

# ОГЛЯД РИНКУ ПРИБУТКОВОЇ НЕРУХОМОСТІ

*Дослідження для девелоперських компаній  
та інвесторів у прибуткову нерухомість*

# ЗМІСТ

<b>I. Характеристика та еволюція ринку прибуткової нерухомості в Україні</b>	
1.1. Термінологія / Передумови та розвиток	3
1.2. Розвиток брендovаних сервісних апартаментів / кондоготелів у світі	4
1.3. Схематична еволюція та модель трансформації в Україні	5
1.4. Класифікація прибуткової нерухомості	6
1.5. Висновки	7
<b>II. Характеристика факторів попиту</b>	
2.1. Динаміка кількості іноземних туристів в Україні	8
2.2. ТОП-40 країн світу за кількістю іноземних туристів (за даними World Bank)	9
2.3. Надходження туристичного збору до бюджету України за регіонами	10
2.4. Регіони України за кількістю розміщених осіб в готелях	11
2.5. Пасажирообіг транспортних компаній України	12
2.6. Висновки	13
<b>III. Характеристика обсягу пропозиції</b>	
3.1. Наявні рекреаційні та готельні комплекси Львівської області	15
3.2. Наявні рекреаційні та готельні комплекси Одеської області	17
3.3. Наявні рекреаційні та готельні комплекси Івано-Франківської області	19
3.4. Наявні рекреаційні та готельні комплекси м. Києва	21
3.5. Заповнюваність номерного фонду деяких міст України в 2021-2023	22
3.6. Наявні міжнародні та національні мережеві готельні оператори	23
3.7. Висновки	24
<b>IV. Реалізовані, аносовані та перспективні проєкти України</b>	
4.1. Реалізовані проєкти	25
4.2. Аносовані та перспективні проєкти	27
4.3. Наявні тенденції, зміни в продукті	28
<b>V. Цільова аудиторія, яка інвестує в кондоготелі</b>	29
5.1. Болі	30
5.2. Очікування/вигоди	31
5.3. Спільне та відмінне	32
<b>VI. Базові KPI діяльності готелів: Occ., ADR, Rev PAR</b>	33
<b>VII. Характеристика та еволюція ринку прибуткової нерухомості в Україні</b>	
7.1. Типові характеристики готелів Hilton Hotels & Resort	36
7.2. Типові характеристики готелів InterContinental Hotels Group	37
7.3. Типові характеристики готелів Accor Hotels	38
7.4. Типові характеристики готелів Marriott Hotels	39
7.5. Типові характеристики готелів Radisson	40
7.6. Порівняння вартості спорудження деяких міжнародних готелів	41
7.7. Динаміка опосередкованої вартості спорудження житла в Україні	42
7.8. Висновки, тенденції	43

## ГОТЕЛЬ

**Комерційна будівля з мебльованими кімнатами для короточасного проживання.**

Готелі виникали як заїжджі двори вздовж важливих транспортних шляхів для заселення, обслуговування, відпочинку і харчування відвідувачів. У 1785 році у Львові засновано перший в Україні готель – «Під римським цезарем». На початку 2021 року в Україні налічувалося 728 готелів (на 37 497 номерів) та 609 хостелів, пансіонатів відпочинку, туристських баз, гірських мотелів. Готелі управляються готельною групою та класифікуються за критеріями: комфорту, рівня цін, місткості (малої, середньої, підвищеної), призначенням (бізнес-готелі, курортні, рекреаційні, оздоровчо-лікувальні), форматом.

ПРИБУТКОВИЙ  
БУДИНОК**Багатоквартирний житловий будинок, збудований для здачі квартир у довгострокову оренду.**

Набув поширення в європейських країнах у 1830-40-х роках. 1876 – перший прибутковий будинок України (м. Львів, архітектор Адольф Кун). 1888 – на місці будівлі гауптвахти побудований перший прибутковий будинок Одеси – прибутковий будинок Лібмана. 1902 – перший прибутковий будинок Києва – будинок з Химерами (арх. Владислав Городецький). Всього на зламі XIX-XX сторіч у Києві звели близько 850 прибуткових будинків. Більшість прибуткових будинків поставлені на облік пам'яток архітектури. Власниками таких будівель були приватні особи, заможні архітектори, комерційні та благодійні товариства, навчальні заклади, сиротинці, монастирі та інші установи, які прагнули отримати стабільне джерело прибутку. Нерідко прибуткові будинки поєднували різні функції: на нижніх поверхах – лавки та магазини, швейні, кравецькі, взуттєві майстерні, вище – конторські приміщення, підвал та мансарди були віддані під склади товарів.

КВАРТИРИ  
В ОРЕНДУ**Стихійне надання населенням в оренду власної нерухомості для середньо- та довгострокового проживання.**

Набуло поширення в Україні у 1990-х роках у зв'язку із набуттям приватної власності. Девальвація, інфляція, скептичне ставлення до банківської системи, відсутність інвестиційних можливостей перетворили вкладення у нерухомість на фінансовий інструмент збереження накопичень / примноження заощаджень. Більш професійного підходу набуло із розвитком онлайн-платформ, як Airbnb (2008).

АПАРТ-ГОТЕЛЬ  
(ЖИТЛОВИЙ ГОТЕЛЬ)**Комерційна будівля з повністю обладнаними номерами-квартирами, в якій використовується система бронювання готельного типу.**

Апарт-готелі почали свій розвиток у 2000-х рр., у популярних місцях відпочинку / рекреації США для сімей, яким потрібно було «жити», а не «зупинитися». Тривалість перебування в апарт-готелях варіюється від декількох днів до місяців або навіть років, і тому їх номери часто оснащені речами, необхідними у звичайних квартирах (пральна машина) та мають функції, недоступні для стандартних готелів (кухня). Як керівна компанія виступає готельний оператор (міжнародний / національний). Серед відомих брендів – MaMaison (Франція), Senator Apartments (Україна та СНД); Residence Inn (Marriott), Homewood Suites (Hilton), Staybridge Suites (InterContinental Group), Adagio (Accor) тощо.

## ХОСТЕЛ

**Житло для невибагливих мандрівників із номерами на кількох мешканців (як правило 4, 8 чи 12 осіб).**

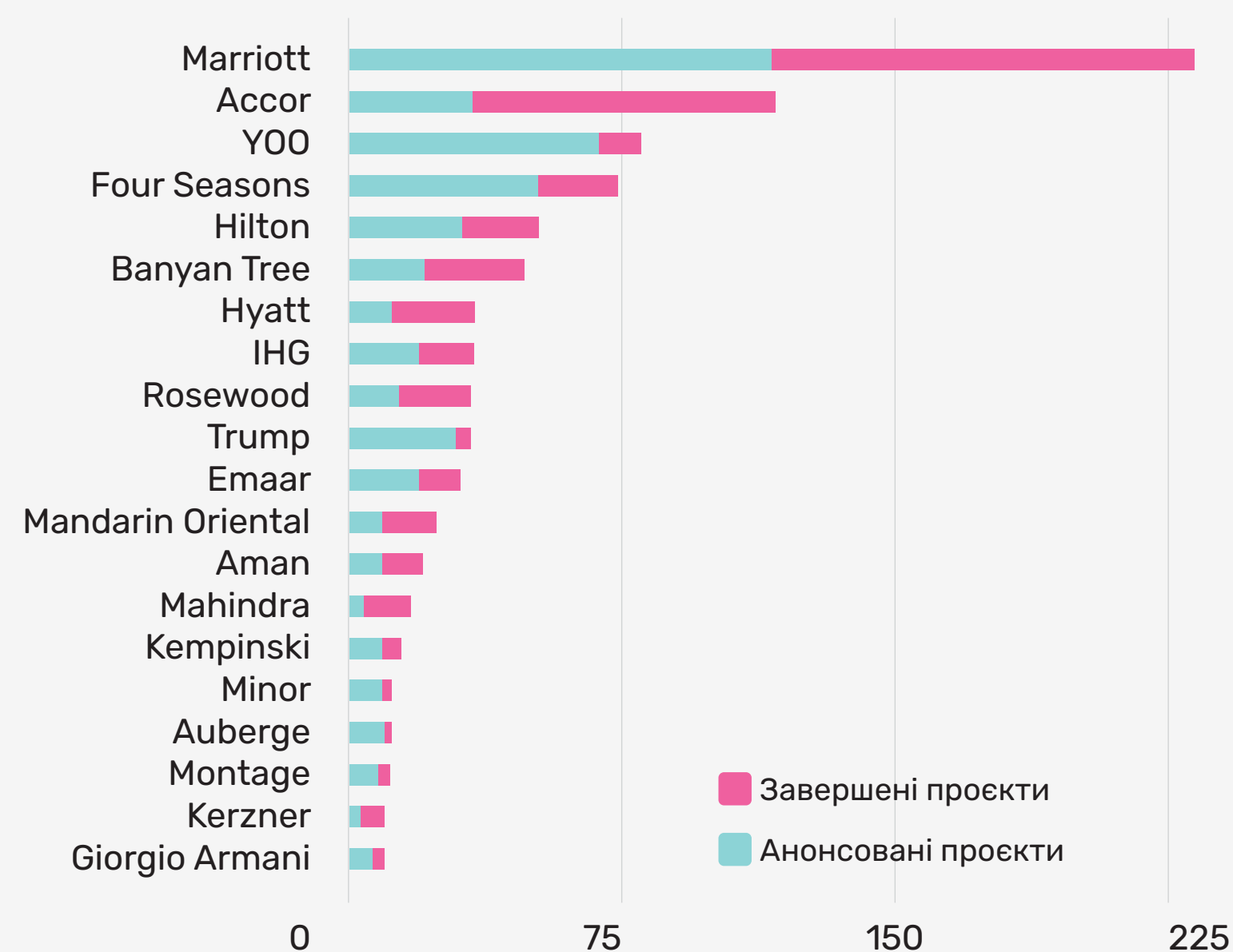
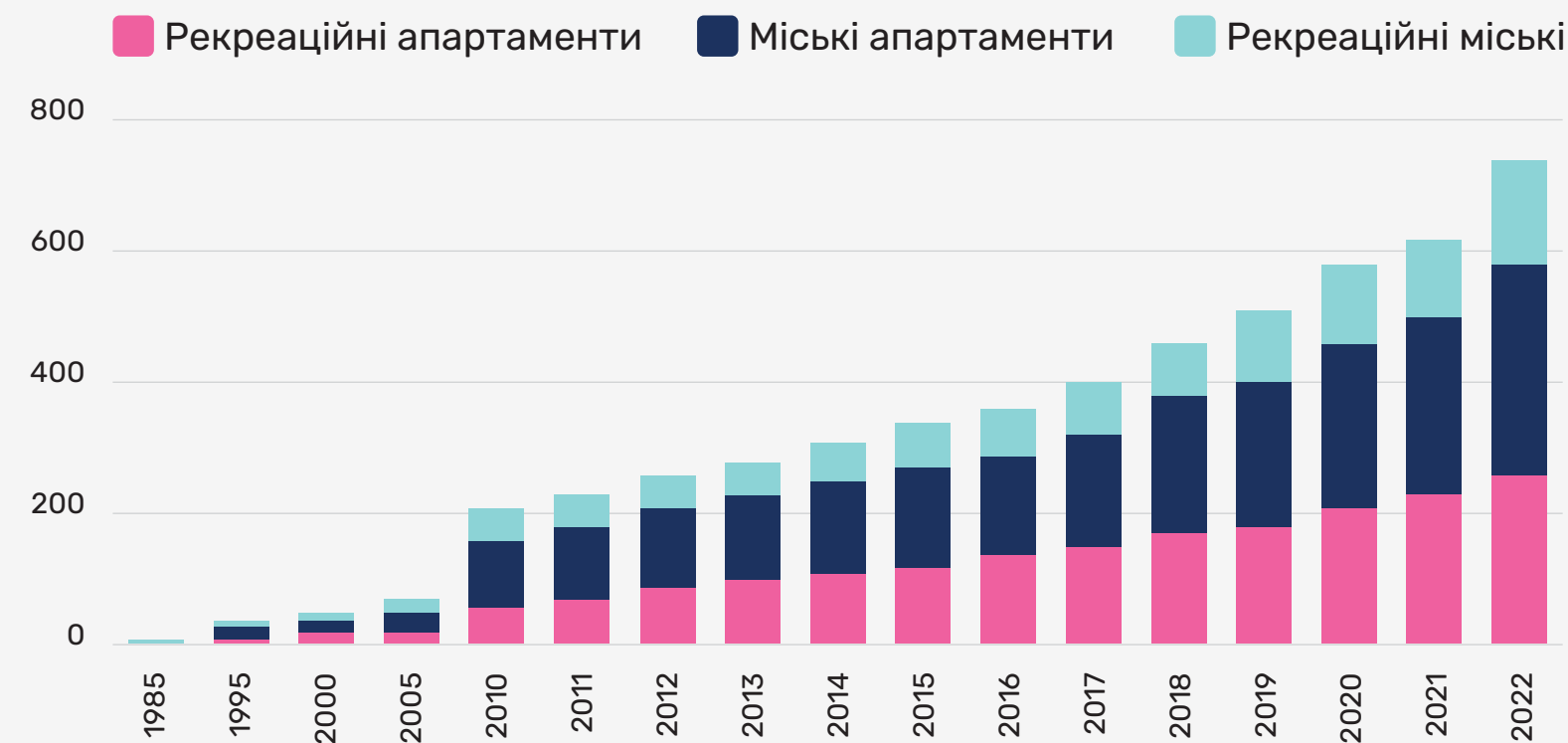
Перший хостел в Україні з'явився у 2004 році. Подальший розквіт вони отримали у 2012 році, коли Київ, Донецьк, Харків та Львів приймали футбольний чемпіонат «Євро-2012». Під час проведення матчів вартість проживання в готелях злетіла до недосяжних висот і потік невибагливих до проживання фанатів розмістився в оперативно створених хостелах шляхом об'єднання декількох сусідніх квартир у житлових багатоквартирних будинках. Душ та кухня в хостелах – загального користування, в номерах індивідуальні зручності відсутні. У «цивілізованих» хостелах забезпечуються інтернет, телебачення, кімнати відпочинку. У Києві сьогодні працюють >100 хостелів, розташованих як в окремих будівлях, так і в багатоповерхових будинках.

СЕРВІСНІ  
АПАРТАМЕНТИ**Напівкомерційна нерухомість з юнітами в приватній власності окремих інвесторів із можливістю самостійного проживання або з професійним дохідним управлінням апартаментами / юнітами / номерами.**

З'явилися у 1920-х, коли готель Sherry-Netherland (Нью-Йорк, 5 авеню) успішно поєднав номери та квартири з обслуговуванням. В середині 1980 рр. мережа Four Seasons вперше розпродала свої готельні кондомініуми в Бостоні, а у 1988 році вийшли на міжнародний ринок, коли 30 брендovаних віл були запущені на продаж Amapuri Resort (Таїланд). Поступово набуває популярності в Україні як новий спосіб інвестицій – пропонується із повним оздобленням і меблюванням та може мати територію в загальному користуванні всіх мешканців (басейн, дитячі кімнати, сауна, місця барбекю, фітнес-зал тощо). Маючи право власності на юніт, власник одночасно має право користуватися ним. Всі турботи з обслуговування номера і пошуку мешканців бере на себе керівна компанія (КК). Душ та кухня в хостелах – загального користування, в номерах індивідуальні зручності відсутні. У «цивілізованих» хостелах забезпечуються інтернет, телебачення, кімнати відпочинку. У Києві сьогодні працюють >100 хостелів, розташованих як в окремих будівлях, так і в багатоповерхових будинках.

## КОНДОГОТЕЛЬ

# РОЗВИТОК БРЕНДОВАНИХ СЕРВІСНИХ АПАРТАМЕНТІВ / КОНДОГОТЕЛІВ У СВІТІ



В середині 1980 рр. Four Seasons вперше у світі розпродала готельні кондомініуми в Бостоні. У 1988 році мережа вийшла на міжнародний ринок, запропонувавши 30 брендovаних віл у Таїланді (Amanpuri Resort). У 2000 році на ринок вийшов Ritz-Carlton, розпочавши продаж резиденцій у Вашингтоні.

На 2023 рік на світовому ринку домінують **Marriott** (включаючи Ritz-Carlton, Starwood) та **Four Seasons** маючи сукупно більше 100 завершених проєктів та ще 46 у розробці.

Активно масштабуються **Accor** (37 відкритих проєктів і 105 запланованих) та не готельний бренд **YOO**.

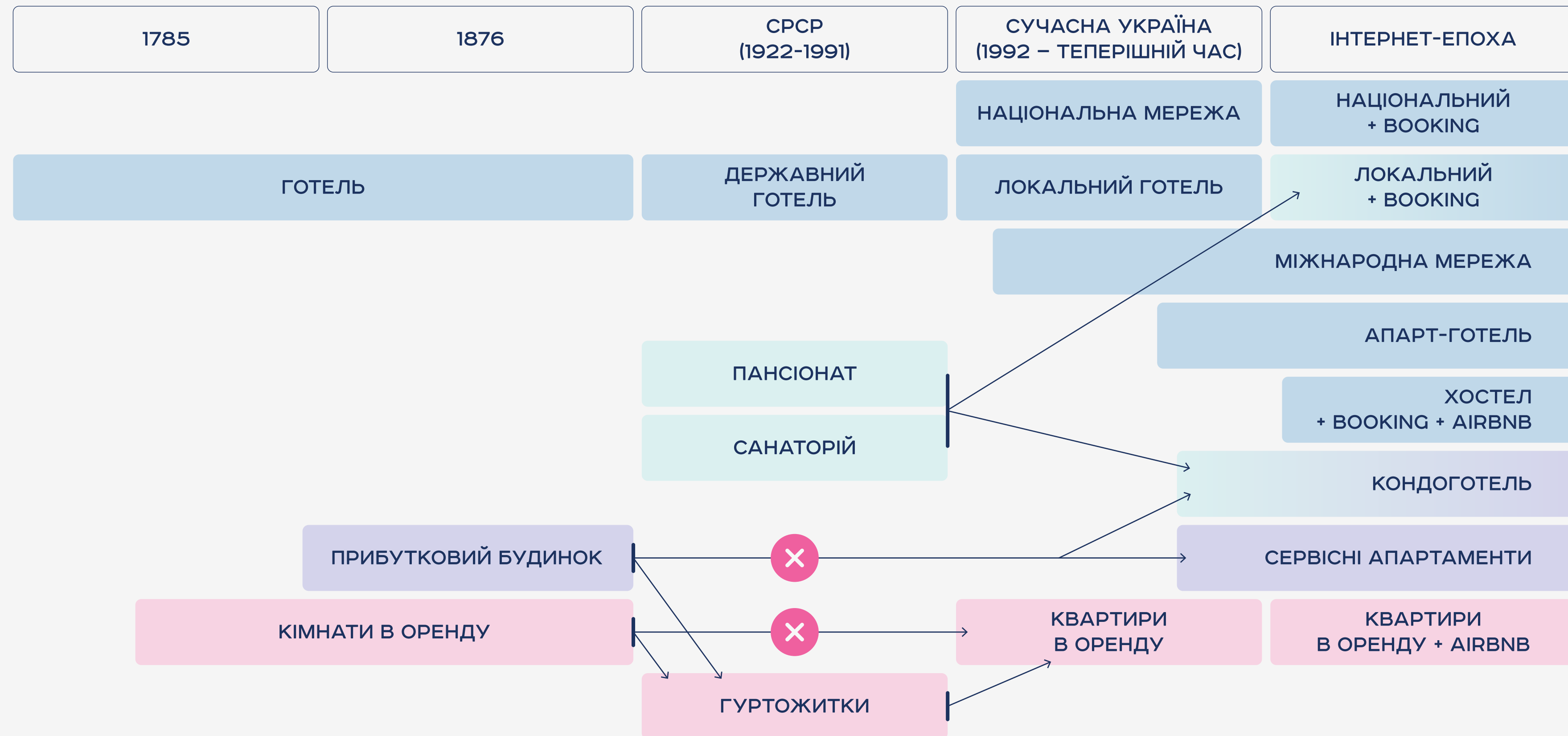
## Світовий ринок у цифрах:

- За 2002–2012 рр. кількість учасників збільшилася у 10 разів, 80% представлені готельними брендами (55% з сегменту «luxury», 25% = «upscale» / «midscale»)
- Брендovані пропозиції забезпечують середню надбавку до ціни юніта приблизно на 30%.
- За 2012–2022 рр. пропозиція збільшилася на понад 150%. Сьогодні це >100 000 брендovаних юнітів в 640 проєктах.
- До 2027 року очікуються ~1 100 проєктів. Найпопулярніші міста – Дубай, Маямі, Нью-Йорк і Лондон.

