TRANSPORT AND SERVICES

Anna Osipchuk
Polissia National University, Zhytomyr, Ukraine
ORCID iD: 0000-0001-8616-7124

UKRAINE'S HOTEL BUSINESS IN WARTIME: MARKET GROWTH, REGIONAL POLARIZATION, AND THE SHADOW ECONOMY PROBLEM

Abstract. The thesis analyzes the current state of Ukraine's hotel business under conditions of full-scale war. Despite the destruction or damage of part of the hotel stock, the segment demonstrates the highest resilience among all types of collective accommodation establishments: the number of hotels increased by 9.1%, motels by 10.7%, and hostels by 28.7%, while tourist bases and health resorts declined by 33.5% and 83.3% respectively. A pronounced regional polarization of the market is identified (high occupancy and long booking windows in western recreational regions versus lower indicators in the center and east), along with substantial market shadowing (about 61% of hotels operate without an official category). The necessity of modernizing the accommodation categorization system and strategic room-stock planning is substantiated in view of the forecasted post-war shortage of rooms.
Keywords: hotel business, accommodation establishments, regional polarization, shadow market, post-war tourism recovery.

Анна Осіпчук
Поліський національний університет, м. Житомир, Україна
ORCID iD: 0000-0001-8616-7124

ГОТЕЛЬНИЙ БІЗНЕС УКРАЇНИ В УМОВАХ ВІЙНИ: ЗРОСТАННЯ РИНКУ, РЕГІОНАЛЬНА ПОЛЯРИЗАЦІЯ ТА ПРОБЛЕМА ТІНІЗАЦІЇ

Анотація. У тезах проаналізовано сучасний стан готельного бізнесу України в умовах повномасштабної війни. Встановлено, що попри знищення чи пошкодження частини готельного фонду, сегмент демонструє найвищу стійкість серед усіх типів колективних засобів розміщення: кількість готелів зросла на 9,1 %, мотелів – на 10,7 %, хостелів – на 28,7 %, тоді як туристичні бази й оздоровчі заклади скоротилися на 33,5 % і 83,3 % відповідно. Виявлено виражену регіональну поляризацію ринку (висока завантаженість і довгі вікна бронювання в західних рекреаційних регіонах проти нижчих показників у центрі та на сході) і суттєву тінізацію ринку (близько 61 % готелів працюють без офіційної категорії). Обґрунтовано необхідність модернізації системи категоризації засобів розміщення та стратегічного планування номерного фонду з огляду на прогнозований повоєнний дефіцит місць.
Ключові слова: готельний бізнес, засоби розміщення, регіональна поляризація, тінізація ринку, повоєнне відновлення туризму.

Повномасштабна війна суттєво трансформувала географію та структуру попиту на послуги розміщення в Україні: частина готельного фонду зазнала

руйнувань, туристичні потоки перерозподілилися в бік безпечніших регіонів, а бізнес змушений адаптуватися до нових операційних витрат (резервне живлення, укриття, незалежний зв'язок). Водночас готельний сегмент демонструє парадоксальну стійкість і навіть зростання на тлі загального скорочення ринку колективних засобів розміщення, що потребує актуального аналізу структурних змін ринку.

Питання трансформації готельного ринку України в умовах війни висвітлено в галузевих дослідженнях Inweb та Ribas Hotels Group, РБК-Україна [2, 4, 5]. У роботі [1] досліджено внутрішні дестабілізаційні фактори готельного ринку України, розглянуто загрози стратегічного менеджменту в умовах невизначеності. Автори Кудла Н. О. та Данилюк М. О. [3] детально описують масштабне територіальне переформатування індустрії, констатуючи глибоку поляризацію. Водночас академічна оцінка цих процесів, зокрема проблеми тінізації ринку та регіональної поляризації попиту, залишається фрагментарною. Мета дослідження: проаналізувати динаміку, регіональну структуру та інституційні проблеми (тінізація) готельного бізнесу України в умовах війни та окреслити перспективи його повоєнного розвитку.

Виклад основного матеріалу. Станом на середину 2024 р. в Україні працювало 2017 готельних закладів, і їх кількість продовжує зростати попри те, що щонайменше 12 великих готелів було знищено або пошкоджено внаслідок бойових дій [1; 2]. На тлі загального скорочення ринку колективних засобів розміщення (найбільше постраждали туристичні бази – на 33,5 %, та оздоровчі заклади – на 83,3 %) готельний сегмент виявився найстійкішим: кількість готелів зросла на 9,1 %, мотелів – на 10,7 %, а хостелів – на 28,7 % [1; 2]. Поява хостелів зумовлена насамперед потребою в доступному житлі для внутрішньо переміщених осіб і волонтерів у безпечніших містах [2].

