



ГОТЕЛЬНА ІНДУСТРІЯ УКРАЇНИ

Готелі Києва: тренди та
прогнози

ХАРАКТЕРИСТИКА ГОТЕЛЬНОЇ ІНДУСТРІЇ М.КИЄВА

- Одним із основних факторів, що стримує розвиток готельної нерухомості в м. Києві, є більший період окупності у порівнянні з іншими секторами нерухомості, який все ще не відповідає ризикам інвестування в даний сектор, та недоступність банківського фінансування для більшості гравців ринку. Так, за поточних ринкових умов, в більшості випадків девелопмент нового якісного готелю в м. Києві матиме період окупності більше 10 років. Це, в свою чергу, пов'язано як з досить високими витратами на девелопмент (в структурі яких вагому частку становить імпортна продукція), з операційними показниками діяльності готелів, та стабілізацією грошового потоку від діяльності готелів, яка, зазвичай, займає 3-5 років.

ХАРАКТЕРИСТИКА ГОТЕЛЬНОЇ ІНДУСТРІЇ М.КИЄВА

- У 2019 р. номерний фонд готелів Києва збільшився лише на 67 номерів. Відкрився після реконструкції butik-готель «Рів'єра», декілька капсульних готелів під брендом Monotel та Monohub, а також капсульний готель «А-Хостел», The Tower Hostel, перший в світі хостел, побудований зі списаних двох вагонів метро на Подолі.

СЕРЕД ТРЕНДІВ РИНКУ ГОТЕЛЬНОЇ НЕРУХОМОСТІ КИЄВА МІЖНАРОДНІ ЕКСПЕРТИ ВИЗНАЧАЮТЬ:

- Поліпшення рейтингових показників України в цілому та м. Києва зокрема.
- Україна стає все більш привабливою для туристів. Згідно з останнім звітом опублікованим World Economic Forum у 2019 р., за 2018 рік Україна досягла найвищого зростання в регіоні за індексом ТТСІ, піднявшись на 10 пунктів вгору і посівши 78 місце зі 140 країн, Україна поліпшила бізнес-клімат (з 124 до 103 місце), показник по безпеці (з 127 до 197 місце), відкритості для іноземців (з 78 до 55 місце), і загальної інфраструктури (з 79 по 73 місце).

СЕРЕД ТРЕНДІВ РИНКУ ГОТЕЛЬНОЇ НЕРУХОМОСТІ КИЄВА МІЖНАРОДНІ ЕКСПЕРТИ ВИЗНАЧАЮТЬ:

- Запровадження більш комплексного та стратегічного підходу щодо розвитку туризму з боку міської адміністрації.
- Була ухвалена міська цільова програма розвитку туризму на 2019-2021 роки, яка закріплює основні напрямки розвитку Києва такі, як «Київ — місто на вікенд», «Київ подієвий», «Київ — головний туристичний хаб Східної Європи», «Київ — комфортне місто для далекомагістрального туриста ».

СЕРЕД ТРЕНДІВ РИНКУ ГОТЕЛЬНОЇ НЕРУХОМОСТІ КИЄВА МІЖНАРОДНІ ЕКСПЕРТИ ВИЗНАЧАЮТЬ:

- Продовження тенденції сталого розвитку авіаперевезень та збільшення кількості пасажиропотоків аеропортів м. Києва.
- Цьому, здебільшого, сприяли вихід найбільшого світового лоукоста RyanAir у 2018 р. та відкриття нових напрямків польотів іншими лоукостами (Wizzair, SkyUp та ін.)

СЕРЕД ТРЕНДІВ РИНКУ ГОТЕЛЬНОЇ НЕРУХОМОСТІ КИЄВА МІЖНАРОДНІ ЕКСПЕРТИ ВИЗНАЧАЮТЬ:

- Зменшення загального туристичного потоку до м. Києва у порівнянні з попереднім (2018) роком.
- Однак, оскільки істотний позитивний вплив на динаміку туристичних потоків до м. Києва у 2018 р. мало проведення фіналу Ліги чемпіонів з футболу, фактично, можна констатувати повернення туристичного потоку до рівня 2017 року. Якщо ж порівнювати дані за 2019 р. з 2013-2015 рр., коли Київ щорічно відвідувало близько 1,5-2 млн туристів, можна стверджувати про відновлення туристичного потоку.

