

Економіка

УДК 338.48(477-25)

Конарівська Оксана Богданівна

кандидат економічних наук, доцент,

доцент кафедри туризму та готельно-ресторанної справи

Національний університет водного господарства та природокористування

Konarivska Oksana

Candidate of Economic Sciences PhD, Associate Professor

Department of Tourism, Hotel and Restaurant Business

National University of Water and Environmental Engineering

ORCID: 0000-0002-1760-9264

Скорина Тарас Миколайович

кандидат економічних наук, доцент кафедри туризму

та готельно-ресторанної справи

Національний університет водного господарства та природокористування

Skoryna Taras

Candidate of Economic Sciences PhD, Associate Professor

Department of Tourism, Hotel and Restaurant Business

National University of Water and Environmental Engineering

ORCID: 0000-0002-2179-9814

Яковишина Маргарита Сергіївна

старший викладач кафедри туризму

та готельно-ресторанної справи

Національний університет водного господарства та природокористування

Yakovyshyna Marharyta

Senior Lecturer Department of

Tourism, Hotel and Restaurant Business

National University of Water and Environmental Engineering

ORCID: 0000-0002-0198-5812

Лігостаєв Вячеслав Вікторович

здобувач вищої освіти третього (наукового) рівня вищої освіти,

051 «Економіка»

Національного університету водного господарства та природокористування

Lihostaiev Viacheslav

Postgraduate of the

National University of Water and Environmental Engineering

ORCID: 0009-0007-4899-2466

АНАЛІЗ СУЧАСНОГО СТАНУ І ТЕНДЕНЦІЙ РОЗВИТКУ РИНКУ

ГОТЕЛЬНИХ ПОСЛУГ МІСТА КИЄВА

ANALYSIS OF THE CURRENT STATE AND DEVELOPMENT

TRENDS OF THE HOTEL SERVICES MARKET IN KYIV

***Анотація.** Вступ. У статті на основі відкритих даних компанії Ribas Hotels Group здійснено аналіз сучасного стану ринку готельних послуг міста Києва за період 2012-2024 років. Вивчено динаміку кількості готелів та аналогічних засобів тимчасового розміщення, середньої вартості номерів, доходності, заповнюваності, а також структури ринку за категоріями готелів і класами обслуговування. Визначено, що ринок зазнав значних трансформацій під впливом економічних і політичних криз, пандемії COVID-19 і воєнних дій, що тривають. Основними чинниками трансформації ринку готельних послуг Києва стали обмеження міжнародного і внутрішнього авіасполучення, закриття кордонів для певних категорій громадян, ризики безпеки для туристів через бойові дії, руйнування туристичної інфраструктури, обмежений доступ до туристичних об'єктів і послуг у зв'язку з воєнним станом. Дослідження показало, що у 2024 році заповнюваність готелів зросла до 42 %. Проаналізовано структуру ринку за категоріями готелів: більшість об'єктів зосереджено у середньому сегменті (3-4 зірки), а п'ятизіркові*

готелі преміум-класу представлені в обмеженій кількості. Проаналізовано ціновий діапазон номерів у різних сегментах ринку готельних послуг: від доступних тризіркових до розкішних п'ятизіркових номерів. Приділено увагу ролі національних і міжнародних готельних операторів у формуванні ринку. Визначено негативні фактори розвитку ринку: руйнування готельної інфраструктури, пошкодження аеропортів, енергетичних об'єктів, обмеження туристичних потоків та ін. Також, виокремлено позитивні тенденції: навіть під час бойових дій спостерігається відновлення туристичного потоку іноземних туристів, що свідчить про стійкий попит на готельні послуги. Прогноз на післявоєнний період передбачає прискорене відновлення туристичної активності, збільшення інвестицій у готельну інфраструктуру, розвиток апартamentних і середньо-преміальних готелів, а також стабільне зростання доходності для девелоперів та інвесторів за умови відновлення логістики, безпеки у Києві і Україні загалом.

Мета. Метою дослідження є проведення аналізу сучасного стану і тенденцій розвитку ринку готельних послуг міста Києва за період 2012-2024 рр., визначення основних чинників його трансформації та окреслення перспектив відновлення й підвищення інвестиційної привабливості в умовах воєнних та економічних викликів.

Матеріали і методи. Матеріалами дослідження є: 1) відкриті статистичні дані щодо кількості готелів та аналогічних засобів тимчасового розміщення у м. Києві за 2012-2024 рр.; 2) аналітичні дослідження компанії Ribas Hotels Group, а також інформаційні матеріали систем STR та Hotel Matrix; 3) публікації у фахових засобах масової інформації та інтернет-ресурсах щодо динаміки заповнюваності, доходності та інвестиційної активності на ринку готельних послуг; 4) наукові праці та висновки експертів у сфері гостинності, що стосуються впливу зовнішніх і внутрішніх факторів на розвиток готельного бізнесу.

В процесі здійснення дослідження використано такі наукові методи: статистичний аналіз для оцінки динаміки кількісних показників (кількості готелів, номерного фонду, заповнюваності, вартості номерів, доходності); порівняльний аналіз для виявлення тенденцій розвитку ринку у різні періоди (докризовий, пандемічний, воєнний); структурний аналіз для визначення співвідношення готелів за категоріями зірковості і ролі міжнародних та національних операторів; аналітичний метод для узагальнення впливу економічних, політичних і соціальних чинників на формування попиту і пропозиції.

Результати. У науковій статті розкрито динаміку і тенденції розвитку ринку готельних послуг міста Києва за 2012-2024 рр., що дозволило виділити три етапи: підвищеної активності (2012-2013); різкого спаду і нестабільності (2014-2022); часткового відновлення (2023-дотепер). Визначено основні чинники трансформації ринку під впливом економічних, політичних і соціальних факторів. Проаналізовано кількісні показники: кількість готелів та аналогічних засобів розміщення, номерний фонд, заповнюваність і доходність номерів. З'ясовано структуру ринку за категоріями готелів, сегментацію за рівнем цін та роль міжнародних і національних операторів.

