

АНАЛИЗ РЫНКА ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. МИНСКЕ

И.В. ШАНЮКЕВИЧ¹, Е.М. ВАСЮКЕВИЧ²

¹канд. экон. наук, доцент, доцент кафедры «Экономика, организация строительства и управление недвижимостью»

²студент специальности 1-70 02 02-16 «Экспертиза и управление недвижимостью»

Белорусский национальный технический университет
г. Минск, Республика Беларусь

В статье проведен анализ рынка гостиничной недвижимости в г. Минске. В частности, рассмотрены ключевые параметры, оказывающих влияние на состояние данного рынка, проведена оценка уровня его развития на текущий момент, выделены основные проблемы и критерии конкурентоспособного объекта гостиничного типа. Также в рамках анализа были изучены критерии классификации гостиниц в Республике Беларусь, составлена матрица парных коэффициентов корреляции и выведены зависимости между выбранными авторами показателями. По результатам проведенного анализа сделаны определенные выводы.

Ключевые слова: рынок, гостиничная недвижимость, категория, загрузка гостиницы, туризм, конкурентоспособность, матрица парных коэффициентов корреляции.

AN ANALYSIS OF HOTEL REAL ESTATE MARKET IN MINSK

I.V. SHANIUKEVICH¹, E.M. VASIUKEVICH²

¹ PhD in Economics, associate professor of the Department «Economics, construction management and property management»

² student of specialty «Real Estate Appraisal and Management»

Belarus National Technical University
Minsk, Republic of Belarus

The article is analyzed the hotel real estate market in Minsk. In particular the important parameters that affect the state of the given market are considered, an assessment of the level of its development at the current moment is carried out, the main problems and criterial of a competitive hotel are identified. For the analysis were studied the classification criteria of hotel in the Republic pf Belarus, compiled the matrix of paired correlation and derived dependencies between the authors' selected indicators. Based on the results of the analysis are made some conclusions.

Keywords: market, hotel real estate, category, hotel loading, tourism, competitiveness, matrix of paired correlation coefficients.

ВВЕДЕНИЕ

В последние годы Республика Беларусь поднимает свой рейтинг на мировом туристическом рынке, особенно после введения на законодательном уровне безвизового порядка въезда иностранных граждан на территорию страны до 30 дней. Например, по данным журнала US News & World Report [1] Беларусь оказалась в рейтинге лучших стран мира в 2020 г. и заняла 70 позицию (из 73 стран), а в 2019 г. находилась на 78 позиции (из 80 стран). При составлении рейтинга учитываются многие факторы: развитие предпринимательства, популярность у туристов, культурное и историческое наследие, потенциал развития, открытость бизнеса, качество жизни и другие.

Существенное влияние на развитие туристической отрасли также оказала организация проведения масштабных спортивных мероприятия как Чемпионата мира по хоккею в 2014 г., Европейских игр в 2019 г., что увеличило не только приток в страну туристов, но и потребность возведения соответствующих спортивных сооружений.

В связи с этим поменялся и подход к объектам недвижимости в стране, в частности гостиничного типа. Возводятся новые гостиницы, обновляются существующие, появляются различные решения для комфортного проживания гостей. Однако, гостиничный бизнес в регионах развивается на данный момент намного медленнее, ведь основной поток туристов сосредоточен именно на столице, где в последнее время ежегодно появляется все больше новых гостиничных объектов.

В данной статье проводится анализ рынка гостиничной недвижимости в г. Минск, где он наиболее развит в Республике Беларусь, в том числе по причине территориальной концентрации большего числа граждан страны, бизнес-сообществ, транспортных путей и туристических маршрутов. Этот рынок, по нашему мнению, на втором месте после жилой недвижимости по количеству споров в средствах массовой информации в связи с двойственностью оценки туристической отрасли в стране и необходимостью строительства новых объектов гостиничного типа.

В рамках анализа в статье были рассмотрены ключевые параметры, оказывающих влияние на состояние рынка гостиничной недвижимости, дана оценка уровня его развития на данный момент, выделены основные проблемы и критерии конкурентоспособного объекта гостиничного типа. Также была составлена матрица парных коэффициентов корреляции и выведены зависимости между выбранными авторами показателями.

