

## HOSPITALITY MARKET OVERVIEW ОБЗОР РЫНКА ГОСТИНИЦ

A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION

Q3 2010

### MOSCOW MARKET Q3 UPDATE

### РЫНОК МОСКВЫ В III КВАРТАЛЕ

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

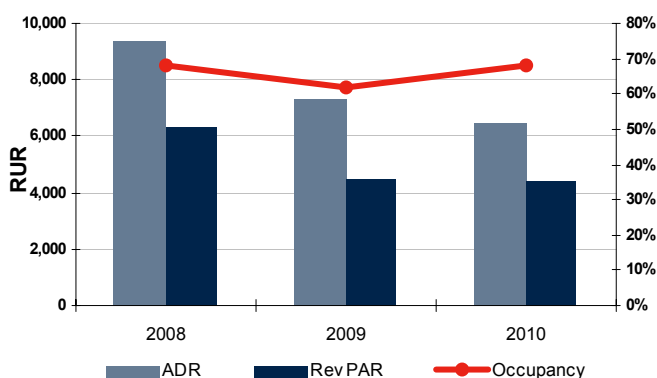
### OUTLOOK

With results in for 3<sup>rd</sup> quarter 2010, we can begin to get a clearer picture of how the hotel markets will look this year. At the end of 2009, David Jenkins, Head of Hospitality department, Cushman & Wakefield, made a prediction that RevPAR results for both Moscow and St. Petersburg hotel markets in 2010 would be close to those recorded in 2009, with slight differences with increased occupancy and reduced average rates. As we enter the last quarter of 2010 it is clear that this is exactly the picture in both cities. Certainly there are differences per segment but the overall weighted average of the hotels we sample shows almost

### ТЕНДЕНЦИИ

С окончанием III квартала с уверенностью можно судить о состоянии гостиничного рынка по итогам 2010 года. В конце 2009 года руководитель отдела гостиничного бизнеса компании Cushman & Wakefield Дэвид Дженкинс выразил предположение о том, что показатель RevPAR (доходность на номер) гостиниц Москвы и Санкт-Петербурга в 2010 году будет сопоставим с показателем 2009 года, что произойдет в результате увеличения загрузки и снижения ADR (средний тариф). Именно это сейчас мы наблюдаем на рынках Москвы и Санкт-Петербурга. Конечно, некоторые сегменты гостиничного рынка выглядят лучше, другие – хуже, однако взвешенный средний показатель RevPAR по рынку за 2010 год практически равен показателю 2009 года.

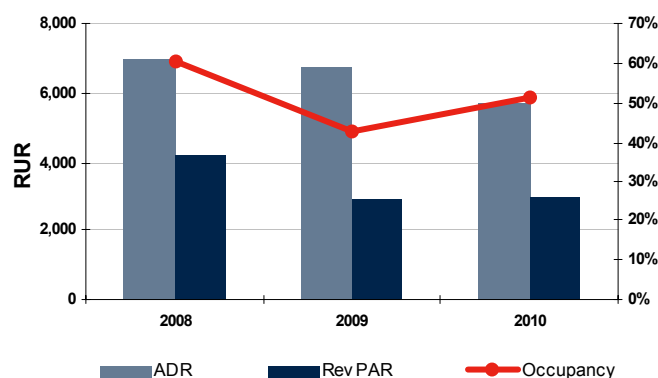
#### MOSCOW HOTEL MARKET OPERATING INDICATORS (YTD WEIGHTED AVERAGES)



Source: STR Global, C&W

There are fairly regular reports issued both internationally and domestically from various firms claiming that Moscow has the highest average room rates in the world. The last report issued by UK-based travel agency claimed that the average room rate in Moscow was \$403 for year to date 2010 (1H 2010).

#### ST. PETERSBURG HOTEL MARKET OPERATING INDICATORS (YTD WEIGHTED AVERAGES)



Source: STR Global, C&W

Периодически в прессе появляются отчеты как иностранных, так и российских компаний, в которых утверждается что в московских гостиницах – самые высокие средние тарифы в мире.