Такий аналітичний підхід дозволяє оцінити поточний стан ринку, виявити проблемні ділянки, такі як недостатня девелоперська активність і низька інвестиційна привабливість, а також визначити перспективи підвищення конкурентоспроможності готельних підприємств у столиці. Інформація про стан ринку, його структурні характеристики і фактори впливу є важливою для девелоперів, інвесторів, операторів готелів, органів державного управління, оскільки дає змогу формувати стратегії розвитку, оптимізувати інвестиційні рішення та прогнозувати тенденції туристичної активності в умовах післявоєнного відновлення.

Перспективи. У подальших наукових дослідженнях пропонується зосередити увагу на механізмах підвищення інвестиційної привабливості

ринку готельних послуг, розвитку середньо- та преміум-сегменту, а також удосконаленні системи моніторингу туристичних потоків і доходності готельних підприємств. Це дасть змогу покращити методику оцінки ринку, планування девелоперських проєктів, оптимізацію цінової і маркетингової політик, а також підвищити точність прогнозів щодо післявоєнного відновлення туристичної активності та залучення інвестицій у готельну інфраструктуру Києва.

Ключові слова: ринок готельних послуг, розвиток, готелі, засоби тимчасового розміщення, заповнюваність номерів, цінова політика, дохідність, туристична активність.

Summary. *Introduction. This article presents an analysis of the current state of the hotel services market in Kyiv for the period 2012–2024, based on open data by Ribas Hotels Group. The study examines trends in the number of hotels and similar temporary accommodation facilities, average room rates, revenue, occupancy levels, as well as the market structure by hotel categories and service classes. The analysis revealed that the market has undergone significant transformations due to economic and political crises, the COVID-19 pandemic, and ongoing military actions. Key factors influencing these changes include restrictions on international and domestic air travel, border closures for certain groups of citizens, safety risks for tourists due to hostilities, destruction of tourist infrastructure, and limited access to tourist sites and services under martial law. The research shows that by 2024, hotel occupancy in Kyiv had increased to 42%. The market structure analysis indicates that most establishments are concentrated in the mid-range segment (3–4 stars), while five-star premium hotels remain limited in number. The study also highlights the range of room prices across different market segments, from affordable three-star rooms to luxurious five-star suites. Attention is given to the role of national and international hotel operators in shaping the market. Negative factors affecting market development include damage to hotel infrastructure, airports,*

and energy facilities, as well as restricted tourist flows. Positive trends are also observed: despite ongoing hostilities, foreign tourist flows are gradually recovering, indicating resilient demand for hotel services. The post-war forecast anticipates accelerated recovery of tourist activity, increased investment in hotel infrastructure, development of apartment hotels and mid-to-upper-range hotels, and stable revenue growth for developers and investors, provided that logistics and safety in Kyiv and Ukraine are restored.

Purpose. The purpose of this study is to analyze the current state and development trends of the hotel services market in Kyiv for the period 2012–2024, identify the main factors driving its transformation, and outline prospects for recovery and increased investment attractiveness amid military and economic challenges.

Materials and Methods. The materials for this study include: 1) open statistical data on the number of hotels and similar temporary accommodation facilities in Kyiv for the period 2012–2024; 2) analytical research conducted by Ribas Hotels Group, as well as information from STR and Hotel Matrix systems; 3) publications in professional media and online resources regarding occupancy rates, revenue performance, and investment activity in the hotel services market; 4) scientific studies and expert assessments in the field of hospitality concerning the impact of external and internal factors on the development of the hotel business.

The study employed the following scientific methods: statistical analysis to evaluate the dynamics of quantitative indicators (number of hotels, room capacity, occupancy, room rates, revenue); comparative analysis to identify market development trends across different periods (pre-crisis, pandemic, wartime); structural analysis to determine the distribution of hotels by star categories and the role of international and national operators; and analytical methods to summarize the influence of economic, political, and social factors on the formation of supply and demand.

Results. This study presents the dynamics and development trends of the hotel services market in Kyiv for the period 2012–2024. The main factors driving market transformation under the influence of economic, political, and social conditions were identified. Quantitative indicators were analyzed, including the number of hotels and similar accommodation facilities, room capacity, occupancy rates, and room revenue. The market structure was examined by hotel categories, price-level segmentation, and the role of international and national operators. This analytical approach enables an assessment of the current market state and highlights problem areas, such as insufficient developer activity and low investment attractiveness, while also identifying opportunities to enhance the competitiveness of hotel enterprises in the capital. Information on the market's condition, structural characteristics, and influencing factors is essential for developers, investors, hotel operators, and government authorities, as it allows for the formulation of development strategies, optimization of investment decisions, and forecasting of tourism activity trends during the post-war recovery period.

Discussion. Future research should focus on mechanisms to enhance the investment attractiveness of the hotel services market, the development of the mid-range and premium segments, and the improvement of systems for monitoring tourist flows and hotel revenue. This will enable more accurate market assessments, better planning of development projects, optimization of pricing and marketing strategies, and increased precision in forecasting post-war recovery of tourism activity and attracting investments to Kyiv's hotel infrastructure.

Key words: hotel services market, development, hotels, temporary accommodation facilities, room occupancy, pricing policy, profitability, tourist activity.

