

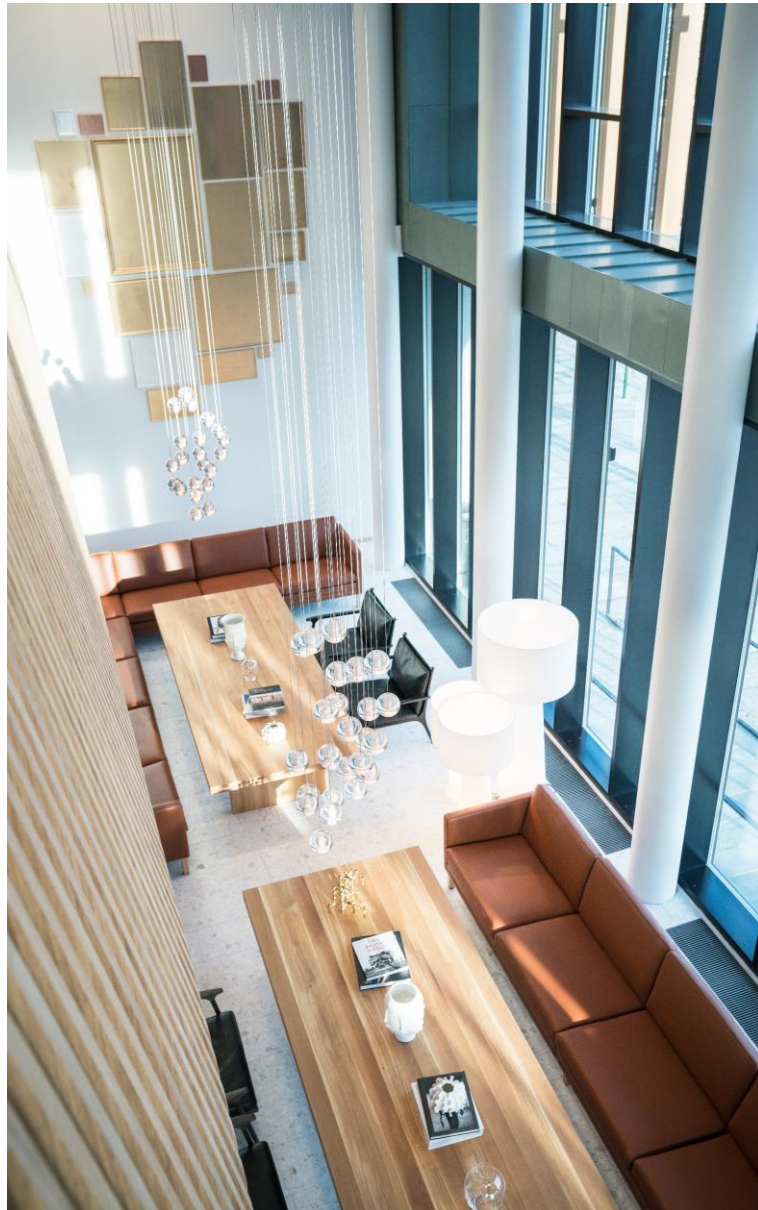
NORSK HOTELLBRANSJE

MARKEDSRAPPORT HELÅR 2018

Hotelia AS
Inkognitogata 33 A
0256, Oslo
Norge

www.hotelia.no





Bilde: Radisson Blu Atlantic Hotel, Stavanger.

Innhold

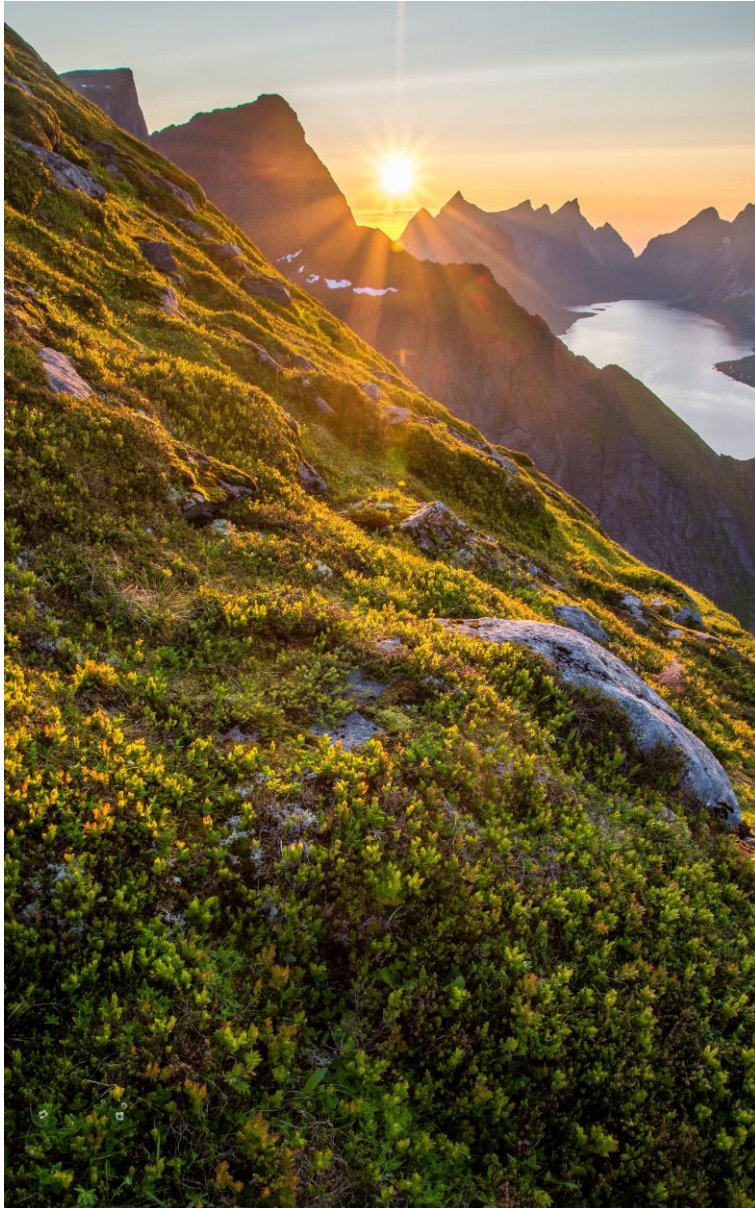
Om rapporten	3
Leder	4
Markedsstatistikk Norge	5
Norge	9
Oslo	12
Bergen	14
Gardermoen	16
Trondheim	18
Stavanger	20
Tromsø	22
Kristiansand	24
Bodø	26
Markedsstatistikk Sverige	28
Sverige	29
Stockholm	30
Göteborg	31
Malmö	32
Hotell som en del av byutvikling	33
Utvikling, trender og utsikter	36
Transaksjoner	41
Buzz	42
English Summary	43
Våre tjenester	44
Våre medarbeidere	45



Tips:
Klikk på innholdsfortegnelsen for å navigere i dokumentet.

Senere kan du trykke «Gå tilbake til innholdsfortegnelsen» øverst i venstre hjørne.

Du kan også klikke på Hotelia-logoen øverst i høyre hjørne for å besøke våre hjemmesider.



Bilde: Lofoten, Norge.

Om rapporten

Hotelia utarbeider to ganger i året en markedsrapport om den norske hotellbransjen. Rapporten er utarbeidet de siste to månedene før utgivelse og bygger på data innhentet fra Statistisk sentralbyrå og Statistikknett, samt andre kilder for makroøkonomiske tall og lignende. I tillegg supplerer Hotelia med egne data og analyser.

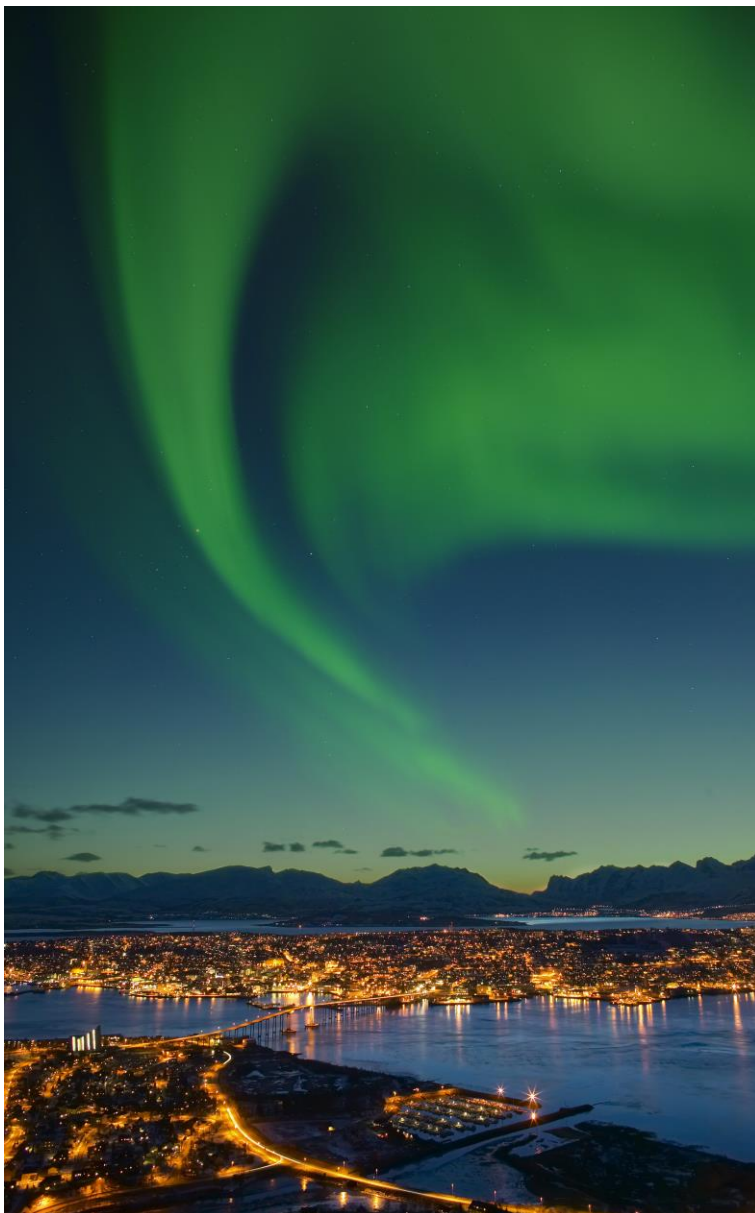
Markedsrapporten tar for seg utviklingen i det norske hotellmarkedet, med spesielt fokus på de åtte største hotellbyene (kommunene). Videre tar den for seg viktige hendelser og begivenheter i det norske hotell- og hotelleiendomsmarkedet. Rapporten avsluttes med noen tanker om bransjens utsikter for 2019. I helårsrapporten er det også et sideblikk på de største svenske byene, samt Sverige totalt. Data for det svenske hotellmarkedet er innhentet fra Statistiska Centralbyrån.

Nøkkeltallene fra hotellmarkedet er ikke bare viktig for bransjen, men også for eiendomsselskaper med hotell som leietaker, ettersom leiekontraktene ofte er omsetnings-baserte. Med andre ord vil bedret lønnsomhet i hotellbransjen ofte bli reflektert i økte leieinntekter for eiendomsselskapene. I tillegg er hotellbransjen i Norge konjunkturbasert og således følsom for endringer i makroøkonomien.

Tall i tabeller og grafer i denne rapporten er hovedsakelig helårlige og nominelle.

Vil du motta rapporten på mail hvert halvår?

Meld deg på vårt nyhetsbrev her!



Bilde: Nordlys, Tromsø. Foto: Bård Løken / visitnorway.com

Omsetningsvekst i et avdempet marked

Norsk hotellnæring har de siste årene hatt en svært positiv utvikling. Veksten har vært drevet av en lav kronkurs, reiselivstrender i norsk favør (bl.a. renhet, nordlys, trygghet og naturbasert opplevelses turisme). De siste årene har det også vært en generell positivitet i norsk økonomi. For første gang omsatte norske hoteller for mer enn 15 milliarder kroner i netto losjioomsætning (kun hotellrom uten frokost, mva.). Losjioomsætning har på 10 år økt med nær 5 milliarder kroner.

Veksten i 2018 ble noe mer avdempet enn vi har sett de siste årene. Som en konsekvens av flere gode år i næringen kommer det ny hotellkapasitet inn i markedet, først og fremst i de større byene. I de fleste byer i Norge er markedet såpass lite at et nytt større hotell, ofte vil bidra til et fallende belegg i noen år, i et marked med normal vekst. Bergen har de siste årene fått betydelig med ny kapasitet etter flere år med for lav kapasitet (i perioder). Oslo går inn i en periode med ny kapasitet i markedet.

Veksten i utenlandske gjester bremser opp og viser kun en liten vekst på 0.9 prosent for 2018. Dette er et forholdsvis prisømfintlig marked og kan være negativt påvirket av bl.a. økt mva. på overnatting, vridning i konkurransen grunnet den norske flypassasjeravgift og en noe sterkere norsk krone. Den svært varme og tørre sommeren i Sør-Norge i 2018 skal ha påvirket den innenlandske etterspørselen negativt i Nord-Norge.

Ullensaker kommune (Gardermoen) har i 2018 gått forbi Trondheim som Norges 3. største hotellkommune (i forhold til losjioomsætning). Trondheim har imidlertid fremdeles flere solgte romdøgn. Størst vekst i markedsandel i 2018 hadde Kristiansand blant de største byene. Trondheim hadde størst tilbakegang i markedsandel av de største norske byene.

Det var kun Trondheim av de de åtte største hotellkommunene i Norge som hadde vekst i belegget i 2018. Størst nedgang i belegg var det i Stavanger og Oslo.

Vi ønsker at våre markedsrapporter skal bidra til mer kunnskap om utviklingen i det norske hotellmarkedet og hotell som en interessant eiendomsklasse. Derfor vil vi i hver utgave ha et fokusområde som er viktig for hotelleiere. I denne rapporten har vi valgt å ha et spesielt tema om hotell som et element i by-/områdeutvikling.

Hotell som eiendomsklasse har de siste årene økt sin attraktivitet og flere eiendomsselskaper har hotell i sin portefølje. Vi har i rapporten en oversikt over noen av de viktigste transaksjonene i Norge og der norske aktører har vært involvert.

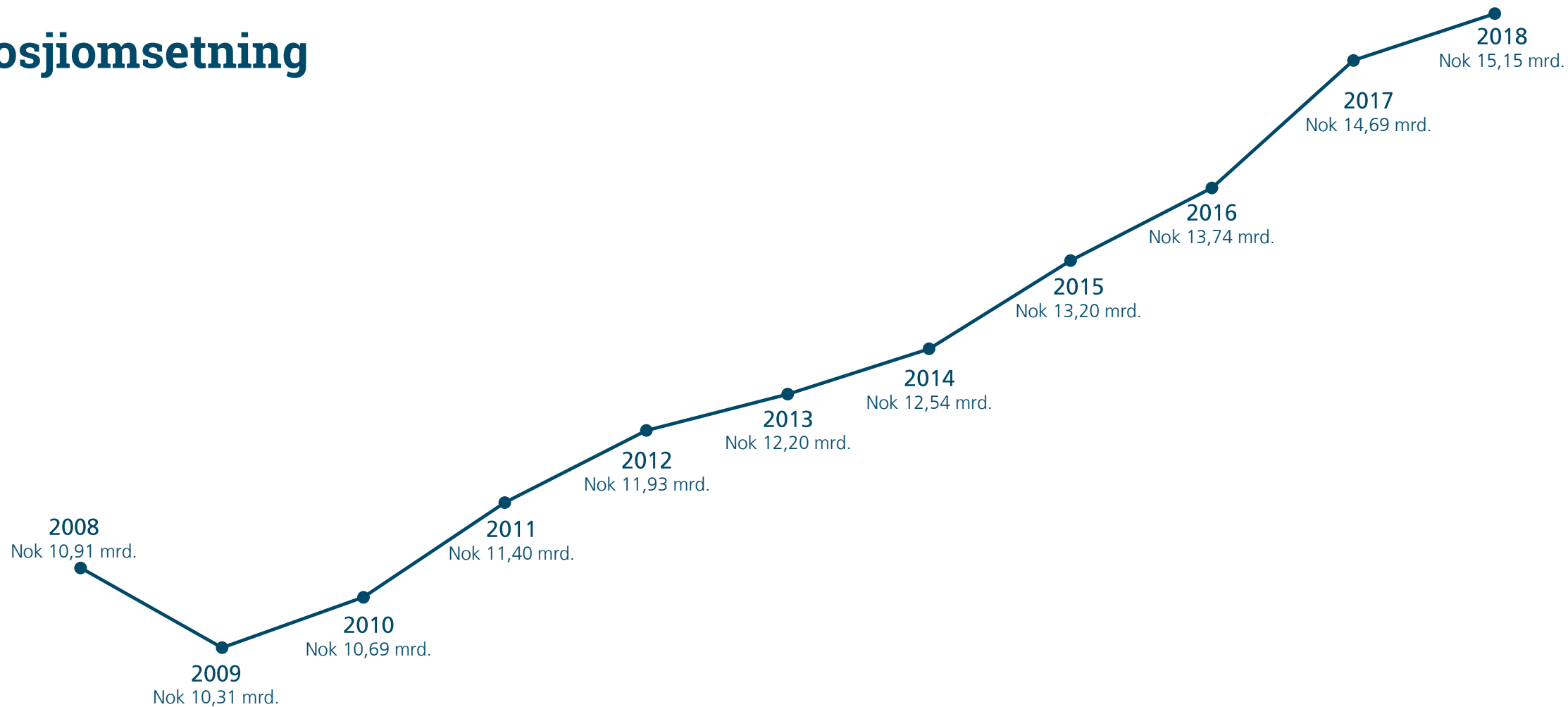
Det er fremdeles optimisme i norsk reiselivsnæringen. Mange melder om god innbooking bl.a. for sommersesongen 2019. Oslo, som står for nær 1/4 av den totale losjioomsætningen i Norge, får betydelig ny kapasitet i tiden fremover. Dette vil trolig bidra til redusert RevPAR i en tid fremover, og kan bidra til å dempe den totale veksten i Norge. Det er verdt å minne om at et evt. RevPAR fall i Oslo vil være fra «unaturlig» høye nivåer grunnet mange rom som har vært ute av markedet i en lengre periodene på grunn av utvidelse og renovering.



MARKEDSTALL NORGE

Statistikk over Norge og de åtte
største hotellkommunene

Losjionsetning



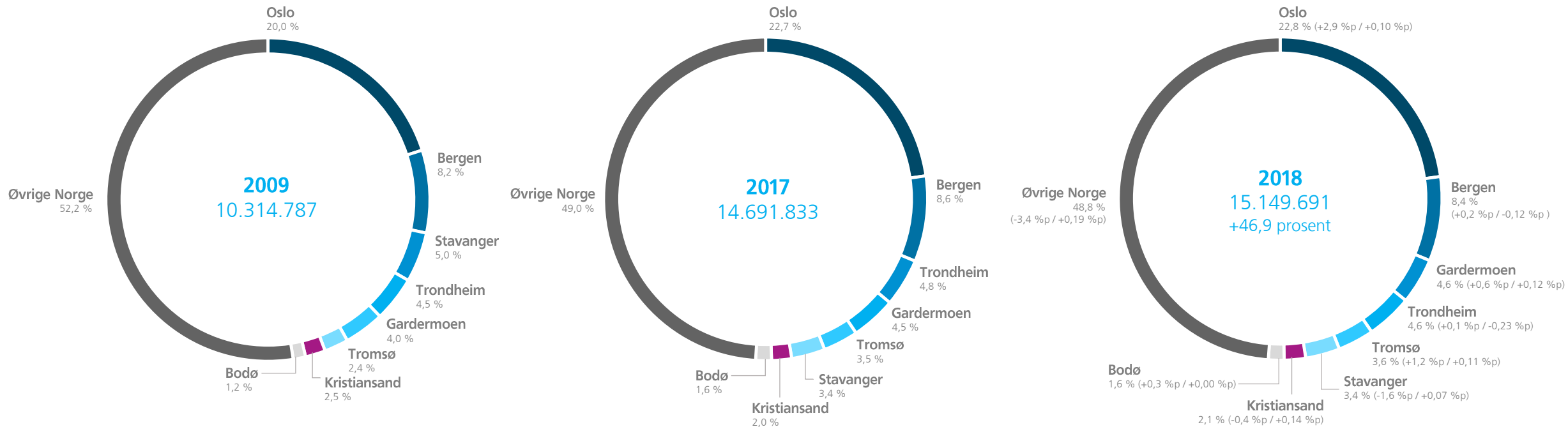
Kilde: Statistikknett / SSB

Utvikling helår i de største hotellkommunene

Total losjioinsetning (uten mva. og frokost) rundt 15 milliarder kroner for første gang i 2018. Siden 2009 har det vært en vekst på 47 prosent, dvs. en gj.snittlig årlig vekst på 4,4 prosent. Det er de største hotellkommunene i landet som har vært de store vinnerne. Oslo er den store vinneren i forhold til å øke markedsandelene siste 10 år, hvor veksten tilsvarer en verdi på over 424 millioner kroner. Veksten i verdi er noe mindre enn hele losjioinsetningen i Stavanger kommune.