## Ключові переваги:

- Пришвидшує повернення інвестицій від пулу орендарів, забезпечує вищу віддачу від оренди через зниження вакантності та простоїв.
- Прискорює темпи продажів на 30% та ліквідність при перепродажах. Менш схильне до волатильності цін.
- Значно прискорює реалізацію та запуск проєкту через залучення коштів приватних інвесторів
- Гарантія якості будівництва, проєктування, обслуговування та благоустрою.
- Тренд до збільшення кількості вибагливих резидентів, які бажають жити в безпечному середовищі, для чого брендovані резиденції відповідають повною мірою.

# СХЕМАТИЧНА ЕВОЛЮЦІЯ ТА МОДЕЛЬ ТРАНСФОРМАЦІЇ В УКРАЇНІ



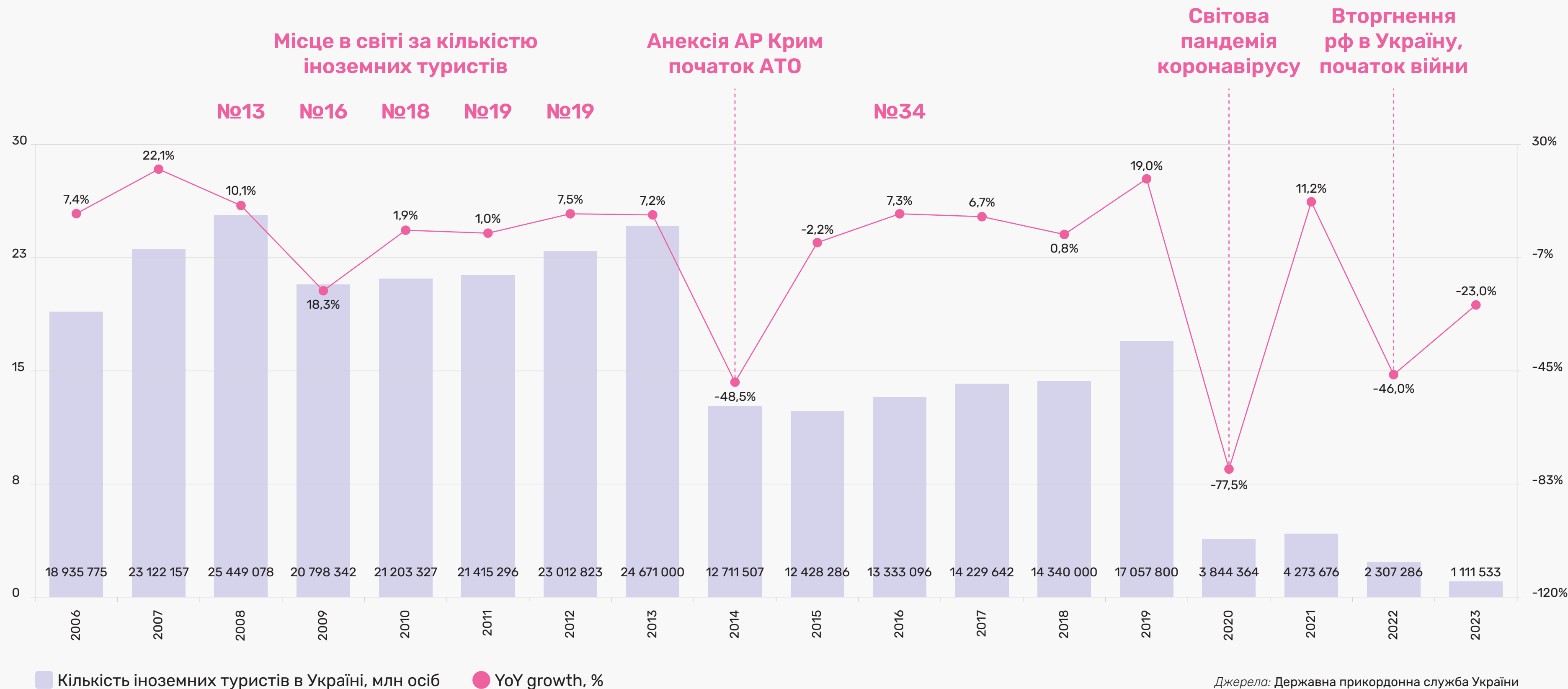
Скасування права приватної власності на житло в радянському союзі піддало націоналізації доходні будинки (~до 40% житлового фонду того часу) та передало їх у розпорядження органів місцевої влади, перетворивши на комунальні квартири. Також розвиватися почали гуртожитки, санаторії та пансіонати.

Розпад радянської влади повернув приватну власність на нерухомість (а з нею і розквіт тренда на квартири в оренду). Прибуткові будинки минулого, зі свого боку, еволюціонували у сучасні **сервісні апартаменти**. Зупинення розвитку санаторіїв / пансіонатів призвело до появи у популярних рекреаційних регіонах приватних міні- та **професійних кондоготелів**. З'явилися **національні та міжнародні готельні оператори**.

ЖИТЛОВИЙ ФОНД		КОМЕРЦІЙНА НЕРУХОМІСТЬ			НАПІВКОМЕРЦІЙНА НЕРУХОМІСТЬ (ВЛАСНІСТЬ + ОРЕНДА)	
КВАРТИРИ В ОРЕНДУ	ПРИБУТКОВИЙ БУДИНОК	ХОСТЕЛ	ГОТЕЛЬ	АПАРТ- ГОТЕЛЬ	СЕРВІСНІ АПАРТАМЕНТИ	КОНДО- ГОТЕЛЬ
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Проживання - <b>довгострокове.</b></li> <li>• Власник – окремі інвестори.</li> <li>• Управління - <b>стихийне.</b></li> <li>• Формат – квартири в житлових будинках.</li> <li>• Оснащення – частково мебльовані / немебльовані, наявність кухні.</li> <li>• Типові послуги – відсутні.</li> <li>• Додаткові послуги – не передбачені.</li> <li>• Місця загального користування – не обслуговуються.</li> <li>• Розташування – великі міста.</li> <li>• Права орендаря – майже не захищений.</li> <li>• Типовий номерний фонд = 1-10 квартир.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Проживання - <b>довгострокове.</b></li> <li>• Власник – єдиний.</li> <li>• Управління – локальна <b>керівна компанія.</b></li> <li>• Формат – житловий будинок повністю.</li> <li>• Оснащення – частково мебльовані / немебльовані, наявність кухні.</li> <li>• Типові послуги – відсутні.</li> <li>• Додаткові послуги – не передбачені.</li> <li>• Місця загального користування – обслуговуються керівною компанією.</li> <li>• Розташування – столиця, адміністративно-культурні центри.</li> <li>• Права орендаря – мало захищений.</li> <li>• Типовий номерний фонд = 10-30 квартир.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Проживання - <b>середньострокове / довгострокове.</b></li> <li>• Власник – єдиний.</li> <li>• Управління – локальна / професійна <b>керівна компанія.</b></li> <li>• Формат – квартири в житлових будинках, окрема будівля.</li> <li>• Типові послуги – консьєрж.</li> <li>• Додаткові послуги – печиво / чай, ТБ, інтернет.</li> <li>• Місця загального користування – не обслуговуються.</li> <li>• Розташування – великі міста.</li> <li>• Права орендаря – мало захищений.</li> <li>• Типовий номерний фонд = 20-60 місць.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Проживання - <b>короткострокове.</b></li> <li>• Власник – єдиний.</li> <li>• Управління - <b>готельна група</b> (міжнародна / національна).</li> <li>• Формат – групуються в класи (budget, midscale, upscale, luxury) та категорії (2* - 5*).</li> <li>• Оснащення – лобі, ресторан, повністю мебльована кімната, місця загального користування (МЗК).</li> <li>• Типові послуги – консьєрж, обслуговування номерів, харчування.</li> <li>• Додаткові послуги – спортзали, басейн, SPA, конференц-зал.</li> <li>• Місця загального користування – обслуговуються керівною компанією.</li> <li>• Розташування – великі міста, курортні центри.</li> <li>• Типовий номерний фонд = 50-300 номерів.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Проживання - <b>середньострокове / довгострокове.</b></li> <li>• Власник – єдиний.</li> <li>• Управління - <b>готельна група</b> (міжнародна / національна).</li> <li>• Формат – вимоги як до готелю.</li> <li>• Оснащення – лобі, повністю мебльована кімната, кухня, МЗК.</li> <li>• Типові послуги – консьєрж, обслуговування номерів.</li> <li>• Додаткові послуги – харчування, SPA, дитячі кімнати, фітнес.</li> <li>• Місця загального користування – обслуговуються керівною компанією.</li> <li>• Розташування – великі міста, курортні центри.</li> <li>• Права орендаря – максимально захищений.</li> <li>• Типовий номерний фонд = 20-75 номерів.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Проживання - <b>середньострокове.</b></li> <li>• Власник – можливість <b>різних власників на кожний юніт.</b></li> <li>• Управління – професійна <b>керівна компанія.</b></li> <li>• Формат – в складі готелю, бізнес-центру, окрема будівля.</li> <li>• Оснащення – лобі, повністю мебльована кімната, <b>кухня</b>, МЗК.</li> <li>• Типові послуги – консьєрж, пошук мешканців.</li> <li>• Додаткові послуги – ресторан, басейн, дитячі кімнати, сауна, місце для барбекю, фітнес, обслуговування.</li> <li>• Місця загального користування – обслуговуються керівною компанією.</li> <li>• Розташування – столиця, адміністративно-культурні центри.</li> <li>• Типовий номерний фонд = 100-150 номерів.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Проживання - <b>короткострокове.</b></li> <li>• Власник – можливість <b>різних власників на кожний юніт.</b></li> <li>• Управління – професійна <b>керівна компанія.</b></li> <li>• Формат – номери в готелі, котеджі в КМ, вілли в пансіонатах.</li> <li>• Оснащення – лобі, повністю мебльована кімната, кухня, МЗК.</li> <li>• Типові послуги – консьєрж, пошук мешканців.</li> <li>• Додаткові послуги – ресторан, басейн, дитячі кімнати, сауна, місце для барбекю, фітнес, обслуговування.</li> <li>• Місця загального користування – обслуговуються керівною компанією.</li> <li>• Розташування – великі міста, курортні центри.</li> <li>• Типовий номерний фонд = 20-75 номерів.</li> </ul>

- Прискорення еволюції прибуткової нерухомості як в світі, так і в Україні, через стрімкий розквіт цифрової епохи (можливості мережі інтернет, швидкості з'єднання та широти проникнення) приваблюють приєднання брендових операторів до наявних девелоперських компаній, стимулюють появу нових гравців, а зростання обізнаності приватних інвесторів та вимог кінцевих споживачів до якості продукту, використаних матеріалів, елементів внутрішньої інфраструктури роблять **ринок дедалі більш конкурентним із року в рік.**
- За 2002-2022 рр. **кількість учасників зросла в десятки разів, а пропозиція продовжує збільшуватись.**
- **Класичні продукти минулого** на цьому фоні **на вигляд як архаїзми** і все менше приваблюють реальних споживачів.
- Розуміння трендів найближчого майбутнього, практичний досвід **досвідчених професіоналів** можуть значно **зменшити ризики** у проєкті, дати можливість глибше зрозуміти переваги та недоліки локації, тенденції розрізнених ринків, локальні уподобання споживачів та дозволити вступити в глибокий резонанс із цільовою аудиторією, «монетизувати» переваги у **підвищення темпів продажів** (з подальшою ліквідністю при перепродажах), **скорочення термінів реалізації** проєкту через залучення коштів приватних інвесторів, **пришвидшення повернення інвестицій** через системне управління пулом орендарів.

# ДИНАМІКА КІЛЬКОСТІ ІНОЗЕМНИХ ТУРИСТІВ В УКРАЇНІ



Україна – найбільша за площею країна Європи з **високим потенціалом туристичного дозвілля**: морський відпочинок, гірській туризм, спортивні лижі, реабілітаційно-лікувальні санаторії, термальні джерела, подорожі серед багатой археологічної та релігійної історії країни, експедиції до зони Чорнобильської катастрофи, діловий туризм до центрів фінансів та виробництва.

В Україні розташовані **8 об'єктів Всесвітньої спадщини ЮНЕСКО**: у **Києві** (собор святої Софії та прилеглі чернечі будівлі, Києво-Печерська лавра), **Львові** (Високий замок і Підзамче, собор святого Юра), **Хмельницькій обл.** (Геодезична дуга Струве), **Закарпатській обл.** (первісні букові ліси Карпат), **Чернівцях** (Резиденція митрополитів Буковини та Далмації), **Івано-Франківській області** (дерев'яні церкви карпатського регіону), **Севастополі** (місто Херсонес Таврійський і його хора), **Одесі** (ансамбль історичного центру).



# ТОП-40 КРАЇН СВІТУ ЗА КІЛЬКІСТЮ ІНОЗЕМНИХ ТУРИСТІВ

(ЗА ДАНИМИ WORLD BANK)



Country Name	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
France	193 319 000	193 571 000	192 369 000	189 826 000	196 595 000	197 522 000	204 410 000	206 599 000	203 302 000	203 042 000	207 274 000	211 998 000	217 877 000
United States	175 299 000	175 703 000	160 508 000	162 275 000	147 271 422	171 629 891	179 309 906	178 311 359	176 864 531	175 261 484	174 291 750	169 324 922	165 478 000
China	131 873 000	130 027 000	126 476 000	133 762 000	135 423 000	132 405 000	129 078 000	128 499 000	133 820 000	141 774 000	153 260 000	158 606 000	162 538 000
Spain	98 907 000	97 670 000	91 899 000	93 744 000	99 187 000	98 128 000	103 231 000	107 144 000	109 834 000	115 561 000	121 717 000	124 456 000	126 170 000
Mexico	93 582 000	92 948 000	88 044 000	81 953 000	75 732 000	76 749 000	78 100 000	81 042 000	87 129 000	94 853 000	99 349 000	96 497 000	97 406 000
Italy	70 271 000	70 719 000	71 692 000	73 225 000	75 866 000	76 293 000	76 762 000	77 694 000	81 068 000	84 925 000	89 931 000	93 228 602	95 399 000
Poland	66 208 000	59 935 000	53 840 000	58 340 000	60 745 000	67 390 000	72 310 000	73 750 000	77 743 000	80 476 000	83 804 000	85 946 000	88 515 000
Croatia	52 271 000	51 336 000	47 573 000	49 006 000	49 969 000	47 185 000	48 345 000	51 168 000	55 858 000	57 587 000	59 238 000	57 668 000	60 021 000
Hong Kong	28 169 000	29 507 000	29 591 000	36 030 000	41 921 000	48 615 000	54 299 000	60 839 000	59 308 000	56 655 000	58 472 000	65 148 000	55 913 000
Hungary	39 379 000	39 554 000	40 624 000	39 904 000	41 304 000	43 565 000	43 611 000	45 984 000	48 345 000	52 890 000	54 962 000	57 667 000	61 397 000
Turkiye	27 215 000	31 138 000	31 760 000	32 997 000	36 769 000	37 715 000	39 861 000	41 627 000	41 114 000	30 907 000	37 970 000	46 113 000	51 747 000
United Kingdom	32 778 000	31 888 000	31 072 000	30 398 000	31 886 000	32 221 000	33 567 000	35 337 000	36 792 000	39 129 000	41 080 000	40 283 000	40 857 000
Germany	24 421 000	24 884 000	24 220 000	26 875 000	28 374 000	30 411 000	31 545 000	32 999 000	34 970 000	35 555 000	37 452 000	38 881 000	39 563 000
Macao	27 003 000	22 933 000	21 753 000	24 965 000	28 002 000	28 082 000	29 325 000	31 526 000	30 715 000	30 950 000	32 611 000	35 804 000	39 406 000
Czechia	22 625 000	21 850 000	23 285 000	21 941 000	22 810 000	25 750 000	26 332 000	27 166 000	29 604 000	32 519 000	34 701 000	36 268 000	37 202 000
Denmark	27 138 000	26 870 000	26 571 000	26 730 000	25 811 000	26 402 000	26 516 000	28 070 000	28 209 000	28 692 000	30 736 000	30 801 000	33 093 000
Canada	30 373 000	27 370 000	24 696 000	25 621 000	25 066 000	25 318 000	25 167 000	25 558 000	27 555 000	30 142 000	31 081 000	31 274 000	32 430 000
Russian Federation	22 909 000	23 676 000	21 339 000	22 281 000	24 932 000	28 177 000	30 792 000	32 421 000	33 729 000	24 571 000	24 390 000	24 551 000	24 419 000
Thailand	14 464 000	14 584 000	14 150 000	15 936 000	19 230 000	22 354 000	26 547 000	24 810 000	29 923 000	32 530 000	35 592 000	38 178 000	39 916 000
Austria	20 773 000	21 935 000	21 355 000	22 004 000	23 012 000	24 151 000	24 813 000	25 291 000	26 728 000	28 121 000	29 460 000	30 816 000	31 884 000
Malaysia	20 973 000	22 052 000	23 646 000	24 577 000	24 714 000	25 033 000	25 715 000	27 437 000	25 721 000	26 757 000	25 948 000	25 832 000	26 101 000
<b>Ukraine</b>	<b>26 162 000</b>	<b>28 827 000</b>	<b>24 033 000</b>	<b>24 114 000</b>	<b>24 535 000</b>	<b>25 061 000</b>	<b>26 025 000</b>	<b>13 227 000</b>	<b>13 025 000</b>	<b>13 734 000</b>	<b>14 579 000</b>	<b>14 342 000</b>	<b>13 710 000</b>
Saudi Arabia	13 479 000	17 717 000	13 319 000	13 025 000	15 776 000	19 847 000	19 934 000	23 010 000	21 834 000	20 887 000	18 607 000	17 570 000	20 292 000
South Asia	8 429 240	8 726 421	8 418 739	9 476 200	10 853 946	11 239 336	12 150 072	19 662 201	20 005 026	22 126 614	23 793 410	26 712 614	27 102 764
Caribbean states	13 774 000	13 494 000	14 132 000	14 853 000	15 421 000	15 540 000	15 674 000	16 644 000	17 200 000	17 638 000	18 488 000	19 669 835	19 819 087
Japan	8 347 000	8 351 000	6 790 000	8 611 000	6 219 000	8 358 000	10 364 000	13 413 000	19 737 000	24 039 000	28 691 000	31 191 000	31 881 000
Greece							20 112 000	24 272 000	26 114 000	28 071 000	30 161 000	33 072 000	34 005 000
Singapore	10 285 000	10 116 000	9 683 000	11 642 000	13 171 000	14 496 000	15 568 000	15 095 000	15 231 500	16 403 000	17 425 000	18 508 000	19 116 000
Netherlands	11 008 000	10 104 000	9 921 000	10 883 000	11 300 000	11 680 000	12 783 000	13 925 000	15 007 000	15 828 000	17 924 000	18 780 000	20 129 000
South Africa	9 208 000	9 729 000	9 532 000	11 303 000	12 097 000	13 069 000	14 318 000	14 530 000	13 952 000	15 121 000	14 975 000	15 004 000	14 797 000
Korea, Rep.	6 448 000	6 891 000	7 818 000	8 798 000	9 795 000	11 140 000	12 176 000	14 202 000	13 232 000	17 242 000	13 336 000	15 347 000	17 503 000
Portugal	6 788 000	6 962 000	6 439 000	6 756 000	7 264 000	7 503 000	9 177 000	10 497 000	11 723 000	13 359 000	15 432 000	16 186 000	17 283 000
Egypt, Arab Rep.	11 091 000	12 835 000	12 536 000	14 731 000	9 845 000	11 532 000	9 464 000	9 878 000	9 328 000	5 399 000	8 292 000	11 346 000	13 026 000
India	5 082 000	5 283 000	5 168 000	5 776 000	6 309 000	6 578 000	6 968 000	13 107 000	13 284 000	14 570 000	15 543 000	17 423 000	17 914 000
Morocco	7 701 000	8 209 000	8 661 000	9 752 000	9 784 000	9 830 000	10 349 000	10 507 000	10 542 000	10 677 000	11 540 000	12 489 000	13 109 000
Indonesia	5 506 000	6 234 000	6 324 000	7 003 000	7 650 000	8 044 000	8 802 000	9 435 000	10 407 000	11 519 000	14 040 000	15 810 000	16 107 000
Bahrain	7 833 000	8 631 000	8 861 000	11 952 000	6 732 000	8 062 000	9 163 000	10 452 000	9 670 000	10 158 000	11 374 000	12 045 000	11 061 000
Bulgaria	7 726 000	8 533 000	7 873 000	8 374 000	8 713 000	8 867 000	9 192 000	9 409 000	9 317 000	10 604 000	11 596 000	12 368 000	12 552 000
Switzerland	8 448 000	8 608 000	8 294 000	8 628 000	8 534 000	8 566 000	8 967 000	9 158 000	9 305 000	10 402 000	11 133 000	11 715 000	11 818 000
Romania	7 722 000	8 862 000	7 575 000	7 498 000	7 611 000	7 937 000	8 019 000	8 442 000	9 331 000	10 223 000	10 926 000	11 720 000	12 815 000

Щорічна кількість іноземних туристів в Україну зростає з провідними центрами туризму світу (посідає місця №13-34 за загальним туристичним потоком) і відкриває суттєві перспективи одразу після закінчення війни і особливо при вступі до ЄС та НАТО.

