

HOSPITALITY MARKET OVERVIEW ОБЗОР РЫНКА ГОСТИНИЦ

A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION

Q4 2010

MOSCOW MARKET Q4 UPDATE

РЫНОК МОСКВЫ В IV КВАРТАЛЕ

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

The year is drawing to a close and as predicted we can see that RevPAR in Moscow will end almost exactly the same as in 2009 at RUR 4,554 for the international hotels. Despite this static result the mix of average rate and occupancy did shift. The gain in occupancy was a significant 8%, bringing a city-wide result of almost 70% for the year (69.1%), though a drop of exactly 8% in ADR to RUR 6,596 balanced this out.

The results compared to the past two years can be seen on the chart below. It is clear that the hotel market in Moscow is seeing a return to form, and more transparent pricing is helping to drive occupancy.

To gain a fuller understanding of the market performance we must look into each segment – luxury, upper upscale, upscale, upper midscale and midscale. As yet there are not enough hotels in the international economy segment to include.

The **luxury segment**, which includes Ritz Carlton and Park Hyatt amongst others, managed to claw back occupancy to reach levels last seen in 2008, but at the expense of average rate.

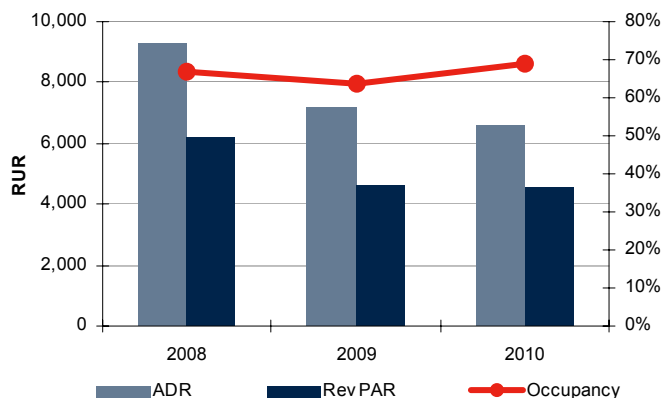
2010 год подходит к концу и, как и ожидалось, показатель RevPAR московских гостиниц международного качества сопоставим с уровнем 2009 года и составляет 4 554 рубля. Несмотря на относительную устойчивость данного показателя, заметно изменилась динамика в отношении загрузки и среднего тарифа. В целом по рынку гостиниц международного качества загрузка выросла на 8% почти до 70% (69,1%), а средний тариф, наоборот, понизился на 8% до 6 596 рублей.

Далее, на графике приведены операционные показатели гостиниц за полный 2010 год в сравнении с двумя предыдущими годами. Очевидно постепенное восстановление гостиничного рынка Москвы. Более прозрачная ценовая политика отелей способствует росту их загрузки.

Для лучшего понимания рыночной ситуации следует рассмотреть каждый сегмент по отдельности – отели класса люкс, отели высшего предела верхней ценовой категории, отели верхней ценовой категории, отели категории выше среднего и среднего уровня. Отели экономического уровня международного класса в Москве все еще недостаточно для того, чтобы рассматривать их как отдельную группу.

Гостиницам класса **люкс** (к ним относятся, например, Ritz Carlton и Park Hyatt) удалось добиться уровня загрузки 2008 года путем снижения среднего тарифа. По сравнению с 2009 годом загрузка в этом сегменте увеличилась на 10%, а показатель ADR снизился на 7%, что привело лишь к незначительному росту RevPAR на 2%. Однако и это можно считать достижением по сравнению с прошлым годом, когда показатель RevPAR упал на 25% по отношению к 2008 году.

MOSCOW HOTEL MARKET FULL YEAR (WEIGHTED AVERAGES)



Source: STR Global, C&W

The 10% gain in occupancy over 2009 was balanced by a 7% drop in ADR – though this did result in an increase of RevPAR by just over 2% - quite a result following the 25% drop in RevPAR in 2009. It does though show that there is still a long way to go to reach pre-crisis results. With no new luxury hotels expected in 2011, this segment has a chance to push rate if they are able to operate at levels of 60% and above for any consistent period. This should lead to a further RevPAR growth in 2011.

