

SUPPLY

According to C&W's Hospitality and Tourism Department, the Moscow hotel's quality room supply market increased during H1 2014 by 47 rooms after the opening of the Boutique-hotel Mercure Moscow Baumanskaya (54, Baumanskaya st.) which is managed by Accor. Thus, at present Moscow's quality hotel room capacity amounts to 14.5 thousand rooms or 32% of Moscow's total hotel supply*.

The opening of the Four Seasons Hotel Moscow (2, Okhotny Ryad - 180 rooms, Luxury segment) and Marriott Novy Arbat (31, Novy Arbat - 234 rooms, Upper Upscale segment) has been postponed till H2 2014.

Two more quality hotels with 380 total room units, which had planned 2014 openings, will open in September-December of 2014. These hotels are the Boutique Hotel Pushkin (16/2, Tverskaya - 110 rooms, Upper Upscale) and the DoubleTree by Hilton—Marina (39/1, Leningradskoe Highway - 270 rooms, Upscale).

The opening of four other hotels with 1,795 total room capacity, planned for 2014, has been postponed. They are expected no earlier than next year.

- The Hampton by Hilton Moscow Strogino with 207 rooms (22/2, Kulakova st.) has not been announced by the operator. We assume it will not open earlier than 2015;
- Ibis Oktyabrskoe Pole with 200 rooms - is planned to open by the end of 2015;
- Radisson Arena with 363 rooms (1, Olimpiysky Pr.) - not earlier than 2016;

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

По данным Отдела гостиничного бизнеса и туризма C&W за первое полугодие 2014 года качественное предложение гостиниц Москвы увеличилось на 47 номеров благодаря открытию бутик-отеля Mercure Moscow Baumanskaya (ул. Бауманская 54) под управлением оператора Accor. Таким образом, в настоящее время качественный номерной фонд Москвы составляет почти 14,5 тыс. единиц, или 32% общего гостиничного предложения Москвы*.

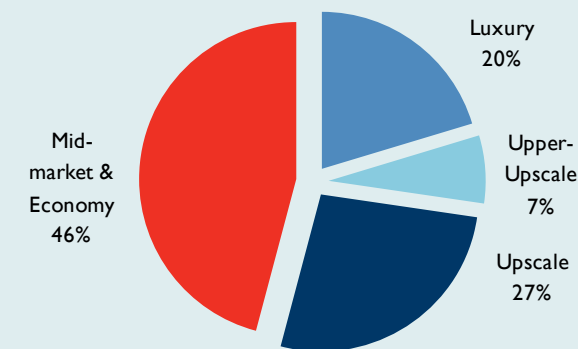
На второе полугодие перенесено открытие отелей Four Seasons Hotel Moscow (Охотный ряд, 2 - 180 номеров, Luxury сегмент) и Marriott Novy Arbat (Новый Арбат, 32 - 234 номера, Upper Upscale сегмент).

Еще 2 качественных отеля общим номерным фондом 380 ед., открытие которых анонсировано на 2014 год, вероятнее всего, откроются в сентябре-декабре. Речь идет о Boutique Hotel Pushkin (Тверская 16/2 - 110 номеров, Upper-Upscale) и DoubleTree by Hilton—Marina (Ленинградское шоссе 39/1—270 номеров, Upscale).

Открытие 4-х ранее прогнозировавшиеся на 2014 г. отелей общим номерным фондом 1795 ед. перенесено, они откроются не ранее следующего года:

- Hampton by Hilton Moscow Strogino на 207 номеров (Кулакова 22/2) - оператором не анонсирован, предполагается нами к открытию не ранее 2015 года.
- Ibis Oktyabrskoe Pole на 200 номеров—запланирован на конец 2015 года.
- Radisson Arena на 363 номера (Олимпийский пр. 1) - не ранее 2016 года;

QUALITY MOSCOW HOTEL MARKET STRUCTURE СТРУКТУРА ГОСТИНИЧНОГО РЫНКА



Source: Cushman & Wakefield Hospitality & Tourism

NEW SUPPLY OF 2014 НОВОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ 2014 ГОДА

