

HOSPITALITY MARKET OVERVIEW ОБЗОР РЫНКА ГОСТИНИЦ

A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION

Q2 2010

MOSCOW MARKET OVERVIEW

HOSPITALITY MARKET TRENDS
ADR
RevPAR
OCCUPANCY

↓
↓
↑

ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА
СРЕДНИЙ ТАРИФ
ДОХОДНОСТЬ НА НОМЕР
ЗАГРУЗКА

The Moscow hotel market for the whole of 2009 saw an average drop in RevPAR from 2008 of 25-30%. The first 5 months of 2010 has witnessed an increase in hotel occupancies across all segments in the 'quality hotel supply'. This increase in occupancy has been balanced by a further reduction in ADR (average daily rate) – which when totaled together is driving further (though smaller) RevPAR reductions in all segments other than the luxury segment.

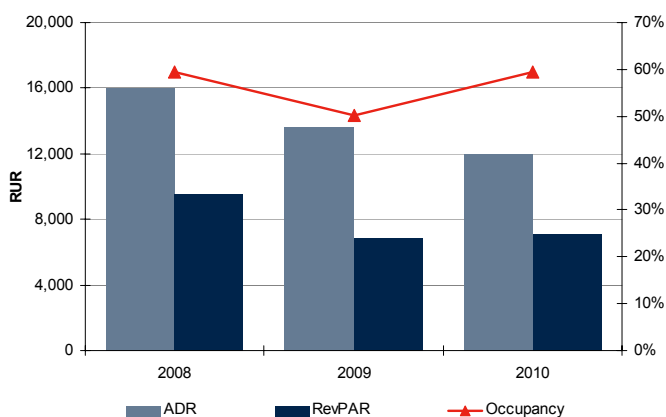
Taking the first 5 months of 2010 against the same time period (January to May) in 2009, we see the following key results (operating results for 2008-2010, January- May, year to date):

ОБЗОР РЫНКА МОСКВЫ

За 2009 год показатель RevPAR в среднем снизился по рынку Москвы на 25-30%, по сравнению с 2008 годом. За первые пять месяцев 2010 года загрузка московских отелей возросла, если говорить о качественном гостиничном предложении. Однако вместе с ростом загрузки продолжается падение ADR. На фоне роста загрузки и снижения ADR, RevPAR продолжает уменьшаться, но уже медленнее, чем ранее, за исключением сегмента класса люкс, где отмечается рост RevPAR.

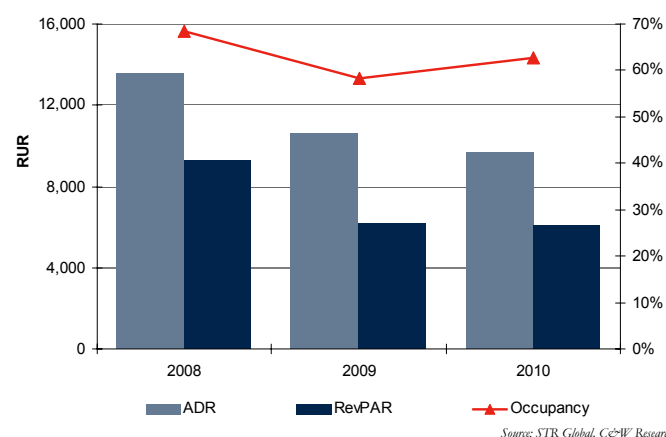
Далее приводится информация об основных операционных показателях отелей за первые пять месяцев 2010 года по сравнению с аналогичным периодом 2009 года (Операционные результаты за январь-май 2008-2010 гг.)

MOSCOW LUXURY SEGMENT OPERATING PERFORMANCE



The luxury segment has been able to boost occupancy by almost 20% over the same 5 month period in 2009. The reduction in ADR by more than 12% has closed the gap in average rate between the luxury segment and upper upscale segment to 16% whereas the difference in 2009 was 22%.

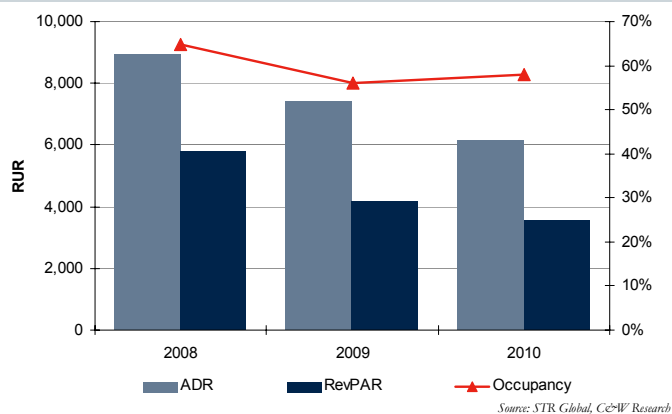
MOSCOW UPPER UPSCALE SEGMENT OPERATING PERFORMANCE



За 5 месяцев 2010 года по сравнению с аналогичным периодом 2009 года загрузка в отелях сегмента люкс возросла практически на 20%. В результате дальнейшего снижения среднего тарифа на 12% разрыв в цене между отелями сегмента люкс и отелей в высшем пределе верхнего ценового сегмента сократился с 22% в 2009 году до 16% в этом году.

