

ОГЛЯД РИНКУ ГОТЕЛЬНОЇ НЕРУХОМОСТІ КИЄВА



Загальна пропозиція
10 800 номерів
(+7% з початку року)



Заповнюваність
52,4%
(+2,1 п.п. p/p)



ADR
USD 105,8
(+0,3% p/p)



RevPAR
USD 55,5
(+4,6% p/p)

ПОПИТ

За останні два роки Київ став більш привабливим як туристичне місто на карті Європи завдяки покращенню економічного та геополітичного клімату країни. Динаміку росту, як внутрішніх так і зовнішніх туристичних потоків, можна прослідкувати з 2016 року, коли загальна кількість туристів збільшилась на 72% p/p з подальшим ростом у 35% p/p у 2017 році (Київська міська державна адміністрація, 2018). З 2016 року внутрішні туристи переважали у структурі загальної кількості туристів, що традиційно пов'язано з низькою купівельною спроможністю українського туриста у країнах Європи. Київ також продовжує залучати бізнес туризм з регіонів та зарубіжжя, що формують основний попит на готелі столиці.

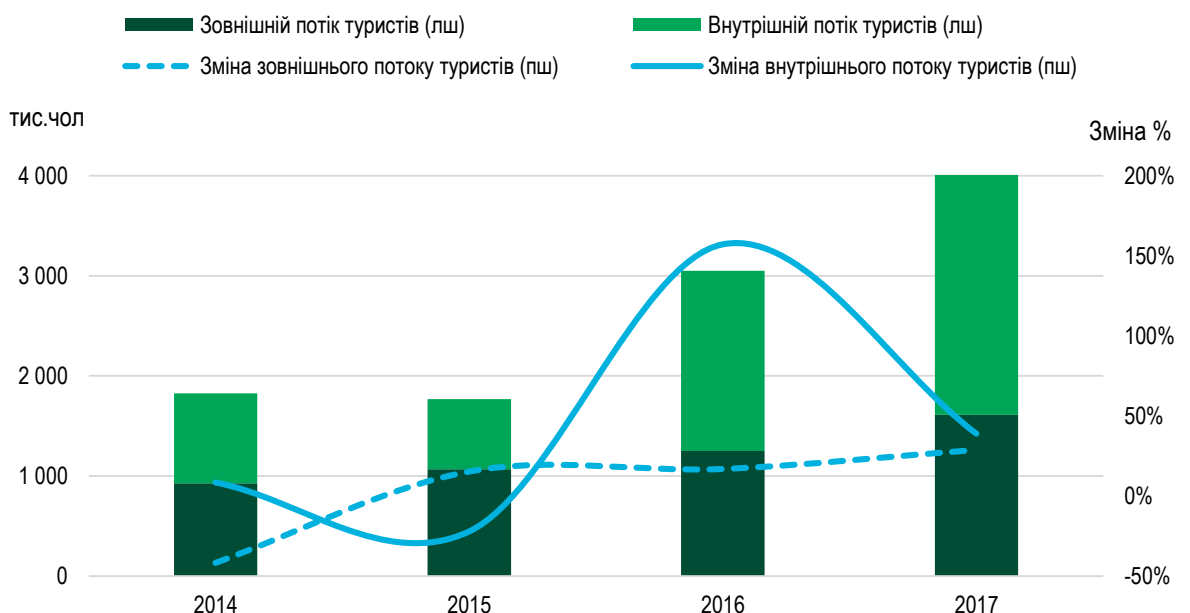
За останніми даними Київської міської державної адміністрації, проведення таких подій як Фінал Ліги Чемпіонів УЄФА 2018, марафони від RUNUKRAINE, Atlas Weekend, MotoOpenFest та інших, особливо позначилось на прирості зовнішнього туризму у 1П 2018, який склав 850 000 іноземних туристів, що на 25% p/p перевищує показник минулого року. Приріст даної цільової аудиторії особливо

позначився на показниках готелів під управлінням міжнародних операторів, яким віддають перевагу іноземні туристи. Ще одним трендом 1П 2018 року стало збільшення групового туризму на 33,7 п.п. p/p до 49,5% у структурі зовнішнього туристичного потоку, що пов'язано з промоцією Києва серед туристичних операторів таких країн як Китай, Туреччина, Ізраїль, Німеччина, США та Канада (Київська міська державна адміністрація, 2018). Введення нових low cost авіаліній та альтернативних рейсів стало ще одним чинником у збільшенні попиту з-за кордону. Серед компаній, що вийшли на ринок та/або запровадили нові рейси: *Air Malta, Buda Airways, Brussels Airlines, Ernest Airlines, Ryanair, SkyUp* та *SWISS*.

ПРОПОЗИЦІЯ

Загальний обсяг пропозиції номерного фонду Києва збільшився на приблизно 7% з початку року (на 757 номерів) і склав майже 10 800 номерів у 110 об'єктах. Розглядаючи структуру пропозиції за сегментами, готелі сегменту економ переважають на ринку склавши майже 50% від загальної пропозиції.

