

MARKETBEAT

Moscow/RUSSIA

A Cushman & Wakefield Research Publication

Q3 2013



ADR IN AUGUST 2013 | СРЕДНЯЯ ЦЕНА ЗА НОМЕР В АВГУСТЕ 2013

\$152

QUALITY SUPPLY | ТЕКУЩИЙ ОБЪЕМ КАЧЕСТВЕННОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ

14,200 rooms

OCCUPANCY | ЗАПОЛНЯЕМОСТЬ

77%

RevPAR | СРЕДНИЙ ДОХОД НА НОМЕР

\$117

KEY EXPECTATIONS



STABILITY

SUPPLY

According to the Department of Hospitality and Tourism the cumulative number of rooms in the Moscow hotel market at the end of Q3, 2013 is estimated at more than 48,000 rooms with the proportion of high-quality supply at about 30% or 14,200 rooms.

The increase in high-quality segment by the end of Q3, 2013 totaled 1,138 rooms, resulting from the commissioning of 4 hotels in different price categories.

In addition Accor will open three new hotels in November Q4 2013 in the hotel complex located at ul. Bakhrushina, 11. The complex of hotels includes three brands: Mercure with 158 rooms (Upscale), Ibis with 190 rooms (Midscale) and Adagio with 149 rooms (Midscale).

We believe that the total supply of international grade rooms will increase by 497 by the end of 2013. It was expected that more rooms would have been available, but the opening of the Marriott Noviy Arbat (234 rooms) was postponed till the Q1, 2014.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

По оценке департамента гостиничного бизнеса и туризма совокупный объем номерного фонда в Москве на конец III квартала 2013 г. составил свыше 48 тыс. номеров, из них доля качественного предложения составила порядка 30% общего предложения или 14,2 тыс. номеров.

Новое предложение за III кварталом 2013 г. в сегменте качественных гостиниц составило 1138 номеров, и было сформировано за счет ввода в эксплуатацию 4-х гостиниц разной ценовой категории.

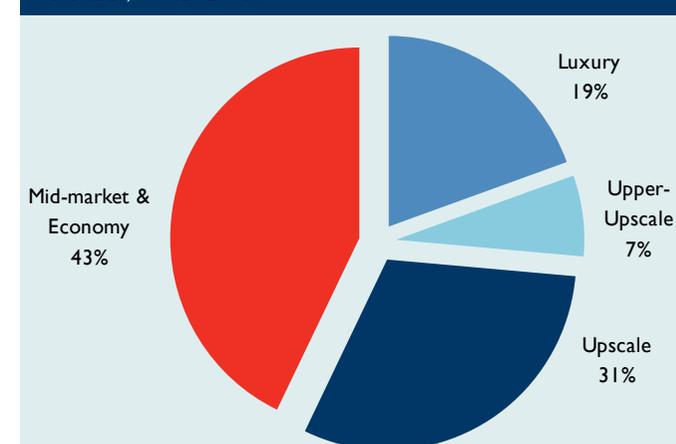
В ноябре 2013 г. ожидается открытие гостиниц под управлением оператора Accor: комплекс из трех отелей расположен по адресу: ул. Бахрушина, вл. 11. В состав комплекса войдут 3 гостиницы разной ценовой категории: Mercure на 158 номеров (Upscale), Ibis на 190 номеров (Midscale), Adagio на 149 апартаментов (Midscale).

Это увеличит предложение на рынке качественных отелей минимум на 497 номеров. Ожидаемое в 2013 г. открытие гостиницы Marriott Novy Arbat (234 номера) перенесено на I квартал 2014 года.

QUALITY NEW SUPPLY Q3 2013 НОВЫЕ ГОСТИНИЦЫ МОСКВЫ, 3 КВ. 2013

HOTEL NAME	ADDRESS	NUMBER OF ROOMS	CATEGORY
Kempinsky Nikolskaya	St. Nikolskaya, 12	221	Luxury
Novotel Moscow-City	Presnenskaya Nab., 2	360	Upper-Midscale
Sheraton Moscow Sheremetyevo Airport Hotel	Sheremetyevo, Mezhdunarodnoe shosse, 28B bld 5	342	Upscale
Sky Point	Sheremetyevo, Mezhdunarodnoe shosse, 28B bld 3	225	Budget

QUALITY MOSCOW HOTEL MARKET STRUCTURE Q3 2013 YTD СТРУКТУРА КАЧЕСТВЕННЫХ ГОСТИНИЦ МОСКВЫ, III КВ. 2013



QUALITY HOTEL MARKET TRADING

Average daily rate in August 2013 estimated to \$152, which is 5% higher than in August 2012. This positive dynamic was ensured by high-quality hotels: the highest ADR growth was recorded in the Upscale segment – Up 16% compared to the same period last year. Midscale market in this period was oriented to more democratic groups of demand: ADR declined by 7% comparing to August 2012.

