

Краткий обзор гостиничной недвижимости города Минска за 2023г.



О КОМПАНИИ

NAI Belarus

COMMERCIAL REAL ESTATE SERVICES, WORLDWIDE

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 43 странах, в 300 офисах с 5100 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

ОБЩИЙ ОБЗОР. ОСНОВНЫЕ
ПОКАЗАТЕЛИ ОТРАСЛЕЙ-ДРАЙВЕРОВ

04

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА
ГОСТИНИЦ

05

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

10

ЦЕНОВАЯ ПОЛИТИКА И
ПЕРСПЕКТИВЫ РЫНКА

17



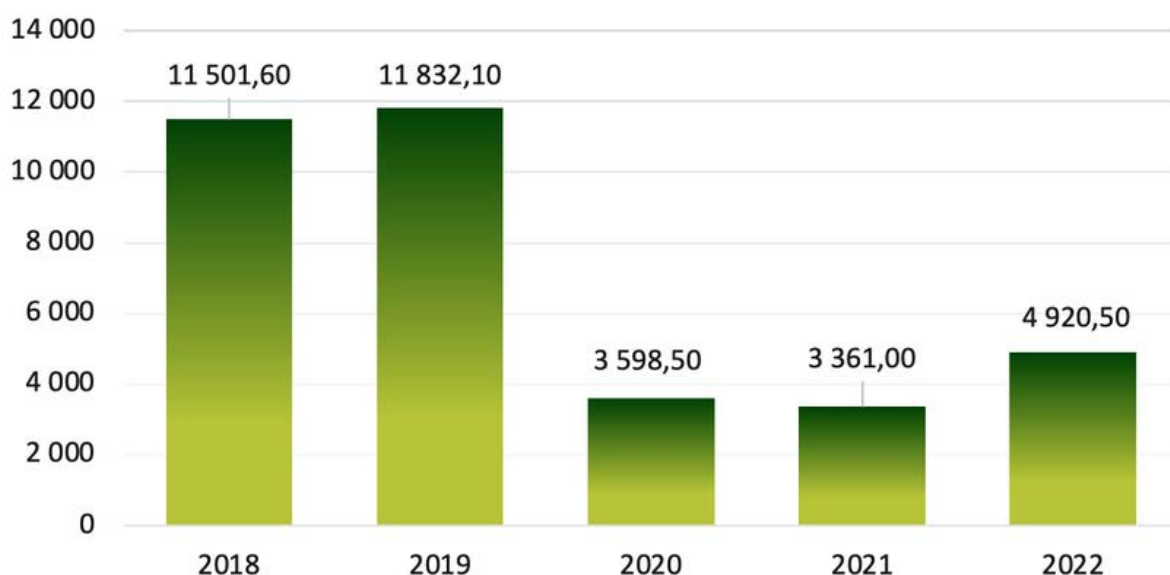
Анализируя рынок отелей в 2023 году, придется ограничиваться многими показателями за 2022 год и использовать информацию за предыдущий год. Во-первых, в 2023 году не было ярких событий в секторе гостиничной недвижимости, чтобы ограничивать обзор только данным периодом. Во-вторых, официальные статистические данные по сектору туризма и сферы гостеприимства публикуются с большой задержкой. Фактически, в то же время, когда нами проводится работа по обзору рынка в 2023 году, в публичном доступе только появляется статистика по итогам 2022 года.

ОБЩИЙ ОБЗОР

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ОТРАСЛЕЙ-ДРАЙВЕРОВ

В отелях г. Минска постояльцы из числа иностранных граждан традиционно обеспечивали основную долю загрузки номерного фонда. После катастрофического спада иностранного потока в Республику Беларусь, вызванного мероприятиями по борьбе с эпидемией коронавируса в 2020-2021 годах, с 2022 начал отмечаться определенный подъем: рост числа поездок иностранных граждан на 46,4% - очень обнадеживающий результат.

ЧИСЛО ПОЕЗДОК ИНОСТРАНЦЕВ В БЕЛАРУСЬ (ТЫС.)



В том числе 143 тыс. иностранцев въехали в составе организованных туристических групп. Из них в город Минск – 64,4 тыс. экскурсантов со средним сроком пребывания 6 суток.

Хороший результат и от введенного в 2022 году «безвиза» для граждан соседних стран ЕС: 375 тыс. поездок за 10 месяцев 2023 года и практически 760 тыс. с момента введения практики безвизовых поездок.