Постановка проблеми. Ринок готельних послуг міста Києва є одним із найбільш динамічних сегментів сфери гостинності в Україні, який

значною мірою залежний від економічних, політичних і соціальних факторів. Події останніх років, зокрема політична нестабільність, пандемія COVID-19 і повномасштабна війна, суттєво вплинули на обсяги туристичних потоків, заповнюваність номерного фонду та інвестиційну активність на ринку. Попри ці виклики, Київ продовжує зберігати роль головного центру ділового і культурного туризму країни. Ці аргументи свідчать про потребу у якісному аналізі сучасного стану ринку готельних послуг міста. Предметом дослідження є динаміка пропозиції, рівень заповнюваності, ціноутворення, роль міжнародних і національних операторів та перспективи розвитку з урахуванням усіх факторів. Актуальність дослідження полягає у визначенні тенденцій і можливостей відновлення ринку готельних послуг Києва, що має стратегічне значення для інвесторів, операторів та органів державного управління у сфері туризму.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Вагомий внесок у розробку теоретичних засад і підходів до аналізу ринку готельних послуг зробили як українські, так і зарубіжні науковці. У нашій роботі ми зосередили увагу на дослідженнях українських авторів, які вивчають вплив війни та економічної нестабільності на розвиток ринку готельних послуг в Україні. Серед них варто відзначити праці С. Бондаря [9], Н. Косар [7], І. Лабазевич [7], А. Мокрого [6], О. Романухи [5], І. Шаповалової [5], Н. Шуляк [5], О. Філіппової [8], Л. Чепурди [6].

С.В. Бондар [9] аналізує зміни в розвитку готельного бізнесу України під впливом кризових ситуацій та оцінює стан розвитку готельного бізнесу в Україні в умовах повномасштабної війни. У дослідженні О.М. Романухи, І.В. Шаповалової і Н.В. Шуляк [5] аналізують тенденції розвитку світового ринку готельних послуг та місце України в ньому. Вони визначають вплив зовнішніх і внутрішніх факторів на розвиток готельного ринку України. А.М. Мокрий і Л.М. Чепурда [6] вивчає сучасні тенденції розвитку готельних підприємств в Україні, зокрема посилення заходів безпеки,

інвестиції у підвищення автономності та зосередження на внутрішньому туризмі. Дослідження показує адаптацію підприємств до викликів воєнного часу.

Н.С. Косар [7] досліджує вплив війни та сезонності попиту на ринок готельних послуг в Україні. О.Ю. Філіппова [8] розглядає сучасний стан міжнародного ринку готельних послуг та аналізує актуальні міжнародні тенденції в індустрії гостинності. Ці дослідження дозволяють поглибити розуміння сучасного стану і тенденцій розвитку ринку готельних послуг в Україні в умовах невизначеності.

Метою статті є проведення аналізу сучасного стану і тенденцій розвитку ринку готельних послуг міста Києва за період 2012-2024 рр., визначення основних чинників його трансформації та окреслення перспектив відновлення й підвищення інвестиційної привабливості в умовах невизначеності.

Матеріали і методи. Матеріалами дослідження є: 1) відкриті статистичні дані щодо кількості готелів та аналогічних засобів тимчасового розміщення у м. Києві за 2012-2024 рр.; 2) аналітичні дослідження компанії Ribas Hotels Group, а також інформаційні матеріали систем STR та Hotel Matrix; 3) публікації у фахових засобах масової інформації та інтернет-ресурсах щодо динаміки заповнюваності, доходності та інвестиційної активності на ринку готельних послуг; 4) наукові праці і висновки експертів у сфері гостинності, що стосуються впливу зовнішніх і внутрішніх факторів на розвиток готельного бізнесу.

В процесі здійснення дослідження використано такі наукові методи: статистичний аналіз для оцінки динаміки кількісних показників (кількості готелів, номерного фонду, заповнюваності, вартості номерів, доходності); порівняльний аналіз для виявлення тенденцій розвитку ринку у різні періоди (докризисний, пандемічний, воєнний); структурний аналіз для визначення співвідношення готелів за категоріями зірковості і ролі міжнародних та національних операторів; аналітичний метод для узагальнення

впливу економічних, політичних і соціальних чинників на формування попиту і пропозиції.

Виклад основного матеріалу. Ринок готельних послуг м. Києва зазнає суттєвих трансформацій під впливом внутрішніх і зовнішніх факторів. Через війну суттєво скоротилися туристичні потоки і заповнюваності готелів відповідно теж знизилася, тому зберігається потреба у якісних засобах короткострокового розміщення, що формує суперечливу ситуацію між пропозицією і реальним попитом. За висновками експертів, серед вагомих причин, що гальмують розвиток ринку готельних послуг є такі: відсутність стабільної девелоперської активності і затримка інвестицій у готельні проєкти.

На нашу думку, ключовою перешкодою для ринку є не стільки окремо «дефіцит капіталу» чи «слабка девелоперська активність», скільки неузгодженість взаємодії інвестора й девелопера. Сформуємо підходи до визначення ролі інвестора та девелопера у розробленні та реалізації готельних проєктів. Для готельних проєктів інвестор [1-3]:

- надає капітал у формі власного, привілейованого, боргового фінансування, проміжного інструменту між боргом і капіталом;
- оцінює ефективність інвестиції на підставі фінансової моделі з основними показниками: внутрішня норма дохідності; чиста приведена вартість; термін окупності; середньозважена вартість капіталу; чистий операційний дохід; ставка капіталізації;
- організовує структуру угоди: створює проєктну компанію, визначає ролі керуючого партнера та обмежених партнерів тощо;
- враховує формат фінансування проєкту: проєктне або корпоративне фінансування під загальну заставу групи активів;
- здійснює управління ризиками: валютний (вибір валюти доходів і боргу, хеджування, умови НБУ); будівельний (договір «під ключ» інжиніринг-постачання-будівництво, фіксована ціна, гарантійні зобов'язання підрядника); операційний (система основних показників

ефективності для оператора, бонуси/штрафи, резерв на ремонт і підтримку номерного фонду); правовий і дозвільний (містобудівні умови, земельні права, охоронні зони, енергопостачання); безпековий (страхування майна й перерв у діяльності, плани безперервності, наявність укриттів).

