ЮНИТЕР

Гостиничная недвижимость

ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Насчитывается 383 гостиниц и гостиничных и туристско-гостиничных комплексов, и лишь 10,4% из них сертифицированы (класс 2-5 звезд)

В Беларуси насчитывается 383 гостиницы, гостиничных и туристско-гостиничных комплексов и 156 объектов иного типа (мотели, кемпинги и прочее). По официальным данным, сертифицировано всего 56 гостиниц и гостиничных комплекса: 3 гостиницы класса 5 звезд; 5 гостиниц и 1 туристско-гостиничный комплекс класса 4 звезды; 34 гостиницы класса 3 звезды, 12 гостиниц класса 2 звезды и 1 гостиница класса 1 звезда.

В Минске расположены самые престижные гостиницы в Беларуси

Минск выступает в качестве культурной, деловой и спортивной столицы страны, что требует создания соответствующей гостиничной инфраструктуры. В Минске располагается 25 сертифицированных гостиницы и гостиничных комплексов, при этом 3 из них – пока единственные в стране гостиницы класса 5 звезд.

Номерной фонд в Минске (гостиницы 3-5 звезд) составляет 4 790 номеров

С вводом новых гостиниц гостиничный рынок 3-5 звезд в Минске приблизился к показателям аналогичных рынков столиц стран-соседей. По оценкам, соответствующий номерной фонд Минска (4790 номеров) превысил номерной фонд в Вильнюсе (4418), и составил около 73% номерного фонда в Риге (6527) и 75% номерного фонда Таллина (6359).

В гостиницах Минска было размещено 517 тыс. чел.

В 2015 году в Минске было размещено 517 тыс. человек (+2,4% к прошлому году), при этом большую часть (более 70%) составили иностранные гости, что связано с ростом деловой, культурной и «событийной» активности.

Средний уровень загрузки в гостиницах Минска – 29%

Средний уровень загрузки в гостиницах Минска в 2015 году составил 29% и по сравнению с 2014 годом снизилась на 3 п.п., в связи с ростом предложения.

Минимальные цены на гостиничные услуги все еще превышают цены в соседних странах

С открытием в 2014 году большого числа новых гостиниц цены на проживание в Минске уменьшились, сократилось также и превышение цен по сравнению с ближайшими столицами. В 2015 цены остались на уровне 2014 года и составили на стандартные номера для трехзвездочных отелей – составили 58 евро (в соседних странах 22-45 евро), четырехзвездочных — 98 евро (в соседних странах 37-70 евро), пятизвездочных — 146 евро (в соседних странах 83-110 евро).

Туристический поток в Беларусь резко сократился

Численность организованных туристов, прибывших в республику в 2015 году, составила 101,7 тыс. человек, что на 26% меньше, чем в 2014 году.

Номерной фонд гостиниц 3 - 5 звезд к 2020 году возрастет более чем на 3 тыс. номеров

Несмотря на насыщение рынка гостиничных услуг после проведения Чемпионата мира по хоккею, по-прежнему в различной стадии реализации находятся проекты, предусматривающие строительство гостиниц с общим номерным фондом более 3 тыс. номеров. Ожидается, что к 2020 году в сегменте 3 звезды прирост составит 1224 номеров, в сегменте 4 звезды – 1257 номеров, сегменте 5 звезд – 613 номеров.

ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Предложение и спрос. Беларусь

Предложение на рынке формируется за счет нескольких источников:

- Крупные гостиничные комплексы (номерной фонд – более 50 номеров) частной, иностранной, государственной и смешанной формы собственности;
- Малые гостиницы (номерной фонд – до 50 номеров) частной, иностранной и смешанной формы собственности;
- Сельские гостиницы (агроусадьбы) частной формы собственности (порядка 85 – 90% всего объема предложения агроусадеб) в виде частных домовладений, гостиниц (номерной фонд – до 15 номеров), загородных комплексов;
- Санаторно-курортные организации (санатории, базы отдыха и др.)
- Иные объекты размещения гостей: кемпинги, хостелы и прочее.

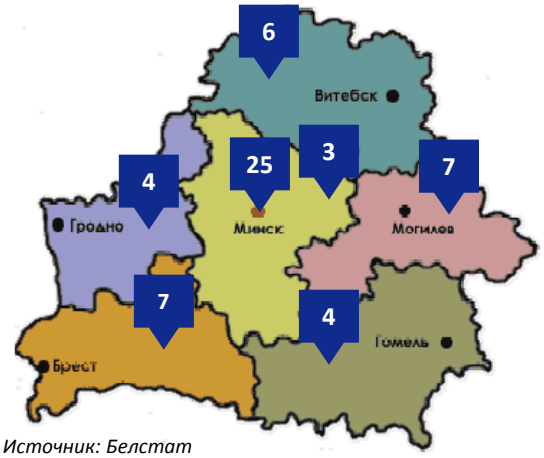
По официальным данным, на конец 2015 года в Беларуси насчитывалось 383 гостиницы (в том числе 56 сертифицированных, имеющих категорию от 1 до 5 звезд, и 327 без категории), 5 мотелей и 151 средство размещения иных видов. Таким образом, на гостиничном рынке подавляющее большинство представляет собой гостиницы, не имеющие категорий. Они составляют порядка 85% от общего числа гостиниц и гостиничных комплексов.

По состоянию на конец 2015 года насчитывается 56 сертифицированных гостиниц уровня от 1 до 5 звезд, из них 25 единиц расположены в Минске (на 1 больше, чем годом ранее). Что касается регионов, то наибольшее количество находится в Брестской и Могилевской области – по 7 гостиниц.

Несмотря на ввод в Чемпионату мира по хоккею в 2014 году новых гостиниц (в том числе сертифицированных), структура средств размещения значительно не изменилась и по-прежнему свидетельствует о дефиците качественного предложения: лишь 10,4% всего предложения приходится на сертифицированные гостиницы 2-5 звезд, гостиницы без категории занимают 60,7% в общей структуре.

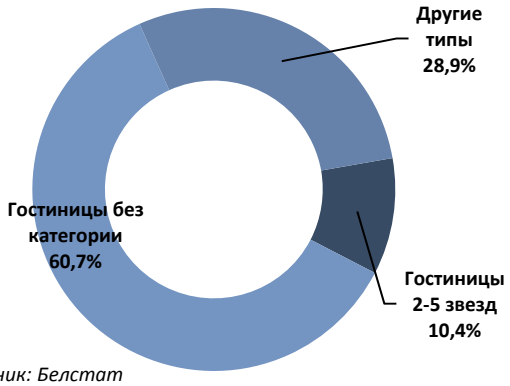
В Беларуси показатель единовременной вместимости на конец 2015 года составил 36,95 тыс. мест (+4,3% к 2014 году), при этом только Минск готов единовременно разместить 10,79 тыс. человек (+3,7% к 2014 году). Численность лиц, размещенных в 2015 году в целом по стране составила 1 606,1 тыс. человек (на 7,7% меньше, чем в 2014 году), в Минске – 517 тыс. человек (на 2,4% больше, чем в 2014 году). Число проживающих в гостиницах иностранных граждан после 6-тилетнего роста в 2015 году снизилось на 7,3% и составило 687,6 тыс. человек в целом по республике, почти 53% из указанных лиц были размещены в гостиницах столицы.

