

КОРРЕЛЯЦИОННЫЙ АНАЛИЗ ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МИНСКА

ШАНЮКЕВИЧ И.В.¹, КРУТАЯ С.Р.², ИВАШКЕВИЧ К.П.³

¹ канд. экон. наук, доцент, доцент кафедры

«Экономика, организация строительства и управление недвижимостью»

² студент специальности 1-70 02 02 «Экспертиза и управление недвижимостью»

³ студент направления специальности 1-27 01 01-17

«Экономика и организация производства (строительство)»

Белорусский национальный технический университет

г. Минск, Республика Беларусь

В статье рассмотрены основные характеристики гостиничной недвижимости в Республике Беларусь и представлены результаты проведенного анализа рынка гостиничной недвижимости г. Минска через построение матрицы коэффициентов парной корреляции.

Ключевые слова: гостиничная недвижимость, рынок недвижимости, туризм, матрица коэффициентов парной корреляции.

A CORRELATION ANALYSIS OF THE HOTEL REAL ESTATE IN MINSK

SHANIUKEVICH I.V.¹, KRYTAYA S.R.², IVASHKEVICH K.P.³

¹PhD in Economics, associate professor of the Department

«Economics, construction management and property management»

² student of specialty 1-70 02 02 «Real Estate Appraisal and Management»

³ student of specialty 1-27 01 01-17 «Economics and organization of production (construction)»

Belarus National Technical University

Minsk, Republic of Belarus

In the article is considered the main characteristics of hotel real estate in the Republic of Belarus and presented the results of the analysis of the hotel real estate market in Minsk on the basis of the matrix of pair correlation coefficients.

Keywords: hotel real estate, real estate market, tourism, matrix of pair correlation coefficients.

ВВЕДЕНИЕ

Гостиничная недвижимость – это разновидность коммерческой недвижимости, в которой предоставляется комплекс услуг, важнейшими среди которых являются услуга размещения и услуга питания. В мире известны более 30 систем классификации гостиниц по уровню комфорта как самого важного критерия, но в разных странах свои стандарты комфорта, в том числе по причине национальных особенностей, что препятствуют введению в мире единой классификации гостиниц. В Республике Беларусь в рамках классификации гостиниц используется система звезд, устанавливающая шесть категорий, среди которых пять категорий с присвоением определенного количества звезд (от одной до пяти) и одна – без звезды. Такая система позволяет наиболее полно охватить рынок гостиничных услуг. Следует отметить, что в Республике Беларусь с 1 октября 2020 г. вступил в силу новый стандарт на услуги гостиниц – СТБ 2577-2020 [1], который установил обновленные требования к гостиницам и иным аналогичным средствам размещения и оказываемым в них услугам. Данным стандартом усовершенствована классификация гостиниц с учетом российских требований и европейских подходов, а также была введена балльная оценка персонала и гостиниц в зависимости от категории.

На данный момент в стране насчитывается 592 гостиницы и аналогичных средств размещения с номерным фондом в 19835 единиц. Среди них с категорией насчитывается 54 гостиницы, а без категории – 322, мотелей – 6, других видов средств размещения – 210 единиц [2]. До 2020 г. число гостиниц и других аналогичных средств размещения с каждым годом увеличивалось, а непосредственно в 2020 г. уменьшилось на 21 единицу по сравнению с 2021 г., причем в большей степени за счет гостиниц без категории. При этом самое большое число гостиниц на конец 2021 г. находилось в Брестской области – 70 единиц, затем в Минской – 60 единиц, в г. Минске же всего 53 гостиницы, в том числе 4 единицы категории 5 звезд, 4 единицы – 4 звезды, 13 единиц – 3 звезды, 5 единиц – 2 звезды и 27 единиц без звезд [3]. При этом именно в г. Минске наблюдались в 2021 г. самые высокие коэффициент загрузки (31,5%) и выручка по сравнению с другими регионами страны, что не удивительно по причине центральной территориальности, политического статуса и высокой степени концентрации численности населения и предпринимательской деятельности. Однако, к позициям 2019 г. показатели еще не вернулись.

