

HOSPITALITY

Moscow, Russia

A Cushman & Wakefield Research Publication



Q3 2014

SUPPLY

According to C&W's Hospitality and Tourism Department, during the first 3 quarters of 2014 Moscow hotel's quality room supply market increased by 306 rooms due to the opening of two Midscale hotels Mercure Moscow Baumanskaya of 47 rooms capacity, managed by Accor, and Intourist Kolomenskoe of 259 rooms capacity, managed by Intourist Hotel Group. Therefore at present Moscow's quality hotel room capacity amounts to almost 15 thousand rooms or 32% of Moscow's total hotel supply*.

In Q4 the Four Seasons Hotel Moscow (2, Okhotny Ryad - 180 rooms, Luxury segment) and DoubleTree by Hilton — Marina (39/1, Leningradskoe highway — 270 rooms, Upscale segment) are opening.

The opening of two hotels of Upper Upscale segment - Marriott Novy Arbat (32, Novy Arbat, 234 rooms) and Boutique Hotel Pushkin (16/2, Tverskaya str., 110 rooms) - expected in Q4 2014, is likely to be postponed till the next year.

Moscow hotel supply in the airports' area has also increased. In Q3 Radisson Blu Sheremetyevo Airport (379 rooms) was opened, the opening of Doubletree by Hilton Moscow Vnukovo Airport (432 rooms) was postponed until 2015.

*excluding hostels and mini-hostels, as well as country hotels and the objects adjacent to airports.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

По данным Отдела гостиничного бизнеса и туризма С&W за первые три квартала 2014 года качественное предложение гостиниц Москвы увеличилось на 306 номеров благодаря открытию гостиниц среднеценового сегмента Mercure Moscow Baumanskaya на 47 номеров под управлением оператора Accor и гостиницы Intourist Kolomenskoe на 259 номеров под управлением Intourist Hotel Group. Таким образом, в настоящее время качественный номерной фонд Москвы составляет почти 15 тыс. единиц, или 32% общего гостиничного предложения Москвы*.

В 4 квартале открываются отели Four Seasons Hotel Moscow (Охотный ряд, 2 – 180 номеров, Luxury сегмент) и DoubleTree by Hilton—Marina (Ленинградское шоссе 39/1—270 номеров, Upscale).

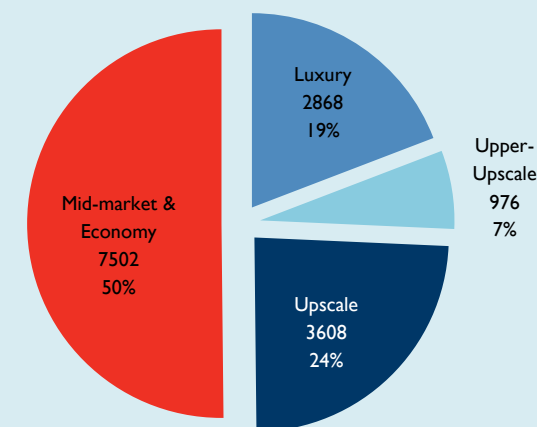
Открытие еще 2-х гостиниц сегмента Upper Upscale, ожидавшееся в 4 кв. 2014 года, вероятнее всего произойдет только в следующем году: Marriott Novy Arbat (Новый Арбат 32) на 234 номера и Boutique Hotel Pushkin (Тверская 16/2) на 110 номеров.

Расширилось и приаэропортовое предложение Москвы. В 3 квартале открылся отель Radisson Blu Sheremetyevo Airport (379 номеров), на 2015 год перенесено открытие Doubletree by Hilton Moscow Vnukovo Airport (432 номера).

