

MOSCOW

With 1,700 RUR separating average rates in the midscale and upscale segments it is hard to see where any further rate growth can come from unless the upscale segment is able to bridge the gap between themselves and the upper upscale segment. The entire city is very tight on rate between the main segments. It needs some movement from both the luxury and upscale segments to help spread the rates. With new hotels coming each year and hotels very aware of price sensitivity it is hard to predict any major movements in rate over the next 12 months. Occupancy though is very strong in most segments – at record levels in fact – so conditions are perhaps right for some bold moves.

The **luxury segment** demonstrated a minor 3% occupancy drop to the same time period last year, but in a city where almost all other hotels are increasing occupancy it is against city trend and follows on from two straight years of occupancy growth for the segment. There is still no distinct luxury segment in Moscow and the city really needs to see some new supply at the top end to help drive rates higher. The weight of corporate travelers and lack of individual high-end tourists also puts a cap on this segment.

The **upper upscale segment** offers high level accommodation in central locations that given the rate correction in 2009 (ADR fell from 13,200 RUR in 2008 to 9,900 RUR in 2009) seems to be more in tune with the market than the luxury hotels. RevPAR so far in 2012 is almost 22% up on 2011 figures and is the highest since 2008 (and is only 1,000 RUR below the RevPAR of the luxury segment).

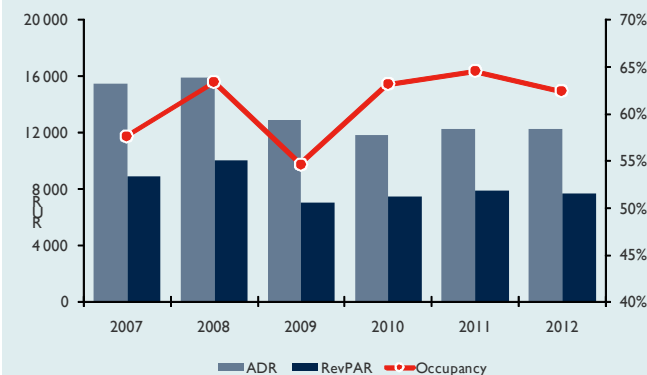
The occupancy graph in the **upscale segment** shows an interesting picture. From 2004 until 2007 there was a drop in occupancy each year as average rates were pushed to levels that today are far from achievable. The corrections in rate in 2009 during the crisis have allowed the occupancy to once again climb annually. 2012 occupancy is beaten only by 2004. Rate is still highly sensitive in this segment but with such high occupancy there is scope to grow rate step by step.

МОСКВА

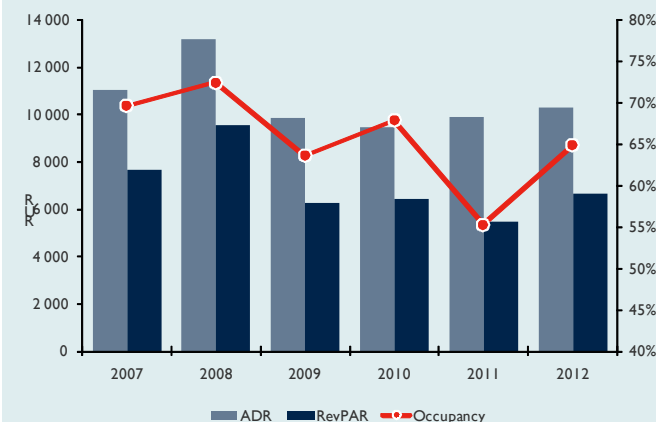
Небольшая разница между средними тарифами гостиниц среднего и верхнего ценовых сегментов – 1 700 рублей – ставит под сомнение возможность дальнейшего роста тарифов. Это будет зависеть от того, удастся ли гостиницам верхней ценовой категории приблизиться по уровню цен к более высокому сегменту (гостиницам высшего предела верхней ценовой категории). В целом по городу разница между тарифами различных ценовых сегментов очень незначительная. Чтобы более доступные гостиницы смогли увеличить свои тарифы, гостиницам класса люкс и верхней ценовой категории необходимо «поднять планку». Учитывая, что на рынке ежегодно появляются новые гостиницы и сохраняется чувствительность к цене, в ближайшие 12 месяцев вряд ли предвидятся серьезные изменения в тарифах. Что касается загрузки, то в большинстве сегментов этот показатель достигает рекордно высокого уровня, что создает благоприятные условия для дальнейших серьезных действий.

В **сегменте люкс** падение загрузки на 3% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года незначительно, но с учетом того, что практически во всех остальных гостиницах Москвы наблюдается рост загрузки, это противоречит общегородскому тренду и происходит вопреки росту загрузки в данном сегменте на протяжении 2 прошлых лет. В столице все еще отсутствует четко выраженный люксовый сегмент, и для роста тарифов городу необходимо открытие новых гостиниц топового сегмента. Преобладание корпоративных клиентов и недостаток индивидуальных туристов также ограничивает возможности роста тарифов в этом сегменте.