The fall in ADR, at the level of 0.43% and 2.21% was also recorded in the Upper Midscale and Luxury segments, respectively, but that is typical for the August – the most "tourist" month of the year.

The results of 2013 (August, YtD) showed a symbolic decrease in ADR (-1,1%) comparing to 2012, that can be interpreted as a stabilization, taking into account the weakening of the Ruble.

The most aggressive in terms of price expectations remain Luxury market segment, showing slight increase from \$375 to \$376 per room comparison with the general lowering of prices.

Moscow hotels offer a wide range of prices by segment: the most expensive – Luxury with ADR in August about \$315, it is 106.98% higher than the average for the Moscow quality market.

There is an impressive gap between Luxury hotel prices and prices for the Upper Upscale segment: Average daily rate for Upper Upscale is about \$197 and only 28.75% higher than the average for the Moscow quality market.

ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

Средняя цена за номер (ADR) в августе 2013 г. составила \$152, что на 5% выше уровня августа 2012 г. Положительная динамика обеспечена за счет гостиниц высокой ценовой категории: максимальный рост средней цены за номер по отношению к результатам за аналогичный период 2012 г. продемонстрировал рынок гостиниц класса Upscale: 16%. Среднеценовые объекты, напротив, работали с более демократичными группами спроса: на рынке гостиниц класса Midscale было отмечено снижение показателя ADR на 7% по сравнению с августом 2012 г.

Символическое падение ставок за номер на уровне 0,43% и 2,21% было отмечено также в сегментах Upper Midscale и Luxury соответственно, что в целом характерно для августа – наиболее «туристского» месяца в году.

В отношении результатов 2013 г. (по данным на август) рынок качественных гостиниц показал небольшое снижение показателя ADR (-1,1%) по сравнению с прошлым годом, что равносильно стабилизации, в том числе, с учетом ослабления рубля.

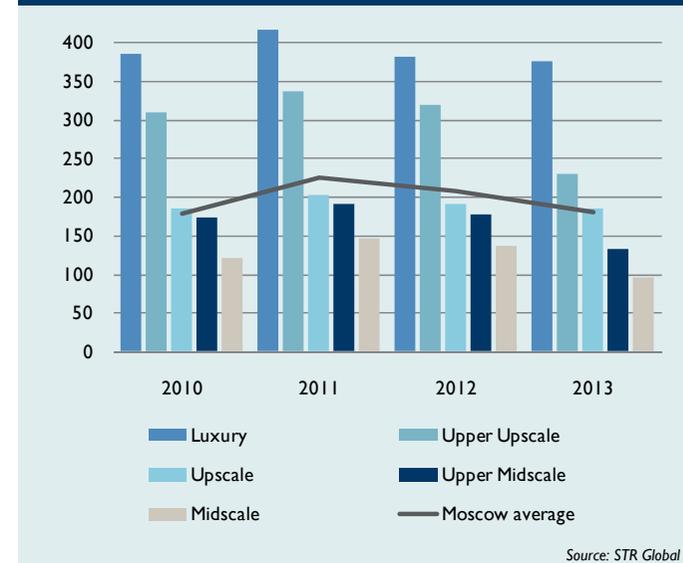
Наиболее агрессивными с точки зрения ценовых ожиданий остаются гостиницы категории Luxury, показывающие на фоне общих понижающих корректировок цены небольшой рост с \$375 до \$376 за номер.

Московские гостиницы предлагают широкий разброс цен по сегментам: наиболее дорогие – гостиницы категории Luxury, где ADR в августе 2013 г. составил \$315, что на 106,98% выше среднего показателя по рынку качественных гостиниц.