СЕРЕД ТРЕНДІВ РИНКУ ГОТЕЛЬНОЇ НЕРУХОМОСТІ КИЄВА МІЖНАРОДНІ ЕКСПЕРТИ ВИЗНАЧАЮТЬ:

- Деяке пожвавлення девелопменту та розмороження готельних проєктів.
- Спостерігається тенденція до розмороження деяких готельних проєктів, які залишалися замороженими протягом більше ніж 5 років. Це може бути наслідком як зміни загального сприйняття інвесторами політичних та економічних ризиків країни, так і деякого покращення результатів операційної діяльності готелів.

СЕРЕД ТРЕНДІВ РИНКУ ГОТЕЛЬНОЇ НЕРУХОМОСТІ КИЄВА МІЖНАРОДНІ ЕКСПЕРТИ ВИЗНАЧАЮТЬ:

- Поява нових форматів на ринку м .Києва.
- З'явилися перші капсульні готелі Monotel та Monohub, але враховуючи їх малу площу (близько 300 кв. м), вони не мають вплив на ринок.
- Також сервісні апартаменти (Сервісні апартаменти поєднують переваги квартири та готелю - це мебльоване житло, яке повністю готове до заселення та тривалого проживання. До послуг мешканців доступні консьєрж-сервіс, який допоможе з вирішенням будь-яких побутових питань (замовленням таксі, прибиранням, доставкою продуктів, тощо) та додаткова внутрішня інфраструктура, наприклад, спортзал або ресторан) та **aparthotel** сектор (комплекс апартаментов с обслуживанием, в котором используется система бронирования гостиничного типа. Это похоже на аренду квартиры, но без фиксированных контрактов, и жильцы могут «выехать», когда захотят) **набувають все більшої популярності та очікується збільшення пропозиції в даних сегментах на ринку.**

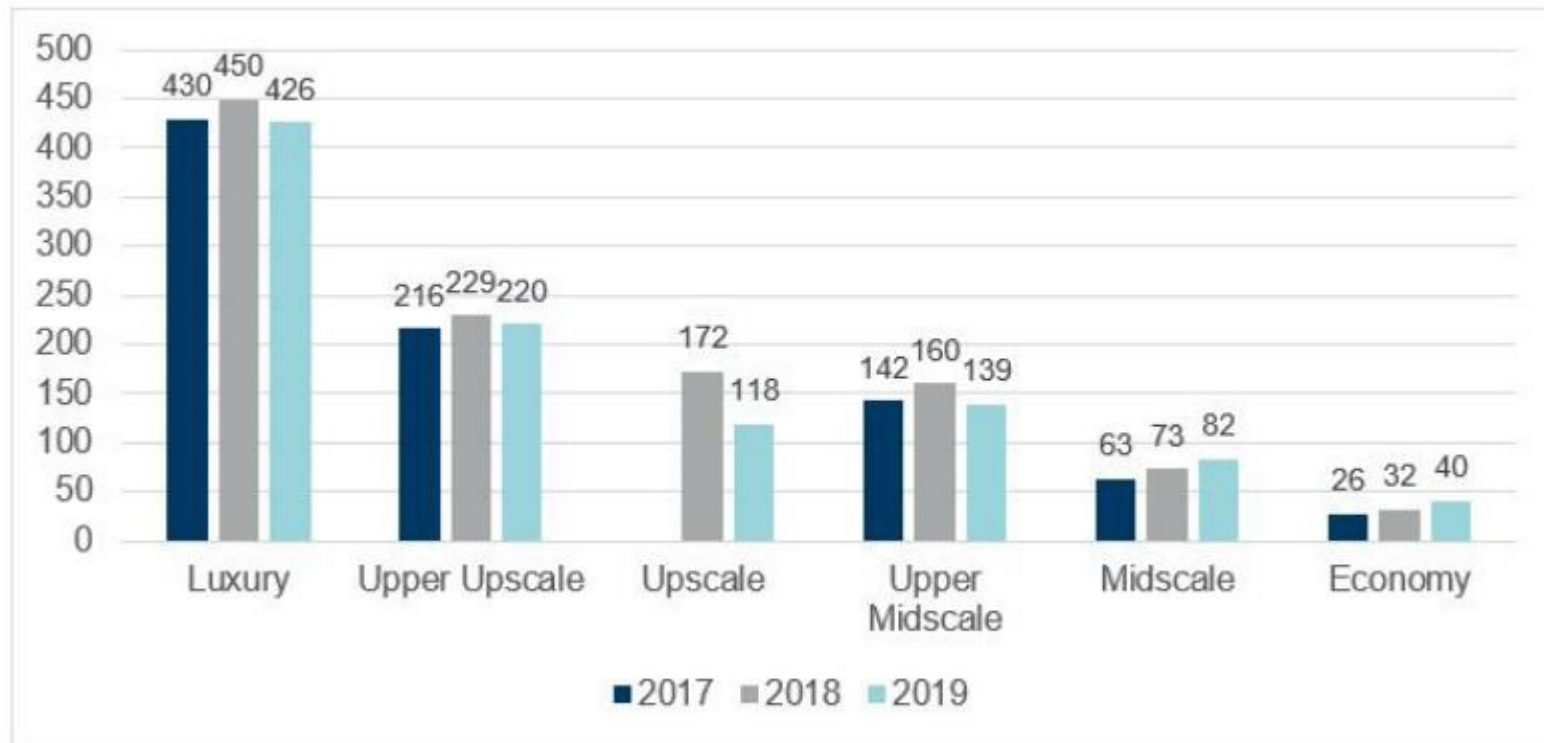
СЕРЕД ТРЕНДІВ РИНКУ ГОТЕЛЬНОЇ НЕРУХОМОСТІ КИЄВА МІЖНАРОДНІ ЕКСПЕРТИ ВИЗНАЧАЮТЬ:

- На додаток, серед глобальних світових трендів в сегменті готельної нерухомості слід відзначити:
- продовження підвищення ролі Інтернету в формуванні споживчих переваг і поведінки;
відкриття коворкінгів в готелях (наприклад, компанія Assor Hotels повідомила про плани відкрити в готелях мережі коворкінгів під брендом WOJO).
Поєднання ділових поїздок з дозвіллям стає все більш популярним.

ЗАВАНТАЖЕНІСТЬ ТА ЦІНИ У ГОТЕЛЯХ М. КИЄВА

- Завантаженість номерів — один із основних показників готельної нерухомості. За даними **DEOL Partners**, 2019 мав позитивну тенденцію у сегменті 5-зіркових і 4-зіркових готелів Києва. У порівнянні з 2018 роком, він збільшився на 3,7% (категорія 5 зірок) та на 5,4% (категорія 4 зірки).
- Що ж до цін на номери, то в 2019 році середній відпускний тариф за номер (показник ADR) був досить нестабільним. Кожного місяця він коливався з середньою різницею до 10 доларів. Вересень виявився найкращим місяцем за показниками середньої ціни за номер, а січень був традиційно низьким.

СЕРЕДНЯ ВАРТІСТЬ НОМЕРУ КАТЕГОРІЇ СТАНДАРТ, ДОЛ. США,



ПРОГНОЗИ: ГОТЕЛІ, ЩО ПЛАНУЮТЬСЯ ДО ВІДКРИТТЯ ВПРОДОВЖ 2020-2022 РР.

Найменування	Адреса	Категорія	Оператор	Кількість номерів	Дата	Статус
Hotel Ibis	пр. Перемоги, 55	Midscale	AccorHotels	150	2020	В процесі будівництва
Adagio City Aparthotel	пр. Перемоги, 55	Upper midscale	AccorHotels	100	2020	В процесі будівництва
Sheraton Kiev Olimpiyskiy	вул. В. Васильківська, 55	Upper Upscale	Marriott International	208	2020	Будівництво відновлено
Славутич	вул. Ентузіастів, 1	Economy	Premier Hotels and Resorts	300	2021	В процесі реконструкції
Санкт-Петербург	бул. Т. Шевченка, 4	Upper midscale*	Планується залучення міжнародного оператора	146	2021	Будівництво / реконструкція ще не поновлені
Swiss Hotel Living	вул. Лютеранська, 13	Upper midscale*	AccorHotels	58	2021-2022	В процесі будівництва

ПЕРШИЙ КАПСУЛЬНИЙ ГОТЕЛЬ MONOTEL У ЦЕНТРІ КИЄВА

Monotel – це капсульний футуристичний готель, який пропонує «сайлент сервіс». Тут не можна гучно розмовляти, а телефони просять перевести в режим тиші. Такими є правила майже всіх капсульних готелів, де багато людей відпочиває в невеликому просторі, пояснюють у Monotel.

Загальна площа готелю становить 150 квадратних метрів. Усього в просторі 26 капсул: 10 жіночих, 12 чоловічих і 4 капсули для пар. Спочатку планували розмістити однакову кількість капсул для чоловіків і жінок, але під час комплектації чоловічої кімнати їх вдалося розмістити більше.