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА ГОСТИНИЦ

Предложение:

48 гостиниц с единовременной вместимостью на 9 016 мест.

Общий номерной фонд – 6295 номеров.

Доля гостиниц под международными брендами ≈15%.

Крупнейший оператор – ГО «Столичная торговля и услуги», оперирует около 30% гостиничного рынка: 13 отелями с номерным фондом более 1,9 тыс. номеров.

«Сделки года»:

В 2022 году крупнейшей сделкой купли/продажи в сегменте стало приобретение крупной инвестиционно-девелоперской и розничной компанией «Табак-Инвест» отеля Mercure Minsk Old Town (4*) на ул. Зыбицкой. Сумма сделки по существующему на тот период курсу рубля составила практически 12 млн долл. США в эквиваленте;

В 2023 году этот же инвестор приобрел закрывшуюся гостиницу «Славянская». Сумма сделки составила практически 4 млн долл. США (3,8) по существующему на тот момент курсу.

Всего в Минске рынок сферы гостеприимства по состоянию на 2023 год представлен 48 гостиницами, 4 хостелами, 2 общежитиями гостиничного типа, 7 гостиничными комплексами, 9 иными средствами размещения. Единовременная вместимость всех присутствующих на рынке средств размещения составляет 11 939 мест. Здесь стоит сделать примечание: отнесение некоторых объектов по официальной градации к «гостиничным комплексам» (ГК) для обычного пользователя мало о чем говорит. Например, к ГК отнесены такие объекты, как ГК «Юбилейный», ГК «Орбита» ... При этом, все их и называют, и воспринимают, как просто гостиницы «Орбита», «Юбилейная», «Турист» и т.д.

Ввод гостиниц в 2022-2023 годах:

Ноябрь 2022 года: Начал функционировать отель Robinson City на ул. Зыбицкой. Данный отель появился после смены собственника 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



В 2023 году не было новых вводов в сегменте гостиничной недвижимости (если не считать перезапуск отеля «Славянская»). Однако был анонсирован ряд новых проектов, которые повлияют на гостиничный рынок в будущем. Так, принято решение о реконструкции комплекса исторических зданий в Лошицком парке. Один из корпусов будет реконструирован под отель. Эксплуатирующей организацией комплекса назначено КСУП «Отель «Европа». Планируемый отель заявлен как отель категории 4*. Это будет небольшой, камерный отель с номерным фондом ориентировочно в 15 номеров.

В июле 2023 года был анонсирован проект МФК с гостиничным блоком в районе ул. Гурского, 46. Параметров будущего отеля и возможной категории на данный момент не объявлено, предварительно, в МФК будет 4 гостиничных этажа по 6 номеров на каждом. Девелопером проекта выступает компания «Экобилдинг».

Но основной ожидаемый объект – «Гранд Отель Минск», строящийся на месте бывшего выставочного комплекса «БелЭкспо». Это крупный отель, номерной фонд которого составит 149 номеров, рассчитанных на одновременное размещение свыше 200 постояльцев. Если в будущем ничего не поменяется, отель будет управляться сетью Viceroy Hotel Group.

Рендеры будущего реконструируемого комплекса в Лошицком парке:



Рендер МФК с гостиницей на ул. Гурского



«Гранд Отель Минск» по состоянию на октябрь 2023 года

Была высокая вероятность, что до конца 3-го квартала 2023 года введется МФК G-S PLAZA «Жемчужина», в составе которого предусмотрено наличие отеля. Проект действительно находится в завершающей стадии, девелопер анонсировал сдачу в аренду офисных помещений в бизнес-центрах комплекса, однако официального ввода объекта не состоялось.

Закрытие гостиниц в 2021-2023 годах:

В период последних 3 лет не обошлось и без закрытий: в ноябре 2022 года было объявлено о прекращении деятельности гостиницы «Славянская», категория 3*. Позже она была выставлена на продажу через аукцион. Это довольно новая гостиница, построенная к Чемпионату мира по хоккею 2014 года. В начале 2023 года на аукционе гостиница была куплена новым собственником, компанией «Табак-Инвест».