- планує стратегію виходу: продаж готового активу, корпоративних прав проєктної компанії; рефінансування; передача в інвестиційний фонд нерухомості;

- враховує український контекст: воєнний стан і ризики, валютне регулювання, наявність державних програм відновлення, можливість співфінансування з боку міжнародних фінансових інституцій, вимоги до локалізації витрат і енергоефективності, потреба в узгодженні технічних умов підключення та доступу до інженерної інфраструктури.

Для готельних проєктів девелопер [1-3]:

- обирає концепцію об'єкта: визначає позиціонування (цільові гості, сегмент), категорію зірковості, місткість номерного фонду, набір сервісів (ресторан, конференційно-виставкові послуги, оздоровчі зони, паркінг), функціонально-планувальні рішення; готує попередній техніко-економічний розрахунок;

- формує капітальний бюджет: земля або право користування; підготовка ділянки; проєктування та експертиза; будівельно-монтажні роботи; інженерні мережі й обладнання; меблі, оснащення, інвентар; благоустрій і ландшафт; підключення до електро-, водо-, тепло- та каналізаційних мереж; резерв на непередбачені витрати.

- планує операційний бюджет: персонал; енергоресурси й комунальні послуги; технічне обслуговування і дрібний ремонт; прання та хімчистка; витратні матеріали; маркетинг і продажі; інформаційні системи та бронювання; страхування; податки й збори; резерв на оновлення меблів, обладнання та інвентарю.

- структурує фінансування: залучає власний капітал; оформлює банківські кредити; використовує проєктне фінансування (погашення за

рахунок грошових потоків готелю); комбінує інструменти залежно від вартості й ризику.

- вибудовує відносини з оператором: укладає договір управління або франчайзингову угоду (бренд, стандарти, навчання персоналу); визначає роялті та маркетингові внески; фіксує основні показники ефективності оператора й пріоритет виплат власнику; закладає резерв на оновлення.

- проходить дозвільні та містобудівні процедури: отримує містобудівні умови та обмеження; забезпечує відведення/викуп або оренду землі; отримує технічні умови підключення; оформлює будівельний паспорт/дозвіл; вводить об'єкт в експлуатацію; організовує присвоєння категорії зірковості.

- управляє ризиками: мінімізує валютний і процентний ризики; контролює будівельні ризики (фіксована ціна, гарантії підрядника, графік); знижує операційні ризики (плани безперервності, укриття); забезпечує правову чистоту (титул на землю і будівлю, відсутність обтяжень); впроваджує еко-та енергоефективні рішення (енергоаудит, теплові насоси, відновлювані джерела енергії).

- визначає стратегію виходу: продає об'єкт із зворотною довгостроковою орендою; здійснює прямий продаж активу; продає корпоративні права проєктної компанії; рефінансує борг; поетапно продає частки партнерам; застосовує комбіновані підходи відповідно до ринку та цілей інвесторів.

- враховує український контекст: дотримується вимог воєнного стану і безпеки (укриття/захисні споруди, плани безперервності, системи оповіщення); забезпечує стійкість інженерних систем (резервне електроживлення, автономне тепло- і водопостачання, пожежна безпека); підвищує енергоефективність і використовує відновлювані джерела енергії (теплові насоси, сонячні електростанції (СЕС), акумуляція); виконує державні будівельні норми й процедури (містобудівні умови та обмеження, експертиза, введення, зірковість); дотримується режимів охоронних зон та

вимог щодо об'єктів історичної спадщини Києва; враховує валютне регулювання й розрахунки з нерезидентами; залучає співфінансування (державні/муніципальні програми відновлення, гранти, кредити МФО); організовує прозорі закупівлі й антикорупційний контроль; проходить оцінку впливу на довкілля і виконує екологічні вимоги; локалізує закупівлі, перевіряє контрагентів на санкції; оформлює спеціальні поліси страхування майна, тимчасове закриття готелів або ресторанів через небезпеку, руйнування, евакуацію персоналу з урахуванням воєнних ризиків.

Таким чином, запропоновані нами інституційне розмежування ролей і формалізація співпраці знижують координаційні та регуляторні ризики, прискорюють дозвільно-будівельний цикл і підвищують передбачуваність грошових потоків. В умовах воєнного стану та посилених вимог до безпеки й енергоефективності це рішення розблоковує інвестиційний попит і стабілізує девелоперську активність, посилюючи інвестиційну привабливість ринку готельних послуг Києва.

Недостатня девелоперська та низька інвестиційна активність на ринку готельних послуг Києва зумовлена сукупністю економічних, соціальних та безпекових ризиків. Постійні ракетні обстріли й ризик руйнувань знижують схильність девелоперів запускати нові проєкти, а інвесторів – приймати довгострокові зобов'язання через високі ймовірні втрати та труднощі прогнозування доходів. Макроекономічна нестабільність та інфляція ускладнюють фінансове планування, що гальмує модернізацію наявного номерного фонду. Додатково розвиток стримують бюрократичні бар'єри у дозвільних процедурах і нерівномірність туристичних потоків, що послаблює конкурентоспроможність ринку, звужує інвестиційні можливості та обмежує створення робочих місць і нових послуг для гостей міста.

Треба відмітити, про позитивні фактори розвитку ринку готельних послуг в столиці. Так, основними факторами, які впливають на заповненість готелів в Києві, залишається бізнес-туризм, іноземні делегації та

гуманітарні місії. І. Сідлецька зазначає, що «... Київ продовжує залучати туристів і бізнесменів, зокрема для проведення конференцій та форумів. Цікавим є те, що відновлення заходів, особливо в готелях які мають укриття або переоблаштували паркінги під конференц-зали, призвело до аномальної в готельній практиці структури доходів – у 2024 році доходи від конференцій та послуг харчування склали понад 50% загального доходу більшості готелів проти 20-30% класичної частки». У свою чергу Р. Хома конкретизує, що «...за результатами січня-вересня 2024 р., середній рівень заповнюваності готелів Києва досяг 42% в порівнянні з 24% впродовж аналогічного періоду 2023 року. Рівень заповнюваності п'ятизіркових готелів столиці становив 36% за підсумками перших 9 місяців 2024 р., тим самим майже досягши свого довоєнного рівня в 37%» [3].

