



Radisson RED Oslo Økern

NORSK HOTELLBRANSJE

MARKEDSRAPPORT
2022 1. halvår





Bilde: Utne Hote, Hardanger, Norway.
Foto: Jelle van Leest.

Innhold

Om rapporten	3
Leder	4
Makro og fly statistikk	5
Markedsstatistikk Norge	10
Norge	14
Oslo	18
Gardermoen	22
Bergen	25
Trondheim	29
Stavanger	33
Tromsø	37
Kristiansand	41
Bodø	45
Utvikling i RevPAR	49
De største aktørene i Norge	50
Artikkel	54
Utsikter, transaksjoner og buzz	56
English Summary	60
Våre tjenester	61
Våre medarbeidere	62



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 på forsiden:
Radisson RED Oslo
Økern



Bilde: Hardangerfjorden, Norway.
Foto: Till Daling.

Om rapporten

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

I 2021 begynte SSB å rapportere tall for totale gjestedøgn for alle overnattingsvirksomheter. Dette medfører at SSB ikke rapporterer hotelltall for betydelig flere kommuner enn tidligere, grunnet konfidensialitetsproblematikk. Derfor har SSB i større grad begynt å rapportere tall for ulike regioner. Hotelia har på grunn av dette dessverre ikke mulighet til å rapportere tall for enkelte kommuner på samme grunnlag som tidligere. Hotelia benytter derfor tall fra Benchmarking Alliance for destinasjonene som ikke lenger rapporteres av SSB. Dette gjelder Bergen, Trondheim, Gardermoen og Stavanger. Hotelia vil dog supplere disse destinasjonene med statistikk for regionen SSB rapporterer. Størst konsekvens vil det få for Gardermoen, hvor det nærmeste SSB rapporterer er Romerike, hvor Ullensaker/Gardermoen står for kun ca. 60 prosent av regionen.

Som følge av Covid-19 har flere hoteller hatt stengt i perioder. SSB rapporterer kun tall for åpne hoteller. Hotelia har derfor i stor grad ikke hensyntatt nedstenginger som følge av pandemien i sine kapasitetsberegninger, dette for å bedre speile et «faktisk» belegg og RevPAR. Benchmarking Alliance opererer på samme måte, men det kan være noe ulikheter i beregningene.

På grunn av SSB justeringer, pandemi situasjonen og mer, vil det være noe større usikkerhet i tallgrunnlaget enn tidligere.

Markedsrapporten tar for seg utviklingen i det norske hotellmarkedet, med spesielt fokus på de største hotelldestinasjonene. Videre tar den for seg viktige hendelser og begivenheter i det norske hotell- og hotelleiendomsmarkedet. Rapporten avsluttes med noen tanker om bransjens utsikter. I helårsrapporten er det også et sideblikk på de største svenske hotellbyene.

Hotellbransjen er en konjunkturbasert næring som er følsom for endringer i makroøkonomien. Nøkkeltallene fra hotellmarkedet er ikke bare viktig for bransjen, men også for eiendomsselskaper med hotell drivere som leietakere, ettersom leiekontraktene ofte er omsetningsbaserte. Med andre ord vil bedret lønnsomhet i hotellbransjen ofte bli reflektert i økte leieinntekter for eiendomsselskapene. Denne rapporten er selvfølgelig svært påvirket av Covid-19 konsekvensene, men følger i stor grad tidligere struktur.

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

Vil du motta rapporten på mail hvert halvår?

Meld deg på vårt nyhetsbrev her!



Følg oss på LinkedIn



Bilde: Trollstigen – Nasjonale turistveger.
Foto: Samuel Taipale / visitnorway.com

Er hotellene tilbake etter den raske opphentingen?

I denne halvårs-rapporten er det mye positivt som har skjedd siden Covid-19 restriksjonene ble opphevet i februar 2022. Erfaringer fra tidligere kriser, som har rammet reiselivsnæringen, tilsier ofte en rask opphenting. Så langt har vi opplevd det samme, antall gjestedøgn økte med 125 prosent sammenlignet med samme periode i 2021, og ligger kun 8,6 prosent under «normal-året» 2019. Indikatorene har så langt vært tydelige; vi ser rask vekst i flytrafikken, nasjonale gjestedøgn, internasjonale gjestedøgn, konserter, opplevelser og kulturarrangement, flere større konferanser m.m.

I markedsrapporten har vi fokus på markedet i de 8 største hotellbyene basert på tilgjengelig statistikk og våre egne analyser. Hotellbransjen, off. myndigheter og bransjens alle interessenter, trenger en solid leverandør av nøyaktig og konsistent statistikk. Denne statistikken skal beskrive eksakte sammenlignbare historisk tall som følger en utvikling langt bakover i tid. For frittstående hoteller er dette også viktige data i forhold til å beregne fremtidig utvikling.

Hotellstatistikk er viktig for investeringsbeslutninger, spesielt for frittstående mindre reiselivsbedrifter. De store kjedene har sine egne systemer og kjøper statistiktjenester fra private aktører. SSB burde være hovedleverandøren, men dessverre ser vi stadig endringer i hvordan SSB håndterer statistikkunderlaget, som beskrevet på side 3. Det resulterer i et mindre presist tallgrunnlag for hotellnæringen. Hotelia opplever Statistiska Centralbyråen i Sverige som betydelig bedre enn SSB. Vi oppfordrer bransjen og bransjeorganisasjonene til å rette fokus mot dette problemet så raskt som mulig.