К данной категории (закрытых) объектов можно причислить проект МФК «Магнит Минска», где планировалось наличие отеля высокой категории. Однако в 2023 году проект был передан в управление Мингорисполкома и сейчас достраивается как проект комплекса арендного жилья. Аналогичная ситуация с гостиничным комплексом Hyatt. Еще в конце 2022 года было принято решение о репрофилировании в проект жилого комплекса. С 2023 года новый инвестор проекта начал практическую реализацию новой концепции.

Средняя загрузка за 2021/2022 гг.:

- по Беларуси – 25,4%/29,3%;
- в городе Минске – 31,5% / 38,1%.

Для сравнения, в Минске загрузка в 2020 году составила всего 20.6%.

Итоговых данных по результатам деятельности сферы размещения г. Минска в 2023 году нет. Публиковались только промежуточные предварительные данные, в соответствии с которыми по итогам I полугодия 2023 года в целом по городу Минску загрузка номерного фонда превышала 40%, в том числе по гостиницам, принадлежащим коммунальным сетям – 50%. Предварительно, за год загрузка будет выше показателей 2021 и 2022 годов.

В период августа–сентября отмечали рост заполняемости по отдельным объектам вплоть до 90%. Это происходило за счет постояльцев из России. По отдельным отелям в отпускной период граждане Российской Федерации составляли 80% и более от всех постояльцев.

Ценовая ситуация в г. Минске сложилась следующая:

- по двухзвездочным гостиницам тарифы составили в среднем 20-23 доллара США за номер в сутки;
- цены на проживание в трехзвездочных гостиницах составили 36-40 долл.;
- в четырехзвездочных – 50-55 долл.;
- в пятизвездочных – 120-140 долл.



Гостиница Славянская

Для примера взяты цены на стандартные номера. В целом, в последние два-три года произошло снижение в пределах 30–50% к докризисным тарифам (тарифам на период до начала пандемии коронавируса).

В период лета 2023 года отмечался некоторый рост цен проживания, но с окончанием высокого отпускного периода цены вернулись на прежний уровень.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

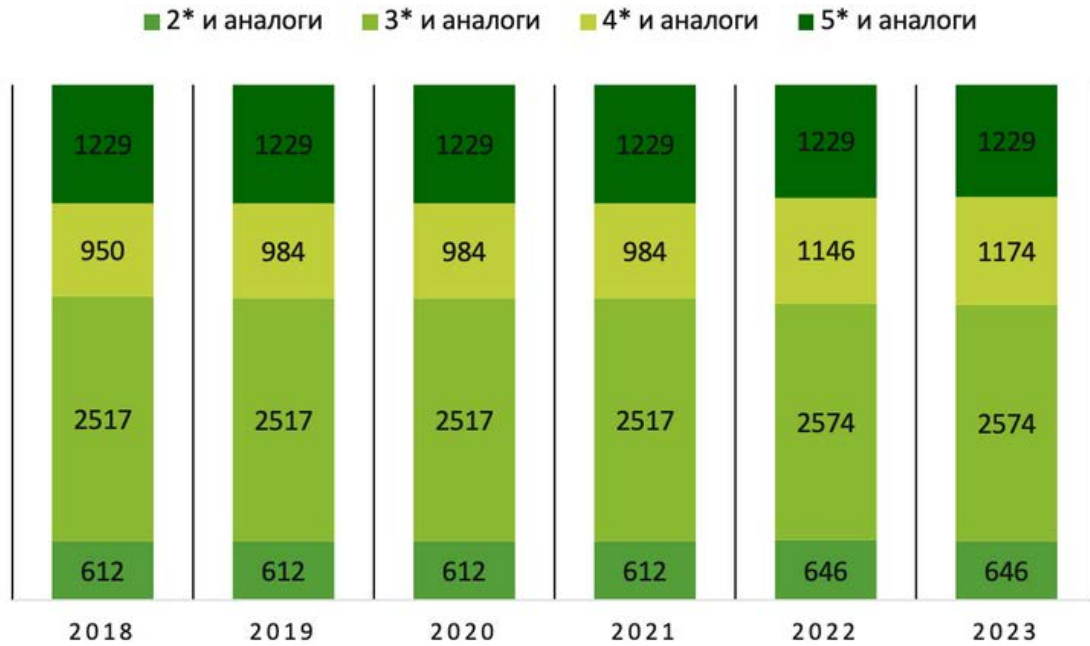
Согласно официальной статистике, общее предложение на гостиничном рынке г. Минска на 2023 год составляло 48 гостиниц на 9 016 номеров. Без учета ведомственных гостиниц и «камерных» гостиниц с небольшим количеством номеров (менее 15-ти), общее предложение качественной недвижимости сферы гостеприимства составляет 41 гостиницу на 5621 номер. Доля гостиниц под брендами международных сетей составляет немногим более 15%. Номерной фонд в них суммарно менее 1000 номеров. Сегмент брендированных отелей сократил долю, поскольку с рынка ушел бренд «Mercure».

