

ГОСТИНИЧНЫЙ СЕКТОР СТРАН КАРИБСКОГО БАССЕЙНА: СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ И ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ СЕГМЕНТА КЛАССА ЛЮКС

В.М. Дедок*

Аннотация. Статья посвящена изучению современного состояния и тенденций развития сегмента класса люкс в гостиничном секторе стран Карибского бассейна как региона, наиболее зависимого от туризма в мире. Выявлены устойчивые темпы роста показателей результативности (средний тариф на номер и средняя выручка на номер) гостиничного сектора сегмента класса люкс на фоне действий, предпринимаемых в регионе по привлечению путешественников с высоким и сверхвысоким уровнем доходов, а также вхождение на рынок гостиничных услуг новых гостиничных брендов класса люкс и эксклюзивного уровня сервиса (бренд Andaz гостиничной сети Hyatt Hotels Corporation; бренд Six Senses Resorts & Spas гостиничной сети IHG; бренд Amancaesca гостиничной сети Aman; бренд Bulgari Hotels & Resorts и др.). Ключевые тенденции развития гостиничного сектора сегмента класса люкс включают переход на модель «все включено»; строительство жилых и курортных сообществ (R&RC); акцент на устойчивом развитии и реализации в соответствии с ESG-стратегиями и программами; развитие курортов и отелей класса люкс в рамках программ получения гражданства через инвестиции. Сделан вывод, что для привлечения туристов с высоким и сверхвысоким уровнем доходов требуется применение комплексных мер на национальном уровне по разработке и реализации стратегии развития сегмента класса люкс с учетом соблюдения национальных интересов и достижения максимального положительного экономического результата.

Ключевые слова: гостиничный сектор, Карибский бассейн, сегмент класса люкс, эксклюзивный уровень сервиса, тенденции развития, модель «все включено», ESG-повестка, жилые и курортные сообщества, гражданство через инвестиции, инвестиционная привлекательность, high-end дестинация

JEL-классификация: Z32.

DOI: 10.46782/1818-4510-2025-4-102-117

Материал поступил 11.09.2025 г.

По мере роста мирового богатства путешествия класса люкс развиваются стремительными темпами, стимулируя развитие инфраструктуры соответствующего уровня. В мировом гостиничном секторе наблюдается тенденция невероятного роста гостиничных объектов сегмента класса люкс: в период с 1983 по 2023 гг. номерной фонд отелей данного сегмента увеличился с 525 тыс. до 1,5 млн. комнат (+190%); согласно прогнозам в 2033 г. показатель достигнет 1,7 млн комнат, демонстрируя ежегодную положительную динамику (+12%)¹.

Развитие сегмента класса люкс в гостиничном секторе не только обеспечивает развитую инфраструктуру, но и продвигает бренд страны на международном уровне как high-end дестинации², содействуя значимому росту экономического вклада индустрии

¹ URL: <https://www.statista.com/statistics/1414445/luxury-hotel-supply-worldwide-forecast/>

² High-end дестинация – элитное, престижное место назначения, предлагающее эксклюзивные услуги, роскошные условия и высочайший уровень комфорта для состоятельных путешественников. Такие направления ассоциируются со статусом, утонченным стилем и уникальным опытом, а не только с обычным отдыхом.

* Дедок Виктория Михайловна (viktoria_dedok@yahoo.com), кандидат экономических наук, доцент, Белорусский государственный университет (г. Минск, Беларусь); <https://orcid.org/0000-0003-4830-0275>

Для цитирования: Дедок В.М. 2025. Гостиничный сектор стран Карибского бассейна: современное состояние и тенденции развития сегмента класса люкс. *Белорусский экономический журнал*. № 4. С. 102–117. DOI: 10.46782/1818-4510-2025-4-102-117

туризма и гостеприимства в национальную экономику посредством более высоких налоговых отчислений, валютных поступлений, а также обеспечивает экспорт услуг, создание новых рабочих мест с более высоким уровнем оплаты труда, повышает инвестиционную привлекательность страны. Это обуславливает высокую заинтересованность со стороны туристических дестинаций в привлечении путешественников с высоким уровнем доходов³ и в создании соответствующей инфраструктуры. К слову, данная категория путешественников составляет лишь 0,3% населения мира, но на них приходится 36% мировых расходов на путешествия и 70%

³ Физическое лицо с высоким уровнем дохода (High Net-Worth Individual, HNWI) – это лицо, имеющее ликвидные активы на сумму не менее 1 млн долл. США после учета всех обязательств.

мировых расходов на поездки класса люкс (Demuth, Makis, Jahns, Braccian, 2024. С. 4).

Для разработки стратегии по развитию сегмента класса люкс важно понимать и учитывать международный опыт в данном вопросе, а именно опыт тех регионов, где сегмент класса люкс характеризуется высоким уровнем развития в последние годы. Одним из них является регион Карибского бассейна, как в наибольшей степени зависящий от международных посетителей и их расходов регион в мире (табл. 1). По данным Всемирного совета по туризму и путешествиям, в 2019 г. восемь из десяти наиболее зависящих от туризма стран мира располагались именно в Карибском бассейне.

В 2020 г. Каймановы острова возглавили список наиболее дорогих туристических дестинаций мира, обозначив на меж-

Таблица 1

Вклад индустрии туризма в ВВП некоторых стран и территорий Карибского бассейна, 2019 г.

Страна / Заморская территория	Площадь, кв. км	Население, тыс. чел.	Доля туризма в ВВП страны, %	Вклад туризма в ВВП страны, млрд долл. США	Темп роста доли туризма в ВВП страны, %
Антигуа и Барбуда	440,0	93,6	83,3	1,45	11,0
Теркс и Кайкос	616,0	47,7	70,0	1,14	-
Сен-Бартелеми*	21,0	10,7	68,0	-	-
Аруба	178,9	104,8	67,9	2,29	-0,7
Сент-Люсия	617,0	178	59,8	1,36	8,4
Ангилья	91,0	14,7	48,7	0,18	14,3
Британские Вирджинские острова	153,0	31,8	44,4	0,61	7,7
Сент-Китс и Невис	269,0	48,6	43,6	0,49	2,1
Гренада	344,0	110,5	43,6	0,54	0,7
Багамские острова	13864,0	373,5	42,5	5,82	6,1
Сен-Винсент и Гренадины	389,0	110	40,5	0,34	5,4
Барбадос	432,0	274,6	29,5	1,63	6,7
Ямайка	11424,0	2729,1	29,1	4,59	12,1
Виргинские острова (США)	346,0	104,9	28,7	1,28	2,0
Доминика	750,0	71,5	26,8	0,16	17,3
Кюрасао	444,0	160	25,5	0,83	7,1
Каймановы острова	26063,0	63,1	20,7	1,23	6,2
Бермудские острова	53,2	64,6	16,0	1,28	2,7
Доминиканская Республика	48 442	10 529	15,9	14,39	1,8
Гаити	27 750	10 889,9	9,9	1,08	1,9
Куба	110 860	11 239,1	9,9	12,16	-1,7
Гваделупа	1373	395,7	9,5	1,02	2,6
Тринидад и Тобаго	5128	1356,6	7,9	1,99	-2,2
Мартиника	1060	376,8	7,8	0,81	5,2
Пуэрто-Рико	8875	3411,3	5,6	5,99	21,0

* данные за 2023 г.

Источник. Авторская разработка на основе (Rayner, 2023); URL: <https://www.visittci.com/about>; URL: <https://researchhub.wttc.org/product/travel-tourism-in-the-caribbean-prospects-for-growth>

дународном уровне тенденцию развития сегмента класса люкс в регионе Карибского бассейна (Sidler, 2020). Согласно данным World Tourism Forum Institute, в 2025 г. четыре из пяти наиболее дорогих туристических дестинаций мира расположены в Карибском бассейне: Барбадос (1-е место; ежедневный средний уровень расходов – 330 долл. США), Антигуа и Барбуда (2-е место; 310 долл. США), Сент-Китс и Невис (3-е место; 271 долл. США), Гренада (5-е место; 258 долл. США)⁴. Это свидетельствует об интенсивном развитии индустрии роскошных путешествий в последние годы в регионе и, как следствие, о значительной трансформации гостиничного сектора в части развития отельной недвижимости сегмента класса люкс. Исследование данного факта формирует актуальность выбранной темы.

Цель исследования – изучить современное состояние и тенденции развития сегмента класса люкс в гостиничном секторе стран Карибского бассейна.

