

УДК 338.48:330.322.3

СТРУКТУРНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ ГОСТИНИЧНОГО РЫНКА Г. МИНСКА

Е. Ф. Волонцевич

*Кандидат экономических наук, доцент, заведующий отделом развития сферы услуг
Научно-исследовательского экономического института
Министерства экономики Республики Беларусь, г. Минск*

Рынок гостиничных услуг является важным элементом сферы туризма и меняется вместе с ним. Под воздействием ряда факторов он претерпел ряд изменений, в том числе и в Минске. Трансформация туристического спроса актуализирует инвестиционную привлекательность низко- и среднеценовых сегментов.

Ключевые слова: внутренний туризм; рынок гостиничных услуг; сегмент гостиничного рынка; инвестиционная привлекательность.

STRUCTURAL CHANGES IN THE INVESTMENT ATTRACTIVENESS OF THE HOTEL MARKET IN MINSK

A. Valantsevich

*PhD in Economics, Associate Professor, Head of the Service Sector Development Department
of Research Economic Institute of the Ministry of Economy of the Republic of Belarus, Minsk*

The hospitality market is an important element of the tourism industry and is changing with it. A number of factors have changed it, including in Minsk. The transformation of tourist demand leads to an increase in the investment attractiveness of low- and medium-price segments.

Keywords: domestic tourism; hotel services market; segment of the hotel market; investment attractiveness.

Коррективы, внесенные пандемией COVID-19 и вызванным ею финансовым кризисом актуализировали развитие внутренних путешествий, что подчеркивается не только исследованиями Всемирной туристской организации, но и национальными программными документами на 2021–2025 годы. Согласно им, главным результатом развития туристической индустрии станет увеличение численности организованных туристов и экскурсантов – граждан Беларуси, отправленных по маршрутам тура в пределах страны, – в 1,5 раза за пятилетие. Очевидно, что развитие внутреннего туризма невозможно без развития и улучшения инфраструктуры, важной составляющей которой является гостиничная индустрия. Так, согласно результатам построения вспомогательного счета туризма в Беларуси за 2018 год, в составе туристического потребления внутри страны услуги гостиниц и иных средств размещения составляют 11,1 %, в том числе 47,8 % его обеспечивают граждане Республики Беларусь за счет внутреннего туризма [1, с. 6–7].

Рынок гостиничных услуг всегда относился к высокопривлекательным для инвестирования, что обусловлено его относительно низкорисковым характером. Нацеленность на длительную перспективу, гибкость и адаптивность к внешней среде нивелируют воздействие коротких экономических циклов (как положительные, так и отрица-

тельные) на инвестиционную привлекательность гостиничной недвижимости. По экспертным оценкам, несмотря на нестабильность в странах Европы, инвесторов продолжают привлекать вложения в гостиничный бизнес [2]. Финансовый кризис мирового уровня ухудшил результаты гостиничного бизнеса, но этим он лишь оказал большую услугу инвестированию в этот бизнес, потому что после его воздействия уровень конкуренции заметно снизился. Основываясь на этом факте можно судить о том, что в ближайшем будущем инвестиции, направленные на гостиничный бизнес, заметно возрастут. Причем изменения предпочтений туристов в пользу более «локальных» ощущений смещают спрос и привлекательность с «высокозвездного» сегмента в сторону отелей, обладающих тремя звездами [2, 3].