РЕЗУЛЬТАТЫ И ИХ ОБСУЖДЕНИЕ

Как известно, любой объект недвижимости имеет юридическую, физическую и экономическую составляющую. При этом любая операция с недвижимостью происходит в рамках определенных территориальных образований с присущими им административными правилами и процедурами [2]. Важным для развития города является наличие территориальных возможностей в пределах г. Минска, которые в настоящее время крайне ограничены, что обусловлено, в первую очередь, необходимостью резкого увеличения объемов сносимой застройки [3]. В связи с этим многие застройщики уже переориентировались на строительство различных объектов за пределами города, но вблизи него. Причем это касается не только жилищного строительства (например, в города-спутниках), но и строительства различных торгово-развлекательных комплексов.

Классификация гостиниц на категории основана на комплексе требований, установленных межгосударственным стандартом [4], а именно: материально-техническому обеспечению, номенклатуре и качеству предоставляемых услуг и уровню обслуживания. Гостиницы квалифицируются по пяти категориям, обозначаемых символом «звезда». Всего в г. Минске 53 гостиничных объекта и представлены всеми типами гостиничной недвижимости.

Распределение гостиничных объектов в г. Минске следующая: 5 звезд – 7,5%, 4 звезды – 7,5%, 3 звезды – 24,5%, 2 звезды – 9,5%, без категории – 51%. На конец 2019 г. совокупный номерной фонд гостиниц в г. Минске составляет 6 298 номеров, единовременная вместимость порядка 11 803 человека [5]. Форма собственности у большинства гостиничных объектов во всех категория – государственная, кроме пятизвездочных гостиниц, у которых две частные и две государственные.

Для оценки результативности работы отеля используются показатели эффективности по КРІ, которые в том числе выражают и эффективность выбора стратегии ведения гостиничного бизнеса, одним из них является загрузка гостиницы. Данный показатель следует рассматривать как отношение проданных (занятых) номеров за расчетный период к общему количеству номерного фонда за такой же расчетных период и умноженное на 100 процентов. На рисунке 1 представлена динамика данного показателя за 2012–2019 гг. Наблюдается «просадка» загрузки с 2014 г. по 2016 г., которую можно связать с началом валютно-финансового кризиса в стране, а также увеличением числа объектов недвижимости перед проведением Чемпионата мира по хоккею и последующей не заполняемостью их после.

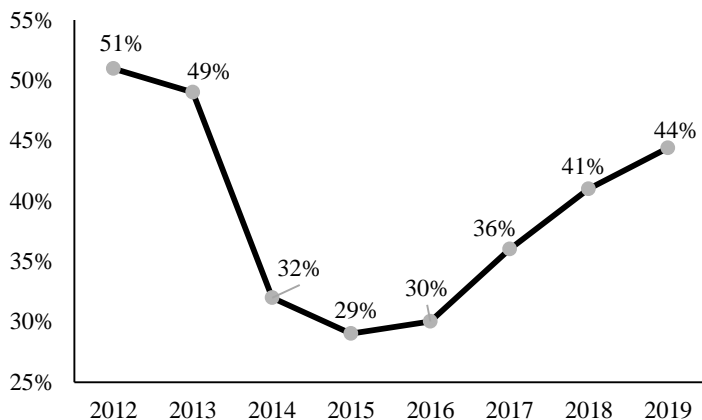


Рисунок 1 - График изменения коэффициента загрузки гостиничных объектов в г. Минске (Источник: разработка авторов на основе [5]).

Например, во время проведения Чемпионата мира по хоккею 2014 г., минские гостиницы в среднем были загружены на 80%. После окончания чемпионата, в июне того же 2014 г., этот показатель уже снизился до 54% для всего номерного фонда. В большинстве же новых отелей загрузка находилась на уровне 30-50% [6]. Существует теория, что оптимальной загрузкой является 80%, но этот показатель, в-первую очередь, отталкивается от выбранной стратегии гостиничного объекта, при которой необходимой загрузкой может быть 70% и даже 60%, при этом все участники инвестиционного проекта будут зарабатывать. Загрузка сейчас растет с каждым годом и может достигнуть показателей 2012–2013 гг. и даже продемонстрировать новый пик при стабильности рынка и линейности роста ряда показателей, которые будут рассмотрены далее.

