

- сложность прогнозирования, а также зависимость от внешних, не поддающихся контролю со стороны менеджмента факторов (например, конъюнктура рынка, фаза экономического цикла, изменение спроса и цен и т.п.);
- поскольку на самофинансирование направляется чистая прибыль, предварительно она подлежит налогообложению, в результате чего стоимость этого источника финансирования увеличивается;
- ошибочность инвестиций (поскольку рентабельность реинвестиций может быть ниже среднерыночной процентной ставки, возможного снижения эффективности рынка капитала в целом).

Решение в интересах самофинансирования владельцами будет приниматься в том случае, если рентабельность вложений в данное предприятие будет выше, чем прибыльность возможных внешних альтернатив [6, с. 215, 7, с. 171].

Выводы.

Самофинансирование – обязательное условие успешной хозяйственной деятельности организаций в условиях рыночной экономики. Было выявлено, что у предприятий есть немало источников для самофинансирования. Умение использовать их в полной мере служит залогом успеха. Предприятие, способное полностью или в значительной степени покрывать свои финансовые потребности за счет внутренних источников, получает значительные конкурентные преимущества и благоприятные возможности для роста за счет уменьшения издержек по привлечению дополнительного капитала и снижения рисков. Для того чтобы стратегия самофинансирования служила инструментом устойчивого развития, необходимо производить конкурентоспособную продукцию, рыночный спрос на которую должен иметь положительную динамику. Это позволит предприятию обеспечить высокие показатели как прибыли от реализации продукции, так и чистой прибыли, которая, в свою очередь, является одним из источников формирования собственных финансовых ресурсов предприятия.

Источники и литература:

1. Бочаров В. В. Управление денежным оборотом предприятий и корпораций / В. В. Бочаров. – М. : Финансы и статистика, 2001. – 141 с.
2. Зятковський І. В. Фінансове забезпечення діяльності підприємств : монографія / І. В. Зятковський. – Тернопіль : Економічна думка, 2000. – 214 с.
3. Иванов И. В. Финансовый менеджмент: стоимостной подход / И. В. Иванов. – М. : Альпина Бизнес Бук, 2008. – 380 с.
4. Павлова Л. Н. Финансовый менеджмент : учеб. / Л. Н. Павлова. – 2-е изд. – М. : ЮНИТИ-ДАНА, 2003. – 269 с.
5. Сироткин В. Б. Финансовый менеджмент компаний : учеб. пособие / В. Б. Сироткин; СПбГУАП. – СПб., 2001. – 226 с.
6. Терещенко О. О. Фінансова діяльність суб'єктів господарювання : навч. посіб. / О. О. Терещенко. – К. : КНЕУ, 2003. – 554 с.
7. Фінанси підприємств : підруч. / кер. авт. кол. і наук. ред. проф. А. М. Поддєрьогін. – 4-е вид. – К. : КНЕУ, 2004. – 584 с.
8. Фінансова діяльність суб'єктів господарювання : навч. посіб. / Г. І. Філіна. – 2-ге вид. – К. : Центр учбової літератури, 2009. – 320 с.
9. Экономический словарь : [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://www.ekoslovar.ru/365.html>

Тихонова Н.И., Кальченко Л.А., Кулагина О.А.

УДК 640.4(477)

АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ РАЗВИТИЯ РЫНКА ГОСТИНИЧНЫХ УСЛУГ В УКРАИНЕ

Гостиничный бизнес в Украине заметно активизировался, чему способствовали такие факторы, как: интерес международных гостиничных операторов; предстоящий чемпионат Европы по футболу; дефицит гостиничных мест; перспективы делового и туристского посещений.

С середины 90-х годов гостиничный бизнес в Украине испытывал спад в своем развитии. Зарубежные инвесторы и украинские специалисты полностью переключились на проекты недвижимости с небольшим сроком окупаемости – офисные и торговые объекты, жилье и т.д. Не способствовал развитию гостиничного бизнеса и финансовый кризис, который стал серьезной проверкой для всех отелей и гостиниц, пережить которую смогли далеко не все.

Сегодня в сфере гостиничного бизнеса в Украине наблюдается совсем иная ситуация – экспертами отмечена активизация инвесторов, чему поспособствовал целый ряд причин. Одной из основных причин стабилизации на рынке является относительная стабильность украинской экономики и политики. Данные факторы очень сильно влияют на доверие зарубежных инвесторов, возможность осуществления текущих и начало работы над новыми проектами. Это вызвано еще и неспособностью отелей и гостиниц удовлетворить существующий спрос. Благодаря повысившемуся материальному уровню граждан стал повышаться спрос на апартаменты мирового уровня, увеличился рост туристической привлекательности Украины. К примеру, за последние годы цены в гостиницах значительно повысились, но при этом количество гостей увеличилось в несколько раз.