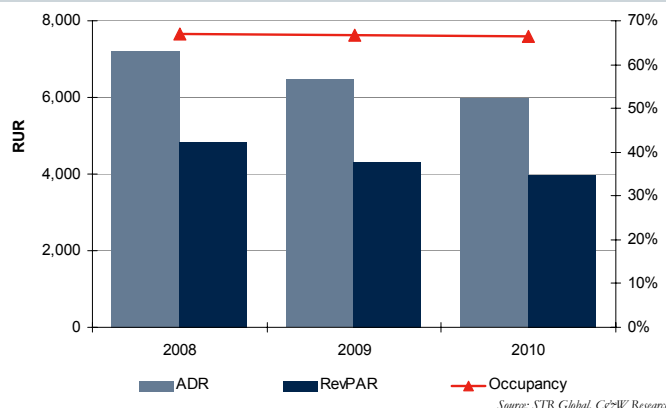
The most significant rate drop has been seen in the midscale segment with ADR down almost 20% as compared to 2009 and occupancy up by 10%.

MOSCOW UPSCALE SEGMENT OPERATING PERFORMANCE



Hotels were slow to react to the crisis in 2009 and prices in the first half of the year did not reduce significantly – this comparison shows a significant difference in approach in 2010.

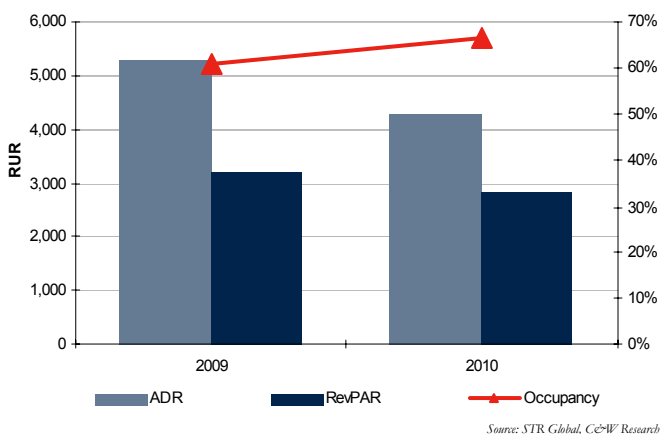
MOSCOW UPPER MIDSCALE SEGMENT OPERATING PERFORMANCE



ПРОГНОЗ

Мы отмечаем сокращение разницы по показателю RevPAR. Также мы можем констатировать стабильный рост загрузки, несмотря на появление трех крупных игроков (Renaissance Monarch, Radisson Royal и Lotte Hotel). Продолжится рост загрузки, а тарифы повысятся и будут близки к тарифам конца 2009 года. Что касается появления новых качественных гостиниц, до конца года мы ожидаем открытие отеля Азимут Москва на 144 номера в деловом районе Даниловская мануфактура.

MOSCOW MIDSCALE SEGMENT OPERATING PERFORMANCE *



**) The data for Moscow Midscale segment is for January-May 2009 - 2010. The earlier data is unavailable because of the insufficient number of hotels in the sample.
Данные по среднеценовому сегменту приведены за январь-май 2009-2010. Более ранняя информация недоступна из-за недостаточного количества отелей данной категории в выборке.*

FORECAST AND HOTEL PIPELINE

We see the gap in RevPAR reducing as the year continues. Occupancy seems to be growing at pace even with three significant newcomers on the market (Renaissance Monarch, Radisson Royal and Lotte Hotel) and this occupancy growth should continue and rate will grow closer to those rates offered towards the end of 2009. In the rest of 2010 there is only one expected quality hotel opening, namely the Azimut Hotel Moscow for 144 rooms in Danilovskaya Manufaktura business district.

ST. PETERSBURG MARKET OVERVIEW

ОБЗОР РЫНКА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

In 2009, hotels across the city trended towards maintenance of ADR at the sacrifice of occupancy. We have seen a departure from this in 2010 as hotels look to boost overall revenues in an attempt to win back occupancy. Taking only May 2010 and comparing to May 2009 we see a significant growth in occupancy of 40% in midscale, 18% in upscale and over 20% in the upper upscale/luxury segment. At the same time rates dropped by 15%, 20% and 20% respectively per each segment