В данном контексте гостиницу «Славянская», о прекращении деятельности которой было заявлено в конце 2022, мы рассматриваем в обзоре как действующую и на тот год, поскольку она функционировала на протяжении трех кварталов 2022 года, а после приобретения компанией «Табак-Инвест» на аукционе в 2023 году снова начала принимать постояльцев.

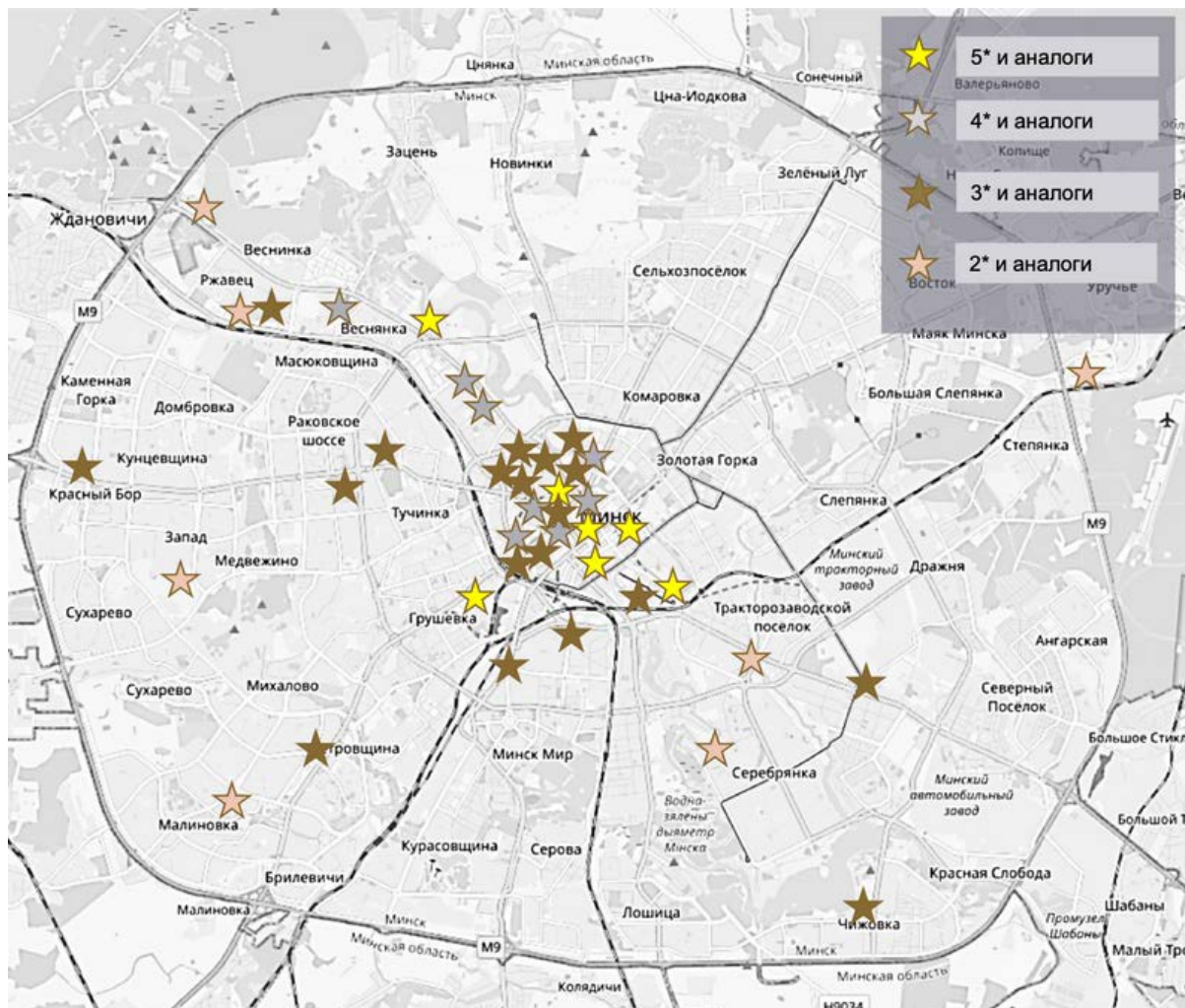
Также отель «Robinson-City» отнесен в категорию «4 звезды и аналоги», поскольку его предшественник, отель «Mercure Minsk Old Town», был отелем категории 4 звезды. Новому собственнику перешла не только недвижимость, но и вся обстановка и инфраструктура предшественника, что и позволяет его включить в аналогичную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