Следует отметить, что пиковые показатели загрузки гостиничных объектов г. Минска наблюдаются только в период продолжительных праздников. Туристов больше всего в начале января и начале мая, когда приезжает много индивидуальных гостей из России. Средняя продолжительность проживания – 2 суток, значения по годам практически не различаются от средней продолжительности [5].

В структуре иностранных постояльцев, в зависимости от страны прибытия, наибольшую долю занимают представители стран СНГ (порядка 70%), основная часть которых из Российской Федерации. Остальные 30% иностранных постояльцев приходится на граждан Литвы, Польши, Латвии, Германии, Китая и Испании.

Число организованных туристов и экскурсантов увеличивается как по г. Минску (рисунок 3), так и в целом по Беларуси. Число туристов по г. Минску растет каждый год в среднем на 10-15%, кроме 2019 г. (4%), а по Беларуси после спада в 2016 г. рост составил 25-30%. После бума гостиничного строительства в 2014 г. сейчас рынок довольно плотно поделен, поэтому рост туристов напрямую положительно сказывается на загрузке гостиниц и выручке (рисунок 4).

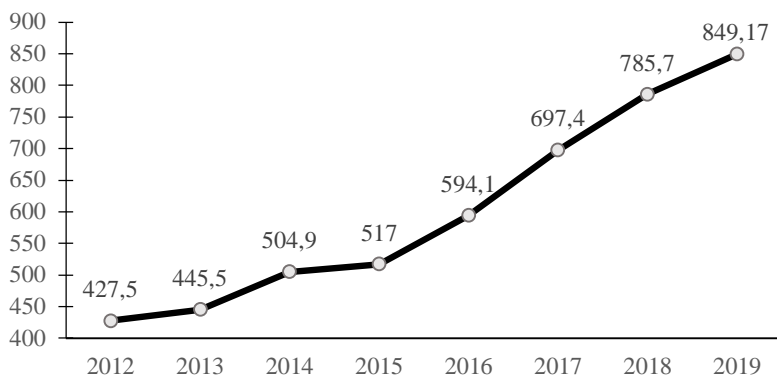


Рисунок 3 - Число размещенных лиц в гостиничных объектах г. Минска за 2012-2019 гг. (Источник: разработка авторов на основе [5]).



Рисунок 4 – Динамика изменения выручки, поступившей от размещения в гостиничных объектах г. Минска (Источник: разработка авторов на основе [5]).

Следует выделить, на наш взгляд, основные проблемы и риски, присущие гостиничному бизнесу г. Минска:

1) Превышение количества гостиничных объектов над количеством туристов. Расчетная обеспеченность минчан гостиничными площадями составляет 5,2 гостиничного места на 1000 жителей, а в ближайшее время этот показатель должен увеличиться до 7, в то время как аналогичный показатель в столицах стран ближнего зарубежья варьируется от 6 в Киеве до 7,5 в Москве [7]. Это выступает причиной низкой загрузки гостиниц, и ведет к увеличению конкуренции и снижению тарифов на проживание, а значит и доходности гостиничных объектов.

2) Гостиничные объекты между собой конкурируют только ценой. Причина конкуренции - отсутствие индивидуальности у большинства объектов. В дальнейшем, при появлении новых гостиничных объектов и при отсутствии роста количества туристов, это неизбежно будет вести к снижению доходности и закрытию менее конкурентоспособных объектов.

3) Высокая конкуренция со стороны рынка аренды апартаментов и квартир. Основные факторы привлекательности апартаментов и квартир для туристов – более доступные цены и возможность сэкономить на питании за счет наличия в апартаментах кухни.

4) Нестабильная экономическая ситуация в стране. Туристам интересны брендовые гостиничные объекты, поскольку гостиницы под управлением международных сетевых операторов предлагают более высокое и стабильное качество обслуживания. В то же время, количество гостиничных объектов формата Luxury (категории 5 звезд и 4 звезды) в г. Минске уже не только достаточно, но и превышает аналогичные показатели по Европе. При этом спрос на объекты подобной категории ниже, чем в Европе, так как туристов значительно меньше. Перспективы развития гостиничной сети г. Минска – это в средней категории отелей (3 звезды), имеющих сетевого оператора.