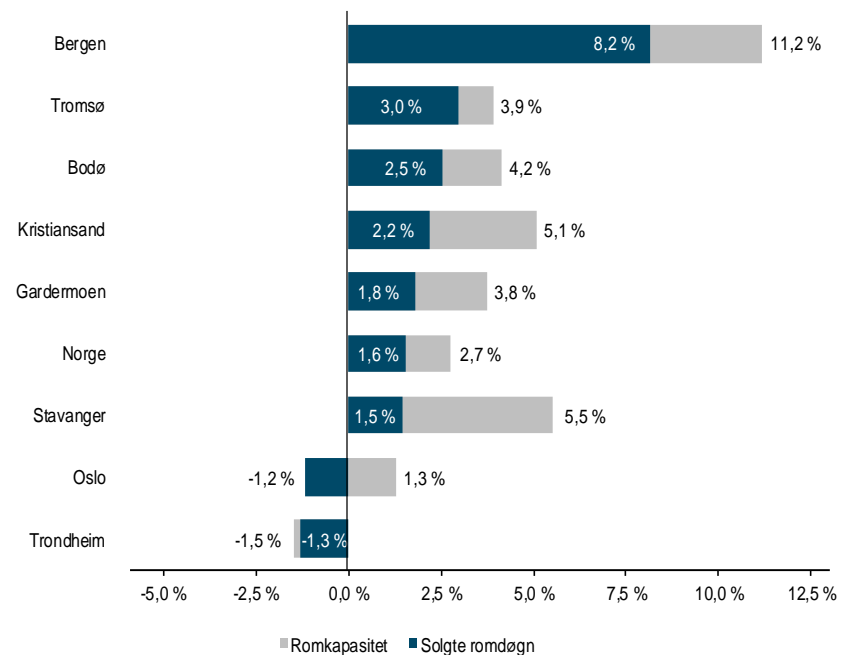
Tromsø er den kommunene med størst faktisk prosentvis økning i losjioinsetning, opp hele 121 prosent i perioden. Tromsø er etterfulgt av Bodø og Gardermoen med hhv. 87 og 70 prosent vekst. Minst økning i losjioinsetningen siste 10 år var det i Stavanger med en økning på kun 1 prosent. Byen har i perioden gått fra å være Norges 3. største hotellkommune med en markedsandel på 5,0 prosent til Norges 6. største med en markedsandel på 3,4 prosent.

I forhold til det siste året har Ullensaker kommune (Gardermoen så vidt passert Trondheim som Norges 3. største hotellkommune i forhold til losjioinsetningen. Trondheim er fremdeles nr. 3 i forhold til solgte romdøgn. Størst vekst i forhold til markedsandel fra 2017 til 2018 hadde Kristiansand med en økning på 0,14 prosentpoeng. Gardermoen fulgte bak med en økning på 0,12 prosentpoeng.

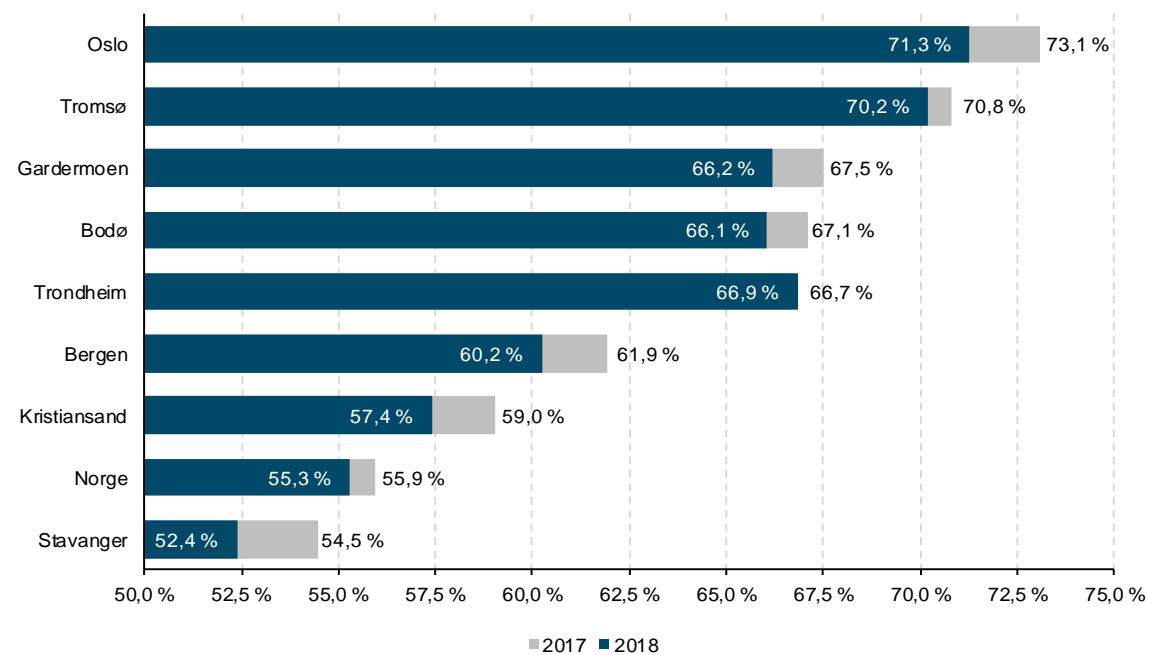


Belegget går ned i samtlige byer med unntak av Trondheim

Endring i romkapasitet og solgte romdøgn, 2018 vs. 2017



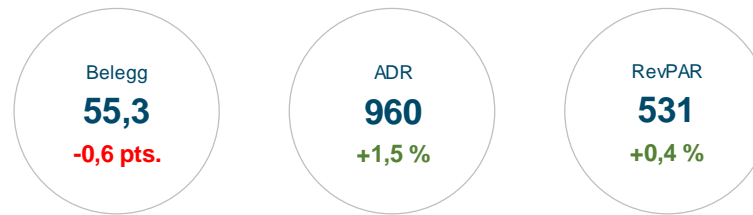
Belegg, 2018 vs. 2017



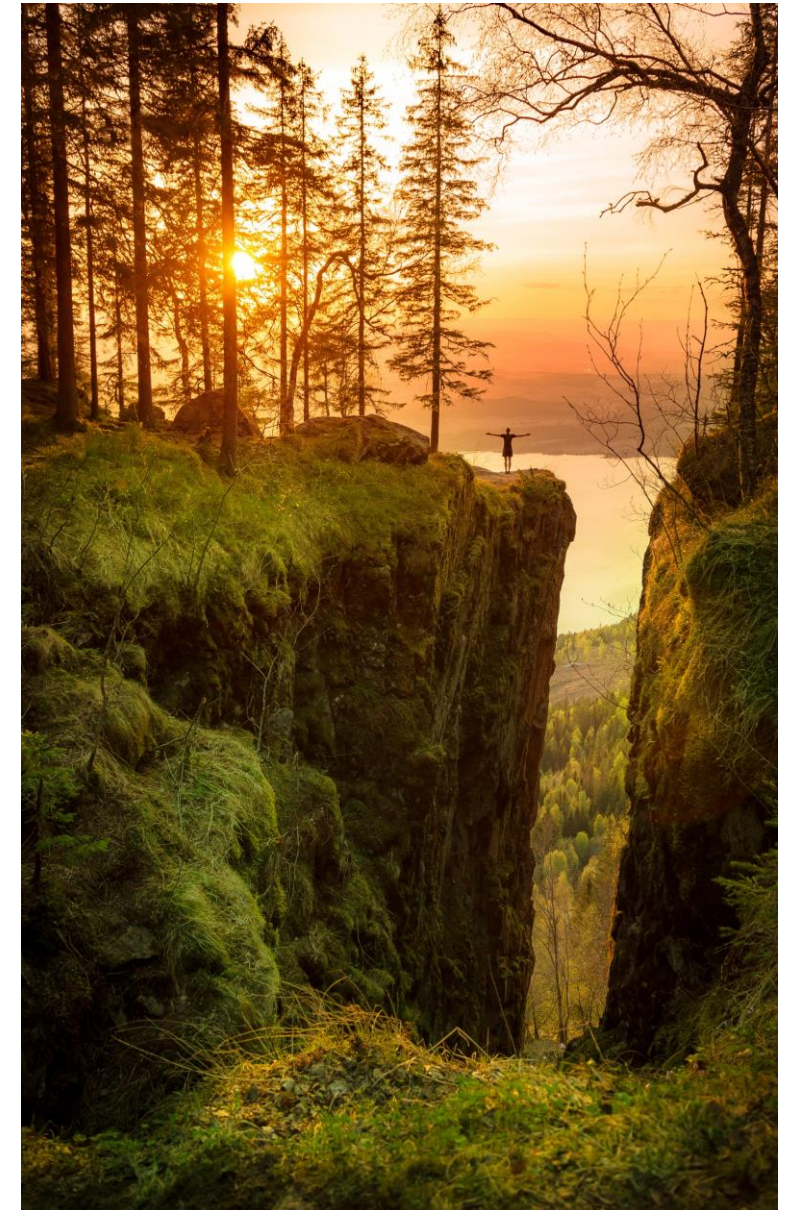
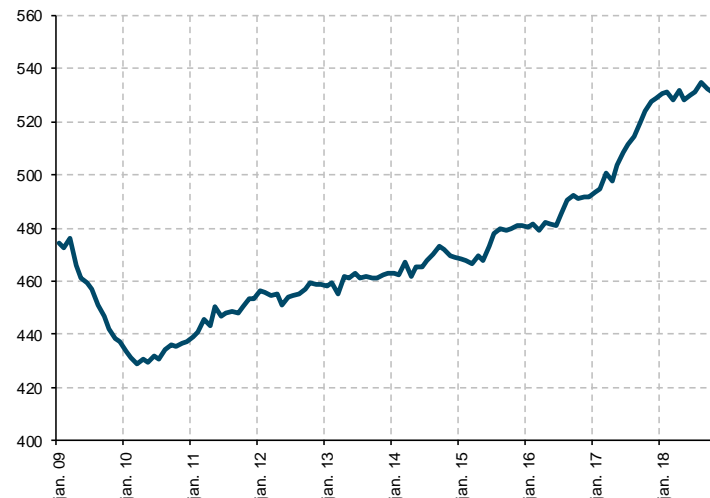
Norge

Nøkkeltallene (belegg, ADR (gj.snittspris) og RevPAR) i «stabil sideleie» i 2018. Det er fremdeles vekst i markedet, men kapasitetsøkningen er noe større enn markedsveksten. Som Hotelia forutså i fjorårets rapport ville man i Norge i 2018 for første gang omsette for mer enn 15 milliarder kroner i netto losjioinsetning (uten frokost og mva.). Internasjonale reisende stagnerer og har kun en vekst på 0,9 prosent i 2018.

- Kapasiteten ved norske hoteller økte i 2018 med 2,7 prosent. Dette er noe over gjennomsnittet siste 10-år, som var på 2,2 prosent. Kapasitetsveksten i 2. halvår var noe lavere enn i 1. halvår.
- Antall solgte romdøgn økte med 1,6 prosent i 2018. Vi må helt tilbake til andre halvår 2009 for å kunne registrere en tilbakegang i solgte romdøgn.
- I 2018 falt belegget totalt i Norge for første gang siden 2013. Årsaken er noe sterkere vekst i kapasiteten enn i solgte romdøgn, belegget falt med 0,6 prosentpoeng i forhold til 2017.
- Gjennomsnittlig rompris økte med 1,5 prosent. Økningen veide opp for fallet i belegget og bidro til at RevPAR økte med 0,4 prosent i Norge i 2018. Økningen var sterkere i andre halvår.
- I 2018 var det kun konferansesegmentet (gjestedøgn) som viste en tilbakegang på 1,4 prosent.
- Fortsatt vekst i yrkestrafikken med 1,6 prosent totalt for året. Andre halvår viste en svakere vekst på kun 0,7 prosent.
- Ferietrafikken fikk et løft 1. halvår grunnet bedre snøforhold i 2018 enn 2017. Veksten i 2. halvår var mer moderat. Totalt var det en økning i 2018 på 3,1 prosent.



12-måneders rullerende RevPAR - Norge



Bilde: Mørkonga, Ringerike. Foto: Anders Blesvik Gandrud / Visit Osloregionen

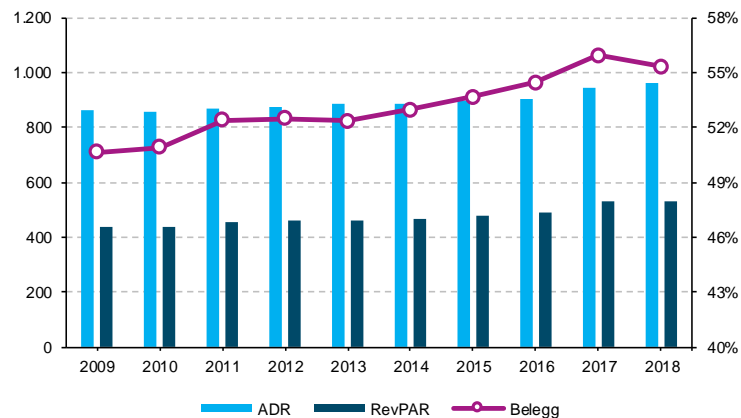
Oversiktstabell - Norge

Norge	2017	2018	Endr.	Pros.
Nasjonale*	16.688	17.085	397	2,4 %
Internasjonale*	6.579	6.641	62	0,9 %
Konferanse*	2.856	2.815	-41	-1,4 %
Yrke*	8.520	8.656	136	1,6 %
Ferie*	11.891	12.254	363	3,1 %
Gjestedøgn*	23.267	23.726	459	2,0 %
Solgte rom*	15.541	15.784	243	1,6 %
Romkap.*	27.778	28.542	763	2,7 %
Losji**	14.692	15.150	458	3,1 %
Belegg	55,9 %	55,3 %	-0,6 %	-1,2 %
ADR***	945	960	14	1,5 %
RevPAR***	529	531	2	0,4 %

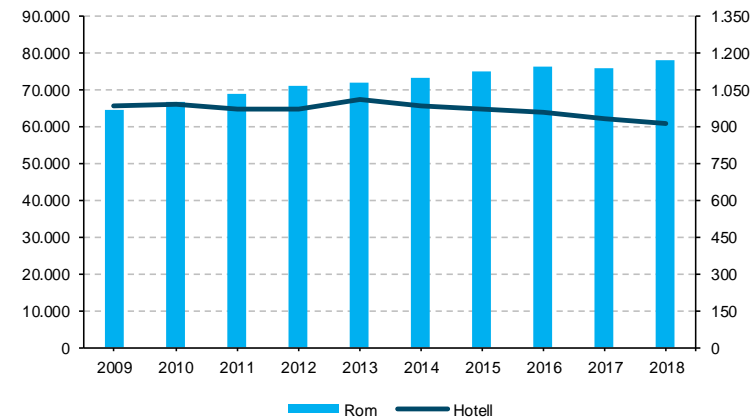
* Tall i tusen.
 ** Losjomsetningen er oppgitt i norske kroner og er nominelle. Tall i millioner.
 *** ADR og RevPAR er oppgitt i norske kroner og er nominelle. Hele tall.

Kilde: Statistikknett og Hotelia.

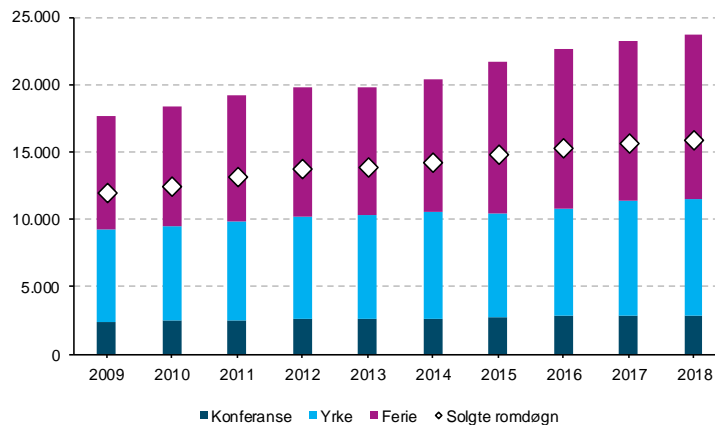
Nøkkel tall - Norge



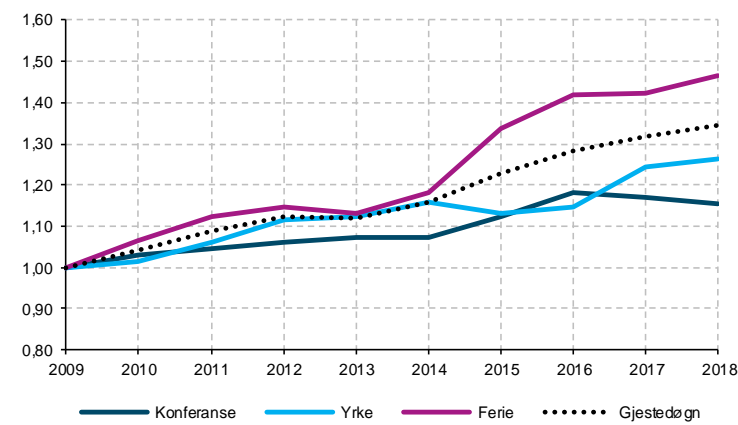
Kapasitet - Norge



Gjestedøgn per segment og solgte romdøgn - Norge

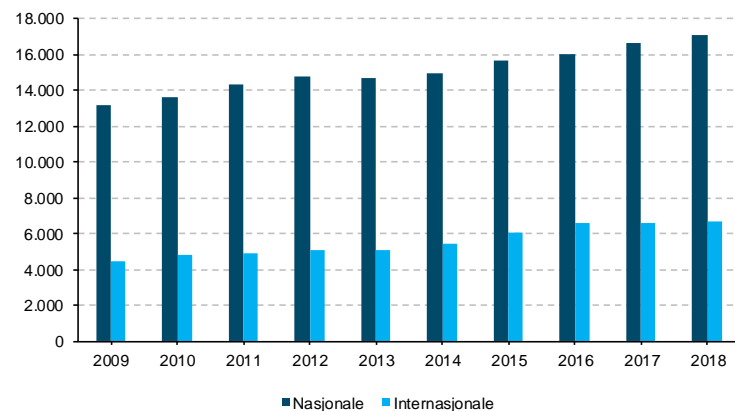


Relativ utvikling per segment - Norge

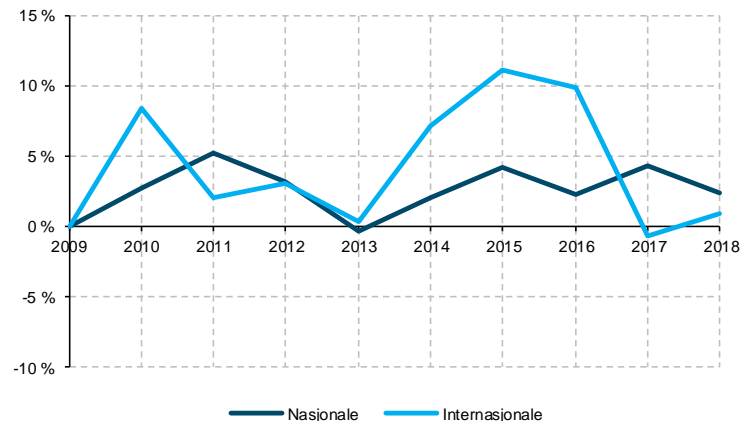


Nasjonale og internasjonale besøkende

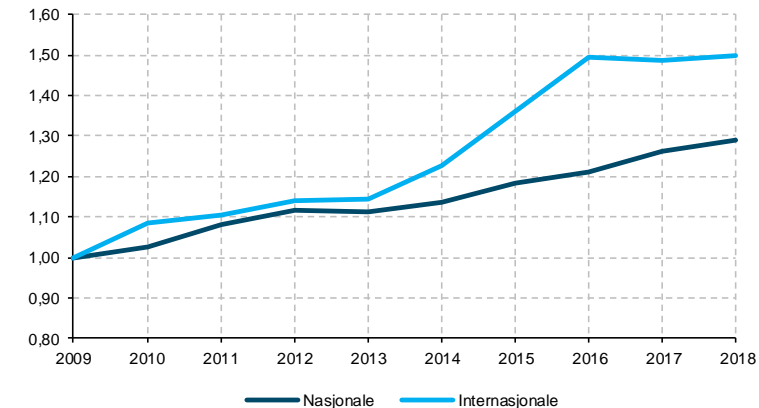
Nasjonale og internasjonale besøkende i Norge (i tusen)



Endring i antall nasjonale og internasjonale besøkende



Relativ utvikling i antall nasjonale og internasjonale besøkende



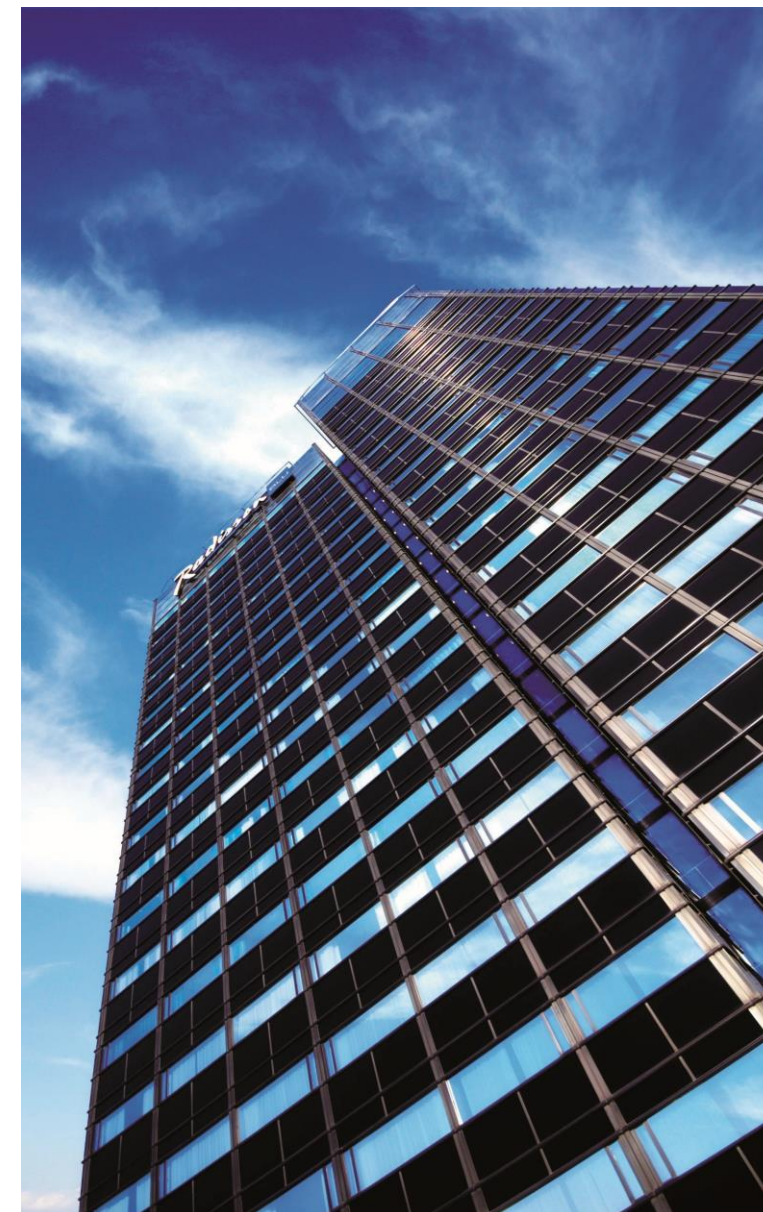
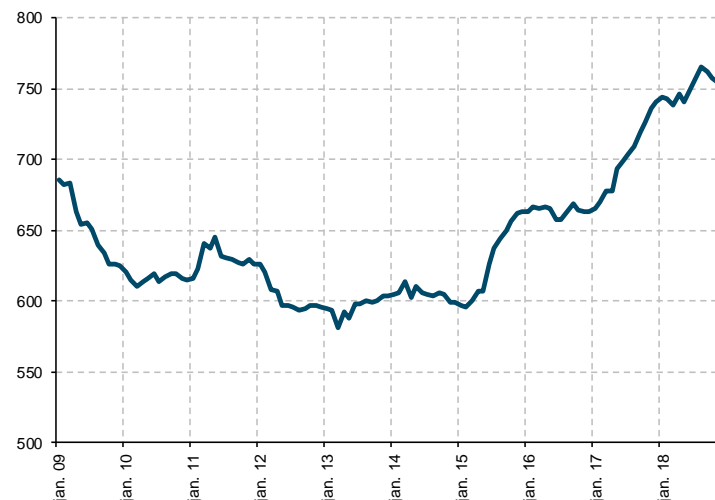
Oslo

På grunn av økt kapasitet går belegget i Oslo som forventet ned i 2018. Prisene går forholdsvis mye opp og bidrar til at RevPAR øker i 2018. I 2019 kommer det flere nye hoteller inn i markedet (bl.a. Clarion Hotel The Hub med 810 rom). Totalt kommer det ca. 1.500 nye rom inn i markedet i 2019. Forventet kapasitetsøkning er på ca. 11,0 prosent. De nærmeste årene øker romkapasiteten mer enn markedsveksten, og i de nærmeste årene vil trolig belegget gå noen prosentpoeng under gjennomsnittsbelegget de siste 10 årene på 69 prosent.