На рынке предложения гостиничной недвижимости Минска на несколько лет случился «застой». В период 2019-2021 годов не вводились новые объекты, и, соответственно, не менялось количественное предложение номерного фонда. Только 2022 год стал прорывным, 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 роста качественного номерного фонда г. Минска, единиц



Месторасположение объектов гостиничной недвижимости в г. Минске



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	Imperial Palace 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
2* и аналоги	Вояж		34	2013	бар, тренажерный зал, бассейн, сауна, рядом Фрунзенской ФОЦ

ЦЕНОВАЯ ПОЛИТИКА И ПЕРСПЕКТИВЫ РЫНКА

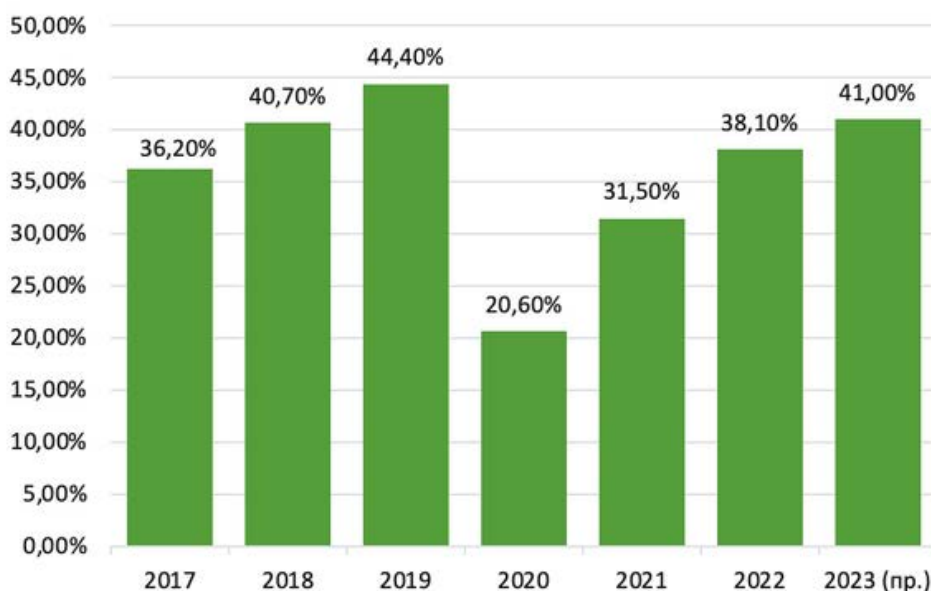
Как было отмечено выше, в течение 2020-2022 годов на рынке гостиничных услуг города Минска значительно снизилась стоимость проживания. В 2023 году в пик отпускного сезона происходил рост цен, но затем средний уровень вернулся к прежним ценам. В зависимости от категории отеля, снижение составило 30-50% к уровню «доковидного» 2019 года.

В результате средняя цена проживания в стандартных номерах установилась в следующих размерах (здесь мы допускаем неточность цен в долларовом эквиваленте, поскольку многие отели базовые прайсы устанавливают в белорусских рублях, а курс рубля к доллару в разные периоды 2023 года был очень изменчивым).

- 5* - 120-140 долларов США;
- 4* - 50-55 долларов США;
- 3* - 36-40 долларов США;
- 2* - 20-23 долларов США.

На ближайший период в сфере гостеприимства ожидаются положительные тенденции в плане спроса на услуги средств размещения и загрузки номерного фонда. Так, заполняемость минских отелей имела устойчивую тенденцию к росту в последние годы перед пандемией коронавируса, и с ее окончанием наметилась устойчивая тенденция к восстановлению загрузки.