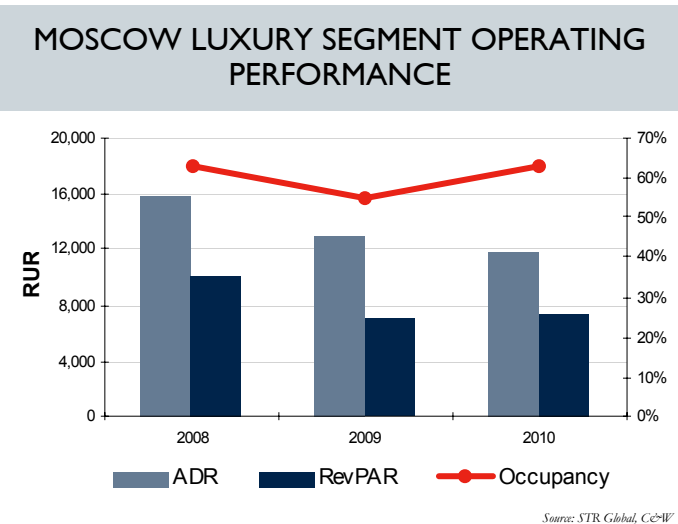
We have always maintained that such reports distort the reality of the city and inflate the real results. Our ongoing relations with STR Global and our own continual monitoring of local hotel performances (within the key international hotels) clearly demonstrate that ADR in the cluster of international hotels in Moscow as a whole sits around \$220 year to date in 2010. This figure of \$400 refers to average *published rates* – not actual average rates, and only for international hotels and not the city as a whole.

Published rates in Moscow’s international hotels are certainly far higher than the final ADR and unusually so in relation to other more mature hotel markets. This does not mean that all city hotels are priced that way. This is also more a reflection of the lack of international economy hotels – and the gap in that particular segment.

*An average rate is the rate achieved for all room types, sold with all discounts, over high and low seasons – it is derived by dividing net rooms revenue for a period of time (excluding taxes, breakfast) by the total number of rooms sold for the same period of time.*

## MOSCOW

•In almost all segments, occupancy for the first 9 months of this year has returned to levels of 2008. This is even with the opening of 3 significant new hotels (Lotte, Radisson Royal and Renaissance Monarch);



•The luxury segment although seeing occupancy of 63% year to date (same as 2008) reports a significant drop in ADR to RUR 11,800 (\$350) as compared to RUR 15,900 (\$530) in 2008. There is still strong rate sensitivity in the market;

Последний подобный отчет был опубликован одной из английских туристических компаний, где утверждалось, что по итогам I полугодия 2010 года средняя стоимость проживания в московских гостиницах составляет 403 доллара США.

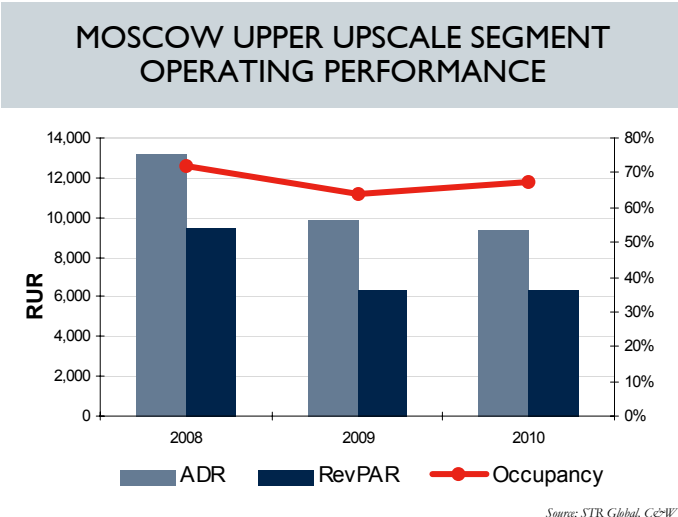
Мы всегда придерживались мнения, что подобные отчеты только искажают действительность, преувеличивая фактические результаты.

Как показывают данные от STR Global и наш мониторинг гостиничного рынка (речь идет об отелях международного качества), средний тариф в отелях этого уровня составляет около 220 долларов США по итогам III квартала. Упомянутая цифра в 400 долларов США относится к средним опубликованным тарифам – реальные же тарифы ниже. Более того, опубликованные тарифы релевантны только для отелей международного качества, а не для всего рынка в целом. Опубликованные тарифы в московских отелях значительно превосходят реальный средний тариф, что не совсем привычно для более зрелых гостиничных рынков. Это не означает, что все гостиницы в городе предлагают такие же цены. Кроме того, это в очередной раз свидетельствует о нехватке международных отелей экономической категории в городе и указывает на имеющуюся свободную нишу.