Исследования развития сегмента класса люкс в гостиничном секторе стран Карибского бассейна в отечественной научной литературе практически не представлены. Информация об актуальном состоянии развития индустрии туризма и гостеприимства стран Карибского бассейна представлена на официальных сайтах государств, в тематических отчетах международных организаций (Всемирный совет по туризму и путешествиям, Программа развития ООН, Международный валютный фонд), региональных профессиональных организаций (Карибская ассоциация гостиниц и туризма, Карибская ассоциация агентств по поощрению инвестиций), компаний по недвижимости (BCQS), международных консалтинговых компаний (STR, Horwath HTL, KPMG, HVS, JLL). В зарубежной научной литературе имеются многочисленные публикации, посвященные исследованию разных аспектов развития индустрии туризма и гостеприимства как в отдельных странах, так и на региональ-

ном уровне: история, состояние и тенденции развития (Kimes, Lord, 1994; González Sánchez, Muñoz Salinas, Roset Calzada, 2012)⁵; устойчивое развитие (Charles, 2013); цифровизация (Toussaint, Jönsson, 2022). Развитие гостиничного сектора представлено в контексте рассмотрения общих вопросов.

Карибский бассейн – регион, расположенный к юго-востоку от Мексиканского залива и материковой части Северной Америки, представляет собой конгломерат островных стран⁶, включая суверенные государства, а также островные группы, которые по-разному сохраняют свою зависимость от Великобритании, Соединенных Штатов, Франции и Нидерландов. Общая численность населения составляет около 42,5 млн чел., проживающих примерно на 700 островах, из которых около 100 постоянно заселены (Stockhammer, Peralta, 2019. С. 2).

На протяжении более полувека Карибский бассейн является одним из наиболее стабильных туристических рынков в мире, на его долю ежегодно приходится около 2–3% мирового числа туристов (Там же. С. 4). Иностранцев привлекают пляжный отдых, дайвинг, яхтинг, многочисленные музыкальные или художественные фестивали, карнавалы, аутентичное историческое и архитектурное разнообразие. Помимо традиционного туристического сектора, Карибский бассейн является популярным круизным направлением, на долю которого по данным на 2024 г. приходится 43% от общего числа круизных пассажиров в мире⁷.

Из-за географической близости к США путешественники из данной страны традиционно формируют основной въездной туристический поток в регион Карибского бассейна (55%). Второе место принадлежит путешественникам из стран Европейского макрорегиона (20%), что вполне объяснимо наличием в регионе тер-

⁵ Tourism in East Caribbean Countries. International Monetary Fund. 1988. URL: <https://www.elibrary.imf.org/view/journals/001/1988/083/article-A001-en.xml?ArticleTabs=fulltext> (<https://doi.org/10.5089/9781451954456.001>)

⁶ Количество стран Карибского бассейна зависит от контекста, так как в более широком смысле иногда включаются направления в Южной Америке, Атлантическом океане, Центральной и Северной Америке, например, Бермудские острова, Белиз, Гайана или Карибский бассейн Мексики.

⁷ URL: <https://cruising.org/resources/state-cruise-industry-report-2025>

⁴ URL: <https://live.worldtourismforum.net/news/Catch-up-the-latest-news-in-tourism-industry/The-Worlds-Top-20-Most-Expensive-Tourist-Destinations-in-2025#:~:text=1,beverage%20prices%20to%20premium%20levels>

риторий, принадлежащих Великобритании, Нидерландам и Франции. Третье место занимают туристы из Канады (9%). В последние годы все большее значение приобретают туристические потоки из Бразилии и других стран Южной Америки (5%), а также внутрирегиональные передвижения (3%) (Stockhammer, Peralta, Schmuser, 2024. С. 11), за период с 2004 г. по 2024 г. количество иностранных прибытий в Карибском бассейне увеличилось с 21,7 млн чел. (Stockhammer, Peralta, 2019. С. 5) до 32,4 млн чел. (+49,3%)⁸; среднегодовой темп роста туристских прибытий в регион составил 2,5%. Положительный темп роста туристических прибытий свидетельствует о постоянном туристическом спросе и спросе на услуги размещения со стороны иностранных туристов.

В 1994 г. в Карибском бассейне насчитывалось 1100 отелей с номерным фондом около 100 тыс. комнат (Kimes, Lord, 1994. С. 71). По данным на 2024 г. гостиничный номерной фонд региона составляет около 300 тыс. комнат (D'Amico, 2024. С. 4; Дедок, 2023. С. 48), что свидетельствует о значительной положительной динамике развития международного гостиничного сектора в регионе Карибского бассейна за последние три десятилетия (+200%).

Статистические данные о доле гостиничного номерного фонда, относящегося к сегменту класса люкс, в открытых источниках не представлены, соответственно, оценить динамику развития данного сегмента на уровне региона не представляется возможным. Вместе с тем анализ показателей результативности гостиничного сектора в период с 2019 по 2024 гг. позволяет допустить предположение о положительной динамике в развитии гостиничной недвижимости класса люкс в странах Карибского бассейна.

Так, по данным STR, Inc. на 2019 г., в регионе Карибского бассейна такие показатели результативности функционирования гостиничного сектора, как средняя стоимость номера (ADR) и средняя выручка

на номер (RevPAR), имели наиболее высокие позиции по сравнению с другими регионами мира и положительную динамику (табл. 2): показатель ADR составил 219 долл. США (рост +5,6% по отношению к 2018 г.) и показатель RevPAR – 139 долл. США (+2,8%). При этом показатель средней загрузки номерного фонда (ОСС) в регионе Карибского бассейна составил 63,7%, что ниже по сравнению с другими регионами мира, и демонстрировал отрицательный рост (-2,8% по отношению к 2018 г.) (Davies, 2020. С. 3).

Рост показателей ADR и RevPAR при отрицательном росте средней загрузки гостиничного номерного фонда свидетельствует о том, что в регионе Карибского бассейна в допандемийный период действовала стратегия приоритета в развитии более дорогостоящих гостиничных услуг, нежели привлечения большего числа гостей. В странах региона в большей мере получили развитие гостиничные объекты сегмента класса люкс (категории высокого, премиального уровня сервиса и категории класса люкс⁹), каждый из которых стремился предложить гостю исключительный и уникальный опыт, чувство эксклюзивности, за что гости с большим удовольствием готовы были оплачивать более высокие тарифы.

По данным Horwath HTL, в сентябре 2019 г. в регионе Карибского бассейна на долю проектов класса люкс, премиального и высокого уровня сервиса приходилось около 90% объектов гостиничной недвижимости, находящихся на разной стадии реализации (разработка концепции, проектирование, строительство, запуск, продвижение), а также 92% от общего объема инвестиций в гостиничный сектор региона (Stockhammer, Peralta, 2019. С. 10).

Известно, что сегмент класса люкс в мировом гостиничном секторе преимущественно представлен независимыми гостиничными объектами (54%), тогда как на долю сетевых отелей приходится 46%. Независи-

⁸ URL: <https://www.onecaribbean.org/caribbean-tourism-maintains-strong-growth-in-2024-surpassing-pre-pandemic-levels/#:-:text=Overall%20growth%3A%20The%20Caribbean%20saw,2024%2C%20welcoming%208.5%20million%20tourists>

⁹ Компания STR, Inc. в зависимости от среднего показателя ADR подразделяет отели на следующие категории: Luxury (сервис класса люкс), Upper Upscale (премиальный уровень сервиса), Upscale (высокий уровень сервиса), Upper Midscale (уровень сервиса выше среднего), Midscale (средний уровень сервиса) и Economy (уровень сервиса экономкласса).

Показатели результативности гостиничного сектора в регионах мира, 2018–2019 гг.