*без учета хостелов и мини-отелей, а также приаэропортовых и загородных отелей

QUALITY MOSCOW HOTEL MARKET STRUCTURE

СТРУКТУРА ГОСТИНИЧНОГО РЫНКА



Source: Cushman & Wakefield Hospitality & Tourism

NEW SUPPLY OF 2014

НОВОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ 2014 ГОДА

NAME / НАЗВАНИЕ	CLASS / СЕГМЕНТ	CAPACITY / НОМЕРОВ	OPENING / ОТКРЫТИЕ
Intourist Kolomenskoe	Midscale	259	Q1 2014
Mercure Moscow Baumanskaya	Midscale	47	Q2 2014
Radisson Blu Sheremetyevo Airport	Upscale	379	Q3 2014
Four Seasons Hotel Moscow	Luxury	180	Q4 2014
DoubleTree by Hilton Hotel Moscow - Marina	Upscale	270	Q4 2014

Source: Cushman & Wakefield Hospitality & Tourism

*excluding hostel's and mini-hotels

QUALITY HOTEL MARKET TRADING

The accommodation prices on Moscow quality hotels, recovered in Q2 (by June 2014 ADR had increased by 13% in rubbles and by 6% in dollars in comparison to ADR in June 2013), begun its decreasing again, starting from July – one of the months of the lowest occupancy during a year. Affected by the falling demand the accommodation price decreased by 10% in July 2014 relative to July 2013, in August the decrease rate strengthened to 18%. By the end of September, regardless of high business activity during this month, decrease rate had amounted to 20% to ADR in 2013 (in Dollars) though compared with the August rates the price increased by \$34.

The Q3 resulted in price decrease by 12% (in dollars) relative to the same period in 2013. This complies with the depreciation of the rubble's exchange-value relating to the dollar for the same period of time. The decrease of prices in rubbles is not as critical – it amounts to 1,5%.

By the end of the first 9 months of 2014, the biggest accommodation price decrease rate was demonstrated by the Upscale segment hotels: Upscale – decrease by 17% to the relevant period in 2013, Upper Upscale — decrease by 14%. Within this group, the Luxury segment hotels appeared to be least flexible to the pricing policy, demonstrating decrease by 9% in USD and increase by 1,4% in rubble. The reason for it is the biggest share of customers in the demand structure, who are not sensitive to the prices (in comparison to other segments hotels). ADR decrease in the Midscale and Economy segments amounts to 10%, which corresponds to 1% increase in the rubble equivalent. This shows the steady demand for hotels of Midscale-Economy class, in particular during the crisis periods, when the most sensitive to prices customers switch to the hotels of the lower segment of supply.

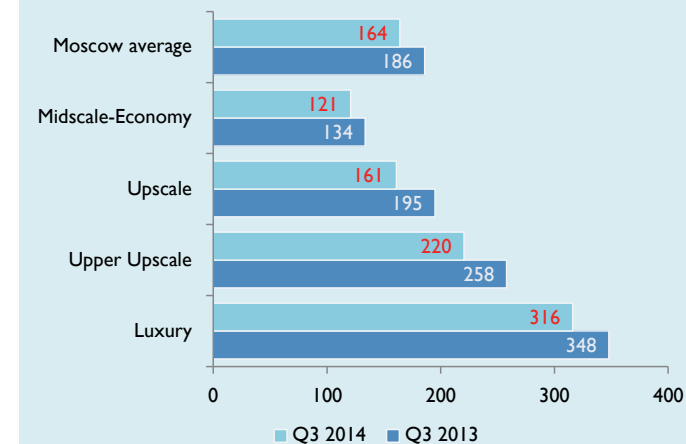
РЕЗУЛЬТАТЫ ОПЕРАЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Восстановившиеся во 2-м квартале цены на размещение в качественных гостиницах Москвы (в июне наблюдался заметный рост ADR — 13% в рублях и 6% в долларах по отношению к ADR июня 2013 г.), стали снижаться вновь, начиная с июля - одного из самых «низких» с точки зрения загрузки в течение года месяца. На фоне снижения спроса на размещение снижение цены в июле 2014г. составило 10% относительно июля 2013 года, в августе оно усилилось до 18%. К концу сентября, несмотря на традиционно высокую бизнес-активность в этом месяце, снижение цены составило -20% к ADR 2013 года (в долларовом выражении), несмотря на то, что по сравнению с августом сентябрьские цены «прибавили» \$34.