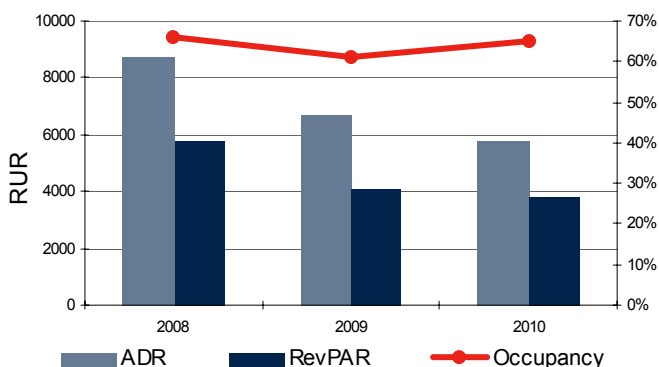
*Средний тариф – это тариф, который достигается от продажи всех номеров в течение всего года (без различия высокого и низкого сезонов), учитывая все скидки. Средний тариф определяется путем деления чистой выручки от продажи номеров (без учета налогов и завтрака) на общее количество проданных номеров за этот же период.*

## МОСКВА

•Практически во всех сегментах загрузка за первые 9 месяцев 2010 года восстановилась до уровня 2008 года, несмотря на открытие еще трех крупных гостиниц (Lotte, Radisson Royal и Renaissance Monarch);



**MOSCOW UPSCALE SEGMENT OPERATING PERFORMANCE**

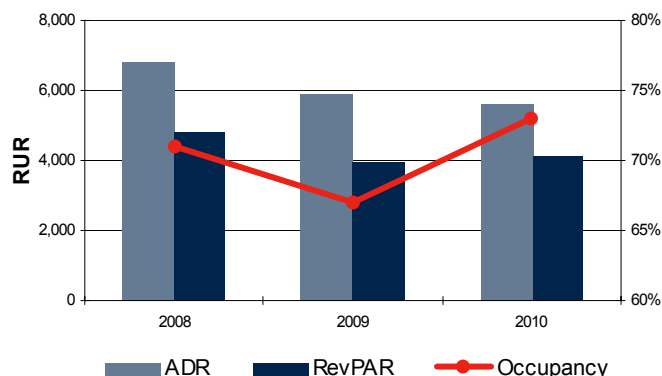


Source: STR Global, C&W

- The similarity of average rates in the upscale and upper mid-scale segments demonstrates a squeezing in upscale hotels to achieve occupancy and to fill what are mainly larger hotels. As occupancy returns to 2008 levels, the ADR in the upscale segment has dropped significantly by more than 30%, whereas it dropped by only 17% in the upper midscale segment;

- Upper upscale hotels are now trading at rates which are only 8% higher than rates seen in upscale hotels in 2008.

**MOSCOW UPPER MIDSCALE SEGMENT OPERATING PERFORMANCE**



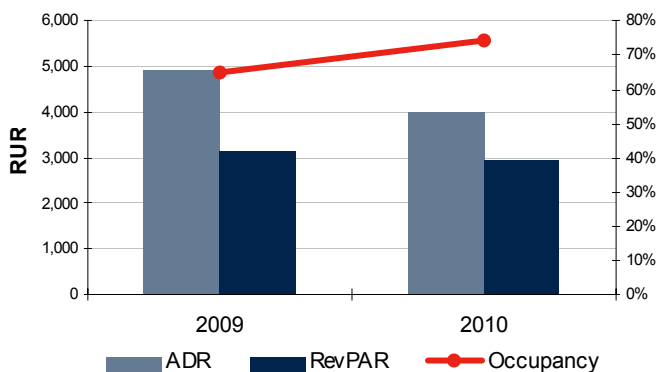
Source: STR Global, C&W

- Загрузка в отелях класса люкс с января по сентябрь 2010 года составляет 63% (такая же, как и в 2008 году), однако мы отмечаем значительное снижение среднего тарифа, который сейчас составляет 11 800 рублей (350 долларов США) против 15 900 (530 долларов США) в 2008 году. Спрос по-прежнему остается чувствительным к цене;

- Средний тариф в отелях верхней ценовой категории и в отелях категории выше среднего практически сопоставим, что свидетельствует о том, что отели верхней ценовой категории более сконцентрированы на загрузке. Многие из них имеют большой номерной фонд и стараются его заполнить. По мере того, как загрузка возвращается к уровню 2008 года, мы отмечаем серьезное падение ADR в верхнем ценовом сегменте (более чем на 30%), в то время как в гостиницах выше среднего – ADR снизился на 17%;

- ADR в отелях в высшем пределе верхнего сегмента только на 8% выше ADR отелей верхней ценовой категории в 2008 году.