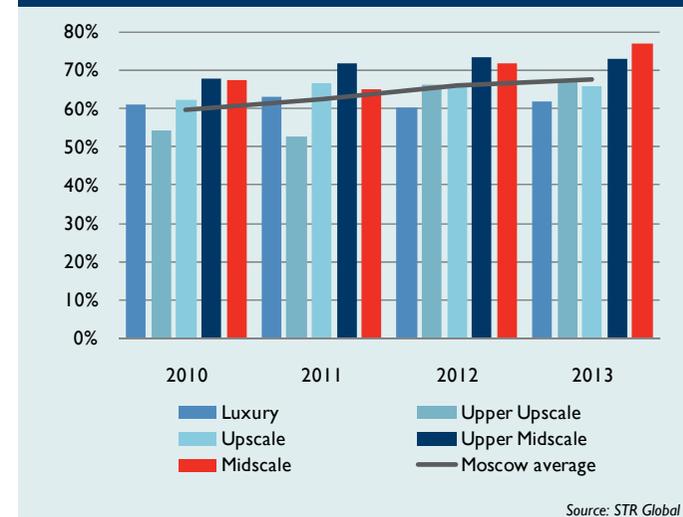
Ценовой разрыв отелей категории Luxury со следующим за ним сегментом внушитель: средняя цена за номер в гостиницах категории Upper Upscale уже только на 28,75% превысила средний показатель по рынку и составила \$197. Стоимость номера в гостиницах категории Upscale сравнима со средним по рынку значением и составляет \$160.

Цены за номер в гостиницах класса Upper Midscale и Midscale ниже среднерыночных на 30% и 48% соответственно и составляют \$105 и \$79 за номер (данные за август).

AVERAGE DAILY RATE, US DOLLAR (ADR), AUGUST 2013 YTD
СРЕДНЯЯ ЦЕНА ЗА НОМЕР, ДОЛЛ. США (ADR), 3 КВ. 2013



MOSCOW HOTEL MARKET OCCUPANCY Q3 2013 YTD
ЗАГРУЗКА ГОСТИНИЦ МОСКВЫ, 3 КВ. 2013



DEMAND

The average annual occupancy of quality hotels in Moscow in August 2013 was about 77%, which is 11% higher than in the same period last year.

Maximum high demand in Moscow hotels was in the Upper Midscale and Midscale category, with occupancy in August at the level of 85.4% and 82.6%, respectively.

One of the features of the market of Moscow hotels in Q3, 2013 was the high occupancy of quality hotels, and especially the central located hotels – traditionally low in August because of the "holiday season". Unusually high occupancy was a result of increased tourist flows, including through the Universiade in Kazan, which added "transit clients" for Moscow hotels.

In general, up to August 2013 (YtD), the Moscow quality hotel market shows a growth in demand comparing to 2012 in almost all segments (reduced occupancy in Upper-Midscale segment by 0.3 pp can be seen as an insignificant adjustment). Demand growth is stimulated by the growing stream of domestic and international visitors staying overnight in Moscow, and the stagnation of prices for accommodation, the last point indicates the continuing period of uncertainty in the market.

TRENDS IN REVENUE

Average revenue per available room (RevRAR) in August 2013 increased by 17.1% to \$117 versus \$100 in August 2012.

At the same time, according to the results of August, 2013 RevPAR dynamics by segment ranged from 8.4% in the Midscale segment to -4.6% in the Upper Midscale hotels. We believe that the tendency to stimulate the RevRAR increase which the flexible price, sensible of demand change will continue in the near future. In 2014, the new hotels will have a more pronounced effect on the general market situation, whereby RevPAR (especially for Luxury and Upper Midscale) unlikely to surpass its current estimations and will vary from slightly negative to low positive values at the beginning and end of the year.

СПРОС

Средняя годовая загрузка качественных гостиниц Москвы в августе 2013 г. составила 77%, что на 11% выше данного показателя за аналогичный период прошлого года.

Максимально высоким спросом в Москве пользуются гостиницы категории Upper Midscale и Midscale, загрузка которых в августе фиксировалась на уровне 85,4% и 82,6% соответственно.

Одной из особенностей рынка гостиниц Москвы в III кв. 2013 г. стала высокая загруженность качественных и центрально расположенных гостиниц, в августе – традиционно низком из-за наступления «сезона отпусков». Нетипично высокая загрузка стала следствием увеличения туристских потоков, в том числе, за счет проведения Универсиады в Казани, добавившей «транзитных» клиентов московским отелям.