Рынок гостиничной недвижимости в Республике Беларусь в последние годы по-прежнему остается менее привлекательным для инвестирования по сравнению с другими сегментами рынка недвижимости. Ситуация еще больше усугубилась в связи с пандемией COVID-19 и негативной реакцией мировой общественности на развитие внутривнутриполитической ситуации в стране, что послужило также причиной отмены многих анонсированных и запланированных крупных мероприятий. Однако, с мая 2022 г. отмечается значительный рост числа иностранных туристов (большая часть из них – граждане Российской Федерации) и существенное увеличение загрузки гостиниц, на что также повлияло снятие антиковидных ограничений при пересечении границы и снижение тарифов на проживание в пределах 30-50% к докризисным расценкам [4].

Среди мероприятий, которые следовало бы провести для развития рынка гостиничной недвижимости в Республике Беларусь, авторы выделяют следующие:

- создание туристских зон и туристских маршрутов с учетом разработки и утверждения генеральных схем их развития, а также системы управления туризмом в туристских зонах;
- определение схемы размещения основных объектов туристической отрасли и необходимых элементов ее инфраструктуры (гостиниц, объектов общественного питания, автостоянок и других) с учетом анализа фактической их обеспеченности;
- установление дополнительной потребности и последующая разработка программ по возведению новых, реконструкции и ремонта действующих гостиниц с невысоким уровнем цен на гостиничные услуги в городах и крупных населенных пунктах страны.

В рамках анализа рынка гостиничной недвижимости авторами была построена матрица коэффициентов парной корреляции на примере г. Минска для определения зависимостей между отобранными показателями. В связи с этим в статье представлены результаты проведенного исследования, в том числе в сопоставлении с результатами построенной в 2020 г. матрицы коэффициентов парной корреляции.

РЕЗУЛЬТАТЫ И ИХ ОБСУЖДЕНИЕ

Для построения матрицы коэффициентов парной корреляции и нахождения зависимости между различными показателями, присущими гостиничным объектам, были выбраны 35 гостиниц разных категорий [5, 6], а именно: 5 звезд – 6 единиц, 4 звезды – 5 единиц, 3 звезды – 17 единиц, 2 звезды – 6 единиц, а также 11 показателей, которые, по мнению авторов, влияют на стоимость гостиничного объекта, в частности:

1. Категория (количество или отсутствие «звезд») гостиничного объекта (далее обозначение – K);
2. Стоимость (в рублях) одноместного номера с одним завтраком ($Cm1$);
3. Стоимость (в рублях) двухместного номера с одним завтраком ($Cm2$);
4. Местоположение относительно центра города и транспортных узлов (M);
5. Наличие оператора (O);

6. Номерной фонд – количество номеров (*H*);
7. Наличие ресторана (*P*);
8. Рейтинг (оценка) на сайте booking.com [7] (*Бк*);
9. Наличие конференц-зала (*З*);
10. Наличие SPA-центра (*С*);
11. Наличие бассейна (*Б*).

Для оценки показателя «Местоположение относительно центра города и транспортных узлов» была введена балльная система согласно [8] в зависимости от нахождения гостиницы: внутри 1-го транспортного кольца, то есть в самом центре города и на соединении всех главных транспортных магистралей – 4 балла; между границами 1-го и 2-го транспортных колец – 3 балла; на удалении не более 1 км от главных дорог, идущих от вышеназванных транспортных узлов ко 2-му транспортному кольцу – 2 балла; в радиусе 2 км от главных транспортных узлов въезда в город – 1 балл; ни в одной из вышеперечисленных зон – 0 баллов. Для показателей «Наличие оператора», «Наличие ресторана», «Наличие конференц-зала», «Наличие SPA-центра» и «Наличие бассейна» была введена двухбалльная система оценки: нет – 0 баллов, есть – 1 балл. Результаты построенной матрицы коэффициентов парной корреляции представлены в таблице 1.

Таблица 1 – Матрица коэффициентов парной корреляции 2022 г.