Проблеме развития рынка гостиничных услуг и подготовке к чемпионату Европы по футболу посвящены исследования таких авторов как Марущак Т.П. [1], Григоренко Ю.Н. [2], Зарубы Д.Г. [3], Никольской Н.П. [4] и других.

Целью данной статьи является анализ состояния гостиничной сферы в Украине и перспективы ее развития.

Положительное влияние на дальнейшее развитие гостиничного бизнеса оказывают следующие тенденции: насыщение рынка недвижимости объектами с минимальным сроком окупаемости; приближение к границам Украины границ ЕС; улучшение внутри Украины инвестиционного климата; рост бизнес-активности внутри государства.

Положительные результаты дало и антикризисное управление, создавшее менее жесткие и более выгодные условия для бизнесменов, которые хотят открыть в стране отель или гостиницу.

При позитивной динамике роста спроса современный рынок гостиничной недвижимости пока еще уступает остальным секторам коммерческой недвижимости в Украине по количеству уже реализованных проектов, но, по мнению экспертов, ситуация уже меняется и так будет недолго. Такие основные проблемы украинского гостиничного бизнеса, как отсутствие государственной программы развития и недостаток серьезных западных инвестиций, уже решены. К сектору гостиничного бизнеса появился большой интерес, ситуация стабилизировалась и поэтому очень скоро данная сфера станет не только очень прибыльной для местных инвесторов, но и чрезвычайно привлекательной для зарубежных специалистов.

В последнее время как украинские, так и зарубежные эксперты стали отмечать, что гостиничный рынок Украины начинает стабилизироваться, активно развиваться – такая благоприятная ситуация отмечена впервые за долгие годы, что не может не радовать как местных бизнесменов, так и зарубежных инвесторов.

Верховная Рада приняла закон, на 10 лет освобождающий гостиницы от уплаты налога на прибыль. Сделано это в рамках подготовки к проведению в Украине Евро-2012, что несомненно является положительным фактором. Но даже с такими послаблениями сегмент гостиничного рынка в Украине за несколько лет увеличится максимум на треть. Безусловно, закон станет стимулом для строящихся гостиниц, а также для тех, кто планирует проводить определенные капитальные работы по улучшению инфраструктуры своих объектов, расширению площадей, ремонту номерного фонда. Однако, непонятен механизм применения данного льготного налогообложения, в т.ч. порядок подачи заявок на применение таких ставок, порядок контроля над выполненными капитальными работами, т.е. предстоит прояснить еще много вопросов, перед тем как этот закон начнет прозрачно работать. Кроме того, этот закон будет стимулировать собственников гостиниц проходить сертификацию на подтверждение той или иной категории гостиницы (3-5 звезд), что пока остается необязательным требованием.

Невозможно предположить, что украинские гостиницы и отели снизят стоимость своих услуг. К сожалению, прямой взаимосвязи нет – все определяет конъюнктура рынка. У каждого объекта есть свое конкурентное поле, сезонные колебания, которые непосредственно влияют на уровень цен и его изменения. Средняя стоимость номера очень дифференцирована в зависимости от класса гостиницы и места расположения. Диапазон цен очень велик. Например, в сегменте «люкс» в Киеве средняя стоимость гостиничных номеров – 3000-4000 грн. в сутки, эконом класса – от 400 до 700 грн. А средняя цена номера в четырехзвездочной гостинице в Мукачево на Западной Украине – около 500 грн. в сутки.

В целом, номерной фонд и количество самих гостиниц в Украине неизменно растет. Проблемными аспектами остаются слабая динамика их роста и соотношения цена/качество самих предложений.

Учитывая короткие сроки – до 1 сентября 2012 года и исходя из технологических процессов, процедур получения разрешений, финансового обеспечения и другие данные изменения уже вряд ли спровоцируют большой рост новых проектов.

Характеристика предприятий гостиничной сферы в Украине приведена в табл. 1.

Таблица 1. Гостиницы и другие средства размещения для временного проживания в Украине.

Год	Кол-во предприятий гостиничного типа	Кол-во номеров	Жилая площадь всех номеров, тыс. м ²
2007	1282	51686	1072,4
2008	1269	53645	1120,2
2009	1420	62165	1313,6
2010	1595	71580	1508,4
2011	1684	76019	1624,6

В первую очередь, это коснется тех объектов, которые на сегодняшний день уже прошли предпроектную стадию и стадию проектирования, и находятся на этапе строительства. Перечень этих объектов известен, большинство из них внесено в государственную программу подготовки к Евро-2012, благодаря чему по отношению к ним применяется режим максимального содействия со стороны городских властей, коммунальных служб и т.д. Если все они будут реализованы, то по оценке экспертов рост рынка (т.е. увеличение количества гостиничных мест) в принимающих городах составит от 15 до 30% в зависимости от региона.