Отметим два основных препятствия, с которыми придётся столкнуться выходящему на рынок гостиничному объекту:

1. Необходимость самостоятельного управления или передача его международному гостиничному оператору, стремящегося обеспечить доходность для собственника гостиничного объекта не ниже среднерыночной. Однако, с учетом высокой конкуренции на рынке гостиничных услуг г. Минска и недостаточной развитости туризма, брендовые международные гостиничные операторы будут настаивать на максимальных ставках аренды (и соответственно,

максимальном проценте от оборота для себя). Хотя даже под управлением международного гостиничного оператора не гарантируется необходимая доходность для собственника.

2. Отсутствие интереса у инвесторов к приобретению гостиничных объектов. Это происходит в следствии низкой инвестиционной доходности таких объектов. Операторы также предпочитают арендовать объекты, а не приобретать в собственность.

Исходя из проведенного анализа, выделим характеристики конкурентоспособного гостиничного объекта, начинающему свою работу на данном рынке:

- находится под управлением международного сетевого оператора;
- соответствует уровню качества категории 3 звезды;
- имеет в своем составе функцию апарта-отеля;
- предлагает возможность аренды конференц- и банкетного зала;
- имеет уникальную (фирменную) концепцию (оформление);
- использует гибкое ценообразование;
- ведется автоматизированный учет всех процессов с целью минимизации издержек.

При анализе рынка гостиничной недвижимости г. Минска была построена матрица коэффициентов парной корреляции для нахождения зависимости между различными показателями, присущими гостиничным объектам. В рамках ее были выбраны 35 гостиниц различных категорий от 2 звезд до 5 звезд, а также семь показателей, которые могут влиять на стоимость гостиничного объекта, и приняты их обозначения для представления последующих данных, а именно:

1. Категория гостиничного объекта: количество звезд (обозначение - K);
2. Стоимость одноместного номера с одним завтраком ($Cm1$);
3. Стоимость двухместного номера с одним завтраком ($Cm2$);
4. Местоположение относительно центра города и транспортных узлов: использована ранговая система (M);
5. Наличие оператора отеля: есть/отсутствует (O);
6. Номерной фонд отеля: количество койко-мест (H);
7. Наличие ресторана в отеле: есть/отсутствует (P).

Все показатели являются конкретизированными, кроме «местоположение относительно центра города и транспортных

узлов», при учете которой была введена четырёхгранговая система для оценки. Ранговая система данного показателя зависит от нахождения гостиницы:

- внутри 1-го транспортного кольца (красная зона: пр-т Машерова – ул. Козлова – ул. Первомайская – ул. Ульяновская – ул. Бобруйская – ул. Клары Цеткин – пер. Домашевский), то есть в самом центре города и на соединении всех главных транспортных магистралей – присвоено 4 балла;

- между границами 1-го и 2-го транспортных колец (красной и зеленой зон: ул. Жукова – ул. Аэродромная – ул. Денисовская – ул. Ванеева – ул. Долгобродская – ул. Козлова – ул. Сурганова – ул. Орловская – пр-т Пушкина) – 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.

В таблице 1 представлены полученные результаты построения матрицы парных коэффициентов корреляции.

Таблица 1 – Матрица парных коэффициентов корреляции

	<i>K</i>	<i>Сm1</i>	<i>Сm2</i>	<i>M</i>	<i>O</i>	<i>H</i>	<i>P</i>
<i>K</i>	1,00						
<i>Сm1</i>	0,90	1,00					
<i>Сm2</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>	0,20	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

Источник: разработка авторов.

Для анализа полученных данных воспользуемся шкалой Чеддока, которая показывает силу связи коэффициентов корреляции. В частности: если значение от 0 до 0,3, то наблюдается очень слабая зависимость; от 0,3 до 0,5 – слабая; от 0,5 до 0,7 – средняя; от 0,7 до 0,9 – высокая; от 0,9 до 1,0 - очень высокая.