Количество сертифицированных гостиниц



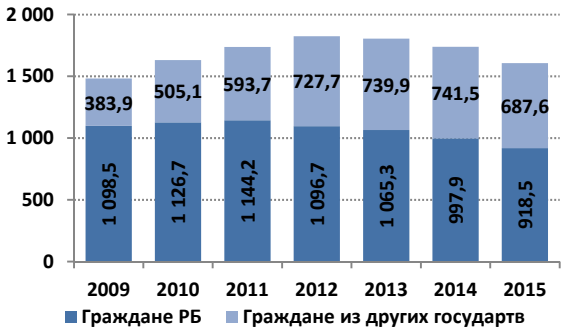
Источник: Белстат

Сегментация рынка по типу размещения, %



Источник: Белстат

Численность лиц, размещенных в гостиницах и аналогичных средствах размещения, тыс. чел.



Источник: Белстат

ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Предложение. Минск

Минск является культурным, спортивным и деловым центром Беларуси, привлекающим наибольшее количество туристов, что отражается в наличии наибольшего количества сертифицированных гостиниц в стране.

В Минске представлены все типы гостиничной недвижимости, включая частные отели и сегмент апарт-отелей, сформированный за счет жилищного фонда, расположенного в основном в центральной части города. Так, в Минске зарегистрировано: **3** гостиницы класса 5 звезд (в национальном определении), **4** гостиницы класса 4 звезды, **10** гостиниц и **3** гостиничных комплекса класса 3 звезды, **5** гостиниц класса 2 звезды. Основной номерной фонд сконцентрирован в сегменте гостиниц 3 звезды, что объясняется спецификой формирования рынка гостиничной недвижимости: строительство и ввод основного гостиничного фонда было реализовано еще в 70-80-х годах прошлого века, новые объекты начали появляться относительно недавно.

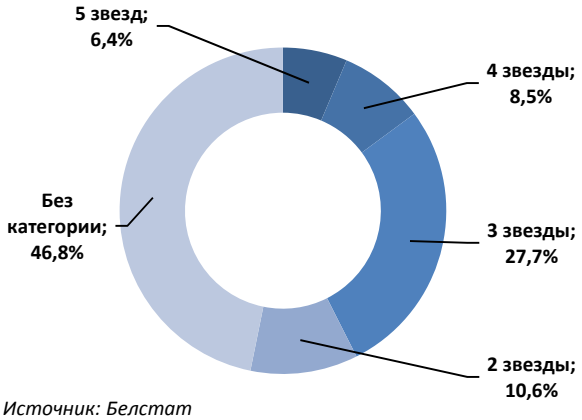
Большинство существующих гостиничных комплексов имеют государственную форму собственности (или смешанную со значительной долей государства). Лишь некоторые новые объекты, открытые в 2014 году, имеют частную форму собственности. Исключение представляет гостиничный комплекс международной гостиничной сети «Crowne Plaza», который был открыт еще в 2008 году.

За период 2009-2011 гг. в Минске не было построено ни одной гостиницы. В 2008 году была реконструирована гостиница «Европа»; в 2007 году начала функционировать гостиница «Виктория». В 2011 году на рынке были представлены новые проекты и начато строительство нескольких гостиниц. В 2012 году была открыта только 1 гостиница – «Гарни» (класс 3 звезды). В 2013 год введена гостиница 5 звезд «Президент - Отель». В связи с проведением Чемпионата мира по хоккею, наибольший прирост игроков на рынке гостиничных услуг произошел в 2014 году – открыты 5-звездочная гостиница «Пекин», 4-звездочная гостиница Renaissance Minsk Hotel, 4-звездочная гостиница «Виктория-Олимп», реконструирована гостиница «Беларусь» (3 звезды), открыты 3-звездочные гостиницы «На Замковой», «Арена», «Славянская» и отель «Монастырский», несколько 2-звездочных гостиниц («Ист Тайм», «Спорт Тайм», «Холт Тайм») и др. В 2015 году были введены в эксплуатацию всего два отеля - Hampton by Hilton и Green city. Необходимо отметить, что с вводом новых гостиниц номерной фонд гостиниц 3-5 звезд Минска приблизился к аналогичным показателям ближайших столиц, обогнав Вильнюс. Удельные показатели столиц стран-соседей указывают на опережение Минском (см. таблицу показателей ниже) стран-соседей по обеспеченности номерами на 1000 туристов. Причина низких показателей в Польше, Санкт-Петербурге и странах Балтии заключается в постоянном увеличении туристического потока, в то время как в Минске рост предложения значительно превысил рост туристического потока.

	Вильнюс	Рига	Таллин	Краков	Минск	Санкт-Петербург
Номерной фонд гостиниц 3-5 звезд, номеров	4418	6527	6359	9594	4790	19910
Удельное на 1000 населения	8,2	10,2	14,5	12,6	2,4	3,8
Удельное на 1000 туристов	4,4	5,6	4,6	3,8	9,3	3,1

Источник: ЮНИТЕР, Colliers International

Структура гостиничного рынка Минска (номерной фонд)



Источник: Белстат

Месторасположение гостиниц класса 3-5 звезд в Минске

		Класс	Номерной фонд	Вместимость, чел.
1	Европа	*****	67	121
2	Crowne Plaza	*****	115	257
3	Президент - отель	*****	154	312
4	Пекин	*****	180	360
5	Renaissance	****	267	542
6	Виктория-Олимп	****	238	372
7	Минск	****	252	413
8	Виктория	****	169	234
9	Беларусь	***	512	900
10	Планета	***	306	456
11	Орбита	***	243	378
12	Юбилейная	***	239	365
13	Турист	***	190	237

ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Спрос и загрузка

Основными источниками, формирующими спрос на рынке, выступают деловые контакты, активный и познавательный туризм, выставочные и зрелищные мероприятия национального и международного уровня. Основным центром привлечения гостей является крупнейший город страны – Минск (при этом туристический поток распределяется по всей территории страны).