Hotel	Segment	Rooms	Opening
Mercure Moscow	Midscale	47	Q2 2014
Marriott Novy Arbat	Upper-Upscale	234	Q3 2014
Boutique Hotel Pushkin	Upper-Upscale	110	Q3 2014
Four seasons Hotel Moscow	Luxury	180	Q4 2014
DoubleTree by Hilton Hotel	Upscale	270	Q4 2014

Source: Cushman & Wakefield Hospitality & Tourism

- Holiday Inn Crocus City with 1025 rooms - won't open till 2017 according to the operator.
- Holiday Inn Crocus City на 1025 номеров - по данным оператора откроется не ранее 2017 года.

*excluding hostel's and mini-hotels

*без учета хостелов и мини-отелей

QUALITY HOTEL MARKET TRADING

The decline in Moscow hotels' accommodation price, which began in 2013 and continued in Q1 2014, turned into growth in Q2 2014: in June, the ADR was higher by \$16.2 on average (\$191.6 per room) than it was in March. However, relative to H1 2013 results the ADR YTD has decreased 10% (in USD), standing \$176 at now vs. \$195 in 2013.

Slightly negative price dynamics in ruble terms (-1.5% in Q1 2014 compared with Q1 2013) turned into slightly positive – plus 1.5% in H1 2014 relative to the same period in 2013. This price correction is mainly caused by increase in the ruble's exchange rate to the dollar: in Q1 2014, ruble weakening stood at 15% relative to Q1 2013, the similar indicator for H1 2014 — 13% relative to H1 2013.

In the first half of 2014, the greatest ADR decline was shown in the upper price segment of the hotel supply: Upscale class — minus 14% relative to H1 2013, Upper Upscale class — minus 13%. Within this category, the Luxury hotels turned out to be the least flexible in pricing policy in the first six months – minus 8% in USD and plus 4% in ruble terms. On the one hand, the price increase in this segment compensated losses from the outflow of clients, who appeared to be the most sensitive to price, to lower price segments. And, on the other hand, it demonstrated demand from costumers, who get revenues in sound currency (for whom the price had decreased). ADR decrease in the Midscale and Economy segments amounted to 9% (which in ruble terms corresponded to a 3.2% increase). It shows the stability of demand for these hotel rooms.

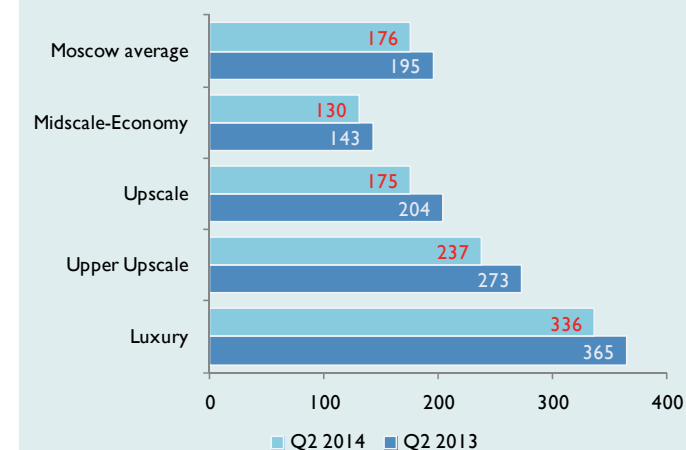
РЕЗУЛЬТАТЫ ОПЕРАЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Снижение стоимости размещения в гостиницах Москвы, начавшееся еще в конце 2013 г. и продолжившееся в I кв. 2014, во втором квартале сменилось на рост: в июне номера продавались в среднем на \$16,2 дороже, чем в Марте (\$191,6 за номер). Однако относительно результатов первого полугодия 2013 года стоимость ночевки в среднегодовом (YTD) исчислении в среднем по рынку упала на 10% (в долларовом выражении), составив \$176 против \$195 в 2013 г.

Слабоотрицательная динамика цены в рублевом выражении (-1,5% в Q1 2014 отн. Q1 2013) сменилась на слабоположительную — плюс 1,5% в первом полугодии 2014 отн. аналогичного периода 2013 года. Данная корректировка цены связана, главным образом, с повышением курса рубля к доллару: ослабление рубля в Q1 2014 составило 15% отн. Q1 2013, аналогичный показатель за 1/2 2014 — 13% отн. 1/2 2013.