Регион	Средняя загрузка номерного фонда, %			Средняя стоимость номера (ADR), долл. США			Средняя выручка на номер (RevPAR), долл. США		
	2019 г.	2018 г.	Темп роста, %	2019 г.	2018 г.	Темп роста, %	2019 г.	2018 г.	Темп роста, %
Азиатско-Тихоокеанский регион	69,3	70,2	-0,9	97,35	101,54	-4,1	67,43	71,25	-5,4
Центральная и Южная Азия	65,1	65,2	-0,1	109,38	111,29	-1,7	71,25	72,52	-1,8
Северо-Восточная Азия	69,2	70,3	-1,1	87,44	92,32	-5,3	60,49	64,94	-6,9
Юго-Восточная Азия	68,6	69,0	-0,4	106,91	105,87	1,0	73,37	73,09	0,4
Австралия и Океания	74,2	74,9	-0,7	134,16	143,99	-6,8	99,57	107,86	-7,7
Америка	65,8	65,7	0,1	130,23	129,31	0,7	85,48	85,00	0,6
Северная Америка	66,0	66,1	-0,1	130,52	129,51	0,8	86,09	85,55	0,6
Карибский бассейн	63,7	65,5	-2,8	218,82	207,23	5,6	139,45	135,67	2,8
Центральная Америка	56,5	58,0	-1,5	124,04	119,34	3,9	70,02	69,17	1,2
Южная Америка	58,6	57,7	0,9	86,08	91,84	-6,3	50,43	52,95	-4,8
Европа	72,2	72,0	0,2	126,6	130,55	-3,0	91,47	93,94	-2,6
Восточная Европа	67,6	66,3	1,3	87,29	94,51	-7,6	59,01	62,63	-5,8
Северная Европа	75,2	75,5	-0,3	121,08	126,03	-3,9	91,06	95,21	-4,4
Южная Европа	71,2	70,6	0,6	139,90	139,50	0,3	99,62	98,49	1,1
Западная Европа	71,4	71,0	0,4	133,98	138,78	-3,5	95,6	98,53	-3,0
Ближний Восток/Африка	64,3	63,0	1,3	131,16	137,07	-4,3	83,63	86,38	-3,2
Ближний Восток	66,2	64,7	1,5	143,69	154,85	-7,2	95,08	100,18	-5,1
Северная Африка	63,1	61,4	1,7	92,32	89,13	3,6	58,26	54,69	6,5
Южная Африка	59,9	60,1	-0,2	119,57	125,78	-4,9	71,67	75,64	-5,2

Источник. URL: <https://tourismanalytics.com/caribbean-statistics.html>

мые гостиничные объекты сегмента класса люкс зачастую представлены бутик-отелями – небольшими гостиницами (до 100 номеров) с уникальным дизайном, персонализированным обслуживанием и эксклюзивной атмосферой, так как растущий спрос на индивидуальные и уникальные впечатления от путешествий обуславливает развитие средств размещения, предлагающих индивидуальный подход, неповторимую концепцию, что формирует опыт, отличный от обычного пребывания в отеле. Согласно прогнозам, мировой рынок бутик-отелей достигнет 40,26 млрд долл. США к 2030 г.; его совокупный годовой темп роста в период с 2024 по 2030 гг. составит 7,1%¹⁰. К слову, рост JOMO-путешествий¹¹ в мире в целом, и в Карибском бассейне в частности, содействует развитию бутик-отелей класса люкс.

¹⁰ URL: <https://dreamerealestate.com/boutique-hotels-luxury-real-estate-investment-trend/>

¹¹ JOMO-туризм (от англ. Joy of Missing Out – радость упущенного) подразумевает путешествие с отключением от онлайн-жизни и возвращение к простым удовольствиям в настоящий момент; рекламируется как противоядие от страха что-то упустить (FOMO – Fear of Missing Out).

Автором была составлена выборка из бутик-отелей класса люкс в Карибском бассейне (табл. 3) с целью их более детального изучения, используя известный сайт-агрегатор по бронированию проживания в сегменте класса люкс в мире Mr&Mrs Smith¹².

Анализ данных, представленных в табл. 3, позволяет сделать ряд выводов:

- на долю независимых бутик-отелей приходится 80% от общего числа анализируемых гостиничных объектов, на долю сетевых – 20%;
- независимые бутик-отели класса люкс в большей степени имеют номерной фонд от 10 до 30 комнат (40%) и от 30 до 50 комнат (27%); в меньшей степени – номерной фонд менее 10 комнат (18%) и более 50 комнат (15%);
- независимые бутик-отели эксклюзивного уровня сервиса (ultra-luxury) с наиболее высокой стоимостью проживания расположены в Ангилья (отель Ani Anguilla, 10 комнат, стоимость проживания от 19 680 долл. США) и Сен-Бартелеми (отель Gyp Sea Saint

¹² URL: <https://www.mrandmrsmith.com>

Таблица 3

Бутик-отели класса люкс в странах Карибского бассейна (по данным на 01.09.2025)

	Название отеля	Дестинация	Номерной фонд, количество комнат	Минимальная стоимость проживания, долл. США/ночь
Независимые отели				
1.	Ani Anguilla	Ангилья	10	19 680
2.	Gyp Sea Saint Barth	Сен-Бартелеми	24	1950
3.	Lovango Resort & Beach Club	Виргинские острова США	31	1970
4.	Hermitage Bay	Антигуа и Барбуда	30	1915
5.	Como Parrot Cay	Теркс и Кайкос	67	1320
6.	Hotel Manapany	Сен-Бартелеми	43	1200
7.	Soho Beach House Canouan	Сен-Винсент и Гренадины	40	1200
8.	Boardwalk Boutique Hotel	Аруба	46	1150
9.	Hotel Le Toiny	Сен-Бартелеми	14 вилл	1100
10.	Calabash Hotel	Гренада	30	1070
11.	Pink Sands Resort	Багамские острова	32 виллы	1100
12.	Hotel Christopher	Сен-Бартелеми	42	1025
13.	Playa Grande Beach Club	Доминиканская Республика	9	1025
14.	The Potlatch Club	Багамские острова	11	990
15.	The Hideout White Bay	Британские Виргинские острова	7 вилл	980
16.	La Samanna	Сен-Маартен	82 комнаты и 8 вилл	970
17.	Sunset Reef St Kitts	Сент-Китс и Невис	7	890
18.	Cobblers Cove	Барбадос	40	830
19.	Cotton House	Сен-Винсент и Гренадины	17	820
20.	Palm Heights	Каймановы острова	51	810
21.	Round Hill Hotel & Villas	Ямайка	36 комнат и 26 вилл	780
22.	Secret Bay	Доминика	22 виллы	780
23.	The Aerial BVI	Британские Виргинские острова	17	720
24.	Long Bay Beach Resort	Британские Виргинские острова	37	700
25.	Bahama House	Багамские острова	9	630
26.	Rabot Hotel from Hotel Chocolat	Сент-Люсия	25	620
27.	GoldenEye	Ямайка	49	610
28.	Caerula Mar Club	Багамские острова	22	610
29.	The Island House	Багамские острова	30	605
30.	Tamarind Hills Antigua	Антигуа и Барбуда	51 вилла и 34 люкса	570
31.	East Winds	Сент-Люсия	30 вилл	550
32.	Soleil d'Or	Каймановы острова	7	530
33.	Trident hotel	Ямайка	13 вилл	520
Сетевые отели				
1.	Amanera (Aman Hotels & Resorts)	Доминиканская Республика	24 комнаты и 2 виллы	3710
2.	Amanyara	Теркс и Кайкос	15 комнат и 20 вилл	2560
3.	(Aman Hotels & Resorts)	Ангилья	108	1365
4.	Cap Juluca, a Belmond Hotel	Сен-Бартелеми	66	1480
5.	Rosewood Le Guanahani (Rosewood Hotel Group)	Британские Виргинские острова	82	840
6.	Rosewood Little Dix Bay (Rosewood Hotel Group)	Багамские острова	226	825
7.	Rosewood Baha Mar (Rosewood Hotel Group)	Гренада	56 комнат с бассейном и 15 вилл	480
8.	Six Senses La Sagesse (IHG) Sugar Beach, a Viceroy Resort (Viceroy Hotels & Resorts)	Сент-Люсия	89 комнат и 28 вилл	910

Источник. Авторская разработка по данным URL: https://www.mrandmrsmith.com/destinations/caribbean/hotels?limit=50&sort_field=price&sort_direction=desc

Barth, 24 комнаты, стоимость проживания от 2950 долл. США); сетевые бутик-отели с наиболее высокой стоимостью проживания относятся к сети Aman Hotels & Resorts и расположены в Доминиканской Республике (Amanera, 24 комнаты и 2 виллы, от 3719 долл. США) и в Теркс и Кайкос (Amanuara, 15 комнат и 20 вилл, от 2560 долл. США);

- в большинстве отелей (61%) стоимость проживания варьируется от 500 до 1000 долл. США в сутки; в 33% отелей – от 1000 до 2000 долл. США в сутки; в некоторых случаях (6%) около 3000 долл. США в сутки и более;