В 2015 году страну посетили 4,36 млн. человек, что на 18,6% меньше, чем в 2014 году. Численность организованных туристов, прибывших в республику в 2015 году, также сократилась на 26% по сравнению с 2014 годом и составила 101,7 тыс. чел. Из стран СНГ прибыло 81,6 тыс. чел. (-29,4%). Лидирующие позиции среди стран СНГ по-прежнему остаются за Россией – 79,4 тыс. чел. (-30% к уровню 2014 года).

Доля турпотока из Польши составила 3,5% (3542 туриста), Латвии – 2,2% (2243 туриста), Литвы – 1,6% (1595 туристов), Германии – 1,4% (1456 туристов), Украины – 1,3% (1351 турист). На долю остальных стран пришлось 11,9% организованных туристов.

В 2015 году средняя продолжительность пребывания иностранных туристов в Республике Беларусь составила 5 дней.

В 2015 году в гостиницах и аналогичных средствах размещения проживало 1606,1 тыс. человек, что на 7,7% меньше, чем в 2014 году. Из них граждане республики составили 918,5 тыс. человек (-8% к 2014 году), граждане из других государств – 687,6 тыс. человек (-7,3%), в том числе из стран СНГ – 498,5 тыс. человек (-11%). Средняя загрузка гостиниц по республике снизилась на 5 п.п. и составила 29%, что связано со значительным увеличением предложения на рынке.

В 2015 году в Минске было размещено 517 тыс. человек (+2,4% к прошлому году), при этом большую часть (более 70%) составили иностранные гости, что связано с ростом деловой, культурной и «событийной» активности. Динамика последних лет отражает поступательный рост притока гостей в Минск, и в том числе доминирование роста иностранных гостей.

Средняя загрузка гостиниц в Минске составила 29%, сократившись на 3 п.п. В текущем году при снижении общей загрузки отелей цены в валюте на проживание практически не изменились. В некоторых государственных отелях сегодня загрузка составляет менее 30%. У отдельных частных успешных отелей она сложилась на уровне 45-50% . В небольших гостиницах, которые заняли свою нишу на рынке, среднегодовая загрузка составляет 70%. Таким образом, показатели загрузки в Минске сравнялись с показателями в целом по стране. Следует отметить сохранение высокой конкуренции гостиницам со стороны квартир в аренду. Многие туристы по-прежнему предпочитают квартиры гостиницам.

Следует отметить, что показатель средней загрузки гостиниц Минска в 2015 году значительно отставал от аналогичных показателей в соседних странах (более чем в два раза). Так, средняя загрузка гостиниц в Вильнюсе составила 65,2%, в Таллине – 64,5%, в Риге – 56,5%, Варшаве - 70%.

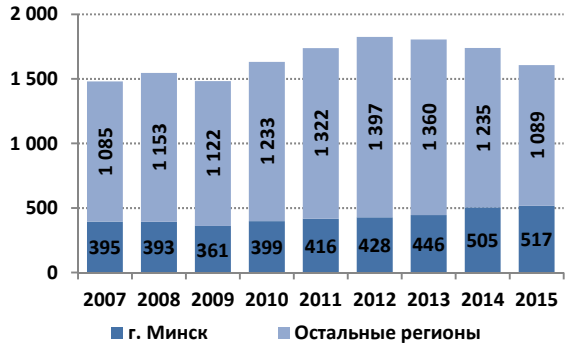
	Минск	Варшава	Вильнюс	Таллин	Рига	Санкт-Петербург
Средняя загрузка	29,0%	70,0%	65.2%	64,5%	56,5%	64,0%

Источник: Белстат, Colliers Intetnational, ЮНИТЕР

Динамика поездок иностранных граждан в Беларусь

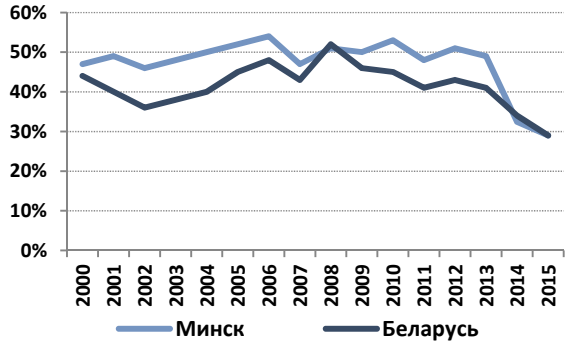
Источник: Белстат

Количество гостей, размещенных в гостиницах, тыс. чел.



Источник: Белстат

Изменение среднего уровня загрузки гостиниц, %



Источник: Белстат

ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Ценовая характеристика

Ценообразование на рынке свободное, регулируется лишь рыночными механизмами и зависит в основном от уровня гостиницы, ее расположения, набора основных и дополнительных услуг, а также эффективности реализуемых маркетинговых мероприятий.

На протяжении 2010 – 2013 годов повышающийся уровень цен отражал дефицитную природу рынка (существующий спрос на рынке не удовлетворялся предложением). Так, минимальная цена в гостиницах 3 звезды в 2013 году составила 80 Евро, 4 звезды – 164 Евро и 5 звезд – 263 Евро.

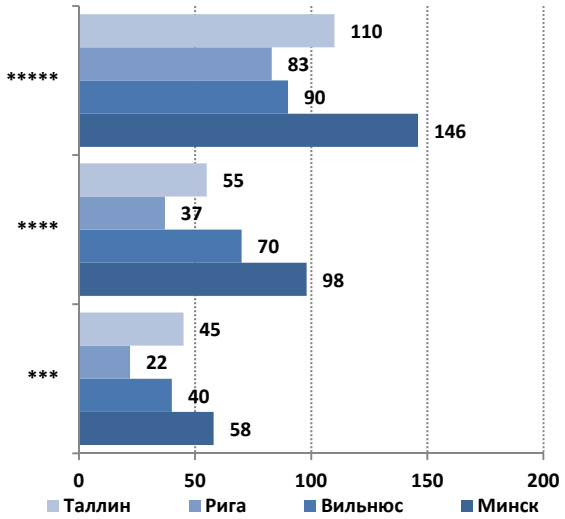
Начиная с 2014 года, в Минске введено в строй 17 новых отелей, предложение увеличилось в 2,2 раза. Возросла конкуренция между отелями, работающими в одном формате. Реагируя на рост конкуренции, многие отели значительно снизили цены в 2014 году, и затем почти весь 2015 год существенных изменений цен, за исключением сезонных колебаний, не было. В начала 2016 года цены на отели, выраженные в евро, опять снизились. Диапазон снижения за стандартный номер в евро составляет от 5% до 25%. В среднем за год цены снизились на 20%.