Розміри монокапсули: 2,2 метра у довжину та 1,5 метра у ширину. Капсули для пар теж завдовжки два метри, але ширші. Усередині капсули є два USB-порти та порт для навушників, телевізор, світло для читання та прилад, який регулює потужність вентиляції. Сама капсула відчиняється за допомогою карти, а через кнопку Lock зачиняється зсередини.

ПЕРШИЙ КАПСУЛЬНИЙ ГОТЕЛЬ MONOTEL У ЦЕНТРІ КИЄВА

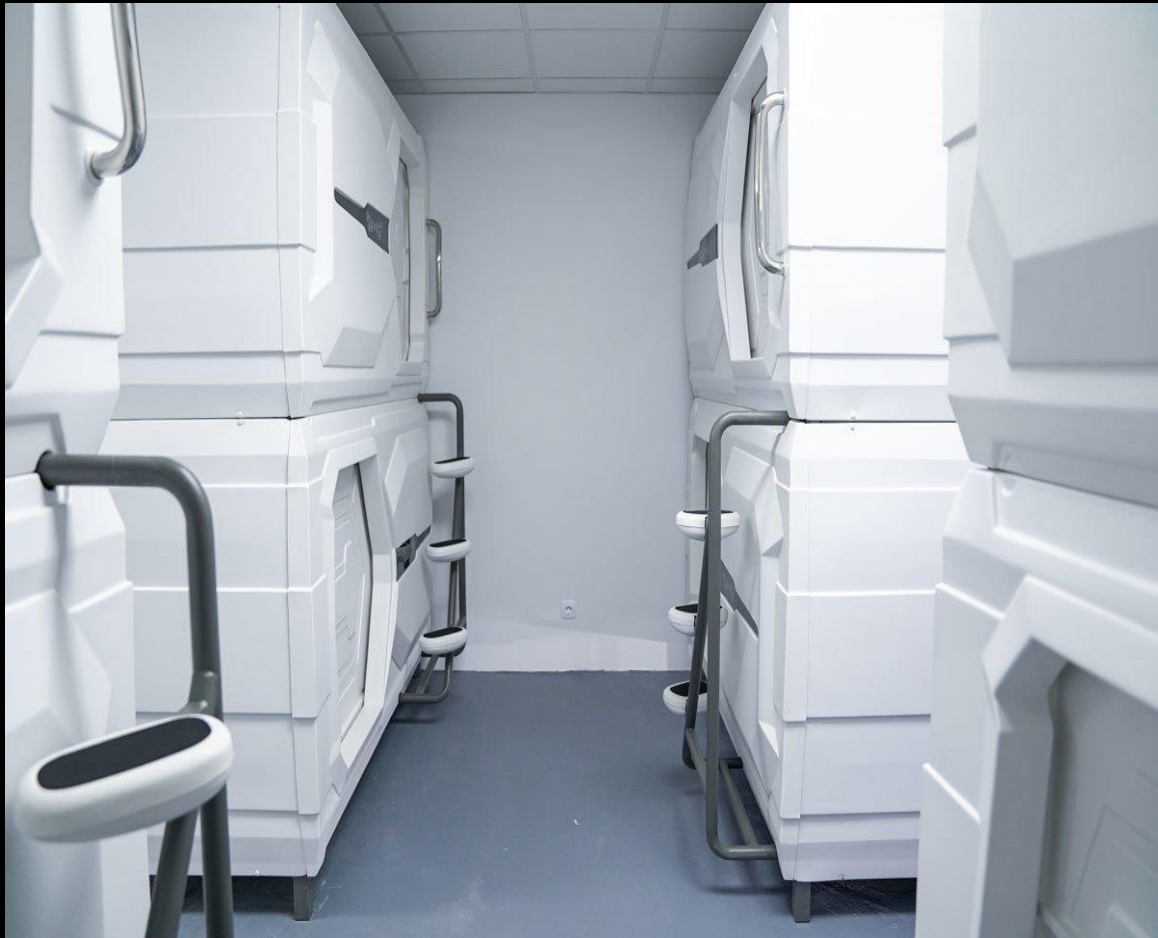
- Під час заселення видають комплект, у якому є два рушники, піжама, капці, пульт від телевізора та навушники. У бахілах, які пропонують на вході, можна дійти до локера, а далі готелем ходити в капцях. Відкрити локер можна за допомогою відбитку пальця або коду.
- При вході є безкоштовна зона зберігання багажу для гостей, які вже виселилися, але ще не покидають місто.
- У готелі є кухня, де можна приготувати собі безкоштовний чай, або придбати в автоматі каву чи снеки. Monotel співпрацює із «Сім'єю ресторанів Дмитра Борисова», тому під час бронювання гість зможе оплатити додатково сніданок за 150 гривень у «Любчику» чи Chicken Kyiv. Також усім гостям готелю пропонуватимуть один безкоштовний сидр.