- Antall solgte romdøgn for året totalt går tilbake med 1,2 prosent. Med ny kapasitet i byen, i tillegg, faller belegget med 1,8 prosentpoeng fra 2017.
- Størst vekst på konferansemarkedet med 8,3 prosent. Hvor 2. halvår bidro sterkt med en vekst på hele 18,3 prosent.
- Yrkesmarkedet gikk svakt opp i 2018, + 0,8 prosent. I andre halvår gikk yrkessegmentet noe tilbake med 0,7 prosent.
- For andre år på rad var det en liten nedgang på feriemarkedet. Det er trolig internasjonale feriegjester som drar feriemarkedet noe ned, og nedgangen er størst fra september og ut året på gjennomsnittlig 10 prosent.
- For andre året på rad har Oslo en forholdsvis sterk prisvekst med + 4,8 prosent. Det var størst prisøkning i sommermånedene.
- 12-måneders rullerende RevPAR har fått en liten «dytt» i riktig retning. Trenden blir trolig kortvarig og vi forventer en nedgang utover i 2019. Hvis hotellene i Oslo klarer å holde en forholdsvis stram prispolitikk bør ikke RevPAR nedgangen bli dramatisk. Veksten i antall solgte rom for 2019 vil øke, men mest sannsynlig ikke nok for å fylle kapasitetsøkningen på 11 prosent. Derfor vil belegget trolig falle noen prosentpoeng under det høye nivået Oslo har i dag.



12-måneders rullerende RevPAR - Oslo



Bilde: Radisson Blu Scandinavia Hotel, Oslo.

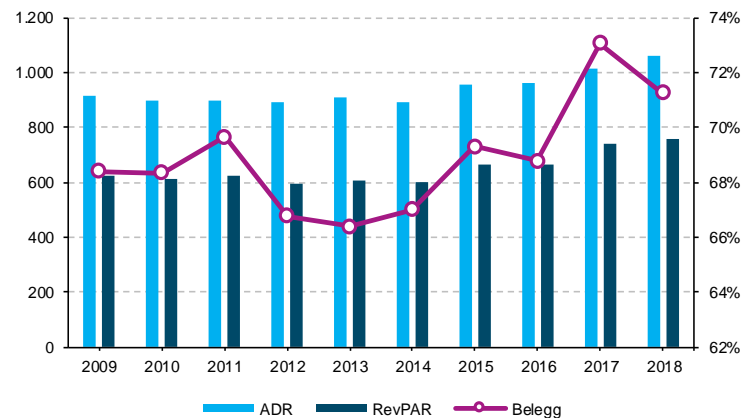
Oversiktstabell - Oslo

Oslo	2017	2018	Endr.	Pros.
Nasjonale*	3.002	3.109	108	3,6 %
Internasjonale*	1.820	1.745	-75	-4,1 %
Konferanse*	396	429	33	8,3 %
Yrke*	1.941	1.957	16	0,8 %
Ferie*	2.485	2.469	-16	-0,6 %
Gjestedøgn*	4.822	4.855	33	0,7 %
Solgte rom*	3.291	3.252	-39	-1,2 %
Romkap.*	4.505	4.563	59	1,3 %
Losji**	3.338	3.457	119	3,6 %
Belegg	73,1 %	71,3 %	-1,8 %	-2,5 %
ADR***	1.014	1.063	49	4,8 %
RevPAR***	741	758	16	2,2 %

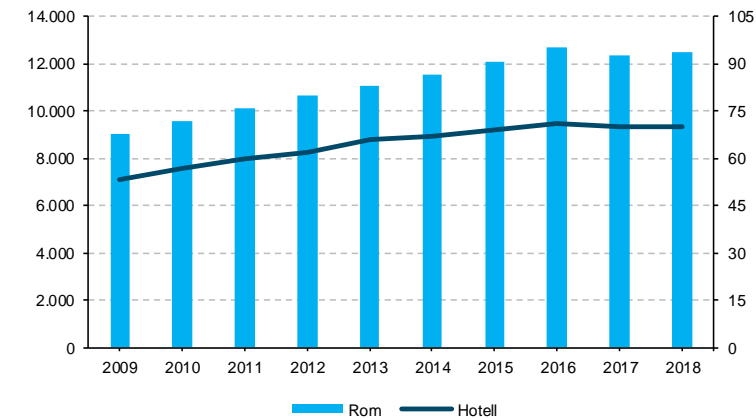
* Tall i tusen.
 ** Losjomsætningen er oppgitt i norske kroner og er nominelle. Tall i millioner.
 *** ADR og RevPAR er oppgitt i norske kroner og er nominelle. Hele tall.

Kilde: Statistikknett og Hotelia.

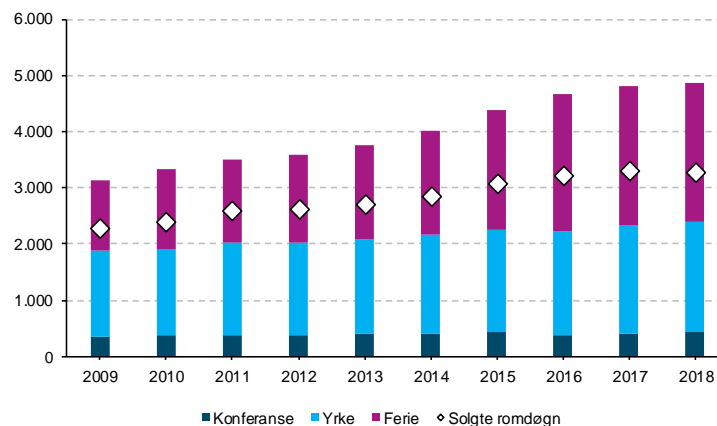
Nøkkel tall - Oslo



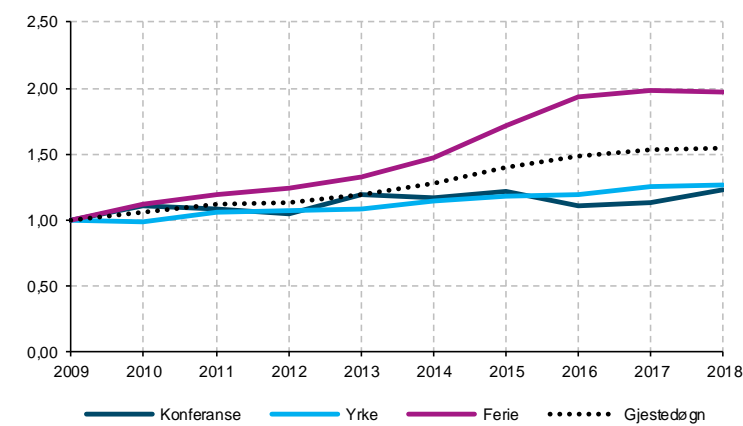
Kapasitet - Oslo



Gjestedøgn per segment og solgte romdøgn - Oslo



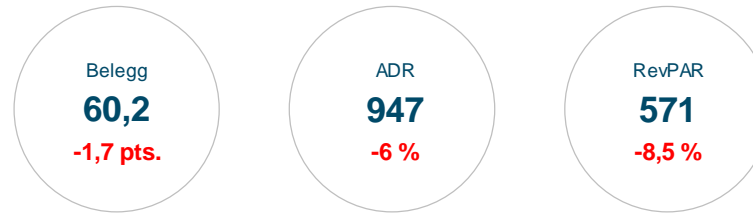
Relativ utvikling per segment - Oslo



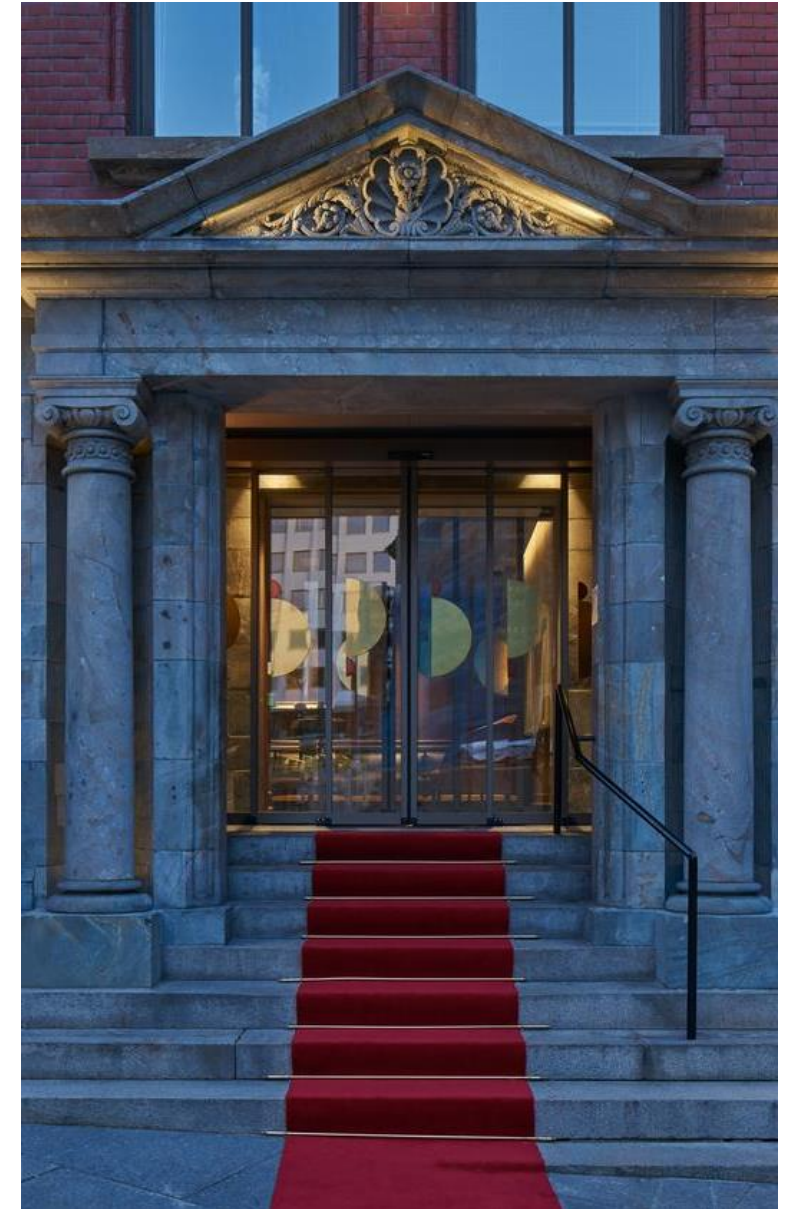
Bergen

Bergen klarer seg bedre enn fryktet i 2018, takket være en kraftig økning i feriemarkedet på 21,7 prosent. Bergen som en viktig innfallsport for det internasjonale feriemarkedet sammen med en lav kronekurs, gjør at hotellene fylles i sesongen. Ser vi på de lange linjene har hotellkapasiteten siden 2014 økt med 41 prosent, i samme periode har etterspørselen økt med bare 18 prosent. Det presser RevPAR til et bunn-nivå i 2018. Siden toppåret 2014 har RevPAR falt fra kr 730 til kr 571 i 2018.

- Bergen er preget av høy kapasitetsøkning på +11,2 prosent i 2018. Hotel Norge by Scandic (stengt for renovering i 2017) kom tilbake med over 400 rom i juli 2018. Hotellet er godt mottatt i markedet og kan bidra til å løfte romprisene (ADR).
- Etterspørselen i antall solgte rom fortsetter å øke med sterke 8,2 prosent for hele året. Positivt at også høstmånedene (sep, okt, nov) viser en god utvikling på +4,6 prosent ift. 2017.
- Gjennomsnittsprisen (ADR) faller med hele 6 prosent som hovedsakelig skyldes tilbakegang i yrkesreisende, og flere solgte rom fra lavprissegmentene. I tillegg var august og september i 2017 veldig sterke med høye priser under Sykkell VM.
- Til tross for at etterspørselen øker kraftig er det ikke nok til å kompensere for kapasitetsøkningen. En kombinasjon av sterk prisnedgang og lavere belegg, gjør at RevPAR faller med hele 8,5 prosent år mot år.
- Vi har tidligere vært kritiske til ensidig fokus på sommeren. Bergen Reiselivslag etablerer nye tiltak sammen med hotellaktørene i byen for å øke attraktiviteten til byen utenfor sommersesongen.
- Forventningene til 2019 er svak positiv og bransjen melder om en bedre innbooking for sommersesongen.



12-måneders rullerende RevPAR - Bergen



Bilde: Hotel Bergen Børs, Bergen.

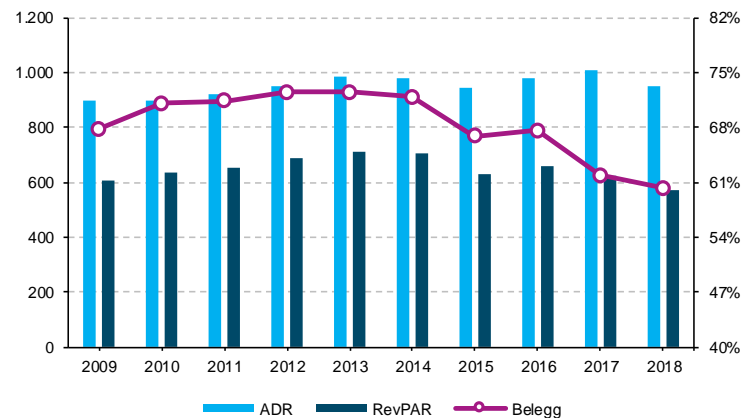
Oversiktstabell - Bergen

Bergen	2017	2018	Endr.	Pros.
Nasjonale*	1.145	1.281	136	11,9 %
Internasjonale*	732	774	42	5,7 %
Konferanse*	122	125	3	2,9 %
Yrke*	770	731	-39	-5,1 %
Ferie*	985	1.198	213	21,7 %
Gjestedøgn*	1.877	2.055	178	9,5 %
Solgte rom*	1.249	1.351	102	8,2 %
Romkap.*	2.017	2.242	225	11,2 %
Losji**	1.259	1.280	21	1,7 %
Belegg	61,9 %	60,2 %	-1,7 %	-2,7 %
ADR***	1.008	947	-60	-6,0 %
RevPAR***	624	571	-53	-8,5 %

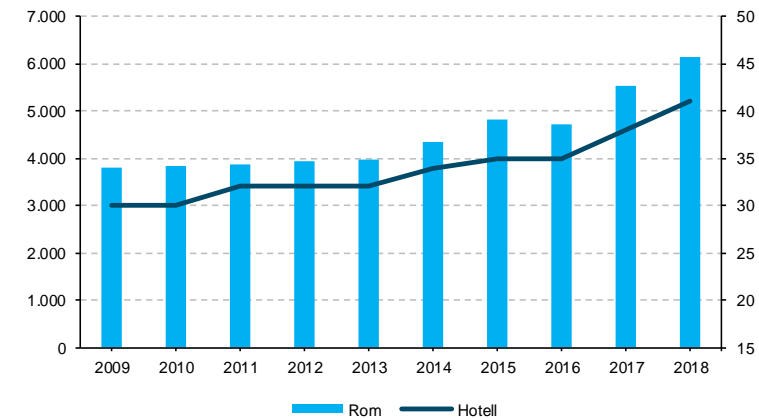
* Tall i tusen.
 ** Losjomsetningen er oppgitt i norske kroner og er nominelle. Tall i millioner.
 *** ADR og RevPAR er oppgitt i norske kroner og er nominelle. Hele tall.

Kilde: Statistikknett og Hotelia.

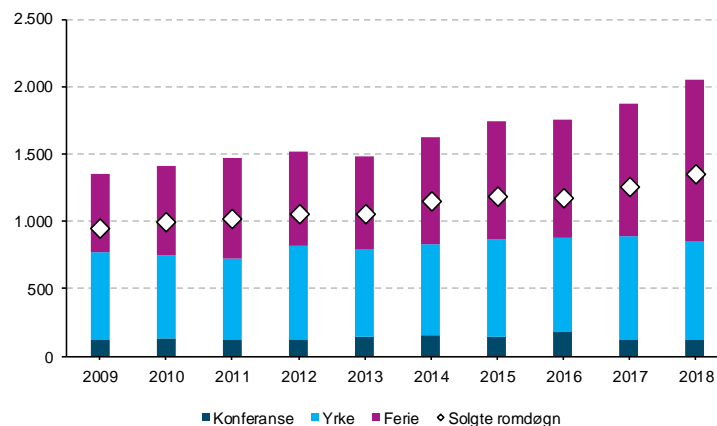
Nøkkel tall - Bergen



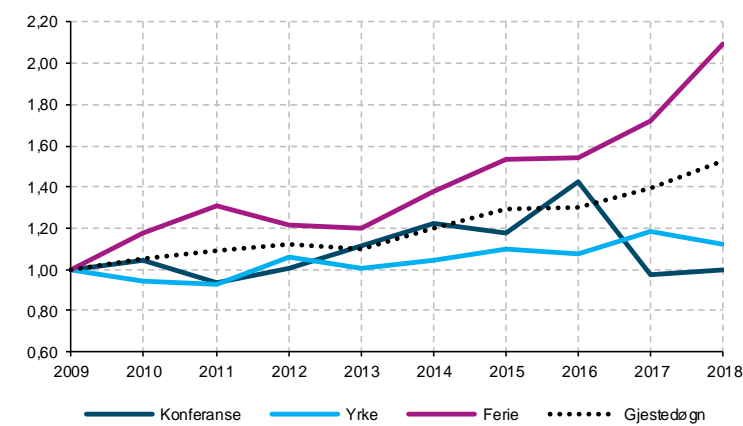
Kapasitet - Bergen



Gjestedøgn per segment og solgte romdøgn - Bergen



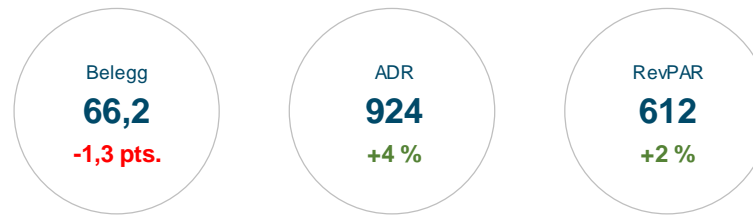
Relativ utvikling per segment - Bergen



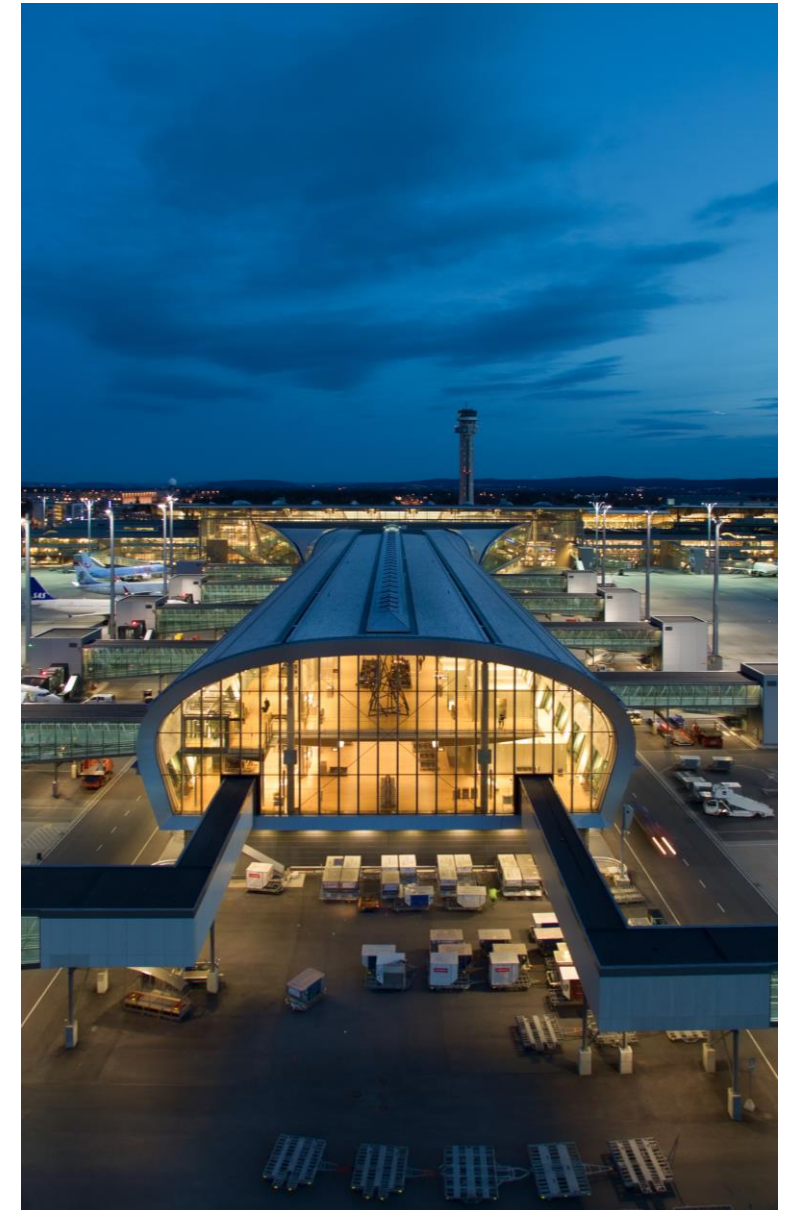
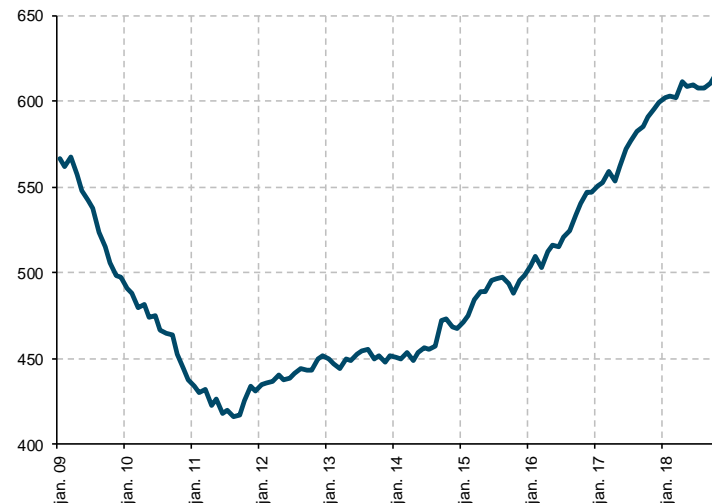
Gardermoen