**MOSCOW MIDSCALE SEGMENT OPERATING PERFORMANCE \***



Source: STR Global, C&W

\*) 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.

ST. PETERSBURG MARKET Q3 UPDATE

РЫНОК САНКТ-ПЕТЕРБУРГА В III КВАРТАЛЕ

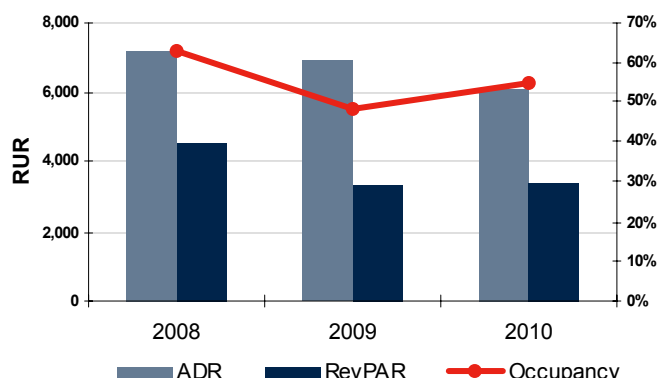
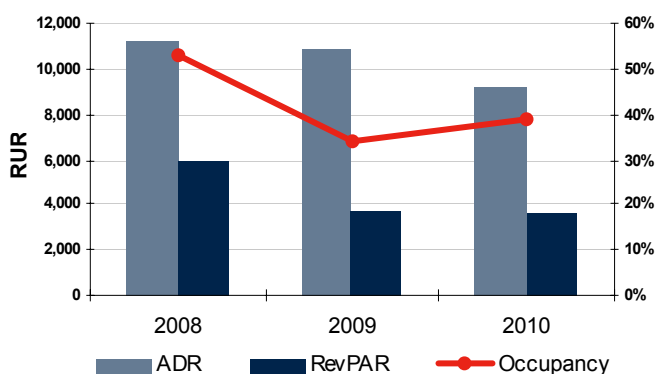
HOSPITALITY MARKET TRENDS		ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА
ADR	↓	СРЕДНИЙ ТАРИФ
RevPAR	→	ДОХОДНОСТЬ НА НОМЕР
OCCUPANCY	↑	ЗАГРУЗКА

•Upscale and midscale hotels continue to develop their occupancies with impressive growth over 2009 figures but still somewhat short of 2008 results;

•Загрузка в отелях верхней и средней ценовой категории продолжает улучшаться по сравнению с 2009 годом, однако все еще отстает от показателей 2008 года;

ST. PETERSBURG UPPER UPSCALE / LUXURY SEGMENT OPERATING PERFORMANCE

ST.PETERSBURG UPSCALE SEGMENT OPERATING PERFORMANCE



Source: STR Global, C&W

Source: STR Global, C&W

•The luxury segment still struggles with a very slight increase in occupancy overshadowed by another RUR 1,000 drop in ADR;

•В сегменте люкс загрузка выросла незначительно, при этом ADR еще более снизился – приблизительно на 1000 рублей;

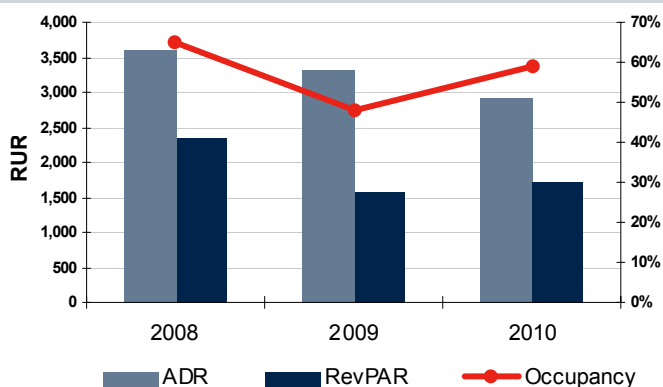
•It leaves RevPAR results in the luxury segment at RUR 3,600 (\$120) year to date which is the same as the St. Petersburg upscale segment and 50% less than the luxury segment RevPAR in Moscow;