Гостиницы **высшего предела верхней ценовой категории** предлагают качественное размещение в центре города и, с учетом рыночной корректировки (средний тариф упал с 13 200 рублей в 2008 году до 9 900 рублей в 2009), больше соответствуют сложившимся рыночным условиям, нежели гостиницы класса люкс. С начала года доходность на номер превышает показатели 2011 года почти на 22% и является максимальной с 2008 года, при этом лишь на 1 000 рублей ниже, чем аналогичный показатель гостиниц люксового сегмента.

MOSCOW LUXURY SEGMENT Q1-Q3 2012 YOY
ГОСТИНИЦЫ КАТЕГОРИИ ЛЮКС, 1-3 КВАРТАЛ 2012*

Источник: STR Global, Cushman & Wakefield

MOSCOW UPPER UPSCALE SEGMENT Q1-Q3 2012 YOY
ГОСТИНИЦЫ ВЕРХНЕГО ПРЕДЕЛА ВЕРХНЕЙ ЦЕНОВОЙ
КАТЕГОРИИ, 1-3 КВАРТАЛ 2012*

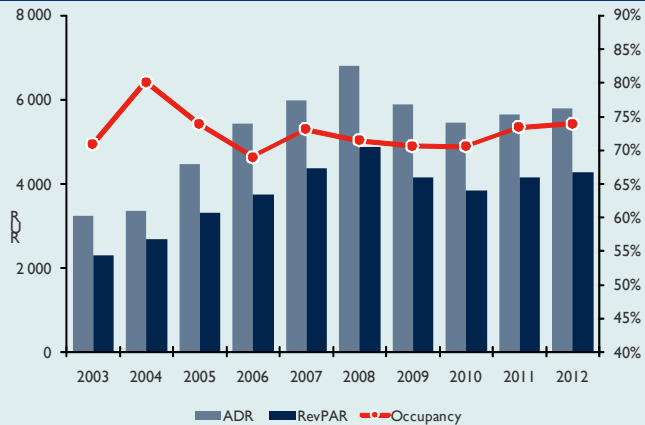
Источник: STR Global, Cushman & Wakefield

* Операционные показатели гостиниц за первые 9 месяцев 2012 года к аналогичному периоду предыдущих годов

The **upper midscale** has gained some rate and occupancy this year. With rate climbing slightly for the 3rd straight year it is clear that this segment has somewhat hit the peak of achievable rate. There is a 30% difference in ADR to the segment below and that is clearly attractive for some guests who had previously stayed in this slightly higher segment. The only possible rate growth here could come from a push via the midscale segment or more likely from the push upwards in the upscale segment. There is only 400 RUR difference in ADR between the upscale and upper midscale segments.

The **midscale hotels** have seen a decent 12% RevPAR increase this year to date (mostly on occupancy) and again rely very much on hotels in upper segments to drive their rates to be able to drive any further rate growth themselves.

MOSCOW UPPER MIDSCALE SEGMENT Q1-Q3 2012 YOY
ГОСТИНИЦЫ ВЕРХНЕГО ПРЕДЕЛА СРЕДНЕЙ ЦЕНОВОЙ
КАТЕГОРИИ, 1-3 КВАРТАЛ 2012*



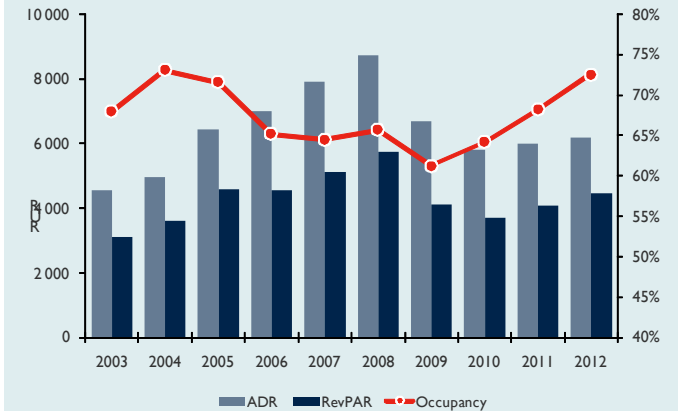
Источник: STR Global, Cushman & Wakefield

При анализе графика загрузки гостиниц **верхнего ценового сегмента** складывается интересная картина. С 2004 по 2007 год наблюдалось ежегодное снижение загрузки, поскольку тарифы намного превышали максимально достижимые в настоящее время. После кризиса в 2009 году тарифы были скорректированы, из года в год наблюдался рост загрузки, и фактически в настоящее время загрузка достигла максимального уровня за все предыдущие годы (за исключением 2004 года). В данном сегменте тариф все еще очень чувствителен, но при такой высокой загрузке есть возможность постепенного увеличения тарифа.