Указанный закон был принят, чтобы сократить расходы инвесторам, а они в свою очередь могли вкладывать средства в новые проекты. Кризис очень приблизил гостиничный бизнес к европейским ценам. В Украине отельный бизнес только развивается и отсутствие большого количества предложений со стороны отелей рождает столь высокое ценообразование. Увеличение количества отелей приведет к усилению конкуренции к снижению цен.

Отмечают следующие тенденции к развитию гостиничного сегмента следующие: рост активности в сегменте делового и профессионального туризма; снижение средних долларовых цен на номера "стандарт" по отношению к концу 2010 года для гостиниц категории 5* - на 22%, 4* - на 20%, 3* - на 9%; стабильность загрузки столичных гостиниц на уровне 55-65%; возобновление строительства знаковых гостиничных проектов - Hilton, Crown Plaza, Sofitel; продолжение экспансии в Украину международных гостиничных операторов, активные переговоры об управлении рядом строящихся объектов в Киеве; развитие и активное продвижение различных программ управления гостиницами всех категорий, интеграция программ продвижения в систему on-line бронирования.

По оценкам экспертов, международные сетевые операторы заинтересованы в открытии гостиниц в крупнейших городах Украины. Основная причина такого интереса - это небольшое количество сетевых гостиниц в среднем сегменте как в Киеве, так и в других крупных городах страны. Практически все гостиничные группы, активные на постсоветском пространстве, готовы рассматривать проекты гостиниц в Киеве, Львове, Днепропетровске, Одессе, Харькове и Донецке. Такой выбор городов связан не столько с проведением Евро-2012, сколько с деловым и туристическим потенциалом этих городов. Отмечают, что, в Украине наблюдается значительный дефицит номерного фонда и качественных объектов во всех «звездных» сегментах. Однако, фактор Евро-2012 является определяющим. По данным аналитиков Knight Frank LLC Ukraine, согласно действующей национальной классификации номерной фонд гостиниц класса 3* в Киеве является достаточным и соответствует рекомендациям УЕФА по проведению Евро-2012. Сохраняется дефицит гостиниц класса 3-5* (рис.1). Однако с введением изменений в законодательство относительно национальных стандартов классификации, структура предложения изменится, в особенности в сегменте гостиниц 3-4*. Класс многих из них может быть понижен. При этом отельеры должны понимать, что они будут делать с объектом после того, как схлынет поток футбольных фанатов.

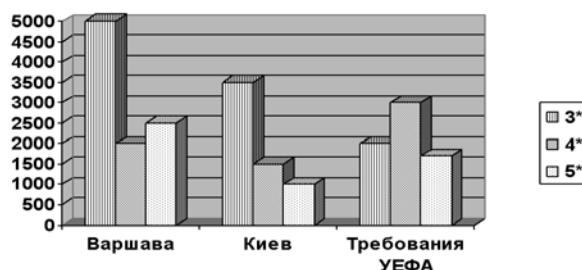


Рис.1. Обеспеченность номерным фондом гостиниц 3-5*.

Аналогичная ситуация будет складываться и в других городах, которые будут принимать матчи Евро-2012.

В настоящее время правительство Украины вносит изменения в нормативно-законодательную базу гостиничного бизнеса. Верховная Рада Украины приняла законопроект "О внесении изменений в некоторые законы Украины относительно развития и подготовки гостиничной инфраструктуры к проведению в Украине финальной части чемпионата Европы 2012 года по футболу", предусматривающий освобождение 3*, 4* и 5* гостиниц от уплаты налога на прибыль на 2011-2020 годы. Данная льгота коснется гостиниц, построенных в 2008-2012 годах в городах для проведения чемпионата по футболу в 2012 году.

В процессе подготовки к Евро-2012 ожидается принятие ряда законопроектов, предусматривающих упрощение процедуры оформления разрешительных документов и лицензирования для предприятий гостиничного бизнеса. Правительство разрабатывает законопроект, определяющий правила организации игорного бизнеса в Украине, согласно которому казино можно будет размещать во всех 5* гостиницах, а также в 3* и 4* гостиницах в Крыму, Трускавце, Моршине, Сваляве, Буковеле, Миргороде и Святогорске. Лицензии на занятия игорным бизнесом будут выдаваться на 21 год, их стоимость составит \$5 млн. Официальный туристический оператор Евро-2012 компания TUI Travel объявила о подписании договоров на 12 млн.506 тыс. номеров, что составляет более 80% от необходимых 15 млн.55 тыс. номеров в 3*, 4* и 5* гостиницах Киева, Харькова, Донецка и Львова. В марте 2010 года завершилась сделка по приобретению 50% доли в проекте строительства 5* гостиницы Hilton, которая будет возведена в Киеве.