ПЕРШИЙ КАПСУЛЬНИЙ ГОТЕЛЬ MONOTEL У ЦЕНТРІ КИЄВА

Правила користування простором

- У готелі не приймають гостей з дітьми до 18 років, оскільки простір позиціонує себе як *silence* готель (тихий готель – ред.).
- Не дозволено також гучно розмовляти, а телефони просять перевести в режим тиші.
- У Monotel не дозволяють залишатися з тваринами. Пояснюють тим, що у когось із відвідувачів може бути алергія, а також тим, що дезінфекція після тварин – це складна процедура.
- Їсти та пити в готелі можна тільки на кухні, а в самій капсулі суворо заборонено їсти та вживати напої.
- Палити на всій території готелю заборонено.

ПЕРШИЙ КАПСУЛЬНИЙ ГОТЕЛЬ MONOTEL У ЦЕНТРИ КИЄВА



ГОТЕЛЬ «ХІЛТОН» У КИЄВІ - П'ЯТИЗІРКОВИЙ ГОТЕЛЬ У КИЄВІ МІЖНАРОДНОЇ МЕРЕЖІ HILTON.

- ОТЕЛЬ Hilton Kyiv знаходиться в Києві, 300 метрах від собору Св. Володимира і в 10 хвилині ходьби від Національної опери України. К вашим послугам готель фітнес-центр, спа-салон, сауна і сучасні номери.
- В номерах готеля облаштована гостинна зона. В розпорядженні гостей кондиціонер, телевізор, електричний чайник і міні-бар. Собствена ванна кімната з душем і ванною укомплектована феном і безкоштовними туалетно-косметичними принадлежностями.
- По утрам для гостей сервірується обильний сніданок. На території готеля працює бар і ресторан. Гості можуть безкоштовно відвідувати фітнес-зал, сауну, а також оздоровчий спа-центр.
- Центральний вокзал Києва знаходиться в 1,2 км від готеля Hilton Kyiv.
- Це улюблена частина міста Київ серед наших гостей згідно незалежним відгукам.

ГОТЕЛЬ «ХІЛТОН» У КИЄВІ -
П'ЯТИЗІРКОВИЙ ГОТЕЛЬ
У КИЄВІ МІЖНАРОДНОЇ МЕРЕЖІ HILTON.



MERCURE KYIV CONGRESS

- Сучасний 4-зірковий готель Mercure Kyiv Congress розташований у діловій частині міста Києва. Зручна транспортна розв'язка дає гостям змогу дістатися як до історичного центру міста, так і до основних бізнес-центрів. Однією з переваг Mercure Kyiv Congress, крім приналежності до мережі з бездоганним сервісом, є його вдале розташування.
- Номерний фонд готелю складається із 160 номерів категорій Standard, Privilege, Deluxe, Suite. Сучасні, зручні меблі, затишна обстановка, багате оснащення - відмітні риси номерів Mercure Kyiv Congress.
- Передбачений також окремих номер для гостей із обмеженими можливостями та номер із гіпоалергенним оснащенням.
- Якість обслуговування гостей гарантується приналежністю до глобальної світової мережі Mercure: СПРАВЖНІЙ ДОСВІД, ГАРАНТОВАНИЙ СИЛЬНИМ БРЕНДОМ.
- Одна з головних переваг Mercure Kyiv Congress — найбільший у Києві конгрес-центр загальною площею 5000 м².