- в 73% независимых бутик-отелях номерной фонд представлен, как правило, комнатами категории люкс; в 18% отелей номерной фонд представлен исключительно виллами (Hotel Le Toiny, Сен-Бартелеми; Pink Sands Resort, Багамские острова; Secret Bay, Доминика; The Hideout White Bay, Британские Виргинские острова; East Winds, Сент-Люсия; Trident hotel, Ямайка); в некоторых случаях (9%) – комбинированный вариант, включающий как номера, так и виллы;

- 27% независимых бутик-отелей класса люкс расположены на Багамских островах (5 отелей) и Сен-Бартелеми (4 отеля); 18% в равной степени распределены между Британскими Виргинскими островами и Ямайкой (по 2 отеля); остальные 55% расположены в Антигуа и Барбуда, Сен-Винсент и Гренадины, Сент-Люсия, Каймановы острова (по 2 отеля); Аруба, Ангилья, Гренада, Доминика, Доминиканская Республика, Виргинские острова США, Теркс и Кайкос, Барбадос, Сент-Китс и Невис, Сен-Маартен (по 1 отелю);

- Сен-Бартелеми лидирует по количеству бутик-отелей с наиболее высоким уровнем стоимости (5 отелей; стоимость от 1025 до 2950 долл. США в сутки);

- сетевые бутик-отели представлены такими гостиничными компаниями, как Aman Hotels & Resorts; Belmond Hotels; Rosewood Hotel Group; IHG; Viceroy Hotels & Resorts; стоимость проживания – около 1000 долл. США и более в сутки, за исключением отеля Six Senses La Sagesse (480 долл. США); номерной фонд составляет более 50 комнат, за исключением отелей эксклюзивного уровня сервиса сети Aman Hotels & Resorts.

Следует отметить наличие интереса со стороны ведущих мировых гостиничных корпораций (Hilton Worldwide, Marriott International Inc., Hyatt Hotels Corporation, IHG и др.) в расширении своего присутствия в регионе посредством открытия отелей сегмента класса люкс (табл. 4). Данная тенденция вполне закономерна, так как в Американском макрорегионе эти гостиничные корпорации имеют лидирующие позиции в сегменте класса люкс: на Marriott International Inc. приходится 10% регионального сегмента класса люкс, Hyatt Hotels Corporation – 9%, IHG – 3%, Accor – 5%, другие бренды – 18%, независимые отели – 55% (Demuth, Makis, Jahns, Bracciani, 2024. С. 11).

Наиболее крупные объекты относятся к таким гостиничным сетям, как Hilton Worldwide (3 проекта с номерным фондом 1741 комната), Blue Diamond Hotels & Resorts (3 проекта с номерным фондом 1300 комнат), Meliá Hotel International (2 проекта с номерным фондом 1100 комнат), Blue Bay (2 проекта с номерным фондом 830 комнат), Hyatt Hotels Corporation (2 проекта с номерным фондом 750 комнат).

По размеру инвестиций в 2019 г. лидирующие позиции занимали также Hilton Worldwide (775 млн долл.) и Blue Diamond Hotels & Resorts (592 млн долл.). К слову, гостиничная сеть Blue Diamond Hotels & Resorts является одной из самых быстрорастущих гостиничных групп Карибского бассейна, которая располагает 45 гостиничными объектами в Доминиканской Республике, Ямайке, Сент-Люсии, Антигуа, Коста-Рике, Барбадосе, Тобаго, Кубе, Гренаде, Мексике.

Стоит обратить внимание на открытие гостиничных объектов под брендами Mandarin Oriental, The Ritz-Carlton, Six Senses Resorts & Spas, Four Seasons Hotel & Resorts, Aman, так как они относятся к категории эксклюзивного уровня сервиса (ultra-luxury) в соответствии с классификацией JLL (Demuth, Makis, Jahns, Bracciani, 2024), ориентированы на путешественников со сверхвысоким уровнем доходов¹³, отличаются исключительным сервисом, роскошными номерами и уникальными впе-

¹³ Люди со сверхвысоким уровнем дохода (Ultra-High Net-Worth Individuals, UHNWIs) – это люди с состоянием не менее 30 млн долл. США.

Гостиничные проекты, реализуемые в странах Карибского бассейна
(по данным на сентябрь 2019 г.)

	Бренд	Гостиничная сеть	Количество отелей	Номерной фонд, количество комнат	Объем инвестиций, млн долл. США
Бренды класса люкс (luxury)					
1.	Royalton Luxury Resorts	Blue Diamond Hotels & Resorts	3	1300	592
2.	The Ritz-Carlton	Marriott International Inc.	3	546	319
3.	Blue Diamond by BlueBay	Blue Bay	2	830	505
4.	Hyatt Zilara	Hyatt Hotels Corporation	2	750	390
5.	Kempinski	Kempinski Hotels & Resorts	2	406	201
6.	Mandarin Oriental	Mandarin Oriental Hotels	2	339	253
7.	Four Seasons Hotel & Resorts	Four Seasons Hotel & Resorts	2	333	176
8.	Dreams Resorts & Spas	AM Resorts	2	307	86
9.	Six Senses Resorts & Spas	Intercontinental Hotel Group	2	270	163
10.	Banyan Tree Hotels & Resorts	Accor	2	198	120
Бренды премиального (upper upscale) и высокого (upscale) уровня сервиса					
1.	Hilton Hotels & Resorts	Hilton Worldwide	3	1741	775
2.	Melia Hotels & Resorts	Meliá Hotel International	2	1100	447
3.	MGM Muthu Hotels	MGM Muthu Hotels	2	748	455
4.	Wyndham Grand Hotels & Resorts	Wyndham Hotel Group	2	620	377
5.	Sandals	Sandals Resorts International	2	600	166
6.	Iberostar Hotels & Resorts	Iberostar	2	552	160
7.	Renaissance Hotels	Marriott International Inc.	2	380	92
8.	AC Hotels by Marriott	Marriott International Inc.	2	350	96
9.	Aloft Hotels	Marriott International Inc.	2	327	94
10.	St. Clair Collection	St. Clair Collection	2	317	203

Источник. URL: <https://live.worldtourismforum.net/news/Catch-up-the-latest-news-in-tourism-industry/The-Worlds-Top-20-Most-Expensive-Tourist-Destinations-in-2025#:~:text=1,beverage%20prices%20to%20premium%20levels>

чатлениями. Эти бренды известны своими высокими стандартами качества и индивидуальным вниманием к гостям, что, безусловно, отражается в уровне ADR и RevPAR, а также свидетельствует о высоком доверии инвесторов и о здоровой долгосрочной перспективе развития туризма в Карибском бассейне.

Несмотря на значительный ущерб, который регион Карибского бассейна понес в результате пандемии COVID-19 в 2020 г., восстановление индустрии гостеприимства в регионе происходило стремительно, что подтверждают высокие темпы роста OCC (+15,7% в 2021 г. и +16,7% в 2022 г.), ADR (+21,2% в 2021 г.; +23,1% в 2022 г.), RevPAR (+66,5% в 2021 г., +70,2% в 2022 г.). По сравнению с допандемийным периодом, все три показателя увеличились, но особое внимание заслуживают ADR (+51,7%) и RevPAR (+61,4%), что свидетельствует об активизации темпов развития гостиничного сектора сегмента класса люкс в регионе. Так, согласно данным отчета «Строительство и инвестиции» Карибской ассоциации гостиниц

и туризма (2024 г.), в ближайшие годы в регионе ожидается открытие 46 новых объектов гостиничной недвижимости, из которых на долю проектов класса люкс и премиального уровня сервиса приходится 94% (Madden-Greig, 2024. С. 6).

Наиболее высокие показатели ADR в регионе Карибского бассейна в период с 2019 по 2023 г. характерны для таких дестинаций, как Сен-Бартелеми (заморское сообщество Франции), Ангилья (заморская территория Великобритании) и Теркс и Кайкос (заморская территория Великобритании). В 2023 г. в Сен-Бартелеми средняя OCC составила 55%, ADR – 2696 долл. США (+75% по отношению к 2019 г. (1539 долл. США))¹⁴; в Ангильи средняя OCC составила 40,6%, ADR – 1612 долл. США; в Теркс и Кайкос средняя OCC составила 68,4%, ADR – 1202 долл. США (+17,2% по отношению к 2023 г. (1026 долл. США))¹⁵ (Davies, 2020; Andrews, 2024).