Рынок гостиничных услуг г. Минска неоднороден по своему составу, что стало результатом активного инвестирования в гостиничный бизнес в 2010–2015 гг. и наложило отпечаток на последующую инвестиционную привлекательность. Резиденты Беларуси до 2010 г. инвестировали преимущественно в небольшие гостиницы без категории или уровня 2–3*. По экспертным оценкам 2012 г. гостиницы уровня 4–5* могли окупиться в Минске течение 5–7 лет при средней рентабельности продаж в 35–40 % [4]. Поэтому иностранные инвесторы предпочитали вкладывать капитал в гостиничную недвижимость высокого класса, что привлекло внимание и отечественных инвесторов. Такие «перегретые» оценки привели к перекосам в структуре гостиничного рынка г. Минска. Так, по информации Национального статистического комитета, в 2019 году из 53 гостиниц и гостиничных комплексов г. Минска 41,5 % составляли объекты, сертифицированные на уровне 3* и менее, а 50,9 % не имели сертификации совсем. Среди несертифицированных есть отели с разным уровнем комфорта (например, Бутик-отель «Бута», Renaissance Minsk Hotel и др.), но подавляющая часть представлена отелями туристического класса, находящимися в ведомственном подчинении.

Отличия в показателях загрузки между средствами размещения разных уровней комфорта (рис. 1) свидетельствуют о предпочтениях туристов. Как видим, наиболее высокие показатели загрузки среди гостиниц, подчиненных ГУ «ГУПР Мингорисполкома», имеют гостиницы уровня **–***. При этом, в условиях 2020 года данная закономерность лишь усилилась, проявив востребованность средств размещения нижнего ценового сегмента. Так, если в 2019 г. коэффициенты загрузки гостиниц уровня *** и ** ГУ «ГУПР Мингорисполкома» превышали средний показатель по г. Минску соответственно на 17,5 пп. и 7,2 пп., то по итогам 9 мес. 2020 г. эта разница составила уже +10,0 пп. и +21,9 пп. Обращает на себя внимание тот факт, что наименее востребованными вплоть до 3-го квартала 2020 г. были гостиницы уровня ****, коэффициент загрузки которых был ниже среднего по г. Минску и по ГУ «ГУПР Мингорисполкома» в целом.

При этом востребованность гостиниц уровня ** среди отечественных туристов выше, чем остальных, о чем свидетельствуют показатели доли иностранных граждан в числе размещенных лиц и в количестве предоставленных койко-суток (рис. 2).

Все обозначенные тенденции позволяют с высокой долей вероятности говорить о том, что в перспективе с учетом прогнозируемых тенденций увеличения числа внутренних туристических поездок граждан Республики Беларусь, снижения спроса со стороны иностранных граждан, в т. ч. гостей из Российской Федерации в связи с активным стимулированием внутреннего туризма в соседней стране, наиболее востребованными будут средства размещения уровня **–***.

При этом инвестирование не обязательно означает новое строительство. Для Минска весьма актуальна проблема реконструкции, модернизации гостиничного фонда. Также возможны инвестпроекты по внедрению другого бизнеса или франшизы на базе отеля. Каждый из видов имеет свои особенности и проблемные аспекты в реализации. В общем

виде структура инвестиций в строительство гостиницы такова: от 5 до 20 % затрат приходится на стоимость земли, 40–50 % – возведение здания, 30 % – остальные расходы, в том числе отделка [5]. Срок окупаемости – от семи лет, причем с увеличением масштабности проекта он возрастает, как и прибыльность в долгосрочной перспективе.