With a 5% increase in occupancy and a 3% drop in ADR, **upper upscale** segment closed the year also with a 2% RevPAR increase over 2009 results, but is still almost 30% below 2008 results. This again highlights that results pre-crisis were inflated and we cannot expect the segment to suddenly boom again to such results. We can though expect to see marginal rate increases aligned to strong occupancies.

The **upscale** segment features mainly larger hotels with significant facilities and as such they have had to sacrifice much more in rate to boost occupancies by only a slight amount. This trend began in 2009 as the segment managed to hold occupancy more so than others as compared to 2008 but dropped 26% in ADR. 2010 has seen a further drop in ADR by 11%. This leaves the segment operating an ADR for 2010 of approximately RUR 6,000 as compared to RUR 8,700 in 2008.

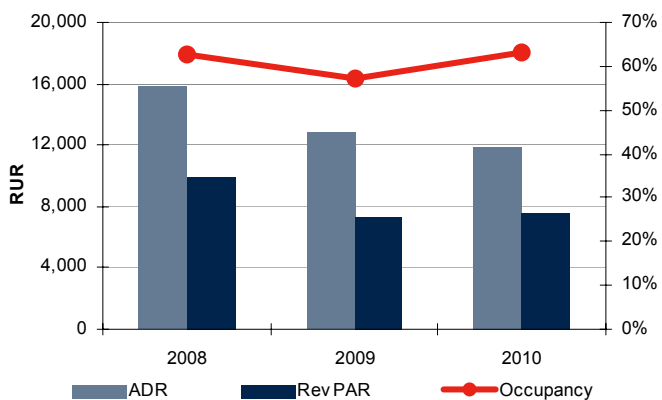
Again, we cannot expect to see rates rise again to 2008 levels – it is now accepted that such rates were not sustainable. These larger hotels are operating at occupancies below all other segments other than luxury – a clear indication that the market has shifted to more affordable corporate accommodation. Until they are able to grow occupancy at a steady level there will be limits on achievable rate increases.

Все это свидетельствует о том, что гостиницам потребуется еще много времени, чтобы вернуться к докризисным показателям. Учитывая, что на 2011 год не запланировано открытие ни одной гостиницы класса люкс, существующие отели могут рассчитывать на рост тарифов, если им удастся в течение длительного периода удерживать загрузку на уровне 60% и выше. В результате, можно ожидать роста RevPAR в следующем году.

По сравнению с 2009 годом в гостиницах **высшего предела верхнего сегмента** наблюдается рост загрузки на 5% и снижение показателя ADR на 3%, что привело к росту RevPAR также на 2%. Однако докризисный уровень еще не достигнут - нынешний RevPAR ниже показателя 2008 года на 30%. Очевидно, что до кризиса цены были завышены, и мы едва ли можем ожидать быстрого роста операционных показателей гостиниц данного сегмента до уровня 2008 года. Тем не менее, мы прогнозируем небольшой рост тарифов и высокую загрузку.

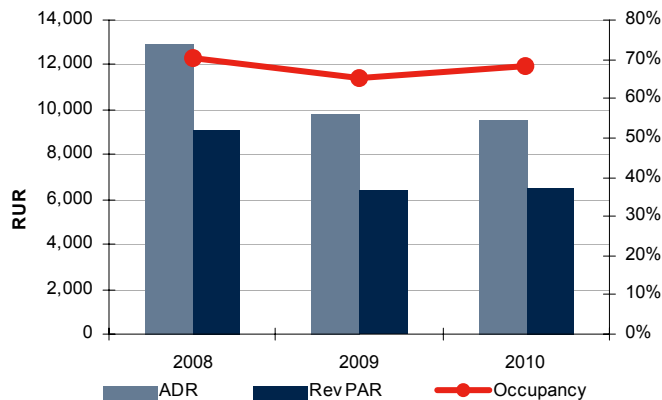
Гостиницы **верхней ценовой категории**, как правило, располагают большим номерным фондом и развитой инфраструктурой, поэтому по сравнению с отелями других категорий им пришлось пойти на серьезное снижение тарифов, чтобы хотя бы немного увеличить загрузку. Эта тенденция наметилась еще в 2009 году, когда гостиницы данного сегмента оказались наиболее успешными с точки зрения загрузки по сравнению с 2008 годом, однако им пришлось снизить ADR на 26%. В 2010 году этот показатель упал еще на 11%. Так, в 2010 году средний тариф в отелях данного сегмента составил 6 000 рублей против 8 700 рублей в 2008 году. Тарифы едва ли снова достигнут докризисного уровня, поскольку существовавший на тот момент уровень цен не был оправданным. В таких крупных отелях загрузка ниже, чем в гостиницах других сегментов, за исключением люксовых.