Динамика загрузки отелей г. Минска

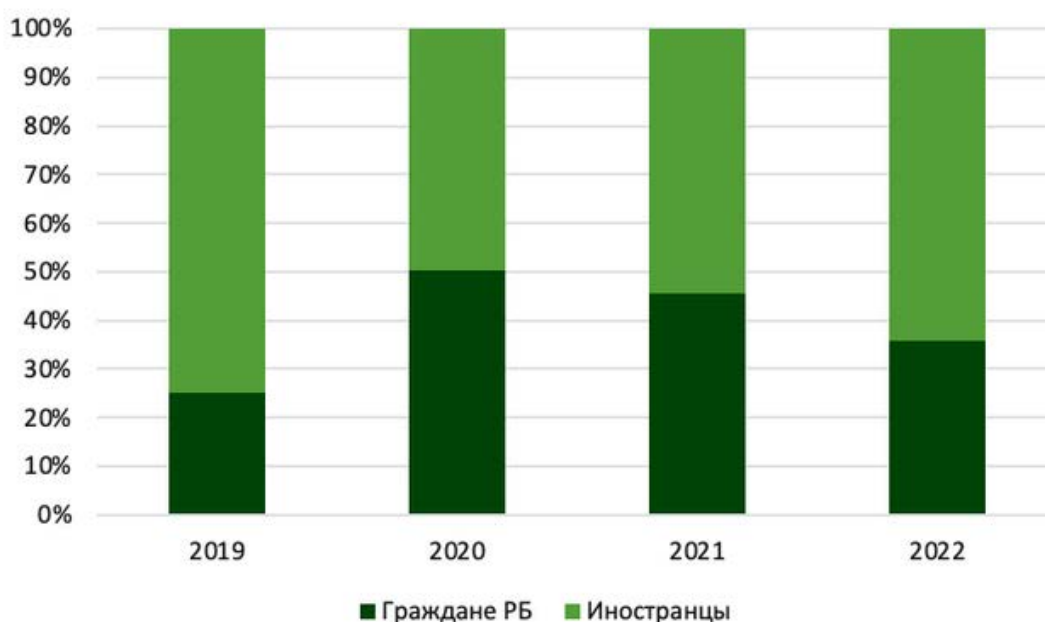


Источник: Белстат

По результатам 2023 года еще маловероятно, что получится повторить результаты успешного 2019 года, однако прогнозируется, что уровень загрузки будет близок к этому показателю.

На протяжении полутора лет, с весны 2022 года, для рынка стал характерен устойчивый рост числа постояльцев. Прежде всего за счет иностранных постояльцев. Так, только за первое полугодие 2022 года рост числа иностранных гостей в минских отелях составил 17%. Затем динамика начала усиливаться. В 2023 году данные тенденции продолжились. А иностранцы в условиях стабильного рынка традиционно обеспечивали основную долю загрузки отелей Минска.

Доля загрузки номерного фонда отелей г. Минска постояльцами из РБ и иностранцами



Факторами роста, стимулирующими приток иностранных постояльцев, стали следующие.

С 15 апреля 2022 года в качестве эксперимента сроком на 1 месяц был введен безвизовый въезд для граждан (и неграждан) Латвии и Литвы. Эксперимент оказался удачным, и его затем продлили до конца 2022 года. С 1 июля к числу граждан, имеющих право на безвизовый въезд, присоединились граждане Польши. С 2023 года безвизовый въезд продолжил действовать сроком до конца года. В 2023 году практику «безвиза» также оценивают как очень положительную (за 10 месяцев 2023 года этим правом воспользовалось практически 375 тыс. иностранцев), а с 15 апреля 2022 года – практически 760 тыс. жителей соседних стран ЕС.

Рост числа туристов из России. Еще в первом полугодии 2022 года турпоток из России 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 также закрываться многие популярные зарубежные направления в связи со сложностью логистики и визовыми ограничениями, поэтому Беларусь стала близкой и доступной альтернативой как в плане логистики, так и материальных затрат.

В результате на рождественско-новогодний период накануне 2023 года многие отели имели загрузку номерного фонда в 90-100% за счет российских постояльцев. Аналогичная ситуация отмечалась и в летний отпускной сезон 2023 года, когда в ряде отелей 80-90% постояльцев были туристами из России.