По итогам 3-х кварталов 2014 года снижение цены составило – 12% (в долларах) относительно аналогичного результата 2013 года, что соответствует ослаблению рубля относительно доллара за этот же период. В рублях снижение цены не столь критично и составляет 1,5%.

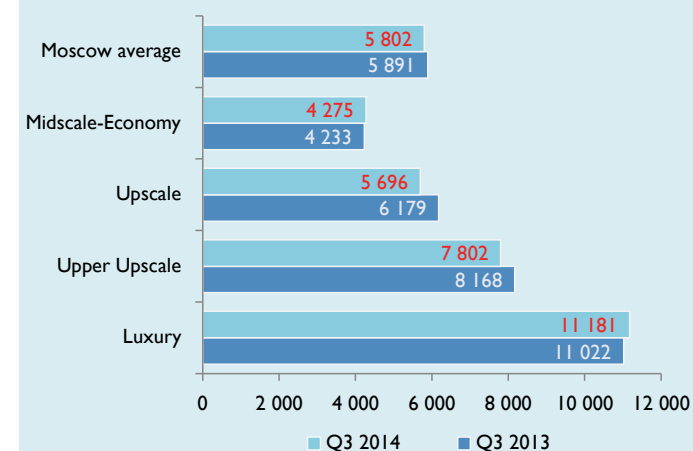
По итогам 9 месяцев 2014 г. максимальное снижение стоимости размещения продемонстрировали гостиницы верхнего ценового сегмента: Upscale — минус 17% отн. аналогичного периода 2013 г., Upper Upscale — минус 14%. В этой подгруппе наименее гибкими в ценовой политике были отели класса Люкс — минус 9% в USD и плюс 1,4% в рублях, что объясняется наибольшей долей малочувствительных к цене гостей в структуре спроса (относительно других сегментов). Снижение стоимости ночевки в гостиницах среднего и экономичного сегмента размещения составило минус 10%, что в рублевом выражении соответствует росту на 1%. Это говорит о наличии стабильного спроса на размещение в данных гостиницах, в т.ч. в кризисные периоды, характеризующиеся перетеканием спроса со стороны наиболее чувствительных к цене клиентских групп в более дешевые сегменты предложения.

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

By the end of Q3 2014 the average Moscow quality hotels occupancy rate amounted to 63.4%, which is 5 pp. lower than the rates, demonstrated last year. The decrease of occupancy rate, which is showing up since Q2 2014, was encouraged by the slump of demand among the tourists during the summertime in Q3. In July 2014 Moscow quality hotels occupancy rate decreased by 7 percentage points relative to the same period in 2013, in August the decrease rate amounted to 13.6 pp. and reached 63.6% (for the last 13 years only August 2010 demonstrated the lower occupancy rate). In September Moscow quality hotels occupancy rate was also much lower (by 7 pp.) than the relevant figure in 2013. This also shows the weakening of business demand, crucial for Moscow.

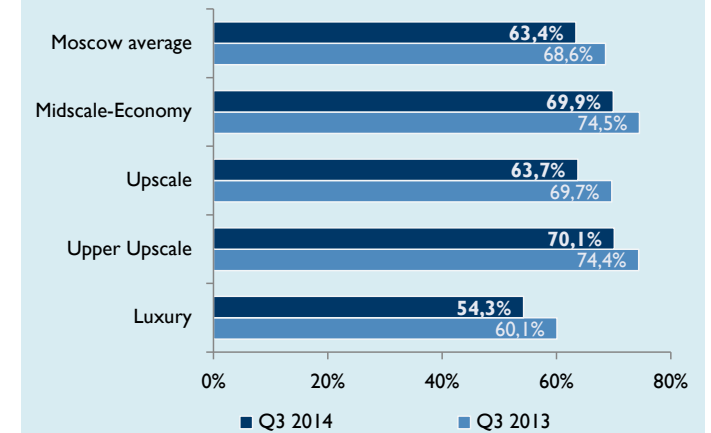
Demand decrease is showing up in every market segment. It affected most the Upscale segment. Though the accommodation price was strongly decreased (-17% in USD), the demand for this segment hotels decreased by 6 pp. (to 63.7%). This state of affairs can be explained by the characteristics of this segment hotels: most of the objects have high capacity and were built in 90th. The worsening of economic and political situation likely influenced Luxury hotel occupancy: minus 5.8 pp. by the end of Q3 2013 (to 54.3%). Regarding the Upper Upscale segment, represented by the branded hotel under the management of professional international operators, the decline of accommodation prices cut the occupancy level downfall to 4.3 pp. level (70.1%). Occupancy in typically the most popular segment - Midscale-Economy – rated 4.5 pp. relative to the same figure in 2013 (to 69.9%). However, the Midscale chain hotels turned out to be most resistant to crisis (occupancy decrease by 2.1 pp.)