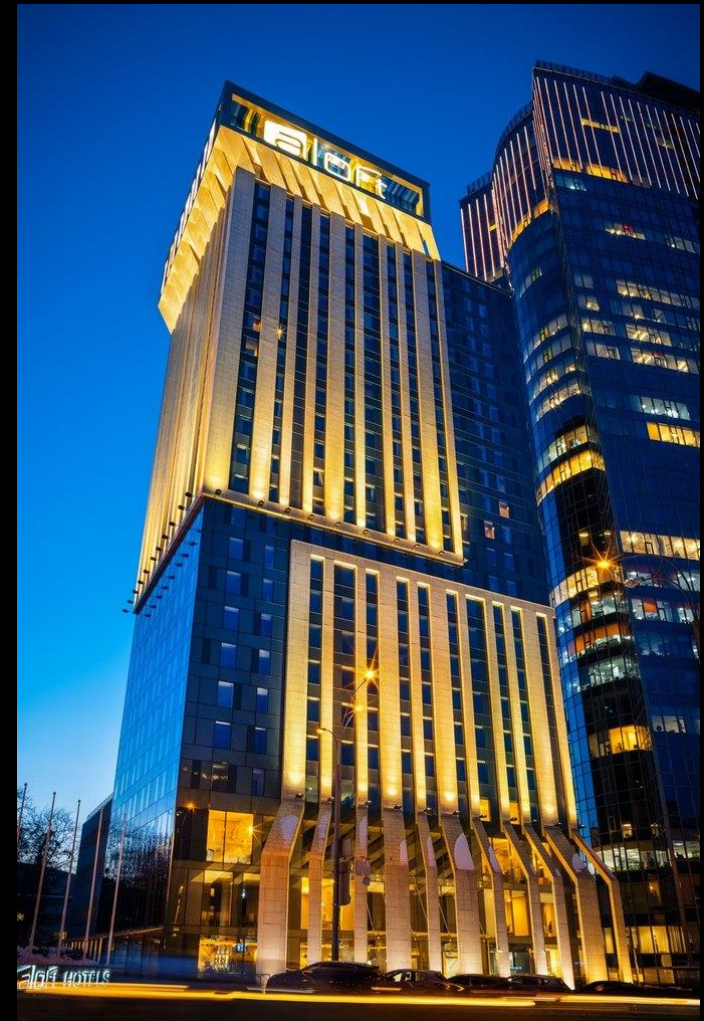
MERCURE KYIV CONGRESS



МІЖНАРОДНА МЕРЕЖА MARRIOTT ГОТЕЛЬ ALOFT KIEV

- 24-поверховий готель Aloft Kiev спроектував Олег Дроздов, архітектор Театру на Подолі. У ньому 310 номерів різних категорій – від «стандарт» до «люкс» з безкоштовним WiFi та технологією SPG Keyless, що дозволяє відкривати номер без ключа. Також тут є три конференц-зали і традиційний для бренду Aloft бар W XYZ.

МІЖНАРОДНА МЕРЕЖА MARRIOTT ГОТЕЛЬ ALOFT KIEV



IBIS KIEV CITY CENTER

- Сучасний готель ibis Kiev City Center розміщений лише за 7 хвилин ходьби від Київського ботанічного саду та станції метро "Університет". До послуг гостей безкоштовний Wi-Fi.
- Усі номери готелю Ibis Kiev City Center оформлені в теплих тонах та оснащені телевізором із плоским екраном. Ванні кімнати укомплектовано феном і туалетно-косметичними засобами.
- В ресторані готелю гостям пропонують різноманітні страви на сніданок. Тут також готують страви європейської кухні. Коктейлі та легкі закуски можна замовити у цілодобовому барі.
- Готель Ibis Kiev City Center розташований у самому центрі Києва, лише за 3 хвилини ходьби від площі Перемоги та Національного оперного театру.

IBIS KIEV CITY CENTER



ALLIANCE CITY ГОТЕЛЬ ТУРИСТ КИЇВ REIKARTZ HOTEL GROUP

- **Про готель**

- Готель «Турист» розташована в 50 м від станції метро «Лівобережна» і 15 хвилинах їзди від вулиці Хрещатик. Безпосередня близькість до Міжнародного виставкового центру (МВЦ) робить готель зручним для відвідувачів і учасників виставок. Готель «Турист» пропонує своїм гостям комфортабельні номери, а також весь спектр послуг, необхідних в діловій поїздки і під час туристичного візиту в столицю.

- **Послуги**

- Готель включає в себе 334 номери, і має можливість одночасно розмістити 624 гостя.
- Комфортабельні номери обладнані всім необхідним для гостей: зручним робочим місцем, телевізором, телефоном, холодильником і безкоштовним Wi-Fi.
4 конференц-зали та кімната переговорів з можливістю розміщення від 14 до 296 осіб для проведення конференцій і ділових зустрічей.
У будівлі також розміщені ресторан «Турист», а також ресторан швидкого харчування «Франческо».
До послуг гостей сучасна сауна з басейном, лобі-бар і цілодобовий обмін валют.

ALLIANCE CITY ГОТЕЛЬ ТУРИСТ КИЇВ REIKARTZ HOTEL GROUP

