



NAI Belarus
COMMERCIAL REAL ESTATE SERVICES, WORLDWIDE

Краткий отчет о состоянии гостиничной недвижимости г. Минска за III-ий квартал 2022г.

NAI Belarus является белорусским представительством сети консалтинговых компаний NAI Global, входящей в топ-5 мировых брендов на рынке недвижимости, одного из крупнейших мировых брокеров, который представлен в 47 странах, в 375+ офисах с 6000+ работников. Офисы NAI Global являются лидерами на своих локальных рынках и работают в тесном сотрудничестве, чтобы предоставить клиентам исключительные решения их потребностей в коммерческой недвижимости. В Беларуси региональное подразделение NAI Global представлено с 2020 г. Помимо брокериджа, NAI Belarus активно оказывает услуги по оценке, консалтингу, комплексному управлению недвижимостью и строительными проектами. Под управлением NAI Belarus находится более 100 000 кв.м. коммерческой недвижимости.

Содержание

03

Основные
показатели рынка
гостиниц

05

Предложение

06

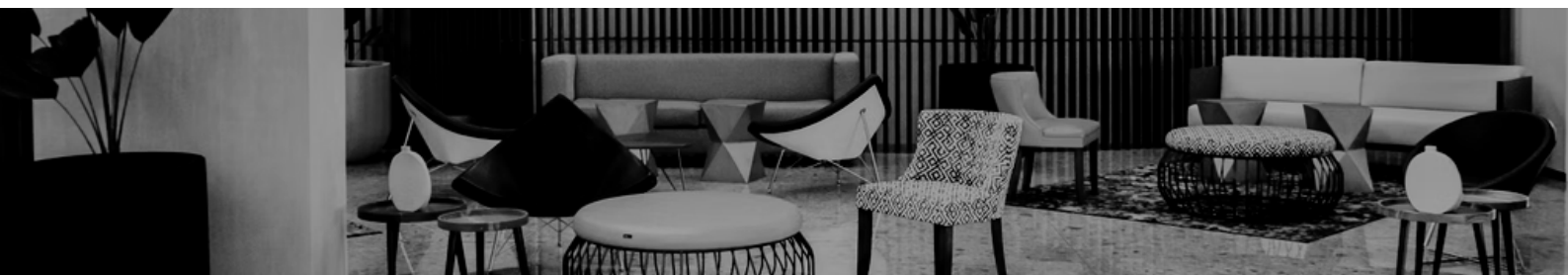
Таблица
предложения
гостиничной
недвижимости

11

Месторасположение
качественных
объектов
гостиничной
недвижимости

12

Ценовая политика и
перспективы рынка



Основные показатели рынка гостиниц

Предложение:

46 гостиниц на 8 753 номера.

Из них качественные 39 гостиниц на 5508 номеров.

Доля гостиниц под международными брендами: 20%.

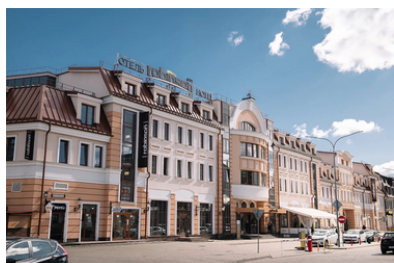
Ввод гостиниц в 2021-2022 годах:

Ноябрь 2022 года: Начал функционировать отель Robinson City на ул. Зыбицкой. Данный отель появился после смены собственника и в результате ребрендинга отеля Mercure (полное название Mercure Minsk Old Town). Это был 4-звездный отель на 124 номера, сейчас же он стал небрендовым несертифицированным отелем на 127 номеров.

Сентябрь 2022 года: The Basilian Minsk, Curio Collection by Hilton, принадлежащий сети Hilton Worldwide. Данный объект открылся в сентябре 2022 года на площадях реконструированного корпуса бывшего монастыря Базилианок на ул. Богдановича, история которого начинается с 1630 года. Проект реализован в рамках реконструкции территории бывшей 2-ой городской клинической больницы

Февраль 2022 года: открылся бутик-отель Zalkind Hotel на 26 номеров. Объект также открыт в отреставрированном историческом здании 1843 года постройки на ул. Революционной, 24.

