



# Гостиничная недвижимость. Взгляд в 2009 год

В конце 2008 года инвестиционная привлекательность гостиничных проектов, как и проектов развития другой недвижимости, снизилась. Основной причиной тому стало уменьшение деловой активности в стране, сокращение туристических потоков и падение уровня реальных доходов населения.

## Ключевые события

**Уровень заповняемости киевских гостиниц в IV квартале 2008 года упал на 20-40%.**

«Висак» стал единственным введенным в 2008 году объектом в категории гостиниц 4\*-5\*.

«CP AWARDS 2008», Национальную премию в номинации гостиничный комплекс года, получила гостиница Hyatt Regency Kiev 5\*.

## Тенденции

Снижение объемов кредитования в стране и рост стоимости заемного капитала и повлекли изменения в сроках реализации ряда проектов.

**Смещение интереса девелоперов гостиничных объектов от проектов наивысших категорий в сторону комплексов класс 3\* и бутиковых отелей.**

Прекращение в IV квартале 2008 г. устойчивого роста цен на гостиничные услуги высокого класса (4\*-5\*), наблюдаемого за первые 9 месяцев года (15-25%).

В сравнении с аналогичными объектами в городах Западной Европы, проживание в гостиницах Киева в среднем на 30-50% дороже.

## Прогнозы

Тенденция снижения средней заповняемости гостиниц всех категорий будет сохранена в первом полугодии 2009 года и достигнет показателя 40-45%.

Обусловлен такой тренд спадом в экономике страны и постепенным снижением как

внутреннего, так и внешнего туристических потоков в Украине. Поддерживать данный показатель будет ограниченность предложения на рынке города.

**В гостиницах категории 4\* и 5\* ожидается постепенное снижение стоимости проживания. Первоначально снижение стоимости может выражаться в предоставлении особых условий размещения (скидки 10 – 20%).**

Оживление в сегменте возможно не ранее конца 2009 – начала 2010 года, что связано с предстоящим проведением чемпионата Европы по футболу в 2012 году. Данное событие позволяет рассчитывать на увеличение туристических потоков в среднесрочной перспективе, а также на большую лояльность в согласовании и утверждении проектов со стороны правительства и местных органов власти, взявших обязательства перед UEFA подготовить необходимое количество гостиничных номеров.

InterContinental, Hilton, Rixos, Accor, Fairmont, Starwood, Wyndham и другие международные операторы заявили о намерении выхода на украинский рынок в период 2009 – 2012 гг.

**Основные объекты категории 4\*-5\*, запланированные к вводу в 2009 г.**

Название	Категория	Номерной фонд
InterContinental	5*	272
Rixos	5*	209
«Старт»	4*	35

Источник: Knight Frank Research, 2009



Сроки окупаемости гостиничных проектов в Украине пока еще существенно выше европейских показателей. Приход на рынок гостиничных операторов и развитие сетевых гостиниц будет способствовать росту конкуренции в отрасли и повышению качества

гостиничных услуг.

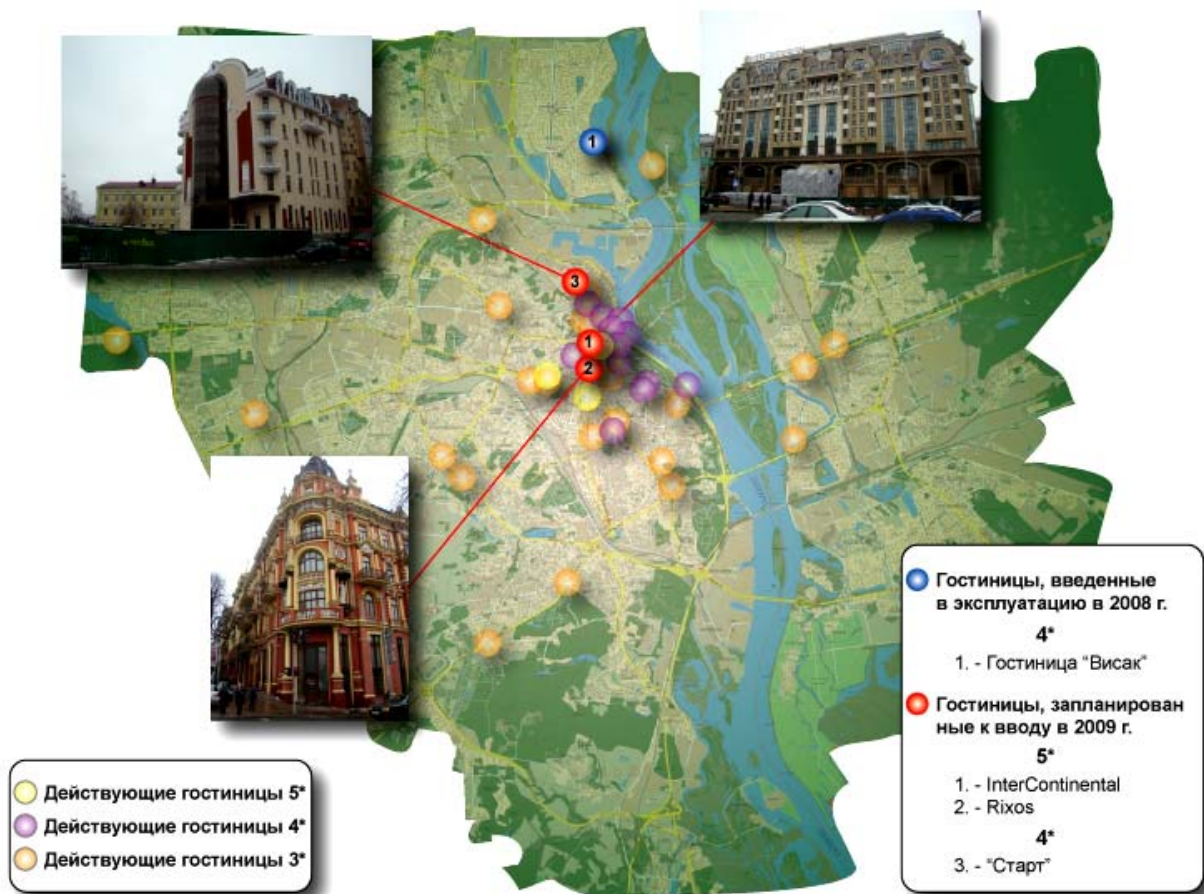
Ярослава Чапко  
Генеральный директор  
Knight Frank



Снижение уровня загрузки в сегменте 4-5\* гостиниц существенно повлияет на показатели доходности на номер (RevPAR). Сейчас это негативное воздействие частично компенсируется высокой средней стоимостью проживания

Наталья Пронина  
Руководитель отдела стратегического консалтинга  
Knight Frank

### Гостиничные объекты категории 4-5\*, планируемые к вводу в 2009 г.



Источник: Knight Frank Research, 2009