Матрица диапазона цен (класс гостиницы – тип номера), на конец года

Диапазон цен за номер в сутки в гостиницах Минска (2015), Евро			
Класс/Тип	Стандартный	Люкс	Апартамент
*****	140-206	185-383	434-1355
****	81-157	126-186	223-386
***	32-81	70-142	121-307
Диапазон цен за номер в сутки в гостиницах Минска (2014), Евро			
Класс/Тип	Стандартный	Люкс	Апартамент
*****	142-288	193-393	385-1550
****	132-183	177-308	304-1250
***	61-117	70-142	96-490
Диапазон цен за номер в сутки в гостиницах Минска (2013), Евро			
Класс/Тип	Стандартный	Люкс	Апартамент
*****	263 - 292	352 - 380	840 - 1192
****	164 - 238	269 - 400	595 - 797
***	80 - 100	155 - 170	389 - 480
Диапазон цен за номер в сутки в гостиницах Минска (2012), Евро			
Класс/Тип	Стандартный	Люкс	Апартамент
*****	202-236	279	1115
****	138-144	225-231	605
***	45-102	100-152	128-525
Диапазон цен за номер в сутки в гостиницах Минска (2011), Евро			
Класс/Тип	Стандартный	Люкс	Апартамент
*****	205-265	273-365	1073-1150
****	132 - 136	217 - 227	579 - 581
***	47 - 55	121 - 141	156 - 453
Диапазон цен за номер в сутки в гостиницах Минска (2010), Евро			
Класс/Тип	Стандартный	Люкс	Апартамент
*****	230-265	300-420	900-1,150
****	118-126	208-206	548-550
***	50-58	98-118	390-800

Источник: ЮНИТЕР

Минимальная цена за номер (€), 2015 год



Источник: ЮНИТЕР, Colliers International

Цены в Минске и в ближайших столицах

В 2015 году в Минске цены на стандартные номера для трехзвездочных отелей составили 58 евро, четырехзвездочных — 98 евро, пятизвездочных — 146 евро. При этом, в отличие от большинства европейских стран в Минске для отелей нет льгот по НДС. Несмотря на снижение стоимости размещения в гостиницах Минска, цены в белорусской столице по-прежнему выше, чем в ближайших странах-соседях

Снижение цен объясняется комплексом причин. Во-первых, рынок находится в состоянии, которое спровоцировало ряд отелей демпинговать, устанавливая цены более низкие, чем их конкуренты. Во-вторых, на цены повлиял низкий сезон, характеризующийся сравнительно небольшим количеством гостей. В-третьих, ряд отелей, особенно государственных, все-таки снизили свои издержки, что позволило им несколько подвинуться вниз по ценам. В-четвертых, на снижение цен повлияло общественное мнение, формируемое, в том числе, органами государственного управления, о том, что цены на отели должны снижаться. При этом о каких-либо директивных предписаниях, разосланных по отелям, речь не идет.

В тоже время, если бы государство снизило для отельеров НДС по примеру соседних государств, то это позволило бы снизить цены на столичном рынке до литовского уровня.

ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Прогноз развития рынка

СПРОС

Предпринимаемые меры по развитию въездного туризма осуществляются государством в соответствии с Национальной программой развития туризма на 2016-2020 годы «Беларусь гостеприимная». Госпрограмма включает две подпрограммы: "Кадровое, научное и научно-методическое обеспечение в сфере туризма" и "Маркетинг туристических услуг". Согласно программы, Беларусь до 2020 года направит на развитие туризма 140 млрд.. BYR. Из этой суммы 118,8 млрд.. будет направлено из республиканского бюджета, 20,5 млрд. - из бюджетов областей и Минска, 700 млн.. составят собственные средства Федерации профсоюзов. Реализация программы направлена на повышения привлекательности страны для туристов, однако, по прогнозам аналитиков, резкого повышения количества туристов не ожидается, и, как следствие, не ожидается роста спроса на гостиницы.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Значительным импульсом для роста предложения и развития гостиничной инфраструктуры стало проведение в Минске в 2014 году Чемпионата мира по хоккею

Название	Оператор	Класс	Номерной фонд	Планируемая дата ввода
Tivali	ООО «Фестивальный центр»	3	146	2019
Princess Hotel	InterContinental Hotels Group	5	250	2019
Amara Hotel	D-Bussiness Solutions Limited	4	218	2018
Radisson Blu	Rezidor	4	204	2018
Novotel	Accor	3	191	2017
Magnet Minsk Hotel	Белпарс	5	258	2017
No name	Техопрофитсити-инвестмент	4	260	2017
Ex-kempinski	ООО элит естэйт	5	206	2016
Haytt regency	Hayatt	5	243	2016
Marriott	Marriott	5	217	2016
DoubleTree by Hilton	Hilton	4	194	2016
Aqua-Minsk	РУП Минск аква	3	102	2016
Continental	ООО БелРостИнвестСтрой	3	124	2016
no name	Федерации горнолыжного спорта и сноуборда Беларуси	3	50	2016
Mercure	Accor	4	176	2016
Princess Hotel	InterContinental Hotels Group	5	50	2016
Holiday Inn	InterContinental Hotels Group	4	205	2016

Источник: Юнитер

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

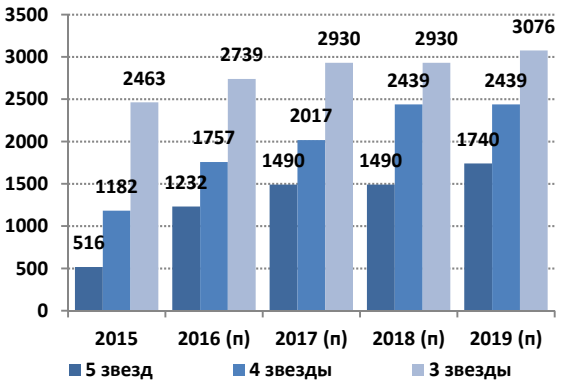
Так, предложение на рынке гостиничных услуг выросло в 2014 г. в 1,7 раза – за год номерной фонд прирос на 2,3 тыс. номеров (с учетом гостиниц всех категорий и без категорий).

В частности, введены в эксплуатацию гостиница «Пекин» (5 звезд), «Renaissance Minsk Hotel» (4 звезды), «Виктория-Олимп» (4 звезды), реконструирована гостиница «Беларусь» (3 звезды), построены отель «Монастырский» (3 звезды), гостиница «На Замковой» (3 звезды), «Арена» (3 звезды), «Славянская» (3 звезды), «Ист Тайм» (2 звезды), «Спорт Тайм» (2 звезды), «Холт Тайм» (2 звезды). Также в 2014 году введены в эксплуатацию гостиницы без категорий «Айти Тайм», «Бутик-отель Бута», корпус №2 гостиницы «Виктория». В 2015 г. В эксплуатацию были введены всего два отеля - Hampton by Hilton и Green city.