В целом эксперты рынка называют ситуацию с активностью турпотока из РФ в 2023 году продолжением прошлогодней тенденции. Кроме того, стимулирует активность этого направления расширение прямого авиасообщения Минска с многими региональными городами России. В частности, только в 2023 году прямые авиарейсы связали Минск с Мурманском, Пермью, Уфой, Нижним Новгородом, на ноябрь назначен первый прямой рейс с Самарой и др.

Таким образом, предпосылки для функционирования рынка отелей в Минске складываются относительно благоприятные. Рынок если и не достигнет уровня наиболее удачного, 2019 года по уровню загрузки, ценам проживания и выручке, то во всяком случае выйдет с периода затянувшегося кризиса и приблизится к показателям удачного года.

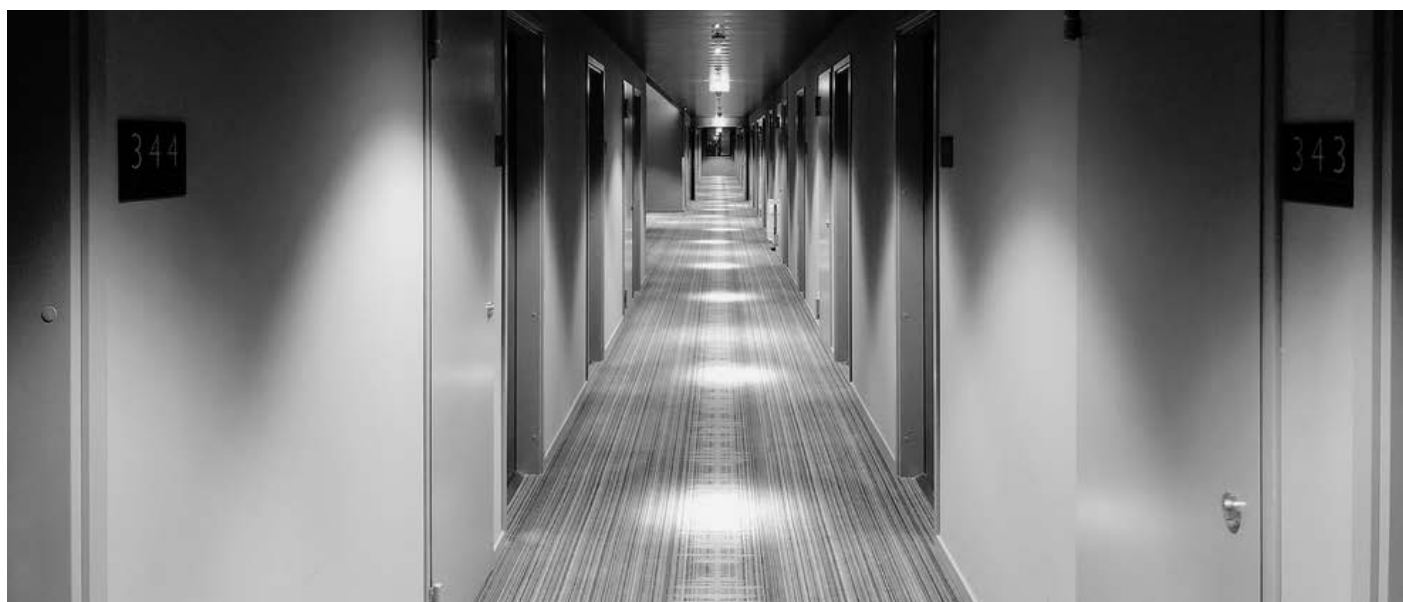


PHOTO BY [HTTPS://UNSPLASH.COM/@TONYYAKOVLENKO](https://unsplash.com/@tonyyakovlenko)

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

пр-т Дзержинского 5,
БЦ Рубин Плаза, Блок 2,
офис 16-41, Минск, Беларусь
моб. +375 29 349 19 56
office@naivostok.by
<http://www.naivostok.by>

Андрей Алёшкин
Партнер
Исполнительный директор
Моб. +375 (29) 633 633 2
andrey.aleshkin@naivostok.by

Андрей Павлышко
Партнер
Управляющий директор
Моб. +375 (29) 349 19 56
andrei.paulyshka@naivostok.by



2023