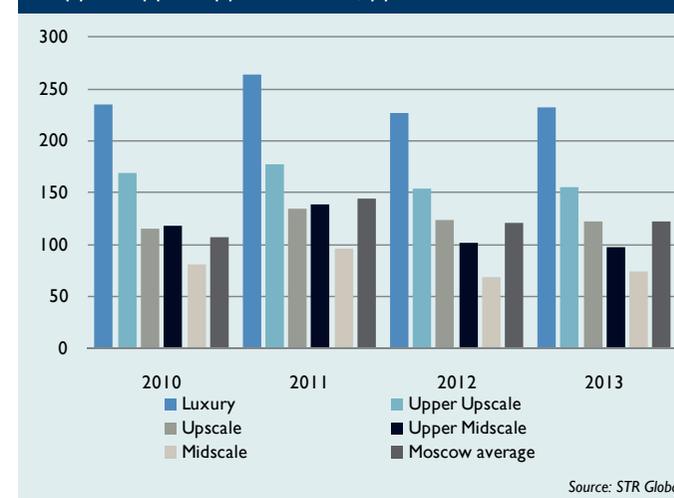
По итогам 2013 г. по состоянию на август рынок качественных гостиниц показывает рост спроса по сравнению с прошлым годом практически по всем сегментам. Рост спроса простимулирован как ростом потока ночующих посетителей в Москву, так и стагнацией цен на размещение, последнее обстоятельство говорит о продолжающемся периоде неопределенности.

ТЕНДЕНЦИИ

Среднее значение дохода на номер (RevPAR) за август 2013 г. выросло на 17,1% и составило \$117 против \$100 в 2012 г. В то же время, по итогам 2013 г. по состоянию на август динамика RevPAR по сегментам колебалась от 8,4% в Midscale до -4,6% в отелях категории Upper Midscale.

Мы полагаем, что тенденции к повышению среднерыночной доходности на номер (+1,2% YtD) за счет гибкой ценовой политики, реагирующей на изменения спроса, сохранится и в ближайшей перспективе. В 2014 г. гостиницы, вышедшие на рынок в 2013 г., окажут более выраженное воздействие на рыночную ситуацию, за счет чего показатели RevPAR по сегменту Luxury и особенно Upper Midscale вряд ли существенно превзойдут текущие показатели и будут колебаться от слабоотрицательных до слабоположительных значений в начале и конце года.

RVPAR, US DOLLARS
СРЕДНИЙ ДОХОД НА НОМЕР, ДОЛЛ. США



RESEARCH DEPARTMENT

ОТДЕЛ ИССЛЕДОВАНИЙ



DENIS SOKOLOV
PARTNER
RESEARCH DIRECTOR

Denis.Sokolov@eur.cushwake.com



LADA BELAYCHUK
ASSOCIATE DIRECTOR
DEPUTY RESEARCH DIRECTOR

Lada.Belaychuk@eur.cushwake.com



TATYANA DIVINA
SENIOR ANALYST

Tatyana.Divina@eur.cushwake.com



ALEXANDER KUNTSEVICH
ANALYST
W&I, PROJECT MANAGEMENT

Alexaner.Kuntsevich@eur.cushwake.com



MAXIM ILYIN
CONSULTANT
CAPITAL MARKETS

Maxim.ilyin@eur.cushwake.com

MORE INFORMATION AND CONTACTS ARE AVAILABLE ON WWW.MARKETBEAT.RU
ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОТДЕЛЕ ИССЛЕДОВАНИЙ И ПУБЛИКАЦИИ ДОСТУПНЫ НА WWW.MARKETBEAT.RU

Further information and copies of this report are available from **Ellina Krylova**

Ellina.Krylova@eur.cushwake.com

The information provided in this report is intended for informational purposes only and should not be relied on by any party without further independent verification. Classifications of individual buildings are reviewed on a continuing basis and are subject to change. The standards used in this process are consistent with those used by Moscow Research Forum and in the United States by the Society of Industrial and Office Realtors (SIOR) and BOMA International. Reproduction of this report in whole or part is permitted only with written consent of Cushman & Wakefield. Data from this report may be cited with proper acknowledgment given.

© 2013 Cushman & Wakefield. All rights reserved.

