

## SUPPLY

According to the C&W Department of Hospitality and Tourism the Moscow hotel's quality room supply hasn't changed during the Q1 2014 and at present amounts to 14.4 thousand rooms or 32% of Moscow's total hotel supply (excluding hostel and mini-hotel rooms).

In Q1 2014 market anticipated the opening of the following quality city hotels. However it did not occur:

- Four Seasons Hotel Moscow (Okhptny Ryad, 2 – 180 rooms, Luxury segment);
- Marriott Novy Arbat (Novy Arbat, 32 – 234 rooms, Upper Upscale segment);
- Mercure Moscow Baumanskaya (Baumanskaya street 54/1 – 47 rooms, Midscale segment).

These hotels are expected in Q2 2014. Another 6 quality hotels with 2,182 rooms in total, which were announced to open in 2014, more probably will come out in September-December of the current year after the summer (low for Moscow) season.

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ

По данным Отдела гостиничного бизнеса и туризма C&W за первый квартал 2014 года качественное предложение гостиниц Москвы не изменилось и составляет 14,4 тыс. номеров, или 32% общего гостиничного предложения Москвы (без учета хостелов и мини-отелей).

В первом квартале ожидалось, но не состоялось, открытие следующих качественных отелей города:

- Four Seasons Hotel Moscow (Охотный ряд, 2 – 180 номеров, Luxury сегмент);
- Marriott Novy Arbat (Новый Арбат, 32 – 234 номера, Upper Upscale сегмент);
- Mercure Moscow Baumanskaya (Бауманская ул. 54/1 – 47 номеров, Midscale сегмент).

Данные гостиницы планируются к открытию во 2-м квартале. Остальные 6 качественных отелей общим номерным фондом 2 182 ед., открытие которых анонсировано на 2014 год, вероятнее всего, откроются в сентябре-декабре с.г., то есть уже после окончания летнего (низкого для Москвы) сезона.

## QUALITY MOSCOW HOTEL MARKET STRUCTURE СТРУКТУРА ГОСТИНИЧНОГО РЫНКА



Source: Cushman & Wakefield Hospitality & Tourism

## 2014 NEW SUPPLY НОВОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ 2014 ГОДА

Name/ Название	Class/ Сегмент	Capacity/ Кол-во номеров	Opening/ Открытие
Boutique-hotel Pushkin	Upper-Upscale	110	Q3 2014
DoubleTree by Hilton Hotel Moscow - Leningradsky Riverside	Upscale	270	Q3 2014
Radisson Arena Hotel Moscow	Upscale	363	Q4 2014
Hampton by Hilton Moscow Strogino	Mid-market	214	Q4 2014
Holiday Inn Crocus City	Mid-market	1025	Q4 2014
Ibis Oktyabrskoye Pole	Economy	200	Q4 2014

Source: Cushman & Wakefield Hospitality & Tourism

## QUALITY HOTEL MARKET TRADING

On the background of 2013 ruble weakening, a slight decline in the Moscow quality hotel market was recorded: -2.6% in the average daily rate (ADR) in dollars and -0.6% in revenue per available room (RevPAR). In Rubles, the market dynamics of RevPAR was positive: + 2.1% and ADR remained stable.

During the first 3 months of 2014, the accommodation price decline in dollar terms continued and intensified.

The average daily rate in the Q1 2014 amounted to \$173, which is 14.5% lower than in the comparable 2013 period. However, in Rubles, the decrease was not as significant: -1.5% on the market average and from -0.1% to -3.4% depending on the market segment.

The market price for hotel accommodation became more attractive for foreign tourists. Taking into account the significant share of the external market sources in the income of Moscow quality hotels, and also the aggravated international political situation (in late February - early March) this pricing decrease was necessary to stimulate demand.