# НАДХОДЖЕННЯ ТУРИСТИЧНОГО ЗБОРУ ДО БЮДЖЕТУ ЗА РЕГІОНАМИ (ТИС. ГРН)

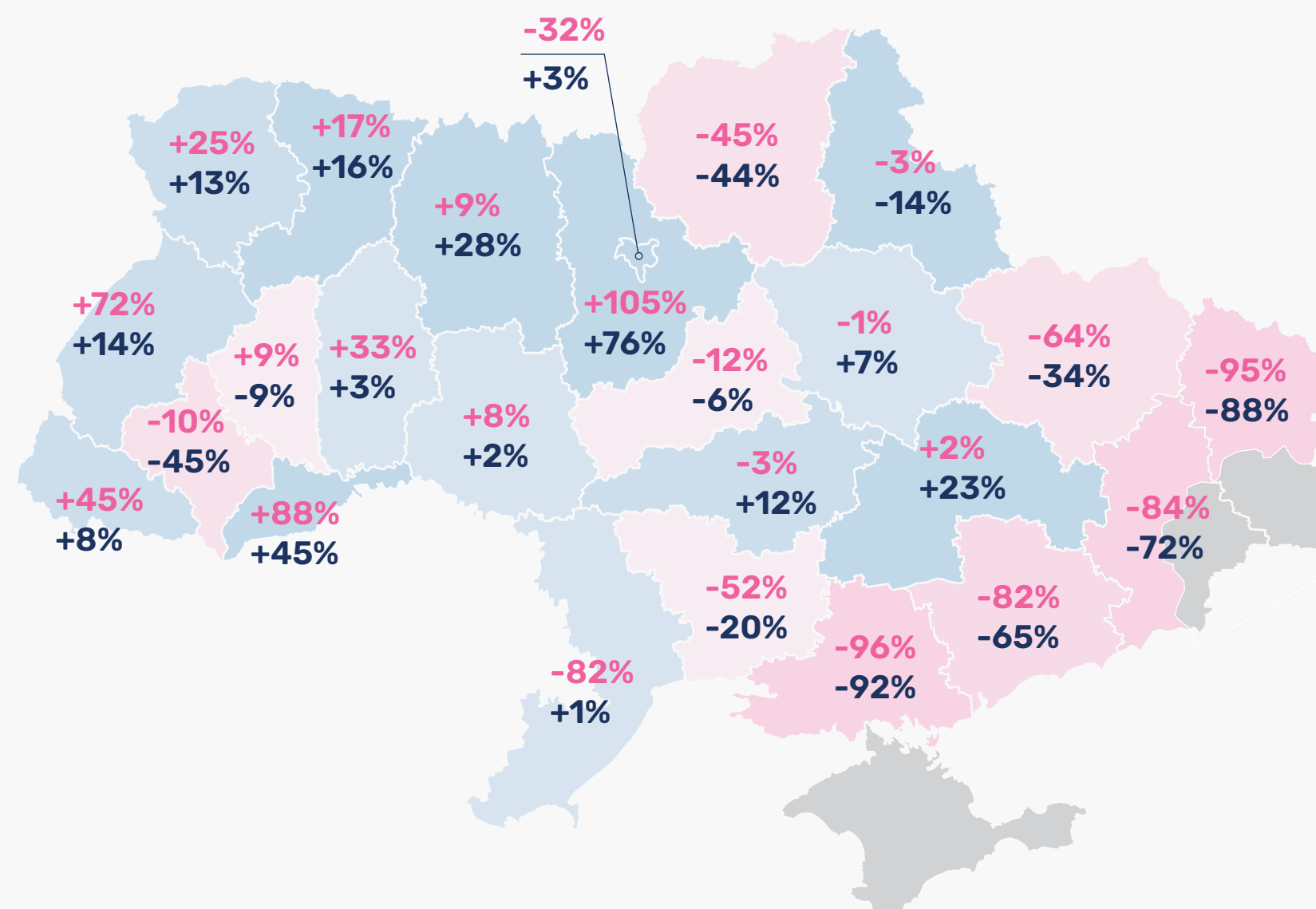
Область	2020	2021	2022	Q2 2023
ВІННИЦЬКА	1 448	2 901	3 108	1 372
ВОЛИНСЬКА	1 045	1 947	1 957	1 254
<b>ДНІПРОПЕТРОВСЬКА</b>	<b>5 392</b>	<b>10 723</b>	<b>9 210</b>	<b>5 280</b>
ДОНЕЦЬКА	2 658	4 103	686	56
ЖИТОМИРСЬКА	1 402	2 241	1 709	1 228
<b>ЗАКАРПАТСЬКА</b>	<b>6 436</b>	<b>11 749</b>	<b>19 471</b>	<b>9 053</b>
ЗАПОРІЗЬКА	6 141	8 790	1 971	581
<b>ІВАНО-ФРАНКІВСЬКА</b>	<b>5 599</b>	<b>10 358</b>	<b>17 956</b>	<b>8 756</b>
КИЇВСЬКА	9 837	15 310	8 727	3 742
КИРОВОГРАДСЬКА	659	773	1 371	591
ЛУГАНСЬКА	1 452	2 134	418	0
<b>ЛЬВІВСЬКА</b>	<b>11 738</b>	<b>23 082</b>	<b>41 430</b>	<b>20 366</b>
МИКОЛАЇВСЬКА	4 649	7 863	789	193
ОДЕСЬКА	15 128	26 804	5 372	2 565
ПОЛТАВСЬКА	2 552	4 345	5 255	2 643
РІВНЕНСЬКА	1 004	1 708	1 458	1 112
СУМСЬКА	1 032	1 393	586	483
ТЕРНОПІЛЬСЬКА	599	987	1 478	587
ХАРКІВСЬКА	6 393	9 776	3 767	2 284
ХЕРСОНСЬКА	4 467	6 576	314	6
ХМЕЛЬНИЦЬКА	1 594	3 065	4 414	2 039
ЧЕРКАСЬКА	1 971	7 475	12 555	1 004
ЧЕРНІВЕЦЬКА	706	1 101	2 411	1 420
ЧЕРНІГІВСЬКА	1 461	2 263	1 061	569
<b>м. КИЇВ</b>	<b>28 721</b>	<b>67 995</b>	<b>31 474</b>	<b>14 171</b>

Згідно з даними Державного агентства розвитку туризму, у 2023 році спостерігається **зростання податкових надходжень від туризму в 14 регіонах України**. Туристичний збір в Україні за перше півріччя 2023 збільшився майже на 25% порівняно із ковідним 2021 роком.

Серед лідерів зі збільшення внутрішнього туризму: **Київ та Київська обл., Львівщина, Закарпаття, Івано-Франківська обл., Волинь, Вінниччина**.

**Найбільший спад** податкових надходжень до бюджету від туристичної галузі зафіксовано у **6 регіонах: регіони активних бойових дій або деокуповані**. Так, на **Херсонщині** спад становить **-92%**, **Луганщині** = **-88%**, **Донеччині** = **-72%**, **Запоріжжі** = **-65%**, **Чернігівщині** = **-44%**, **Харківщині** = **-34%**.

## ДИНАМІКА ПОДАТКОВИХ НАДХОДЖЕНЬ ВІД ТУРИСТИЧНОЇ ГАЛУЗІ В 2021-2023 РОКАХ



● Порівняння 2021 та 2023 років

● Порівняння 2022 та 2023 років

# РЕГІОНИ УКРАЇНИ ЗА КІЛЬКІСТЮ РОЗМІЩЕНИХ ОСІБ В ГОТЕЛЯХ

Область	2012			2014			2016			2018			2019			2020		
	Розміщено осіб	Ліжко-днів	Діб в середньому	Розміщено осіб	Ліжко-днів	Діб в середньому	Розміщено осіб	Ліжко-днів	Діб в середньому	Розміщено осіб	Ліжко-днів	Діб в середньому	Розміщено осіб	Ліжко-днів	Діб в середньому	Розміщено осіб	Ліжко-днів	Діб в середньому
Вінницька	146 359	<b>1 164 672</b>	<b>8,0</b>	140 261	<b>1 231 612</b>	<b>8,8</b>	138 687	<b>968 883</b>	<b>7,0</b>	78 426	<b>148 565</b>	<b>1,9</b>	83 902	<b>151 652</b>	<b>1,8</b>	23 499	<b>67 934</b>	<b>2,9</b>
Волинська	101 738	<b>569 627</b>	<b>5,6</b>	108 129	<b>543 969</b>	<b>5,0</b>	117 455	<b>450 624</b>	<b>3,8</b>	55 740	<b>187 299</b>	<b>3,4</b>	46 013	<b>134 495</b>	<b>2,9</b>	28 323	<b>62 178</b>	<b>2,2</b>
Дніпропетровська	418 689	<b>1 950 827</b>	<b>4,7</b>	439 650	<b>1 925 865</b>	<b>4,4</b>	446 745	<b>1 619 074</b>	<b>3,6</b>	383 907	<b>954 349</b>	<b>2,5</b>	377 294	<b>830 161</b>	<b>2,2</b>	151 077	<b>365 549</b>	<b>2,4</b>
Донецька	471 705	<b>3 298 461</b>	<b>7,0</b>	127 205	<b>975 511</b>	<b>7,7</b>	97 589	<b>925 558</b>	<b>9,5</b>	215 053	<b>586 072</b>	<b>2,7</b>	131 764	<b>726 267</b>	<b>5,5</b>	73 285	<b>404 757</b>	<b>5,5</b>
Житомирська	70 951	<b>425 440</b>	<b>6,0</b>	66 354	<b>376 463</b>	<b>5,7</b>	81 306	<b>408 377</b>	<b>5,0</b>	34 335	<b>101 468</b>	<b>3,0</b>	40 324	<b>200 775</b>	<b>5,0</b>	17 719	<b>105 056</b>	<b>5,9</b>
Закарпатська	216 723	<b>1 366 184</b>	<b>6,3</b>	220 644	<b>1 567 680</b>	<b>7,1</b>	269 250	<b>1 304 522</b>	<b>4,8</b>	114 619	<b>241 179</b>	<b>2,1</b>	102 410	<b>227 996</b>	<b>2,2</b>	47 266	<b>163 861</b>	<b>3,5</b>
Запорізька	302 159	<b>2 427 111</b>	<b>8,0</b>	283 468	<b>2 260 225</b>	<b>8,0</b>	309 505	<b>2 150 947</b>	<b>6,9</b>	162 299	<b>940 127</b>	<b>5,8</b>	172 731	<b>883 721</b>	<b>5,1</b>	92 794	<b>499 999</b>	<b>5,4</b>
Івано-Франківська	267 841	<b>980 080</b>	<b>3,7</b>	263 355	<b>1 115 223</b>	<b>4,2</b>	341 199	<b>1 360 416</b>	<b>4,0</b>	168 742	<b>465 556</b>	<b>2,8</b>	166 808	<b>399 461</b>	<b>2,4</b>	123 876	<b>272 382</b>	<b>2,2</b>
Київська	232 239	<b>1 204 864</b>	<b>5,2</b>	224 780	<b>1 125 807</b>	<b>5,0</b>	294 844	<b>1 022 749</b>	<b>3,5</b>	374 943	<b>782 318</b>	<b>2,1</b>	319 670	<b>873 752</b>	<b>2,7</b>	189 169	<b>517 560</b>	<b>2,7</b>
Кіровоградська	58 147	<b>284 756</b>	<b>4,9</b>	63 254	<b>265 556</b>	<b>4,2</b>	64 522	<b>219 508</b>	<b>3,4</b>	43 697	<b>96 936</b>	<b>2,2</b>	52 831	<b>105 757</b>	<b>2,0</b>	19 266	<b>48 524</b>	<b>2,5</b>
Луганська	141 113	<b>897 359</b>	<b>6,4</b>	9 715	<b>82 552</b>	<b>8,5</b>	28 836	<b>167 207</b>	<b>5,8</b>	22 935	<b>67 526</b>	<b>2,9</b>	19 976	<b>57 561</b>	<b>2,9</b>	6 600	<b>36 546</b>	<b>5,5</b>
Львівська	680 955	<b>4 658 280</b>	<b>6,8</b>	620 007	<b>4 265 541</b>	<b>6,9</b>	861 250	<b>3 217 165</b>	<b>3,7</b>	572 159	<b>1 401 561</b>	<b>2,4</b>	533 878	<b>1 334 232</b>	<b>2,5</b>	229 963	<b>489 903</b>	<b>2,1</b>
Миколаївська	217 470	<b>1 364 098</b>	<b>6,3</b>	173 686	<b>1 070 807</b>	<b>6,2</b>	211 651	<b>1 058 552</b>	<b>5,0</b>	117 860	<b>527 006</b>	<b>4,5</b>	116 355	<b>465 783</b>	<b>4,0</b>	72 898	<b>338 747</b>	<b>4,6</b>
Одеська	545 661	<b>4 083 727</b>	<b>7,5</b>	390 554	<b>3 378 154</b>	<b>8,6</b>	514 564	<b>3 374 760</b>	<b>6,6</b>	289 913	<b>1 134 017</b>	<b>3,9</b>	306 474	<b>1 224 294</b>	<b>4,0</b>	138 618	<b>524 888</b>	<b>3,8</b>
Полтавська	195 083	<b>1 189 959</b>	<b>6,1</b>	195 865	<b>1 151 254</b>	<b>5,9</b>	234 527	<b>1 065 725</b>	<b>4,5</b>	164 452	<b>307 215</b>	<b>1,9</b>	162 659	<b>304 807</b>	<b>1,9</b>	87 745	<b>183 895</b>	<b>2,1</b>
Рівненська	115 957	<b>463 110</b>	<b>4,0</b>	131 024	<b>520 696</b>	<b>4,0</b>	116 852	<b>372 449</b>	<b>3,2</b>	39 470	<b>112 481</b>	<b>2,8</b>	35 530	<b>102 845</b>	<b>2,9</b>	12 779	<b>28 245</b>	<b>2,2</b>
Сумська	65 878	<b>319 179</b>	<b>4,8</b>	66 718	<b>282 400</b>	<b>4,2</b>	62 701	<b>241 200</b>	<b>3,8</b>	43 471	<b>76 622</b>	<b>1,8</b>	44 657	<b>76 229</b>	<b>1,7</b>	27 160	<b>41 143</b>	<b>1,5</b>
Тернопільська	135 933	<b>481 664</b>	<b>3,5</b>	126 337	<b>429 124</b>	<b>3,4</b>	210 770	<b>382 501</b>	<b>1,8</b>	46 103	<b>97 183</b>	<b>2,1</b>	43 723	<b>88 230</b>	<b>2,0</b>	15 609	<b>32 334</b>	<b>2,1</b>
Харківська	301 361	<b>1 445 759</b>	<b>4,8</b>	258 815	<b>1 210 942</b>	<b>4,7</b>	268 793	<b>949 569</b>	<b>3,5</b>	218 535	<b>438 796</b>	<b>2,0</b>	187 204	<b>435 288</b>	<b>2,3</b>	80 153	<b>209 884</b>	<b>2,6</b>
Херсонська	203 217	<b>1 642 617</b>	<b>8,1</b>	159 879	<b>1 352 612</b>	<b>8,5</b>	179 468	<b>1 286 085</b>	<b>7,2</b>	129 660	<b>895 337</b>	<b>6,9</b>	104 027	<b>611 037</b>	<b>5,9</b>	66 506	<b>365 013</b>	<b>5,5</b>
Хмельницька	195 908	<b>658 827</b>	<b>3,4</b>	166 897	<b>629 908</b>	<b>3,8</b>	183 676	<b>505 839</b>	<b>2,8</b>	119 847	<b>249 419</b>	<b>2,1</b>	120 971	<b>254 897</b>	<b>2,1</b>	49 591	<b>119 813</b>	<b>2,4</b>
Черкаська	106 398	<b>463 991</b>	<b>4,4</b>	125 489	<b>511 499</b>	<b>4,1</b>	150 386	<b>444 116</b>	<b>3,0</b>	105 209	<b>192 354</b>	<b>1,8</b>	114 025	<b>192 342</b>	<b>1,7</b>	52 433	<b>106 137</b>	<b>2,0</b>
Чернівецька	103 873	<b>257 255</b>	<b>2,5</b>	106 629	<b>233 717</b>	<b>2,2</b>	108 664	<b>255 600</b>	<b>2,4</b>	53 340	<b>118 361</b>	<b>2,2</b>	48 873	<b>133 355</b>	<b>2,7</b>	11 024	<b>48 104</b>	<b>4,4</b>
Чернігівська	81 948	<b>365 659</b>	<b>4,5</b>	65 488	<b>273 480</b>	<b>4,2</b>	69 193	<b>253 029</b>	<b>3,7</b>	56 673	<b>87 376</b>	<b>1,5</b>	46 408	<b>87 101</b>	<b>1,9</b>	34 354	<b>67 807</b>	<b>2,0</b>
м. Київ	1 093 383	<b>3 467 537</b>	<b>3,2</b>	889 717	<b>2 852 144</b>	<b>3,2</b>	1 182 326	<b>2 521 590</b>	<b>2,1</b>	1 214 889	<b>2 559 503</b>	<b>2,1</b>	1 226 428	<b>2 544 803</b>	<b>2,1</b>	566 876	<b>1 127 168</b>	<b>2,0</b>

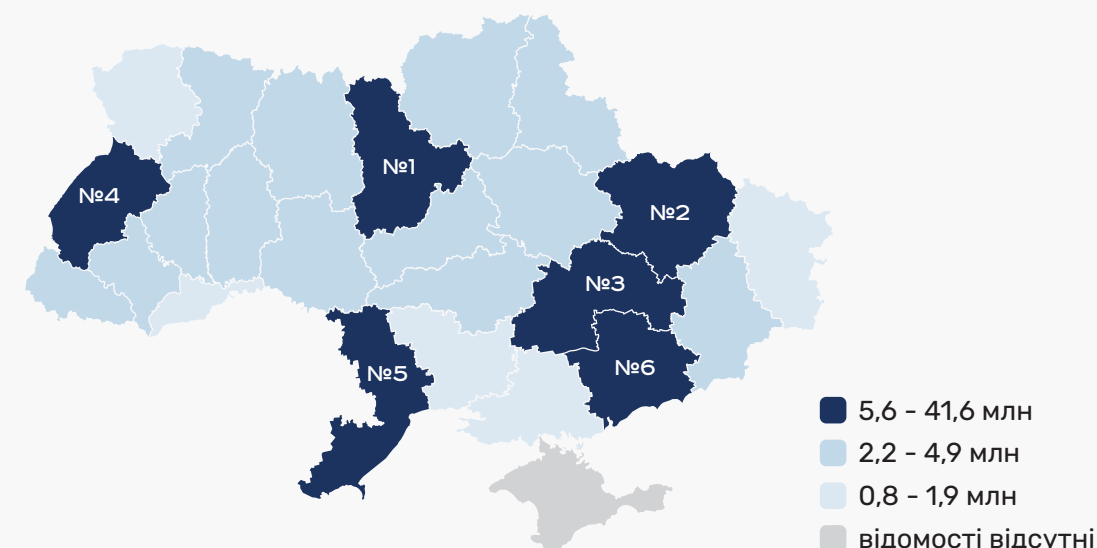
Готельна нерухомість **Київської, Львівської, Одеської, Закарпатської, Дніпропетровської, Запорізької та Миколаївської** областей традиційно забезпечує **понад 1 млн ліжко-днів в номерному фонді щорічно.**