Из построенной матрицы парных коэффициентов корреляции наблюдается очень высокая зависимость стоимости одноместного и двухместного номеров с завтраком и категории гостиницы, а также среднего уровня с местоположением. Это показывает, что чем выше категория отеля в г. Минске, тем практически всегда цена за номер будет больше, нежели в гостинице категорией ниже, но только в половине случаев при этом будет хорошее месторасположение.

Слабая зависимость наблюдается у категории гостиниц, стоимости одноместного и двухместного номеров с завтраком от наличия оператора отеля, из чего можно сделать вывод, что категория с этим не связана и, следовательно, имеет влияние на цену за номер, но все же незначительное. Также слабая связь имеется наличия ресторана в гостиницы и категории, стоимости одноместного номера и местоположения, что говорит о незначительном влиянии ресторана на вышеперечисленные показатели несмотря на то, что используемая для расчетов стоимость номеров была с завтраком.

В целом полученные коэффициенты корреляции подтвердили вывод, что гостиничные объекты между собой конкурируют только ценой. Но для ширины исследования необходим еще один важный показатель – это коэффициент загрузки каждого отеля за год. Однако, данная информация является конфиденциальной и управляющие гостиницами предпочитают её не разглашать.

ВЫВОДЫ

Как и любая предпринимательская деятельность, гостиничный бизнес в г. Минске имеет свои препятствия, которые и были рассмотрены в рамках проведенного анализа. Рынок гостиничной недвижимости одно из наиболее зависящих от хорошо проработанного девелопмента направлений. Все дело в специфике рынка в целом и отдельно для страны и города. И подразумевает более вдумчивое отношение к гостиничной недвижимости как к объекту строительства с точки зрения последующего построения бизнеса. Тем не менее поток туристов растет вместе с выручкой гостиниц от их размещения, строятся новые объекты и инвесторы оценивают следующие проекты. Гостиничный бизнес интересный вид предпринимательства с точки зрения использования объектов недвижимости, но для него очень важно учесть все детали на этапе

решения о запуске проекта не только с точки зрения строительства и последующей продажи, но и с учетом последующей эксплуатации и регулярности управления.

В работе также была построена матрица парных коэффициентов корреляции для выборки из 35 гостиниц г. Минска по 7 показателям, что в целом подтвердило выводы, сделанные о конкуренции гостиниц между собой с помощью цены, которая зависит от категории. В остальном связь наблюдается слабая между выбранными показателями, но некоторую важность, несомненно, имеет.

Рынок гостиничной недвижимости в г. Минске будет и дальше развиваться, так как Республика Беларусь и, конечно, г. Минск в последние годы привлекают все больше иностранных туристов, что не может не сказаться на этом рынке, напрямую зависящем от потока приезжающих людей. Тем не менее на данный момент количество туристов и выручка от их заселения в гостиницах превысили показатели до кризисного 2014 г, но загрузка отелей находится до сих пор на низком уровне, хоть и растет с каждым годом.

У рынка гостиничной недвижимости г. Минска определенно есть потенциал при разрешении некоторых сложностей. Как бы не хотелось провести прямую тренда и смело предсказать дальнейший рост данного рынка, однако это пока сложно сделать из-за образующейся на данный момент ситуации на всех мировых рынках по причине совсем неэкономической и непредсказуемой – эпидемиологии.

Делать выводы о неизбежности нового обновления экономического мирового рынка пока рано, наблюдается лишь небольшая рецессия, но «Черный лебедь» Талеба ведь всегда происходит неожиданно: «Мы не умеем по-настоящему планировать, потому что не понимаем будущего, но это не обязательно плохо. Вполне можно планировать с некоторыми оговорками. Просто для этого необходимо мужество» [8]. Любую рецессию на рынке провоцирует какой-то шок, но спустя время обязательно наступает его восстановление.