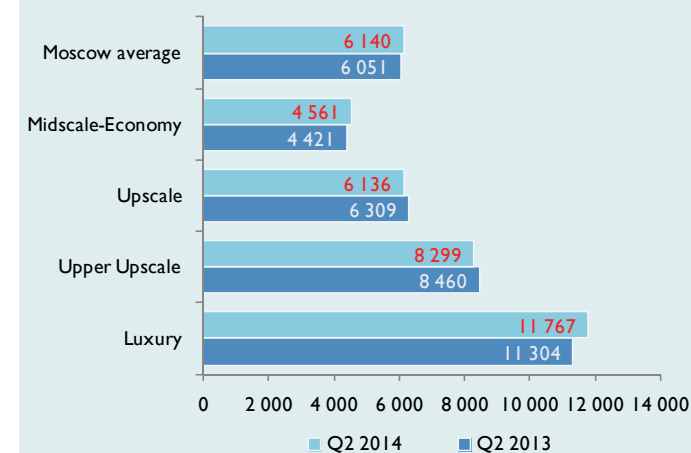
В первом полугодии 2014 г. максимальное снижение стоимости размещения продемонстрировали гостиницы верхнего ценового сегмента: Upscale — минус 14% отн. первого полугодия 2013 г., Upper Upscale — минус 13%. В этой подгруппе наименее гибкими в ценовой политике в первом полугодии т.г. были отели класса Люкс — минус 8% в USD и плюс 4% в рублях. Для отелей этого сегмента рост цены был, с одной стороны, компенсацией убытков от оттока клиентов, наиболее чувствительных к стоимости размещения, в более низкие ценовые сегменты, а с другой — свидетельством наличия клиентопотока, получающего доходы в твердой валюте (для которых цена снизилась). Снижение стоимости ночевки в гостиницах среднего и экономичного сегмента размещения составило минус 9% (что в рублевом выражении соответствует росту на 3,2%). Это говорит о наличии стабильного спроса на размещение в данных 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

DEMAND

The average annual occupancy for quality hotels in Moscow in H2 2014 was 62%, which is 3 percentage points lower than last year. Though the Q1 2014 occupancy results show consistent demand compared with Q1 2013, the current situation acknowledges the negative influence of international tension and economic slowdown on occupancy. Therewith, the most crucial demand decline occurred in June, which is the beginning of the tourist season (9 percentage points compared with June 2013).

The demand slowdown has occurred in all market segments. It was most significant for the Upscale segment: despite the evident decline in accommodation price (-14% in USD), demand for this hotel segment has decreased more than 5 PP (to 61.6%). The worsening of the economic and political situation likely influenced occupancy of the Luxury hotel segment – minus 4% PP minus compared with H1 2013 (to 53%). As for the Upper Upscale segment, the decline in the ADR preserved the occupancy level at near last year's level (-1.8 PP to 67.5%). In traditionally the most in demand Midscale-Economy segment, the occupancy slowdown amounted to 2.2 PP (to 68%), mainly due to supply, whereas among mid-price hotels of international chains, occupancy grew slightly (by ~1.4 PP).

Taking into consideration continuing market instability, we assume the redistribution of demand in favor of democratic quality hotels (primarily managed by international operators) of the Midscale-Economy class will continue (driven primarily by domestic tourists).

