

HOSPITALITY MARKET OVERVIEW ОБЗОР РЫНКА ГОСТИНИЦ

A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION

Q1 2011

MOSCOW MARKET Q1 UPDATE

РЫНОК МОСКВЫ В I КВАРТАЛЕ

HOSPITALITY MARKET TRENDS		ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА
ADR	↑	СРЕДНИЙ ТАРИФ
RevPAR	↑	ДОХОДНОСТЬ НА НОМЕР
OCCUPANCY	↑	ЗАГРУЗКА

Having closed last year with the same RevPAR as 2009, all eyes are on the performance of quarter one in 2011. As with any business the first quarter for Moscow hotels is an important test for how the rest of the year will go. Traditionally the first quarter will be quieter given the fact that almost the first 3 weeks of January are written off by public holidays.

Interestingly if we compare the results for the city (sample of 8,500 international rooms) for the first quarter and compare with the year end result (of same year) we get the picture for occupancy, ADR and RevPAR as per the Table.

Clearly it is occupancy that grows most as the year progresses (most corporate contracts are pre-agreed at start of each year) and if we take 2008 and 2010 as more typical than the crisis hit 2009 we can expect to see continued growth in city occupancy this year – from the Q1 city result of 64%. We should not be surprised to see the annual occupancy rise over 70%. As such we are still predicting a more than 10% increase in city-wide RevPAR this year.

The Q1 results for the city as compared to the same time period year by year are highlighted in the following table.

В условиях отсутствия динамики RevPAR (доходность на номер) в 2010 году особый интерес вызывает развитие ситуации на гостиничном рынке в 1 квартале 2011 года: по тому, насколько высоки операционные результаты гостиниц Москвы за первый квартал, можно судить об их деятельности на год вперед. Традиционно первый квартал - период «затишья» - большая часть января (почти три первых недели) «пропадает» из-за новогодних праздников.

Далее в таблице приводятся показатели загрузки, ADR (среднего тарифа) и RevPAR московских гостиниц (на основе выборки 8 500 номеров международного качества) за первый квартал года и их итоговые показатели за тот же год.

Самые значительные изменения в течение года прослеживаются в уровне загрузки (т.к. большая часть корпоративных контрактов заранее согласовывается в начале каждого года). Если рассматривать результаты деятельности гостиниц за 2008 и 2010 годы, как более репрезентативные, нежели «кризисные» показатели 2009 года, мы можем прогнозировать дальнейший рост загрузки. Загрузка в первом квартале составила 64%, это своеобразная отправная точка роста. К концу года загрузка по рынку вполне может преодолеть 70% барьер. Соответственно, мы также прогнозируем и рост RevPAR, более чем на 10% в целом по городу.

OPERATIONAL INDICATORS Q1 vs FULL YEAR

	Occupancy			ADR, RUR			RevPAR, RUR		
	Q1	Full Year	Diff	Q1	Full Year	Diff	Q1	Full Year	Diff
2008	61%	66.7%	9.3%	8,954	9,276	3.6%	5,462	6,191	13.3%
2009	55%	63.6%	15.6%	8,013	7,198	-10.2%	4,407	4,579	3.9%
2010	60%	69.1%	15.2%	6,803	6,596	-3.0%	4,082	4,556	11.6%

Source: STR Global, C&W

FOCUS ON THE UPSCALE SEGMENT

The upscale segment has the longest 'history' in the city having been the first to develop with hotels such as Renaissance Olympiskiy, Marriott Grand, Sheraton Palace and Radisson Slavyanskaya all having enjoyed more than a decade of trading.

It is usual in emerging hotel markets that such properties are amongst the first to open. Today we see an operational shift to mid-market hotels and hotels in this upscale segment are battling after years of strong performance to try and raise RevPAR. With little in the way of competition these hotels dominated the city and spectacular increases in average rates from 2005 onwards were matched by falling occupancies until a sudden boost again in 2008 – which was in advance of the coming crisis. This did not though have a negative impact on RevPAR as it grew to a peak in 2008. The ADR in Q1 2007 of over 8,000 RUR was an equivalent to almost \$350 at the exchange rate of the time. ADR in Q1 2011 was just over \$220.