¹⁴ URL: <https://str.com/data-insights-blog/caribbean-hotel-industry-comeback-kid>

Допустимо предположить, что такой высокий показатель ADR формируется ввиду высокого спроса со стороны туристов и немногочисленного предложения со стороны гостиничных объектов, представленных преимущественно с небольшим номерным фондом объектами эксклюзивного уровня сервиса (*ultra-luxury*). Так, например, площадь о. Сен-Бартелеми составляет 21 кв. км; на гостиничный номерной фонд приходится лишь 30% от общего номерного фонда острова (Арапон, 2012). В 2023 г. остров посетили 312 тыс. человек, что на 38% больше, чем в 2019 г. Структура туристических прибытий представлена преимущественно гражданами стран США, Канады, Мексики (55,8%), Франции (16%), стран ЕС (12,6%); на долю граждан из стран Карибского бассейна приходится лишь 10,1%, на иные страны – 2,5%¹⁶.

Еще один фактор, формирующий высокий уровень ADR – рост стоимости строительства отелей в последние годы. По данным *Caribbean & Latin America Construction Market Trend Report 2022–2023*, стоимость строительства 1 кв. метра отельной недвижимости уровня 3* на о. Сен-Бартелеми в 2023 г. составила 6780 долл. США, отельной недвижимости уровня 5* – 14,5 тыс. долл. США; в Ангилье соответственно 5275 долл. США и 8 тыс. долл. США¹⁷. Это достаточно высокий уровень по сравнению с другими дестинациями региона. Безусловно, данные показатели являются отличительными, но они не характерны для всего региона Карибского бассейна. Гостиничный сектор этих островов характеризует себя как зрелый рынок и истинно как дестинации для эксклюзивного отдыха в пределах Карибского региона.

Хотелось бы отметить, что ориентированная ранее на массовый туризм модель функционирования отелей «все включено» за последние пять лет (2019–2024 гг.) была имплементирована в практику брендовых отелей сегмента класса люкс в регионе Ка-

рибского бассейна (*luxury* бренды и *upper upscale* бренды таких гостиничных компаний, как *Marriott International Inc.*, *Hilton Worldwide*, *Hyatt Hotels Corporation* и др.), не ориентированных на массовый туризм. Все больше отелей предпочитают работать по модели «все включено»: они успешно адаптировали свои предложения к растущим ожиданиям гостей; разработали высококонкурентные продукты, ориентированные на опыт, минимизируя влияние устоявшихся ранее убеждений относительно системы «все включено» и качества сервиса. Этот факт свидетельствует о том, что теперь отели, работающие по модели «все включено», видят свою цель не только в количестве гостей, но сконцентрированы на привлечении путешественников более высокого класса, которые хотят новых впечатлений, тем самым достигая высоких экономических результатов.

Рост спроса на отели, работающие по модели «все включено», имеет ряд причин. Проживание в таких отелях позволяет гостям наслаждаться отдыхом и не беспокоиться о дополнительных расходах, что на этапе бронирования тура делает принятие решения более быстрым, часто способствует увеличению периода проживания в отеле, повышает удовлетворенность гостей и их лояльность к бренду. Для владельцев отелей работа по этой модели, как правило, обеспечивает более высокий и стабильный уровень загрузки номерного фонда, способствует увеличению числа повторных посещений и позволяет прогнозировать выручку. Наиболее распространены отели «все включено» в Доминиканской Республике и Ямайке (Stockhammer, 2025).

Модель «все включено» доказала свою устойчивость и успешность во всем Карибском бассейне, но между странами региона все же существуют некоторые различия (уровень оплаты труда, динамика цепочки поставок, демографические данные гостей, зависимость страны от импорта), отражающиеся на рентабельности отелей, работающих по данной системе. Соответственно, крайне важную роль играет управление затратами, так как некорректное управление продуктами питания и напитками или неэффективное управление персоналом в ско-

¹⁵ URL: <https://hoteliermaldives.com/maldives-adr-ranks-among-top-5-globally/>

¹⁶ URL: <https://wimcorealestate.com/some-statistics-about-saint-barthelemy/>

¹⁷ URL: <https://www.hotelinvestmenttoday.com/Development/Owners/Average-Caribbean-construction-costs-surge-19-percent>

ром времени может отразиться на прибыли. Менеджерам отелей необходимо постоянно решать комплексную задачу: следить за спросом гостей и своевременно реагировать на его изменения; учитывать меняющиеся предпочтения гостей в получении незабываемых впечатлений от изысканных кулинарных блюд, эксклюзивных экскурсий, качественного отдыха в сочетании с местной культурной аутентичностью; обеспечивать высокий экономический результат. В этом контексте в последнее время отмечается рост числа отелей «все включено –

только для взрослых» (all inclusive – only adults), отражающий спрос со стороны пар, молодоженов и групп друзей, готовых платить более высокую среднюю стоимость за проживание (ADR) ради более широкого спектра услуг премиум-класса, что положительно отражается на прибыльности отеля и позиционировании бренда.

Анализ данных табл. 5 свидетельствует, что в 2024 г. были открыты отели высокого уровня сервиса в разных странах Карибского бассейна. Наиболее крупные проекты были реализованы в Доминикан-

Таблица 5

Гостиничные проекты, реализуемые в странах Карибского бассейна (2024–2025 гг.)

Страна	Название отеля	Уровень сервиса	Номерной фонд	Гостиничный бренд	Период открытия
Доминиканская Республика	Secrets Tides Punta Cana	5*, All Inclusive	668 роскошных люксов	Secrets Resorts & Spa	2024 г.
Доминиканская Республика	Santo Domingo Marriott Piantini	5*	207 комнат	Marriott Hotels & Resorts	2024 г.
Сент-Винсент и Гренадины	Sandals Saint Vincent and the Grenadines	5*, All Inclusive – Adults Only	301 комната, включая люксы, виллы, 2-этажные виллы над водой	Sandals Resorts	2024 г.
Гренада	Six Senses La Sagesse – Grenada	5*	56 люксов и 15 вилл	Six Senses Resorts & Spas	2024 г.
Антигуа и Барбуда	Royalton CHIC Antigua, An Autograph Collection	5*, All-Inclusive Resort – Adults Only	235 комнат	Autograph Collection	2024 г.
Каймановы острова	Hotel Indigo – Grand Cayman	5*	282 комнаты	Hotel Indigo by IHG	2024 г.
Ямайка	Hotel RIU Palace Aquarelle – Jamaica	5*, All Inclusive	более 700 комнат	RIU Hotels & Resorts	2024 г.
Доминиканская Республика	Wyndham Alltra Punta Cana	5*, All Inclusive	620 комнат	Alltra All Inclusive Resorts	2025 г.
Доминиканская Республика	Zemi Miches All-Inclusive Resort, Curio Collection by Hilton	5*, All Inclusive	500 комнат, включая 20 эксклюзивных пляжных бунгало	Curio Collection by Hilton	2025 г.
Доминиканская Республика	St. Regis Cap Cana Resort	5*	200 комнат	St. Regis	2025 г.
Доминиканская Республика	Secrets and Dreams Playa Esmeralda	5*, All Inclusive	500 комнат	Secrets Resorts and Spa	2025 г.
Доминиканская Республика	Fiesta Americana Funeeq Punta Cana	5*, All Inclusive	494 комнаты	Fiesta Americana Hotels and Resorts	2025 г.
Теркс и Кайкос	Salterra, a Luxury Collection Resort & Spa	5*	100 комнат	Luxury Collection	2025 г.
Теркс и Кайкос	Andaz Turks & Caicos	5*	59 комнат и 73 резиденции	Andaz	2025 г.
Барбадос	Hotel Indigo	5*	132 комнаты	Hotel Indigo by IHG	2025 г.
Каймановы ос-ва	Grand Hyatt Grand Cayman Resort & Spa	5*	382 комнаты	Grand Hyatt	2025 г.
Сент-Люсия	Secrets Saint Lucia	5*, All Inclusive	355 комнат	Secrets Resorts & Spa	2025 г.

Источник. Авторская разработка по данным (D'Amico, 2025. PP. 31–32).

ской Республике (Secrets Tides Punta Cana, 668 комнат) и на Ямайке (Hotel RIU Palace Aquarelle – Jamaica, более 700 комнат). Оба объекта имеют высокий уровень сервиса и работают по модели «все включено».