Здійснимо аналіз динаміки кількості готелів і номерів в них за 2012-2024рр., м. Київ (рис. 1).

Виходячи з даних рис. 1, можна зробити такі узагальнення: у 2012-2014 рр. спостерігалось зростання кількості готелів та місць у них, що свідчить про активний розвиток ринку готельних послуг Києва в докризовий період. Починаючи з 2015 р., простежується коливання кількості об'єктів і зменшення їх місткості, особливо у 2018-2019 рр., коли кількість готелів скоротилася до 107, а кількість місць – до 14,3 тис. Подальший вплив пандемії COVID-19 та воєнних подій призвів до ще більшого зменшення: у 2022 р. кількість готелів скоротилася до 98, а номерний фонд – до 13,0 тис.

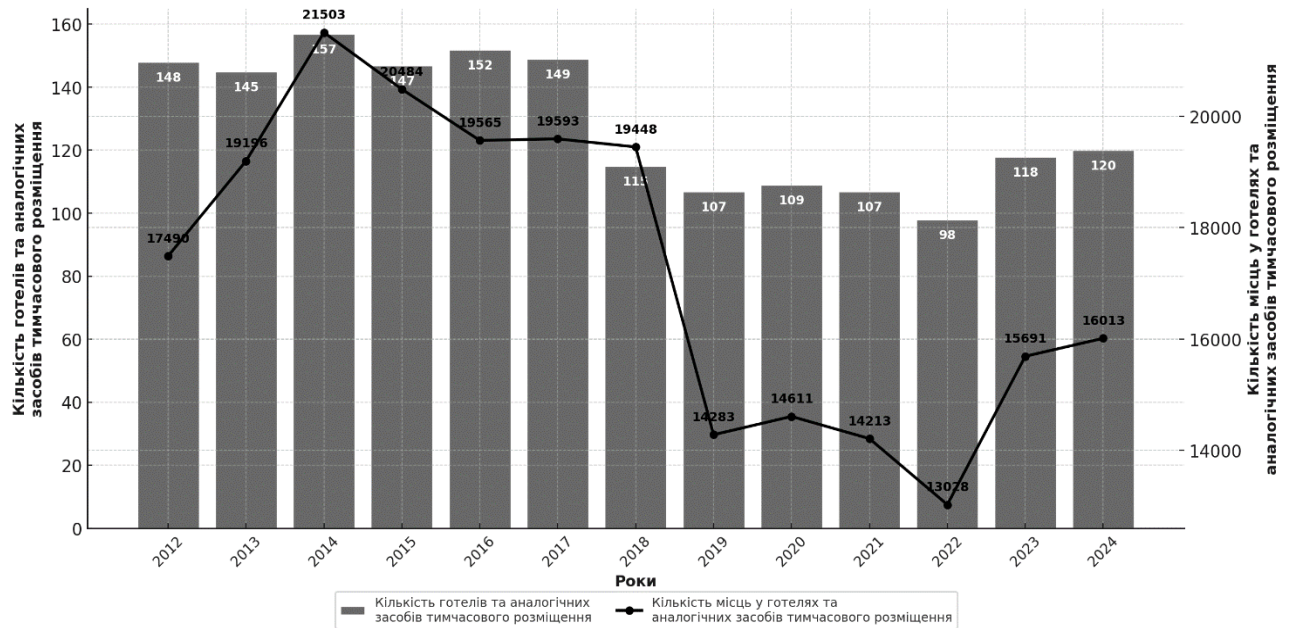


Рис. 1. Динаміка кількості готелів та аналогічних засобів тимчасового розміщення і номерів у них за 2012-2024 рр., м. Київ

Джерело: узагальнено авторами на основі [1]

Водночас у 2023-2024 рр. спостерігається часткове відновлення ринку: кількість готелів зросла до 120, а кількість місць – до 16 013 місць, що може свідчити про адаптацію галузі до нових умов. «Туристам та відвідувачам столиці пропонуються готелі різних категорій, близько 50 малих готелів із номерним фондом до 20 одиниць, 24 спеціалізовані засоби розміщення, а також хостели, гуртожитки готельного типу, санаторії та інші об'єкти, що частково не відповідають сучасним стандартам гостинності» [1].

Розглянемо розподіл готелів за категоріями зірковості. Станом на 01.01.2025 р. у місті Києві налічувалось 120 готелів категорії 3-5 зірок. Найбільшу частку займають тризіркові готелі – 61 об'єкт, що становить половину всіх готелів. Чотиризіркові готелі представлені 52 об'єктами (43 %), а п'ятизіркові лише 7 готелями (6 %). Таким чином, готельний ринок Києва зосереджений переважно у середньому сегменті (3-4 зірки) з обмеженою кількістю об'єктів преміум класу.

Вартість номерів значно коливається залежно від категорії і типу готелю. У тризіркових готелях ціни варіюють від 25 дол. США/добу за

класичний одномісний номер (Practic Otel, 18 м²) до 185 дол. США/добу за апартаменти (Pushcha Congress Hotel, 67 м²). У чотиризіркових готелях вартість номерів коливається від 40 дол. США/добу за одномісний стандартний номер у готелі «Дніпро» до 394 дол. США/добу за представницький люкс (бутік-готель «Воздвиженський», 30 м²). У п'ятизіркових готелях ціни становлять від 196 дол. США/добу за класичний одномісний номер (Premier Palace Hotel Kyiv, 23 м²) до понад 1931 дол. США/добу за люкс із терасою та садом (Hilton Kyiv, 65 м²).