На начало 2011 года средний показатель обеспеченности номерным фондом на 1 000 жителей Киева составил 3,6 номера, что в 2,5 раза ниже, чем в среднем по Европе. Сектор гостиниц уровня 3* и ниже в г. Киеве представлен в основном объектами с крайне низким уровнем обслуживания и небольшим набором услуг.

Таблица 2. Характеристика номерного фонда гостиниц Киева на 1 января 2011 года.

Категория гостиницы	Количество номеров
5*	930
4*	1302
3*	2806
2*	950
1*	73
Всего	6061

Дефицит качественных объектов гостиничной недвижимости в Киеве по-прежнему вызывает достаточно сильный интерес со стороны инвесторов и международных операторов. Дополнительным фактором активного развития гостиничного рынка в ближайшие годы является чемпионат Европы по футболу Евро-2012.

В ближайшие два года будет наблюдаться позитивная динамика роста количества новых объектов гостиничной недвижимости. В перспективе 2011 года, предложение на рынке гостиничной недвижимости пополнится, как минимум, на 715 номеров за счет открытия 4 новых гостиниц: 5* Fairmont Grand Hotel Kyiv, 4* Holiday Inn, 3* Ibis (Табл.3).

Таблица 3. Строящиеся гостиницы Киева, по которым уже подписаны соглашения с международными операторами.

Гостиница	Категория гостиницы	Номерной фонд
Fairmont Grand Hotel Kyiv	5*	257
Holiday Inn	4*	210
Swissotel Kyiv	5*	513
Sofitel	5*	292
Crown Plaza	4*	225
Hilton	5*	257

Выполнение требований для Евро-2012 покажет исключительно нашу надежность как страны партнера, как серьезного игрока на мировой арене. Однако, практически никак не скажется на развитии гостиничной индустрии. Наплыв болельщиков пусть даже на месяц заполнит все возможные гостиничные комплексы и общежития, однако, основных проблем сектора это не решит, и уж тем более не окупит затраты на строительство гостиниц специально под Евро-2012.

В связи с этим, Евро-2012 может служить только толчком и катализатором развития этого сектора. Решение же о развитии гостиниц должно основываться на более глубоком анализе ситуации в отрасли и оценке своих возможностей. Гостиничная база сегодня, как никогда, нуждается в развитии. Дефицит гостиниц на рынке позволяет инвесторам получить хорошую доходность реализованных проектов, которая существенно выше доходности аналогичных проектов на более зрелых рынках и это является немаловажным стимулом для привлечения ресурсов в проект и международных брендов.

Дефицит качественных гостиниц и близость Евро-2012 являются основными факторами, стимулирующими развитие гостиничного сегмента в Украине. Тем не менее, ряд проектов, по которым сегодня ведутся активные переговоры с гостиничными операторами, наиболее вероятно, будет завершен не ранее 2013 года.

Прогнозируется открытие сетевых гостиниц во многих городах, а также в рекреационных центрах (Крым, Карпаты, Трусковец). Деловую активность в вопросах развития гостиничного направления проявляют крымские власти. Так, с 2011 года, крымское правительство намерено продать на аукционах права на аренду земельных участков с целью строительства рекреационных центров и гостиниц, работающих по системе «все включено».

В целом, в результате законодательных изменений инвестиционный климат на рынке гостиничной недвижимости меняется в лучшую сторону. Однако, проблему привлекательности отельного рынка для инвесторов необходимо рассматривать в комплексе с макроэкономическими и политическими рисками. Инвесторы ждут позитивных изменений в вопросах упрощения разрешительных процедур, введения более прозрачных правил приобретения земельных участков под строительство, а также улучшению макроэкономических показателей и политической стабильности в стране.

Источники и литература:

1. Марущак Т. П. Обеспечение безопасности гостей во время проведения Евро-2012 / Т. П. Марущак // Отельер и ресторатор. – 2010. – № 5 (19). – С. 70-74.
2. Григоренко Ю. Н. Гостиничная отрасль: неуверенное оживление / Ю. Н. Григоренко // Академия гостеприимства. – 2011. – № 1. – С. 8-17.
3. Заруба Ю. Г. Украина пересмотрит критерии присвоения звезд отелям / Ю. Г. Заруба // Новости турбизнеса. – 2010. – № 10 (156). – С. 8.
4. Никольская Н. П. Гостиничный девелопмент в условиях финансового кризиса / Н. П. Никольская // Гостиничный и ресторанный бизнес. – 2009. – № 3. – С. 26-27.