MOSCOW LUXURY SEGMENT FULL YEAR



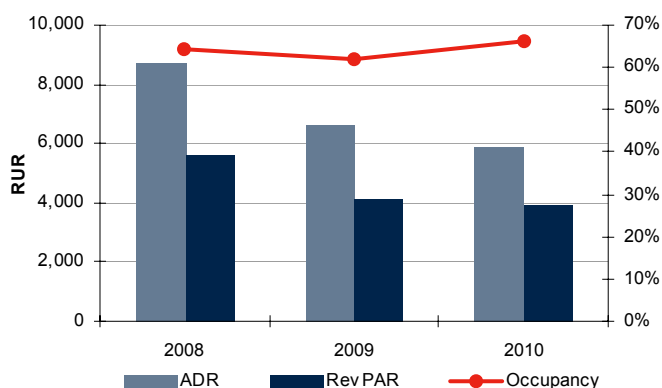
Source: STR Global, C&W

MOSCOW UPPER UPSCALE SEGMENT FULL YEAR



Source: STR Global, C&W

MOSCOW UPSCALE SEGMENT
FULL YEAR

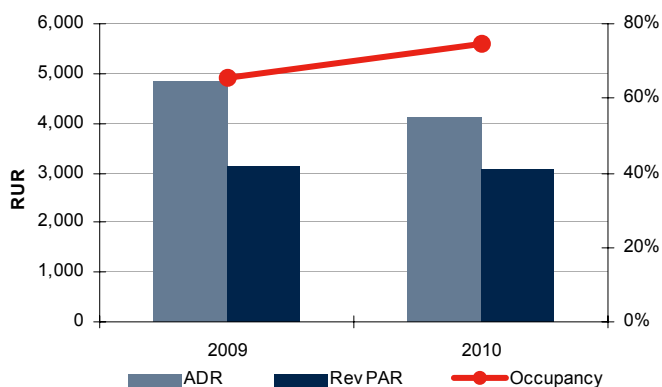


Source: STR Global, C&W

With an impressive 6% growth in RevPAR over 2009 results, the **upper midscale** segment performed the best in the city over the course of the year. This segment includes hotels such as Marriott Courtyard. The RevPAR result of RUR 4,200 is higher than the RUR 3,900 recorded in the upscale segment. As a sign of the discounts available in the upscale segment, the final ADR in this upper midscale segment is almost the same as the upscale ADR. The challenge now for the hotels here are to be able to increase rates whilst the segment above is offering more facilities for similar prices. With an average occupancy of almost 74% for the year there certainly should be opportunities to push rate – but again this can depend on the segment above.

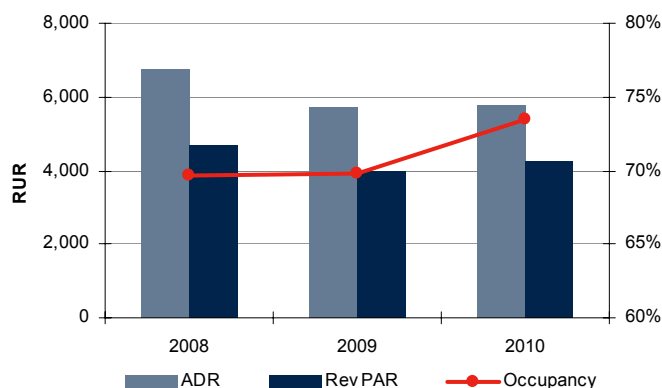
Midscale hotels struggled with ADR for the year, and despite a positive growth in occupancy to 75% the hotels were not able to increase rates over 2009. This led to a drop in ADR of 15% and therefore RevPAR closed the year down by 3% over 2009 results. It does appear that strategies in this section have not been successful and the drive for occupancy at the expense of rate also comes at the expense of RevPAR. These hotels should be able to hold onto occupancies in 2011 and see some slight rate growth.