Ринок демонструє виражену регіональну поляризацію. Найбільша кількість закладів розміщення зосереджена в приморських і літніх регіонах (Одеська, Запорізька, Миколаївська, Херсонська області) – 34,0 % від загальної кількості, у регіонах ділової активності (Київ, Дніпро, Харків) – 14,2 %, у гірських рекреаційних регіонах (Львівська, Івано-Франківська) – 14,8 % [2]. При цьому саме західні рекреаційні регіони демонструють найвищі показники завантаженості (60–70 % у Львові та Карпатах проти нижчих показників у Києві й Одесі) і довші вікна бронювання (30–40 днів у Карпатах проти 1-2 тижнів у східних містах) [2]. До 2026 р. заплановано реалізацію 45 нових готельно-апартаментних комплексів і 108 котеджних містечок готельного типу (приріст 6670 номерів і 3097 будинків) [1], проте близько 82 % нових інвестицій зосереджені саме на заході країни, що поглиблює регіональну диспропорцію ринку [3].

Суттєвою інституційною проблемою залишається тінізація ринку: за оцінками, близько 61 % готелів в Україні працюють без офіційної категорії [3]. Основними причинами є застаріла нормативна база категоризації (норми ДСТУ

2003 р.), додаткові операційні витрати на безпеку (15–25 % до операційних витрат), низька середня завантаженість (25–26 %) та значна частка дрібних сімейних об'єктів розміщення, яким простіше функціонувати без повної легалізації [3]. Водночас сукупні доходи галузі зросли з 8,2 млрд грн у 2022 р. до 53,3 млрд грн у 2025 р., а офіційні податкові надходження від галузі у 2025 р. зросли більш ніж на 50 % (до 4,4 млрд грн) [3], що свідчить про значний нереалізований фіскальний потенціал легалізації ринку. Запланований з 2028 р. обов'язковий режим реєстрації для розміщення оголошень на Booking і Airbnb може стати дієвим інструментом виведення ринку з тіні [3].

За прогнозами галузевих дослідників, повоєнний туристичний потік в Україну може сягнути 14,5 млн осіб, що означає потенційний дефіцит номерного фонду на рівні 30–40 % від нинішньої пропозиції [1]. Це вимагає стратегічного, а не стихійного підходу до розвитку готельної інфраструктури, зокрема вирівнювання регіональних диспропорцій інвестування [3; 5] та модернізації системи категоризації засобів розміщення [3].

Висновки. Готельний бізнес України в умовах війни продемонстрував вищу адаптивність порівняно з іншими сегментами колективного розміщення, проте його розвиток супроводжується трьома взаємопов'язаними структурними проблемами: регіональною поляризацією інвестицій і попиту на користь західних областей, значною тінізацією ринку (61 % об'єктів без офіційної категорії) та невідповідністю чинної нормативної бази сучасним умовам функціонування галузі. З огляду на прогнозований повоєнний дефіцит номерного фонду до 30–40 %, першочерговими завданнями державної політики є модернізація системи категоризації готелів, стимулювання легалізації малих і середніх об'єктів розміщення та цілеспрямоване заохочення інвестицій у регіони, що наразі залишаються поза основним інвестиційним потоком.

СПИСОК ДЖЕРЕЛ

1. Гаврилюк С., Кіт М. Проблеми стратегічного розвитку готельного бізнесу в умовах воєнного часу. Вчені записки Університету "КРОК", 2026. Вип. 3(83). URL: https://doi.org/10.31732/2663-2209-2026-83-89-100

2. Готелі України та тінь ринку: чому 61% бізнесу працює нелегально. Dengi.ua (за матеріалами РБК-Україна), 2025. URL: https://dengi.ua/ua/business/9760680-gotelnij-biznes-ukrayini-chomu-zrostannya-dokhodiv-ne-ryatuje-rinok (дата звернення: 02.11.2026).

3. Кудла Н. О., Данилюк М. О. Адаптація готельного бізнесу в період війни в контексті сучасних трендів (кейси Івано-Франківської області). Економіка та суспільство. 2024. Вип. 60. URL: https://economyandsociety.in.ua/index.php/journal/article/download/4488/4427.

4. Прогноз від Ribas Hotels Group: який відпочинок обирають туристи та куди інвестувати у 2025. Економічна правда, 2025. URL: https://epravda.com.ua/biznes/prognoz-vid-ribas-hotels-group-yakiy-vidpochinok-obirayut-turisti-ta-kudi-investuvati-u-2025-802188 (дата звернення: 02.11.2026).

5. Ринок готельної нерухомості України 2025: виклики та перспективи. The Page, 2025. URL: https://thepage.ua/ua/economy/rinok-gotelnoyi-neruhomosti-ukrayini-2025-vikliki-ta-perspektivi (дата звернення: 02.11.2026).