Показатели	<i>K</i>	<i>См1</i>	<i>См2</i>	<i>M</i>	<i>O</i>	<i>H, шт.</i>	<i>P</i>	<i>Бк</i>	<i>З</i>	<i>С</i>	<i>Б</i>
<i>K</i>	1,00										
<i>См1</i>	0,80	1,00									
<i>См2</i>	0,80	0,97	1,00								
<i>M</i>	0,42	0,34	0,35	1,00							
<i>O</i>	0,05	0,31	0,26	-0,06	1,00						
<i>H</i>	0,21	0,12	0,10	0,05	0,15	1,00					
<i>P</i>	0,32	0,28	0,28	0,17	0,20	0,20	1,00				
<i>Бк</i>	0,39	0,50	0,43	0,23	0,12	-0,28	0,05	1,00			
<i>З</i>	0,16	0,12	0,10	0,01	-0,15	0,41	0,03	0,06	1,00		
<i>С</i>	0,51	0,29	0,34	0,07	-0,17	0,27	0,21	0,05	0,11	1,00	
<i>Б</i>	0,43	0,24	0,22	-0,12	-0,06	0,33	0,30	-0,03	0,01	0,67	1,00

Источник: разработка авторов.

Для сопоставления в таблице 2 представлены результаты построения матрицы коэффициентов парной корреляции 2020 г., для чего были выбраны также 35 гостиниц различных категорий от 2 до 5 звезд [8]. Для анализа полученных данных использовалась шкала Чеддока, которая показывает силу связи коэффициентов корреляции: значение от 0 до 0,3 – очень слабая зависимость, от 0,3 до 0,5 – слабая, от 0,5 до 0,7 – средняя зависимость, от 0,7 до 0,9 – высокая и от 0,9 до 1,0 – очень высокая.

Таблица 2 – Матрица коэффициентов парной корреляции 2019 г.

Показатели	<i>K</i>	<i>См1</i>	<i>См2</i>	<i>M</i>	<i>O</i>	<i>H, шт.</i>	<i>P</i>	<i>Бк</i>	<i>З</i>	<i>С</i>	<i>Б</i>
<i>K</i>	1,00										
<i>См1</i>	0,90	1,00									
<i>См2</i>	0,90	0,95	1,00								
<i>M</i>	0,49	0,48	0,48	1,00							
<i>O</i>	0,32	0,47	0,37	0,06	1,00						
<i>H</i>	0,21	0,22	0,21	0,18	0,23	1,00					
<i>P</i>	0,48	0,36	0,28	0,34	0,16	0,05	1,00				
<i>Бк</i>	0,32	0,55	0,39	0,19	0,28	-0,10	0,07	1,00			

З	0,32	0,34	0,16	0,32	0,15	0,19	0,68	0,11	1,00		
С	0,31	0,30	0,20	0,12	0,10	0,59	0,35	0,11	0,31	1,00	
Б	0,57	0,62	0,65	0,14	0,20	0,43	0,27	0,12	0,24	0,50	1,00

Источник: [8].

Исходя из построенной матрицы коэффициентов парной корреляции видно, что прослеживается высокая зависимость между категорией гостиничного объекта и стоимостями одноместного и двухместного номеров с завтраком (по 80%), что доказывает, что чем выше категория гостиницы, тем дороже проживания в ней. Однако зависимость стала ниже по сравнению с 2020 г., что обусловлено, скорее, снижением тарифов на гостиничные услуги для привлечения клиентов 2022 г. Также категория гостиничного объекта имеет среднюю зависимость с наличием SPA-центра (51%), предположительно, по причине его наличия, в большинстве своем, в гостиницах более высокой категории. Достаточно слабая зависимость категории гостиничного объекта наблюдается в отношении местоположения (42%), наличия ресторана (32%), оценки на booking.com (39%) и наличия бассейна (43%).