Графік 1: Динаміка в'їзного туризму в Києві



Джерело: Київська міська державна адміністрація, 2018

Проте слід зазначити, що це переважно готелі старого будівництва, що не відповідають міжнародним стандартам готелів класу економ. З метою охоплення платоспроможної аудиторії, сегмент upper upscale представлений найбільшою кількістю готелів під управлінням міжнародних операторів, а саме: *Hilton Kiev*, *Hyatt Regency Kiev*, *Radisson Blu Hotel Kiev* та *Radisson Blu Hotel Kyiv Podil*.

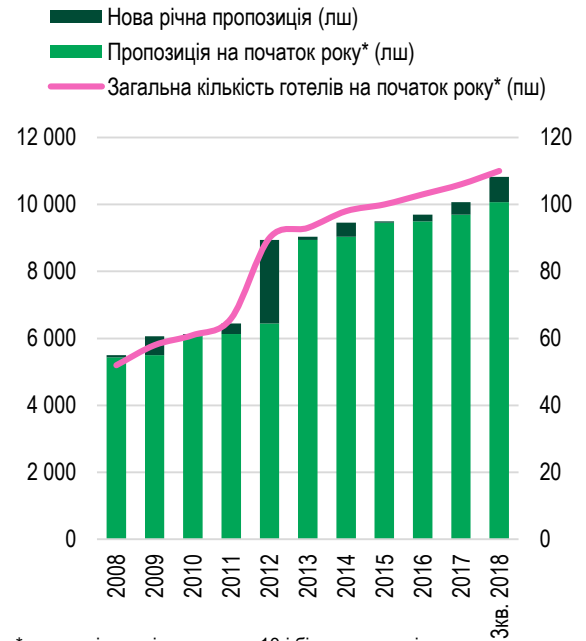
З початку року на Київському ринку було введено в експлуатацію два готелі під управлінням міжнародних брендів: *Aloft Kiev* (310 номерів сегменту upscale компанії Marriott International) та *Ibis Kiev Railway Station* (281 номерів сегменту midscale компанії Accor Hotels). Також на ринку з'явилися готелі під локальним управлінням, такі як готель *BURSA* (33 номери) на вул. Констянтинівській, 11 та *Favor Park* (133 номери) на вул. Маршала Конєва, 6. Запуск нових проектів був особливо активним у 1П 2018, що обумовлено збільшенням обсягу в'їзного туризму до фіналу Ліги чемпіонів УЄФА 2018 та можливістю підвищення ADR та RevPAR в період спортивного мега-заходу через ефект тимчасового перевищення попиту над пропозицією.

ADR, REVPAR ТА ЗАПОВНЮВАНІСТЬ

Ключові показники ефективності готельного ринку Києва продовжили відновлюватися у 2018 році, особливо завдяки результатам у квітні, місяці проведення Фіналу Ліги Чемпіонів УЄФА 2018. Завдяки рекордній позначці у квітні, коли середня заповнюваність на ринку досягнула 59,4%, середня заповнюваність на кінець 3 кв. 2018 склала 52,4% (+2,1п.п. р/р). Основний попит у період проведення спортивного заходу було сформовано багатьма сегментами, а саме корпоративними групами, спонсорами заходу, футбольними командами, а також іншими незалежними внутрішніми та іноземними туристами.

Незважаючи на стрімкий ріст попиту, у зв'язку із коливаннями у національній валюті з початку року було зафіксовано незначне збільшення показників ADR (середня ціна номеру) та RevPAR (середня доходність номеру) у USD порівняно з відповідним періодом минулого року. Таким чином, середній показник ADR якісного номерного фонду Києва досягнув \$106 з початку року (+0,3% р/р), а показник RevPAR склав \$55,5 з початку року (+4,6% р/р). Порівняно з показниками у UAH, ADR якісного номерного фонду Києва збільшився на 7% р/р до 3 000 грн. з початку року, тоді як RevPAR збільшився на 11% до 1 579 грн. з початку року, що підкреслює залежність показників

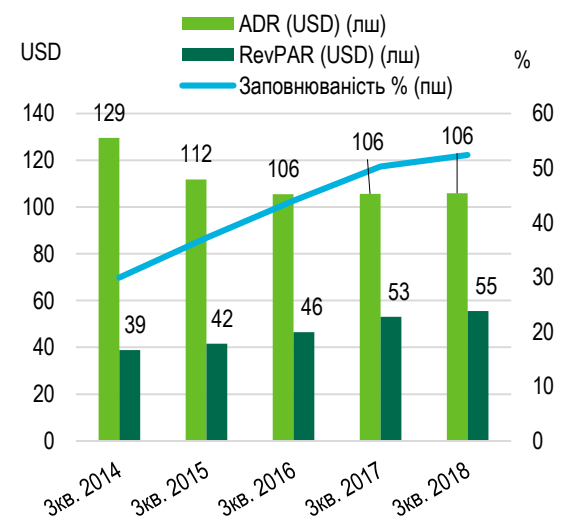
Графік 2: Загальна пропозиція на Київському готельному ринку



*включені готелі, що мають 10 і більше номерів
лш—ліва шкала;
пш—права шкала
Джерело: CBRE Ukraine, 2018

ефективності від коливань курсу UAH до USD. Покращення показника RevPAR деномінованого у доларах США у готелях сегментів luxury, upper upscale, upscale та upper midscale відбулося за рахунок росту ADR, тоді як ріст у готелях сегменту економ та midscale був результатом високого показника заповнюваності готелів.