СПРОС

Средняя загрузка качественных гостиниц Москвы по итогам 3-х кварталов 2014 года составила 63,4%, что на 5 пп. ниже данного показателя за прошлый год. Снижение загрузки, регистрируемое уже со второго квартала 2014 г., было простимулировано в 3 кв. резким снижением спроса со стороны туристов в летние месяцы. В июле 2014 г. загрузка качественных гостиниц Москвы упала на 7 пп. по сравнению с загрузкой в июле 2013 года, в августе — на 13,6 пп., составив 63,6% (за 13-летний период наблюдений ниже загрузка была только в августе 2010). В сентябре загрузка качественных гостиниц Москвы также была значительно ниже данного показателя в 2013 г. — на 7 пп., что говорит также об ослаблении ключевого для Москвы делового спроса.

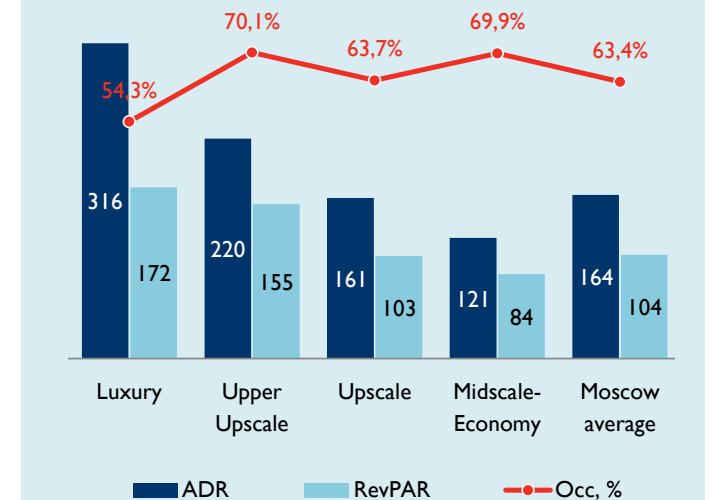
Снижение спроса наблюдается во всех сегментах рынка. Наиболее значительным оно стало для сегмента Upscale: несмотря на выраженное удешевление стоимости проживания (-17% в USD), спрос на размещение в гостиницах этого сегмента упал почти на 6 пп. (до 63,7%). Данная ситуация во многом объясняется характеристиками отелей этого сегмента: большинство объектов имеют высокую вместимость и были построены в начале 90-х гг. Сравнимым образом ухудшение экономико-политической ситуации отразилось и на загрузке люксовых отелей города — минус 5,8 пп. к итогу 3-х кварталов 2013 года (до 54,3%). В сегменте Upper Upscale, представленном исключительно брендовыми отелями под управлением профессиональных международных операторов, снижение стоимости размещения позволило сократить уровень падения загрузки до 4,3 пп. (70,1%). В традиционно самом популярном сегменте Midscale-Economy снижение загрузки за 3 квартала т.г. составило 4,6 пп. по сравнению с аналогичным показателем 2013 года (до 69,9%). При этом наиболее устойчивыми к кризисным явлениям были сетевые гостиницы средней ценовой категории (снижение загрузки на 2,1 пп.).

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

In average Moscow quality hotels RevPAR decreased by 18% relative to the same index for 9 months in 2013: from -25% for Upscale segment to -15% for Midscale Economy (in Dollars). Within the internal monetary system, revenue is lower than it was last year, but the index has only decreased by 9%. This can be explained by significant drop in demand due to current international economic conditions.