Ноябрь 2022
Отель Robinson City



Сентябрь 2022
Отель The Basilian Minsk,
Curio Collection by Hilton



Февраль 2022
Бутик-отель Zalkind Hotel



Закрытие гостиниц в 2021-2022 годах:

В текущий период не обошлось и без закрытий: в ноябре 2022 года было объявлено о прекращении деятельности гостиницы «Славянская», категория 3*. Это довольно новая гостиница, построенная к Чемпионату мира по хоккею 2014 года.

Средняя рыночная загрузка за 2021 год:

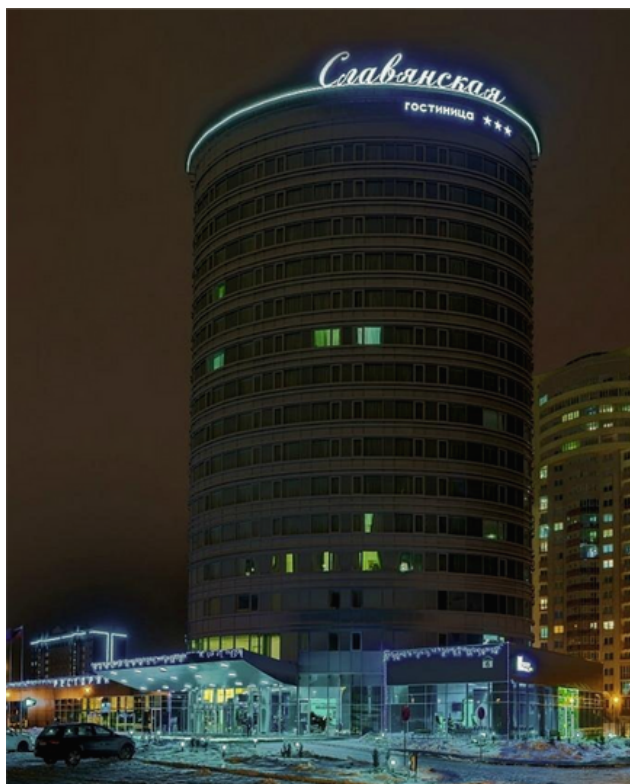
- по Республике Беларусь составила 25,4%;
- по городу Минску – 31,5%.

Для сравнения, по Минску загрузка в 2020 году составила 20.6%.

Итоговых данных по результатам деятельности сферы размещения г. Минска в 2022 год нет. Появляются только промежуточные предварительные данные, в соответствии с которыми в I полугодии 2022 года в целом по городу Минску загрузка номерного фонда составила 39,6%, в том числе по коммунальным гостиницам – 42%. Загрузка превысила показатели аналогичного периода 2021 года в среднем на 7 и 8 % соответственно.

В последующие месяцы продолжился дальнейший рост загрузки. Так, за январь – август загрузка гостиниц Минска составила уже 45,8%, и, в частности, в августе – 63,4%.

В период августа–сентября констатировали рост заполняемости по отдельным объектам вплоть до 90%. Это происходило за счет постояльцев из России, направляющихся в так называемые шоппинг-туры, а затем за счет всплеска релокации, вызванного мобилизационными мероприятиями в соседнем государстве.



Гостиница «Славянская»

Прогноз на конец года оптимистичный:

на конец декабря и на начало января уже по состоянию на ноябрь была зафиксирована 100-процентная бронь номеров по отдельным гостиницам. За прошедший период 2022 года в городе Минске ценовая ситуация сложилась следующим образом:

- по двухзвездочным гостиницам тарифы составили в среднем 18 долларов за номер в сутки;
- цены на проживание в трехзвездочных также снизились и составили 36 долларов;
- в четырехзвездочных — около 50 долларов;
- в пятизвездочных — 120 долларов.