Negative price dynamics were uniformly observed in all market segments (from -13% to -16% in USD). Along with this, it was minimal in the Midscale-Economy segment - minus 13.3% in dollar terms, and almost coincided with the ruble depreciation rate. As a result a zero price change relative to the Q1 2013 level was recorded in this segment. In economic instability, the absence of price incentives allowed mid-price level hotels to maintain (and even increase) the occupancy level, which indicates stable demand for accommodation in these hotels.

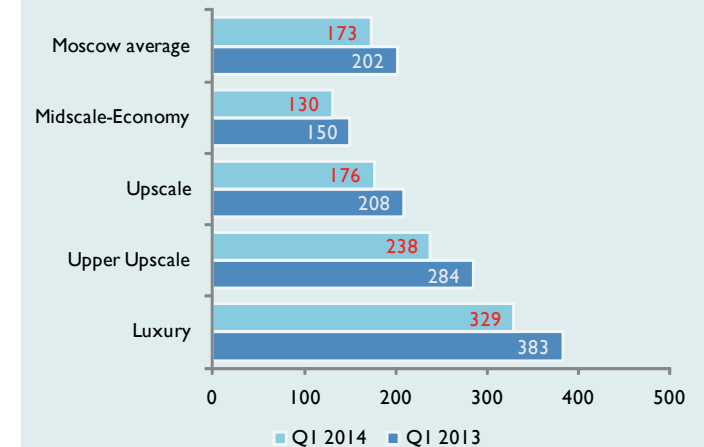
## РЕЗУЛЬТАТЫ ОПЕРАЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

На фоне ослабления рубля в 2013 году на рынке качественных гостиниц Москвы фиксировался небольшой спад: -2,6% по показателю средней стоимости номера (ADR) в долларах и -0,6% по показателю доходности на номер (RevPAR). В рублевом выражении динамика рынка по RevPAR была положительной: + 2,1%, по ADR ситуация оставалась стабильной.

В течение первых 3 месяцев 2014 года снижение стоимости размещения в долларовом выражении продолжилось и усилилось. Средняя цена за номер в I-м квартале 2014 года составила \$173, что на 14,5% ниже уровня аналогичного периода 2013 года. Однако в рублевом выражении снижение не так значительно: -1,5% в среднем по рынку и от -0,1% до -3,4% в зависимости от сегмента. Рыночная цена на размещение в отелях стала для иностранных туристов более привлекательной, а принимая во внимание весомую долю внешних направляющих рынков в доходах качественных отелей Москвы, и с учетом обострившейся в конце февраля - начале марта международной политической ситуации, данное снижение в цене было необходимо для стимулирования спроса.

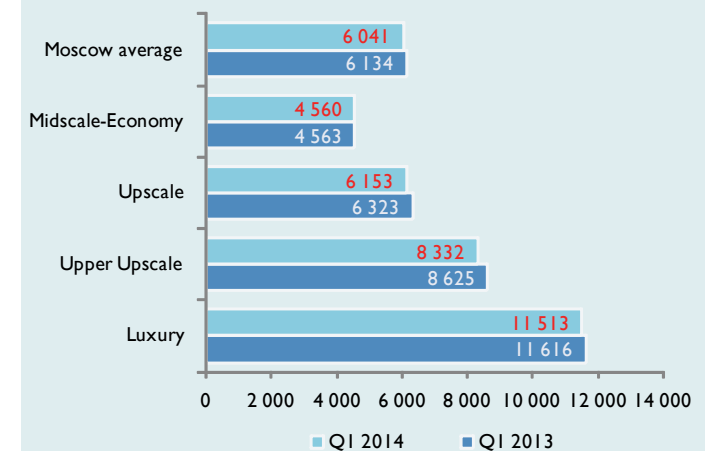
Отрицательная динамика цены равномерно просматривалась во всех сегментах рынка (от -13% до -16% в USD). При этом минимальным оно стало в сегменте Midscale-Economy – минус 13,3% в долларовом выражении, что практически совпало с темпами ослабления рубля, в результате чего в этом сегменте зафиксировано нулевое изменение цены относительно уровня I кв. 2013 года. В условиях экономической нестабильности отсутствие ценового стимулирования позволило отелям среднеценового уровня сохранить (и даже повысить) уровень загрузки, что говорит о наличии стабильного спроса на размещение в этих гостиницах.