Несмотря на насыщение рынка, по-прежнему в стадии реализации (проработки) находится значительное количество инвестиционных проектов по строительству гостиниц и иных объектов, имеющих гостиницы в своем составе. Так, имеется информация о порядка 16 проектах в различной степени готовности.

С учетом реализующихся проектов, в 2016 году по сравнению с 2015 годом номерной фонд возрастет в секторе гостиниц 5 звезд – на порядка 716 номеров; 4 звезд – на порядка 575 номеров; в гостиницах 3 звезд – на 276 номеров.

Прогноз ввода номерного фонда в Минске по классу гостиниц



Источник: Юнитер

ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Правовая среда

САНИТАРНЫЕ ПРАВИЛА

В Беларуси действуют Санитарные правила и нормы, устанавливающие санитарно-гигиенические требования к устройству, отделке, оборудованию и содержанию гостиниц и прилегающей к ним территории. Требования Санитарных правил распространяются на все действующие, проектируемые, строящиеся, реконструируемые и эксплуатируемые гостиницы, независимо от формы собственности.

СЕРТИФИКАЦИЯ

С 15 июля 2008 года в Республике Беларусь введено обязательное подтверждение соответствия (сертификация) услуг гостиниц и мотелей, заявленных к оценке по категориям. Это означает, что гостиницы, которые желают получить соответствующую категорию или уже объявили потребителю о ней (т.е. указали в информации о гостинице, в рекламе, на фасаде или на вывеске), должны пройти сертификацию в Национальной системе подтверждения соответствия. Для этого им необходимо обратиться в орган по сертификации услуг гостиниц. Таким образом, сертификация гостиниц в республике является добровольной для тех, кто работает «без звезд».

БЮДЖЕТНОЕ ЖИЛЬЕ

Рынок услуг хостелов ждут в 2016 году существенные изменения. Они связаны с **двумя нововведениями в налоговом законодательстве:**

1. Изменения в налоговом кодексе, которые действуют с 1 апреля 2015 года. Они касаются деятельности субъектов хозяйствования, занимающихся субарендой и арендой «частей жилого помещения», в том числе речь идет о квартирах на сутки, которые снимаются в аренду и позиционируются как хостелы. С 1 апреля они перешли на общую систему налогообложения.
2. С июня 2015 года действуют новые правила по сдаче квартир на сутки. Согласно им, необходимо соблюдать норматив в 6 м^2 жилой площади на одного постояльца.

Сегодня в подобных хостелах, по оценкам, предусмотрено как минимум в два раза меньше площади, чем положено. Вполне возможно, что «квартирные» хостелы теперь станут либо нерентабельны, либо будут работать без изменений и время от времени платить штрафы в судебном порядке. Данный факт может привести к уменьшению количества хостелов и других объектов подобного типа.

Последние изменения

Приход в Беларусь сетей Marriott и Hilton положительно повлияет на развитие гостиничного бизнеса

По прогнозам экспертов, приход таких международных сетей в Беларусь повлечет за собой повышение качества гостиничных услуг. Так, Mariott Minsk – это первый инвестиционный проект за пределами Катара, построенный за счет инвестиций этого государства.

Объем инвестиций Mariott составил практически 200 млн. долларов.

Сеть Hilon одновременно заходит на рынок Беларуси с двумя разными брендами в двух разных сегментах. В 2015 году рядом с железнодорожным вокзалом был открыт отель Hampton by Hilton на 120 номеров, который позиционируется как верхний уровень эконом-класса. В июне 2016 года на проспекте Победителей планируется открыть DoubleTree by Hilton, который войдет в состав торгово-развлекательного центра «Galleria Минск». Отель будет относится к высокому ценовому сегменту. Руководство рассчитывает, что DoubleTree выйдет на заполняемость в 70% за 3−4 года

Какое будущее у компании Hilton worldwide в Беларуси, покажет время. Ясно прослеживается лишь общемировая тенденция: чем больше в регионе открывается отелей, тем больше приходит и международных операторов. Минск не исключение. К финишу подходит строительство отеля, которым будет управлять компания Hyatt International. Кроме того, в комплексе «Газпром Центр» планируется строительство гостиницы Radisson Blu компании Carlson Rezidor Hotel Group.

В ТОП отельеров Беларуси по-прежнему входят Федерация профсоюзов Беларуси, Мингорисполком, Управление делами Президента Республики Беларусь, ОАО «Минотель», Амакs Hotels & Resorts, Министерство спорта и туризма РБ, Витебский городской исполнительный комитет, Добровольное общество содействия армии, авиации и флоту РБ, Гродненский городской исполнительный комитет, ИЗАО «Моспромстрой-отель» . Из нерезидентов в топ-20 также вошли Beijing Uni-Construction Group Co Ltd (Китай) и «Минск Принцесс Отель» (Турция).

ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Чемпионат мира по хоккею 2014

Перечень объектов строительства и реконструкции гостиниц в г.Минске, введенных к чемпионату мира по хоккею 2014 года

Наименование объекта, место размещения в г.Минске	Наименование эксплуатирующей организации, застройщика	Количество		Категория
		номеров	мест	
Гостиница «Виктория-2» пр. Победителей, 59	КУП «Бизнес-центр «Столица»,	256	446	4*
Гостиница «Виктория Олимп Отель» пр. Победителей - ул. Нарочаская	КУП «Бизнес-центр «Столица»,	238	372	4*
Гостиница «Виктория Троицкая» по ул. Кирилла и Мефодия	КУП «Бизнес-центр «Столица»,	48	80	3*
Гостиница «Виктория Замковая» по ул. Замковая	КУП «Бизнес-центр «Столица»,	26	48	3*
Гостиница в индустриальном исполнении по ул. О. Кошевого	КСУП «Отель «Европа»,	134	262	2*
Гостиница в индустриальном исполнении по ул. Корженевского	КСУП «Отель «Европа»,	134	262	2*
Гостиница в индустриальном исполнении по ул. Купревича, 4	КСУП «Отель «Европа»,	134	262	2*
Гостиница в индустриальном исполнении по ул. Мястровской, 2	КСУП «Отель «Европа»	134	262	2*
Гостиница «Арена»	ГУ «УБиГОН Мингорисполкома»	107	212	3*
Гостиница «Славянская»	застройщик ИООО «Белинтерросинвест»	126	189	3*
Гостиница «Ренессанс»	застройщик ИЗАО «Моспромстрой-Отель»	267	542	4*
Гостиничный комплекс «Пекин»	застройщик ООО «Пекин Юни– Констракшн Групп»,	180	360	5*
Гостиница «Бон Отель»	застройщик СООО «Строминвест» СП,	127	254	3*
Гостиница «Беларусь» (реконструкция)	ОАО «Минотель»	484	816	3*

ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Статистическое приложение

Основные экономические показатели

Показатель	Ед. измерения	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Номинальный ВВП	BYR трлн	65,07	79,27	97,17	129,79	137,44	164,48	274,28	527,39	636.784
Номинальный ВВП *	USD млрд	30,2	37,0	45,3	60,8	49,2	55,2	47,3	63,1	71.5
Рост реального ВВП	% г/г	9,4	10,0	8,6	10,2	0,2	7,7	5,3	1,5	0.9
Промышленное производство	% г/г	10,5	11,4	8,7	11,5	-2,0	12,0	9,1	5,7	-4.8
Сельскохозяйственное производство	% г/г	1,7	5,9	4,1	8,9	1,0	2,5	6,6	6,1	-4.0
ИПЦ	% г/г с/п	10,4	7,0	8,4	14,8	13,0	7,7	52,3	67,5	18.5
ИПЦ	% г/г к/п	8,0	6,6	12,1	13,3	10,1	9,9	108,7	21,8	16.5
ИЦППП	% г/г с/п	12,1	8,3	16,3	14,8	15,0	13,5	69,2	90,5	14.0
ИЦППП	% г/г к/п	11,0	9,0	22,2	15,4	11,3	18,9	149,6	21,0	10.7
Экспорт товаров и услуг (USD)	% г/г	15,9	22,3	24,2	34,2	-32,9	20,3	54,2	11,4	-15.5
Импорт товаров и услуг (USD)	% г/г	3,8	33,2	28,0	37,0	-27,0	22,8	29,3	2,5	-6.7
Текущий счет	USD млн	436	-1448	-3040	-4988	-6178	-8278	-5775	-	--
Текущий счет*	% ВВП	1,4	-3,9	-6,7	-8,2	-12,6	-15,0	-12,2	-	--
ПИИ (чистые)	USD млн	303	351	1790	2150	1782	1352	3928	-	--
Международные резервы	USD млн к/п	1297	1383	4182	3061	5653	5031	7916	8095	6651
Сальдо госбюджета	% ВВП	-0,7	1,4	0,4	1,4	-0,7	-2,6	2,4	0,5	0.2
Внутренний государственный долг	% ВВП к/п	5,8	6,5	6,3	6,6	5,7	5,6	11,8	9,3	10.7
Валовой внешний долг*	% ВВП к/п	17,0	18,5	27,6	24,9	44,8	51,6	71,9	-	--
Денежная база	% г/г к/п	74	20	38	12	-12	50	84	62	13.4
Обменный курс (НББ, официальный)**	BYR/USD с/п	2154	2145	2146	2136	2793	2978	4623	8336	8876
Обменный курс (НББ, официальный)**	BYR/USD к/п	2152	2140	2150	2200	2863	3000	8350	8570	9510
Обменный курс (НББ, официальный)**	BYR/EUR с/п	2681	2692	2937	3135	3885	3950	6432	10712	11782
Обменный курс (НББ, официальный)**	BYR/EUR к/п	2546	2817	3167	3077	4106	3973	10800	11340	13080

Источник: Исследовательский центр ИПМ

ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Статистическое приложение

Въезд в Республику Беларусь иностранных граждан по целям поездок

Все страны	2005	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Всего	4 737,80	4 871,80	5 673,80	5 877,20	6 127,50	6 240,40	5 350,00	4 357,20
в том числе по целям поездок:								
личная	4 323,50	4 504,90	5 302,00	5 464,20	5 720,10	5 864,40		
деловая и профессиональная	414,3	366,9	371,8	413	407,4	376		
Страны СНГ								
Всего	2 490,40	2 887,70	3 153,90	3 627,20	3 881,90	4 100,20	3 352,40	2 844,2
в том числе по целям поездок:								
личная	2 366,80	2 813,90	3 059,70	3 527,20	3 754,30	3 971,60		
деловая и профессиональная	123,6	73,8	94,2	100	127,6	128,6		
Страны вне СНГ								
Всего	2 247,40	1 984,10	2 519,90	2 249,90	2 245,60	2 140,20	1 997,60	1 513,00
в том числе по целям поездок:								
личная	1 956,70	1 691,00	2 242,30	1 937,00	1 965,80	1 892,80		
деловая и профессиональная	290,7	293,1	277,6	312,9	279,8	247,4		

Источник: Белстат

Платные услуги

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Выручка от оказания туристических услуг, млрд. руб.	156,7	218,1	479,6	733,5	935,4	1 129,6
Выручка, поступившая от размещения в гостиницах и аналогичных средствах размещения, млрд. руб.	324,0	522,5	1 131,7	1 252,4	1 503,1	1 581,2
Стоимость реализованных путевок санаторно-курортными и оздоровительными организациями, млрд. руб.	523,3	827,7	1 803,7	2 256,7	2 736,7	2 839,0
Сумма, полученная в оплату предоставленных услуг субъектами агроэкотуризма, млрд. руб.	10,0	20,4	44,4	73,2	102,8	119,6
Выручка от размещения в индивидуальных средствах размещения, млрд. руб.	-	-	-	-	356,9	408,0

Источник: Белстат

Численность организованных туристов, посетивших Беларусь, по областям, чел.

	2000	2005	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Республика Беларусь	60 224	90 811	91 587	95 463	120 073	116 049	118 749	136 821	137 444	101 686
Области:										
Брестская	8 238	11 876	15 457	19 770	24 373	24 943	20 396	28 830	29 932	18 278
Витебская	4 104	5 072	6 233	7 134	13 546	11 739	16 985	18 855	16 906	22 236
Гомельская	561	1 329	2 443	3 834	2 487	1 712	1 467	2 726	1 821	1 719
Гродненская	17 177	4 676	649	1 003	1 874	1 285	1 477	2 888	1 226	1 838
г. Минск	29 626	66 487	61 695	57 827	71 781	69 322	69 696	69 944	76 151	46 840
Минская	503	630	2 136	2 403	2 461	4 562	6 555	11 433	9 738	9 086
Могилевская	15	741	2 974	3 492	3 551	2 486	2 173	2 145	1 670	1 689