# ПАСАЖИРООБІГ ТРАНСПОРТНИХ КОМПАНІЙ УКРАЇНИ

## ВІДПРАВЛЕННЯ ПАСАЖИРІВ (МЛН ОСІБ) ЗАЛІЗНИЧНИМ ТРАНПОРТОМ

	2015	2016	2017	2018	2019
Вінницька	12,7	11,9	4,4	4,2	4,2
Волинська	4,7	4,5	2,4	2,2	1,9
<b>Дніпропетровська</b>	<b>37,1</b>	<b>38,3</b>	<b>14,4</b>	<b>13,5</b>	<b>12,8</b>
Донецька	35,2	29,5	4,3	5,2	4,8
Житомирська	9,6	8,9	2,9	2,4	2,8
Закарпатська	7,9	8,2	3,3	2,8	2,5
<b>Запорізька</b>	<b>17,5</b>	<b>17,5</b>	<b>6,7</b>	<b>6,8</b>	<b>6,6</b>
Івано-Франківська	5,4	5,6	2,7	2,4	2,3
<b>Київська</b>	<b>85,4</b>	<b>87,5</b>	<b>43,5</b>	<b>41,6</b>	<b>41,6</b>
Кіровоградська	4,8	4,7	2,3	2,3	2,2
Луганська	9,2	12,5	1,1	1,2	1,1
<b>Львівська</b>	<b>31,5</b>	<b>30,6</b>	<b>12,7</b>	<b>11,6</b>	<b>10,9</b>
Миколаївська	2,7	2,8	1,5	1,5	1,5
<b>Одеська</b>	<b>19,2</b>	<b>19,5</b>	<b>9,7</b>	<b>9,5</b>	<b>9,5</b>
Полтавська	14,9	14,9	5,5	5,1	4,6
Рівненська	7,1	6,6	3,1	2,9	2,8
Сумська	13,1	12,5	4,9	4,7	4,9
Тернопільська	5,5	5,8	2,6	2,2	2,4
<b>Харківська</b>	<b>41,4</b>	<b>42,4</b>	<b>24,7</b>	<b>24,2</b>	<b>23,6</b>
Херсонська	2,2	2,4	1,7	1,7	1,8
Хмельницька	6,7	6,0	2,5	2,3	2,4
Черкаська	5,1	5,1	2,4	2,3	2,3
Чернівецька	1,7	1,7	0,9	0,8	0,8
Чернігівська	9,2	9,7	4,7	4,6	4,5
<b>Україна</b>	<b>389,8</b>	<b>389,1</b>	<b>164,9</b>	<b>158,0</b>	<b>154,8</b>

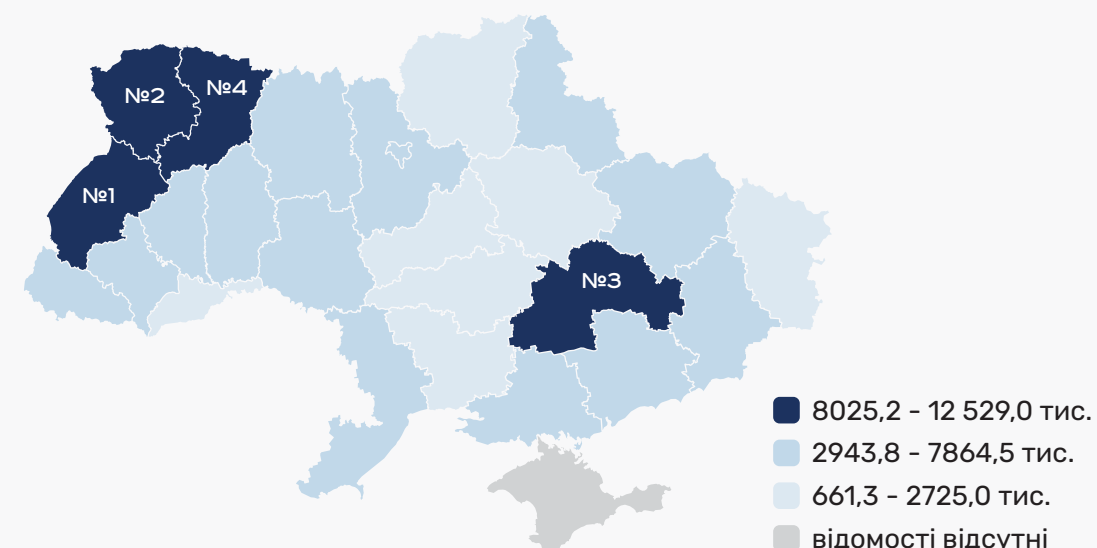
## ВІДПРАВЛЕННЯ ПАСАЖИРІВ ЗАЛІЗНИЦЕЮ ЗА РЕГІОНАМИ



## ВІДПРАВЛЕННЯ ПАСАЖИРІВ (МЛН ОСІБ) МІЖМІСЬКИМИ АВТОБУСАМИ

	2015	2016	2017	2018	2019
Вінницька	7,3	6,1	6,9	7,1	7,9
<b>Волинська</b>	<b>8,6</b>	<b>8,3</b>	<b>8,2</b>	<b>9,5</b>	<b>9,6</b>
<b>Дніпропетровська</b>	<b>4,9</b>	<b>5,6</b>	<b>6,2</b>	<b>7,0</b>	<b>8,3</b>
Донецька	1,6	1,7	2,1	2,7	3,3
Житомирська	5,9	5,5	5,3	5,2	5,3
Закарпатська	3,2	2,7	3,0	2,5	3,9
Запорізька	1,1	2,3	3,0	4,0	5,2
Івано-Франківська	4,5	4,3	4,7	5,3	5,2
Київська	7,8	8,4	7,5	8,4	6,8
Кіровоградська	2,2	2,3	2,0	1,7	1,4
Луганська	1,1	1,1	0,7	0,7	0,7
<b>Львівська</b>	<b>18,6</b>	<b>17,5</b>	<b>15,1</b>	<b>13,3</b>	<b>12,5</b>
Миколаївська	2,1	2,6	3,2	3,4	2,0
Одеська	9,5	13,4	10,7	7,0	6,7
Полтавська	2,8	3,3	2,9	2,5	2,4
<b>Рівненська</b>	<b>3,7</b>	<b>3,8</b>	<b>8,5</b>	<b>8,4</b>	<b>8,0</b>
Сумська	3,2	3,1	3,1	3,0	2,9
Тернопільська	7,4	6,7	6,3	6,2	5,9
Харківська	4,0	4,4	4,6	4,4	3,9
Херсонська	5,4	5,6	5,8	3,9	4,0
Хмельницька	5,3	4,7	4,5	4,2	3,9
Черкаська	3,2	2,9	3,0	2,7	2,6
Чернівецька	4,0	2,4	2,6	2,2	2,7
Чернігівська	2,9	2,9	2,4	2,3	2,7
<b>Україна</b>	<b>122,9</b>	<b>122,8</b>	<b>123,3</b>	<b>119,5</b>	<b>121,7</b>

## ВІДПРАВЛЕННЯ МІЖМІСЬКИМИ АВТОБУСАМИ ЗА РЕГІОНАМИ



## ПАСАЖИРСЬКІ ПЕРЕВЕЗЕННЯ (МЛН ОСІБ) АВІАЦІЙНИМ ТРАНСПОРТОМ

	2013	2014	2016	2018	2019	2020	2021
Міжнародні	12,70	9,57	11,29	18,36	21,99	7,63	14,75
Внутрішні	2,43	1,33	1,64	2,19	2,34	1,04	1,47
<b>Сукупний потік</b>	<b>15,13</b>	<b>10,89</b>	<b>12,93</b>	<b>20,55</b>	<b>24,33</b>	<b>8,66</b>	<b>16,22</b>

## ПАСАЖИРОПОТОКИ АЕРОПОРТІВ УКРАЇНИ (ОСІБ)

	2013	2014	2016	2018	2019	2020	2021
Бориспіль	7 916 100	6 888 300	8 650 000	12 601 404	15 260 300	5 111 760	9 433 000
Київ	1 838 400	1 092 400	1 127 500	2 811 923	2 617 900	693 120	1 418 000
Одеса	1 069 000	863 900	1 033 560	1 446 627	1 694 000	684 456	1 328 000
Львів	700 800	585 200	738 000	1 893 595	2 217 400	866 400	1 834 000
Харків	605 000	437 500	599 700	957 714	1 340 800	675 792	1 160 000
Дніпро	455 000	446 800	284 914	299 117	338 900	346 560	267 800
Запоріжжя	79 800	75 400	275 421	400 369	434 000	259 920	617 500
Івано-Франківськ	24 900	25 200	34 144	112 561	114 700		
Херсон		7 900	62 557	150 097	154 000		
Ужгород	14 900	12 000	1 404				
Сімферополь	1 204 000	2 800 000	5 202 000	5 146 000	5 140 000	4 630 000	6 830 000

В структурі пасажирського транспорту України залізничний найбільш розвинений: довжина колій = 21 733 км (№3 в Європі, №13 у світі).

Україна має 187 аеропортів (№31 у світі) = 108 із твердим покриттям злітно-посадкових смуг, 79 із ґрунтовим та 9 гелікоптерних майданчиків.

### ВИСНОВКИ:

- Розвинена мережа транспорту пропонує зручний та швидкий доступ як для міжнародних туристів, так і для внутрішніх подорожувальників.
- Вигідне географічне положення відкриває значні перспективи для використання транзитного потенціалу при вступі України до ЄС.

- **Україна** здатна запропонувати **широкий асортимент туристичного дозвілля**: морський відпочинок, гірський туризм, спортивні лижі, реабілітаційно-лікувальні санаторії, термальні джерела, подорожі до об'єктів ЮНЕСКО, археологічної та релігійної історії, експедиції-катастрофи до зони Чорнобильської аварії, Бучі, Каховської ГЕС, діловий туризм до центрів фінансів та виробництва.
- Україна має **розвинений залізничний та авіаційний транспорт** для зручного та швидкого доступу як міжнародних туристів, так і внутрішніх подорожувальників.
- **Кількість іноземних туристів в Україну зіставна з провідними центрами туризму світу.**
- Анексія Кримського півострова призвела до зменшення кількості іноземних туристів, які відвідують Україну (-48,5%), а початок військових дій на сході країни (2014) та на всій території (2022) призвели до скорочення чисельності іноземних компаній на ринку, що перешкоджає розвитку ділового туризму, призводить до скорочення відряджень всередині країни.
- **Проведення в Україні широкого асортименту міжнародних заходів та спортивних змагань** (Євро-2012, чемпіонат світу-2017 з хокею, турнір Dota 2 Kiev Major 2017, фінал Євробачення-2017, фінал Ліги Чемпіонів 2018, 56 конгрес Всесвітньої боксерської ради (WBC), чемпіонати світу з бальних, латиноамериканських, спортивних танців тощо) підтримує позитивний імідж України, сприяє підвищенню заповнюваності номерного фонду.
- Додатковим ударом для відновлення кількості міжнародних туристів в Україну стала **пандемія коронавірусу** (2019-2021 р.), що суттєво **призупинила кількість активних подорожуючих іноземців**.
- **Готельна** нерухомість України найбільше **затребувана в містах-мільйонниках** (промислових, освітніх, адміністративних центрах), **рекреаційних** гірських **лісових** регіонах Карпат **та морському узбережжі** Одещини / Херсонщини.
- Навіть під час війни регіони України (Львівщина, Закарпаття, Івано-Франківщина, Волинь, Вінниччина) продемонстрували інтерес для внутрішнього туризму та зростання обсягу туристичного збору на 25% порівняно із 2021 роком.
- **Стрімкий розвиток внутрішнього національного туризму** (через **вимушений карантин** коронавірусу) спровокував девелоперську активність у сфері готельної нерухомості.

## ПРОГНОЗ

- **Закінчення військових дій сприятиме** поверненню в Україну міжнародних компаній, відкриттю міжнародних / урядових організацій, **відновленню** інтересу **міжнародного туризму** та спровокує справжній **туристичний бум**.

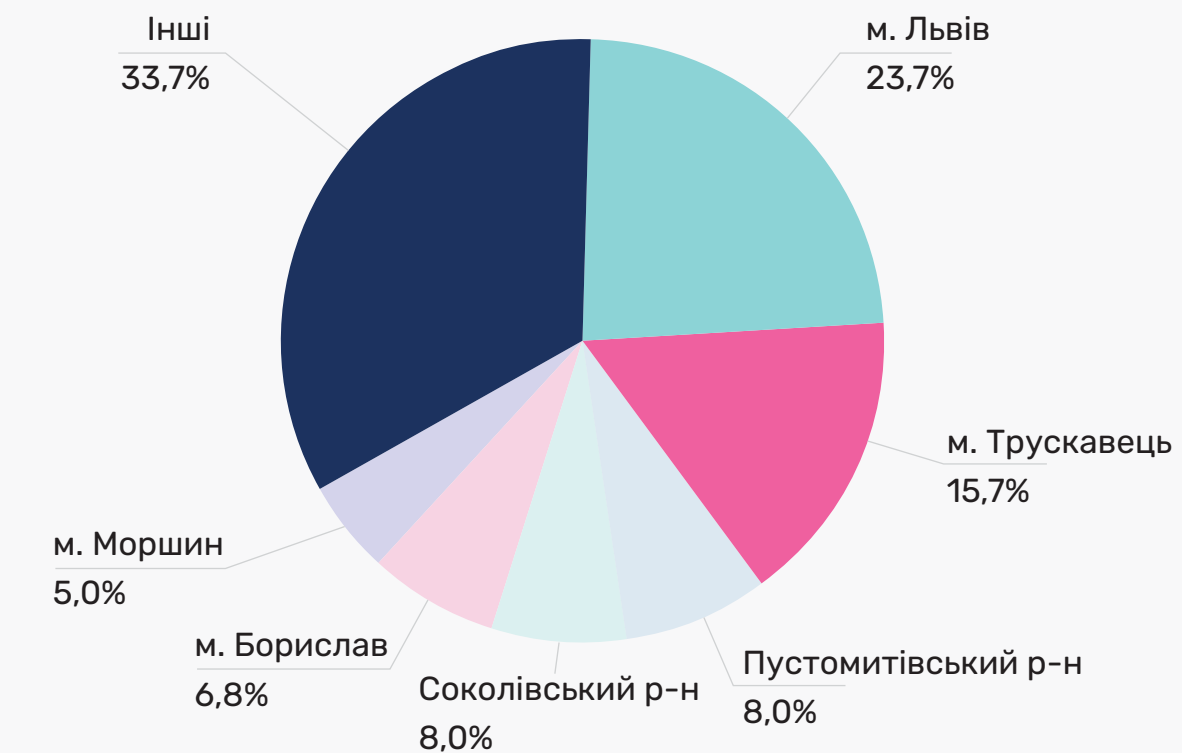
# НАЯВНІ РЕКРЕАЦІЙНІ ТА ГОТЕЛЬНІ КОМПЛЕКСИ ЛЬВІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ



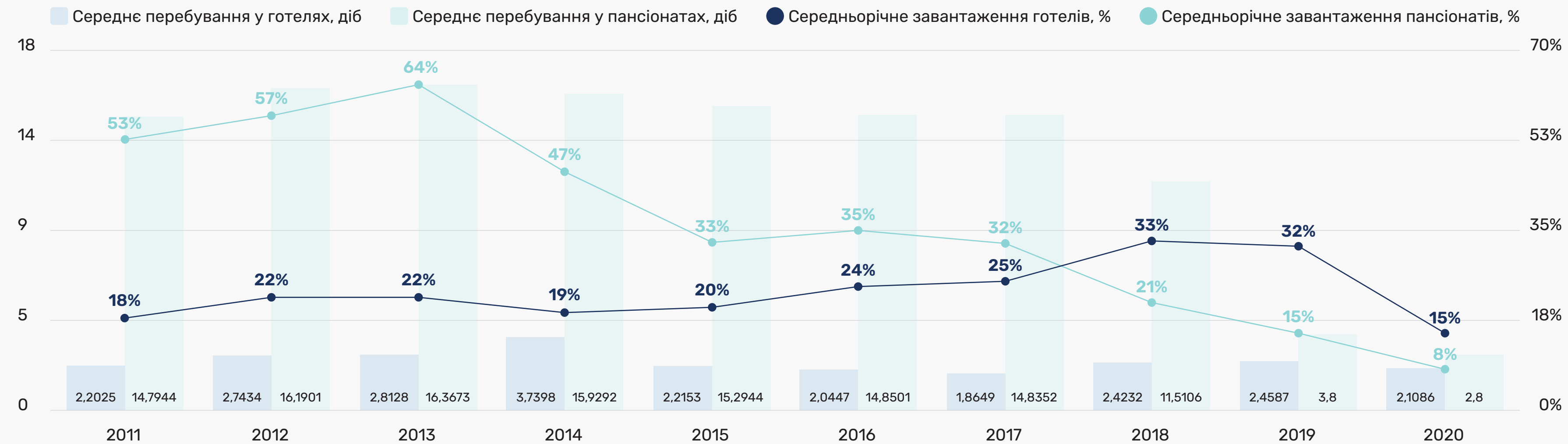
РОЗПОДІЛ КОЛЕКТИВНИХ ЗАСОБІВ  
РОЗМІЩЕННЯ (КЗР), ОДИНИЦЬ

	Юридичні та фізичні особи							Юридичні особи		
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Кількість КЗР	317	328	342	340	331	343	337	129	130	111
Кількість ліжко-місць у КЗР	30 295	31 579	32 003	32 746	33 626	30 869	32 927	13 191	13 188	12 086
Готелі	119	130	151	158	164	168	170	104	106	92
Мотелі	22	40	49	42	40	41	39			
Хостели	0	3	3	9	9	14	11			
Турбази	87	77	69	64	60	64	57			
Кількість ліжко-місць у ГАЗР	12 589	15 389	16 194	16 796	17 759	17 949	18 292	11 450	11 430	10 788
Пансіонати з лікуванням	48	45	43	43	40	35	37	25	24	19
Дитячі санаторії	5	5	5	5	5	5	5			
Санаторії-профілакторії	6	5	5	4	0	0	0			
Пансіонати відпочинку	4	4	4	3	4	4	4			
Туристичні бази	26	19	13	12	9	12	14	1741	1758	1298
Кількість ліжко-місць у СЗР	17 706	16 190	15 809	15 950	15 867	12 920	14 635			

РОЗПОДІЛ КОЛЕКТИВНИХ ЗАСОБІВ РОЗМІЩЕННЯ  
ЗА МІСТАМИ ТА РАЙОНАМИ ЛЬВІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ, %



СЕРЕДНЯ ТРИВАЛІСТЬ ПЕРЕБУВАННЯ (ДНІВ) ТА СЕРЕДНЬОРІЧНЕ ЗАВАНТАЖЕННЯ НОМЕРНОГО ФОНДУ (%)



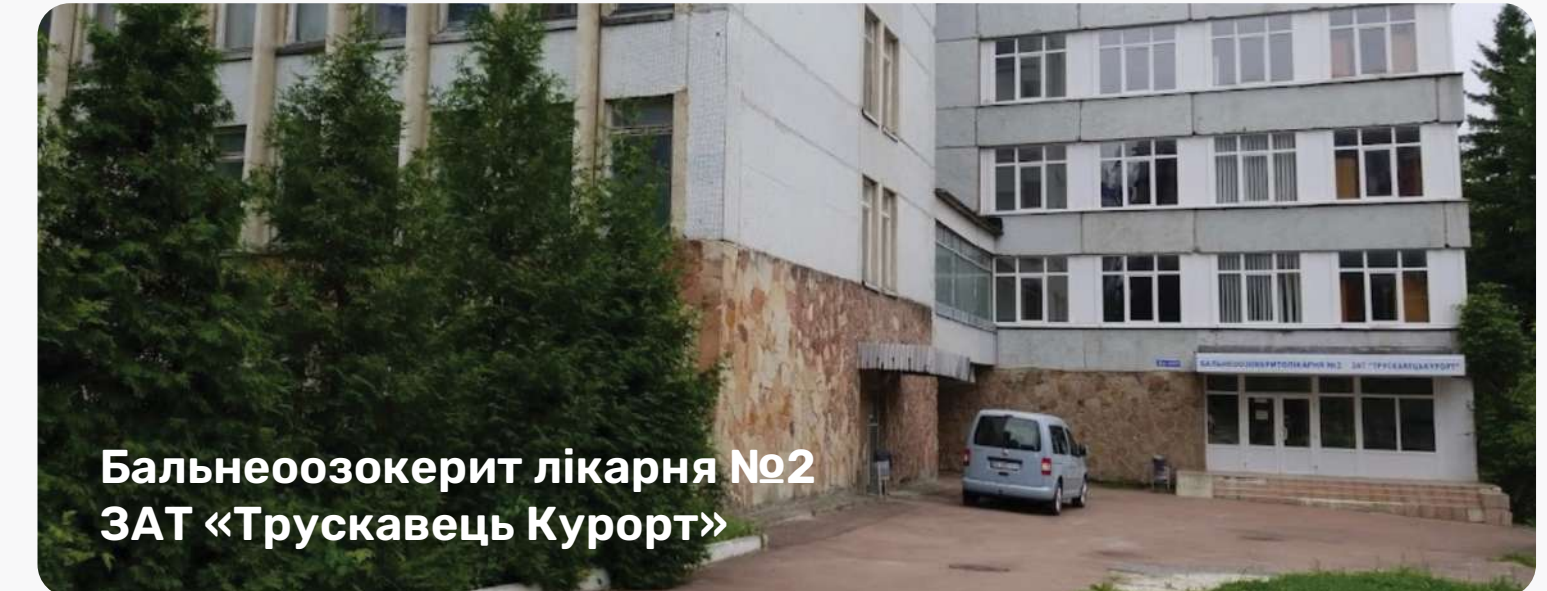
# НАЯВНІ РЕКРЕАЦІЙНІ ТА ГОТЕЛЬНІ КОМПЛЕКСИ ЛЬВІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ (НА ПРИКЛАДІ М. ТРУСКАВЕЦЬ)