MOSCOW MIDSCALE SEGMENT
FULL YEAR



Source: STR Global, C&W

MOSCOW UPPER MIDSCALE SEGMENT
FULL YEAR



Source: STR Global, C&W

Это свидетельствует о том, что корпоративный спрос переместился в сторону более доступных гостиниц. До тех пор, пока гостиницам верхней ценовой категории не удастся добиться устойчивого роста загрузки, они вряд ли смогут рассчитывать на рост тарифов.

Наилучшие результаты в течение 2010 года отмечались в сегменте **отелей выше среднего**: по сравнению с прошлым годом RevPAR в таких гостиницах вырос на 6% и составил 4 200 рублей, что превышает показатель отелей верхней ценовой категории, составивший 3 900 рублей. К категории выше среднего можно отнести такие гостиницы, как Marriott Courtyard. Поскольку гостиницы верхней ценовой категории продолжают предоставлять скидки, то их ADR практически сравнялся со средним тарифом гостиниц сегмента выше среднего. Поэтому сейчас основная проблема гостиниц рассматриваемого сегмента состоит в том, что гостиницы верхней ценовой категории предлагают более широкий набор услуг практически по таким же ценам. Загрузка гостиниц категории выше среднего в 2010 году составила около 74%, а это значит, что в следующем году они смогут рассчитывать на повышение своих тарифов. Однако их операционная деятельность во многом будет зависеть от «соседей» в верхнем ценовом сегменте.

Несмотря на то, что в 2010 году загрузка гостиниц **средне-го ценового сегмента** в среднем выросла до 75%, с точки зрения ADR нынешний год не стал успешнее 2009 года. В результате, ADR снизился на 15%, а RevPAR - на 3% по сравнению с аналогичными показателями 2009 года. Политика отелей данного сегмента, направленная на увеличение загрузки путем снижения тарифов, оказалась не столь успешной, как ожидалось. Вместе с падением ADR произошло снижение RevPAR. В 2011 году этим отелям, вероятнее всего, удастся сохранить высокую загрузку и несколько увеличить тариф.

ST. PETERSBURG MARKET Q4 UPDATE

РЫНОК САНКТ-ПЕТЕРБУРГА В IV КВАРТАЛЕ

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

Having suffered a torrid 2009, the international hotel market in St. Petersburg rebounded in 2010 was a growth of 20% in occupancy. This was though countered by a drop in ADR of 14%. The end result being an increase of RevPAR of 3.5%. Having seen a drop in REvPAR of 30% in 2009 there is still a long way to go but at least the signs were positive.

There are fewer segments in St. Petersburg but it is still interesting to see the performance split to understand fully the movements in the market

The swing from an occupancy drop in 2009 of 35% to an increase of 15% in 2010 still leaves occupancy in the **luxury/upper upscale** segment far below that seen in 2008. The occupancy in this segment of 50% in 2008 was fairly regular in this seasonal market. The drop in 2009 was significant, but when looking at ADR in 2009 it is clear that the hotels were unwilling to drop rate and instead took a hit on occupancy. Clearly with occupancy in 2009 closing at only 32% there was little alternative for these hotels than to become more price competitive. The results of 2010 (occ 37%, ADR 8,700) meant that RevPAR dropped further from the results of 2009 by another 2%.

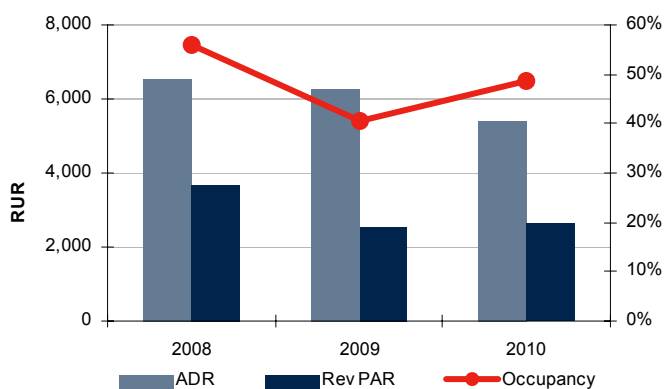
With expected openings in the segment by 4 Seasons and W in 2011, there can be little confidence that any real growth will come in 2011.