Как и предполагалось, очень высокая зависимость наблюдается между стоимостями одноместного и двухместного номеров (96,5%). Слабое и очень слабое влияние на стоимости одноместного и двухместного номеров оказывает местоположение (34% и 35% соответственно), наличие оператора отеля (31% и 25%), номерной фонд (12% и 10%), наличие ресторана (27% и 28%), наличие конференц-зала (12% и 9,5%), наличие SPA-центра (28,5% и 34%) и наличие бассейна (24% и 22%), частично это можно объяснить соблюдением мер безопасности в период пандемии COVID-19. Оценка отеля на сайте booking.com имеет среднее влияние на стоимость одноместного номеров с завтраком (50%), но большее по сравнению с двухместным номером, что объясняется большей заинтересованностью в проживании именно одного человека в половине случаев, однако данный показатель является субъективным для каждого человека, т.к. критерии оценки будут разными.

Местоположение относительно центра города и транспортных узлов, номерной фонд, рейтинг отеля, наличие оператора, ресторана, конференц-зала, SPA-центра и бассейна друг с другом имеют очень слабую зависимость. Здесь имеется небольшое исключение: зависимость между наличием SPA-центра и наличием бассейна является средней (67%), что объясняется взаимодополняемостью предлагаемых услуг. При этом по-прежнему на стоимость проживания в гостиницах влияет в большей степени их местоположение, рейтинг и наличие SPA-центра.

Сравнивая результаты, полученные построением матрицы коэффициентов парной корреляции в 2022 г. и 2019 г., можно отметить, что общая ситуация на рынке гостиничной недвижимости г. Минска за эти годы не изменилась. По-прежнему сильная зависимость наблюдается между категорией гостиницы и стоимостями одноместного и двухместного номеров с завтраком, а также между самими стоимостями этих номеров. Из более значительных изменений можно отметить следующие:

- средняя зависимость между наличием бассейна и стоимостью одноместного и двухместного номеров с завтраком сменилась очень слабой зависимостью (с 60% до 20%), можно предположить, что на это повлияло усиление мер безопасности в период пандемии COVID-19: соблюдение дистанции, избегание мест с большим скоплением людей и другие, что отразилось на посещаемости бассейна;

- особенно заметна разница в зависимостях между наличием ресторана и конференц-зала в отеле (с 68% до 3%), т.к., например, проведение деловых встреч и мероприятий сопровождалось посещением ресторана (кофе-паузы, обеды, ужины и т.д.), но все чаще стали организовываться мероприятия в онлайн формате, в связи с чем сократилась потребность в наличии ресторана для их участников;

- в 2022 году местоположение гостиниц и наличие оператора отеля имеет меньшее влияние на остальные показатели, в том числе и на стоимость, что обусловлено снижением иностранных туристов и переориентацией гостиниц на внутренний рынок.