•RevPAR отелей класса люкс составляет 3 600 рублей (120 долларов США), что аналогично отелям верхней ценовой категории в Санкт-Петербурге, и вполнину меньше показателя RevPAR московских гостиниц класса люкс;

•Clearly with new projects in the pipeline such as 4 Seasons, W, and 3 or 4 others, the luxury segment would appear to be somewhat saturated.

•С появлением таких гостиниц как Four Seasons, W и 3-4 других, сегмент класса люкс будет перенасыщен.

ST. PETERSBURG MIDSCALE SEGMENT OPERATING PERFORMANCE



Source: STR Global, C&W

## EXPERT COMMENTS

With the re-launch of the landmark Ukraine Hotel as the Radisson Royal Hotel and the opening of the first Asian branded hotel, Lotte, this year in Moscow we have asked representatives from both to comment on how their products have fared since opening in what is still a tight market. With 847 rooms between them they have added 10% to the available international branded rooms in the city.

**Arie Aizenshtat**, General Manager, Lotte Hotel, Moscow

*“Opening a hotel is always a challenge. However the Lotte hotel opening has been a special unique challenging project. The concept of a business hotel with an Asian flavour is the first one in Russia and very complicated and delicate. For example we are harmonizing many elements of Asian traditions with western cultures ..... offering different Asian and European products such as Mandara spa from Bali Indonesia with Elemis products out of London. This synergy has been created regardless of the economical situation, with Lotte’s vision of a great future in the Russian economy together with the growth of their own growth in the Russian market with additional different projects.”*

*“We see a recovery now for the upscale 5 star market and we are experiencing a very encouraging start with great demand to our Hotel. Companies and individuals are expressing encouraging demand for the future as well as present to our hotel and its facilities. Looking at the STR report for month ending August we can clearly see that the YTD average rates for the top 5 star hotel segment is almost identical to last year with a dramatic increase of occupancies and therefore an increase of 4.3 % RevPAR from 2009.”*

**Aril Hoviland**, Senior VP Business Development Russia / CIS, Rezidor

*“Opened only 5 months ago The Radisson Royal Hotel, Moscow, has quickly established its position as one of the leading luxury hotels in Moscow. The impressive iconic hotel, reopened its doors after an extensive 3-years renovation featuring 505 fashionable rooms and 38 fully-serviced apartments of unsurpassed luxury, paying homage to the hotel’s rich, historic past. Within weeks from the opening The Radisson Royal Hotel, Moscow became the place “to be and to be seen” by the Moscow elite. Naturally, the owners, management and operators of the outsourced restaurants relished the rapid success, but it also put strain on the operation of a newly opened hotel with over 1,000 employees, many of whom with little or no previous hotel experience. Employee training and education of required skills remains therefore the main focus and challenge for the management.”*

## МНЕНИЕ ЭКСПЕРТОВ

Недавно в Москве появилось два новых игрока: историческая гостиница Украина, открывшаяся под брендом Radisson Royal, и первый отель азиатской сети Lotte. Мы обратились к представителям обеих гостиниц, чтобы те прокомментировали деятельность гостиниц с момента открытия, учитывая все еще непростой ограниченный рынок. С открытием этих гостиниц на рынке появилось 847 дополнительных новых номеров, это 10% от имеющегося международного брендированного номерного фонда.