Источник: Белстат

ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Статистическое приложение

Характеристика предложения на рынке гостиничных услуг

	2005	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Число гостиниц и аналогичных средств размещения, единиц	279	331	359	444	471	481	530	539
Номерной фонд гостиниц и аналогичных средств размещения, номеров	12 946	14 591	15 200	15 907	15 786	16 613	19 545	20 157
Численность обслуженных лиц в гостиницах и аналогичных средствах размещения, тыс. человек	1 330	1 482,4	16 31,8	1 738,0	1 824,4	1 805,1	1 739,4	1 606,1
Число ночевок, предоставленных гостиницами и аналогичными средствами размещения, тыс. единиц	3 903,4	4 317,7	4 397,7	4 380,7	4 512,5	4 517,8	4 410,5	3 876,0
Выручка, поступившая от размещения, млрд. рублей	95,0	259,6	324,0	522,5	1 131,7	1 252,4	1 503,1	1 581,2
Средняя загрузка, %	45	46	45	41	43	41	34	29

Источник: Белстат

Распределение численности лиц, размещенных в гостиницах и аналогичных средствах размещения, по месту проживания, тыс. человек

	2000	2005	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	
Численность размещенных лиц – всего	1 447,2	1 330	1 546	1 482,4	1 631,8	1 738,0	1 824,4	1 805,1	1 739,4	1 606,1
в том числе										
Резиденты	1 186,9	1 083,5	1 173,9	1 098,5	1 126,7	1 144,2	1 096,7	1 065,3	997,9	918,5
граждане из иностранных государств	260,3	246,5	372,1	383,9	505,1	593,7	727,7	739,9	741,5	687,6
в том числе										
стран СНГ	179,7	149,7	239,9	244,3	351,3	440,3	781,3	570,4	559,8	489,5
стран вне СНГ	80,6	96,8	132,2	139,6	153,8	153,4	173,1	169,5	181,7	189,1

Источник: Белстат

ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Статистическое приложение

Характеристика предложения на рынке гостиничных услуг в разрезе регионов

Брестская область	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Число гостиниц и аналогичных средств размещения, ед.	53	54	59	70	69	70	71	76
Число номеров на конец года, единиц	2 058	2 123	2 439	2 322	2 277	2 346	2 387	2 604
Единовременная вместимость на конец года, мест	3 497	3 604	4 123	4 198	4 086	4 153	4 223	4 670
Численность обслуженных лиц, тыс. человек	243,2	228,4	263,8	289,1	311,3	309,2	271,1	237,7
Выручка, поступившая от размещения, млрд. рублей	24,5	28,7	34,0	52,6	106,7	132,5	160,2	143,8
Средняя загрузка, процентов	52	47	47	40	41	40	36	29
Витебская область	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**
Число гостиниц и аналогичных средств размещения, ед.	44	46	51	68	78	82	97	96
Число номеров на конец года, единиц	1 873	1 945	2 027	2 111	2 211	2 258	2 483	2 557
Единовременная вместимость на конец года, мест	3 204	3 399	3 599	3 840	4 072	4 187	4 750	4 995
Численность обслуженных лиц, тыс. человек	187,3	183,2	214,4	228,4	252,3	235,8	223,4	191,3
Выручка, поступившая от размещения, млрд. рублей	19,6	21,5	26,1	38,1	69,1	91,4	105,5	101,2
Средняя загрузка, процентов	44	38	38	37	38	36	31	26
Гомельская область	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**
Число гостиниц и аналогичных средств размещения, ед.	47	49	52	72	75	76	78	76
Число номеров на конец года, единиц	1 903	2 039	2 058	2 508	2 537	2 723	2 787	2 780
Единовременная вместимость на конец года, мест	3 395	3 541	3 636	4 600	4 536	4 777	4 835	4 741
Численность обслуженных лиц, тыс. человек	189,3	186	192,9	228,7	239,5	239,9	207,1	183,2
Выручка, поступившая от размещения, млрд. рублей	21,0	25,1	30,1	50,8	90,0	119,2	123,5	126,8
Средняя загрузка, процентов	52	46	41	38	39	37	32	28
Гродненская область	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**
Число гостиниц и аналогичных средств размещения, ед.	37	40	42	49	58	57	58	56
Число номеров на конец года, единиц	1 285	1 372	1 429	1 486	1 579	1 587	1 571	1 599
Единовременная вместимость на конец года, мест	2 050	2 181	2 232	2 642	2 629	2 634	2 609	2 668
Численность обслуженных лиц, тыс. человек	154,6	141,8	139,6	158,0	162,9	159,9	155,9	130,3
Выручка, поступившая от размещения, млрд. рублей	13,8	16,0	17,8	28,0	55,7	75,6	82,4	86,4
Средняя загрузка, процентов	53	44	39	36	40	38	34	27
г. Минск	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**
Число гостиниц и аналогичных средств размещения, ед.	29	28	28	37	41	43	60	64
Число номеров на конец года, единиц	3 150	3 175	3 122	3 371	3 094	3 346	5 799	5 930
Единовременная вместимость на конец года, мест	5 568	5 606	5 417	5 982	5 517	5 991	10 400	10 787
Численность обслуженных лиц, тыс. человек	393,3	360,7	398,5	416,3	427,5	445,5	504,9	517,0
Выручка, поступившая от размещения, млрд. рублей	105,7	126,9	163,3	273,2	646,3	602,0	764,1	865,1
Средняя загрузка, процентов	51	50	53	48	51	49	32	29
Минская область	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**
Число гостиниц и аналогичных средств размещения, ед.	55	68	75	96	98	98	111	117
Число номеров на конец года, единиц	1 799	2 093	2 197	2 225	2 204	2 411	2 490	2 616
Единовременная вместимость на конец года, мест	3 642	4 304	4 417	4 556	4 519	4 844	5 113	5 382
Численность обслуженных лиц, тыс. человек	195,9	204,8	232,6	231,7	243,2	232,6	216,5	203,4
Выручка, поступившая от размещения, млрд. рублей	19,1	22,2	28,1	44,6	102,3	152,1	173,0	170,6
Средняя загрузка, процентов	59	50	48	42	46	46	42	33
Могилевская область	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**
Число гостиниц и аналогичных средств размещения, ед.	47	46	52	52	52	55	55	54
Число номеров на конец года, единиц	1 808	1 844	1 928	1 884	1 884	1 942	2 028	2 071
Единовременная вместимость на конец года, мест	3 081	3 054	3 249	3 139	3 093	3 322	3 494	3 708
Численность обслуженных лиц, тыс. человек	182,4	177,6	190	185,7	188	182,3	160,5	143,2
Выручка, поступившая от размещения, млрд. рублей	17,9	19,2	24,5	35,1	61,6	79,6	94,3	97,3
Средняя загрузка, процентов	50	43	43	44	45	39	33	27

Источник: Белстат

ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Статистическое приложение

Численность лиц, обслуженных гостиницами и аналогичными средствами размещения, в разрезе регионов, чел.