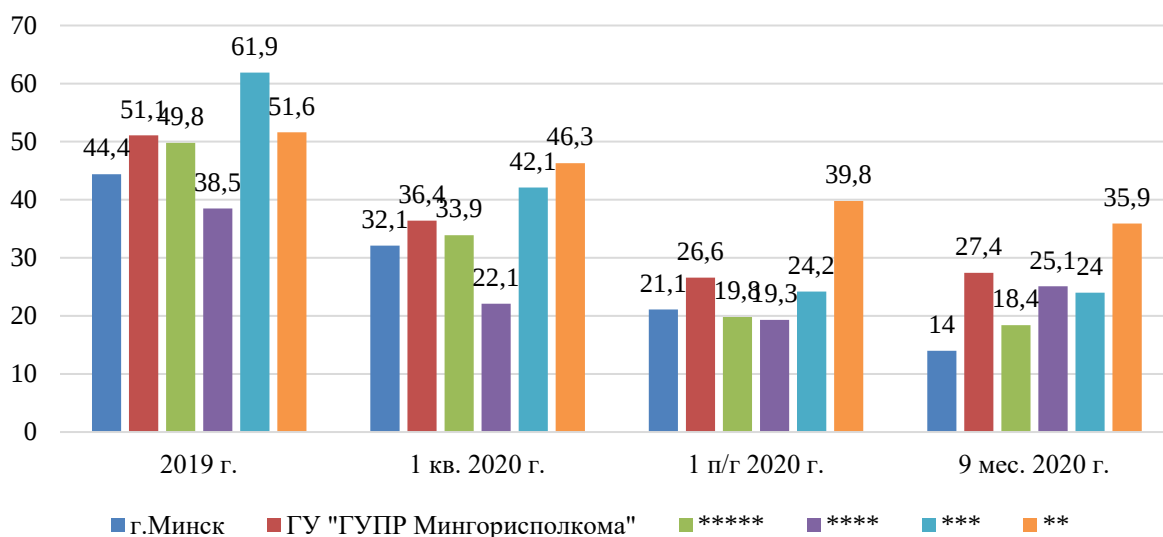


Рисунок 1 – Коэффициенты загрузки гостиниц и аналогичных им средств размещения г. Минска за 2019 г. – 9 мес. 2020 г., %

Примечание – Разработка автора.