Kraftig tilbakegang av internasjonale gjester til Gardermoen. Veksten i norske konferansegjester bidrar til en positiv pris- og RevPAR økning. RevPAR veksten på Gardermoen (Ullensaker kommune) fortsetter, drevet frem av prisøkning fra bedre betalende konferansegjester. Siste året med fall i RevPAR på Gardermoen var i 2011.

- Sterkt siste halvår på konferansemarkedet, opp 15,1 prosent siste halvår. Totalt var det en økning i 2018 på 11,1 prosent.
- Etter en tilbakegang i yrkestrafikken i 1. halvår, øket dette segmentet igjen i 2. halvår med 5,7 prosent. Totalt for året var det en tilbakegang på 1,7 prosent.
- Feriemarkedet gikk tilbake med 0,9 prosent i 2018. Første halvår startet positivt med en vekst på over 8 prosent, men andre halvår hadde en stor tilbakegang 8,2
- Det var en forholdsvis stort fall i internasjonalgjester med en tilbakegang på 9,9 prosent. Antall nasjonale gjester økte i 2018 med 5,7 prosent.
- Den sterke prisveksten har trolig en sammenheng med nye rom i den midtre og øvre delen av markedet, men først og fremst vridningen av markedsmiksen fra ferie til yrke og konferanse, som bidrar til økte priser.
- Antall solgte romdøgn økte 2. halvår med 4,6 prosent, totalt for 2018 var det en økning på 2,7 prosent.
- Det kommer trolig ikke mange nye rom inn i markedet på Gardermoen i 2019/2020, men kapasiteten øker noe i 2019 pga. overheng fra 2018 (hotellrom som kom inn i løpet av 2018).
- Passasjerveksten ved Oslo Lufthavn var i 2018 på 3,8 prosent.
- Økt kapasitet i Oslo og Skedsmo vil bidra til økt konkurranse, og man kan forvente en ytterligere reduksjon belegget i 2019.



12-måneders rullende RevPAR - Gardermoen



Bilde: Oslo Lufthavn, Foto: Avinor – Espen Solli.

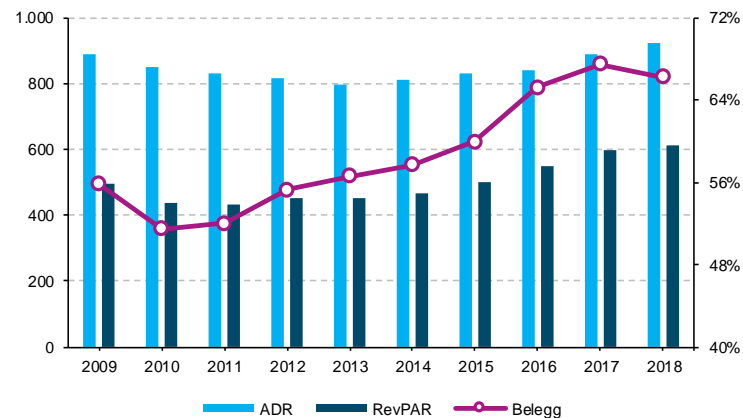
Oversiktstabell - Gardermoen

Gardermoen	2017	2018	Endr.	Pros.
Nasjonale*	739	774	36	4,8 %
Internasjonale*	253	229	-24	-9,6 %
Konferanse*	253	276	23	9,2 %
Yrke*	431	421	-10	-2,4 %
Ferie*	308	306	-2	-0,5 %
Gjestedøgn*	992	1.003	11	1,1 %
Solgte rom*	741	754	13	1,8 %
Romkap.*	1.097	1.138	41	3,8 %
Losji**	658	697	39	5,9 %
Belegg	67,5 %	66,2 %	-1,3 %	-1,9 %
ADR***	889	924	35	4,0 %
RevPAR***	600	612	12	2,0 %

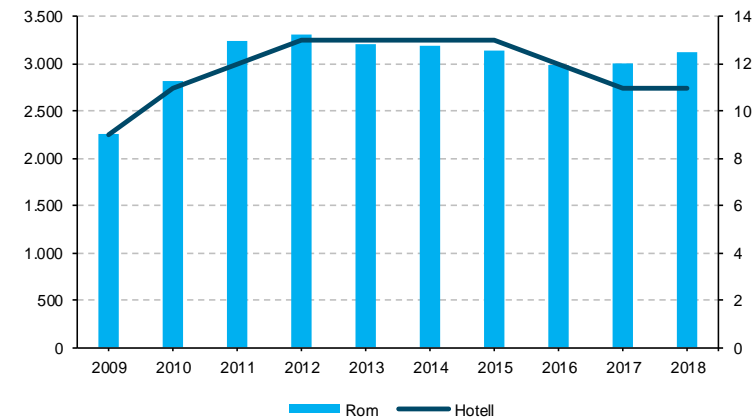
* Tall i tusen.
 ** Losjomsetningen er oppgitt i norske kroner og er nominelle. Tall i millioner.
 *** ADR og RevPAR er oppgitt i norske kroner og er nominelle. Hele tall.

Kilde: Statistikknett og Hotelia.

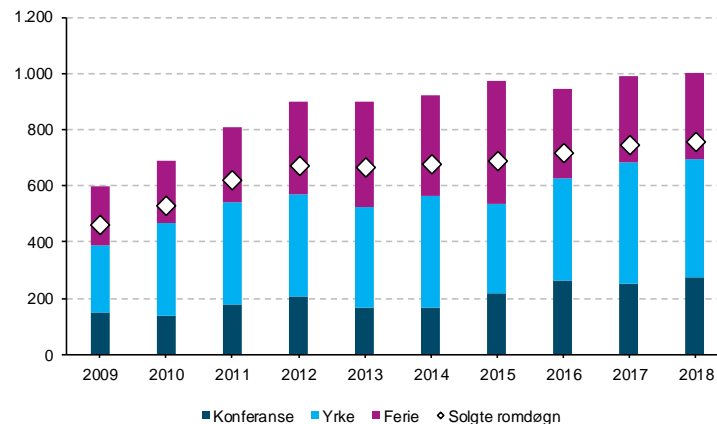
Nøkkel tall - Gardermoen



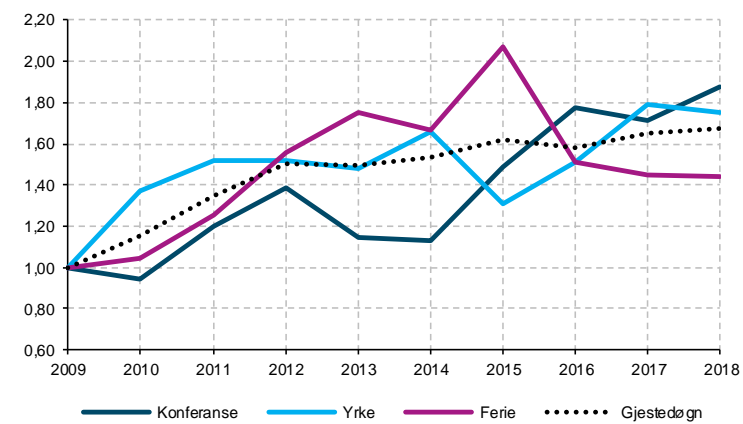
Kapasitet - Gardermoen



Gjestedøgn per segment og solgte romdøgn - Gardermoen



Relativ utvikling per segment - Gardermoen



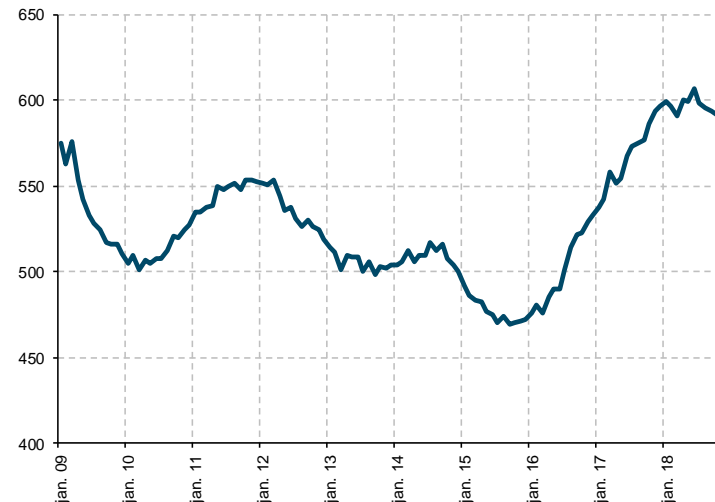
Trondheim

Etter flere år med oppgang ble det en liten tilbakegang i Trondheim i 2018. Tilbakegangen har i stor grad kommet i 2. halvår. Alle måneder i 2. halvår har færre solgte romdøgn og lavere priser. Spesielt har tilbakegangen i konferansesegmentet vært kraftig.

- Antall solgte romdøgn ble redusert med 4,7 prosent i 2. halvår. Totalt i 2018 ble antall solgte romdøgn redusert med 1,3 prosent.
- Den positive veksten i yrkesmarkedet vedvarer, opp 4,7 prosent i 2. halvår. Økningen totalt i 2018 ble 7,4 prosent.
- Etter en liten oppgang på feriemarkedet i 1. halvår, ble det en tilbakegang i 2. halvår på 3,8 prosent. Totalt kun en liten nedgang på ned 0,6 prosent i 2018.
- Den svært negative utviklingen på konferansemarkedet videreføres i 2. halvår. Total nedgang på dette segmentet i 2018 var hele 31,2 prosent. Noe av årsaken til nedgangen kan skyldes fortregning av konferansegjester (boende) for yrkesgjester. Nedgangen er imidlertid så stor at noe trolig kan skyldes feilregistrering.
- Det var en tilbakegang både nasjonale- og internasjonale gjester i 2. halvår hhv. ned 5,0 prosent og 2,6 prosent. For året totalt var endringen hhv. -2,3 prosent og -2,6 prosent.
- «Nye» Britannia Hotel gjenåpner i april 2019 med 257 rom. Dette vil bidra til at den årlige kapasiteten i Trondheim øker med nærmere 100.000 rom, dvs. en økning på i underkant av 8 prosent. Hotellet i seg selv vil trolig generere mer trafikk til Trondheim, men vil også ta tilbake gjester som konkurrentene har hatt til «låns» en periode. En kan trolig forvente en fall i belegg og gj.snittspris som trolig vil holde seg eller gå svakt opp.



12-måneders rullerende RevPAR - Trondheim



Bilde: Thon Hotel Nidaros, Trondheim.

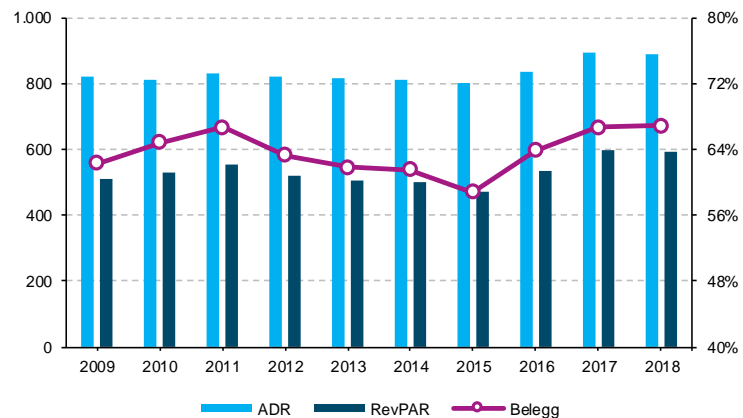
Oversiktstabell - Trondheim

Trondheim	2017	2018	Endr.	Pros.
Nasjonale*	994	971	-23	-2,3 %
Internasjonale*	169	164	-4	-2,5 %
Konferanse*	198	136	-62	-31,2 %
Yrke*	511	548	38	7,4 %
Ferie*	454	451	-3	-0,6 %
Gjestedøgn*	1.163	1.136	-27	-2,3 %
Solgte rom*	789	779	-10	-1,3 %
Romkap.*	1.182	1.165	-18	-1,5 %
Losji**	706	693	-13	-1,8 %
Belegg	66,7 %	66,9 %	0,1 %	0,2 %
ADR***	895	890	-5	-0,6 %
RevPAR***	597	595	-2	-0,4 %

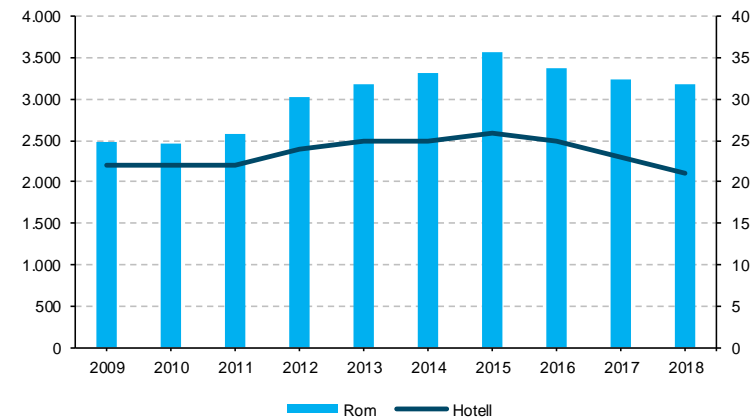
* Tall i tusen.
 ** Losjomsetningen er oppgitt i norske kroner og er nominelle. Tall i millioner.
 *** ADR og RevPAR er oppgitt i norske kroner og er nominelle. Hele tall.

Kilde: Statistikknett og Hotelia.

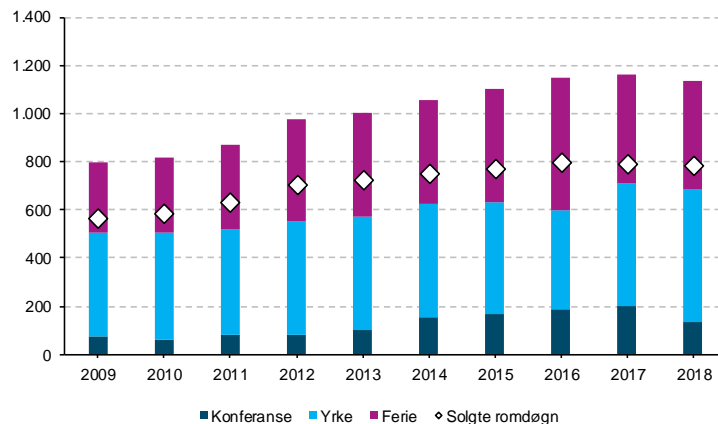
Nøkkel tall - Trondheim



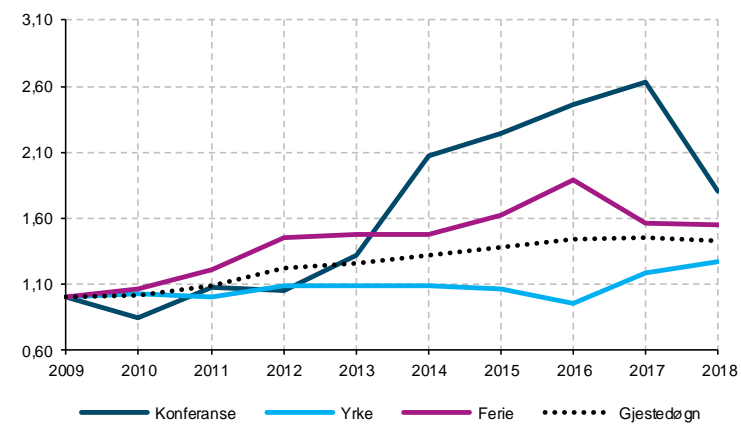
Kapasitet - Trondheim



Gjestedøgn per segment og solgte romdøgn - Trondheim



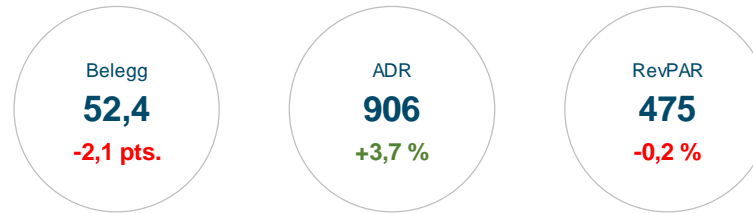
Relativ utvikling per segment - Trondheim



Stavanger

Stavanger viser svak tilbakegang i belegget, som i hovedsak skyldes at Radisson Blu Atlantic Hotel med sine 364 rom er tilbake i markedet. Antall solgte rom går svakt opp og gjennomsnittsprisen (ADR) løfter seg positivt med 3,7 prosent. RevPAR bunnet i 2016 på 445 kroner og henter seg svakt opp igjen til 475 kroner i 2018. Stavanger ligger på siste plass av de største byene, og har fremdeles en lang vei å gå for å komme opp på snittet i Norge som er på 531 kroner. Sammenligner vi med de andre større byene i Norge bør Stavanger tilbake på et nivå over 600 kroner i RevPAR.

- Radisson Blu Atlantic Hotel er tilbake i markedet etter å ha vært stengt i en lengere periode for renovering. Hotellet er totalrenovert og fremstår som et nytt hotellprodukt.
- Økningen i losjiovmsetningen på +10,1 prosent som vi registrerte i første halvår har stoppet opp. Konferanse- og ferie-/fritidsmarkedet går tilbake med hhv. 4,5 og 2,9 prosent, yrkessegmentet øker med forsiktig 0,1 prosent. Grunnet økning i solgte rom første halvår og en liten prisvekst øker losjiovmsetningen totalt med 5,3 prosent i 2018.
- RevPAR øker forsiktig med 0,2 prosent drevet av høyere priser. Inntrykket vårt, etter å bl.a. ha snakket med flere aktører, er at aktivitetene øker i næringslivet og bidrar til å løfte prisene generelt i Stavanger.
- Hotellaktørene i Stavanger har sammen med reiselivsorganisasjon Region Stavanger arbeidet i flere år målrettet med å øke omsetningen fra ferie- og konferansesegmentene. Dette er et langsiktig arbeid og resultatene forventes å komme mot slutten av 2019 og fremover i 2020.
- Det er noe mer positivitet hos aktørene i Stavanger og i 2019 forventes det en forsiktig vekst. Spesielt vil oljeservicebransjen øke fremover og yrkestrafikken vil trolig fortsette å øke. I 2019 vil Stavanger ikke ha oljemessen ONS, så august vil bli betydelig svakere.



12-måneders rullerende RevPAR - Stavanger



Bilde: Radisson Blu Atlantic Hotel, Stavanger.