В целом произошло снижение в пределах 30—50% к докризисным тарифам (тарифам на период до начала пандемии коронавируса)

Предложение

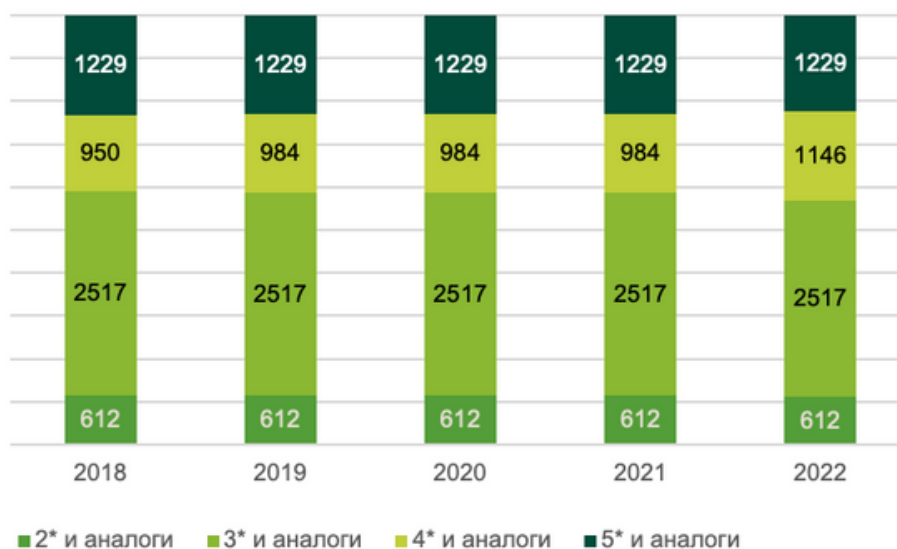
Согласно официальной статистике, на 2022 год общее предложение на гостиничном рынке г. Минска составляло 46 гостиниц на 8 753 номера. А без учета ведомственных гостиниц и гостиниц с небольшим количеством номеров (до 10-15-ти), общее предложение качественной недвижимости сферы гостеприимства составляет 39 гостиниц на 5508 номеров. Доля брендовых гостиниц составляет фактически 20%.

В данном контексте гостиницу «Славянская», о прекращении деятельности которой было заявлено в конце года, мы еще рассматриваем в обзоре как действующую, поскольку она функционировала на протяжении 10 месяцев 2022 года и нет официальной документально подтвержденной информации, что отель ликвидируется. В информации, опубликованной на официальном сайте отеля, речь идет о временном прекращении деятельности.

Также отель «Robinson-City» отнесен в категорию «4 звезды и аналоги», поскольку его предшественник, отель «Mercure Minsk Old Town», был отелем категории 4 звезды. Новому собственнику перешла не только недвижимость, но и вся обстановка и инфраструктура предшественника, что и позволяет его включить в аналогичную категорию звездности.

На рынке предложения гостиничной недвижимости Минска на несколько лет случился «застой», не вводились новые объекты, и в период 2019-2021 годов не менялось количественное предложение номерного фонда. Текущий 2022 год стал исключением, поскольку рынок пополнился тремя новыми и очень качественными объектами, которые по своим параметрам соответствуют уровню категории отелей 4*, даже несмотря на то, что официально не сертифицированы на категорию звезд.

Динамика качественного номерного фонда г. Минска, единиц



на основе данных NAI Belarus

Категория *	Название	Бренд, при наличии	Номерной фонд	Год открытия	Сопутствующие услуги
5* и аналоги	Европа		67	2007	ресторан, 4 бара, ночной клуб, конференц-зал, комната переговоров, банкетный зал, бизнес-центр, фитнес-центр, бассейн, финская и турецкая сауны, салон красоты, подземный паркинг.
5* и аналоги	Crowne Plaza Minsk	Crowne Plaza (InterContinental Hotels Group)	151	2008	6 конференц-залов и оборудованных переговорных комнат: ресторан и кафе-бар, фитнес-центр с бассейном, ночной клуб, казино, СПА-центр, бизнес-центр.
5* и аналоги	Президент-Отель		154	2013	16 конференц-залов и переговорных комнат, ресторан, банкетный зал, салон красоты, медицинский центр, тренажерный зал и аквазона.
5* и аналоги	Пекин		180	2014	6 конференц-залов и переговорных комнат, фитнес центр с аквазоной, казино, ресторан, банкетный зал, кафе и лобби-бар, салон-красоты, бизнес-центр.
5* и аналоги	Marriott Minsk Hotel	Marriott (Marriott)	217	2016	10 конференц-залов и переговорных комнат, ресторан, бар, салон красоты, фитнес-центр, бассейн, Falcon Club Fitness, бизнес-центр.
5* и аналоги	DoubleTree by Hilton	DoubleTree by Hilton (Hilton Worldwide)	193	2016	4 конференц-зала и переговорных комнат, фитнес-центр, ресторан, скай-бар.
5* и аналоги	Ренессанс	Renaissance (Marriott)	267	2014	8 конференц-залов и переговорных комнат, ресторан, лобби-бар, фитнес-центр, спа и велнесс клуб с аквазоной.
4* и аналоги	Минск		252	2002	6 конференц-залов и переговорных комнат, 2 ресторана, банкетный зал, бар, салон красоты, фитнес-центр, бизнес-центр, казино, клуб.