Санаторій «Карпатська Столиця»



Санаторій «Кристал»



Бальнеозокерит лікарня №2  
ЗАТ «Трускавець Курорт»



Санаторій «Рубін»



Санаторій «Алмаз»



Готель «Цезар»

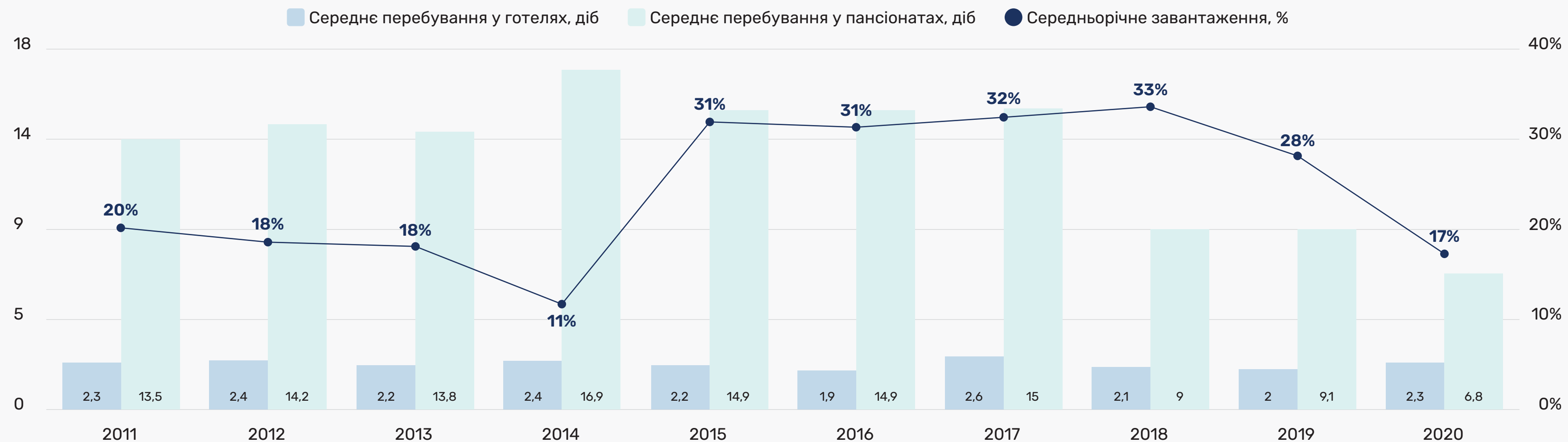
- Готельна нерухомість Львівської області представлена переважно в рекреаційних регіонах м. Трускавець, м. Моршин, м. Борислав та характеризуються переважанням **рекреаційного та лікувально-оздоровчого** туризму із заповненням номерів з **вираженою сезонністю** (травень-жовтень).
- Лікувально-рекреаційний характер відвідувань обумовлює вищу **кількістю ночівель = 4,6-5,9 днів** в середньому по області.
- У пікові місяці завантаженість номерного фонду досягає 80%, з суттєвим просіданням взимку до ~10%.
- **Середньорічний рівень загрузки** коливається в діапазоні **30-40%**.
- **Серед** численної кількості **ліжко-місць** у колективних закладах розміщення Львівської області **переважають**:  
1) масштабні **морально застарілі санаторії часів СРСР** та 2) невеликі **приватні готелі на 10-20 номерів зі стихійним управлінням**.

# НАЯВНІ РЕКРЕАЦІЙНІ ТА ГОТЕЛЬНІ КОМПЛЕКСИ ОДЕСЬКОЇ ОБЛАСТІ

## РОЗПОДІЛ КОЛЕКТИВНИХ ЗАСОБІВ РОЗМІЩЕННЯ (КЗР), ОДИНИЦЬ

	2011	2012	Юридичні та фізичні особи					Юридичні особи		
			2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Кількість колективних засобів розміщування	497	623	685	629	647	583	529	177	187	147
Кількість ліжко-місць у КЗР	51 394	61 090	62 444	60 199	61 390	56 716	53 188	23 427	26 151	21 707
Готелів та аналогічних закладів розміщення	217	216	253	235	250	232	208	67	72	67
Кількість ліжко-місць у ГАЗР	9 506	10 736	10 863	11 863	12 402	12 096	11 021		6 961	6 462
Кількість спеціалізованих засобів розміщування	280	407	432	394	397	351	321	110	115	80
Санаторії	32	30	28	28	28	28	27			
Санаторії-профілакторії	9	9	10	9	5	3	3			
Пансіонати відпочинку	8	9	9	6	7	6	6			
Туристичні бази	231	359	385	351	357	314	285			
Кількість ліжко-місць у СЗР	41 888	50 354	51 581	48 336	48 988	44 620	42 167		19 190	15 245

## СЕРЕДНЯ ТРИВАЛІСТЬ ПЕРЕБУВАННЯ (ДНІВ) ТА СЕРЕДНЬОРІЧНЕ ЗАВАНТАЖЕННЯ НОМЕРНОГО ФОНДУ (%)





# НАЯВНІ РЕКРЕАЦІЙНІ ТА ГОТЕЛЬНІ КОМПЛЕКСИ ОДЕСЬКОЇ ОБЛАСТІ



Санаторій «Куяльник»



Санаторій «Оризонт»



Санаторій «Одеський»



Санаторій «Лазо»



Санаторій «Горького»



Санаторій «Золота Нива»

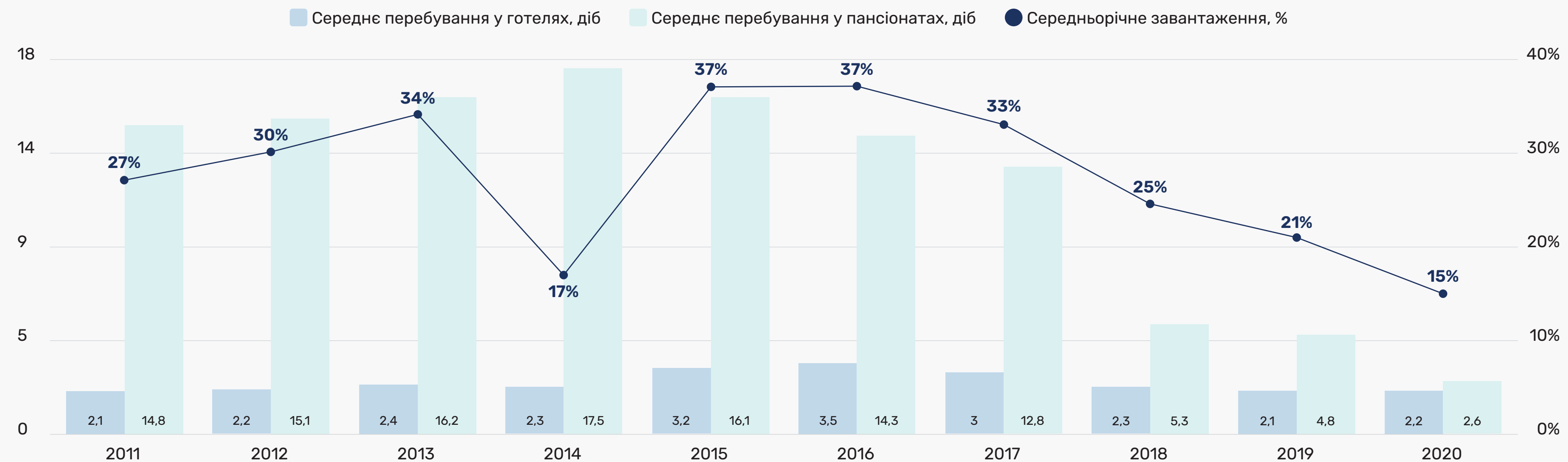
- Готельна нерухомість Одеської області представлена переважно вздовж морського узбережжя м. Южне, м. Чорноморськ, смт Затока, м. Білгород-Дністровський та характеризуються значною часткою **рекреаційного** та **лікувально-оздоровчого** туризму із заповненням номерів з **вираженою сезонністю** (травень-жовтень).
- Лікувально-рекреаційний характер відвідувань обумовлює вищу **кількістю ночівель = 3,8-8,6 днів** в середньому по області.
- У пікові місяці завантаженість номерного фонду досягає 100%, з просіданням не в сезон до 0-20% в залежності від розташування.
- **Середньорічний рівень загрузки** коливається в діапазоні **31-33%**.
- **Серед** численної кількості **ліжко-місць** у колективних закладах розміщення Одеської області **переважають**: 1) **масштабні морально застарілі санаторії часів СРСР** та 2) **невеликі приватні готелі на 10-40 номерів зі стихійним управлінням**.

# НАЯВНІ РЕКРЕАЦІЙНІ ТА ГОТЕЛЬНІ КОМПЛЕКСИ ІВАНО-ФРАНКІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

РОЗПОДІЛ КОЛЕКТИВНИХ ЗАСОБІВ РОЗМІЩЕННЯ (КЗР), ОДИНИЦЬ

	2011	2012	Юридичні та фізичні особи					Юридичні особи		
			2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Кількість колективних засобів розміщення	378	200	225	243	230	257	274	67	64	50
Кількість ліжко-місць у КЗР	12 261	11 018	11 761	12 432	12 186	14 414	14 695	6 229	5 912	5 002
Готелів та аналогічних закладів розміщення	345	167	193	212	200	227	244		44	35
Кількість ліжко-місць у ГАЗР	9 506	10 736	10 863	11 863	12 402	12 096	11 021		4 487	4 124
Кількість спеціалізованих засобів розміщення	33	33	32	31	30	30	30		20	15
Кількість ліжко-місць у СЗР	3 629	3 557	3 698	3 678	3 610	3 624	3 613		1 425	878

СЕРЕДНЯ ТРИВАЛІСТЬ ПЕРЕБУВАННЯ (ДНІВ) ТА СЕРЕДНЬОРІЧНЕ ЗАВАНТАЖЕННЯ НОМЕРНОГО ФОНДУ (%)



# НАЯВНІ РЕКРЕАЦІЙНІ ТА ГОТЕЛЬНІ КОМПЛЕКСИ ІВАНО-ФРАНКІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ



Санаторій «Шешори»



Санаторій «Карпатські зорі»



Санаторій «Черче»



Готель «Надія»



Готель Radisson Blu Буковель



Готель F&B Spa Resort

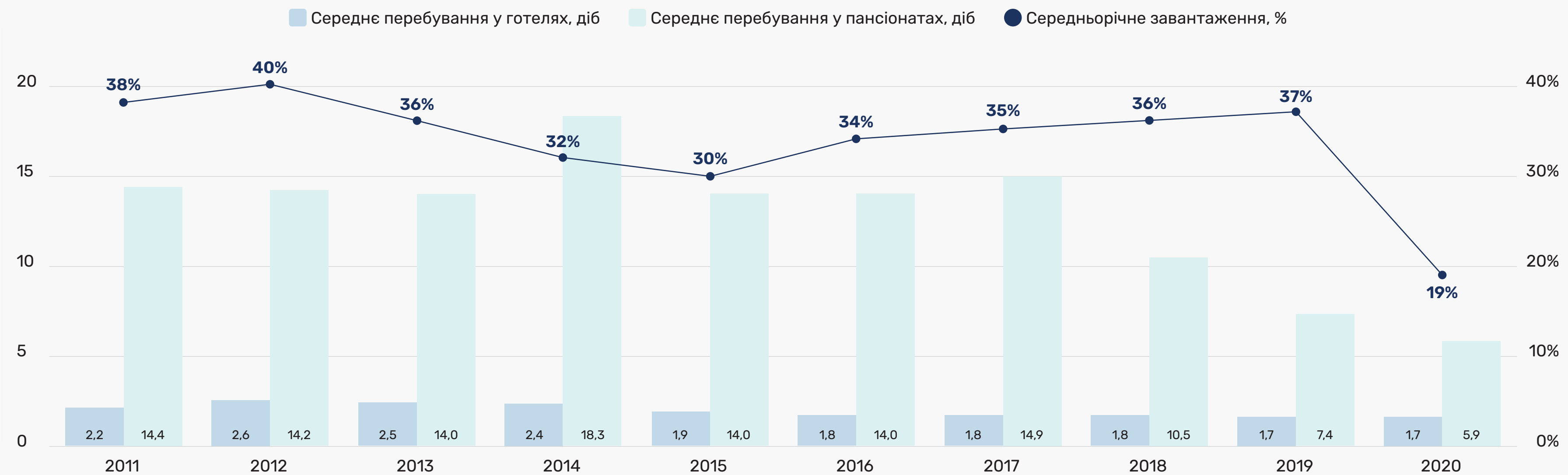
- Готельна нерухомість Івано-Франківської області широко представлена в гірських регіонах карпат та біля популярного горнолижного курорту «Буковель».
- Номерний фонд області сформований широким асортиментом: 1) масштабні **морально застарілі санаторії часів СРСР**; 2) сучасні готельні комплекси під управлінням міжнародних та національних операторів; 3) невеликі **приватні готелі на 10-40 номерів зі стихійним управлінням**.
- Переважає **рекреаційний, спортивний та ретрит** відпочинок із заповненням номерів з **вираженою сезонністю** (грудень-березень та травень-жовтень) із **кількістю ночівель = 3,7-7,9 днів** в середньому по області.
- У пікові місяці завантаженість номерного фонду досягає 100% з просіданням не в сезон до 0-20%.
- **Середньорічний рівень завантаження** коливається в діапазоні **21-37%**.

# НАЯВНІ РЕКРЕАЦІЙНІ ТА ГОТЕЛЬНІ КОМПЛЕКСИ КИЄВА

### РОЗПОДІЛ КОЛЕКТИВНИХ ЗАСОБІВ РОЗМІЩЕННЯ (КЗР), ОДИНИЦЬ

	Юридичні та фізичні особи									
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Кількість колективних засобів розміщування	198	185	177	194	171	186	182	140	129	132
Кількість ліжко-місць у КЗР	25 373	23 760	24 448	27 454	25 322	22 647	21 861	20 662	19 619	19 877
Готелів та аналогічних закладів розміщення	156	148	145	157	147	165	163		86	95
Кількість ліжко-місць у ГАЗР	18 454	17 490	19 196	21 503	20 484	18 326	17 798		14 939	15 567
Кількість спеціалізованих засобів розміщування	42	37	32	37	24	21	19		43	37
Кількість ліжко-місць у СЗР	6 919	6 270	5 252	5 951	4 838	4 321	4 063		4 680	4 310

### СЕРЕДНЯ ТРИВАЛІСТЬ ПЕРЕБУВАННЯ (ДНІВ) ТА СЕРЕДНЬОРІЧНЕ ЗАВАНТАЖЕННЯ НОМЕРНОГО ФОНДУ (%)





- Ринок готельної та апартаментної нерухомості Києва дуже конкурентний.
- З 18 наявних готелів під управлінням міжнародних операторів у Києві розташовані 14 об'єктів.
- Готельна нерухомість у **м. Київ** характеризується переважанням міжнародного та національного **ділового туризму** із заповненням номерів у будні та просіданням у вихідні.
- Середня кількість ночівель становить 2,0-2,6 дні.
- Через негативні події 2014 року, 2019-2021 та 2022-2023 рр., ділова активність столиці значно скоротилася, а з нею з 40% до 19% знизилася і середньорічна заповнюваність номерного фонду.

# НАЯВНІ МІЖНАРОДНІ ТА НАЦІОНАЛЬНІ МЕРЕЖЕВІ ГОТЕЛЬНІ ОПЕРАТОРИ

ОПЕРАТОР/КАТЕГОРІЯ	BUDGET	ECONOMY	MIDSCALE	UPPER MIDSCALE	UPSCALE	UPPER UPSCALE	LUXURY

В Україні **функціонують готелі** під управлінням **міжнародних операторів: Radisson** (Yaroslaviv Val, Podil, Bukovel, Odessa, Park Inn Troitska), **Hyatt** (Saint Sofia Hyatt Regency Kiev), **InterContinental** (InterContinental Kiev, Holiday Inn), **Accor** (Ibis Center, Ibis railway, Ibis Styles Lviv, Fairmont Grand Hotel, Mercure, Adagio BeresteYska), **Wyndham** (Ramada Encore, Ramada Lviv), **Hilton** (Hilton Kyiv), **Rixwell** (Sky Loft). Проникнення іноземців в регіони майже відсутнє: серед наявних 18 міжнародних готелів у м. Київ розташовані 14 (або 78%), Львові та області = 3 (або 16%), в м. Одеса = 1 (або 6%).

Попри **широку представленість номерного фонду** в різних регіонах України, значна частина ліжко-місць **включає** або масштабні (200-400 номерів) **морально застарілі санаторії** / пансіонати / будинки відпочинку **часів СРСР** або **стихійні** невеликі **приватні готелі на 10-40 номерів**. Наявна пропозиція в більшості випадків не відповідає сучасним стандартам та **не представляє інтересу** для подорожувальників та відпочивальників (**молодих людей та іноземців**).

Заповнення номерного фонду України можна умовно поділити на 2 типи:

- Готельна нерухомість в містах-мільйонниках (промислових, освітніх, адміністративних центрах) – **Київ, Харків, Дніпро**. Характеризуються переважанням міжнародного та національного **ділового туризму** із заповненням номерів в будні та просіданням у вихідні. Середня кількість ночівель = 2,0-2,6 дні.
- Готельна нерухомість у рекреаційних регіонах та морському узбережжі – **Одеса, Львів, Івано-Франківськ, Запорізька** область (Бердянськ, Кирилівка). Характеризуються переважанням **рекреаційного, лікувально-оздоровчого, пізнавального туризму** із заповненням номерів з **вираженою сезонністю** (травень-жовтень, січень-березень). Середня кількість ночівель = 4,6-9,8 днів.

Негативні події 2014, 2019-2021 та 2022-2023 років по-різному вплинули на заповнюваність готельної нерухомості:

- Значно **скоротилася ділова активність**, а з нею **заповнюваність** номерного фонду в містах-мільйонниках – **з 40% до 19%**.
- Неможливість виїзду за кордон, вимушене переміщення зі сходу на захід значно **підвищили зацікавленість у внутрішньому туризмі** та затребуваність номерного фонду в західних областях та Одесі – **з 15% до 33%**.

Загалом **рекреаційна нерухомість** значно менш **схильна до волатильності** у заповнюваності номерів. **Найкращі готелі**, особливо в рекреаційних регіонах, **демонструють** середньорічну **заповнюваність у 70-80%** навіть у військовий час.

### Кондоготель Wood Apartments



- Розташування = с. Яблуниця
- Клас = бізнес
- Поверховість = 4
- Апартаментів = 100
- Площа номера = 35-52 м<sup>2</sup>
- Управління = керівна компанія
- Здача в експлуатацію: 1 черга = Q1 2022, 2 черга = Q4 2022, 3 черга = Q3 2023
- Інфраструктура = SPA, басейн 6\*12 м, басейн 25 м, чани, ресторан 550 м<sup>2</sup>, бар, коворкінг, майданчик для дітей, для спорту, лижна кімната
- Паркінг = 60 машиномісць
- Ціна за 1 м<sup>2</sup> = \$3 500
- Вартість номера = \$105 400 - \$195 000

- Тариф (ADR): 1 600 грн - 2 890 грн на день
- Прогноз завантаження (OCC) = 80%
- Дохід на рік = \$12 566 - \$22 698
- Прогнозована прибутковість = 12-18%
- Прогнозована окупність = 5,55-8,59 р.

### Прибутковий будинок Residence Botanique



- Розташування = м. Київ, вул. Л. Толстого, 29
- Клас = преміум
- Поверховість = 6
- Апартаментів = 14
- Площа номера = 169 - 253 м<sup>2</sup>
- Управління = керівна компанія
- Здача в експлуатацію: 2019
- Інфраструктура = спортивний зал, закрита територія
- Паркінг = 14 машиномісць

- Тільки довгострокова оренда
- Тариф (ADR): не передбачений
- Дохід на рік = \$42 000 - \$68 400
- Прогноз завантаження = 100%
- Прогнозована прибутковість = 8,3 - 9,0%
- Прогнозована окупність = 12,07 - 11,09 р.