Oversiktstabell - Stavanger

Stavanger	2017	2018	Endr.	Pros.
Nasjonale*	590	581	-9	-1,5 %
Internasjonale*	199	196	-3	-1,3 %
Konferanse*	66	63	-3	-4,5 %
Yrke*	402	402	1	0,1 %
Ferie*	321	312	-9	-2,9 %
Gjestedøgn*	788	777	-12	-1,5 %
Solgte rom*	564	573	8	1,5 %
Romkap.*	1.036	1.093	57	5,5 %
Losji**	493	519	26	5,3 %
Belegg	54,5 %	52,4 %	-2,1 %	-3,8 %
ADR***	873	906	33	3,7 %
RevPAR***	476	475	-1	-0,2 %

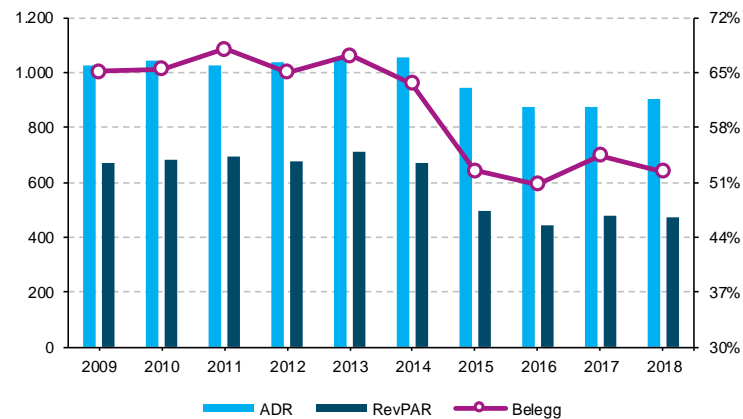
* Tall i tusen.

** Losjomsetningen er oppgitt i norske kroner og er nominelle. Tall i millioner.

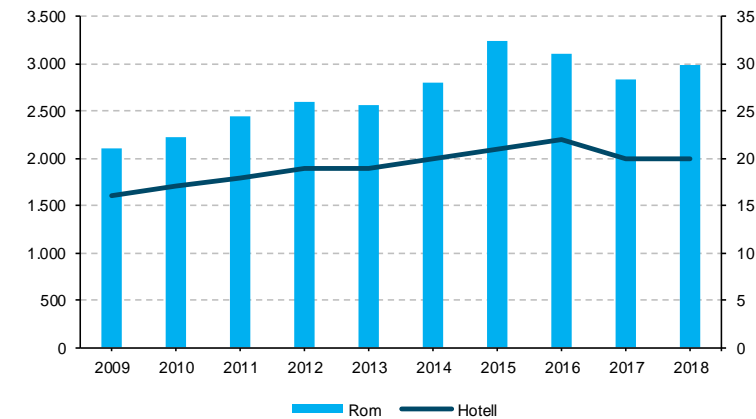
*** ADR og RevPAR er oppgitt i norske kroner og er nominelle. Hele tall.

Kilde: Statistikknett og Hotelia.

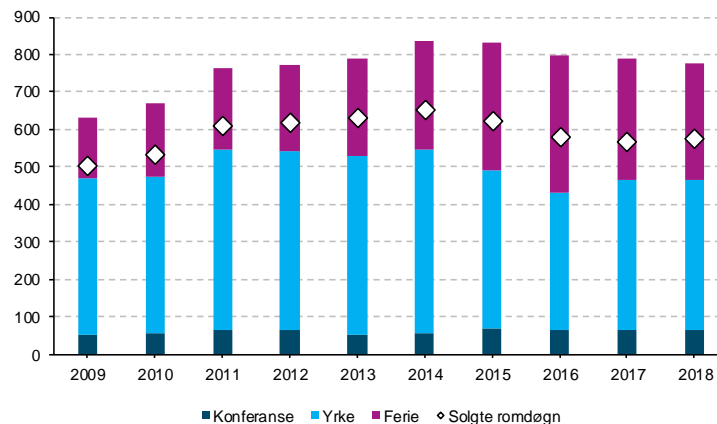
Nøkkeltall - Stavanger



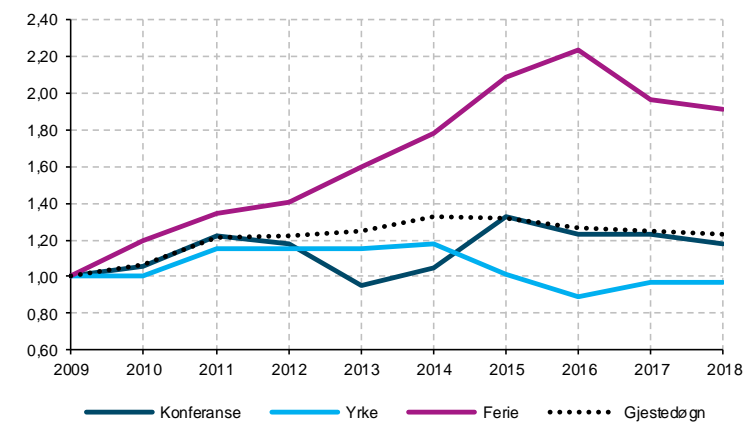
Kapasitet - Stavanger



Gjestedøgn per segment og solgte romdøgn - Stavanger



Relativ utvikling per segment - Stavanger



Tromsø

Tromsø fortsetter å levere gode tall, men opplever en svak nedgang i belegget. Dette skyldes et unaturlig høyt belegg i 2017 pga. hotellrom som var stengt for renovering og er kommet tilbake i markedet i 2018. Antall solgte rom øker med 3 prosent drevet frem av økningen i internasjonale gjestedøgn med hele 19,1 prosent. Det er bare Bergen med 37,7 prosent som har en høyere andel internasjonale gjester enn Tromsø sin andel på 37,7 prosent.

- Nordlysturismen er stabil i vintersesongen (januar – april). I disse månedene er det nå vanskelig å løfte belegget, da mange turister ønsker å bo i flere dager (3-5 dg) og fortrenger overnatting fra yrkes- og konferansemarkedet.
- Det er kun ferisegmentet som viser en solid økning i 2018. Konferanse- og yrkestrafikken holder seg relativt stabile. Første halvår økte losjiovmsetningen med 7,5 prosent, drevet av en vekst både på konferanse- og feriemarkedet. Andre halvår på 5 prosent først og fremst drevet av flere turister.
- Sommersesongen (mai – september) viser en god vekst på 5,6 prosent i antall solgte rom. Det er positivt for Tromsø etter flere år med mye ledig kapasitet i denne perioden. Totalt fortsetter feriemarkedet å øke også i 2018 (+8,1 prosent).
- Gjennomsnittsprisen (ADR) øker bl.a. som en følge av flere gjestedøgn fra det internasjonale ferisegmentet. Det er en svært høy prisvekst i høysesong (desember – mars).
- Det er ikke forventet noen ny kapasitet i markedet i løpet av 2019, og det høye RevPAR-nivået vil trolig vedvare.
- I 2019 er innbooking forholdsvis god og Tromsø regner fortsatt med en økning i antall solgte rom. Fokus fra bransjen og Visit Tromsø er å øke belegget i sommermånedene, hvor prosjektet «Sommer i Nord» er lansert.



12-måneders rullende RevPAR - Tromsø



Bilde: Comfort Hotel Xpress Tromsø, Tromsø.

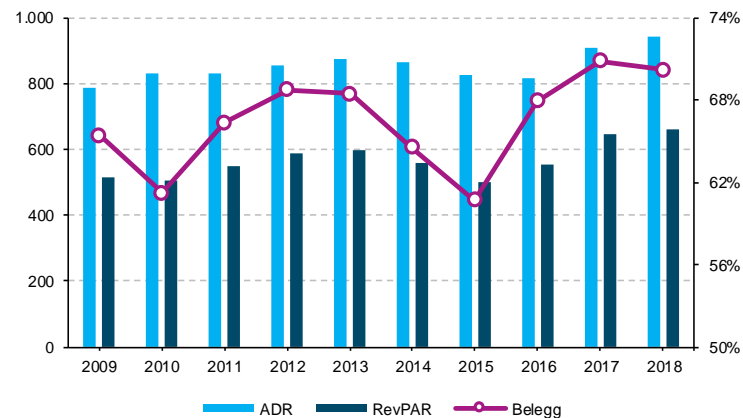
Oversiktstabell - Tromsø

Tromsø	2017	2018	Endr.	Pros.
Nasjonale*	564	552	-12	-2,2 %
Internasjonale*	279	332	53	19,1 %
Konferanse*	99	103	3	3,4 %
Yrke*	294	296	1	0,5 %
Ferie*	450	486	36	8,1 %
Gjestedøgn*	843	884	41	4,9 %
Solgte rom*	564	581	17	3,0 %
Romkap.*	797	828	31	3,9 %
Losji**	513	547	33	6,5 %
Belegg	70,8 %	70,2 %	-0,6 %	-0,9 %
ADR***	909	941	31	3,4 %
RevPAR***	644	660	16	2,5 %

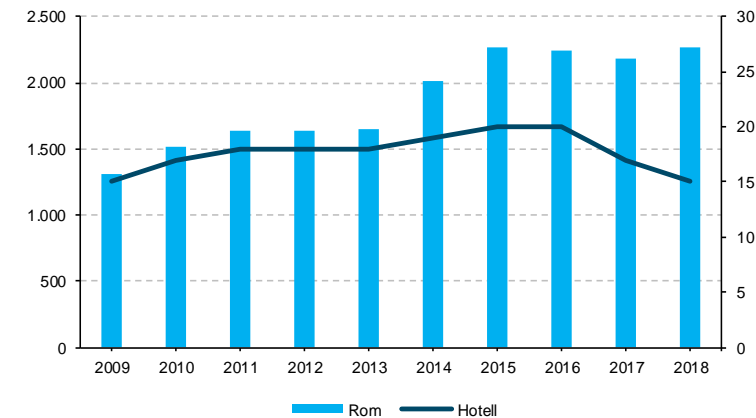
* Tall i tusen.
 ** Losjomsetningen er oppgitt i norske kroner og er nominelle. Tall i millioner.
 *** ADR og RevPAR er oppgitt i norske kroner og er nominelle. Hele tall.

Kilde: Statistikknett og Hotelia.

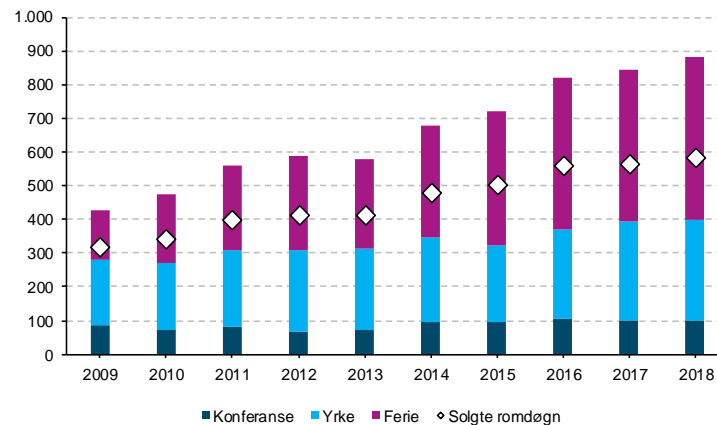
Nøkkel tall - Tromsø



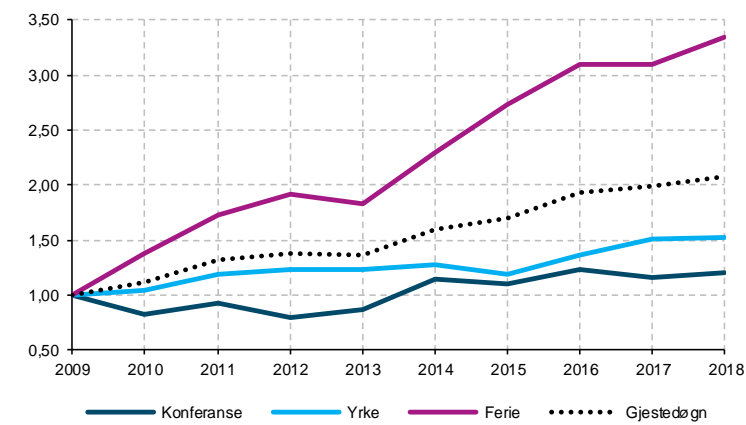
Kapasitet - Tromsø



Gjestedøgn per segment og solgte romdøgn - Tromsø



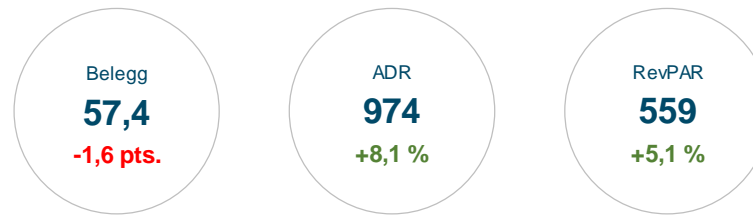
Relativ utvikling per segment - Tromsø



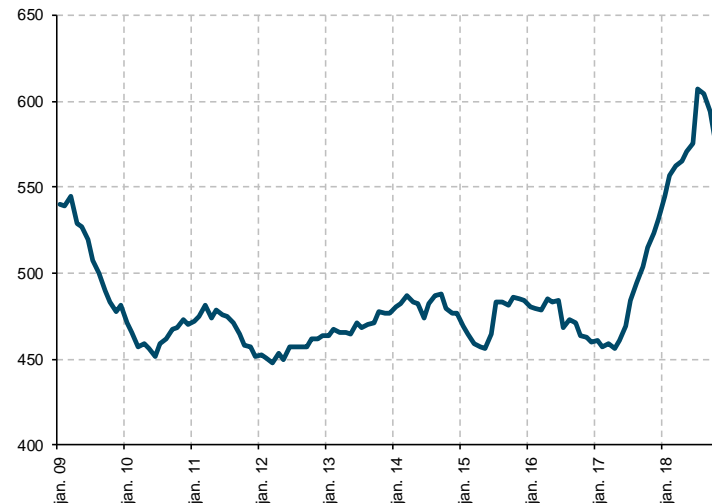
Kristiansand

Romkapasiteten har øket forholdsvis mye i forhold til 2017 med 5,1 prosent i et lite hotellmarked. Dette skyldes bl.a. at alle rom på Radisson Blu Hotel Caledonien/Dronningen Hotel er tilbake i markedet og nye Thon Hotel Parken som åpnet i mai er inne i markedet. Som følge av dette har de siste månedene i 2018 falt betydelig i belegg. Året totalt ble «rødt» av sommeren i Kristiansand, i juni økte antall solgte romdøgn med nær 40 prosent og i juli var det en vekst på over 20 prosent.

- I forrige rapport poengterte Hotelia at endringene i Kristiansand, innenfor de ulike segmentene, er så store at det kan tyde på at det kan være noen feilrapportering mellom segmentene. Tendensene i 1. halvår vedvarer i 2. halvår, så det kan virke som om at tallene viser et korrekt bilde av markedsutviklingen.
- Det er igjen norske feriegjester som «redder» Kristiansand. Totalt økte ferietrafikken med hele 35,8 prosent. I 1. halvår var veksten 59,6 prosent i 2. halvår 23,6 prosent. Norske gjestedøgn økte i løpet av året med 3,6 prosent.
- Yrkesmarkedet gikk i 2. halvår ned med 28,2 prosent. I første halvår var reduksjonen 14,2 prosent. Totalt var det en tilbakegang på hele 22,2 prosent i 2018.
- Konferansemarkedet hadde i 2. halvår en tilbakegang på 9,1 prosent. I 1. halvår var reduksjonen 16,7 prosent. En total tilbakegang i 2018 på 12,9 prosent.
- Antall solgte romdøgn økte med hele 12,2 prosent 1. halvår. I 2. halvår var det en tilbakegang på 5,8 prosent. Totalt var det en vekst 2,2 prosent.
- Belegget utenfor sommersesongen faller nå kraftig og høsten 2018 viste et belegg på langt under 50 % for oktober november og desember. For 2019 antar vi at mønsteret vil bli det samme, men at Kristiansand vil slite enda mer utenfor sommersesongen pga. mer kapasitet.



12-måneders rullerende RevPAR - Kristiansand



Bilde: Radisson Blu Caledonien Hotel, Kristiansand.

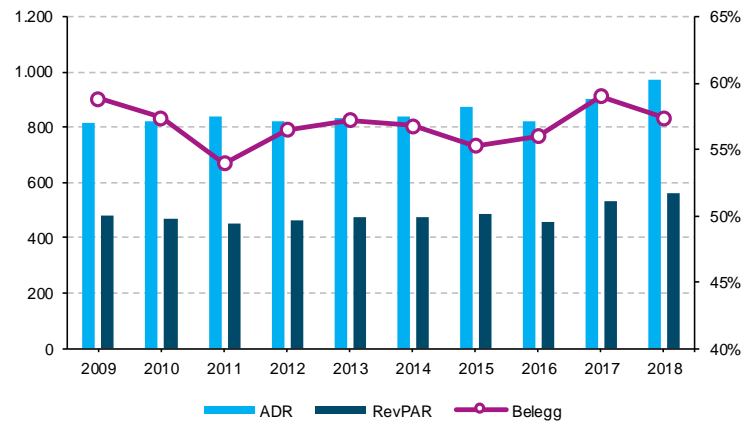
Oversiktstabell - Kristiansand

Kristiansand	2017	2018	Endr.	Pros.
Nasjonale*	476	493	17	3,5 %
Internasjonale*	42	39	-3	-8,2 %
Konferanse*	40	35	-5	-12,8 %
Yrke*	263	205	-58	-22,2 %
Ferie*	215	292	77	35,8 %
Gjestedøgn*	518	532	13	2,6 %
Solgte rom*	325	332	7	2,2 %
Romkap.*	550	578	28	5,1 %
Losji**	293	323	31	10,5 %
Belegg	59,0 %	57,4 %	-1,6 %	-2,8 %
ADR***	901	974	73	8,1 %
RevPAR***	532	559	27	5,1 %

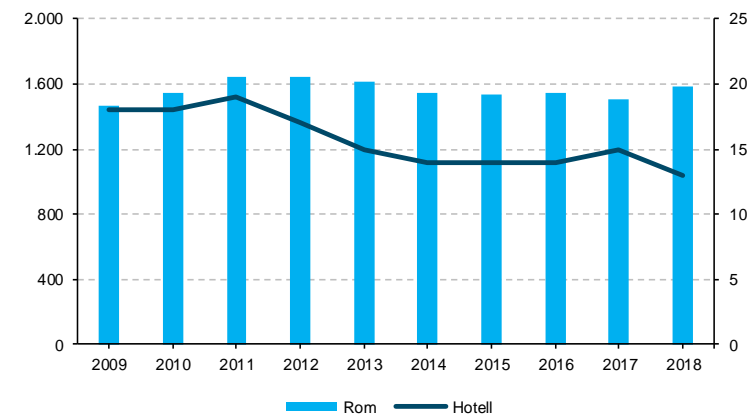
* Tall i tusen.
 ** Losjjetilsetningen er oppgitt i norske kroner og er nominelle. Tall i millioner.
 *** ADR og RevPAR er oppgitt i norske kroner og er nominelle. Hele tall.

Kilde: Statistikknett og Hotelia.

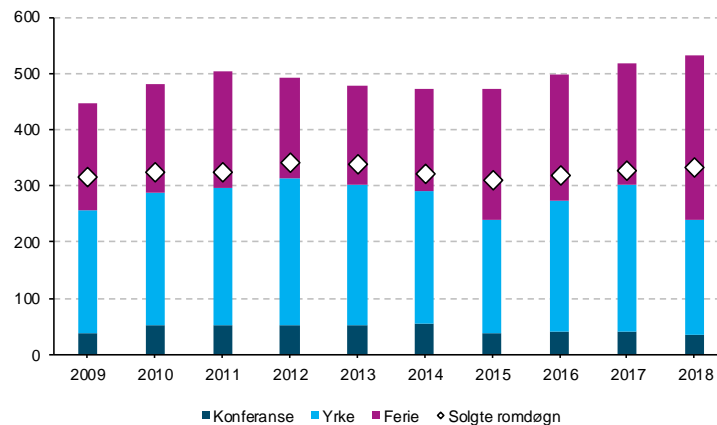
Nøkkel tall - Kristiansand



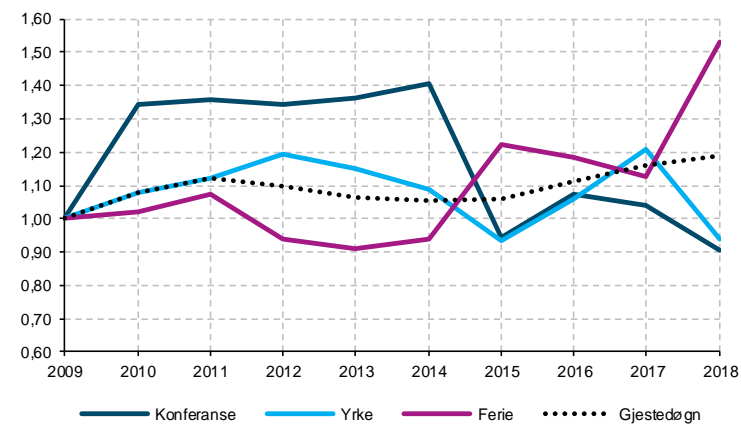
Kapasitet - Kristiansand



Gjestedøgn per segment og solgte romdøgn - Kristiansand



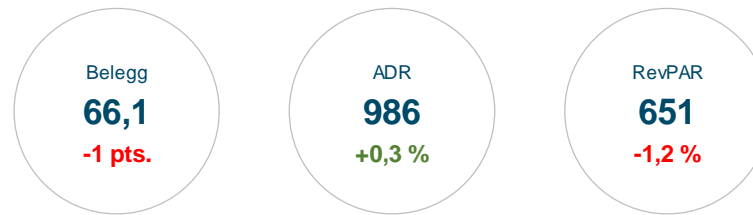
Relativ utvikling per segment - Kristiansand



Bodø

Bodø kan vise til en sterk økning i antall solgte hotellrom de siste årene, med en gjennomsnittlig vekst på 3,5 prosent de siste 10 årene. I 2018 ser vi tendensen til en liten avmatning i markedet og antall solgte rom øker kun med 2,5 prosent og losjionsetningen med 2,9 prosent

- Rullende utvikling i RevPAR har de siste årene vist en jevn og god utvikling, men den positive utviklingen har stoppet opp og RevPAR har falt med 1,2 prosent i 2018. Hovedårsaken til dette er lavere etterspørsel i andre halvår; ned 1,3 prosent. I første halvår var det en vekst på 7,5 prosent. I tillegg har rom som har vært stengt for renovering i 2017 kommet tilbake i 2018, og tilført markedet en kapasitetsøkning på 4,2 prosent. Det påvirker belegget negativt med 1 prosentpoeng.
- Totalt i 2018 øker feriesegetmentet med 0,4 prosent, yrke med 2,7 prosent, konferansesegmentet viser en god økning på 4,9 prosent.
- Feriesegetmentet er det segmentet som har hatt størst vekst de siste 10 årene, opp 91 prosent. Yrkessegmentet er også solid og øker med 46 prosent, mens konferanse «kun» øker med 23 prosent.
- Bodø har hatt en god prisutvikling. Bare Oslo og Tromsø av de største byene har høyere priser. Årsaken er den solide økningen i yrkestrafikken og et høyt belegg i høstmånedene.
- Den store Nato-øvelsen «Trident Juncture» var positivt for belegget i byen, men omfanget gjorde trolig at en del konferanserom ikke ble solgt pga. mangel på hotellrom.
- For 2019 forventer bransjen fremdeles en utflating av belegget.