AVERAGE DAILY RATE US DOLLAR (ADR)  
СРЕДНЯЯ ЦЕНА ЗА НОМЕР, ДОЛЛ. США (ADR)



Source: STR Global, Cushman & Wakefield Hospitality & Tourism

AVERAGE DAILY RATE RUR (ADR)  
СРЕДНЯЯ ЦЕНА ЗА НОМЕР, РУБ (ADR)



Source: STR Global, Cushman & Wakefield Hospitality & Tourism

The most significant price decrease happened in January – traditionally a low month in terms of Moscow hotel trading results – minus 17.6% (compared with Jan 2013) and minus 14% (compared with Dec 2013). In this period, the price fell to its lowest level since 2006 - \$158 per room. In rubles, the decrease amounted to 8.2% compared with Jan 2013.

In general, Q1 2014 recorded the lowest prices during the last 9 years\*. Despite increasing instability in March, the Moscow quality hotel market showed a more pronounced negative average prices dynamics in February, when the dollar ADR decreased 16.6% relative to February 2013 (respectively, -2.6% in rubles). This is largely connected with the sharp reaction of the stock market and foreign exchange rate to Ukrainian events and expectations of further ruble weakening, which was overcome in March. As a result, in March, the situation improved somewhat, although it was still negative: prices decreased 11% in US dollar terms relative to March 2013, while ruble denominated prices increased 4.5%.

Given the strong dependence of accommodation costs on ruble weakening or strengthening trends, in the next quarter, we also expect price decrease for overnight stays (in USD) relative to last year's figures. In ruble terms, the growth rate of prices in our opinion will remain generally slightly negative, because hotels will try to compensate business demand decreases, since summer is the beginning of tourism programs.

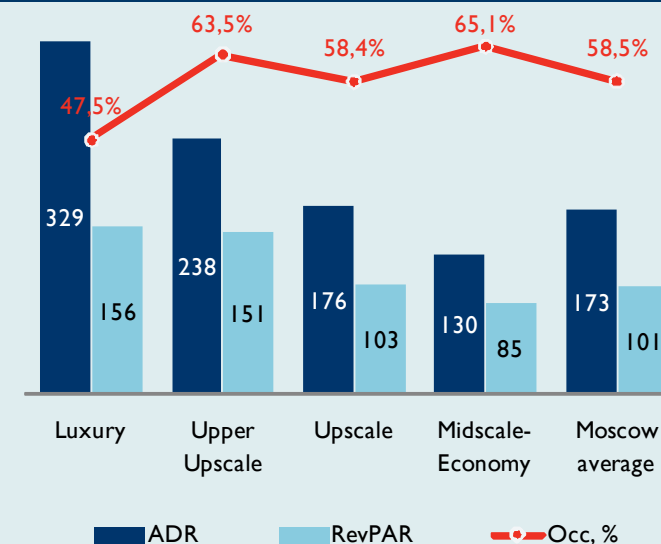
\* In absolute amount, without inflation, which further aggravates the situation.

Наиболее значительное снижение цен произошло в январе – традиционно низком с точки зрения результатов работы гостиниц Москвы месяце – минус 17,6% к январю 2013 года и минус 14% к декабрю прошлого года. В этот период цена достигла минимального значения с 2006 года – \$158 за номер. В рублевом выражении снижение составило 8,2% относительно января 2013 г. В целом, в первом квартале 2014 года зафиксированы минимальные за последние 9 лет цены\*. Несмотря на то, что нестабильность усилилась в марте, рынок качественных гостиниц Москвы показал более выраженную отрицательную динамику средних цен продажи уже в феврале, когда долларовой ADR снизился на 16,6% относительно февраля 2013 года (соответственно, -2,6% в рублях). Это в значительной степени связано с резкой реакцией биржи и курса валют на украинские события и ожиданиями еще большего ослабления рубля, что было преодолено в марте. В результате в марте ситуация несколько улучшилась, хотя и осталась минусовой: снижение цены относительно марта 2013 г. составило 11% в долларах, в рублевом выражении цена выросла на 4,5%.