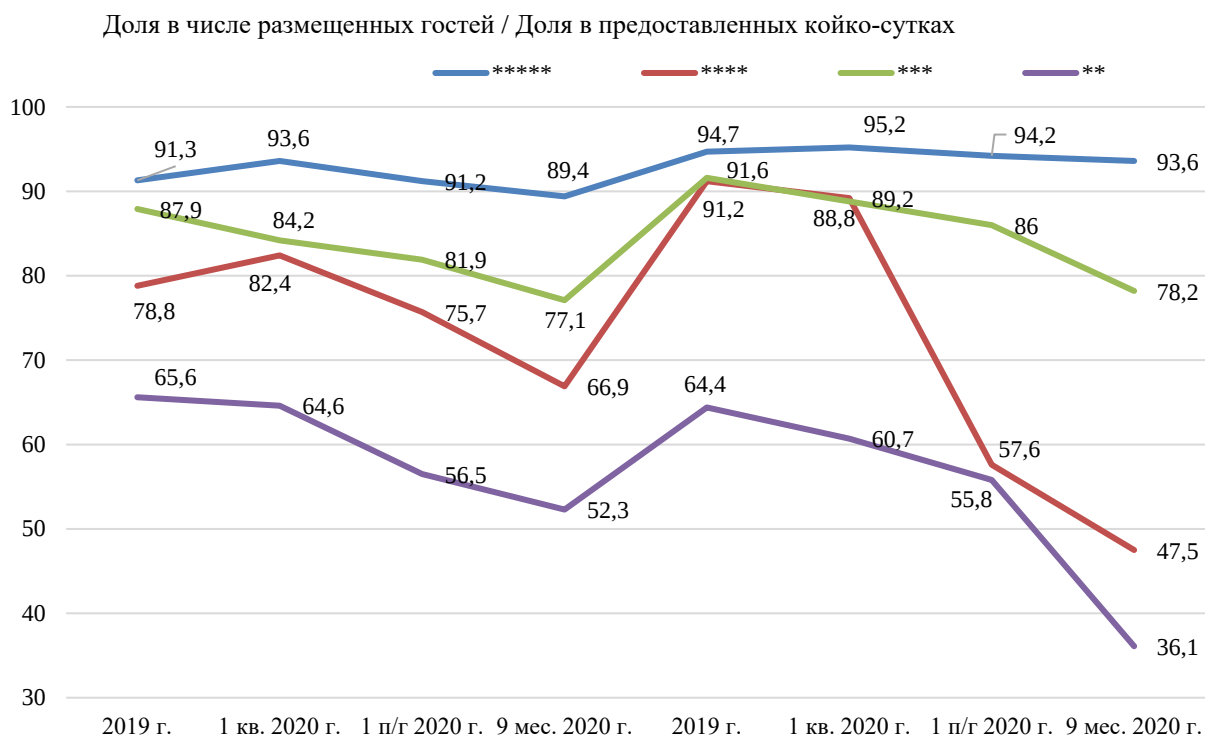


Рисунок 2 – Удельный вес числа иностранных граждан и предоставленных им койко-суток в общем размещении гостиниц ГУ «ГУПР Мингорисполкома», %

Примечание – Разработка автора.

Таким образом, инвестирование в гостиничный бизнес Минска в долгосрочной перспективе сохраняет свою привлекательность с учетом целенаправленного инвестирования в наиболее перспективные сегменты – гостиницы и средства размещения уровня **–***. В то же время, даже такие инвестиции в абсолютном выражении являются достаточно большими с точки зрения частного бизнеса и требуют применения принципов государственно-частного партнерства для реализации инвестиционных проектов.

Библиографические ссылки

1. Вспомогательный счет туризма Республики Беларусь за 2018 год. Статистический бюллетень. Минск : Национальный статистический комитет Республики Беларусь, 2020. 11 с.
2. Инвестиции в отельный бизнес в Европе : [сайт]. URL: <https://dom-international.ru/investicii-v-otelnyj-biznes-v-evrope/> (дата доступа: 15.02.2021).
3. Перспективы инвестиций в гостиничную недвижимость : [сайт]. URL: <http://prohotelia.com/2018/10/hotel-real-estate-investment/> (дата доступа: 15.02.2021).
4. Мозговая О., Лаврентьева Н. Оценка инвестиционной привлекательности гостиничного сектора Республики Беларусь : [сайт]. URL: https://elib.bsu.by/bitstream/123456789/5139/1/mozgovaya_lavrentsyeva_2011_trudy.pdf (дата доступа: 15.02.2021).
5. Стрельников С. Инвестиции в гостиничный бизнес : [сайт]. URL: <https://upsidelab-global.com/investicii-v-realnyj-biznes/investicii-v-gostinichnyj-biznes-420> (дата доступа: 15.02.2021).

УДК 338.33; 502.1

ВЛИЯНИЕ ЭКСПОРТНОГО ПРОИЗВОДСТВА НА СОСТОЯНИЕ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ: ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ

И. С. Высоцкая

*Магистрантка экономического факультета
Белорусского государственного университета, г. Минск*

Научный руководитель: **Т. Ю. Гораяева**

*Кандидат экономических наук, доцент, доцент кафедры инноватики
и предпринимательской деятельности экономического факультета
Белорусского государственного университета, г. Минск*

Данная статья посвящена влиянию производственной сферы на состояние окружающей среды. В связи с тем, что экономическая и экологическая составляющие современного общества не могут существовать отдельно, данное исследование представляется актуальным ввиду необходимости поиска оптимального сочетания функционирования промышленных предприятий с поддержанием максимально возможной экологической безопасности. Исследование основывается на изучении опыта экологически развитых государств, использования такими странами государственных экономических способов регулирования и контроля за загрязнением окружающей среды. Также предложены возможные механизмы сокращения влияния производственного сектора на состояние окружающей среды.

Ключевые слова: экологически развитые страны; загрязнение окружающей среды; природные ресурсы; промышленное производство; экспортный потенциал.

IMPACT OF EXPORT PRODUCTION ON THE ENVIRONMENTAL STATE: CHALLENGES AND PROSPECTS

I. S. Vysotskaya

Master's Student of the Faculty of Economics of the Belarusian State University, Minsk