	2005	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Республика Беларусь, всего	1330018	1545970	1482400	1631813	1 738000	1824400	1805100	1739400	1606100
в том числе обслужено:									
граждан Республики Беларусь	1083554	1173847	1098499	1126679	1 144200	1096735	1065300	997900	918500
граждан из других государств	246464	372123	383901	505134	593700	727706	739900	741500	687600
Брестская область, всего	201164	243158	228370	263771	289100	311127	309200	271100	237700
в том числе обслужено:									
граждан Республики Беларусь	167077	185530	168124	180501	185900	164615	161700	146800	138400
граждан из других государств	34087	57628	60246	83270	103100	146710	147500	124200	99300
Витебская область, всего	164039	187335	183201	214385	228400	252267	235800	223400	191300
в том числе обслужено:									
граждан Республики Беларусь	146294	157761	148519	165261	158600	160733	148900	144600	132900
граждан из других государств	17745	29574	34682	49124	69800	91534	86900	78800	58400
Гомельская область, всего	192962	189312	185955	192938	228700	239512	239900	207100	183200
в том числе обслужено:									
граждан Республики Беларусь	170339	164371	159378	160044	184000	180564	180700	156900	139100
граждан из других государств	22623	24941	26577	32894	44700	58958	59100	50200	44100
Гродненская область, всего	123966	154602	141846	139552	158000	162873	159900	155900	130300
в том числе обслужено:									
граждан Республики Беларусь	114373	137787	122114	115782	122500	122691	117100	113000	92400
граждан из других государств	9593	16815	19732	23770	35500	40182	42800	42900	37900
г. Минск, всего	343536	393327	360693	398540	416300	427466	445500	504900	517000
в том числе обслужено:									
граждан Республики Беларусь	203791	191579	167037	156881	154600	145813	153800	162100	152600
граждан из других государств	139745	201748	193656	241659	261800	281652	291700	342800	364300
Минская область, всего	162844	195850	204775	232642	231700	243159	232600	216500	203400
в том числе обслужено:									
граждан Республики Беларусь	150508	174210	178304	188937	188200	181062	168900	155600	152500
граждан из других государств	12336	21640	26471	43705	43500	62097	63600	60800	50900
Могилевская область, всего	141507	182386	177560	189985	185700	141455	182300	160500	143200
в том числе обслужено:									
граждан Республики Беларусь	131172	162609	155023	159273	150400	36270	134000	118900	110500
граждан из других государств	10335	19777	22537	30712	35300	10313	48200	41600	32700

Источник: Белстат

ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Статистическое приложение

Основные показатели работы организаций, осуществлявших туристическую деятельность

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Число организаций – всего, единиц (в том числе занимающихся)	783	791	958	1 085	1 254	1 364
туроператорской деятельностью	97	100	130	142	160	155
турагентскойидеятельностью	188	225	273	387	519	764
туроператорской и турагентской деятельностью	498	466	555	556	575	455
Средняя продолжительность пребывания иностранных туристов в Беларуси, дней	5	5	4	4	4	5
Средняя продолжительность пребывания граждан РБ за рубежом, дней	9	9	8	9	9	8
Стоимость туров оплаченных гражданами РБ, млрд. руб.	541,3	675,5	1 828,6	3 086,9	4 359,4	4 541,0
Стоимость туров оплаченных иностранными туристами, млрд. руб.	75,3	147,2	256,1	334,6	382,0	260,4
Выручка от оказания туристических услуг, млрд. руб.	156,7	218,1	479,6	733,5	935,4	1 129,6

Источник: Белстат

Статистика визитов в г. Минск

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Численность организованных туристов, посетивших Минск (по странам постоянного проживания), всего, чел.	71781	69322	69 696	69 944	76 151	46 840

Источник: Белстат

Деятельность гостиниц и аналогичных средств размещения г. Минска

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Размещено человек, всего	398 540	416 346	427 465	445 500	504 900	517 000
в том числе						
резидентов	156 881	154 555	145 813	153 800	162 100	152 600
из стран СНГ	148 547	173 970	195 442		232 900	
из других стран мира	93 112	87 821	86 210		109 900	

Источник: Белстат

Инвестиционная компания ЮНИТЕР – финансовый и инвестиционный консультант в Беларуси с 14-летним опытом работы с национальными и иностранными инвесторами в более чем 40 отраслях страны.

Деятельность компании сфокусирована на инвестиционном банкинге; поддержке иностранных инвесторов и привлечении финансирования для национальных компаний; проведении маркетинговых и аналитических исследований; управлении проектами и активами.

ЮНИТЕР™

220114, Минск, просп. Независимости 117А, 12 этаж (БЦ Александров Пассаж),
тел. +375 17 385 24 65, факс +375 17 385 24 64, uniter@uniter.by, www.uniter.by

Дисклеймер

Информация, содержащаяся в настоящем документе, носит общий характер и подготовлена без учета конкретных обстоятельств того или иного лица или организации. Несмотря на то, что мы неизменно стремимся представлять своевременную и точную информацию, мы не можем гарантировать того, что данная информация окажется столь же точной на момент получения или будет оставаться столь же точной в будущем. Предпринимать какие-либо действия, используя такую информацию, можно только после консультаций с соответствующими специалистами, основанных на тщательном анализе конкретной ситуации.

©2017 ЗАО «Инвестиционная компания «ЮНИТЕР», компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Республики Беларусь. Все права защищены.

ЮНИТЕР и логотип ЮНИТЕР являются зарегистрированными товарными знаками, зарегистрированными в соответствии с законодательством Республики Беларусь.

УВАЖАЕМЫЕ ЧИТАТЕЛИ, КЛИЕНТЫ, ПАРТНЕРЫ!

Мы стремимся к развитию и стараемся совершенствоваться в своем деле. Для того что бы соответствовать высоким стандартам предоставляемых услуг, мы бы хотели предложить вам оценить и прокомментировать нашу работу.

Заполнить анкету вы можете по этой ссылке ниже:

http://goo.gl/forms/JORXmkou6oWL5lpB2

Пожалуйста, заполните анкету, содержание которой приложено ниже. Это не займет более 5 минут вашего времени.

Как Вы оцениваете качество аналитических продуктов нашей компании?

_____

В том числе:

А) полнота материалов : _____

Б) простота восприятия информации: _____

В) степень использования : _____

Какие рынке, сектора, отрасли интересуют Вас в первую очередь?

_____

3. Каких секторов, рынков, отраслей Вам не хватает

Оставьте свой комментарий

_____

_____

_____

_____

Оставьте свой отзыв

_____

_____

_____

_____

Мы благодарны Вам за любой отзыв и комментарий и будем стараться полностью соответствовать вашим пожеланиям.