С учетом сильной зависимости стоимости размещения от тенденций ослабления или укрепления рубля, в следующем квартале мы также ожидаем снижение цен на ночевки (в USD) относительно показателей прошлого года. В рублевом выражении темпы роста цен на наш взгляд будут оставаться в целом слабо-отрицательными, так как гостиницы будут пытаться компенсировать снижающиеся с началом лета объемы делового спроса за счет туристских программ.

\* По абсолютному значению, без учета инфляции, что еще больше усугубляет ситуацию.

#### MARKET SEGMENTS TRADING RESULTS ПОКАЗАТЕЛИ РАБОТЫ РЫНОЧНЫХ СЕГМЕНТОВ



Source: STR Global, Cushman & Wakefield Hospitality & Tourism

## DEMAND

The average occupancy for quality hotels in Moscow in Q1 2014 was 58.5%, which is 0.2 percentage points higher than last year's result. The above-mentioned price reduction preserved the occupancy rate at the previous year's level. Herewith, even the Midscale-Economy segment, which is the most sensitive to price, saw occupancy increase by 2.8%. The aggravation of the economic and political situation was reflected more in the occupancy rates for Luxury and Upscale hotels. A decrease by 1.9 PP. (to 47.5%) in the Luxury segment and by 2.8 PP. (to 58.4%) in the Upscale segment was noted. The occupancy growth in the Upper Upscale segment by 0.4 PP. can be considered a slight adjustment.

Given the expansion rates of the quality hotel market (plus 571 rooms\*), we can even note a slight increase in demand for accommodations (approximately 4%). In the next quarter we assume that hotels will be able to maintain hotel rooms' occupancy level at approximately the same level as in Q2 2013, mainly due to a moderate price decrease. Due to continuing market instability, we assume that the redistribution of demand in favor of democratic hotels of the Midscale-Economy segment will continue driven primarily by domestic tourists.

\*The total additional supply of quality hotels in Moscow during 2013 amounted to 1004 rooms, but the Mercure-Ibis-Adagio Complex (the Accor Chain) on Bakhrushina street does not currently deliver data to STR Global. 571 rooms include Kempinski Nikol'skaya hotel—the Luxury segment - 211 rooms, and Novotel Moscow City - the Midscale segment - 360 rooms.