После нелегкого 2009 года на гостиничном рынке Санкт-Петербурга (гостиницы международного стандарта) произошли положительные изменения – в 2010 году загрузка увеличилась на 20%. При этом средний тариф снизился на 14%. В итоге, показатель RevPAR вырос на 3,5%. Учитывая прошлогоднее падение RevPAR на 30%, еще рано говорить о полном восстановлении рынка, однако первые положительные признаки уже есть.

На гостиничном рынке Санкт-Петербурга можно выделить меньшее количество сегментов, но для лучшего понимания следует рассмотреть каждый из них по отдельности.

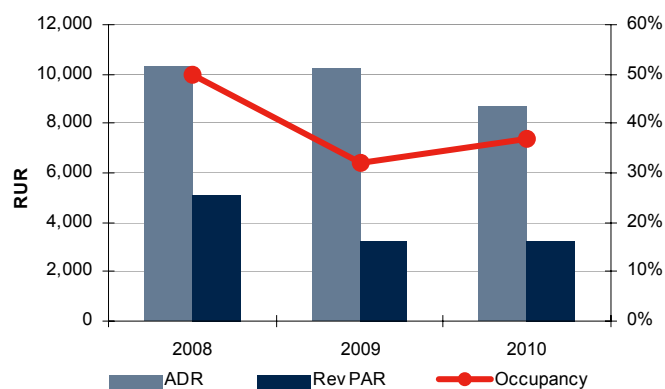
Произошедшее в 2009 году снижение загрузки гостиниц категории **люкс** на 35% и последовавший в 2010 году рост на 15% все еще не позволяют говорить о том, что загрузка этой категории отелей Санкт-Петербурга вышла на докризисный уровень. В 2008 году загрузка гостиниц была довольно стабильной для такого сезонного рынка и составляла 50%. Кризис серьезно вмешался в деятельность гостиниц, ухудшив их операционные показатели. В 2009 году гостиницы предпочли потерять в загрузке, нежели снизить ADR. Учитывая, что к концу 2009 года загрузка составляла только 32%, отелям не оставалось ничего другого, кроме как начать снижать тарифы. Операционные показатели 2010 года (загрузка - 37%, ADR – 8 700 рублей) свидетельствуют о дальнейшем падении RevPAR на 2% по сравнению с 2009 годом.

ST. PETERSBURG HOTEL MARKET FULL YEAR (WEIGHTED AVERAGES)



Source: STR Global, C&W

ST. PETERSBURG UPPER UPSCALE / LUXURY SEGMENT OPERATING PERFORMANCE



Source: STR Global, C&W

The **upscale segment** has historically performed the best, with hotels often breaking 70% occupancy prior to the crisis. There has been a slight increase of RevPAR in 2010 (2.55) following the drop of 26% in 2009 – so again a long way to go – but at least a positive trend.

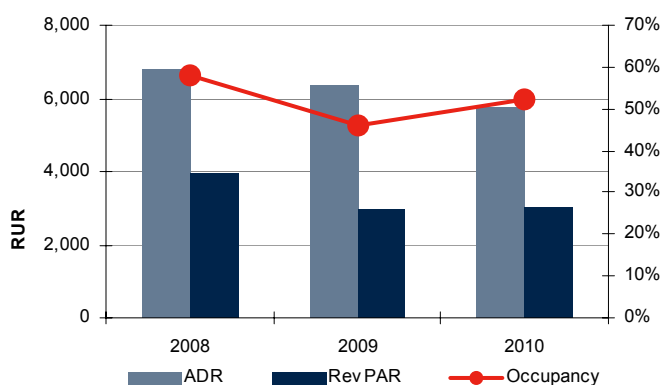
The main success in the city was in the **midscale segment** and is an indication of price sensitivity aligned with the fact that there are now several hotels of good quality in good locations in this segment (Courtyard by Marriott (2 hotels) and Park Inn Nevsky for example). A significant rise in occupancy of 25% over 2009, was balanced a bit by a further drop in ADR by 7% - but this was the smallest ADR drop out of all segments. The result was an encouraging RevPAR increase of 16%.