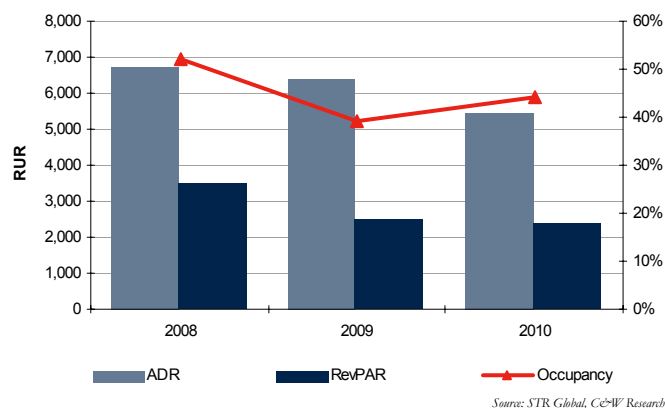
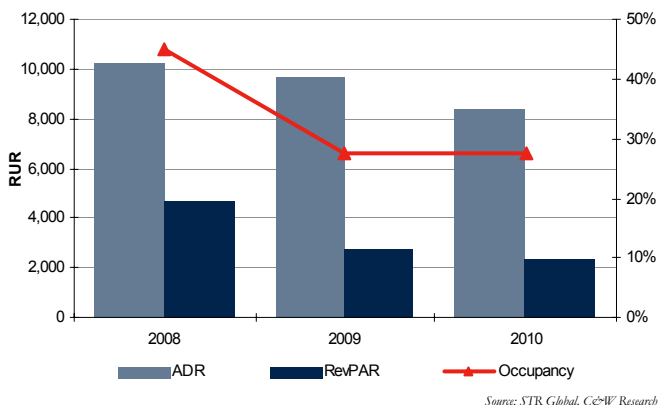
This new tactic has driven occupancy growth year to date, though average occupancies are still far lower than in 2008.

В 2009 году отели в городе пытались удержать средний тариф в ущерб загрузке. В 2010 году мы отмечаем изменение подхода, в целях получения большей выручки отели пытаются увеличить загрузку. Только за май 2010 года по сравнению с маем 2009 год в среднем ценовом сегменте загрузка выросла на 40%, в верхнем - на 18%, а в высшем пределе верхнего/сегменте люкс - более чем на 20%. Одновременно снизился средний тариф: в среднеценовом - на 15%, в верхнем - на 20% и на 20% - в высшем пределе верхнего/сегменте люкс.

Эта новая тактика способствовала росту показателя загрузки в целом с начала года по май, тем не менее, средняя загрузка за 5 месяцев еще сильно отстает от показателя 2008 года.

ST. PETERSBURG UPPER UPSCALE / LUXURY SEGMENT OPERATING PERFORMANCE

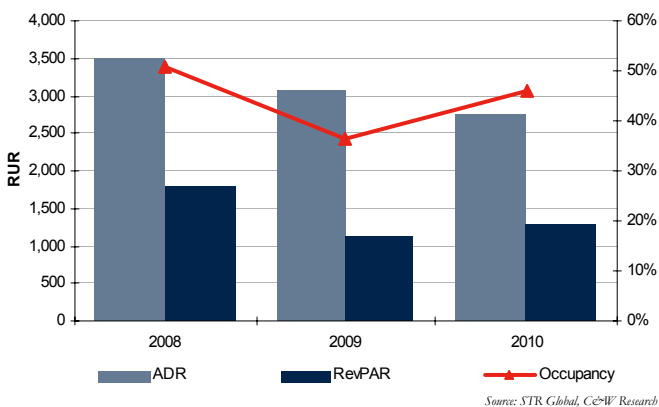
ST. PETERSBURG UPSCALE SEGMENT OPERATING PERFORMANCE



The luxury segment in St. Petersburg is still struggling to cope with the crisis and has an average occupancy of under 30% year to date - half that of the same segment in Moscow, with average rate difference between the two cities in this segment at 30%.

Отели класса люкс все еще преодолевают последствия кризиса. По результатам с января по май 2010 года по сравнению с этим же периодом 2009 загрузка отелей составляет менее 30%, вполнину меньше, чем в московских гостиницах того же сегмента, при этом московские отели класса люкс в среднем на 30% дороже петербургских.

ST. PETERSBURG MIDSCALE SEGMENT OPERATING PERFORMANCE



FORECAST AND HOTEL PIPELINE

We await the results from June, the main summer month of White Nights events and the Economic Forum to see how the market will move in the rest of 2010. The market has welcomed the second Courtyard by Marriott St. Petersburg Center West/ Pushkin Hotel for 273 rooms on 166, Griboedov Canal as well as another Park Inn Nevsky for 270 rooms on 89, Nevsky Prospect and there are still a few more to come – this will bring its own challenges as supply increases once more at a time when demand is limited.

We are expecting the Staybridge Suites (extended-stay property) for 176 rooms by IHG close to Moskovskye Vorota on 97, Moscovsky Prospect to open by the end of this year.

ПРОГНОЗ

С выходом июньских данных (месяц, когда отмечается наивысшая активность по причине белых ночей и экономического форума) мы сможем судить о дальнейшем развитии рынка в 2010 году. В этом году в Петербурге уже открылся второй отель Courtyard by Marriott St. Petersburg Center West/ Pushkin на 273 номера (Канал Грибоедова, д. 166) и еще один отель Park Inn Невский (Невский проспект, д. 89). Помимо, в городе ожидается открытие еще нескольких отелей, что в очередной раз создаст определенные трудности для существующих гостиниц в условиях ограниченного спроса.

По нашим данным, к концу года откроется отель длительного проживания Staybridge Suites на 176 номеров под управлением IHG рядом с Московскими воротами (Московский проспект, 97).