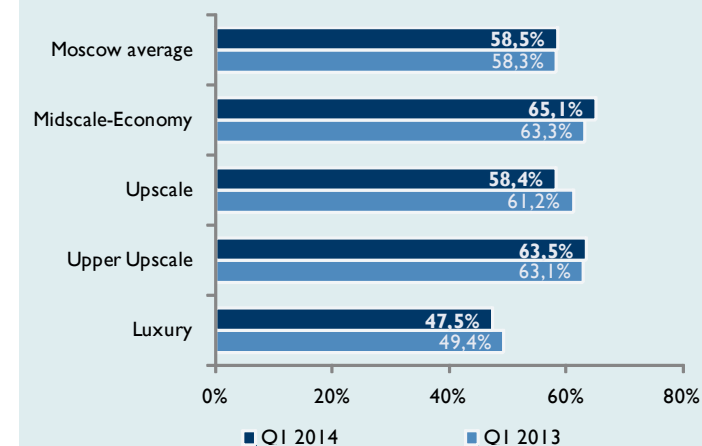
## СПРОС

Средняя годовая загрузка качественных гостиниц Москвы в I-м квартале 2014 года составила 58,5%, что на 0,2 пп. выше данного показателя за прошлый год. Обозначенное выше снижение цены обеспечило сохранение заполняемости на уровне прошлого года. При этом самый чувствительный к цене среднеценовой сегмент Midscale-Economy даже увеличил показатель загрузки на 2,8%. Ухудшение экономико-политической ситуации отразилось в большей степени на заполняемости люксовых отелей и гостиниц сегмента Upscale. Отмечено снижение на 1,9 пп. (до 47,5%) в сегменте Luxury и на 2,8 пп. (до 58,4%) в сегменте Upscale. Рост загрузки в сегменте Upper Upscale на 0,4 пп. может рассматриваться как незначительная корректировка.

Учитывая темпы расширения рынка качественных отелей (плюс 571 номер\*), можно говорить даже о небольшом росте спроса на размещение (приблизительно на 4%). В следующем квартале мы предполагаем, что гостиницам удастся сохранить уровень загрузки гостиничных номеров на приблизительно том же уровне, что и во 2-м квартале 2013 года, в основном, за счет умеренного снижения цен. При этом, учитывая продолжающуюся нестабильность на рынке, мы предполагаем, что будет продолжаться перераспределение спроса в пользу демократичных отелей сегмента Midscale-Economy (прежде всего, за счет внутренних туристов).

\*Общее увеличение качественного предложения в Москве за 2013 год составило 1004 ед., однако комплекс Mercure-Ibis-Adagio на Бахрушина сети Accor в настоящее время не подает данные в STR Global. 571 номер включает отель Kempinski Nikol'skaya – сегмент Luxury - 211 номеров, и Novotel Moscow City – сегмент Midscale – 360 номеров.

### QUALITY MOSCOW HOTEL OCCUPANCY YTD ЗАПОЛНЯЕМОСТЬ ГОСТИНИЦ В МОСКВЕ С НАЧАЛА ГОДА



Source: STR Global, Cushman & Wakefield Hospitality & Tourism

## TRENDS

In the current situation the possibility of increases in global tensions continues, which undoubtedly will negatively affect the rate of Moscow hotel business development. At the same time, the normalization of the situation after presidential elections in the Ukraine in May 2014 will reduce uncertainty and ensure a return to sustained development via demand and new supply balance. Moscow will be able to win in the medium-term due to official delegation accommodations and strengthened exchanges both with traditional Russian political and economic partners and with the new counterparty pool.

However, Moscow is one of the most attractive European markets from the point of profitability, placing 8th among the 30 most advanced hotel business cities\*. However, political instability in late February - early March affected the market situation: increasing demand volatility makes long-term planning difficult, and the final result is revealed in the RevPAR decrease due to sharp demand fluctuations.

We expect in Q2 2014, and most likely for Y 2014, the average room yield will be lower than last year. RevPAR's approach (in dollar terms) to the 2013 level is possible only with the return of domestic currency stability.

\*Q1 2014 results, according to STR Global. The seven leaders: Geneva (\$234), Paris (\$214), Zurich (\$179), London (\$157), Tel Aviv (\$140), Frankfurt (\$124) and Milan (\$112).

## ТРЕНДЫ

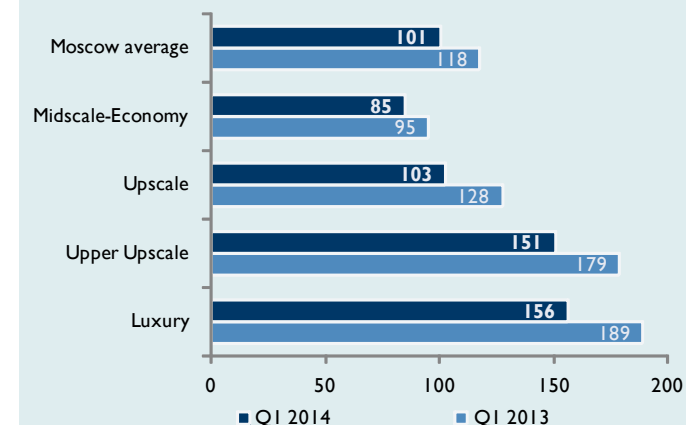
В сегодняшней ситуации сохраняется возможность обострения глобальной обстановки, что, безусловно, отрицательно скажется на темпах развития гостиничной сферы Москвы. В то же время, нормализация ситуации после проведения президентских выборов на Украине в мае 2014 года будет означать снижение неопределенности и возвращение к стабильному развитию как балансу спроса и нового предложения. Москва сможет даже выиграть в среднесрочной перспективе за счет приема официальных делегаций и укрепления обменов как с традиционными политическими и экономическими партнерами России, так и с пулом новых контрагентов.