В 2011 году ожидается открытие двух люксовых гостиниц: Four Seasons и W, поэтому какой-либо очевидный рост в данном сегменте в следующем году маловероятен.

В Санкт-Петербурге исторически сложилось так, что лучшие результаты показывают **отели верхней ценовой категории**. До кризиса их загрузка зачастую достигала 70%. В 2010 году RevPAR в этом сегменте несколько вырос, на 2,55%, а в 2009 году его падение составило 26% - опять же потребуется много времени для восстановления рынка, однако есть признаки улучшения ситуации.

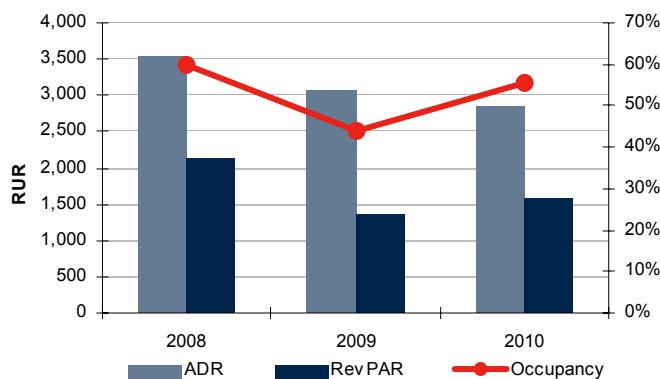
Наибольших успехов в 2010 году добились **гостиницы среднего ценового сегмента**, что свидетельствует о чувствительности спроса к цене, гости выбирают более демократичные опции. Более того, появилось несколько гостиниц международного качества с удобным расположением (например, 2 отеля Courtyard by Marriott и Park Inn Невский). Значительный рост загрузки на 25% по сравнению с 2009 годом и наименьшее по сравнению с остальными сегментами снижение ADR на 7% привело к внушительному росту доходности на номер на 16%.

ST. PETERSBURG UPSCALE SEGMENT OPERATING PERFORMANCE



Source: STR Global, C&W

ST. PETERSBURG MIDSCALE SEGMENT OPERATING PERFORMANCE



Source: STR Global, C&W

RUSSIAN REGIONS

The trend across the international hotels in the regions was a 6% increase in RevPAR compared to a drop of 26% in 2009. These markets remain highly competitive and with new hotels opening on a regular basis we do not forecast too significant an increase in 2011.

KIEV

Kiev continues to struggle. With hotels only available within the upscale and luxury segments (of international standard) the average rates have plummeted as hotels have had to compete for occupancy. The Intercontinental opened in early 2010 and created significant competition in an already tight market. Occupancy has seen a slight increase throughout the year and will end up on 2009 by around 7% but ADR will have fallen by almost 20% arriving to a drop in RevPAR of almost 10%.

РЫНОК В РЕГИОНАХ

В целом в гостиницах международного качества в регионах наблюдался рост RevPAR на 6% по сравнению с прошлым годом (в 2009 году снижение доходности на номер составило 26%). В регионах отмечается высокая конкуренция среди гостиниц и, учитывая постоянное появление на рынке новых игроков, 2011 год вряд ли принесет значительный рост.

КИЕВ

Ситуация на гостиничном рынке Киева остается напряженной. В настоящее время гостиницы международного класса представлены только отелями люксового сегмента и высокой ценовой категории. При этом в 2010 году им пришлось заметно снизить цены из-за высокой конкуренции на рынке. Начало 2010 года было ознаменовано открытием отеля The Intercontinental, который еще больше усилил конкуренцию на уже насыщенном рынке. Загрузка гостиниц несколько выросла за год, рост по итогам года по сравнению с 2009 годом составит примерно 7%, средний тариф снизится почти на 20%, что приведет к падению RevPAR почти на 10%.