

СТАН РИНКУ НЕРУХОМОСТІ УКРАЇНИ: РЕАЛІЇ ТА ПЕРСПЕКТИВИ

В умовах сьогодення розвиток готельної індустрії перебуває під впливом трансформації систем управління. Так, поширення COVID-19 та масштабні обмеження на поїздки у 2020–2021 рр. продовжують завдавати шкоди світовій індустрії гостинності й у 2022 р., що насамперед має негативний вплив на галузь, а саме: відбувається скорочення робочих місць та закриття готелів. Проте, щоб задовольнити всі потреби споживача туристичних послуг, необхідно забезпечити комфортність його проживання, високу якість обслуговування, тобто створити атмосферу гостинності. Наразі в Україні існує певна низка проблем щодо організації роботи готелів. Зокрема, українському ринку готельних послуг притаманна певна нестабільність та обмеженість; переважна невідповідність якості готельних послуг ціновим пропозиціям щодо послуг підприємств готельного бізнесу тощо.

На думку багатьох, з початком війни люди почали втрачати роботу через страх за себе, за сім'ю. Більшість готелів та ресторанів закрилася. Зменшилася чисельність населення. На даний час це питання є достатньо актуальним та цікавим для всіх. Ми розберемо послідовно стан ринку, реалії та перспективи.

У країну заходили нові авіакомпанії, в регіонах значно покращувалася інфраструктура, будувалися дороги. Ще до великої війни з Росією ринок української готельної нерухомості щороку зростав мінімум на 10–15 %. Усе це спонукало внутрішній та в'їзний туризм швидко розвиватися й водночас мотивувало інвесторів вкладати гроші в будівництво готелів. У порівнянні з будь-яким іншим видом нерухомості, як-от: будівництво чи купівля бізнес-центрів або складських приміщень, дохідність на метр квадратний саме готельних об'єктів завжди була вищою мінімум на 5–10 %.

Протягом останнього десятиліття вартість готельного бізнесу зросла на 110 %. У Буковелі ця цифра сягає 150–180 %, тобто нерухомість подорожчала фактично в три рази. В інших регіонах – Києві, Одесі, Львові – в два рази. Ті, хто побудував готелі на початку 2000-х, вже окупили їх операційно й навіть подвоїли капіталізацію своїх об'єктів.

Сьогодні ситуація на ринку нестабільна, тож можемо лише слідкувати за тенденціями та робити прогнози. Сьогодні майже всі житлові забудовники призупинили роботу через нестабільний курс долара та загальну безпекову ситуацію в Україні. Це спонукає інвесторів залучатися в інші проекти, як-от: будівництво індустріальних парків, складських приміщень, готельної нерухомості, тобто тих об'єктів, які досить швидко почнуть окуповуватися. Інвестуючи в готельну нерухомість вже зараз, ви можете розраховувати на дохідність 10–15 % річних. Середня окупність проекту становить 7-8 років за умови заповнюваності готелю чи апартаментів на 55–65 %.

Готелі, якими займаються професійні керуючі компанії чи готельні оператори, приносять прибуток із першого, максимум другого місяця роботи. Це реально й сьогодні. На етапі будівництва через логістичні затримки можуть зтягуватися строки реалізації проекту. Аби такого не було, в договірних відносинах із забудовником чи оператором прив'яжуйтеся до конкретної дати відкриття. Якщо об'єкт з поважних причин не почав працювати вчасно, ви маєте право отримувати свій пасивний дохід як компенсацію за очікування.

Загалом ринок готельної нерухомості вже адаптувався до сучасних реалій. Із червня 2022 р. люди почали приїжджати і в Одесу, і в Білу Церкву, і в Луцьк.

Коли велика війна закінчиться перемогою України, ми сподіваємося на повноцінне відновлення ринку протягом 2-3 років і сприятливий інвестиційний клімат, що допоможе повернути іноземних туристів.

Ми переконані, що інвестиційна привабливість готельного бізнесу лише зростатиме. Варто розуміти, що вкладання коштів завжди позитивно впливає на рух грошей в економіці та ринок загалом.

Ситуація щодо розвитку готельної індустрії в Україні наразі є невизначеною. Адже на галузь, як у всьому світі, вплинула пандемія, фінансова криза, а також ведення бойових дій. Так, за даними експертів, кількість готелів у східних регіонах значно скоротилась (частково закрились, не витримавши кризову ситуацію, спричинену карантинними обмеженнями, частково зруйновані), а готелі інших регіонів, зокрема західних, переформатовано під житло для вимушено переміщених осіб. Відтак готельна індустрія України потребує перезавантаження та відбудови.

Готельна індустрія сьогодні потребує значного перезавантаження. Проектування нових закладів та удосконалення наявних, вимагає врахування новітніх технологій та змін настроїв та попиту клієнтів, швидкого реагування на суспільні виклики та адаптування їх до особливостей галузі.