Аналіз цінових показників демонструє значну диференціацію вартості номерів у Києві залежно від категорії готелю: 3-зіркові пропозиції орієнтовані на середній сегмент, 4-зіркові охоплюють широкий спектр стандартних і люксових номерів, а 5-зіркові – преміум сегмент з високими цінами, що відображає сегментацію ринку і різноманітність пропозицій для різних категорій гостей.

Здійснено аналіз показників заповнюваності та доходності номерів готельних підприємств м. Києва за 2012-2024 рр. (рис. 2).

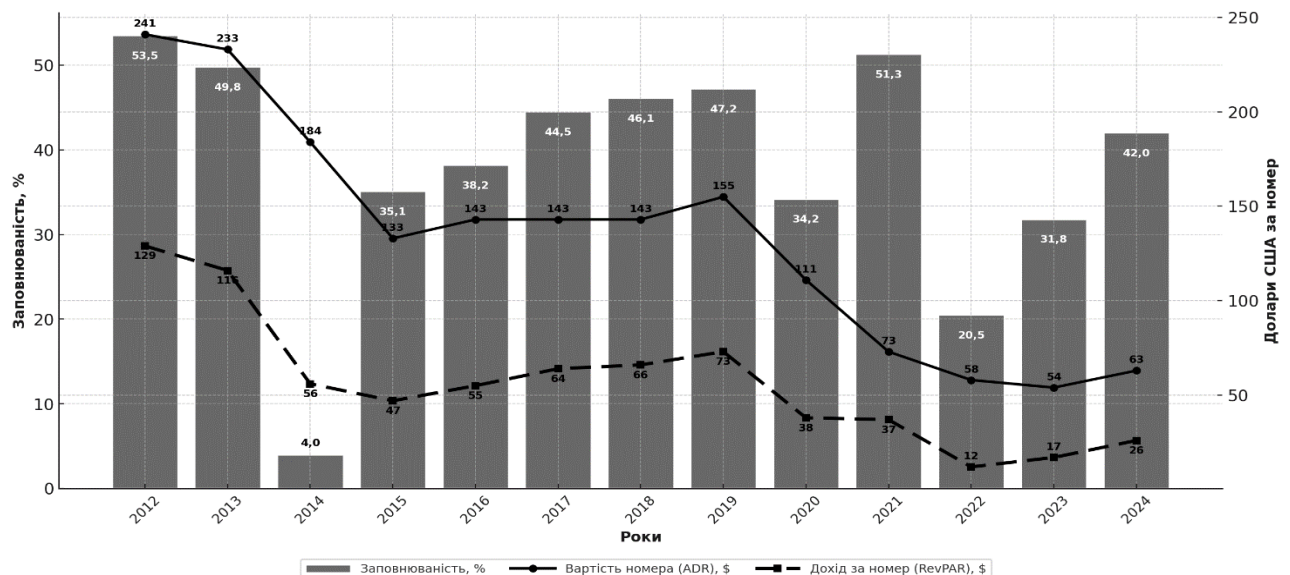


Рис. 2. Динаміка показників заповнюваності та доходності номерів готельних підприємств м. Києва за 2012-2024 рр.

Джерело: узагальнено авторами на основі [1]

Дані рис. 2 демонструють значні коливання вартості номерів, доходності і заповнюваності ринку готельних послуг Києва за аналізований період. Так, у 2012-2013 рр. спостерігався період підвищеної активності (високі ціни, відносно висока заповнюваність, проведення в Україні, зокрема в Києві, Євро-2012), у 2014-2022 рр. – період різкого спаду і нестабільності (2014 – анексія та війна, 2020-2021 – COVID, 2022 – повномасштабне вторгнення), а у 2023-2024 рр. – часткове відновлення і нові виклики, пов'язані з наслідками війни (зростання цін на енергоносії, руйнування енергетичної інфраструктури внаслідок атак тощо).

Розглянемо кожен період більш детально. Етап підвищеної активності – у 2012-2013 рр. середня вартість номера залишалася високою (241-233 дол. США за ніч), а заповнюваність перевищувала 50 % у 2012 р. через підготовку і проведення Євро-2012, що стимулювало розвиток готельної інфраструктури й підвищений попит на розміщення. Проте, 2014 рік позначився різким падінням показників: доходність скоротилася до 56 дол. США/номер, середня ціна – до 184 дол. США, а заповнюваність знизилася до 4 %. Причина – політична та економічна нестабільність, пов'язана з анексією Криму та початком АТО на сході України.

Етап різкого спаду і нестабільності – у 2014-2022 рр., ринок поступово адаптувався: заповнюваність зросла до 47,2 % у 2019 р., доходність – до 73 дол. США, а середня ціна трималася в діапазоні 133-155 дол. США. Тобто, готелі відновлювали попит і коригували цінову політику під нові умови. Період 2020-2021 рр.: пандемія COVID-19 і карантинні обмеження знизили вартість номера до 111 дол. США у 2020 р., дохід – до 38 дол. США, а заповнюваність – до 34,2 %. У 2021 р. волатильність зберігалася: доходність залишалась низькою (37 дол. США), а заповнюваність хоч і підросла до 51,3 %, та все ще була нестійкою. У 2022 р. на тлі повномасштабного вторгнення показники суттєво знизилися: середня ціна впала до 58 дол. США, дохід – до 12 дол. США, заповнюваність – до 20,5 %. Це – найнижча точка періоду спостереження.