Заслуживает внимания гостиничный объект Six Senses La Sagesse – Grenada, реализованный в Гренаде под брендом Six Senses Resorts & Spas, который относится к эксклюзивному уровню сервиса (ultra-luxury). Это первый отель под этим брендом в регионе Карибского бассейна. Также с открытием бутик-отеля Andaz Turks & Caicos дебютирует в этом регионе и бренд Andaz гостиничной сети Hyatt Hotels Corporation.

Следует отметить тенденцию развития комбинированного формата гостиничных проектов – жилые и курортные сообщества (от англ. Residential and Resort Community (R&RC)). Подобные проекты представляют собой комплекс многофункционального назначения, который наряду с частными жилыми домами (резиденции, виллы) включает и гостиничную инфраструктуру (рестораны, спа-центры, бассейны, спортивные сооружения, поля для гольфа). Цель проекта – предложить жителям стиль жизни, сочетающий удобство и роскошь курортного отдыха с повседневной жизнью, часто в живописных местах. К такому формату следует отнести следующие проекты: Six Senses La Sagesse – Grenada (56 роскошных люксов и 15 вилл); Andaz Turks & Caicos (59 роскошных номеров и 73 частных резиденции)¹⁸; St. Regis Cap Cana Resort & Residences в Доминиканской Республике (200 номеров и 70 резиденций); Grand Hyatt Grand Cayman Resort & Spa на Каймановых островах (382 комнаты, люкса и виллы).

Подобный формат предполагает и гостиничный комплекс эксклюзивного уровня сервиса *Amanaya*, принадлежащий гостиничному бренду Aman. Стоимость проекта – 260 млн долл. США; он будет построен на острове района Экума (Багамские острова); дата открытия пока не объявлена; комплекс будет включать в себя отель на 36 номеров и частные резиденции. Планируется построить пристань для яхт, пляж-

ный клуб, спа-центр Aman и несколько ресторанов, что позволит создать небольшое поселение не только для гостей отеля, но и для владельцев резиденций, а также посетителей острова, прибывших на яхте. Этот объект станет третьим в портфолио Aman на Карибских островах вместе с Amanaya на островах Теркс и Кайкос и Amanera в Доминиканской Республике.

На одном из островов района Экума на Багамских островах ведется строительство отеля *Bulgari Resort & Mansions Cave Cay*, который также относится к категории эксклюзивного уровня сервиса (ultra-luxury). Это первый отель бренда Bulgari Hotels & Resorts в регионе Карибского бассейна, который планируется открыть в 2029 г.¹⁹ На курорте Bulgari Resort & Mansions Cave Cay будет 64 роскошных люкса и виллы на побережье, а также 48 частных резиденций, доступных для покупки. Планируется строительство нескольких ресторанов, спа-центра, оздоровительного центра, детского клуба, магазинов розничной торговли, пристани для яхт. Таким образом, гости отеля и владельцы недвижимости смогут получить разнообразный спектр впечатлений. Гостиничная сеть Bulgari Hotels & Resorts насчитывает всего 13 отелей по всему миру, и это единственный отель, который запланировано открыть в ближайшее время в регионе Америка (Drillinger, 2025).

Природные ресурсы региона имеют решающее значение в развитии индустрии туризма, поэтому защита окружающей среды, сохранение биоразнообразия и водных ресурсов так важны при развитии гостиничного сектора. Строительство отелей сегмента класса люкс предполагает акцент на устойчивом развитии и реализации в соответствии с ESG-стратегиями и программами (Дедок, 2025). С целью минимизации негативного воздействия на окружающую среду при проектировании учитываются местные экосистемы, проводятся исследования возможного воздействия на флору и фауну с целью сохранения природного биоразнообразия. При строительстве используются экологически чистые ма-

¹⁸ URL: <https://www.hospitalitynet.org/announcement/41011443.html>

¹⁹ URL: https://www.bulgarihotels.com/en_US/milan/whats-on/article/milan/at-the-hotel/Bulgari-Hotels-Resorts-announces-plans-for-property-in-the-Bahamas

териалы, внедряются технологии для снижения потребления электроэнергии (энергоэффективные системы освещения и отопления) и воды (установка водосберегающего оборудования, система сбора дождевой воды, рециркуляции воды). Также отели стремятся использовать возобновляемые источники энергии (солнечные панели, ветряные турбины) с целью сокращения углеродного следа; реализуют программы по сокращению отходов (переработка, компостирование и минимизация использования пластика); стремятся получить сертификаты устойчивого развития (Green Key, LEED и др.), что подтверждает их приверженность экологическим стандартам и практикам. В рамках реализации ESG-стратегий и программ большое внимание уделяется поддержке местных сообществ посредством создания рабочих мест, использования местных продуктов и услуг, содействия местным культурным инициативам. Ожидается, что в ходе реализации и функционирования проекта Amancaesca будет создано около 500 рабочих мест, в том числе 200 на период строительства и 300 постоянных должностей после ввода в эксплуатацию (Jelski, 2025).

Исторически сложилось, что регион Карибского бассейна был подвержен ураганам и штормам. Но из-за изменения климата они стали более разрушительными, что крайне негативно сказывается на экономике стран и инвестиционной привлекательности региона. При проектировании и строительстве отелей сегмента класса люкс применяются инновационные технологии и материалы, позволяющие лучше противостоять стихии и в более короткие сроки восстанавливать объекты после интенсивных устойчивых ветров и штормовых волн. Так, после ураганов «Ирма» и «Мария» в 2017 г. отель Belmond Cap Juluca на о. Ангилья требовал восстановления, в ходе которого была произведена реконструкция с целью укрепления позиций отеля перед природной стихией в будущем. Были изучены данные о предшествующих ураганах и уровне ущерба, который был ими нанесен, с учетом чего был разработан план реконструкции. Поскольку строительные нормы и правила Карибского региона являлись на тот момент устаревшими, за основу были

взяты строительные нормы и правила округа Майами-Дейд (США), разработанные после разрушительного урагана «Эндрю» в 1992 г. В соответствии с этими нормами были изменены оконные конструкции, двери, проницаемый фасад и проемы в зданиях, при этом была сохранена красивая эстетика дизайна; пересмотрены варианты расположения новых зданий, предусмотрена защита открытых пространств от возможных штормовых ветров; строения отеля были возведены выше исторической отметки штормовой волны, но при этом каждое из них органично вписывалось в окружающий ландшафт. Стоимость проекта по восстановлению и реконструкции отеля Belmond Cap Juluca составила 121 млн долл. США, но эти расходы не только защищают активы владельца, но и помогают местному сообществу и местной экономике стать более устойчивыми и быстрее восстанавливаться после урагана (Saenz, 2019).

Развитию гостиничной недвижимости сегмента класса люкс в пяти странах Карибского бассейна (Антигуа и Барбуда, Доминика, Гренада, Сент-Китс и Невис, Сент-Люсия) содействуют одобренные правительством программы получения гражданства через инвестиции (от англ. citizenship by investment – CBI). Программы CBI позволяют иностранным инвесторам в короткие сроки (до 8 месяцев) получить необходимые документы дистанционно, что обуславливает высокий спрос²⁰.