The challenge for these larger hotels with extensive facilities is to compete with hotels in the upper midscale segment such as Marriott Courtyard, Novotel, Holiday Inn Lesnaya, Katerina Hotel and so on. This segment ended with a higher RevPAR in 2010 than upscale and is showing the same trend again in 2011.

Certainly there are those hotels in the upscale segment that perform better and worse than others – and we can clearly see that location plays such an important part. A hotel on Tverskaya will certainly be able to trade at higher rates than others.

АКЦЕНТ НА ВЕРХНЮЮ ЦЕНОВУЮ КАТЕГОРИЮ

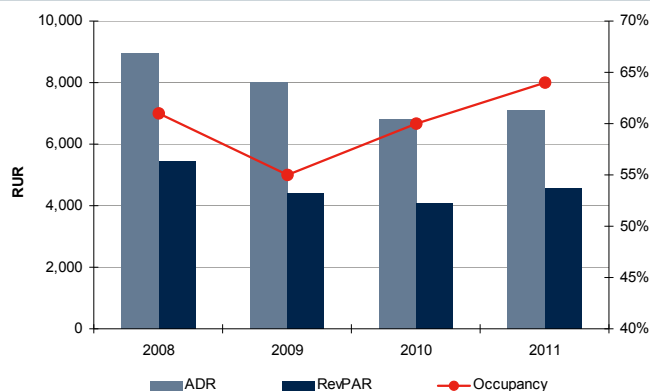
Гостиницы верхней ценовой категории появились в Москве раньше всего, более 10 лет назад открылись такие отели, как Renaissance Олимпийский, Marriott Grand, Sheraton Palace, Radisson Славянская.

Обычно для развивающихся гостиничных рынков характерно то, что первыми на них выходят гостиницы именно этой ценовой категории. В настоящее время наблюдается укрепление позиций гостиниц средней ценовой категории, и гостиницы верхней ценовой категории после многих лет успешной деятельности вынуждены вести жесткую конкурентную борьбу за увеличение RevPAR. Ввиду отсутствия конкуренции такие гостиницы занимали господствующее положение на рынке, а постоянно растущие средние тарифы (начиная с 2005 года) сопровождалась снижением загрузки вплоть до нового скачка в 2008 году, перед началом кризиса. Однако это не оказало негативного влияния на показатель RevPAR, который в 2008 году достиг максимального значения. Показатель ADR в первом квартале 2007 года составил более 8000 рублей, что с учетом обменного курса того времени было эквивалентно 350 долларам США. Средний тариф в первом квартале 2011 лишь немного превысил отметку в 220 долларов США.

Основной проблемой для больших гостиниц с развитой инфраструктурой стало появление конкуренции со стороны гостиниц верхнего предела средней ценовой категории, таких как Marriott Courtyard, Novotel, Holiday Inn Лесная, Катерина Сити и др. В 2010 году гостиницы этого сегмента продемонстрировали более высокий RevPAR, чем гостиницы высокой ценовой категории, и эта тенденция сохраняется и в начале 2011 года.

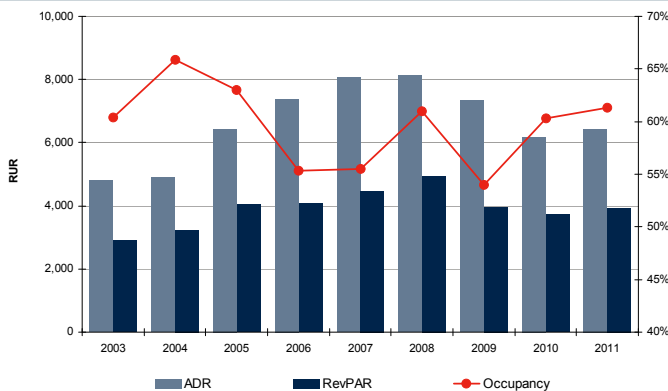
Безусловно, в верхнем ценовом сегменте есть гостиницы, которые работают более эффективно, а есть те, которые функционируют менее успешно, и мы видим, что одним из ключевых факторов успеха является расположение гостиницы. Так, гостиница на Тверской сможет рассчитывать на более высокие тарифы, нежели гостиницы в других частях города.