International chain hotels of the Midscale and Economy segments still show the best crisis-resistance, which is proved by other markets' development trends as well.

Taking into consideration the fall in rubble exchange-value and remaining instability in international politics, we assume that RevPAR will decrease by 20% to the end of 2014 (in USD). We consider that positive change of RevPAR in rubble equivalent relative to 2013 is also impossible. If October-November 2014 business season goes successfully, average annual RevPAR for Moscow quality hotels market will amount to 3,600-3,700 rubbles per room.

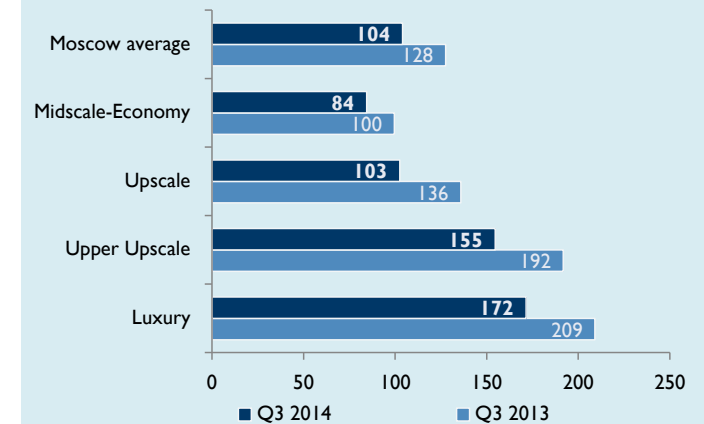
ТРЕНДЫ

В среднем доходность на номер качественных гостиниц Москвы упала на 18% по сравнению с данным показателем за 9 месяцев 2013 г.: от -25% по сегменту Upscale до -15% по сегменту Midscale-Economy (в долларовом выражении). В рамках внутристрановой денежной системы доходность также ниже прошлогодней, но только на 9%, что объясняется заметным снижением спроса на гостиничное размещение в связи с текущей внешнеэкономической ситуацией.

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

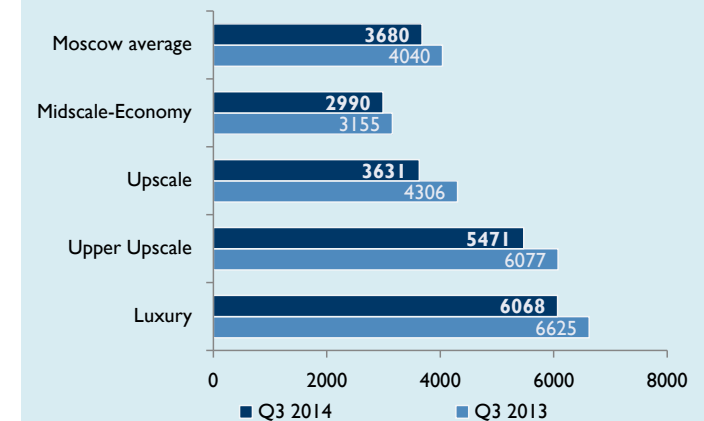
Учитывая текущее падение курса рубля и сохранение нестабильности внешнеполитической ситуации, мы предполагаем, что показатель доходности на номер по итогам года «просядет» более чем на 20% (в долларах). В рублевом эквиваленте мы также считаем недостижимой положительную динамику доходности на номер относительно итогов 2013 г. При условии удачного проведении бизнес-сезона октябрь-ноябрь 2014 т.г. среднегодовое значение RevPAR в среднем по рынку качественных гостиниц Москвы составит порядка 3600-3700 руб. на номер.

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 & TOURISM

Marina.Mesheryakova@eur.cushwake.com



MARINA MESHERYAKOVA
Senior Consultant
HOSPITALITY & TOURISM

Marina.Mesheryakova@eur.cushwake.com



IRINA AKUTOVA
Consultant
HOSPITALITY & TOURISM

Irina.Akutova@eur.cushwake.com