### Сервісні апартаменти S1 ВДНГ



- Розташування = м. Київ, вул. Васильківська, 100
- Клас = комфорт
- Поверховість = 24
- Апартаментів = 606
- Площа номера = 27 м<sup>2</sup>, 32 м<sup>2</sup>, 40 м<sup>2</sup>, 67 м<sup>2</sup>
- Управління = керівна компанія та інвестори стихійно
- Здача в експлуатацію: 2019
- Квартири з ремонтом та меблями
- Інфраструктура = гостьове лобі, майданчик для відпочинку, дитяча площадка, закрита територія
- Паркінг = відсутній
- Ціна за 1 м<sup>2</sup> = \$1150 - \$1590 - \$1820
- Вартість номера = \$45 050 - \$73 101

- Переважно довгострокова оренда
- Тариф (ADR): не передбачений
- Дохід на рік = \$3 876 - \$6 000
- Прогноз завантаження = 95%
- Прогнозована прибутковість = 8,6 - 12,4%
- Прогнозована окупність = 8,06 - 11,6 р.

### Апарт-готель WOL.07 by Ribas



- Розташування = Буковель
- Клас = преміум
- Поверховість = 7
- Апартаментів = 60
- Площа номера = 27м<sup>2</sup>, 32 м<sup>2</sup>, 48 м<sup>2</sup>, 55 м<sup>2</sup>
- Управління = керівна компанія Ribas Hotels Group
- Здача в експлуатацію: 2021
- Інфраструктура = SPA-центр, медична реабілітація, басейн
- Паркінг = 60 машиномісць
- Ціна за 1 м<sup>2</sup> = \$4000
- Вартість номера = \$108 000 - \$220 000

- Середній тариф (ADR): 3 773 грн на день
- Фактичне завантаження = 78%
- Дохід на номер (Revpar) = 2 957 грн/день
- Дохід на рік = \$28 892
- Прогнозована прибутковість = 13,1 - 17,62%
- Прогнозована окупність = 5,68 - 7,61 р.



Кондотель  
НВОУА I / II

- Розташування = Буковель
- Клас = преміум
- Поверховість = 5 / 8
- Апартаментів = 125 + 115
- Площа номера = 23 м<sup>2</sup>, 40 м<sup>2</sup>, 50 м<sup>2</sup>, 70 м<sup>2</sup>
- Управління = керівна компанія
- Здача в експлуатацію: 2020 / 2023
- Інфраструктура = SPA-центр, конференц-центр, дитячий комплекс, ресторан, кімната для інвентара, консьерж-сервіс
- Паркінг = підземний на 110 машиномісць
- Ціна за 1 м<sup>2</sup> = \$4 600 - \$5 200
- Вартість номера = \$130 400 - \$294 000

- Тариф (ADR): 3 648 грн - 12 598 грн
- Прогноз завантаження (ОСС) = 45%
- Дохід на рік = \$16 116 - \$30 924
- Прогнозована прибутковість = 8,3 - 12,37%
- Прогнозована окупність = 8 - 12 р.

Кондотель  
FOMICH APARTS

- Розташування = Буковель (с. Поляниця)
- Клас = преміум
- Поверховість = 6
- Апартаментів = 61
- Площа номера = 23 м<sup>2</sup> - 62 м<sup>2</sup>
- Управління = керівна компанія
- Здача в експлуатацію: 2021
- Інфраструктура = басейн на даху, грузинський ресторан, SPA-зона
- Паркінг = 58 машиномісць
- Ціна за 1 м<sup>2</sup> = \$2 000 - \$3 000
- Вартість номера = \$49 000 - \$123 000

- Тариф (ADR): 3 500 грн - 7 500 грн
- Прогноз завантаження (ОСС) = 45%
- Дохід на рік = \$4 140 - \$11 160
- Прогнозована прибутковість = 8,45 - 18,00%
- Прогнозована окупність = 7,85 - 11,84 р.

Кондотель  
Apartel Uzhhorod

- Розташування = Ужгород
- Клас = бізнес
- Поверховість = 6
- Апартаментів = 64
- Площа номера = 35 м<sup>2</sup>, 45 м<sup>2</sup>, 84 м<sup>2</sup>
- Управління = керівна компанія
- Здача в експлуатацію: 2023
- Інфраструктура = SPA-комплекс, казино, ресторан, тренажерний зал, консьерж
- Паркінг = 60 машиномісць + 29 гостьові
- Ціна за 1 м<sup>2</sup> = \$2 400
- Вартість номера = \$85 000 - \$201 600

- Тариф (ADR): 3000 грн - 5100 грн
- Прогноз завантаження (ОСС) = 60%
- Дохід на рік = \$8247 - \$17 671
- Прогнозована прибутковість = 8,77 - 13,20%
- Прогнозована окупність = 7,59 - 11,41 р.

Кондотель  
Rest & Ski

- Розташування = Буковель (с. Поляниця)
- Клас = преміум
- Поверховість = 5
- Апартаментів = 60
- Площа номера = 28 м<sup>2</sup>, 30 м<sup>2</sup>, 38 м<sup>2</sup>, 43 м<sup>2</sup>, 60 м<sup>2</sup>, 72 м<sup>2</sup>
- Управління = керівна компанія
- Здача в експлуатацію: 2022
- Інфраструктура = SPA-комплекс, ресторан
- Паркінг = 2-поверховий, ~30 машиномісць
- Ціна за 1 м<sup>2</sup> = \$4 500
- Вартість номера = \$126 000 - \$270 000

- Тариф (ADR): 3 940 грн - 7 200 грн
- Прогноз завантаження (ОСС) = 45%
- Дохід на рік = \$11 781 - \$14 726
- Прогнозована прибутковість = 9,35 - 11,69%
- Прогнозована окупність = 8,56 - 10,7 р.

# АНОНСОВАНІ ТА ПЕРСПЕКТИВНІ ПРОЄКТИ В УКРАЇНІ

## Кондоготель Smart Hill & WOL.311 by Ribas



- Розташування = Яремче
- Клас = бізнес
- Забудовник = Sensar
- Поверховість = 10
- Апартаментів = 315
- Площа номера = 14 м<sup>2</sup>, 18 м<sup>2</sup>, 24 м<sup>2</sup>, 43 м<sup>2</sup>
- Управління = керівна компанія Ribas Hotels Group
- Здача в експлуатацію: Q4 2024
- Інфраструктура = SPA-салон, ресторан, тераси на даху, коворкінг, спортивна зала, лобі, укриття
- Паркінг = підземний та наземний
- Ціна за 1 м<sup>2</sup> = \$1 620 - \$2 330 (без ремонту), \$2 420 - \$3 130 (з ремонтом)
- Вартість номера = \$24 300 - \$104 060

- Дохід на рік = \$3 160 - \$10 400
- Прогнозована прибутковість = 10 - 13%
- Прогнозована окупність = 7,69 - 10,00 р.

## Кондоготель AMA FAMILY RESORT



- Розташування = Буковель / Поляниця
- Клас = бізнес
- Забудовник = ЖБК АМА
- Поверховість = 3-4-5
- Апартаментів = 65 апартаментів / 30 котеджів
- Площа номера = 25-39 м<sup>2</sup> / 95-122 м<sup>2</sup>
- Управління = керівна компанія Ribas Hotels Group
- Здача в експлуатацію: Q4 2024
- Інфраструктура = ресторан, SPA-зона, дитяча зона, спортивна зала, оглядова тераса, видові майданчики, зона сонячних ванн, лаунж-зона, приміщення для зберігання спорядження
- Паркінг, веломайданчик, безкоштовний ski bus взимку
- Ціна за 1 м<sup>2</sup> = \$2850 - \$3350
- Вартість номера = \$111 019 - \$269 895

- Дохід на рік = \$17 760 - \$26 990
- Прогнозована прибутковість = 10 - 16%
- Прогнозована окупність = 6,25 - 10,00 р.

## Кондоготель WOL.GREEN POLYANA



- Розташування = Поляна (Бальнеологія)
- Клас = преміум
- Забудовник = Arena
- Поверховість = 5
- Апартаментів = 95 апартаментів
- Площа номера = 25 м<sup>2</sup>, 32 м<sup>2</sup>, 55 м<sup>2</sup>, 95 м<sup>2</sup>
- Управління = керівна компанія Ribas Hotels Group
- Здача в експлуатацію: Q4 2024
- Інфраструктура = ресторан, коворкінг, спортивна зала, SPA-комплекс з басейном та лазнями, дитячий простір, власна лікувальна частина
- Паркінг, зарядки для електроавтомобілей
- Ціна за 1 м<sup>2</sup> = \$1600 / \$2400 - \$2600
- Вартість номера = \$57 600 - \$228 000

- Дохід на рік = \$8 064 - \$22 800
- Прогнозована прибутковість = 10 - 14%
- Прогнозована окупність = 7,14 - 10,00 р.

## Кондоготель Le Méandre



- Розташування = Буковель
- Клас = бізнес
- Забудовник = MBA agency
- Поверховість = 7
- Апартаментів = 164 апартаменти
- Площа номера = 27 м<sup>2</sup>, 37 м<sup>2</sup>, 45 м<sup>2</sup>
- Управління = керівна компанія
- Здача в експлуатацію: 2024
- Інфраструктура = ресторан, лаунж-зона, спорт-клуб, SPA з басейном та сауною
- Паркінг = наземний, шатл-bus до підйомника (750 м)
- Ціна за 1 м<sup>2</sup> = \$2300
- Вартість номера = \$64 000 - \$103 500

- Дохід на рік = \$6 210 - \$10 350
- Прогнозована прибутковість = 10 - 13%
- Прогнозована окупність = 7,69 - 10,00 р.

# АНОНСОВАНІ ТА ПЕРСПЕКТИВНІ ПРОЄКТИ В УКРАЇНІ

Кондотель  
LEV RESORT HOTEL



- Розташування = Поляниця
- Клас = преміум
- Забудовник = LEV DEVELOPMENT
- Поверховість = 7
- Апартаментів = 137
- Площа номера = 30 - 32 м<sup>2</sup>, 62- 67 м<sup>2</sup>
- Управління = керівна компанія Ribas Hotels Group
- Здача в експлуатацію: Q1 2024
- Інфраструктура = басейн, фітнес-зона, ресторан, дитяча кімната, приміщення для зберігання спорядження, лобі-бар, 2 переговорні, конференц-зал на 200 осіб
- Паркінг = підземний + гостьовий
- Ціна за 1 м<sup>2</sup> = \$5100 - \$5600
- Вартість номера = \$175 000 - \$310 000

- Дохід на рік = \$19 250 - \$31 000
- Прогнозована прибутковість = 10 - 11%
- Прогнозована окупність = 9,09 - 10,00 р.

Кондотель  
LEV CITY HOTEL



- Розташування = м. Львів
- Клас = преміум
- Забудовник = LEV DEVELOPMENT
- Поверховість = 6
- Апартаментів = 87 апартаментів
- Площа номера = 18 м<sup>2</sup>, 29 м<sup>2</sup>, 70 м<sup>2</sup>
- Управління = керівна компанія Ribas Hotels Group
- Здача в експлуатацію: Q1 2024
- Інфраструктура = ресторан / city-кафе, патіо-зона, пральня
- Паркінг критий
- Ціна за 1 м<sup>2</sup> = \$3610 - \$3710
- Вартість номера = \$68 370 - \$236 000

- Дохід на рік = \$7 863 - \$23 600
- Прогнозована прибутковість = 10 - 11,5%
- Прогнозована окупність = 8,69 - 10,00 р.

Котеджне містечко  
AGATE RESORT & SPA



- Розташування = Микуличин
- Клас = бізнес
- Забудовник = MBA AGENCY
- Поверховість = 2
- Апартаментів = 37 котеджів / таунхаусів
- Площа номера = 43 м<sup>2</sup>, 48 м<sup>2</sup>, 81 м<sup>2</sup>, 105 м<sup>2</sup>
- Управління = керівна компанія Ribas Hotels Group
- Здача в експлуатацію: 2022 / 2023 / 2024
- Інфраструктура = басейн з підігрівом, оглядова тераса, чан / сауна, джакузі, контактний зоопарк, піші- та веломаршрути, SPA-салон, ресторан
- Паркінг наземний
- Ціна за 1 м<sup>2</sup> = \$2465 - \$2790
- Вартість номера = \$100 000 - \$300 000

- Дохід на рік = \$13 000 - \$30 000
- Прогнозована прибутковість = 10 - 13%
- Прогнозована окупність = 7,69 - 10,00 р.

- **Зростання популярності** – через «ковідні» зміни на ринку комерційної нерухомості сучасні формати (брендовані сервісні апартаменти та кондоготелі) стрімко масштабуються. За 2020–2023 роки в Україні **на різних стадіях** реалізації перебувають **~47 проєктів апарт-готелів**, які продають номери та апартаменти, а за попередні 28 років незалежності були реалізовані лише 3 подібних проєкти.
- **Розширення географії покриття** – стрімкий розвиток нових форматів спостерігається в туристичних / рекреаційних регіонах (особливо Львівська та Івано-Франківська області), а не тільки в мегаполісах, як раніше.
- **Ринок альтернативних інвестицій** – з'являються спеціалізовані фонди та платформи, які сприяють інвестуванню в сервісні апартаменти та кондоготелі, що робить це більш доступним для різних класів інвесторів.
- **Розвиток платформ з бронювання** – платформи короткострокової оренди, як Airbnb та Booking, зробили доступ до апартаментів і кондоготелів більш простим і зручним, збільшивши їхню популярність серед подорожувальників.
- **Збільшення прибутковості / пришвидшення окупності** – сервісні апартаменти та кондоготелі забезпечують досягнення вищої прибутковості (10–15% річних) порівняно зі звичайними орендними квартирами. Середня окупність інвестиції становить 7–8 років, навіть за середньорічної заповнюваності на 50–60%.
- **Модель гнучкості в оренді** – сервісні апартаменти і кондоготелі надають інвесторам можливість комбінувати власне використання та короткострокову оренду. Ця гнучкість в оренді може зробити інвестиції більш привабливими.
- **Зростання попиту від корпоративних клієнтів** – робочі відрядження часто потребують продовженого проживання в одному місці. Сервісні апартаменти більш привабливі для цієї аудиторії.
- **Безпека та зручність для інвесторів** – сучасні технології та професійний менеджмент готелю можуть забезпечити інвесторам більшу безпеку та зручність у керуванні їхньою нерухомістю.

# ЦІЛЬОВА АУДИТОРІЯ, ЯКА ІНВЕСТУЄ В КОНДОГОТЕЛІ

## ЕМОЦІЙНО-ІМПУЛЬСИВНІ ІНВЕСТОРИ



~65%

Не мають глибоких знань в інвестиціях, хоча намагаються це приховати. Глибоко не занурюються в фінансово/математичні аспекти інвестицій, часто обирають емоційно та імпульсивно: за картинкою, презентацією, обіцянкою живої людини. Оцінюють привабливість об'єкта через призму власного сприйняття: «чи жив би я тут», «чи подобається мені те чи інше».

Проектують на себе, обирають «за відчуттями». Не задумуються про природу інвестиційної дохідності, порівнюють лише цифри. Прагнуть бути «власником об'єкта», впливати на його роботу, **стати причетним до чогось великого**. Для них подібна інвестиція - це життєва подія, на відміну від прагматичних, для яких - це бізнес. Прагнуть отримати пасивний дохід, щоб менше

### ЕТАП ЖИТТЄВОГО ЦИКЛУ В ІНВЕСТИЦІЯХ:

Мають досвід інвестування переважно в житлову нерухомість, або не мають взагалі (для мікроінвесторів).

## ПРАГМАТИЧНІ ІНВЕСТОРИ



~35%

Як правило, це підприємці з тривалим досвідом в бізнесі, що мають досить широкий інвестиційний портфель та досить глибокі знання в різних сферах інвестицій. Їхнє основне завдання - диверсифікація портфеля новими, надійними інструментами. Вони розглядають інвестиції в першу чергу з математичної точки зору і коли оцінюють інвестицію, то керуються логікою «інвестиція - це, насамперед, про вихід з активу».

Для них інвестування - це системний процес, у якому зазвичай є певний перелік критеріїв, без яких вони не заходять в інвестицію.

### ЕТАП ЖИТТЄВОГО ЦИКЛУ В ІНВЕСТИЦІЯХ:

багаторічний досвід інвестування в різні активи, в т.ч. закордонні.

### 📉 ЕМОЦІЙНО-ІМПУЛЬСИВНІ ІНВЕСТОРИ

- Страх втратити постійний прибуток, «втратити все»
- Страх через невизначеність: невизначеність, побудується чи ні, принесе кошти чи ні
- Не бажання займатись управлінням житловою нерухомістю, вирішувати операційні питання (здача квартир в оренду займає забагато часу та потребує зусиль)
- Низькі відсотки
- Затримки по здачі об'єкта
- Невідповідність обіцянки по прибутковості реальним показникам (як правило, якщо обіцяють 9-17% доходності, то вони очікують 17)
- Нерозуміння того, як далі буде жити об'єкт: управління, завантаженість, прибутковість. Емоційно переймаються цими питаннями.

### 📦 ПРАГМАТИЧНІ ІНВЕСТОРИ

- Мають складнощі із виведенням капіталу за кордон, тому шукають інструменти для інвестицій в Україні через те, що:
- Не мають можливості управляти своїми активами за кордоном самостійно
- Усвідомлюють значення інфляції стосовно їхнього капіталу
- Відчувають обмеженість варіантів для інвестицій в Україні
- Неврегульованість сфери інвестицій в українському законодавстві
- Скаржаться на якість українських інвестиційних інструментів: юридичні аспекти, захищеність інвестора, ефективність управління активами
- Ключовий напрям витрат особистого часу - власний бізнес, що створює брак часу на управління інвестиціями
- Проблемою є нерозуміння того, як вийти з активу

 ЕМОЦІЙНО-ІМПУЛЬСИВНІ ІНВЕСТОРИ

- Бути дотичним до чогось великого - стати співвласником готелю, «готельєром»
- Отримати місце привабливе для життя самому собі
- Мати можливість пожити та запросити друзів: користуватись широким спектром послуг, отримувати «плюшки»
- Підвищити особистий престиж, отримати статус «інвестора», «експерта в інвестиціях»
- Прагнуть отримати «щось осяжне», інвестуючи в щось зрозуміле
- Забезпечити високий пасивний дохід, водночас прагнуть «мінімального ризику»
- Не працювати або працювати менше і якісно жити завдяки інвестиціям
- Прозора звітність та контроль життя об'єкта в коротких періодах часу, скільки отримує покоївка і т.д. (додаток Ribas це більше для них)

 ПРАГМАТИЧНІ ІНВЕСТОРИ

- Розуміння прозорого механізму виведення коштів
- Безпечність інвестицій
- Можливість припаркувати крупний чек
- Можливість інвестувати в закордонні об'єкти
- Прагнуть мінімальної залученості в управлінні активом: готові повернутись до оцінки активу через 2-3 роки
- Від українських активів в сфері нерухомості не очікують надприбутків, ключове - мінімізація ризиків
- Надійність та репутація керівної компанії
- Стабільний, прогнозований показник ROI

Емоційними інвесторами керують страхи та вигоди, а прагматичними – чіткі завдання. Емоційні інвестують заощадження, а прагматичні – вільні кошти.

## ПРОДУКТИ-ЗАМІННИКИ (?) КУДИ ТА ЧОМУ НЕ ІНВЕСТУЮТЬ

- **Криптовалюти** - високоволатильний ринок, щось незрозуміле та ризиковане, треба розбиратись в цьому та приділяти час. «Сьогодні в тебе 100 тисяч, а завтра 10».

- **Військові облигації** - зараз майже неможливий вихід з цієї інвестиції.

- **Франшиза** - потребує залученості, це те ж саме, що придбати ще один бізнес. А від інвестицій очікується мінімальна залученість. Плюс по факту часто не виходить те, що було обіцяне та прогнозоване на старті.

- **Інший\новий бізнес** - зазвичай потребує більше капіталовкладень, ніж плануєш для запуску.

- **Стартапи** - ризиковано, бо може злетіти та дати x10, а можеш втратити все.

- **Технопарки** не дають обіцяні відсотки.

- **Земля** - документально незахищений внаслідок недосконалої системи державного регулювання.

- **Нерухомість за кордоном** має складнощі з логістикою коштів, незрозуміло і складно керувати цим на відстані, зараз немає можливості переглянути їх перед інвестуванням.

- **Фондовий ринок** - проблеми з виведення коштів з України.

- **Житлова нерухомість та комерційна** - забирає час на управління.