В этом году загрузка и средний тариф гостиниц **верхнего предела средней ценовой категории** несколько выросли. Третий год подряд средний тариф в гостиницах данного сегмента лишь немного увеличивается, что свидетельствует о достижении максимально возможного для данного сегмента тарифа. Средний тариф в гостиницах средней ценовой категории на 30% ниже, чем в гостиницах рассматриваемого сегмента, что делает его очень привлекательным для тех туристов, которые раньше предпочитали размещение в гостиницах верхнего предела средней ценовой категории. Поэтому единственным способом повысить тариф в данном сегменте мог бы стать рост тарифов в соседних сегментах: более доступном сегменте гостиниц средней ценовой категории и особенно в более дорогом верхнем ценовом сегменте. Разница между средним тарифом гостиниц верхнего ценового сегмента и гостиниц верхнего предела средней ценовой категории составляет всего 400 рублей.

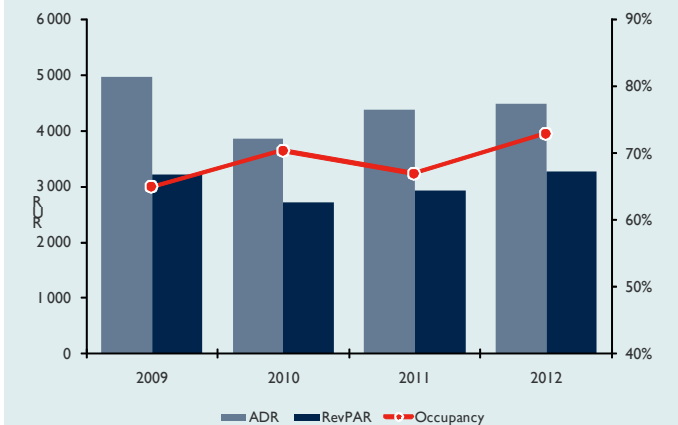
С начала года доходность на номер в гостиницах **среднего ценового сегмента** по сравнению с аналогичным периодом прошлого года увеличилась на 12% (в основном, за счет роста загрузки). Возможность увеличивать тарифы в гостиницах данного сегмента также зависит от динамики тарифов более высоких ценовых сегментов.

MOSCOW UPSCALE SEGMENT Q1-Q3 2012 YOY
ГОСТИНИЦЫ ВЕРХНЕЙ ЦЕНОВОЙ КАТЕГОРИИ, 1-3 КВАРТАЛ 2012*



Источник: STR Global, Cushman & Wakefield

MOSCOW MIDSCALE SEGMENT Q1-Q3 2012 YOY
ГОСТИНИЦЫ СРЕДНЕЙ ЦЕНОВОЙ КАТЕГОРИИ, 1-3 КВАРТАЛ 2012*



Источник: STR Global, Cushman & Wakefield

* Операционные показатели гостиниц за первые 9 месяцев 2012 года к аналогичному периоду предыдущих годов

SAINT-PETERSBURG

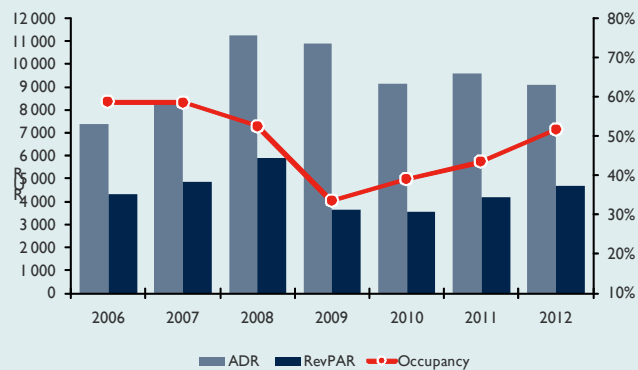
Occupancy in St. Petersburg continues to recover and grow with best ever year to date occupancies recorded in both upscale and midscale segments and the return of the luxury segment in the city.

With the best year to date occupancy since 2008, the **luxury segment** seems to have been lifted this year in St. Petersburg. Rates are lower compared to last year figures and still well below the peaks of 2008, offering guests better value for quality products. The opening of the W also seems to have lifted the segment.

The **upscale** hotels have seen a boost of occupancy of 10% balanced out by a rate drop of 17%. It seems that the opening of recognizable mid-market brands in the city has allowed guests to push harder on prices in this segment. With a good annual occupancy this year (63% year to date is the highest since 2008) there should be hope for some rate improvements in this segment in 2013.