MOSCOW HOTEL MARKET Q1 (weighted averages)



Source: STR Global, C&W

MOSCOW UPSCALE SEGMENT Q1 YoY



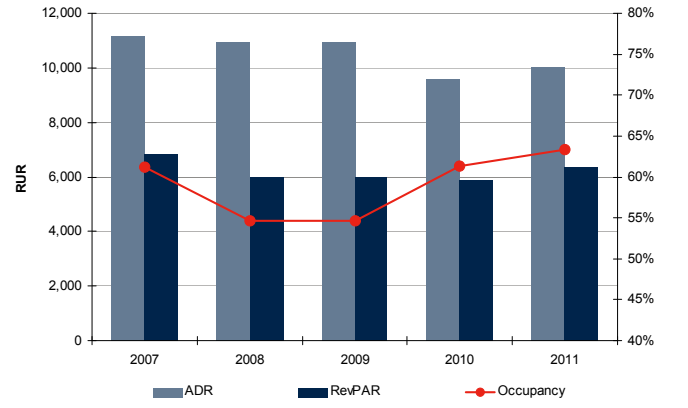
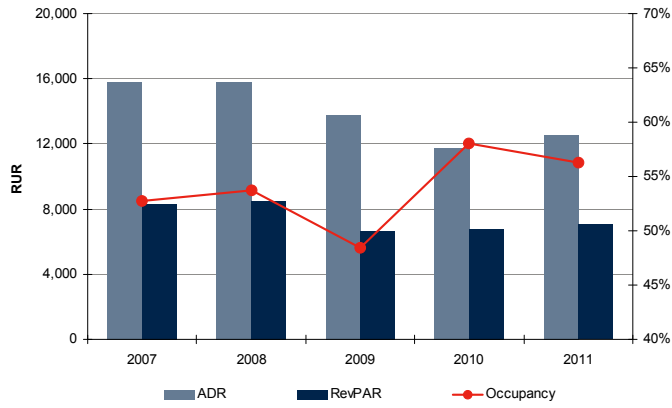
Source: STR Global, C&W

OTHER MOSCOW SEGMENTS

ДРУГИЕ СЕГМЕНТЫ

MOSCOW LUXURY SEGMENT Q1 YoY

MOSCOW UPPER UPSCALE SEGMENT Q1 YoY

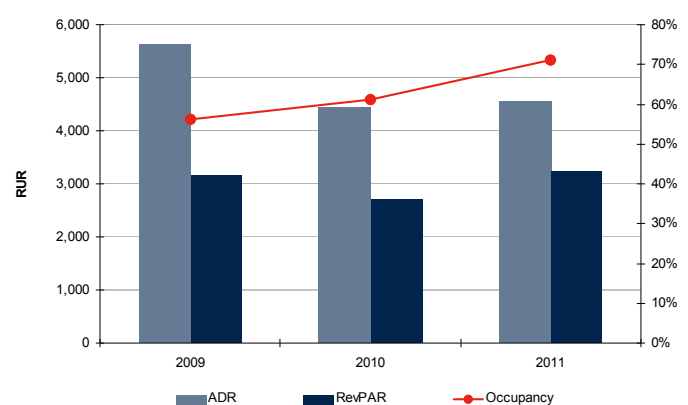
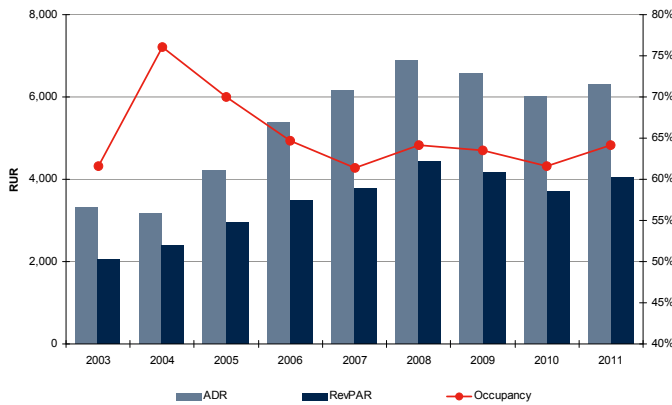