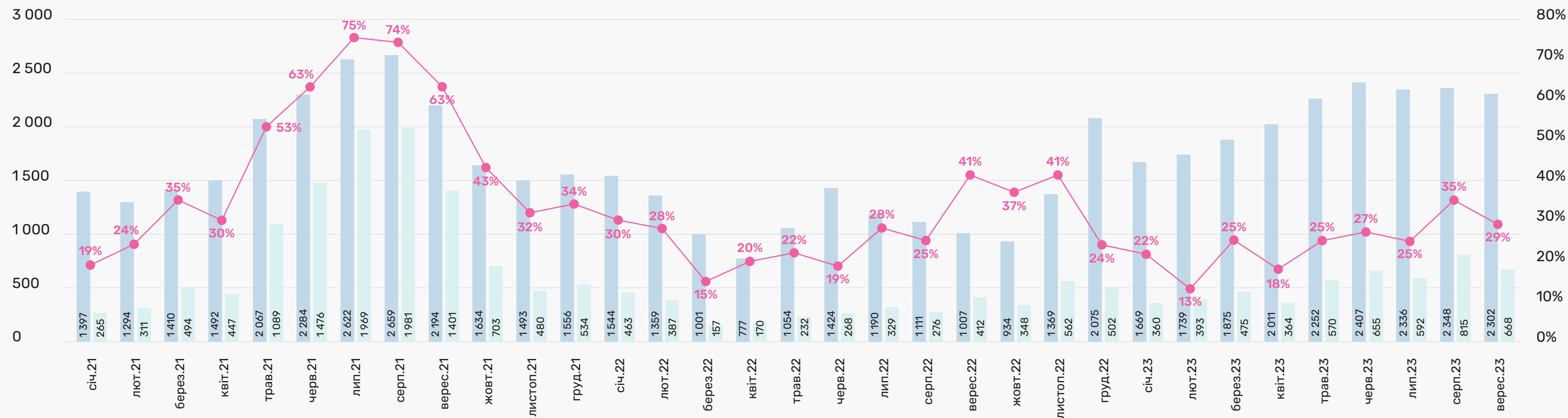
# БАЗОВІ КРІ ДІЯЛЬНОСТІ ГОТЕЛІВ: ОСС., ADR, REV PAR

Місяць	ОДЕСА <small>*Одеса: березень-травень: працювало 30% готелів. КРІ від працюючих готелів</small>			ЛЬВІВ			КИЇВ			БУКОВЕЛЬ, 4****		
	Завантаження (%)	ADR (UAH)	RevPAR (UAH)	Завантаження (%)	ADR (UAH)	RevPAR (UAH)	Завантаження (%)	ADR (UAH)	RevPAR (UAH)	Завантаження (%)	ADR (UAH)	RevPAR (UAH)
січень'21	19	1 397	265	35	2 236	783	23	1 609	370			
січень'22	30	1 544	463	55	2 509	1 372	45	1 952	875	84	3 865	3 243
січень'23	22	1 669	360	52	2 971	1 564	15	1 904	289	53	5 785	3 035
лютий'21	24	1 294	311	39	1 844	719	34	1 707	580			
лютий'22	28	1 359	387	57	2 609	1 559	36	1 943	707	72	3 415	2 451
лютий'23	13	1 739	393	50	2 686	1 340	20	1 980	396	51	5 292	2 688
березень'21	35	1 410	494	30	1 903	563	34	1 832	623			
березень'22	15*	1 001*	157*	65	2 572	1 680	16	1 997	321	86	2 375	2 038
березень'23	25	1 875	475	52	2 657	1 378	22	1 867	417	32	4 921	1 630
квітень'21	30	1 492	447	20	1 872	369	27	1 697	460			
квітень'22	20*	777*	170*	83	2 875	2 383	17	2 261	389	50	1 789	888
квітень'23	18	2 011	364	51	2 557	1 268	18	2 011	364	28	3 354	923
травень'21	53	2 067	1 089	41	2 060	850	43	1 836	780			
травень'22	22	1 054	232	67	2 625	1 751	16	1 643	266	30	1 245	365
травень'23	25	2 252	570	57	2 547	1 454	21	1 922	404	39	3 467	1 356
червень'21	63	2 284	1 476	60	2 439	1 557	66	2 031	1 345			
червень'22	19	1 424	268	53	2 350	1 238	15	1 836	268	24	1 406	344
червень'23	27	2 407	655	53	2 499	1 329	27	1 941	517	64	3 039	1 931
липень'21	75	2 622	1 969	71	2 469	1 761	74	2 142	1 589	78	2 016	1 579
липень'22	28	1 190	329	46	2 392	1 108	12	1 988	247	47	1 461	680
липень'23	25	2 336	592	56	2 597	1 454	26	1 930	497	88	3 651	3 201
серпень'21	74	2 659	1 981	73	2 709	1 975	70	2 258	1 588	68	2 088	1 414
серпень'22	25	1 111	276	51	2 362	1 201	16	1 981	311	81	1 748	1 414
серпень'23	35	2 348	815	55	2 657	1 458	29	1 958	554	86	3 759	3 231
вересень'21	63	2 194	1 401	73	2 488	1 817	74	2 236	1 642	48	1 956	944
вересень'22	41	1 007	412	50	2 362	1 201	18	1 636	300	51	1 855	955
вересень'23	29	2 302	668	60	2 410	1 436	60	2 410	1 436	68	3 210	2 186
жовтень'21	43	1 634	703	60	2 417	1 481	65	2 216	1 446	62	1 814	1 117
жовтень'22	37	934	348	46	2 381	1 099	15	1 920	293	56	2 027	1 134
листопад'21	32	1 493	480	41	2 028	822	53	2 147	1 130	39	1 355	552
листопад'22	41	1 369	562	45	2 411	1 095	20	1 728	343	46	2 834	1 297
грудень'21	34	1 556	534	53	2 239	1 240	52	2 081	1 090	59	2 845	1 908
грудень'22	24	2 075	502	54	2 739	1 483	20	1 728	343	51	4 515	2 313

6.01

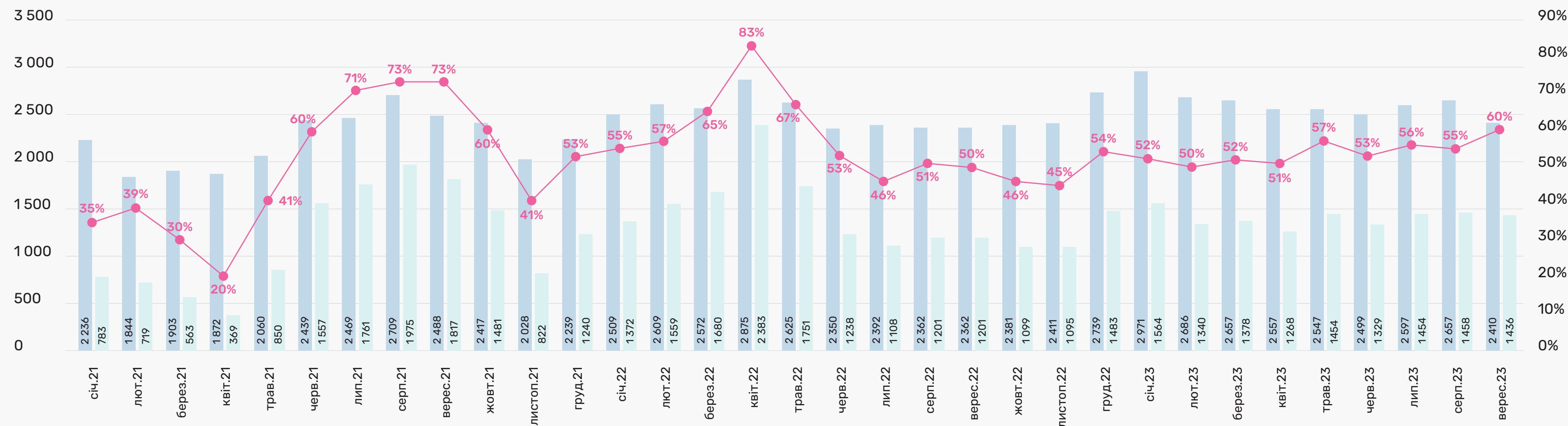
# ОДЕСА

ADR (UAH) RevPAR (UAH) Середньорічне завантаження готелів, %



# ЛЬВІВ

ADR (UAH) RevPAR (UAH) Середньорічне завантаження готелів, %



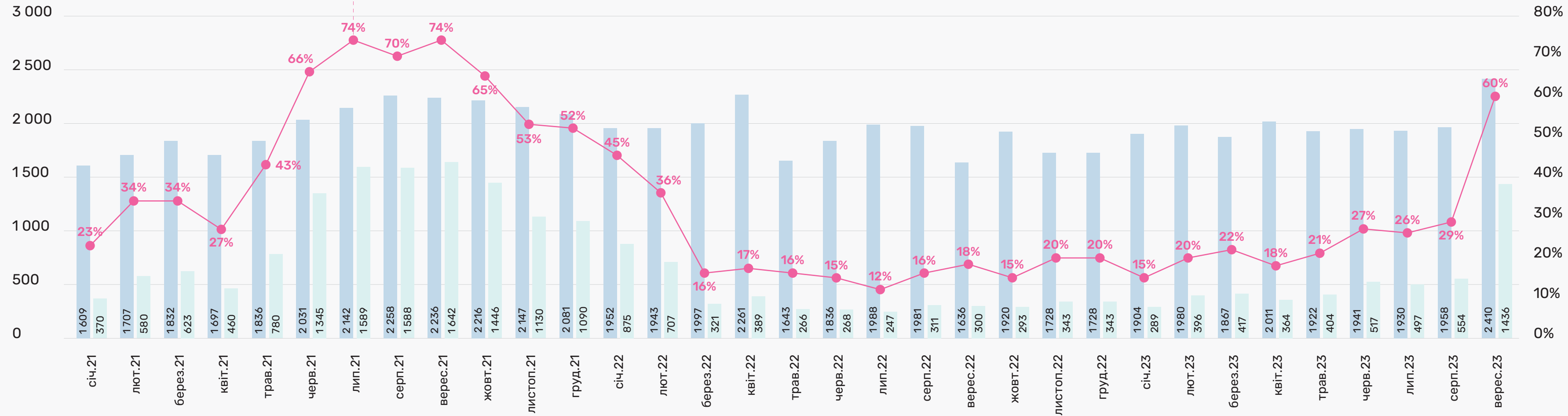
6.01

КИЇВ

ADR (UAH) RevPAR (UAH) Середньорічне завантаження готелів, %

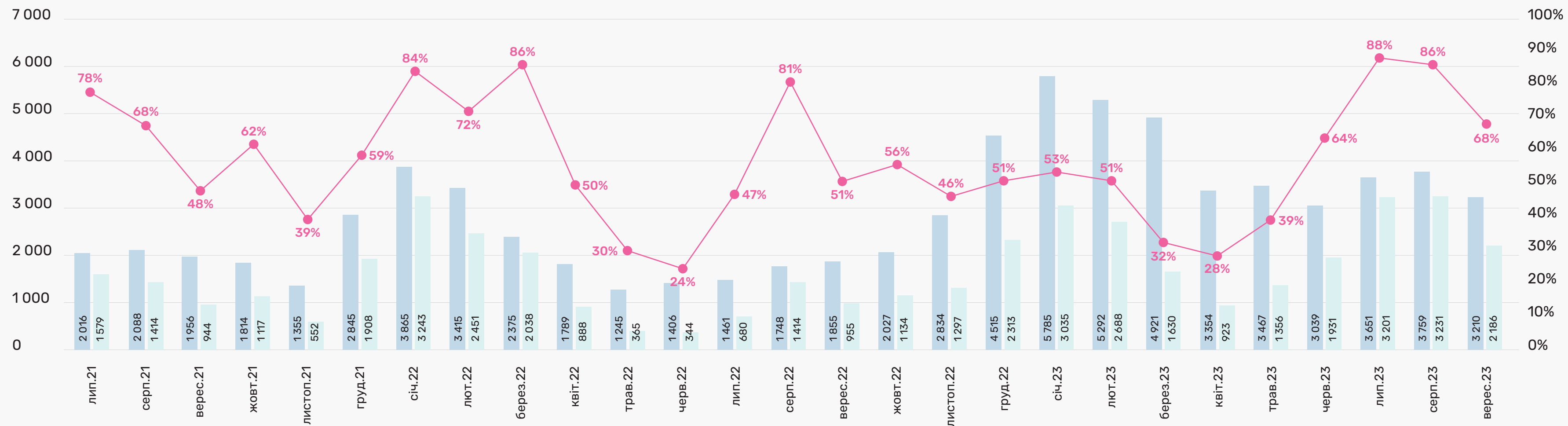


Безвізовий режим для Саудівської Аравії, Бахреїну, Кувейту, Оману та відкриття повітряного сполучення



## БУКОВЕЛЬ

ADR (UAH) RevPAR (UAH) Середньорічне завантаження готелів, %



# ТИПОВІ ХАРАКТЕРИСТИКИ ГОТЕЛІВ МІЖНАРОДНИХ ОПЕРАТОРІВ HILTON HOTELS & RESORT

Технічні характеристики	Hampton Inn	Garden Inn	Homewood Suites	DoubleTree
Сегмент / позиціювання	Midscale	Midscale	Upper Midscale	Upscale
Зірковість	**	**	***	****
Типова кількість номерів	100-250	80-150	80-200	150-300
Рекомендована кількість номерів	150	100	150	200
Площа номера	30 - 32 м <sup>2</sup>	25 м <sup>2</sup>	45 м <sup>2</sup>	38 м <sup>2</sup>
Gross Floor Area на номер	45 - 65 м <sup>2</sup>	50 - 60 м <sup>2</sup>	55 - 75 м <sup>2</sup>	50 - 60 м <sup>2</sup>
Площа готелю	7 500 - 10 000 м <sup>2</sup>	4 000 - 6 000 м <sup>2</sup>	9 000 - 10 000 м <sup>2</sup>	7 600 - 11 400 м <sup>2</sup>
Типова інфраструктура	Лобі	Лобі, бар	Лобі, кухня	Ресторан, бар
Розмір паркування	80-150 паркомісць	50-100 паркомісць	100-150 паркомісць	150-200 паркомісць
Occupancy in Europe	75%	70%	80%	85%
ADR	\$110	\$90	\$140	\$160
RevPAR	\$82	\$63	\$112	\$136

Вартість на номер	Hampton Inn	Garden Inn	Homewood Suites	DoubleTree
Будівельно-монтажні роботи	\$75-125 тис.	\$80-140 тис.	\$85-150 тис.	\$90-160 тис.
FF&E - Меблювання та оздоблення	\$12-20 тис.	\$13-22 тис.	\$15-25 тис.	\$15-25 тис.
OS&E - Робочі запаси та обладнання	\$2-4 тис.	\$2-4 тис.	\$2,5-5 тис.	\$2,8-5 тис.

# ТИПОВІ ХАРАКТЕРИСТИКИ ГОТЕЛІВ МІЖНАРОДНИХ ОПЕРАТОРІВ INTERCONTINENTAL HOTELS GROUP (IHG)

LUXURY	UPSCALE
  	    
UPPER MIDSCALE	MIDSCALE
 	  
TIMESHARE	
	

Технічні характеристики	Holiday Inn	Holiday Inn Express	Staybridge Suites	Candlewood Suites
Сегмент / позиціонування	Upper Midscale	Midscale	Midscale	Midscale
Зірковість	****	***	****	***
Типова кількість номерів	150-400	100-300	75-150	75-150
Рекомендована кількість номерів	200	150	100	100
Площа номера	32 - 36 м <sup>2</sup>	25 - 30 м <sup>2</sup>	45 - 50 м <sup>2</sup>	30 - 35 м <sup>2</sup>
Gross Floor Area на номер	55 - 70 м <sup>2</sup>	50 - 60 м <sup>2</sup>	75 - 90 м <sup>2</sup>	60 - 70 м <sup>2</sup>
Площа готелю	12 000 - 16 000 м <sup>2</sup>	9 000 - 12 000 м <sup>2</sup>	9 000 - 13 500 м <sup>2</sup>	9 000 - 13 500 м <sup>2</sup>
Типова інфраструктура	Лобі, ресторан, бар	Лобі, ресторан	Лобі, кухня	Лобі, кухня
Розмір паркування	100-200 паркомісць	80-150 паркомісць	80-150 паркомісць	80-150 паркомісць
Осиряну в Європі	75%	80%	85%	80%
ADR	\$120	\$100	\$150	\$130
RevPAR	\$90	\$80	\$128	\$104

Вартість на номер	Holiday Inn	Holiday Inn Express	Апартаменти Staybridge Suites	Апартаменти Candlewood Suites
Будівельно-монтажні роботи	\$75-150 тис.	\$50-100 тис.	\$80-150 тис.	\$60-120 тис.
FF&E - Меблювання та оздоблення	\$12-20 тис.	\$8-15 тис.	\$15-25 тис.	\$10-18 тис.
OS&E - Робочі запаси та обладнання	\$2-4 тис.	\$1,5-3 тис.	\$2,5-5 тис.	\$2-4 тис.

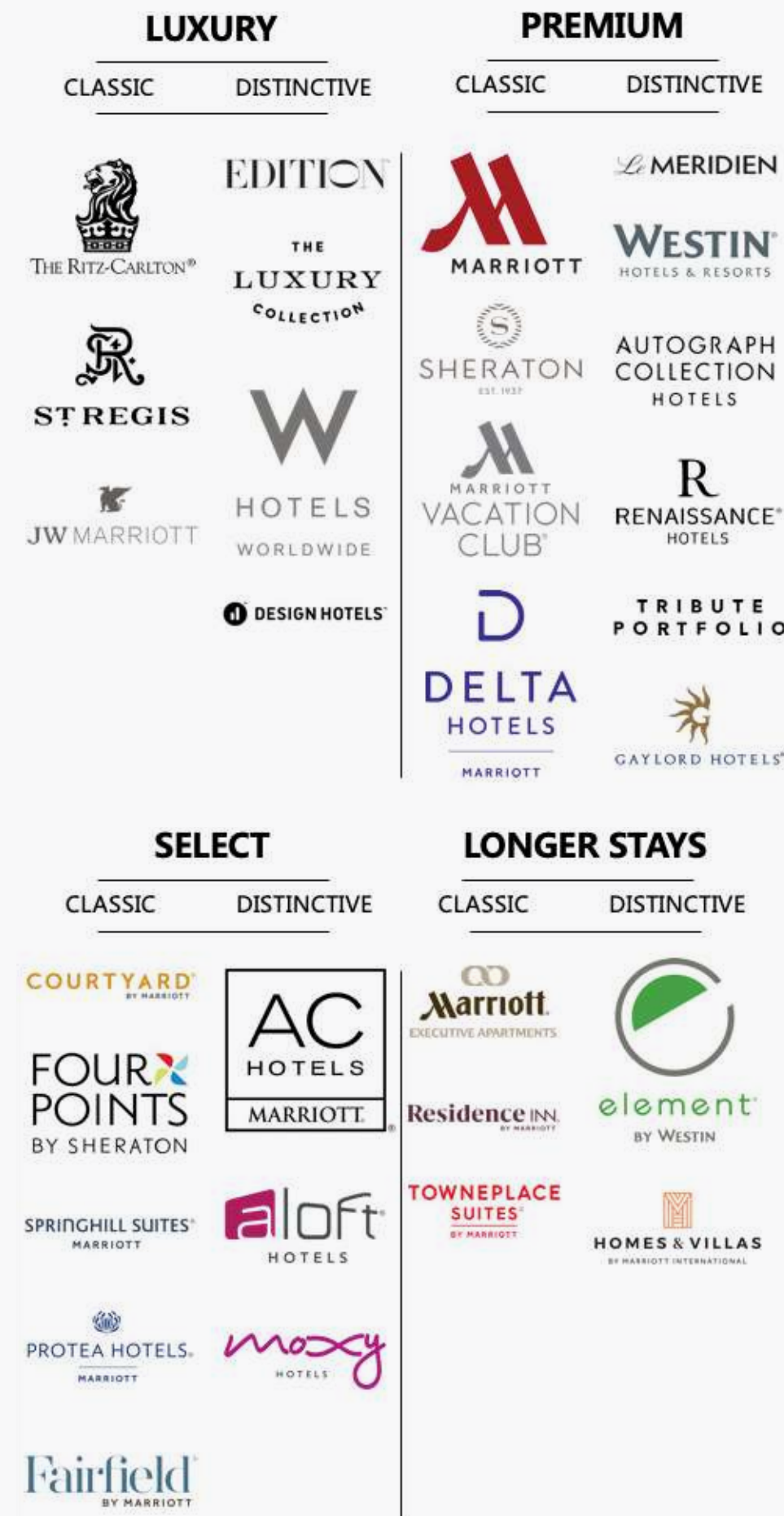
# ТИПОВІ ХАРАКТЕРИСТИКИ ГОТЕЛІВ МІЖНАРОДНИХ ОПЕРАТОРІВ ACCOR HOTELS

BRANDS	INTERNATIONAL
LUXURY	
UPSCALE	
MIDSCALE	
ECONOMY	
BUDGET	

Технічні характеристики	Ibis	Mercure	Adagio	Novotel
Сегмент / позиціонування	Economy	Midscale	Midscale	Upper Midscale
Зірковість	**	***	***	****
Типова кількість номерів	150-300	100-250	100-200	200-400
Рекомендована кількість номерів	200	150	150	300
Площа номера	18 - 22 м <sup>2</sup>	25 - 30 м <sup>2</sup>	30 - 35 м <sup>2</sup>	28 - 32 м <sup>2</sup>
Gross Floor Area на номер	40 - 50 м <sup>2</sup>	55 - 65 м <sup>2</sup>	65 - 80 м <sup>2</sup>	50 - 70 м <sup>2</sup>
Площа готелю	9000 - 12 000 м <sup>2</sup>	12 000 - 15 000 м <sup>2</sup>	15 000 - 20 000 м <sup>2</sup>	18 000 - 25 000 м <sup>2</sup>
Типова інфраструктура	Лобі, сніданок	Лобі, ресторан, бар	Лобі, кухня, бар	Лобі, ресторан, бар
Розмір паркування	80-150 паркомісць	100-200 паркомісць	100-200 паркомісць	150-300 паркомісць
Occupancy in Europe	75%	70%	80%	75%
ADR	\$80	\$110	\$120	\$140
RevPAR	\$60	\$77	\$96	\$105

Вартість на номер	Ibis	Mercure	Adagio	Novotel
Будівельно-монтажні роботи	\$50-100 тис.	\$75-150 тис.	\$80-160 тис.	\$80-160 тис.
FF&E – Меблювання та оздоблення	\$7-12 тис.	\$10-18 тис.	\$12-22 тис.	\$12-22 тис.
OS&E – Робочі запаси та обладнання	\$1,2-2,5 тис.	\$2-4 тис.	\$2,5-5 тис.	\$2,5-5 тис.