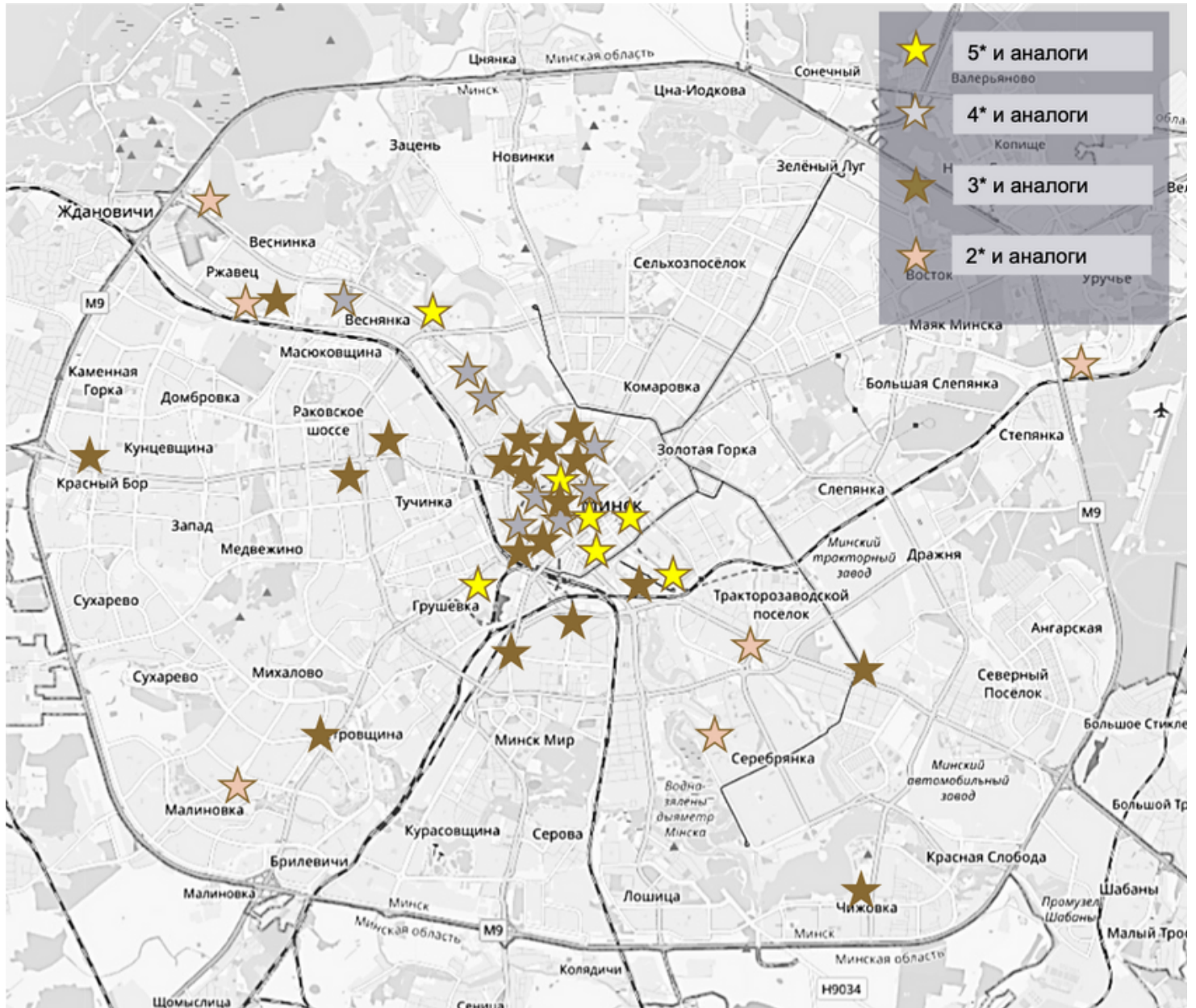
Категория *	Название	Бренд, при наличии	Номерной фонд	Год открытия	Сопутствующие услуги
4* и аналоги	Виктория		165	2007	5 конференц-залов и переговорных комнат, 3 ресторана, банкетный зал и лобби-бар, спа, сауна и аква-зона.
4* и аналоги	Виктория& СПА		256	2014	3 конференц-зала, ресторан банкетный зал, спа, салон красоты и аква-зона.
4* и аналоги	Виктория Олимп Отель		238	2014	6 конференц-залов и переговорных комнат, ресторан, банкетный зал и кафе, сауна, тренажерный зал и салон красоты.
4* и аналоги	Бута		35	2014	ресторан, сауна, казино.
4* и аналоги	Astoria Boutique Hotel		34	2019	ресторан, спа-салон
4* и аналоги	Robinson-City	(первое открытие в 2019 году было под брендом Mercure)	127	2022	фитнес-зал, конференц-зал и зал переговоров, ресторан авторской кухни и бар.
4* и аналоги	The Basilian Minsk, Curio Collection By Hilton	Curio- A Collection by Hilton (Hilton Worldwide)	39	2022	Тренажерный зал, ресторан The Refectory
4* и аналоги	Бутик-отель Zalkind Hotel		26	2022	классический ресторан и два бара