Часткове відновлення ринку і поява нових викликів, пов'язаних з наслідками війни – у 2023-2024 рр.: заповнюваність підвищилася до 42 %, доход за номер – до 26 дол. США, а середня вартість – до 63 дол. США. Така тенденція пояснюється поступовим поверненням ділової активності і внутрішнього туризму, а також інфляційними чинниками – зростання цін на енергоносії і зростанням витрат на утримання інфраструктури.

Отже, ринок готельних послуг Києва у 2012-2024 рр. виявив високу чутливість до зовнішніх викликів (табл. 1).

Таблиця 1

Етапи трансформації ринку готельних послуг м. Києва, 2012-2024 рр.

Характеристика періоду	Фактори впливу
1. Етап підвищеної активності: 2012-2013	
Високі показники заповнюваності, стабільний попит, інвестиційна активність	Позитивні: підготовка і проведення Євро-2012, розвиток інфраструктури, зростання туристичних потоків. Негативні: нерівномірність попиту поза великими подіями.
2. Етап різкого спаду і нестабільності: 2014-2022	
2014-2019: поступова адаптація до нових умов функціонування ринку після політичної та економічної кризи 2014 року.	Позитивні: корекція цін і оптимізація витрат (2014-2018), поступове повернення внутрішнього попиту, стабілізація операцій (2019). Негативні: політична криза (2014), карантинні обмеження для готелів (2020-2021), повномасштабне вторгнення (2022) – закриття повітряного простору, комендантські години та обмеження пересування, високі ризики безпеки, руйнування інфраструктури та логістичні розриви, перебої з енергопостачанням.
2020-2021: Економічний і діловий спад, спричинений пандемією COVID-19, який торкнувся всіх сфер готельного бізнесу.	
2022: кризова реакція ринку на війну в країні призвела до скорочення туристичних потоків, закриття готелів або їх переорієнтації на гуманітарні функції, падіння доходів	
3. Етап часткового відновлення: 2023-дотепер	
Зростання заповнюваності, помірне відновлення доходності, активізація внутрішнього туризму	Позитивні: повернення ділової активності, діяльність міжнародних і національних гуманітарних місій, зростання внутрішнього попиту. Негативні: інфляційні чинники, підвищення вартості енергоносіїв, зростання витрат на утримання інфраструктури.

Джерело: розроблено авторами на основі емпіричних результатів дослідження (рис. 1, рис. 2).

У дослідженні здійснено періодизацію ринку готельних послуг м. Києва за 2012-2024 рр., що дозволило виокремити три етапи його трансформації: 1. Етап підвищеної активності (2012-2013); 2. Етап різкого спаду і нестабільності (2014-2022); Етап часткового відновлення (2023-дотепер). Такий підхід дав змогу відобразити циклічний характер розвитку ринку та визначити ключові чинники впливу (позитивні і негативні) на його динаміку в умовах невизначеності.

Наступним кроком є виокремлення операторів на ринку готельних послуг, які визначають його сучасну структуру. За даними аналітичного дослідження, проведеного Ribas Hotels Group, в Україні працюють мережеві готелі міжнародних операторів – Radisson, Hyatt, InterContinental, Accor, Wyndham, Hilton, Rixwell. Більшість транснаціональних мереж зосереджена в столиці: у Києві – 14 з 21 готелю (67 %). Серед українських мереж лідери за кількістю закладів: Optima Hotels – 59 готелів, Ribas Hotels – 21, Premier Hotels & Resorts – 13, Maestro Hotel Management – 11 [1].

Таким чином, сучасну структуру ринку готельних послуг в Україні визначають дві групи операторів: міжнародні мережі, які виступають еталоном якості, стандартів і ділового попиту у преміальному та сегменті вище середнього цінового рівня, і національні мережі, які широко представлені в регіонах (не лише в Києві, а й в обласних центрах, курортних та індустріальних містах, уздовж основних трас). Разом це зумовлює мережеву концентрацію пропозиції: орієнтири у столиці задають транснаціональні бренди, а внутрішній попит і регіональний розвиток підтримують українські оператори, забезпечуючи стійкість (завдяки великій сукупній місткості, уніфікованим стандартам і вищій кризостійкості) та поступове відновлення ринку.

Висновки та перспективи подальших досліджень. Запропоноване інституційне розмежування ролей між інвестором і девелопером, що дає змогу зменшити координаційні та регуляторні ризики, скоротити дозвільно-будівельний цикл і підвищити передбачуваність грошових

потоків. Проведений аналіз відобразив реальний стан ринку готельних послуг у столиці України в умовах невизначеності. Динаміка 2012-2024 рр. має циклічні коливання, що дало підстави виокремити три етапи трансформації: етап підвищеної активності (2012-2013), етап різкого спаду і нестабільності (2014-2022), етап часткового відновлення (2023 і дотепер). Запропонована періодизація відображає циклічність ринку та дає змогу простежити його реакцію на ключові зовнішні виклики: політичні, економічні, соціальні та правові. Встановлено, що ринкова стійкість зумовлюється структурою операторів: міжнародні мережі формують стандарти у преміальному та сегменті вище середнього цінового рівня столиці, а національні мережі забезпечують масовий попит у регіонах; у сукупності це підсилює мережеву концентрацію і підвищує стійкість ринку до зовнішніх викликів. Виявлено тенденцію зміщення попиту до безпечніших регіонів країни, посилення акценту на внутрішні поїздки та перевагу форматів розміщення з підвищеними вимогами до безпеки; для інвесторів це підтверджує перспективність готельної нерухомості в Україні та її вигідне позиціонування у післявоєнний період.

Механізми оптимального використання інвестицій у готельні проекти в українських умовах стануть предметом наших подальших досліджень.

Література

1. Огляд готельного ринку України, 2025. *Ribas Hotels Group*. URL: <https://ribashotelsgroup.ua/analytics/oglyad-gotel'nogo-rynku-ukrayiny-2025/> (дата звернення: 30.08.2025).
2. Заповненість готелів у Києві в 2024 році зросла з 30 % до 42 %. *Forbes Ukraine*. URL: <https://forbes.ua/news/zapovnenist-goteliv-v-kievi-u-2024-rotsi-zroslo-do-42-doslidzhennya-01042025-28500> (дата звернення: 03.09.2025).