ЛИТЕРАТУРА

1. Лучшие страны 2020 г.: глобальные рейтинги, международные новости и аналитика [Электронный ресурс]// Портал журнала «US News & World Report». – Режим доступа: <https://media.beam.usnews.com/8e/b0/c99b324c4a0a8c1f6dd7c76d903c/200108-best-countries-overall-rankings-2020.pdf>. – Дата доступа: 13.04.2020.
2. Шанюкевич, И.В. Экономика недвижимости: учебно-методическое пособие для студентов дневной и заочной формы обучения направления специальности 1-27 01 01-17 "Экономика и организация производства (строительство)" : в 2 ч. Ч. 1 / И. В. Шанюкевич; Министерство образования Республики Беларусь, Белорусский национальный технический университет, Кафедра "Экономика строительства". - Минск : БНТУ, 2018. – 85 с.
3. Шанюкевич, И.В. Перспективы жилищного строительства в Минске в 2011—2015 гг.: барьеры, императивы, пути решения / И.В. Шанюкевич // Науч. тр. Белорус. гос. экон. ун-та ; редкол.: В.Н. Шимов (гл. ред.) [и др.]. — Минск, 2011. — С. 443—451.
4. Туристско-экскурсионное обслуживание. Классификация гостиниц : ГОСТ 28681.4-95. – Введ. 01.07.1996. – Минск: Межгосударственный совет по стандартизации, метрологии и сертификации, 1995. —16 с.
5. Национальный статистический комитет Республики Беларусь [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://belstat.gov.by/>. – Дата доступа: 01.04.2020.
6. Гостиничная недвижимость – 2015[Электронный ресурс] / Консалтинговая компания «ЮНИТЕР». – Режим доступа: <http://investinbelarus.by/docs/Hotel.pdf>. – Дата доступа: 01.04.2020.
7. Гостиничная сеть Минска к 2020 году увеличится до 58 объектов [Электронный ресурс]// Информационный городской портал агентства «Минск-Новости». – Режим доступа: <https://minsknews.by/gostinichnaya-set-minska-k-2020-godu-uvlechitsya-do-58-obektov/>. – Дата доступа: 01.04.2020.
8. Талев, Н.Н. Черный лебедь. Под знаком непредсказуемости / Н.Н. Талев. – Изд. 2-е. – М.: «КоЛибри», 2019. – 736 с.

REFERENCES

1. Best Countries 2020: Global rankings, international news and data insights [Electronic resource]// Portal US News & World Report. – Access mode: <https://media.beam.usnews.com/8e/b0/c99b324c4a0a8c1f6dd7c76d903c/200108-best-countries-overall-rankings-2020.pdf>. – Access date: 13/04/2020.
2. Shaniukevich, I.V. Real estate economics: an educational and methodological manual for full-time and part-time students in the areas of specialty 1-27 01 01-17 «Economics and organization of production (construction)». Part 1. / I.V. Shaniukevich; Belarusian National Technical University, Department "Construction Economics". – Minsk: BNTU, 2018. – 85 p.
3. Shaniukevich, I.V. Prospects for housing construction in Minsk in 2011-2015: barriers, imperatives, solution / I.V. Shaniukevich // Scientific word of Belarus State University of Economics; Editorial: V.N. Shimov (Ch. Ed.) [Et al.]. – Minsk, 2011. – S. 443–451.
4. Tourist and excursion service. Hotel classification: GOST 28681.4-95. – Introduced on 01/07/1996. – Minsk: Interstate Council for Standardization, Metrology and Certification, 1995. – 16 p.
5. National Statistical Committee of the Republic of Belarus [Electronic resource]. - Access mode: <http://belstat.gov.by/>. - Access Date: 01.04.2020.
6. Hotel Real Estate-2015 [Electronic resource] / Consulting company "UNITER". - Access mode: <http://investinbelarus.by/docs/Hotel.pdf>. - Date of access: 01.04.2020.
7. The hotel chain of Minsk by 2020 will increase to 58 objects [Electronic resource] // Information city portal of the agency “Minsk-News”. - Access mode: <https://minsknews.by/gostinichnaya-set-minskak-2020-godu-uvelichitsya-do-58-obektov/>. - Date of access: 01.04.2020.
8. Taleb, N.N. The Black Swan: The Impact of the Highly Improbable/ N.N. Taleb. – Ed. 2nd. – M.: “Kolibri”, 2019. – 736 p.