**Ари Айзенштат**, Генеральный менеджер, Lotte, Москва

*“Открытие отеля – всегда сложная задача. Однако открытие отеля Lotte – особый уникальный опыт. Сложность и деликатность проекта заключается в том, что это первый бизнес-отель в России с азиатской спецификой. Например, сейчас мы удачно интегрируем азиатские традиции с западной культурой ..... предлагая различные азиатские и европейские продукты, например Mandara спа с индонезийского острова Бали и косметика лондонской марки Elemis. Такая синергия создается независимо от экономической ситуации: Lotte убеждена в великом будущем российской экономики, помимо того, сама группа возлагает большие надежды на российский рынок, планируя развивать различные проекты.”*

*“Сейчас мы наблюдаем восстановление верхнеценового сегмента 5-звездных отелей. Открытие отеля Lotte прошло обнадеживающе, отель востребован на рынке. Мы получаем запросы от компаний и индивидуальных гостей на размещение в отеле и на проведение мероприятий. Руководствуясь статистикой STR за август, мы видим, что средние тарифы по итогам 8 месяцев 2010 года для пятизвездочных отелей практически совпадают с показателем 2009 года, при этом отмечается значительный рост загрузки, а следовательно, и рост RevPAR на 4,3% по сравнению с 2009 годом.”*

**Арилд Ховланд**, Старший вице-президент по развитию бизнеса Rezidor Hotel Group / CIS, Rezidor

*“Открывшаяся всего 5 месяцев назад гостиница Radisson Royal Moscow стала быстро завоевывать свои позиции в качестве одной из лидирующих элитных гостиниц на рынке Москвы. Уникальная гостиница открыла свои двери после длительной 3-х летней реконструкции, намерной фонд гостиницы составляет 505 роскошных номеров различных категорий и 38 апартаментов длительного проживания. Спустя несколько недель после открытия, отель стал местом, которое необходимо посетить и увидеть московской элите. Собственники гостиницы, а также управляющие ресторанами, которые были переданы на аутсорсинг, предвидят быстро растущий успех, однако необходимо приложить все усилия для обучения персонала численностью более 1000 человек, многие из которых либо не имеют опыта работы в гостиницах или работают в сфере гостиничного обслуживания сравнительно недавно. Тренинги и обучение персонала являются одним из ключевых моментов для менеджмента гостиницы.”*

*“The owners and the management have clear strategies on how to establish the property in the upper upscale segment of the Moscow hotel market. This will take time for a hotel of this size in the best of times, but we are encouraged by the gradual improvement of the Moscow market seen this year. The targeted room rates have now been largely achieved and the occupancy trends indicate that objectives for 2011 will be reached. Provided the present Moscow economic development and hotel market trends continue, Rezidor is confident that the budgeted operating results of The Radisson Royal Hotel in 2011 will be achieved.”*

*“The Radisson Royal is a hotel of architecture, furnishing and quality finishes, fine art collections and guest facilities unequalled in Moscow, and among the most unique hotel buildings in the world. The owners’ dedication to quality has been amply demonstrated in the superb renovation works executed and with owners continued focus on quality of service and support to management we have no doubt that The Radisson Royal Hotel will position itself among the very best hotels in Moscow.”*

*“Владельцы и менеджмент гостиницы имеют четкую стратегию о том, как укрепить позиции гостиницы на рынке в ценовом сегменте “выше среднего”. Конечно, гостинице с таким большим номерным фондом потребуется время для укрепления своих позиций, но мы воодушевлены улучшением ситуации на московском рынке в этом году. Мы практически достигли планируемых показателей по среднесуточной стоимости номеров, а тренды по заполняемости говорят нам о том, что планируемые показатели заполняемости гостиницы также будут достигнуты в 2011 году. Принимая во внимание текущую экономическую ситуацию, а также тенденции гостиничного рынка Москвы, Rezidor уверен, что гостиница сможет достичь запланированных операционных показателей на 2011 год.”*

*“Гостиница Radisson Royal является уникальным объектом архитектуры, с уникальными предметами интерьера и высококачественной отделкой, предметами искусства и уникальной инфраструктурой, не имеющей равных. Гостиница представляет собой одно из самых уникальных зданий во всем мире. Желание собственников создать качественный объект было продемонстрировано в высококлассной реконструкции гостиницы, после открытия владельцы гостиницы сфокусировались на качестве обслуживания и поддержке менеджмента гостиницы, у нас нет сомнений, что гостиница Radisson Royal будет позиционироваться как одна из лучших гостиниц Москвы.”*



For further information please contact our Hospitality Department:

**David Jenkins**, Head of Hospitality  
[David.Jenkins@eur.cushwake.com](mailto:David.Jenkins@eur.cushwake.com)

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

**Дэвид Дженкинс**, Руководитель отдела  
[David.Jenkins@eur.cushwake.com](mailto: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.