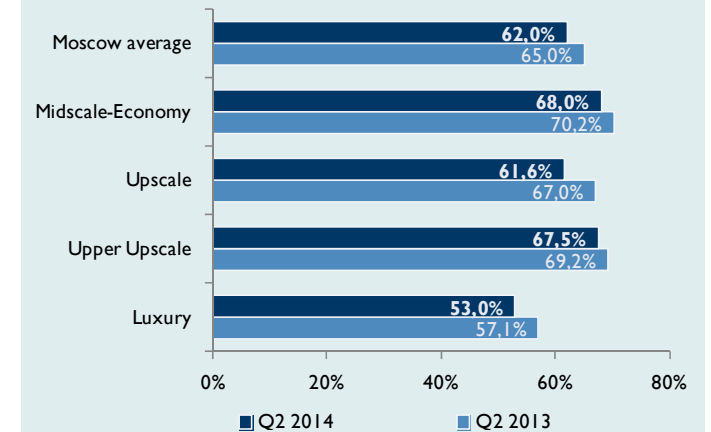
СПРОС

Средняя годовая загрузка качественных гостиниц Москвы в I-м полугодии 2014 года составила 62%, что на 3 пп. ниже данного показателя за прошлый год. И если результаты первого квартала демонстрировали сохранение уровня спроса на размещение относительно аналогичного периода 2013 года, то текущая ситуация констатирует отрицательное влияние на загрузку международной напряженности и паузы роста экономики. При этом наиболее критичным снижением спроса оказалось в июне месяце, относящемся к началу туристского сезона, - минус 9 пп. относительно июня 2013г.

Снижение спроса наблюдается во всех сегментах рынка. Наиболее значительным оно стало для сегмента Upscale: несмотря на выраженное удешевление стоимости проживания (-14% в USD), спрос на размещение в гостиницах этого сегмента упал более чем на 5 пп. (до 61,6%). Сравнимым образом ухудшение экономико-политической ситуации отразилось и на загрузке люксовых отелей города — минус 4 пп. к уровню 1/2 2013 (до 53%). А вот в сегменте Upper Upscale снижение стоимости размещения позволило удержать загрузку на сравнимом с аналогичным периодом прошлого года уровне (-1,8 пп., до 67,5%). В традиционно самом популярном сегменте Midscale-Economy снижение загрузки составило 2,2 пп. (до 68%), главным образом, за счет наиболее экономичного предложения, среди сетевых гостиниц средней ценовой категории при этом наблюдался небольшой рост загрузки на ~1,4 пп.

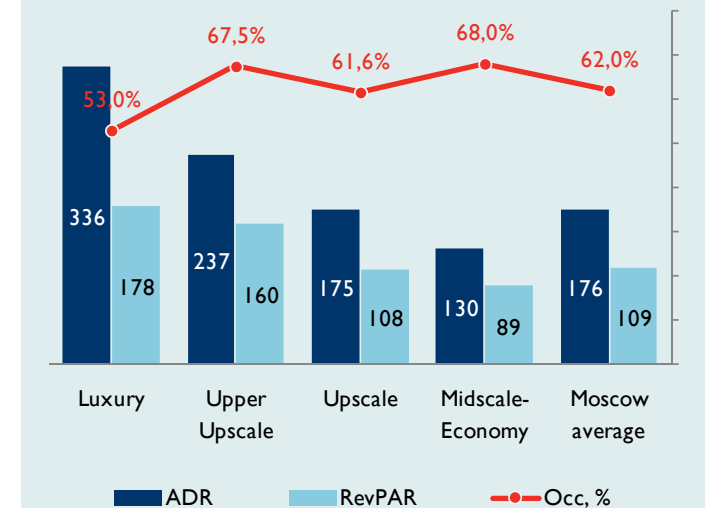
Учитывая продолжающуюся нестабильность на рынке, мы предполагаем, что будет продолжаться перераспределение спроса в пользу демократичных качественных (и, прежде всего, сетевых) отелей сегмента Midscale-Economy (главным образом, за счет внутренних туристов).

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



Source: STR Global, Cushman & Wakefield Hospitality & Tourism

MARKET SEGMENTS TRADING RESULTS ПОКАЗАТЕЛИ РАБОТЫ РЫНОЧНЫХ СЕГМЕНТОВ



Source: STR Global, Cushman & Wakefield Hospitality & Tourism

TRENDS

Moscow quality hotels' RevPAR decreased 14 PP on average compared with the same indicator for H1 2013. The drop varies from -21 PP in the Upscale segment to 11 PP in the Midscale-Economy segment (in USD terms). Within the internal monetary system, revenue is lower than it was last year as well (-3 PP), which is caused by the prudent behavior of entrepreneurs on the background of tense international economic conditions. However, the situation on market is not dramatic so far.