ВЫВОДЫ

В связи с пандемией и общественно-политической нестабильностью в стране, гостиничная отрасль развивается не в полной мере, что непосредственно сказывается на экономической и социальной составляющих. В сложившейся ситуации необходимо направить ресурсы на стабилизацию и развитие внутригосударственного туризма через: создание туристских зон и маршрутов не только в крупных городах, но и в регионах страны, в том числе через восстановление и развитие объектов исторического наследия, представляющих художественную и иную ценность; регулярный мониторинг загруженности и востребованности не только объектов гостиничной недвижимости, но и близких к ней по сферам объектов: общественного питания, транспортной инфраструктуры и других, в том числе с разработкой программ возведения новых и реконструкции существующих объектов туристической отрасли.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Услуги гостиниц и аналогичных средств размещения. Общие требования и классификация : СТБ 2577-2020. – Введ. (с отменой на территории РБ СТБ 1353-2005) 01.10.2020. – Минск : Госстандарт, 2020. – 68 с.
2. Туризм и туристические ресурсы в Республике Беларусь [Электронный ресурс] // Национальный статистический комитет Республики Беларусь. – Режим доступа: <https://www.belstat.gov.by/upload/iblock/d1e/jvps65o0le59hg3plah0hqr7gcsrrpst.pdf> - Дата доступа: 01.10.2022.
3. Развитие туризма, деятельность туристических организаций, средств размещения Республики Беларусь за 2021 год [Электронный ресурс] // Национальный статистический комитет Республики Беларусь. – Режим доступа: <https://www.belstat.gov.by/upload/iblock/bdb/5m646w0m8jakqh7ad30i5cwp5qx7ncws.pdf>. – Дата доступа: 01.10.2022.
4. Гостиничный рынок Минска приходит в себя, но прогнозы делать пока рано [Электронный ресурс] // Экономическая газета. – Режим доступа: <https://neg.by/novosti/otkrytj/v-gostinichah-minska-rastet-zagruzka-no-prognozy-delat-poka-rano>. – Дата доступа: 20.09.2022.
5. Гостиницы Беларуси [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://belhotel.by>. – Дата доступа: 21.05.2022.
6. Гостиницы Беларуси: цены 2022 на бронирование онлайн [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://101hotels.com/belarus?in=&out=&adults=1>. – Дата доступа: 21.05.2022.
7. Бронирование отелей [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.booking.com>. – Дата доступа: 21.05.2022.
8. Шанюкевич, И.В., Васюкевич, Е.М. Гостиничная недвижимость г. Минска: состояние рынка и корреляционный анализ / И.В. Шанюкевич, Е.М. Васюкевич // Инновационные решения в управлении бизнес-процессами: материалы Междунар. заоч. науч.-практ. конф., Минск, 15-30 окт. 2020 г. [Электронный ресурс] / Ин-т бизнеса БГУ ; редкол.: А. В. Кривко-Красько [и др.]. – Минск: Институт бизнеса БГУ, 2021. – С. 117-120. – Режим доступа: <https://elib.bsu.by/handle/123456789/256905>. – Дата доступа: 21.05.2022.

REFERENCES

1. Hotel services and similar accommodation facilities. General requirements and classification: STB 2577-2020. - Introduced (with cancellation on the territory of the Republic of Belarus STB 1353-2005) 01.10.2020. - Minsk: Gosstandart, 2020. - 68 p.
2. Tourism and tourist resources in the Republic of Belarus [Electronic resource] // National Statistical Committee of the Republic of Belarus. – Access Mode: <https://www.belstat.gov.by/upload/iblock/d1e/jvps65o0le59hg3plah0hqr7gcsrrpst.pdf> - Access Date: 01.10.2022.
3. Development of tourism, activities of tourist organizations, accommodation facilities of the Republic of Belarus for 2021 [Electronic resource] // National Statistical Committee of the Republic

of Belarus. – Access Mode: <https://www.belstat.gov.by/upload/iblock/bdb/5m646w0m8jakqh7ad30i5cwp5qx7ncws.pdf>. – Access Date: 01.10.2022.

4. The hotel market of Minsk is recovering, but it is too early to make forecasts [Electronic resource] // Economic newspaper. – Access Mode: <https://neg.by/novosti/otkrytj/v-gostinichah-minskarastet-zagruzka-no-prognozy-delat-poka-rano>. – Access Date: 20.09.2022.

5. Hotels of Belarus [Electronic resource]. – Access Mode: <https://belhotel.by>. – Access Date: 21.05.2022.

6. Hotels in Belarus: prices 2022 for online booking [Electronic resource]. – Access Mode: <https://101hotels.com/belarus?in=&out=&adults=1>. – Access Date: 21.05.2022.

7. Booking hotels [Electronic resource]. – Access Mode: <https://www.booking.com>. – Access Date: 21.05.2022.

8. Shanyukevich, I.V., Vasyukevich, E.M. Hotel real estate in Minsk: state of the market and correlation analysis / I.V. Shanyukevich, E.M. Vasyukevich // Innovative solutions in business process management: materials of the Intern. in absentia scientific-practical. conf., Minsk, 15-30 Oct. 2020 [Electronic resource] / BSU Institute of Business; editorial board: A. V. Krivko-Krasko [and others]. - Minsk: Institute of Business of BSU, 2021. - P. 117-120. – Access Mode: <https://elib.bsu.by/handle/123456789/256905>. – Access Date: 21.05.2022.