Посредством реализации программ CBI правительства Карибских стран привлекают иностранные инвестиции на благо местных сообществ и населения. Инвестиции в гостиничную недвижимость, а именно в отели и курорты класса люкс, также были включены в правительственные программы CBI (табл. 6). Существует два способа инвестирования в гостиничную недвижимость: приобретение права собственности на имущество компании и покупка акций компании. Первый вариант предполагает единичное либо совместное приобретение части гостиничной недвижимости (гостиничный номер, вилла) без права доступа к

²⁰ URL: <https://www.astons.com/news/investing-in-caribbean-luxury-hotel-shares-basics-you-need-to-know/>

**Программы получения гражданства через инвестиции
в странах Карибского бассейна**

Страна	Условия инвестирования в недвижимость, в том числе гостиничную
Антигуа и Барбуда	Покупка недвижимости стоимостью не менее 300 тыс. долл. США из числа проектов, одобренных правительством в рамках программы СВИ. При совместном инвестировании минимальная сумма распространяется на каждого участника. Право распоряжаться недвижимостью возникает по истечении 5 лет
Гренада	Покупка недвижимости стоимостью не менее 270 тыс. долл. США из числа проектов, одобренных правительством в рамках программы СВИ. Также дополнительно оплачивается минимальный невозвратный взнос в размере 50 тыс. долл. США. Право распоряжаться недвижимостью: перепродажа в качестве основания для получения гражданства – по истечении 5 лет; в иных случаях – без временных ограничений
Доминика	Покупка недвижимости стоимостью не менее 200 тыс. долл. США из числа проектов, одобренных правительством в рамках программы СВИ. Право распоряжаться недвижимостью: перепродажа в качестве основания для получения гражданства – по истечении 5 лет; в иных случаях – по истечении 3 лет
Сент-Китс и Невис	Покупка недвижимости стоимостью не менее 325 тыс. долл. США из числа проектов, одобренных правительством в рамках программы СВИ. Право распоряжаться недвижимостью – по истечении 7 лет на определенных условиях (в зависимости от выбранного объекта)
Сент-Люсия	Покупка недвижимости стоимостью не менее 300 тыс. долл. США из числа проектов, одобренных правительством в рамках программы СВИ. Право распоряжаться недвижимостью – по истечении 5 лет

Источник. Авторская разработка по данным URL: <https://stkitts-citizenship.com>; URL: <http://cip.gov.ag/investment-options/>; URL: <https://www.cbiu.gov.dm>; URL: <https://imagrenada.gd>; URL: <https://www.cipsaintlucia.com>

управлению данной недвижимостью. Вторым вариантом предполагает приобретение через акции доли в компании с правом получения дивидендов.

Важно отметить, правительства стран определяют гостиничные проекты, которые будут включены в программы СВИ, а также определяют минимальный размер инвестиций в недвижимость, в том числе в гостиничную, который варьируется в зависимости от страны: Доминика (200 тыс. долл. США)²¹, Гренада (270 тыс. долл. США)²², Антигуа и Барбуда (300 тыс. долл. США)²³, Сент-Люсия (300 тыс. долл. США)²⁴, Сент-Китс и Невис (325 тыс. долл. США)²⁵.

Ранее (до 2020 г.) в качестве способа инвестирования участники программы преимущественно выбирали невозвратный взнос в фонд развития страны. Но в последние годы отмечается рост интереса к инвестициям в гостиничную недвижимость (более 70% участников программы), что

²¹ URL: <https://www.astons.com/citizenship-by-investment/dominica/>

²² URL: <https://www.astons.com/property/grenada/>

²³ URL: <https://www.astons.com/property/antigua-and-barbuda/>

²⁴ URL: <https://www.astons.com/citizenship-by-investment/st-lucia/>

²⁵ URL: <https://stkitts-citizenship.com>

обусловлено включением в правительственные программы СВИ гостиничных проектов, реализуемых компаниями Marriott, Hyatt и другими крупными международными гостиничными операторами, которые имеют высокий уровень доверия со стороны инвесторов, гарантируют завершение строительства проекта и его эффективное управление в будущем. Кроме этого, участники программы имеют возможность (в зависимости от гостиничного проекта) проживать от 1 до 4 недель в году в отеле бесплатно, получать доходность от 2% годовых²⁶, а главное, спустя некоторое время они могут продать свою недвижимость или долю в ней тем, кто желает принять участие в программе СВИ, тем самым получая гарантии ликвидности актива и возможности возврата вложенных денежных средств.

Наиболее высокий интерес к инвестированию в гостиничную недвижимость в рамках программы СВИ в период с 2021 по 2024 г. отмечается в Антигуа и Барбуда, Гренаде и Сент-Люсии. К числу наиболее крупных гостиничных проектов, включенных в программы СВИ и реализуемых в

²⁶ URL: <https://www.youtube.com/watch?v=anQj1MQLNRY>

настоящее время в данных странах, можно отнести Nikki Beach Resort & Spa (стоимость проекта – 400 млн долл. США) в Антигуа²⁷, Grenada National Resort (стоимость проекта – 2 млрд долл. США) в Гренаде и проект A'ILA Resorts, Villas & Residences в Сент-Люсии²⁸.

Нельзя не упомянуть, что имеются некоторые конфликты между местным населением и застройщиками элитной недвижимости на островах по причине нанесения вреда окружающей среде, закрытия береговой линии и пляжей для местного населения, наличия жалоб относительно прав на землю и растущего социального неравенства. Так, начало строительства высококлассного курорта на о. Барбуда вызвало ряд возмущений со стороны местных граждан. Схожий конфликт повторяется по всему Карибскому бассейну (Сент-Люсия, Сен-Бартелеми, Гренада). Критики считают, что строительство элитной недвижимости изолирует сверхбогатых людей мира от местных традиций и жителей. Но правительства небольших карибских стран утверждают, что за развитием сегмента класса люкс будущее, так как он является важным источником стабильных доходов для национальных экономик, сталкивающихся с огромным финансовым давлением из-за ураганов, наносящих большой ущерб и вынуждающих правительства занимать средства на восстановление и реконструкцию инфраструктуры. Ярким примером служит ситуация с восстановлением разрушенной сильнейшим ураганом «Ирма» инфраструктуры на о. Сен-Бартелеми и о. Сен-Мартен. В первом случае полное восстановление инфраструктуры произошло в гораздо более короткие сроки, что обусловлено в том числе тем фактом, что недвижимостью на острове владеют преимущественно люди с высоким и сверхвысоким уровнем дохода, заинтересованные в скорейшем восстановлении комфортного уровня жизни на острове.

Принимая во внимание вышесказанное, можно сделать вывод, что гостиничный сектор класса люкс в странах Карибского бассейна характеризуется устойчивыми темпами роста на фоне действий, при-

нимаемых в регионе по привлечению путешественников с высоким и сверхвысоким уровнем доходов.

Приход на рынок гостиничных услуг стран Карибского бассейна новых гостиничных брендов класса люкс и эксклюзивного уровня сервиса (бренд Andaz гостиничной сети Hyatt Hotels Corporation; бренд Six Senses Resorts & Spas гостиничной сети IHG; бренд Amancaesca гостиничной сети Aman; бренд Bulgari Hotels & Resorts и др.) будет стимулировать рост среднего тарифа на проживание, что при стабильном спросе обеспечит рост средней выручки на номер, принесет инновации и повысит уровень оказываемого сервиса, которые в совокупности обеспечат улучшение всей отрасли в стране, и положительно отразятся на инвестиционной привлекательности гостиничного сектора. Тенденции развития гостиничного сектора класса люкс (переход на модель «все включено»; строительство жилых и курортных сообществ (R&RC); акцент на устойчивом развитии и реализации в соответствии с ESG-стратегиями и программами; развитие курортов и отелей класса люкс в рамках программ получения гражданства через инвестиции) свидетельствуют о переходе от количественных приоритетов к качественным, что в совокупности с развитием туристической инфраструктуры (аэропорты, дороги, порты, пристани) обеспечивает большой экономический вклад от развития эксклюзивного туризма, создает необходимые условия для привлечения туристов с высоким и сверхвысоким уровнем доходов.

Полученные результаты исследования зарубежного опыта подтверждают, что развитие отелей сегмента класса люкс для стран с высоким уровнем зависимости от туризма имеет большое значение как драйвер роста экономического вклада туризма в национальную экономику. Вместе с тем при принятии решения о степени развития данного сегмента гостиничного сектора на национальном уровне важно помнить о необходимости сохранения баланса интересов всех сторон. Так, развитие сегмента класса люкс может быть реализовано как посредством привлечения гостиничных брендов, так и посредством создания усло-

²⁷ URL: <https://ayre.group/nikkibeachantigua/>

²⁸ URL: <https://www.cipsaintlucia.com/approved-real-estate-and-enterprise-projects/the-saint-lucia-ailaresorts>

вий для развития независимых бутик-отелей, что имеет свои преимущества и недостатки. Вхождение глобальных гостиничных сетей на национальные рынки оказывает влияние на формирование цен в гостиничном секторе дестинации, а также возникает вероятность применения механизмов налогового администрирования за счет искусственного завышения цен на импортируемые товары и услуги с целью вывода капиталов и снижения налогового бремени. К числу других возможных негативных последствий также можно отнести рост стоимости земли; возникновение социального неравенства; сокращение или потерю контроля со стороны государства; разрушение природных ресурсов; импорт услуг (привлечение иностранных граждан на топ-позиции) и др. Соответственно, при принятии решений в этом направлении важно в первую очередь учитывать национальные интересы страны и только потом – стремление достижения высоких экономических показателей. В этом контексте крайне важно предварительно провести детальный анализ предполагаемой стратегии развития сегмента класса люкс на национальном уровне для возможного предотвращения негативных последствий и достижения максимального положительного экономического результата.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ (REFERENCES)