Категория *	Название	Бренд, при наличии	Номерной фонд	Год открытия	Сопутствующие услуги
3* и аналоги	Hampton by Hilton Minsk City Center	Hampton by Hilton (Hilton Worldwide)	120	2015	ресторан, фитнес-центр.
3* и аналоги	Спутник		140	1962	конференц-зал, ресторан, салон красоты, бизнес-центр.
3* и аналоги	Юбилейный		239	1969	4 конференц-зала и переговорных комнат, ресторан, 2 бара, салон красоты, казино, боулинг.
3* и аналоги	Турист		215	1973	конференц-зал и комната переговоров, ресторан, бильярд-бар, салон красоты.
3* и аналоги	Планета		306	1980	5 конференц-залов и переговорных комнат, 3 банкетных зала, релакс-центр, массажный кабинет, салон красоты.
3* и аналоги	Орбита		276	1991	конференц-зал и комната переговоров, ночной клуб, ресторан, пиццерия, бар и 2 банкетных зала.
3* и аналоги	IBB		40	1994	7 конференц-залов и переговорных комнат, ресторан
3* и аналоги	У Фонтана		18	2005	3 конференц-зала, ресторан, летнее кафе, сауна.

Категория *	Название	Бренд, при наличии	Номерной фонд	Год открытия	Сопутствующие услуги
3* и аналоги	Гарни		50	2012	конференц-зал, ресторан, бизнес-центр.
3* и аналоги	Беларусь		484	2014	4 конференц-зала и переговорных комнат, ресторан, 2 кафе, салон красоты, бизнес-центр, аптека.
3* и аналоги	БонОТЕЛЬ		127	2014	комнаты переговоров, ресторан, бизнес-центр.
3* и аналоги	Славянская		126	2014	конференц-зал и переговорная комната, ресторан, салон красоты.
3* и аналоги	Арена		107	2014	конференц-зал, ресторан, тренажерный зал, салон красоты.
3* и аналоги	Грин Сити		57	2014	занимает 3 этажа 21-этажного бизнес-центра, конференц-зал,
3* и аналоги	Монастырский		48	2014	3 конференц-зала и переговорных комнат, ресторан, бар-бильярд и банкетный зал, фитнес-центр.
3* и аналоги	На Замковой		26	2014	конференц-зал, ресторан.

