу міста як для внутрішнього, так і для зовнішнього ринку є об'єднання невеликих комфортних готелів на природі. Ця мережа повинна включати сімейні готелі та пансіонати. Головне завдання нової мережі (Comfort Green Hotels – Ukraine) – сформувати ідеологію та новий імідж відпочинку на природі, оптимізувати систему продажу та підготувати її гідну презентацію на європейському ринку.

До основних перешкод подальшого розвитку готельного господарства столиці слід віднести наступні:

1. Відсутність цілеспрямованої політики в туристичній сфері. Україні необхідно працювати над масовим туристичним продуктом. Коли почнуть пропонувати туристичні програми, які коштуватимуть, наприклад, від 300 євро за тиждень перебування до 5000 євро, можна буде побачити стрімкий приплив туристів.

2. Підприємці не хочуть відкривати готелі середнього цінового класу через високі податки і тарифи на комунальні послуги. Податок на додану вартість становить 20%, а тарифи на комунальні послуги в дев'ять разів більші, ніж належить [14].

3. Багато готелів віддані державним установам, що пояснює в певній мірі недостатню кількість 2-3-зіркових готелів.

4. Недостатня кваліфікація співробітників. У зв'язку з цим найбільш гострими є декілька аспектів: несформованість системи підготовки/перепідготовки/підвищення кваліфікації спеціалістів; недостатня кількість кваліфікованих спеціалістів та викладачів з досвідом стажування або роботи за кордоном; брак кадрів середньої та нижчої обслуговуючої ланки (у т.ч. зі знанням іноземних мов), аніматорів.

5. Непристосованість готелів та інших закладів розміщення до потреб людей з обмеженими фізичними можливостями. 10% місць в готелі мають бути спеціально облаштовані для людей з особливими потребами. В умовах будівництва нових готелів обов'язково необхідно здійснювати контроль за дотриманням вимог щодо пристосованості закладів розміщення для інвалідів.

Висновки. Перспективи розвитку готельного бізнесу в Україні тісно переплітаються з туристичним бізнесом. Позитивний прогноз вірогідний за умови підвищення потоків іноземного групового та індивідуального туризму. До тенденцій, які будуть характеризувати розвиток ринку готельного бізнесу в найближчі роки можна віднести: посилення конкуренції серед існуючих готелів категорії 4-5-зірок у зв'язку зі значним обсягом нової пропозиції, що з'явилася на ринку за останній рік; зниження показників доходності готелів елітного сегменту на фоні збільшення пропозиції; підвищення зацікавленості девелоперів, інвесторів та операторів до сегменту бюджетних готелів, в тому числі міні-готелів на 20-30 номерів та хостелів.

Список використаної літератури:

1. Байлик С. И. Гостиничное хозяйство. Проблемы, перспективы, сертификация. – К.: ВИРА-Р, 2001. – 208 с.

2. Карсекін В., Ткаченко Т. Проблеми розвитку готельного господарства в Україні // Економіка України. – 1997. – № 9. – С. 29-36.
3. Роглев Х. Й. Некоторые мысли по поводу развития гостиничного бизнеса // Ресторанный и гостиничный бизнес. – 2004. – № 1. – С. 18-22.
4. Роглев Х. Й. Основи готельного менеджменту: Навч. посіб. – К.: Кондор, 2005. – 408 с.
5. Сокол Т. Г. Організація обслуговування в готелях і туристичних комплексах. Підручник. – К.: Альтерпрес, 2009. – 447 с.
6. Київ туристичний. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://visitkyiv.com.ua/ua/index/tourism/tours/tour>
7. Туристична діяльність в Україні у 2013 році. [Електронний ресурс] – Режим доступу: www.ukrstat.gov.ua
8. Туризм. [Електронний ресурс] – Режим доступу: www.gorstat.kiev.ua
9. Київ може заробити на туристах майже 2 мільярди доларів США. [Електронний ресурс] – Режим доступу: gidna.ua/2014/07
10. Ernst & Young. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://www.ey.com/UA/uk/Industries/Real-Estate>
11. Готельне господарство м. Києва. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://ua.kyivconvention.com>
12. Завантаження готелів Києва впало до історичного мінімуму. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://business-tv.com.ua/news>
13. Капітальні інвестиції за видами економічної діяльності. [Електронний ресурс] – Режим доступу: www.gorstat.kiev.ua
14. Таємниці гостинного двору, або чому в Києві немає дешевих готелів? [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://for-ua.com/analytics/2014/01/16>

Мархонос С. Н., Турло Н. П. Диагностика трансформации гостиничного хозяйства г. Киева

В статье рассматривается современное состояние и перспективы дальнейшего развития гостиничного хозяйства г. Киева.

Ключевые слова: гостиница, насыщенность гостиничного рынка, загруженность гостиниц, капитальные инвестиции в предприятия временного размещения, перспективные направления развития гостиничного бизнеса.

**MARKHONOS S. N., TURLO N. P. DIAGNOSIS TRANSFORMATION OF THE
HOTEL INDUSTRY IN KIEV**

The article investigates the current state and prospects of further development of Kyiv hotel industry.

Keywords: hotel, saturation of the hotel market, hotel availability, capital investment into hotels, prospects of hotel industry development.