- Дедок В.М.** 2023. Гостиничный сектор Республики Куба: страновая специфика развития. *Журнал международного права и международных отношений*. № 1 (104). С. 48–55. [Dedok V.M. 2023. The Hotel Sector of the Republic of Cuba: Country Specific Development. *Zhurnal mezhdunarodnogo prava i mezhdunarodnykh otnosheniy*. No 1 (104). PP. 48–55. In Russ.] DOI: 10.33581/2072-0513-2023-1-48-55
- Дедок В.М.** 2025. EGS-повестка в международном гостиничном секторе. *Мировая экономика и бизнес-администрирование*: материалы XXI Международн. науч.-практ. семинара. Минск, 24–25 апр. 2025 г., Белорусский национальный технический университет. Минск: Четыре четверти. С. 79–82. [Dedok V.M. 2025. ESG Agenda in the International Hotel Sector. *Mirovaya ehkonomika i biznes-administrirovanie*: materialy XXI Mezhdunarodnogo nauchno-prakticheskogo seminar. Minsk, 24–25 apr. 2025, Belorusskiy natsional'nyy tekhnicheskiy universitet. Minsk: Chetyre chetverti. In Russ.] URL: <https://rep.bntu.by/bitstream/handle/data/157801/79-82.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Andrews J.V.** 2024. IRR Viewpoint. Caribbean Hospitality Market Report 1st Quarter 2024. Integra Realty Resources. 9 p.
- Apanon C.** 2012. *Outlook for Saint-Barthélemy*. Institut d'Emission des Departements d'Outre-Mer. URL: https://www.iedom.fr/IMG/pdf/ne134_portrait_saint-barth_panorama_2010_version_anglaise.pdf
- Charles D.** 2013. Sustainable Tourism in the Caribbean: The Role of the Accommodations Sector. *International Journal of Green Economics*. Vol. 7. No 2. PP.148–161.
- D'Amico K.** 2024. Overview of the Caribbean Lodging Market. HVS. URL: <https://www.hvs.com/StaticContent/Image/24CHICOS/HVSCICOS-CaribbeanRegionOverview2024.pdf>
- Davies J.** 2020. *Caribbean Hotel Market Update*. BCQS International. URL: https://bcqs.com/wp-content/uploads/2020/07/BCQS_Article_Justin-Davies_COVID-19_Caribbean-Hotel-Update_July-2020.pdf
- Demuth Z., Makis O., Jahns J., Bracciani M.** 2024. *Evolution of Global Luxury Hospitality*. JLL Report. URL: <https://www.jll.com/en-us/insights/the-evolution-of-global-luxury-hospitality>
- Drillinger M.** 2025. *Bulgari's Natural Vision for Its First Caribbean Resort*. Northstar Travel Media, LLC. URL: <https://www.travelweekly.com/Caribbean-Travel/Bulgari-natural-vision-for-its-first-Caribbean-resort>
- González Sánchez C., Muñoz Salinas F., Roset Calzada J.** 2012. Tourism Trends in the Caribbean. A: Conference of the International Forum on Urbanism. *6th Conference of the International Forum on Urbanism (IFoU)*: TOURBANISM, Barcelona, 25–27 gener. Barcelona: IFoU/ PP. 1–10. URL: <https://upcommons.upc.edu/server/api/core/bitstreams/cbaec434-eb4d-488f-9be2-27b819a14cda/content>
- Jelski C.** 2025. *Aman Resort is Coming to the Bahamas*. Northstar Travel Media, LLC. URL: <https://www.travelweekly.com/Travel-News/Hotel-News/Aman-luxury-resort-to-open-in-the-Bahamas>
- Kimes S.E., Lord D.C.** 1994. Wholesalers and Caribbean Resort Hotels. *The Cornell H.R.A. Quarterly*. PP. 70–75. URL: <https://ecommons.cornell.edu/server/api/core/bitstreams/cf6db7d9-8f80-4ba9-b02c-6db3197fc341/content>
- Madden-Greig N.** 2025. *Construction & Investment Benchmarking Report*. Caribbean Hotel

and Tourism Association. URL: <http://www.caribbeanhotelandtourism.com/wp-content/uploads/2024/06/CHTA-Construction-Report-1.pdf>

Perelly J.L. 2025. *Large Hotel Chains to Add New «Ultra-Luxury» Resorts in Caribbean in 2024*. Travel Trade Caribbean. URL: <https://www.traveltradecaribbean.es/en/large-hotel-chains-to-add-new-ultra-luxury-resorts-in-caribbean-in-2024/>

Rayner O. 2023. *Turks and Caicos' Economy: Affecting the Majority*. The Borgen Project. URL: <https://borgenproject.org/turks-and-caicos-economy/>

Saenz S. 2019. *In the Eye of the Storm: Designing Hotels for Intensifying Hurricanes*. HKS Inc. URL: <https://www.hksinc.com/our-news/articles/in-the-eye-of-the-storm-designing-hotels-for-intensifying-hurricanes/>

Sidler V. 2020. *Most Expensive Holiday Destinations in the World 2020*. Hoppa Group, Ltd. URL: <https://www.hoppa.com/en/discover/>

[infographics/most-expensive-and-cheapest-holiday-destinations-in-the-world-2020](https://www.infographics.com/most-expensive-and-cheapest-holiday-destinations-in-the-world-2020)

Stockhammer D. 2025. *The All-Inclusive Edge: A Smart Bet for Caribbean and Central America Investors*. Hospitality Net. URL: <https://www.hospitalitynet.org/opinion/4126999.html>

Stockhammer D., Peralta E. 2019. *The Caribbean. Market Report*. URL: <https://www.hospitality.net.org/file/1520087.38>

Stockhammer D., Peralta E., Schmuser D.F. 2024. *Caribbean / Central America Market Report 2023*. Horwath HTL. URL: <https://horwathhtl.com/wp-content/uploads/2024/09/Caribbean-Central-America-Market-Report-3.pdf>

Toussaint P., Jönsson C. 2022. *Digitalisation in Latin America and the Caribbean Hotel Sector in a Post-Pandemic Environment*. Tourism Through Troubled Times. PP.151–180. DOI: 10.1108/978-1-80382-311-920221009

THE CARIBBEAN HOTEL SECTOR: CURRENT STATUS AND DEVELOPMENT TRENDS OF THE LUXURY SEGMENT

Victoria Dedok¹ (<https://orcid.org/0000-0003-4830-0275>)

¹Belarusian State University (Minsk, Belarus).

Corresponding author: Victoria Dedok (viktoria_dedok@yahoo.com).

ABSTRACT. The article examines the current state and key development trends of the luxury segment in the Caribbean hotel sector, the world's most tourism-dependent region. The analysis identifies steady growth in core performance indicators, including Average Daily Rate (ADR) and Revenue per Available Room (RevPAR), within the luxury hotel segment. This growth is driven by regional initiatives aimed at attracting high-net-worth and ultra-high-net-worth individuals, as well as by the market entry of new luxury and ultra-luxury hotel brands, such as Andaz (Hyatt Hotels Corporation), Six Senses Resorts & Spas (IHG), Amancaya (Aman), and Bulgari Hotels & Resorts. The author highlights several key trends shaping the sector: the expansion of the all-inclusive model, the development of residential and resort communities, an increased emphasis on sustainable development aligned with ESG strategies, and the growth of luxury resorts and hotels linked to citizenship-by-investment programs. The findings suggest that attracting high- and ultra-high-income tourists requires comprehensive, nationally coordinated strategies for luxury segment development that balance national interests with the achievement of maximum positive economic outcomes.

KEYWORDS: hotel sector, the Caribbean, luxury segment, exclusive service level, development trends, all-inclusive model, ESG agenda, residential and resort communities, citizenship through investment, investment attractiveness, high-end destination.

JEL-code: Z32.

DOI: 10.46782/1818-4510-2025-4-102-117

Received 11.09.2025

In citation: Dedok V. 2025. The Caribbean Hotel Sector: Current Status and Development Trends of the Luxury Segment. *Belorusskiy ekonomicheskiy zhurnal*. No 4. PP. 102–117. DOI: 10.46782/1818-4510-2025-4-102-117 (In Russ.)