12-måneders rullerende RevPAR - Bodø



Bilde: Clarion Collection Hotel Grand Bodø, Bodø.

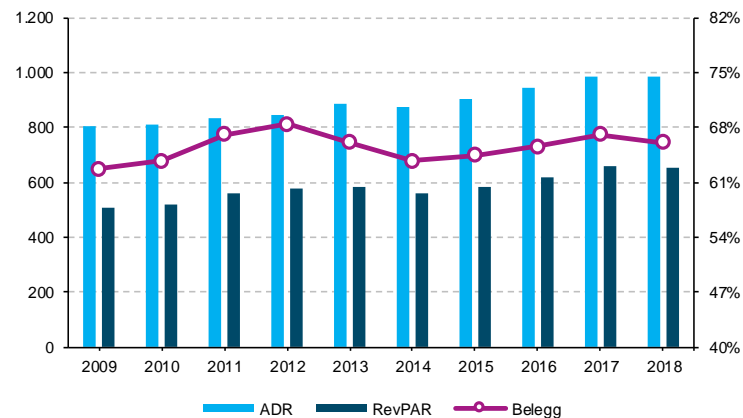
Oversiktstabell - Bodø

Bodø	2017	2018	Endr.	Pros.
Nasjonale*	273	279	6	2,2 %
Internasjonale*	49	50	1	1,3 %
Konferanse*	44	46	2	4,9 %
Yrke*	147	151	4	2,7 %
Ferie*	131	132	1	0,4 %
Gjestedøgn*	322	329	7	2,1 %
Solgte rom*	236	241	6	2,5 %
Romkap.*	351	366	15	4,2 %
Losji**	231	238	7	2,9 %
Belegg	67,1 %	66,1 %	-1,0 %	-1,6 %
ADR***	983	986	3	0,3 %
RevPAR***	660	651	-8	-1,2 %

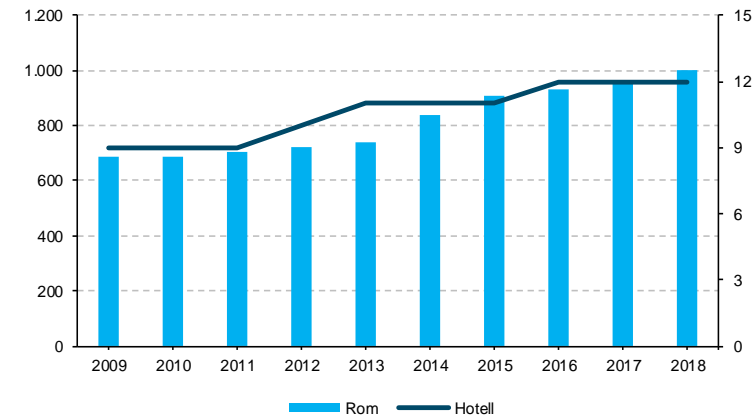
* Tall i tusen.
 ** Losjomsetningen er oppgitt i norske kroner og er nominelle. Tall i millioner.
 *** ADR og RevPAR er oppgitt i norske kroner og er nominelle. Hele tall.

Kilde: Statistikknett og Hotelia.

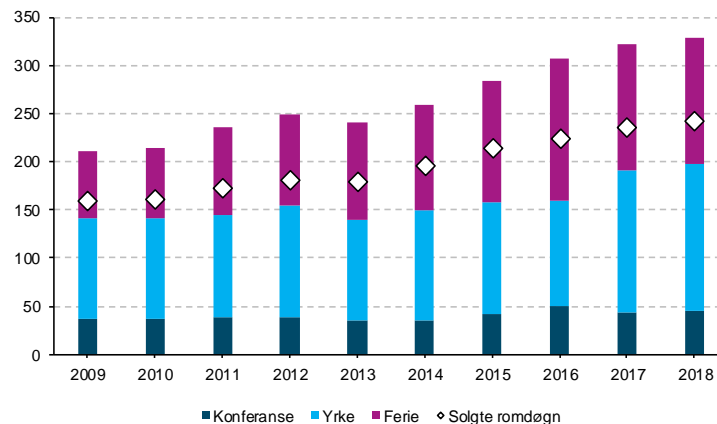
Nøkkel tall - Bodø



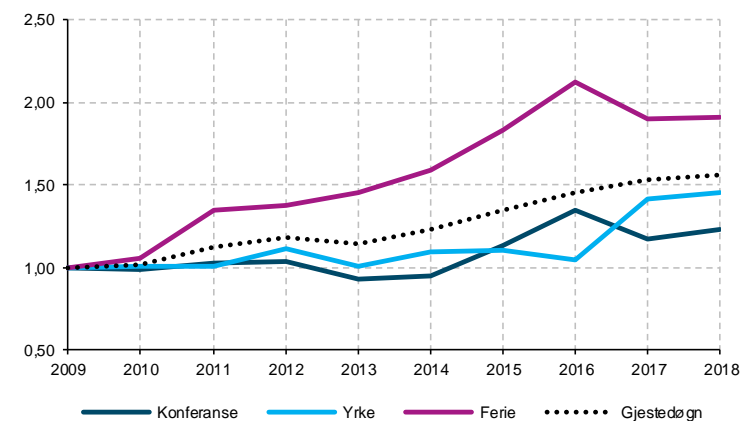
Kapasitet - Bodø



Gjestedøgn per segment og solgte romdøgn - Bodø



Relativ utvikling per segment - Bodø





MARKEDSTALL SVERIGE

Statistikk over Sverige, Stockholm,
Göteborg og Malmö

Sverige

Sverige	2017	2018	Endr.	Pros.
Nasjonale*	27.238	27.871	633	2,3 %
Internasjonale*	9.382	9.966	584	6,2 %
Konferanse*	2.138	2.208	70	3,3 %
Yrke*	11.000	11.136	136	1,2 %
Ferie*	10.465	11.106	641	6,1 %
Gjestedøgn*	36.621	37.837	1.217	3,3 %
Solgte rom*	23.603	24.450	847	3,6 %
Romkap.*	40.541	42.010	1.469	3,6 %
Losji**	23.921	25.190	1.269	5,3 %
Belegg	58,2 %	58,2 %	0,0 %	0,0 %
ADR***	1.013	1.030	17	1,7 %
RevPAR***	590	600	10	1,6 %

* Tall i tusen.

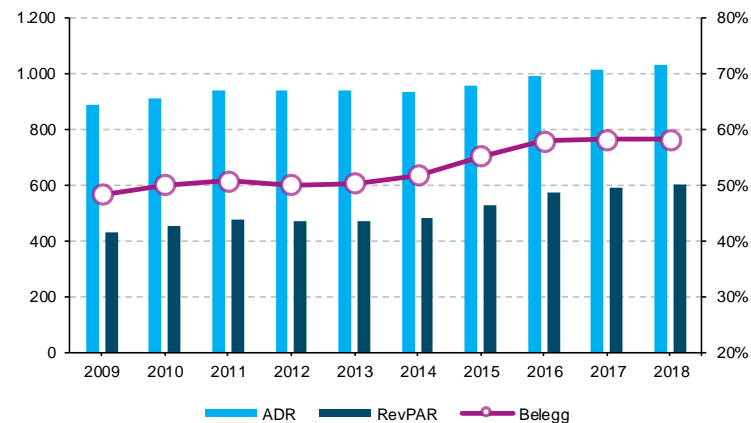
** Losjomsetningen er oppgitt i svenske kroner og er nominelle. Tall i millioner.

*** ADR og RevPAR er oppgitt i svenske kroner og er nominelle. Hele tall.

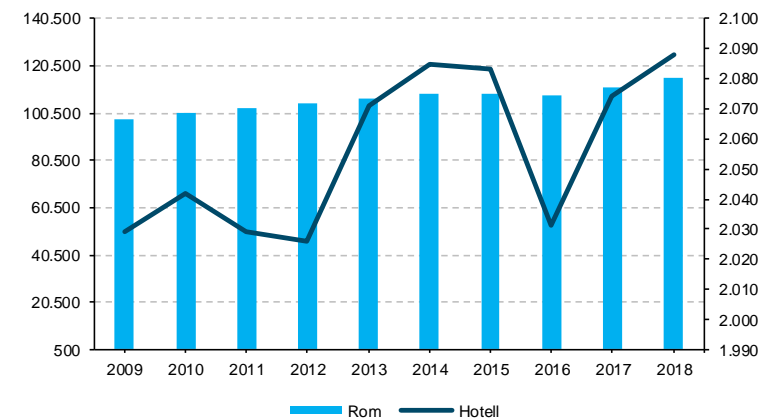
Tall for nasjonalitet viser gjestedøgn / Tall for segmenter viser romdøgn.

Kilde: SCB og Hotelia.

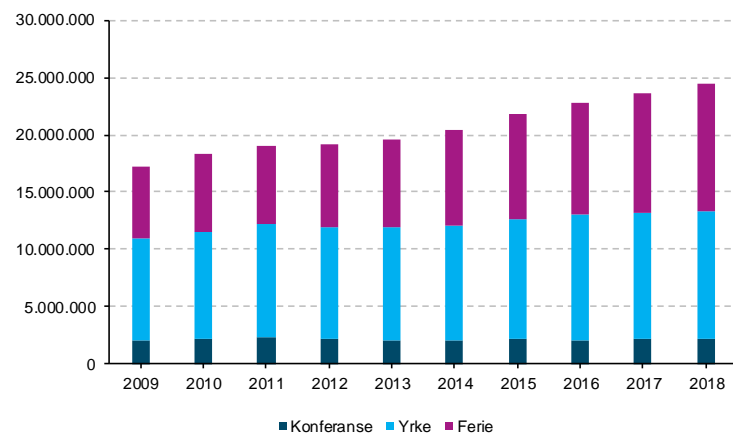
Nøkkeltall - Sverige



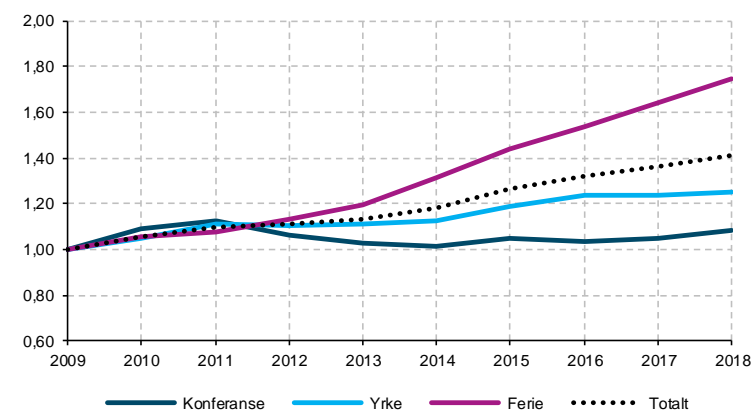
Kapasitet - Sverige



Gjestedøgn per segment og solgte romdøgn - Sverige



Relativ utvikling per segment - Sverige



Stockholm

Stockholm	2017	2018	Endr.	Pros.
Nasjonale*	4.966	4.998	32	0,6 %
Internasjonale*	3.720	4.032	312	8,4 %
Konferanse*	294	284	-10	-3,5 %
Yrke*	2.701	2.768	67	2,5 %
Ferie*	2.519	2.743	224	8,9 %
Gjestedøgn*	8.686	9.030	344	4,0 %
Solgte rom*	5.515	5.795	281	5,1 %
Romkap.*	7.741	8.211	470	6,1 %
Losji**	6.798	7.141	343	5,0 %
Belegg	71,2 %	70,6 %	-0,7 %	-0,9 %
ADR***	1.233	1.232	-1	0,0 %
RevPAR***	878	870	-8	-1,0 %

* Tall i tusen.

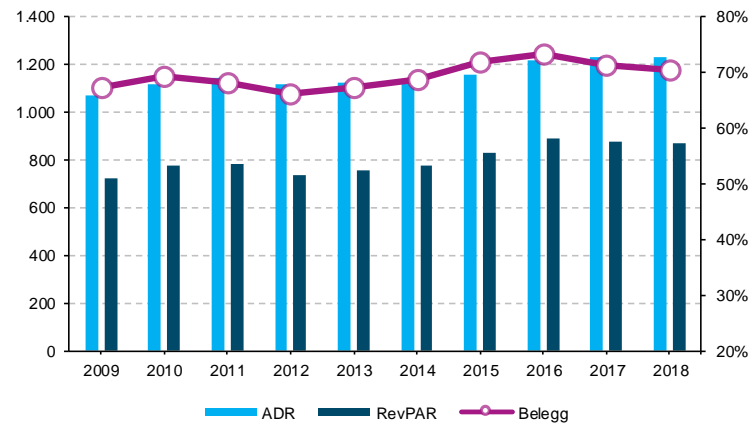
** Losjomsetningen er oppgitt i svenske kroner og er nominelle. Tall i millioner.

*** ADR og RevPAR er oppgitt i svenske kroner og er nominelle. Hele tall.

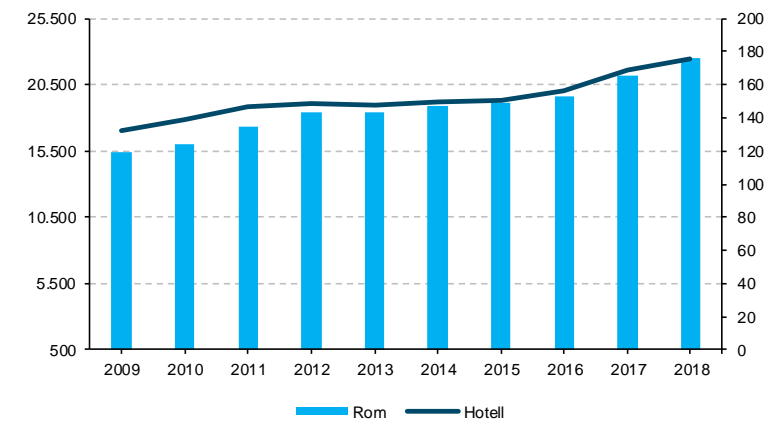
Tall for nasjonalitet viser gjestedøgn / Tall for segmenter viser romdøgn.

Kilde: SCB og Hotelia.

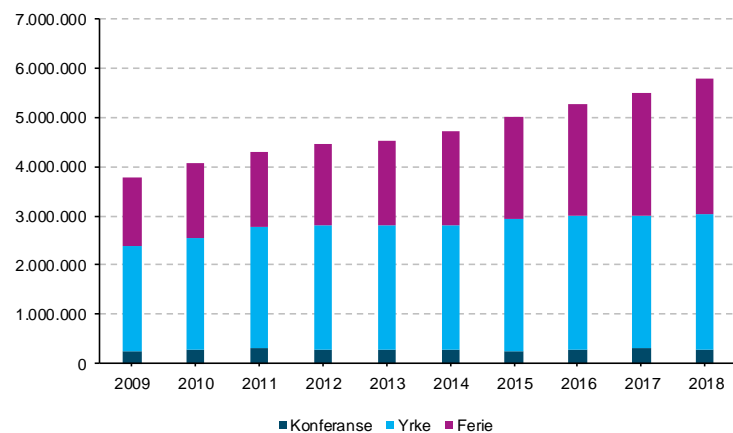
Nøkkel tall - Stockholm



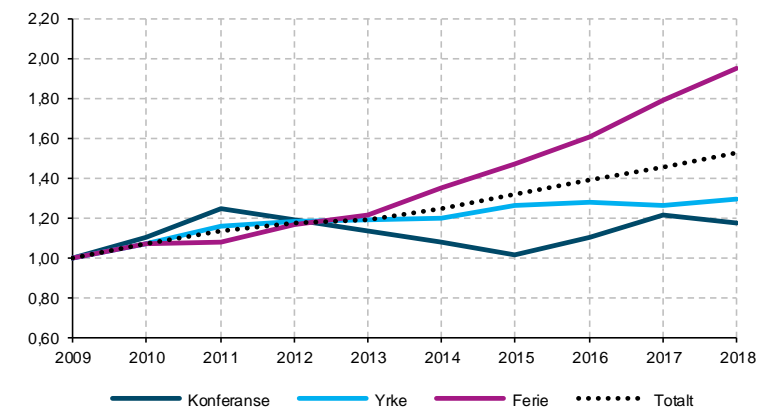
Kapasitet - Stockholm



Gjestedøgn per segment og solgte romdøgn - Stockholm



Relativ utvikling per segment - Stockholm



Göteborg

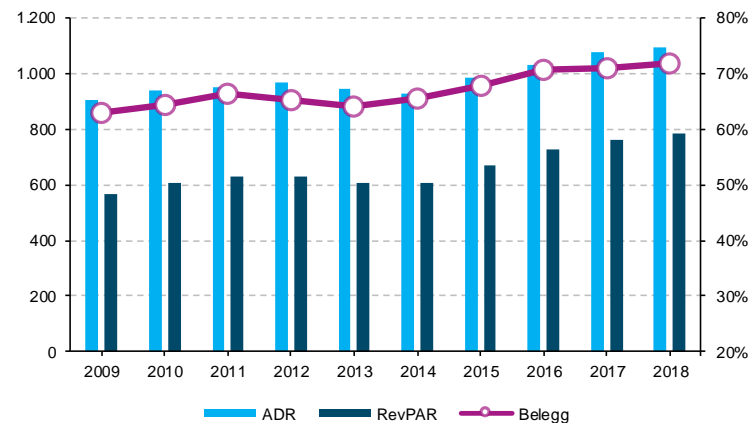
Göteborg	2017	2018	Endr.	Pros.
Nasjonale*	2.579	2.608	29	1,1 %
Internasjonale*	1.180	1.203	23	2,0 %
Konferanse*	125	179	54	43,0 %
Yrke*	1.213	1.131	-82	-6,8 %
Ferie*	1.045	1.096	52	4,9 %
Gjestedøgn*	3.759	3.811	52	1,4 %
Solgte rom*	2.383	2.406	23	1,0 %
Romkap.*	3.353	3.344	-9	-0,3 %
Losji**	2.561	2.627	66	2,6 %
Belegg	71,1 %	71,9 %	0,9 %	1,2 %
ADR***	1.075	1.092	17	1,6 %
RevPAR***	764	785	22	2,9 %

* Tall i tusen.
 ** Losjomsetningen er oppgitt i svenske kroner og er nominelle. Tall i millioner.
 *** ADR og RevPAR er oppgitt i svenske kroner og er nominelle. Hele tall.

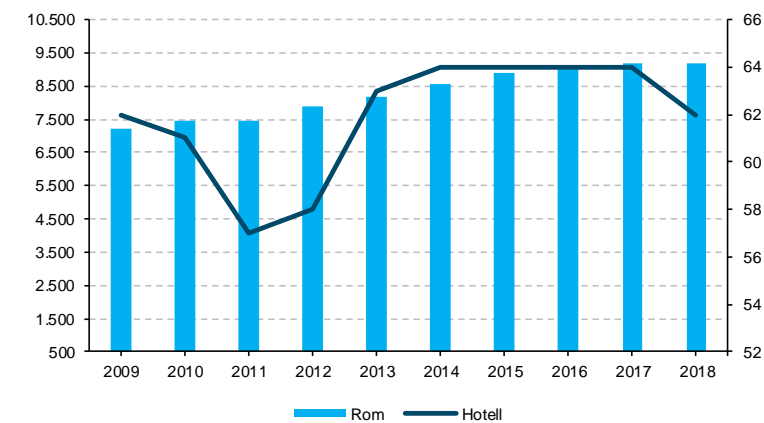
Tall for nasjonalitet viser gjestedøgn / Tall for segmenter viser romdøgn.

Kilde: SCB og Hotelia.