3. Ринок готельної нерухомості України у 2024 році: перерозподіл попиту, зростання ADR. *Property Times*. URL: https://propertytimes.com.ua/gostinichnaya_nedvizhimost/rinok_gotelnoyi_neruhomosti_ukrayini_u_2024_rotsi_pererozpodil_popitu_zrostannya_adr (дата звернення: 03.09.2025).
4. Готельна нерухомість-2025: де найвища дохідність і потенціал. Delo.ua. URL: <https://delo.ua/news/gotelna-nerухomist-2025-de-naivishha-doxidnist-i-potencial-444811/> (дата звернення: 08.09.2025).
5. Romanykha O. M., Shapovalova I. V., Shuliak N. V. Development trends of the global hotel market and the place of ukraine in it. *Trade And Market Of Ukraine*. December 2023. DOI: 10.33274/2079-4762-2023-54-2-27-36
6. Мокрий А., Чепурда Л. (2024). Аналіз стану та сучасних тенденцій розвитку вітчизняних підприємств готельного господарства. *Інновації та технології в сфері послуг і харчування*. 2024. 3 (13). С. 57-61. DOI: [https://doi.org/10.32782/2708-4949.3\(13\).2024.9](https://doi.org/10.32782/2708-4949.3(13).2024.9)
7. Labazevych I. V., Kosar N. S. Study of factors influenced on the market of hotel services in modern conditions. *The Actual Problems of Regional Economy Development*. 2024. 2(20). P. 222-231. DOI: <https://doi.org/10.15330/apred.2.20.222-231>
8. Філіппова О. Ю. Тенденції міжнародної готельної індустрії послуг. *Вісник Донецького національного університету економіки і торгівлі імені Михайла Туган-Барановського. Серія «Економічні науки»*. 2023. № 2(79). DOI: <https://doi.org/10.33274/2079-4819-2023-79-2-63-68>
9. Бондар С. В. Трансформація розвитку готельного бізнесу в Україні під впливом кризових ситуацій. *Вісник економіки*. Одеса : МГУ, 2024. Вип. 60. С. 10-15. URL: <https://vestnik-econom.mgu.od.ua/journal/2024/60-2024/10.pdf> (дата звернення: 01.10.2025 р.).

References

1. Ribas Hotels Group. (2025). Ohliad hotelnoho rynku Ukrainy, 2025: Ribas Hotels Group. URL: <https://ribashotelsgroup.ua/analytics/oglyad-gotelnoho-ryнку-ukrayiny-2025/> [in Ukrainian].
2. Forbes Ukraine. (2024, April 1). Zapovnenist hoteliv u Kyievi v 2024 rotsi zrosła z 30 % do 42 %. URL: <https://forbes.ua/news/zapovnenist-goteliv-v-kyievi-u-2024-rotsi-zrosła-do-42-doslidzhennya-01042025-28500> [in Ukrainian].
3. Property Times. (2024). Rynok hotelnoi nerukhomosti Ukrainy u 2024 rotsi: pererozpodil popytu, zrostannia ADR. URL: https://propertytimes.com.ua/gostinichnaya_nedvizhimost/rinok_gotelnoyi_nerukhomosti_ukrayini_u_2024_rotsi_pererozpodil_popitu_zrostannya_adr [in Ukrainian].
4. Delo.ua. (2025). Hotelna nerukhomist-2025: de naivyshcha dokhidnist i potentsial. URL: <https://delo.ua/news/gotelna-nerukhomist-2025-de-naivishha-dokhidnist-i-potencial-444811/> [in Ukrainian].
5. Romanykha, O. M., Shapovalova, I. V., & Shuliak, N. V. (2023, December). Development trends of the global hotel market and the place of Ukraine in it. *Trade and Market of Ukraine.*, No. 2(54), Pp. 27–36. <https://doi.org/10.33274/2079-4762-2023-54-2-27-36>
6. Mokryi, A., & Chepurda, L. (2024). Analiz stanu ta suchasnykh tendentsii rozvytku vitchyznianskykh pidpriemstv hotelnoho hospodarstva. *Innovatsii ta tekhnolohii v sferi posluh i kharchuvannia*, No. 3(13), Pp. 57–61. [https://doi.org/10.32782/2708-4949.3\(13\).2024.9](https://doi.org/10.32782/2708-4949.3(13).2024.9) [in Ukrainian].
7. Labazevych, I. V., & Kosar, N. S. (2024). Study of factors influenced on the market of hotel services in modern conditions. *The Actual Problems of Regional Economy Development*, Vol. 20, Iss. 2, Pp. 222–231. <https://doi.org/10.15330/apred.2.20.222-231>
8. Filippova, O. Yu. (2023). Tendentsii mizhnarodnoi hotelnoi industrii posluh. *Visnyk Donetskoho natsionalnoho universytetu ekonomiky i torhivli*

imeni Mykhaila Tuhana-Baranovskoho. Seriiia "Ekonomichni nauky", No. 2(79), Pp. 63–68. <https://doi.org/10.33274/2079-4819-2023-79-2-63-68> [in Ukrainian].

9. Bondar, S. V. (2024). Transformatsiia rozvytku hotelnoho biznesu v Ukraini pid vplyvom kryzovykh situatsii. Visnyk ekonomiky: nauk. zhurnal / Zasnovnyk i vydavets Mizhnarodnyi humanitarnyi universytet (m. Odesa), No. 60, Pp. 10–15. URL: <https://vestnik-econom.mgu.od.ua/journal/2024/60-2024/10.pdf> [in Ukrainian].