Тем не менее, Москва остается одним из самых привлекательных с точки зрения доходности рынков Европы, находясь на 8-м среди 30-ти наиболее развитых с точки зрения гостиничного бизнеса городов\*. Однако усиление политической нестабильности в конце февраля – начале марта не могло не сказаться на рыночной ситуации: усиление волатильности спроса затрудняет долгосрочное планирование, и итоговый результат проявляется в снижении доходности на номер за счет более резких колебаний спроса.

Мы предполагаем, что и во 2-м квартале 2014 года, и, вероятнее всего, по итогам всего 2014 года, показатель доходности на номер будет ниже, чем по прошлому году. Приближение значения RevPAR (в долларовом выражении) к уровню 2013 года возможно только при возвращении стабильности национальной валюты.

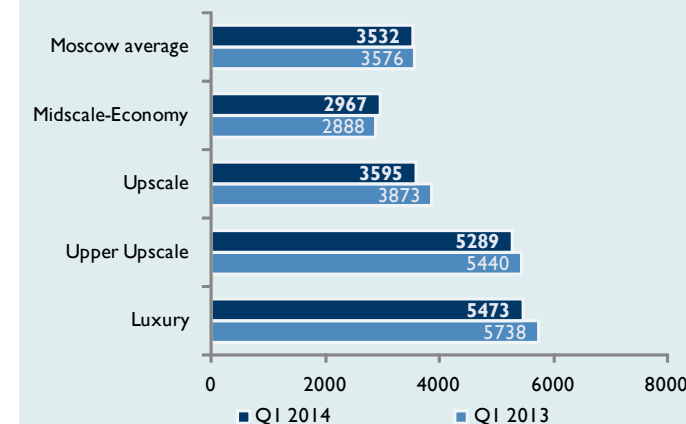
\*по итогам 1-го кв. 2014 года, по данным STR Global. Семерка лидеров: Женева (\$234), Париж (\$214), Цюрих (\$179), Лондон (\$157), Тель-Авив (\$140), Франкфурт (\$124), Милан (\$112).

### REVENUE PER AVAILABLE ROOM US DOLLAR (REVPAR) ДОХОДНОСТЬ НА НОМЕР, ДОЛЛ. США (REVPAR)



Source: STR Global, Cushman & Wakefield Hospitality & Tourism

### REVENUE PER AVAILABLE ROOM RUR REVPAR) ДОХОДНОСТЬ НА НОМЕР, РУБ (REVPAR)



Source: STR Global, Cushman & Wakefield Hospitality & Tourism



**MARINA SMIRNOVA**  
Partner  
HEAD OF HOSPITALITY

[Marina.Mesheryakova@eur.cushwake.com](mailto:Marina.Mesheryakova@eur.cushwake.com)



**MARINA MESHERYAKOVA**  
Senior Consultant  
HOSPITALITY

[Marina.Mesheryakova@eur.cushwake.com](mailto:Marina.Mesheryakova@eur.cushwake.com)



**IRINA AKUTOVA**  
Consultant  
HOSPITALITY

[Irina.Akutova@eur.cushwake.com](mailto:Irina.Akutova@eur.cushwake.com)