Категория *	Название	Бренд, при наличии	Номерной фонд	Год открытия	Сопутствующие услуги
3* и аналоги	Willing Hotel		120	2017	4 конференц-залов и переговорных комнат, ресторан, лобби-бар, фитнес-центр.
3* и аналоги	Полонез		17	2017	конференц-зал, ресторан
2* и аналоги	Звезда		93	1982	кафе, салон красоты, стоматология.
2* и аналоги	Спорт-тайм Отель		134	2014	Кафе, банкетный зал, лобби-бар, комната переговоров.
2* и аналоги	Айти-тайм Отель		134	2014	Кафе, банкетный зал, лобби-бар, комната переговоров.
2* и аналоги	Ист-тайм Отель		134	2014	Кафе, банкетный зал, лобби-бар, комната переговоров.
2* и аналоги	Отель Аква-Минск		102	2016	аквапарк, тренажерный зал, ресторан и бары, бизнес-центр, салон красоты.
2* и аналоги	Отель Аква-Минск Плюс		15	2018	тренажерный зал, бассейн, теннисный центр, спортивный магазин, фуршетный зал

Месторасположение качественных объектов гостиничной недвижимости в г. Минске



на основе данных NAI Belarus

Ценовая политика и перспективы рынка

Как было выше отмечено, в течение 2021–2022 годов на рынке гостиничных услуг города Минска значительно снизилась стоимость проживания. В зависимости от категории отеля, снижение составило 30–50% к уровню «доковидного» 2019 года.

В результате средняя цена проживания за ночь установилась в следующих размерах.

- 5* - 120 долларов США;
- 4* - 50 долларов США;
- 3* - 36 долларов США;
- 2* - 18 долларов США.

На ближайший период в сфере гостеприимства ожидаются положительные тенденции в плане загрузки. Так, заполняемость минских отелей имела устойчивую тенденцию к росту в последние годы перед пандемией. В период 2020–2021 годов численность постояльцев резко снизилась и сохранялась довольно низкой еще даже в I квартале 2022 года.

Однако в последующие месяцы 2022 года для рынка стал характерен устойчивый рост числа постояльцев. Прежде всего, за счет иностранных постояльцев. Так, только за первое полугодие рост числа иностранных гостей в минских отелях составил 17%. Затем динамика начала усиливаться.

Факторами роста стали следующие.

С 15 апреля в качестве эксперимента сроком на 1 месяц был введен безвизовый въезд для граждан Литвы и Латвии. Эксперимент оказался удачным, и его продлили до конца 2022 года. С 1 июля к числу граждан, имеющих право на безвизовый въезд, присоединились граждане Польши.

Рост числа туристов из России. Так, за 5 месяцев 2022 года, турпоток из РФ в Беларусь вырос в 3 раза по сравнению с аналогичным периодом 2021 года. В Российской Федерации начали постепенно закрываться магазины международных брендов, и с лета начал расти спрос на так называемые шоп-туры с параллельным экскурсионным туризмом. Для российских туристов стали закрываться многие популярные зарубежные направления в связи со сложностью логистики и визовыми ограничениями, поэтому Беларусь стала близкой и доступной альтернативой, в результате чего на рождественско-новогодний период многие отели прогнозируют загрузку номерного фонда в 90–100% за счет российских постояльцев.

375+

Офисов

6000+

Сотрудников

47+

Стран

Commercial Real Estate Services. Worldwide.

АНДРЕЙ АЛЁШКИН
ПАРТНЕР
ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
МОБ. +375 (29) 633 633 2
ANDREY.ALESHKIN@NAIBELARUS.COM

АНДРЕЙ ПАВЛЫШКО
ПАРТНЕР
УПРАВЛЯЮЩИЙ ДИРЕКТОР
МОБ. +375 (29) 349 19 56
ANDREI.PAULYSHKA@NAIBELARUS.COM

NAIBelarus
COMMERCIAL REAL ESTATE SERVICES, WORLDWIDE

**КОНТАКТНАЯ
ИНФОРМАЦИЯ**



БЦ Рубин Плаза, Блок 2,
офис 16-41, Минск, Беларусь
моб. +375 29 349 19 56
office@naibelarus.com
<http://www.naiglobal.com>
<http://www.naibelarus.com>