# ТИПОВІ ХАРАКТЕРИСТИКИ ГОТЕЛІВ МІЖНАРОДНИХ ОПЕРАТОРІВ MARIOTT HOTELS



Технічні характеристики	Courtyard by Marriott	Delta Hotels	Moxy Hotels	Residence Inn
Сегмент / позиціювання	Midscale	Upscale	Upper Midscale	Upper Midscale
Зірковість	***	****	***	***
Типова кількість номерів	100-250	150-350	150-300	150-400
Рекомендована кількість номерів	150	200	200	250
Площа номера	32 - 36 м <sup>2</sup>	40 - 45 м <sup>2</sup>	18 - 22 м <sup>2</sup>	28 - 32 м <sup>2</sup>
Gross Floor Area на номер	70 - 80 м <sup>2</sup>	85 - 95 м <sup>2</sup>	45 - 55 м <sup>2</sup>	70 - 85 м <sup>2</sup>
Площа готелю	9000 - 12 000 м <sup>2</sup>	12 000 - 16 000 м <sup>2</sup>	10 000 - 15 000 м <sup>2</sup>	12 000 - 18 000 м <sup>2</sup>
Типова інфраструктура	Лобі, ресторан, бар	Лобі, ресторан, бар	Лобі, бар	Лобі, ресторан, кухня
Розмір паркування	80-150 паркомісць	100-200 паркомісць	80-150 паркомісць	100-200 паркомісць
Occupancy in Europe	75%	80%	70%	75%
ADR	\$1300	\$160	\$110	\$140
RevPAR	\$97	\$128	\$77	\$105

Вартість на номер	Courtyard by Marriott	Delta Hotels	Moxy Hotels	Residence Inn
Будівельно-монтажні роботи	\$75-150 тис.	\$120-175 тис.	\$80-120 тис.	\$140-180 тис.
FF&E - Меблювання та оздоблення	\$12-15 тис.	\$10-18 тис.	\$8-15 тис.	\$15-19 тис.
OS&E - Робочі запаси та обладнання	\$2-4 тис.	\$2-4 тис.	\$1,5-3 тис.	\$3-6 тис.

# ТИПОВІ ХАРАКТЕРИСТИКИ ГОТЕЛІВ МІЖНАРОДНИХ ОПЕРАТОРІВ RADISSON BLU (КАТЕГОРІЯ 4-5\*), PARK INN BY RADISSON (КАТЕГОРІЯ 3\*)

**NUMBER OF KEYS**

150+

**POSITIONING**

Upper Upscale

**LOCATIONS**

Key locations in capital cities, airport gateways and major leisure destinations

**PRODUCT**

Urban / Airport / Resorts / Serviced Apartments

**DESIGN STYLE**

Memorable / Stylish / Purposeful

**GROSS INTERNAL AREA**

ROOM SIZE 28 sqm

**GROSS INTERNAL AREA PER KEY**

55 sqm – 75 sqm

**COST PER KEY**EUR 144.5k – 171.5k  
(excluding land and developer's fees)**FF&E COST PER KEY**

EUR 23.5K – 30.5K

**OS&E COST PER KEY**

EUR 3.0K – 4.0K

**CORE BRAND SPECIFICATIONS**

No of keys	Min 150
Notional star rating	**** - *****
Segment / position	Upper Upscale / Full service
Average gross area (GIA) per key	55 - 75 m <sup>2</sup>
Standard room minimum area	Urban: 28 m <sup>2</sup> Resort: 32 m <sup>2</sup>
Parking	min 50% of keys, max - depends on location and M&E facilities capacity
Leisure	Gym Wellness, pools, steam/sauna etc. as per market demand
Meeting facilities	As per market demand
Service elevators	1/100 keys, min no. 2, 110 cm (W) x 180 cm (D) x 220 cm (H)
Fire Life Safety	Min 2 designated fire escapes Dead end corridor max 10 m Travel distance to fire escape max 35 m Sprinklers mandatory if > 6 levels / 23 m (and subject to local requirements)

**CORE BRAND SPECIFICATIONS**

No of keys	Min 150
Notional star rating	*** - ****
Segment / position	Midscale full service
Average gross area (GIA) per key	Square room: 40 m <sup>2</sup> , Rectangular room: 45 - 50 m <sup>2</sup>
Standard room minimum area	Square : 21 m <sup>2</sup> , Rectangular : 24 m <sup>2</sup>
Parking	min 50% of keys, max - depends on location and M&E facilities capacity
Fitness	Mainly cardio, min 2 bays
Meeting facilities	As per market demand
Guest corridors	min width: 1.4 m single-, 1.6 m double loaded, min height: 2.3 m
Guest elevators	1/100 keys, min no. 2, 110 cm (W) x 140 cm (D) x 220 cm (H), with key card control
Service elevators	1/100 keys, min no. 2, 110 cm (W) x 180 cm (D) x 220 cm (H)
Fire Life Safety	Min 2 designated fire escapes Dead end corridor max 10 m Travel distance to fire escape max 35 m



# ПОРІВНЯННЯ ВАРТОСТІ СПОРУДЖЕННЯ ДЕЯКИХ МІЖНАРОДНИХ ГОТЕЛІВ



		Будівельно-монтажні роботи (без урахування вартості землі)		Інженерія, ОВІК, оздоблювальні роботи		Меблювання та обладнання	
		За готель	На номер	За готель	На номер	За готель	На номер
		AmericInn Hotel and Suites	78	\$5,986,000	\$77,000	\$5,031,000	\$65,000
AmericInn Lodge and Suites/Motel and Suites	49	3,885,000	79,000	3,259,000	67,000	368,000	8,000
Baymont Inn and Suites	67	4,329,000	65,000	3,200,000	48,000	490,000	8,000
Candlewood Suites	122	7,694,000	63,000	5,912,000	49,000	863,000	8,000
Clarion	125	9,549,000	77,000	7,188,000	58,000	1,125,000	9,000
Clarion Suites	125	9,671,000	78,000	7,188,000	58,000	1,125,000	9,000
Comfort Inn/Comfort Inn and Suites	84	4,631,000	55,000	3,360,000	40,000	504,000	6,000
Comfort Suites	87	5,185,000	60,000	3,915,000	45,000	566,000	7,000
Country Inn and Suites	70	4,332,000	62,000	3,115,000	45,000	560,000	8,000
Fairfield Inn**	80 to 110	6,445,000	81,000	3,840,000	48,000	480,000	6,000
Fairfield Inn and Suites							
Room count range of 80-110 rooms**	80 to 110	6,845,000	86,000	4,120,000	52,000	520,000	7,000
Room count range of 120-150 rooms***	120 to 150	9,300,000	78,000	6,060,000	51,000	780,000	7,000
HamptonInn	81	6,254,000	77,000	4,250,000	53,000	750,000	9,000
Hampton Inn and Suites	102	8,509,000	84,000	5,900,000	58,000	1,000,000	10,000
Holiday Inn Express/Hotel and Suites	80	5,947,000	75,000	4,440,000	56,000	775,000	10,000
Holiday Inn Resort	250	22,262,000	89,000	18,018,000	73,000	3,000,000	12,000
Holiday Inn/Hotel & Suites	100	8,435,000	85,000	6,250,000	63,000	1,325,000	14,000
Howard Johnson	100	5,208,000	53,000	3,900,000	39,000	625,000	7,000
La Quinta Inn	100	5,288,000	53,000	3,910,000	39,000	628,000	7,000
La Quinta Inn & Suites	106	6,118,000	58,000	4,622,000	44,000	669,000	7,000
MainStay Suites	96	5,590,000	59,000	4,128,000	43,000	576,000	6,000
Quality Inn	100	5,059,000	51,000	3,750,000	38,000	450,000	5,000
Quality Inn and Suites	100	5,462,000	55,000	4,000,000	40,000	550,000	6,000
Quality Suites	100	5,930,000	59,000	4,250,000	43,000	550,000	6,000
Ramada	100	5,252,000	53,000	3,950,000	40,000	623,000	6,000
Ramada Plaza	150	9,352,000	62,000	7,000,000	47,000	1,400,000	10,000
Sleep Inn	80	4,254,000	53,000	3,200,000	40,000	360,000	5,000
Sleep Inn and Suites	80	4,182,000	52,000	3,040,000	38,000	440,000	6,000
TownePlace Suites****	100 to 130	7,744,000	78,000	4,600,000	46,000	650,000	7,000
Wingate Inn	100	6,208,000	62,000	4,700,000	48,000	750,000	8,000
aloft	136	15,883,000	117,000	10,500,000	77,000	2,750,000	21,000
Cambria Suites	129	10,149,000	79,000	7,418,000	58,000	1,355,000	11,000
Courtyard							
Room count range of 80-110 rooms**	80 to 110	8,408,000	106,000	4,760,000	60,000	772,000	10,000
Room count range of 20-150 rooms***	120 to 150	11,501,000	96,000	7,020,000	59,000	1,158,000	10,000
Crowne Plaza	300	37,235,000	124,000	30,538,000	102,000	4,250,000	14,000
Crowne Plaza Resort	250	34,426,000	138,000	27,864,000	112,000	4,425,000	18,000
Crowne Plaza Suites	300	39,124,000	131,000	32,375,000	108,000	4,250,000	14,000
Doubletree	250	30,504,000	122,000	21,250,000	85,000	5,250,000	21,000
Doubletree Guest Suites	250	33,435,000	134,000	23,750,000	95,000	6,000,000	24,000
Element	123	18,558,000	151,000	13,000,000	106,000	2,875,000	24,000
Embassy Suites							
Room count at 145 rooms	145	20,965,000	145,000	13,050,000	90,000	3,900,000	27,000
Room count at 156 rooms	156	21,692,000	139,000	13,500,000	87,000	4,175,000	27,000
Room count at 250 rooms	250	34,075,000	137,000	24,000,000	96,000	6,250,000	25,000
Four Points	150	19,593,000	131,000	14,500,000	97,000	3,000,000	20,000
Hawthorn Suites	84	6,765,000	81,000	5,035,000	60,000	915,000	11,000
Hilton	300	45,635,000	153,000	33,000,000	110,000	7,000,000	24,000
Hilton Garden Inn	135	13,040,000	97,000	9,500,000	71,000	1,750,000	13,000
Homewood Suites	123	11,958,000	97,000	8,475,000	69,000	1,600,000	13,000
Hotel Indigo	140	12,583,000	90,000	9,550,000	68,000	1,550,000	11,000
Hyatt Place	127	11,591,000	91,000	6,975,000	55,000	3,000,000	24,000
Hyatt Summerfield Suites	125	13,116,000	105,000	7,975,000	64,000	3,155,000	25,000
JW Marriott	300	66,846,000	223,000	48,600,000	162,000	6,600,000	22,000
Le Meridien	250	49,448,000	198,000	39,650,000	159,000	6,625,000	27,000
Luxury Collection	250	70,103,000	281,000	55,625,000	223,000	11,250,000	45,000
Marriott	300	54,561,000	182,000	38,400,000	128,000	5,100,000	17,000
Renaissance	300	55,186,000	184,000	39,000,000	130,000	5,100,000	17,000
Residence Inn							
Room count range of 80-110 rooms**	80 to 110	10,326,000	129,000	6,000,000	75,000	980,000	12,000
Room count range of 120-150 rooms***	120 to 150	14,280,000	119,000	8,880,000	74,000	1,470,000	12,000
Sheraton	250	43,505,000	174,000	33,800,000	135,000	6,625,000	27,000
SpringHill Suites							
Room count range of 80-110 rooms**	80 to 110	7,767,000	97,000	4,520,000	57,000	708,000	9,000
Room count range of 120-150 rooms***	120 to 150	10,482,000	88,000	6,540,000	55,000	1,050,000	9,000
Staybridge Suites	100	9,658,000	97,000	7,270,000	73,000	1,438,000	15,000
Westin	250	52,773,000	211,000	42,000,000	168,000	7,750,000	31,000
Wyndham****	300	40,647,000	136,000	30,600,000	102,000	6,000,000	20,000

## Вартість будівельно-монтажних робіт

(без урахування вартості землі) у міжнародних готелях:

- готелі економкласу: \$36 000-\$65 000 на номер
- готелі середньої цінової категорії: \$51 000-\$89 000 на номер
- готелі високої цінової категорії: \$79 000-\$281 000 на номер

## Вартість оздоблення та інженерії:

- готелі економкласу: \$23 000-\$42 000 на номер
- готелі середньої цінової категорії: \$38 000-\$73 000 на номер
- готелі високої цінової категорії: \$55 000-\$223 000 на номер

## Вартість меблювання та обладнання:

- готелі економкласу: \$4000-\$16 000 на номер
- готелі середньої цінової категорії: \$5000-\$14 000 на номер
- готелі високої цінової категорії: \$9000-\$45 000 на номер

## Сукупні витрати з будівництва готелю становитимуть:

- готелі економкласу: **\$63 000-\$123 000** на номер (16-20 м<sup>2</sup>)
- готелі середньої цінової категорії: **\$94 000-\$176 000** на номер (21-24 м<sup>2</sup>)
- готелі високої цінової категорії: **\$143 000-\$549 000** на номер (28-32 м<sup>2</sup>)

# ДИНАМІКА ОПОСЕРЕДКОВАНОЇ ВАРТОСТІ СПОРУДЖЕННЯ ЖИТЛА В УКРАЇНІ

Область	січень 2018	січень 2019	січень 2020	січень 2021	січень 2022	січень 2023
<b>Україна</b>	<b>11 138</b>	<b>11 849</b>	<b>13 635</b>	<b>13 231</b>	<b>16 003</b>	<b>20 259</b>
Вінницька	10 764	11 426	13 148	12 759	15 431	19 536
Волинська	10 731	11 390	13 108	12 719	15 383	19 475
Дніпропетровська	10 823	11 488	13 220	12 828	15 515	19 641
Донецька	11 724	12 446	14 322	13 898	16 809	21 280
Житомирська	9 802	10 416	11 986	11 631	14 067	17 809
Закарпатська	9 689	10 287	11 837	11 486	13 892	17 588
Запорізька	10 816	11 476	13 206	12 815	15 499	19 622
Івано-Франківська	10 034	10 655	12 261	11 898	14 390	18 217
Київська	11 149	11 834	13 618	13 215	15 983	20 234
Кіровоградська	9 500	10 071	11 589	11 246	13 601	17 219
Луганська	10 707	11 367	13 080	12 692	15 351	19 434
Львівська	11 095	11 785	13 562	13 160	15 916	20 150
Миколаївська	11 129	11 832	13 615	13 212	15 979	20 230
Одеська	10 702	11 352	13 063	12 676	15 331	19 409
Полтавська	9 932	10 536	12 124	11 765	14 229	18 014
Рівненська	10 990	11 638	13 393	12 996	15 718	19 899
Сумська	10 460	11 116	12 792	12 413	15 013	19 006
Тернопільська	10 460	11 107	12 781	12 403	15 000	18 990
Харківська	11 727	12 454	14 332	13 907	16 820	21 294
Херсонська	10 156	10 781	12 406	12 039	14 560	18 433
Хмельницька	10 739	11 404	13 123	12 734	15 401	19 498
Черкаська	10 991	11 671	13 430	13 032	15 762	19 954
Чернівецька	10 328	10 968	12 622	12 248	14 813	18 753
Чернігівська	11 149	11 864	13 653	13 248	16 023	20 285
Київ	13 047	13 849	15 937	15 465	18 704	23 679



Міністерство розвитку громад та територій України наказом №139 від 09-03-2023 затвердило та рекомендувало до застосування прогнозні середньорічні показники опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України станом на 01/01/2023.

**Показники** стосуються загальної площі (GBA) та **не враховують:**

- вартість залучення земельної ділянки (+8-15%);
- рекламу, маркетинг та витрати на просування комплексу;
- вартість залучення фінансових ресурсів;
- витрати на організацію роботи відділу продажів;
- деякі інші статті.

**Для коректної оцінки собівартості м<sup>2</sup>** продажної площі (GSA) необхідно **додатково** вводити поправку на втрати МЗК, коридори, проходи, сходові клітини, ліфтові вузли тощо **(+20-25%)**.

- **Собівартість** спорудження житла в динаміці **збільшується на 16,1% щорічно** завдяки зміні вартості будівельних матеріалів, оплаті праці робітників, впровадженню сучасних технологій: панорамного скління, навісних фасадних систем, автономних та передових інженерних систем (теплові насоси, генератори, сонячні панелі, кондиціювання, вентиляція, центральний пилосос).
- На тлі великої пропозиції **вимоги реальних покупців** до матеріалів, громадських зон, інфраструктури **збільшуються**.

- **У складі** портфеля брендів майже **кожної міжнародної готельної мережі** сьогодні **присутні** варіанти із сервісними апартаментами або номери із можливістю довшого перебування: Hilton Hotels & Resort (Homewood Suites), InterContinental Hotels Group (Staybridge Suites, Candlewood Suites), Accor Hotels (Adagio), Marriott Hotels (Residence Inn, Townerplace suites, Homes & Villas) тощо.
- **Собівартість** спорудження житлової та готельної нерухомості в Україні в динаміці **збільшується на 16,1% щорічно** завдяки зростанню вартості будівельних матеріалів, оплаті праці робітників, впровадженню сучасних технологій: панорамного скління, навісних фасадних систем, автономних та передових інженерних систем (теплові насоси, генератори, сонячні панелі, кондиціонування, вентиляція, системи безпеки) тощо.
- На тлі великої пропозиції **вимоги реальних інвесторів** / покупців до матеріалів, громадських зон, інфраструктури **збільшуються**, що викликає додаткове зростання вартості об'єктів.

Стаття витрат	Середня вартість для міжнародного готелю	Середня вартість для національного готелю	Різниця в процентах (%)
Будівельно-монтажні роботи	\$120 000 за номер	\$80 000 за номер	50%
FF&E – Меблювання та оздоблення	\$20 000 за номер	\$10 000 за номер	100%
OS&E – Робочі запаси та обладнання	\$4 000 за номер	\$2 000 за номер	100%
Маркетинг і реклама	\$50 000	\$25 000	100%

- **Вартість** створення **готелів / апартаментів** під керівництвом **міжнародних готельних мереж** в середньому **в 1,5-3 рази вища** за вартість українського продукту у разі аналогічного рівня якості.

# ЯКЩО У ВАС Є БУДЬ-ЯКІ ЗАПИТАННЯ АБО ВИ ХОЧЕТЕ БІЛЬШЕ ДІЗНАТИСЯ ПРО ГОТЕЛЬНУ ПРИБУТКОВУ НЕРУХОМІСТЬ

будь ласка, зверніться до нас. Ми завжди готові допомогти вам досягти вашої мети. До зустрічі!



✉ [hello@ribashotels.com](mailto:hello@ribashotels.com)

📍 [ribashotelsgroup.ua](http://ribashotelsgroup.ua)

Одеса, пр. Гагаріна, 25

Львів, вул. Д. Данилишина, 6

Київ, Майдан Незалежності, 2, Spaces

☎ +38 (097) 842 08 34

London, Unit 66129, Ground Floor 30  
Bloomsbury Street, WC1B 3QJ

☎ +447488817906

126, Marszałkowska Centre,  
Marszałkowska 134, 00-008 Warszawa

Jl. Raya Sanggingan No. 89, Ubud, Kedewatan,  
Kec. Gianyar, Kabupaten Gianyar, Bali 80571



**Артур Лупашко**

засновник готельного  
оператора Ribas Hotels Group