A 67% year to date occupancy is again the highest the **midscale** segment has ever seen and with average rates more or less flat since 2010, this segment will certainly benefit from any rate growth coming in the upscale segment in 2013.

ST. PETERSBURG LUXURY/UPPER UPSCALE SEGMENT
Q1-Q3 2012 YOY
ГОСТИНИЦЫ КАТЕГОРИИ ЛЮКС/ ВЕРХНЕГО ПРЕДЕЛА
ВЕРХНЕЙ ЦЕНОВОЙ КАТЕГОРИИ, 1-3 КВАРТАЛ 2012*



Источник: STR Global, Cushman & Wakefield

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

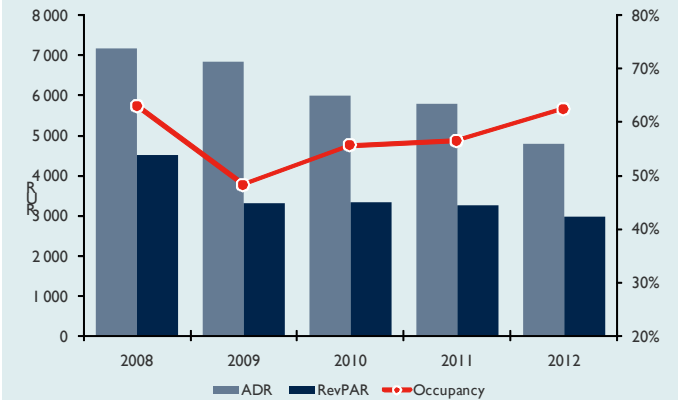
Загрузка гостиниц Санкт-Петербурга продолжает восстанавливаться. По сравнению с прошлыми годами за первые 9 месяцев 2012 года в верхнем и среднем ценовых сегментах были достигнуты максимальные значения загрузки, люксовые гостиницы также снова показывают высокие операционные показатели.

За 3 квартала 2012 года загрузка гостиниц **категории люкс** достигла самого высокого уровня, начиная с 2008 года. По сравнению с прошлым годом средний тариф упал, и он все еще намного ниже своего максимума, достигнутого в 2008 году. Таким образом, гости Северной столицы получают высокое качество по приемлемой цене. Открытие гостиницы W также повлияло на люксовый сегмент, в целом приподняв планку.

В гостиницах **верхнего ценового сегмента** рост загрузки на 10% был сбалансирован снижением среднего тарифа на 17%. Появление на рынке новых гостиниц средней ценовой категории привело к некоторой корректировке тарифов в данном сегменте. Учитывая высокий уровень загрузки (за первые 9 месяцев с начала 2012 года она составляет 63%, что является самым высоким показателем с 2008 года), есть основания полагать, что в 2013 году средний тариф может вырасти.

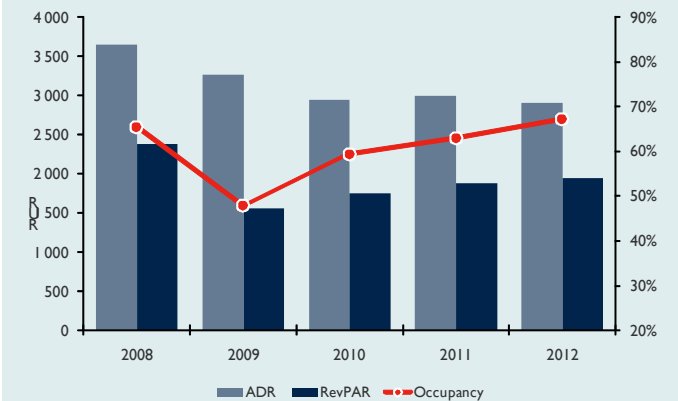
В гостиницах **среднего ценового сегмента** загрузка за первые 3 квартала 2012 года составила 67%, что является рекордной цифрой для данного сегмента. Средний тариф на протяжении последних 3 лет практически не менялся. Потенциальный рост тарифов в более дорогих гостиницах в 2013 году определенно поможет и гостиницам данного сегмента улучшить свои операционные показатели.

ST. PETERSBURG UPSCALE SEGMENT Q1-Q3 2012 YOY
ГОСТИНИЦЫ ВЕРХНЕЙ ЦЕНОВОЙ КАТЕГОРИИ, 1-3 КВАРТАЛ 2012*



Источник: STR Global, Cushman & Wakefield

ST. PETERSBURG MIDSCALE SEGMENT Q1-Q3 2012 YOY
ГОСТИНИЦЫ СРЕДНЕЙ ЦЕНОВОЙ КАТЕГОРИИ, 1-3 КВАРТАЛ 2012*



Источник: STR Global, Cushman & Wakefield

* Операционные показатели гостиниц за первые 9 месяцев 2012 года к аналогичному периоду предыдущих годов