Графік 3: ADR, RevPAR та Заповнюваність якісного номерного фонду Києва (3 кв. 2014 – 3 кв. 2018)



лш—ліва шкала;
пш—права шкала
Джерело: STR Global; CBRE Ukraine, 2018

ПРОГНОЗ

Значний ріст туристичних потоків, який спостерігався на готельному ринку Києва в період 2017 – початку 2018 рр, обумовлений проведенням туристично-привабливих подій, таких як Євробачення 2017 та Фінал Ліги Чемпіонів УЄФА 2018. Але, враховуючи те, що економічна та туристична діяльність України має тенденцію до відновлення, очікується подальша стабілізація та ріст економічних показників. Бізнес-туризм буде становити найбільшу частку у структурі приросту зовнішнього туризму, крім того у 2019 році у Києві заплановано проведення культурних подій невеликого масштабу (виставки, концерти, конференції), які приваблять потоки туристів, що їхатимуть до України з ціллю відпочинку. Так, за прогнозами WTTC до кінця року внесок ділового туризму (у гривневому еквіваленті) у ВВП прямої туристичної діяльності збільшиться на 10,4% р/р, тоді як внесок туризму з ціллю відпочинку виросте на 7,1% р/р. Очікується, що внесок зовнішнього туризму (у гривневому еквіваленті) у ВВП прямої туристичної діяльності у 2018 році збільшиться на 9,8% р/р, у той же час як внесок внутрішнього зросте на 6,3% р/р.

Завдяки активізації зовнішньої діяльності та просуванню українського готельного ринку, поняття «готельний ринок Києва» фігурує на багатьох туристичних конференціях, таких як *World Travel Market London*, *New York Travel Show*, *Balttour*, *IMTM*, *ITB*, *UITT* та *COTTM*. У наслідок цього, міжнародні готельні мережі починають розглядати готельний ринок Києва як потенційну платформу для виходу. У той же час, національна мережа готелів Reikartz Hotel Group продовжує освоювати український ринок, та у 2018 році відкрила 3 готелі у Одесі, Кременчуці та Яремче. Щодо нової пропозиції у Києві, до кінця 2018 року очікується відкриття готелю *Riviera* на вул. Петра Сагайдачного, 15, що призведе до збільшення пропозиції до 67 номерів. Також, до 2020-2021 планується завершення будівництва 2 об'єктів на просп. Перемоги, 55: готелю *Ibis* (150 номерів) та *Adagio City Aparthotel* (100 номерів) відомої мережі AccorHotels, яка продовжує активно розвиватись на ринку не тільки Києва, але й регіонів. Хоча ризик дефляційного тиску на показники ADR та RevPAR залишається актуальним через плаваючий курс UAH до USD, готельний ринок Києва продовжує поступово розвиватись та стає вихідною платформою для нових готельних брендів

КОНТАКТИ

Для більш детальної інформації щодо огляду ринку звертайтеся до:

Сергій Сергієнко

Керуючий партнер

e: sergiy.sergiyenko@cbre-expandia.com

Радомир Цуркан

Керуючий партнер

e: radomyr.tsurkan@cbre-expandia.com

Діана Старунчак

Керівник відділу маркетингу та досліджень

e: diana.starunchak@cbre-expandia.com

Анжеліка Арзуманян

Головний аналітик

e: anzhelika.arzumanian@cbre-expandia.com

СЛІДКУЙТЕ ЗА НАШИМИ НОВИНАМИ:



DISCLAIMER 2018 CBRE

Представлений огляд ринку ґрунтується на даних та інформації, отриманих, на нашу думку, із достовірних джерел. Ми не ставимо під сумнів їх достовірність, але оскільки не перевірили особисто, ми не можемо гарантувати їх точність і достовірність. Незалежна перевірка точності та повноти такої інформації може бути здійснена клієнтом на його розсуд. Будь-які думки, припущення та прогнози використовуються як приклад і не відображають в повній мірі поточну ситуацію на ринку чи його поведінку в майбутньому. Даний огляд ринку представлений виключно для використання клієнтів ТОВ «ЕКСПАНДІА», що є частиною афілійованої мережі CBRE. Інформація, що міститься в даному огляді, не може бути використана без попереднього письмового дозволу з боку ТОВ «ЕКСПАНДІА», що є частиною афілійованої мережі CBRE.

© Copyright в 2018 ТОВ «ЕКСПАНДІА» | Афілійована мережа CBRE