Hotels under international operators' management in the Midscale and Economy segments still show the best crisis-resistance, which is demonstrated by other markets' development trends as well.

Taking into consideration forecast national currency dynamics*, and the complicated foreign economic and political situation, we can assume that the RevPAR will not demonstrate a positive change: it will remain lower than it was last year by 12-16% (in USD) if the current situation continues. In case of further exacerbation, the market will react even more negatively.

*according to Ministry of Economy forecasts – 35.5 RUB per USD in 2014.

ТРЕНДЫ

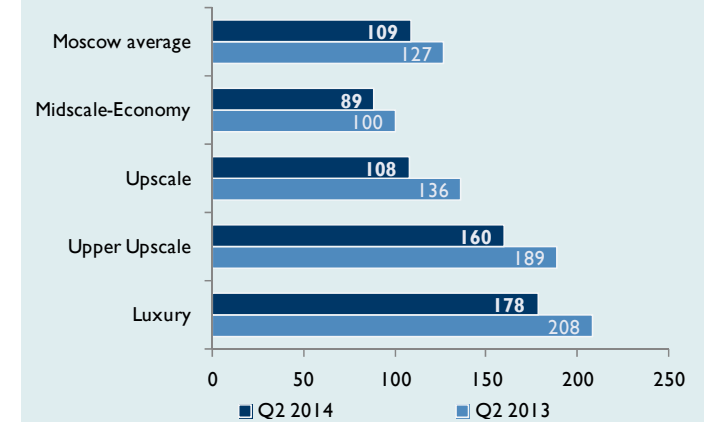
В среднем доходность на номер качественных гостиниц Москвы упала на 14 пп. по сравнению с данным показателем за первое полугодие 2013 г.: от -21 пп. по сегменту Upscale до -11 пп. по сегменту Midscale-Economy (в долларовом выражении). В рамках внутристрановой денежной системы доходность также ниже прошлогодней (-3 пп.), что объясняется более осторожным поведением предпринимателей на фоне острой внешнеэкономической ситуации, однако пока ситуация на рынке не носит драматический характер.

По-прежнему наиболее устойчивыми к «кризисным» явлениям остаются международные сетевые отели среднеценовой и экономичной категории, что подтверждается логикой развития и других рынков.

Учитывая прогнозы динамики курса национальной валюты*, сложную внешнеэкономическую и политическую обстановку, мы предполагаем, что показатель доходности на номер не сможет показать положительную динамику: он в целом останется ниже, чем в прошлом году, на 12-16% (в долларах) при условии сохранения текущей ситуации. В случае и дальнейшего обострения реакция рынка будет еще более отрицательно выражена.

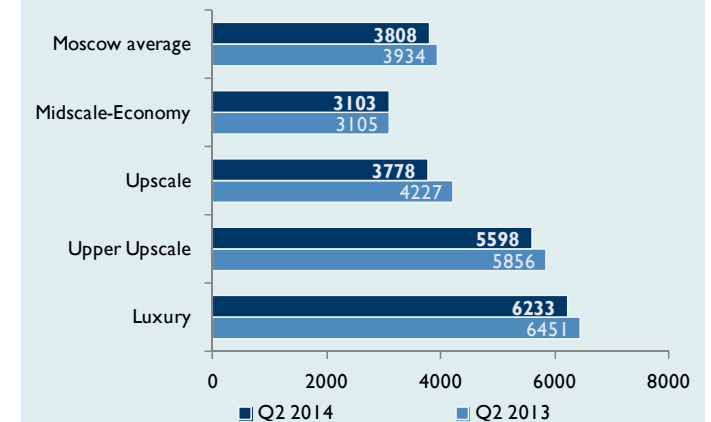
*по прогноза Министерства экономического развития — 35,5 руб. за доллар США по итогам 2014 года.

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



MARINA MESHERYAKOVA
Senior Consultant
HOSPITALITY

Marina.Mesheryakova@eur.cushwake.com



IRINA AKUTOVA
Consultant
HOSPITALITY

Irina.Akutova@eur.cushwake.com