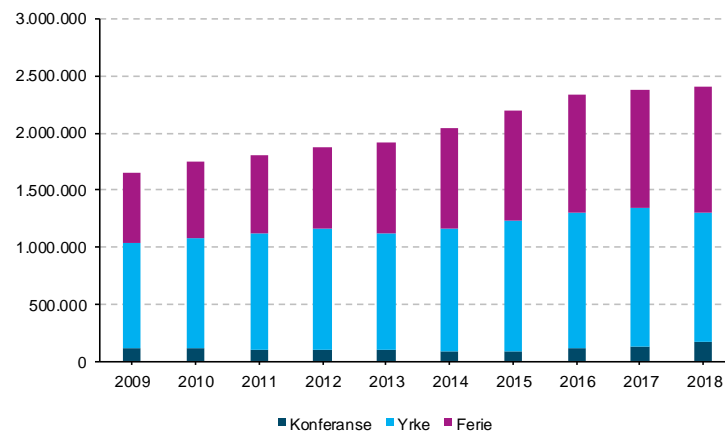
Nøkeltall - Göteborg



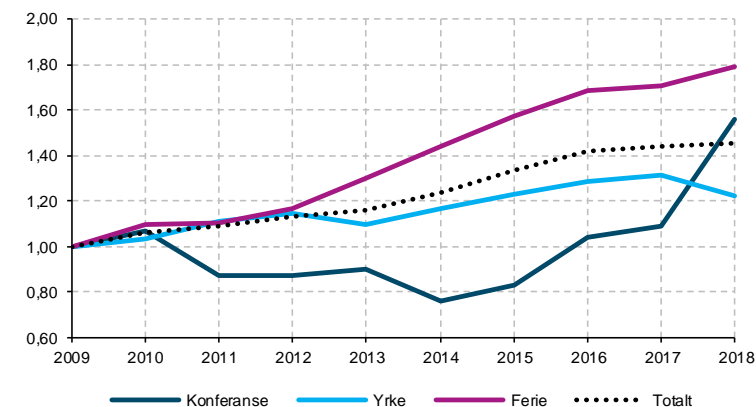
Kapasitet - Göteborg



Gjestedøgn per segment og solgte romdøgn - Göteborg



Relativ utvikling per segment - Göteborg



Malmö

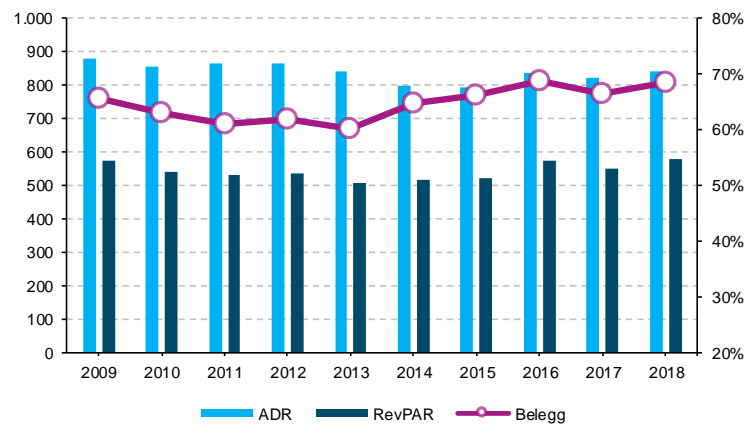
Malmö	2017	2018	Endr.	Pros.
Nasjonale*	1.275	1.269	-6	-0,4 %
Internasjonale*	492	557	65	13,3 %
Konferanse*	73	79	6	8,6 %
Yrke*	596	619	23	3,8 %
Ferie*	489	494	5	1,1 %
Gjestedøgn*	1.767	1.826	60	3,4 %
Solgte rom*	1.158	1.192	34	2,9 %
Romkap.*	1.740	1.741	1	0,1 %
Losji**	954	1.004	50	5,3 %
Belegg	66,5 %	68,5 %	1,9 %	2,9 %
ADR***	824	842	18	2,2 %
RevPAR***	548	577	29	5,2 %

* Tall i tusen.
 ** Losjomsetningen er oppgitt i svenske kroner og er nominelle. Tall i millioner.
 *** ADR og RevPAR er oppgitt i svenske kroner og er nominelle. Hele tall.

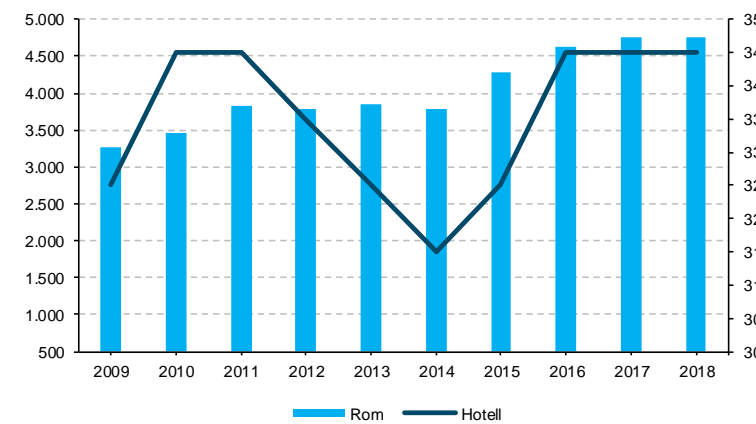
Tall for nasjonalitet viser gjestedøgn / Tall for segmenter viser romdøgn.

Kilde: SCB og Hotelia.

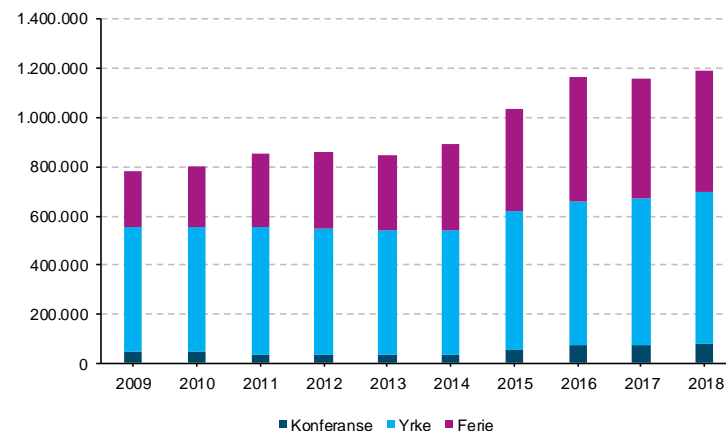
Nøkkeltall - Malmö



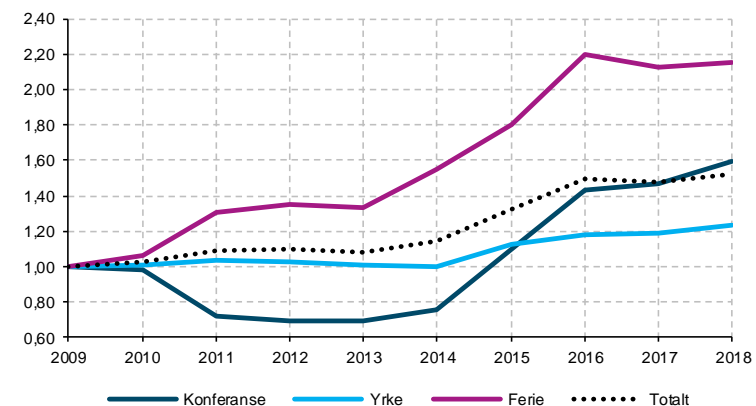
Kapasitet - Malmö



Gjestedøgn per segment og solgte romdøgn - Malmö



Relativ utvikling per segment - Malmö





**Hotell som en del av
byutvikling**

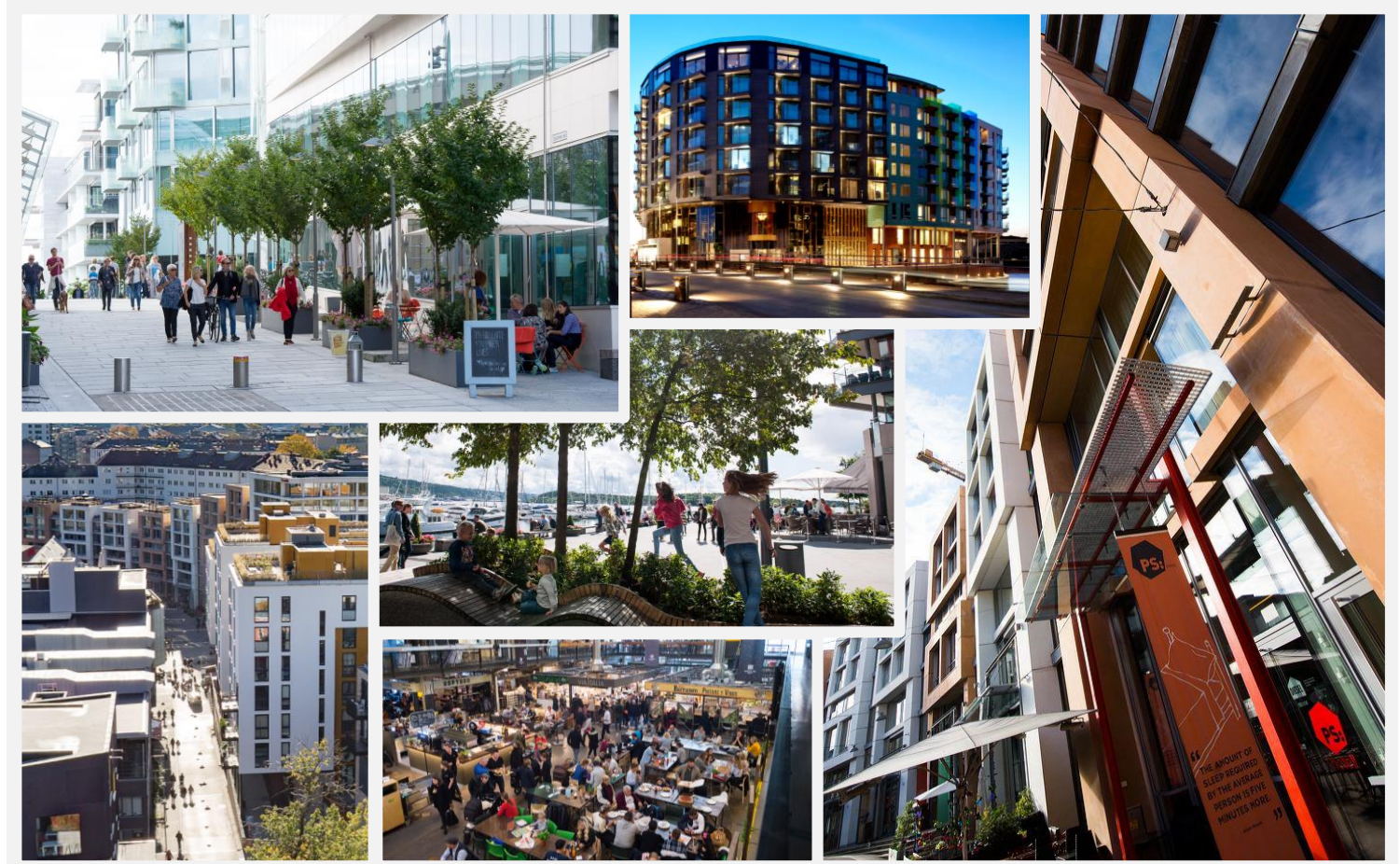
Har hoteller noe med byutvikling å gjøre?

Hotelia har i sine markedsrapporter ofte et tema som belyses, I vår forrige rapport diskuterte vi utviklingen i Bergen, i denne rapporten ser vi på hotell som en del av byutviklingen. I forbindelse med våre mange oppdrag med vurdering av nye hotellprosjekt rundt i hele Norge, opplever vi stadig oftere at hotell er en viktig del av attraksjonskraften og den totale lønnsomheten til større og mindre utviklingsprosjekt for bydeler, knutepunkt og business hubs. Derfor har vi bedt en av de fremste byutviklere Gunnar Bøyum i Aspelin Ramm, om å komme med sine refleksjoner rundt tema.

Byer er et mosaikkbilde med boliger, arbeidsplasser, kultur, sport, turisme men også hoteller. Hoteller utgjør i dag en viktig del av de fleste store byutviklingsprosjektene.

Hvorfor gjør de det? Jo, fordi hoteller tilfører et sted mer enn bare overnattinger. Hoteller representerer i et bybilde et 24/7 tilbud. Det bidrar til levende områder og har også et positivt sikkerhetsaspekt. Dagens byutviklingsprosjekter søker hoteller som skal ha funksjonen til de gamle Stadshotellene som vi kjenner fra eldre svenske filmer. Hotellet som byens (eller bydelens) samlingspunkt.

Se bare til Stockholm hvor hotelletableringer som At Sixt og The Sign har vært starten på transformasjon av eldre litt «slitte» områder til nye mer levende byområder. Etter at hotellene er etablert har byutviklingen kommet etter med nye arbeidsplasser, boliger og annet.



Hotellene blir områdets «servicehub». Bedrifter kan nedskalere egen møteromskapasitet og få avlastning på møtetopper fra hotellene. På Vulkan i Oslo har ikke kontorleitetakerne kantine, men spiser lunch på PS Hotell. At PS Hotell er en arbeidstreningsarena for unge mennesker gjør det enda mer nyttig i et samfunnsperspektiv.

Hoteller kan åpne byområder for gjester og lokalbefolkning. Det er målet vårt når vi sammen med Petter Stordalen & Co transformerer det gamle «lukkede» hovedkontoret til Oslo Lysverker til et sted for lokalbefolkningen og gjester fra inn og utland. Praktbygget fra 1931 har bare ventet på å bli hotell. Ja kanskje bygget man mer bærekraftige i 1931 med tanke på alternativ bruk.

Når vi utviklet The Thief på Tjuvholmen i Oslo hadde det vært mye mer lønnsomhet å bygge nok et kontorbygg. Dersom man kun så på lønnsomhet pr kvadratmeter i et kortsiktig perspektiv. Men området hadde mange kontorarbeidsplasser og bydelen trengte et hotell. Som utviklere må man tenke lønnsomt. Og i dag genererer faktisk The Thief mer leie pr kvadratmeter enn et kontorbygg ville gitt, pluss at det virkelig har satt Tjuvholmen på kartet i media og i folks bevissthet. Så mitt råd er ikke tenk kortsiktig og ikke tenk lønnsomhet på den enkelte tomt eller bygg. Tenk helhet og langsiktighet.

Som byutviklere synes vi hoteller gir liv. Og så er det jo litt morsommere i hverdagen å være med på utvikling av spennende hoteller rettet både mot lokalt konsumentmarked, turister og forretningsfolk enn bare «utvikle nok et kontor».

Byene trenger hoteller !

Forfatter:



Gunnar Bøyum

Adm. Direktør, Aspelin Ramm Eiendom AS
Konsernsjef, Aspelin Ramm Gruppen AS

Bøyum har bred ledererfaring fra eiendomsbransjen, blant annet gjennom Tjuvholmen KS og Aspelin Ramm. Han har også styreverv i flere eiendomsselskaper. Gunnar Bøyum er utdannet siviløkonom fra Copenhagen Business School, i tillegg til at han har en Mastergrad i International Management fra American Graduate School.

Oslo 04.02.2019

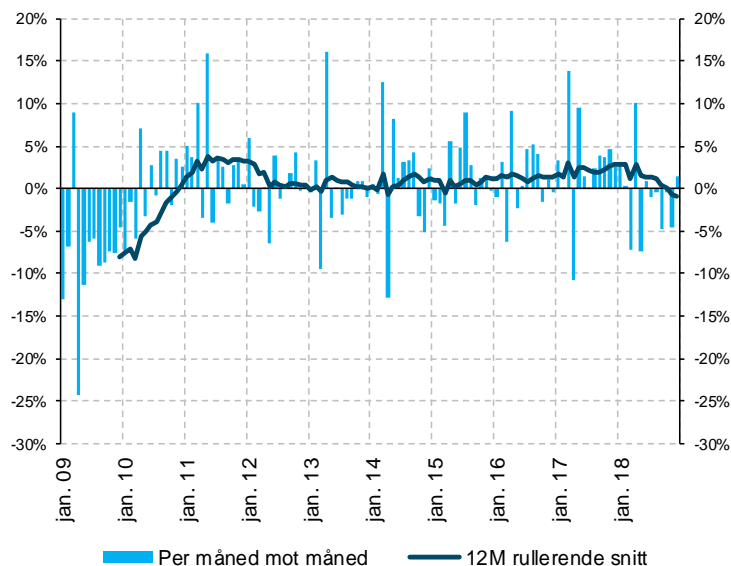


Utvikling, trender og utsikter

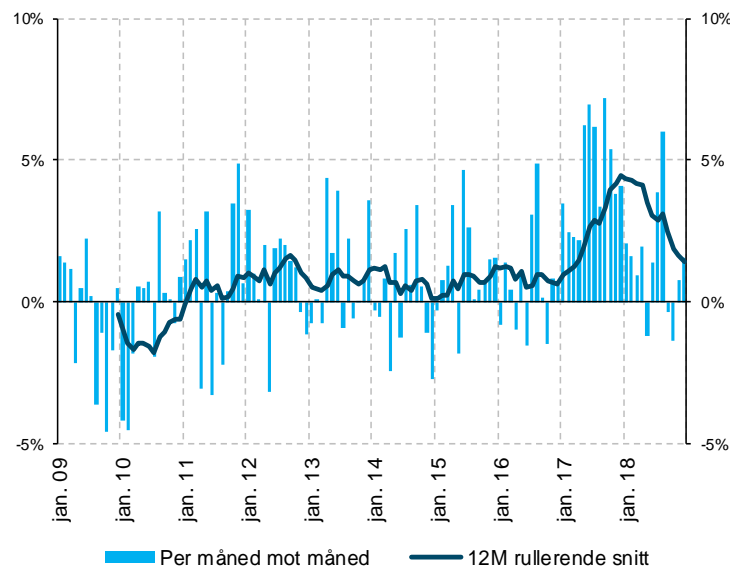
Norge 2009 - 2018

Endring i nøkkeltall per måned i Norge – 2009 til 2018

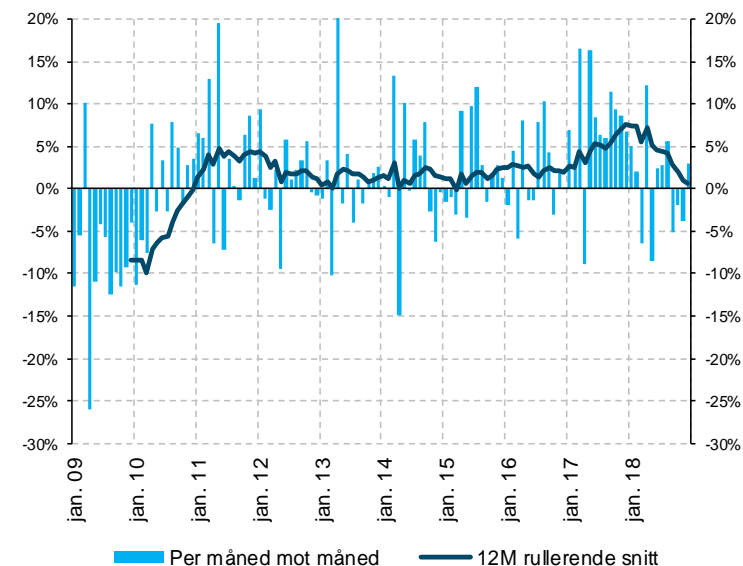
Utvikling i belegg måned mot måned og rullerende 12-måneders gjennomsnittsvest i Norge



Utvikling i ADR måned mot måned og rullerende 12-måneders gjennomsnittsvest i Norge



Utvikling i RevPAR måned mot måned og rullerende 12-måneders gjennomsnittsvest i Norge

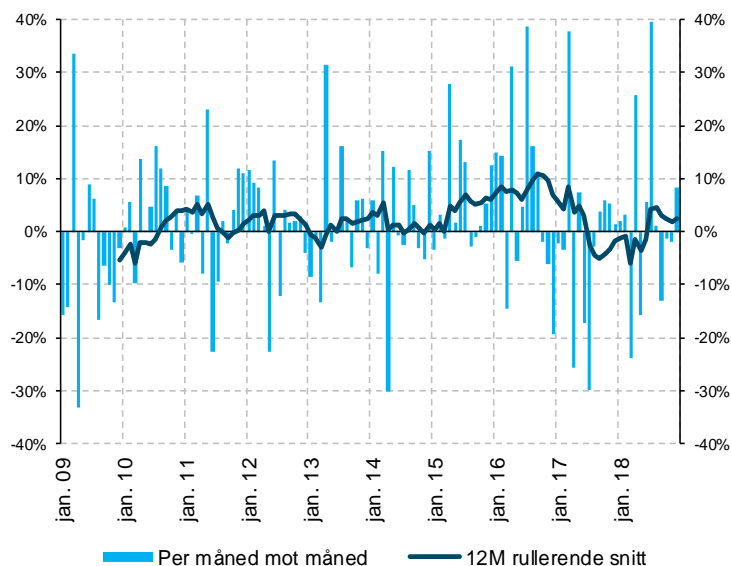


Grafene over viser den prosentvise utviklingen for belegg, ADR og RevPAR. De prosentvise endringene er beregnet ved å sammenligne hver måned mot sin tilsvarende måned året før. Eksempelvis februar 2010 mot februar 2009.