Source: STR Global, C&W

Source: STR Global, C&W

MOSCOW UPPER MIDSACLE SEGMENT Q1 YoY

MOSCOW MIDSACLE SEGMENT Q1 YoY



Source: STR Global, C&W

Source: STR Global, C&W

ST. PETERSBURG MARKET Q1 UPDATE

РЫНОК САНКТ-ПЕТЕРБУРГА В I КВАРТАЛЕ

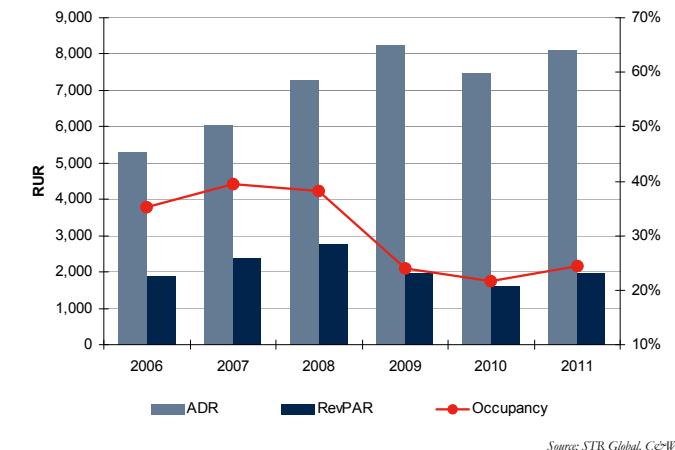
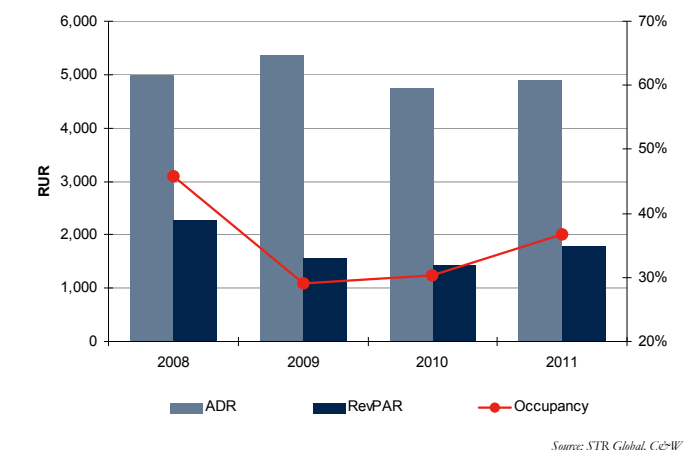
HOSPITALITY MARKET TRENDS		ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА
ADR	↗	СРЕДНИЙ ТАРИФ
RevPAR	↗	ДОХОДНОСТЬ НА НОМЕР
OCCUPANCY	↗	ЗАГРУЗКА

The second capital is seeing quite a recovery after two rough years when RevPAR dropped by more than 40%. The picture for the international hotels overall in Q1 of 2011 is an increase of RevPAR of almost 25%. This still sits far below 2008 levels but is an encouraging start to the year.

Гостиничный рынок Санкт-Петербурга постепенно восстанавливается после 2 довольно неудачных лет, когда RevPAR упал более, чем на 40%. В целом в первом квартале 2011 года в гостиницах международного качества был отмечен рост RevPAR почти на 25%. Это все еще намного ниже докризисных показателей 2008 года, однако довольно многообещающее начало 2011 года.