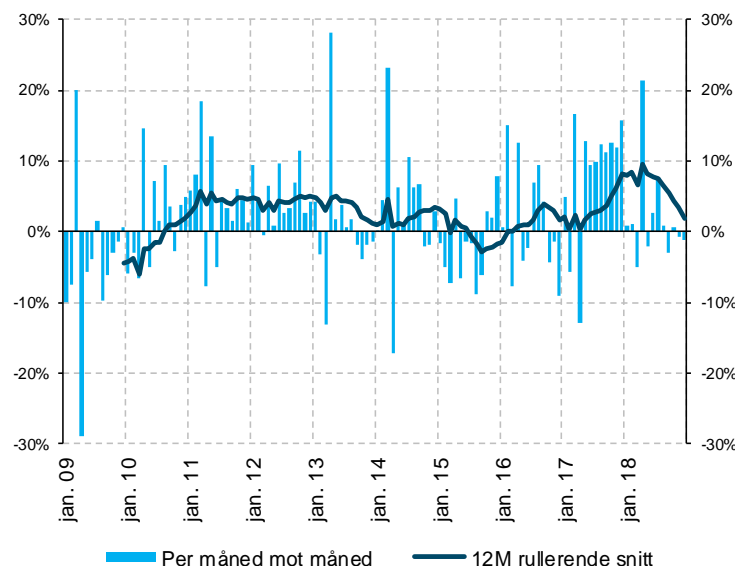
Kilde: Statistikknett / SSB

Endring i segmenter per måned i Norge – 2009 til 2018

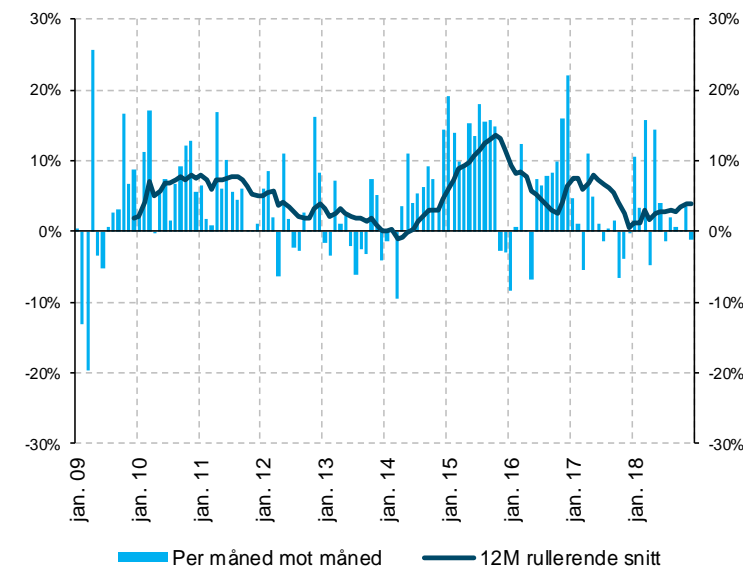
Utvikling i konferansesegment måned mot måned og rullerende 12-måneders gjennomsnittsvest i Norge



Utvikling i yrkessegment måned mot måned og rullerende 12-måneders gjennomsnittsvest i Norge



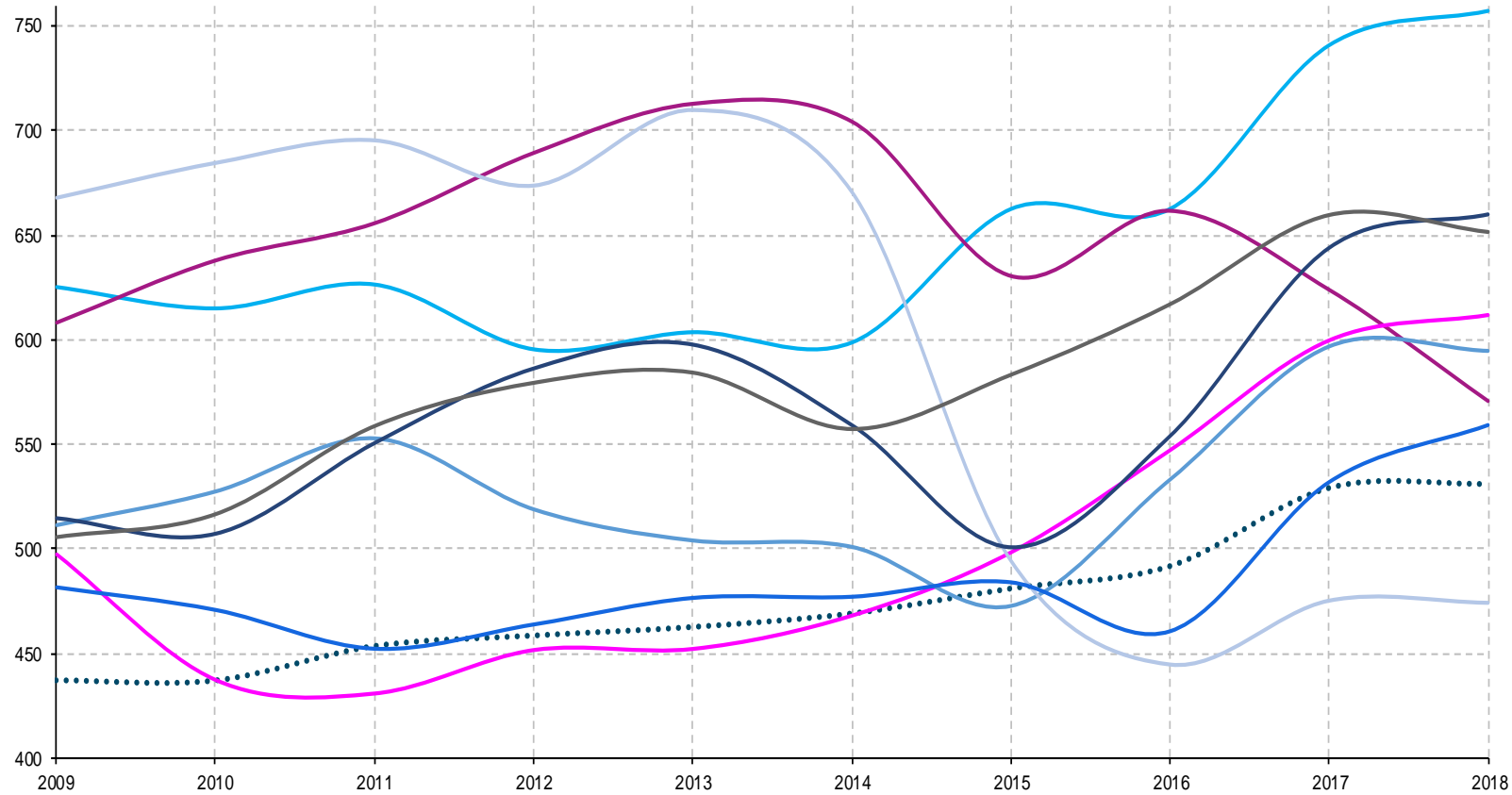
Utvikling i feriesegment måned mot måned og rullerende 12-måneders gjennomsnittsvest i Norge



Grafene over viser den prosentvise utviklingen for segmentene konferanse, yrke og ferie. De prosentvise endringene er beregnet ved å sammenligne hver måned mot sin tilsvarende måned året før. Eksempelvis februar 2010 mot februar 2009.

Kilde: Statistikknett / SSB

Utvikling i RevPAR



RevPAR rangering 2018

Oslo	758
Tromsø	660
Bodø	651
Gardermoen	612
Trondheim	595
Bergen	571
Kristiansand	559
Norge	531
Stavanger	475

Kilde: Statistikknett / SSB



Utsikter

- Svært mange reiselivsaktører er positive i forhold til videre vekst i norsk reiseliv i 2019. Innovasjon Norges sine prognoser er positive.
- NHO's økonomibarometer per 4. kvartal 2018 viser en generell optimisme i norsk næringsliv. Næringslivet ser for seg bl.a. flere nyansettelser og økt omsetning. Dette kan indikere flere yrkesreisende på norske hoteller og også en positiv utvikling på konferansesegmentet.
- Forventningen blant overnattings- og serveringsbedriftene i NHO Reiseliv er noe mer avdempet i NHO totalt. Her er det noe flere enn i forrige kvartal som ser for en markedsnedgang. Noe av nedgangen her kan være knyttet opp til økt kapasitet og lavere belegg enn generell vekst i markedet.
- Den norske innkjøpssjefindeksen (PMI) har de siste månedene steget og underbygger også en generell optimisme i norsk næringsliv.
- Ved årsskiftet var verdien av den norske kronen forholdsvis lav i forhold til flere sentrale valutaer. I forhold til innbooking og planlegging av årets sommerferie er dette et godt tidspunkt for en gunstig krone kurs. Kronen har i løpet av januar styrket seg betydelig.
- Hotelias trendanalyse for de ulike markedssegmentene viser en vekst på alle segmenter unntatt konferanse. Veksten er avdempende på yrkessegmentet og stigende på feriemarkedet. Norske reisende har de siste månedene hatt en større vekst enn intasjonale reisende.
- Hotelia forventer en positiv utvikling av RevPAR i følgende byer i 2019
 - Stavanger
 - Tromsø
 - Trondheim
- Grunnet bl.a. kapasitetsvekst kan man forventet fall i RevPAR i følgende av Norges største hotellkommuner i 2019:
 - Oslo
 - Kristiansand
 - Ullensaker (Gardermoen)
- Hotelia utarbeider egne fremskrivninger for de største byene i Norge basert på bl.a. historiske data, konstant overvåking av ny kapasitet og egne vurderinger markedet.
- Det er for tiden positiv utvikling av kontorleieprisene i de største byene. Dette er positivt i forhold til et økt antall yrkesreisende. Økte kontorleier kan også bidra til at det blir noe mer krevende å regne hjem nye hotellprosjekter, men vil styrke eksisterende hotellers attraktivitet .



Transaksjoner

Hotelia overvåker det norske hotelleiendomsmarkedet kontinuerlig. I tillegg har vi et generelt årvåkent blikk på alle de større aktørene både på drift og hotelleiendom i Skandinavia. Nedenfor er det trukket frem noen utvalgte transaksjoner som er gjennomført etter at arbeidet med forrige Hotelia-rapport ble avsluttet 18.08.18 og frem til 06.02.19.

Generelt et lavt antall hotelleiendomstransaksjoner i Norge i 2018. Det har vært enkelte små og mellomstore transaksjoner. Hotelia har informasjon som er gjennomført ved årsskiftet, men som p.t. ikke er offisielle.

- Det tyske fondet Catella har Hotel Norge i Kristiansand til Christianholm Eiendom.
- Eiendomsinvestor Frode Sølleland har ervervet Grand Hotell på Stord.
- Alpi Eiendom har kjøpt Narvik Hotel.
- Rice Eiendom har solgt Scandic Kristiansund til Edgar Haugen (Ragde Eiendom) og Ola Emil Heggset (Bredablikk Eiendom).
- Eiendomsinvestor Kurt Mosvold, Agnes Bertnsen og Svein Hermansen har ervervet Utsikten Hotell i Kvinesdal. Selger var Kvinesdal Sparebank. Transaksjonsverdi skal være MNOK 33.
- Hotel Mundal i Fjærland er kjøpt av Hallstein og Marianne S. Sjølie. Selger var Ola Moe. Ekteparet har også kjøpt Seljord Hotel.
- Skanska har solgt et Scandic-hotell under oppføring ved Kastrup Flyplass i København til et Pareto Syndikat. Transaksjonsverdi skal være MDKK 670.

- Ove Trøen har solgt 50 prosent av eiendommen Arendal Maritime Hotel til Morten Christensen (Unike Hoteller) og investor Eric Sandtrø. Unike Hoteller vil drifte hotellet videre som Grand Hotel Arendal.
- Hotelldriver Bjørn Kovacs og investor Ole Lilland har ervervet Brakanas Hotel i Ulvik. Selger var DNB.



Buzz

- Oslo Lufthavn har kommet inn på listen (nr. 18) over Europas største flyplasser.
- 9 av 10 «reiselivsekspertene» tror på at vintersesongen i 2019 blir bedre enn i 2018.
- Deutsche Hospitality har kjøpt 51 prosent av danske Zleep Hotels.
- Jens Mathiesen er ansatt som ny konserndirektør i Scandic.
- First Hotels og Belvar har fusjonert og endret navn til Maribel.
- Norwegian har blitt Norges største flyselskap på norsk innenriks trafikk.
- Hotel Continental og The Thief er rangert som nr. 3 og 4 over Conde Nastés liste over de beste hotell i Nord Europa.
- Samlet omsetning for Airbnb i Oslo i 2018 er anslått til MNOK 573.
- Ishockey VM i Danmark i 2018 ga turistnæringen i landet en merinntekt på nær 1 milliard danske kroner.
- 38 prosent av NHO Reiselivs sine medlemsbedrifter mener at økt mva. på losji i 2018 har bidratt til å redusere bedriftenes marginer.
- Hong Kong er verdens største turistby og forventer ca. 30 millioner besøkende i 2019.
- Oslo er inne på National Geographics «Cool list» for 2019.
- Sommeren 2018 var det en samlet total omsetning i Norge fra norske og utenlandske reisende på 57,2 milliarder kroner.
- Thon Hotel Rosenkrantz i Bergen er av TripAdvisor kåret til Norges beste hotell i 2018. Hotel Continental i Oslo og Støtvig Hotel på Larkollen kom på de neste plassene.
- Antall internasjonale reisende i verden i 2019 ventes å øke med 5,0 prosent til 1,5 milliarder reisende.
- Nordlysturismen i Tromsø skal genere totalt 2 milliarder kroner i omsetning i kommunen.
- TripAdvisor har kåret Preferred Hotels & Resort (bl.a. The Thief i Oslo) til verden beste hotellkjede.
- Nær 1.500 nye hoteller med ca. 230.000 skal være i «pipeline» i Europa de neste tre årene.
- For første gang genererte Nordic Choice Hotels en EBITDA på mer en 1 milliard NOK. Resultatet før skatt var i underkant av MNOK 500.
- Baren Himkok i Oslo er kåret til Nordens beste bar og verdens 19. beste bar totalt. Baren Dandelyan i London er rangert på topp.
- Det Røkke kontrollerte eiendomsselskapet FP Eiendom har kjøpt 50 prosent av hotelloperatøren Haut Nordic.
- Verdens største reiselivstransaksjon i 2018 var Accors salg av en majoritetspost i sitt eiendomsselskap til ulike institusjonelle investorer for 6,6 milliarder Euro.
- I Berg Hansens årlige undersøkelse blant forretningskunder var 7 av 10 norske hoteller Thon-hoteller.
- 30 prosent av hotell anmeldelser er falske.
- Ishockey VM i Danmark i mai bidro til turistomsetning på ca. 967 milliarder danske kroner.
- Stockholm har i overkant av 5.100 nye hotellrom i «pipeline» til 2022. Dette er i flg. Invest Stockholm 1.000 for lite for å dekke etterspørselen. I København er det 8.500 rom i «pipeline».

English Summary

Norway

Another positive year for the Norwegian Hotel Industry, where growth continued in the second half of 2018. For the full year, occupancy rate is down 0,6 points due to an increase in capacity of 2,8 %, whereas sold rooms only increased by 1,8 %. The room rate is up 1,5 %, ending at NOK 960. This was enough to make up for the decrease in occupancy, consequently RevPAR ended at NOK 531, up 0,4 %.

Oslo

With a decrease in occupancy rate for both halves of 2018, the occupancy rate for 2018 ended at 71,3 % in Oslo. This is a decrease of 1,8 points compared to 2017. The decrease was somewhat expected due to an increase in capacity from closed rooms that re-entered the market in 2018. The room rate increased by 4,8 % to NOK 1.063, contributing to an increase in RevPAR of 2,2 %, ending at NOK 758 in 2018.

Bergen

The capacity increase in Bergen turned out to be lower for the second half of 2018 than the first half. However, for the full year, Bergen had an increase in capacity of 11,2 %. Number of sold rooms increased "only" by 8,2 %. Hence, the occupancy rate declined by 1,7 points down to 60,2 %. The room rate also fell considerably for 2018, down 6,0 % to NOK 947. This resulted in a decrease of 8,5 % in RevPAR, leaving it at its lowest level in the 21st century at NOK 571.

Outlook

NHO's Economic Barometer for the 4th quarter of 2018 give optimism to the Norwegian business market. The barometer points to an expected increase in both employment and revenue, which might have a positive impact on the number of sold room nights in the business segment for hotels. However, NHO Reiseliv expect that the hotel and travel market in Norway is going to decrease next year, due to a higher capacity and a lower occupancy rate than the general growth rate in the market. In the last couple of months we experienced an increase in the Norwegian PMI, which supports the general optimism concerning the future of the market. In 2019, Hotelia predicts that Stavanger, Tromsø and Trondheim will experience an increase in RevPAR. Because of high growth in the capacity, we also expect the RevPAR to decrease in Oslo, Kristiansand and Ullensaker (Gardermoen).

Gardermoen (Oslo Airport)

Gardermoen experienced a decrease in the occupancy rate of 1,3 points in 2018. The room rate is up by 4 points to NOK 924, resulting in a 2,0 % increase in RevPAR to NOK 612. The leisure segment and international guest segment both fell in the second half of 2018, giving a full-year decrease of 0,5 % and 9,6 % respectively.

Trondheim

Trondheim has had a strong development in the later years, and is still standing at fair level. However, RevPAR ended at NOK 595, a slight decrease from 2017 of 0,4 %. The occupancy rate is only up 0,2 points, to 66,9 %, whereas the room rate fell by 0,6 %, down to NOK 890. After an increase in the first half of 2018, the leisure segment fell once again in the second half. For the full year, the leisure segment is down 0,6 %.

Stavanger

Stavanger had an increase in capacity of 5,5 % for 2018, bringing the occupancy rate down 2,1 points to 52,4 %. The room rate is at its highest level for the last 3 years, ending at NOK 906, up 3,7 %. The increase in the room rate was not high enough to give an increase in RevPAR due to the decrease in occupancy, leaving the RevPAR at NOK 475 for 2018.

Tromsø

Tromsø continues to grow the room rate, ending at NOK 941, up 3,4 %. The occupancy rate fell by 0,6 points to 70,2 %, leaving the RevPAR with an increase of 2,5 % for 2018, ending at NOK 660. Tromsø is becoming a very popular destination for foreign guest, with the number of foreign guests increasing by 19,1 % in 2018.

Kristiansand

Kristiansand experience a large increase in the leisure market. However, both the conference and business segment decrease in 2018. The occupancy rate is down 1,6 points in 2018, ending at 57,4 %. The room rate is up 8,1 % in 2018, ending at NOK 974, mostly due to the increase in the second half of 2018. RevPAR is up 5,2 % in 2018, ending at NOK 559, where most of the growth comes from the first half of 2018.

Bodø

Overall, Bodø had a stronger second half of 2018 than its first half. For the full year, the RevPAR is down -1,2 % to NOK 651, and the occupancy rate ended at 66,1 %, down 1 point. The room rate did however increase due to strong growth in the second half of 2018, ending at NOK 986, up 0,3 %. Bodø is attracting more and more tourists, and we believe it is an important destination to follow.



Våre tjenester

Analyse og rådgivning

Hotelia tilbyr eiendomsselskap og individuelle hotelleiere rådgivning innenfor drift, etablering, forvaltning og investeringer. Vi holder vår markeds kunnskap og databaser jevnlig oppdatert. Våre anbefalinger baserer seg på grundige markedsanalyser og solid hotellerfaring.

Operatørsøk

Våre medarbeidere har et omfattende nasjonalt og internasjonalt nettverk av hotelleiere, kjeder og operatører. Søk etter hoteldriver er alltid basert på bransjekunnskap og inngående kjennskap til leieobjektets økonomiske situasjon og markedsposisjon.

Forvaltning

Omsetningsbaserte leiekontrakter krever god og jevnlig oppfølging av leiekontrakten og operatøren. Dette både i forhold til «market performance», kvalitet, fremtidsutsikter og oppgraderinger. Vi tilbyr faglig oppfølging og råd vedrørende kommersiell forvaltning.

Verdivurdering

Hotelia er spesialist på verdivurdering av hotell og hotelleiendommer. Vi gjennomfører grundige markedsbaserte vurderinger for gårdeiere og operatører. Hotelia har utviklet en avansert verdivurderingsmodell. Modellen er modulbasert og benyttes i de fleste oppdrag Hotelia utfører.

Transaksjon

Hotelia har næringsmeglingsbevilling og vi bistår våre klienter i hele kjøps- og salgsprosessen. Vi kartlegger og avdekker kritiske forbedringspunkter som øker hotellets lønnsomhet og verdi. Vår tilnærming i salgsprosessen er å identifisere hva som skaper mest verdi for eier.

Våre medarbeidere



Geir Lundkvist
// Partner

Geir Lundkvist har utdannelse fra Norsk Hotellhøgskole og Markedshøgskolen. Han har mer enn 30 års erfaring fra hotellbransjen, med operativ drift av hotell, som en del av Scandics konsernledelse i Norden og som sjef for Scandic i Norge. Har et stort nettverk i hotell- og eiendomsbransjen Nøkkelpetanse: Kjedeledelse, operativ kjededrift, økonomi og driftsanalyse, hotellutvikling, leietakersøk og næringsmegling.

geir.lundkvist@hotelia.no | +47 928 87 708



Anders Vatne
// Partner

Anders Vatne er utdannet siviløkonom fra Handelshøgskolen BI samt Høgskolekandidat fra Norsk Hotellhøgskole. Han begynte sin hotellkarriere på Park Hotel i Sandefjord og har over 30 års erfaring fra hotell, eiendom og reiseliv, blant annet innen Thon Hotels. Frem til 2010 var Vatne administrerende direktør i Norgani Hotels, Nordens største hotelleiendomsselskap med 74 eiendommer i 4 nordiske land. Nøkkelpetanse: ledelse, leietakersøk, næringsmegling, salg & markedsføring, distribusjonssystemer og konsulentarbeid.

anders.vatne@hotelia.no | +47 926 97 700



Lars Ulrik S. Danielsen
// Analytiker

Lars Ulrik Danielsen utdanner seg som siviløkonom ved Handelshøgskolen BI og jobber deltid som analytiker i Hotelia. Han spesialiserer seg innen finans, med fokus på risikohåndtering, verddivurdering og statistisk analyse. I tillegg interesserer han seg for reiseliv og eiendom.

lars.danielsen@hotelia.no | +47 905 32 768



Kristoffer Aasebø
// Advokat

Kristoffer Aasebø har juridisk embetseksamen fra Universitetet i Oslo og er faglig ansvarlig i Hotelia AS. Aasebø har sitt daglige virke i advokatfirmaet Bull & Co. I Bull & Co bistår Aasebø i hovedsak med rådgivning innen fast eiendom, transaksjoner, forvaltningsrett, restrukturering, kontraktsrett, plan- og bygningsrett og konkurs. Har vært sentral i en rekke transaksjoner som har involvert større eiendommer og eiendomsselskaper.

kaa@hbullco.no | +47 995 23 554

Hotelia AS

Inkognitogata 33 A
0256 Oslo
Norge

www.hotelia.no

Disclaimer

This report has been conscientiously prepared by Hotelia AS based on our own research and information either made available to us or acquired during the preparation of the report. Hotelia AS cannot guarantee for the accurateness of the report or for any of the calculations made herein.

Information presented within this reports belongs in its entirety to Hotelia. This report cannot in parts or full be redistributed to third parties without the written consent of Hotelia.

The report and our research are based on assumptions and estimates that are uncertain and can vary. All information received from external sources are accepted without verification and assumed to be correct. Additionally, assumptions made regarding customer behaviour and general economic conditions are uncertain.

© Hotelia AS. 2019. All rights reserved.