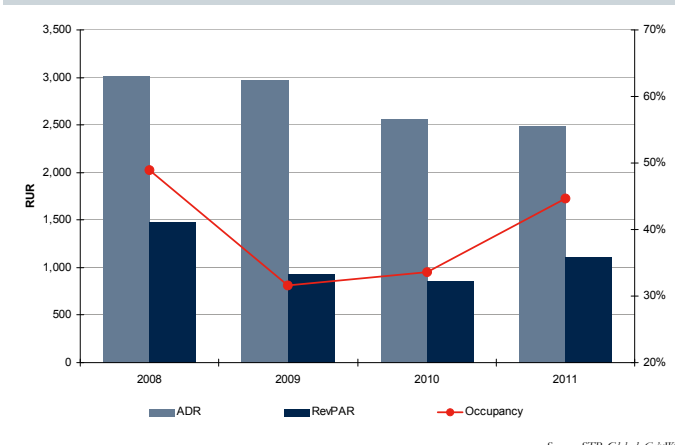
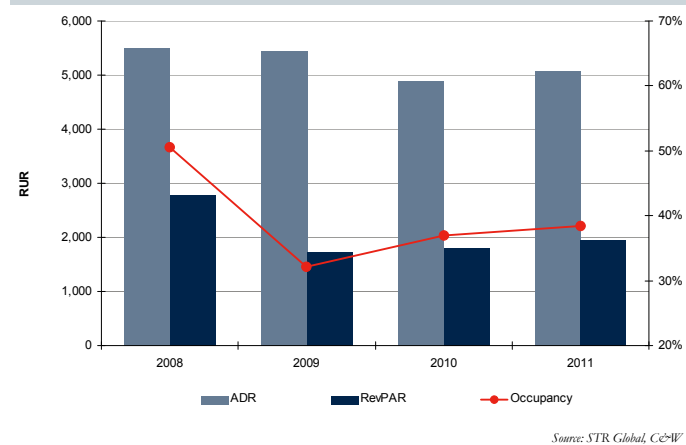
ST. PETERSBURG HOTEL MARKET Q1 (weighted averages)

ST. PETERSBURG LUXURY / UPPER UPSCALE SEGMENT Q1



ST. PETERSBURG UPSCALE SEGMENT Q1 YoY

ST. PETERSBURG MIDSCALE SEGMENT Q1 YoY



CUSHMAN & WAKEFIELD HOSPITALITY NEWS

- Cushman & Wakefield created concept for and is now actively tendering for operator for Sochi resort of over 3,600 rooms – will be the largest such resort in Europe
- RHIC announced for October 17-19 in Radisson Royal Hotel, Moscow. Cushman & Wakefield will again sponsor and moderate a panel discussion
- New Cushman & Wakefield Hospitality website launched www.cushmanwakefieldhospitality.com
- David Jenkins was interviewed on Business FM, you can find full interview via <http://soundcloud.com/cushman-2/sets/david-jenkins-interview>.
- RLI (Retail and Leisure international) published an article by David Jenkins on the World Cup coming to Russia in 2018.
- Find all media comments from hospitality team via the Cushman & Wakefield Facebook page Cushman & Wakefield, Россия <http://www.facebook.com/cwrussia>.

НОВОСТИ CUSHMAN & WAKEFIELD HOSPITALITY

- Команда Cushman & Wakefield разработала концепцию и в настоящее время проводит тендер по поиску гостиничного оператора для курортного комплекса на 3 600 номеров в Сочи, который станет крупнейшим курортом в Европе
- Конференция по инвестициям в гостиничный бизнес России и СНГ (RHIC) состоится 17-19 октября 2011 года в Москве, в гостинице Radisson Royal Hotel, Moscow. Cushman & Wakefield снова станет спонсором мероприятия, а Дэвид Дженкинс будет вести несколько заседаний
- Был запущен новый сайт, посвященный Отделу гостиничного бизнеса компании Cushman & Wakefield www.cushmanwakefieldhospitality.com
- Дэвид Дженкинс дал интервью радиостанции Business FM, его можно прослушать здесь: <http://soundcloud.com/cushman-2/sets/david-jenkins-interview>.
- В журнале RLI (Retail and Leisure international) была опубликована статья Дэвида Дженкинса о проведении в России Чемпионата мира по футболу в 2018 году. Все комментарии и статьи с участием специалистов Отдела гостиничного бизнеса Cushman & Wakefield можно найти на страничке компании Cushman & Wakefield, Россия в Facebook <http://www.facebook.com/cwrussia>.



For further information please contact our Hospitality Department:

David Jenkins, Head of Hospitality
David.Jenkins@eur.cushwake.com

За дополнительной информацией, пожалуйста, обращайтесь в отдел Гостиничного бизнеса:

Дэвид Дженкинс, Руководитель отдела
David.Jenkins@eur.cushwake.com

This report has been provided by Cushman & Wakefield LLP or use by those with an interest in commercial property solely for information purposes.