Fremdeles er det en usikkerhet i forhold til hotellenes utvikling fremover og mange spekulerer i «ketchup-effekten» og hvor stor er «ketchup flasken». Ser vi bort fra krigen i Ukraina og de makroøkonomiske konsekvensene det har fått for Norge og Europa, er vi grunnleggende optimister til at bransjen har en lys fremtid.

Hvorfor er vi optimister etter to år med pandemi og noen mørke skyer på himmelen?

- Opphenting har vært rask
- Norges natur, trygghet og sikkerhet er attraktiv
- Ferie-/fritidsmarkedet vil på sikt fortsette å vokse
- Pandemien har synliggjort behovet for sosiale møteplasser
- Den underliggende økonomien er solid
- Hotellene får bedre betalt
- Hotellene i de store byene har hatt en god sommer
- Bookingbilde for høsten er lovende
- Flyindustrien overlever med flere lavprisprodukter
- Forholdet mellom tilbud (ny kapasitet) og etterspørsel vil i tiden fremover være balansert
- Nye overnattingskonsepter med opplevelser skaper mer attraktivitet
- Flere nye aktører utfordrer de etablerte kjedene
- Flere investorer ønsker hotell i sin eiendomsportefølje

Hotelia har daglig kontakt med både hotell drivere, eiere og investorer og vi ser at flere nye prosjekter og etableringer vurderes, og gamle prosjekt tas opp av skuffen. Nye hotellprosjekt har ofte solide profesjonelle aktører med «lange briller» som forstår risikobilde og inntekspotensialet. På operatørsiden er de tre store (Nordic Choice, Scandic og Thon) fremdeles i markedet med ønske om flere hoteller på rett beliggenhet. I tillegg har vi fått en rekke både nasjonale og noen internasjonale operatører som inngår leieavtaler med eget varemerke eller med franchise. Utover det ser vi ingen tydelig endringer etter pandemien, men som vi ser konturene av et større mangfold. Reisevaner er i kontinuerlig endring, noe som gir seg utslag i behovet for et større utvalg av konsepter. Vi har de siste årene sett etableringen av flere lavpris-, appartements-, og Premium boutique hoteller. Denne tydelig segmentering fortsetter og kommer til å bli enda mer tilpasset markedene i årene fremover.

The background of the slide is a blue-tinted photograph. On the left, a portion of a calculator is visible, showing buttons with symbols like '+', 'x', and numbers like '6', '3', and '1'. On the right, a silver pen lies diagonally across a ruler. The ruler has markings in centimeters, with numbers like '40', '43', '46', '49', and '52' visible. The overall composition suggests a theme of calculation, measurement, and data analysis.

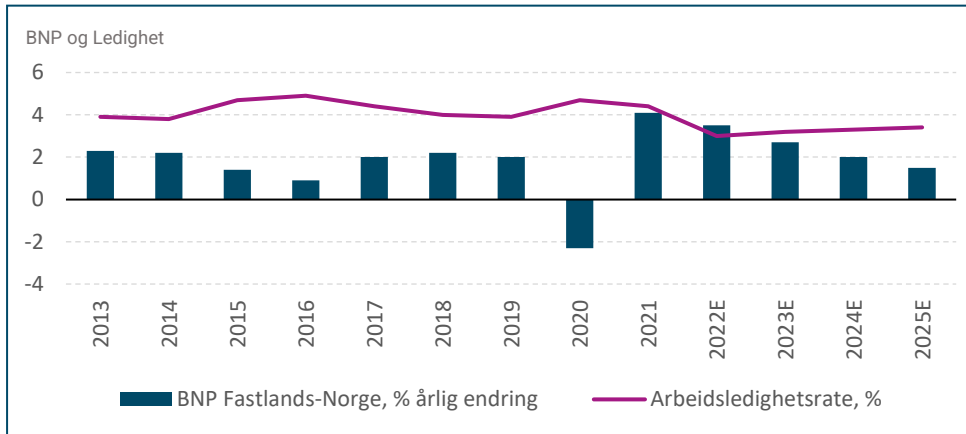
MAKRO, FLY & ANDRE VARIABLER

Oversikt over makrobildet i Norden og
Norge og flystatistikk i Norge

Makro - Norge

Koronapandemien har de to siste årene preget Norge. Gjennom denne tiden har vi opplevd perioder med full nedstenging og perioder hvor samfunnet har vært tilnærmet normalt. I helårsrapporten for 2021 sa vi at 2021 ble et vendepunkt. BNP fikk et kraftig fall i 2020, men i 2021 så vi en vekst på over 4 prosent. For 2022 estimerer SSB en vekst på ca. 3,5 prosent. Dette tilsier positive makroøkonomiske indikatorer for tiden fremover. Den siste tids endringer i Norske husholdningers kostnad- og rentenivå gjør oss derimot mindre sikre på utviklingen i Norske husholdningers konsum for siste halvdel av 2022. Spareraten i Norske husholdninger er forventet lavere enn foregående perioder.

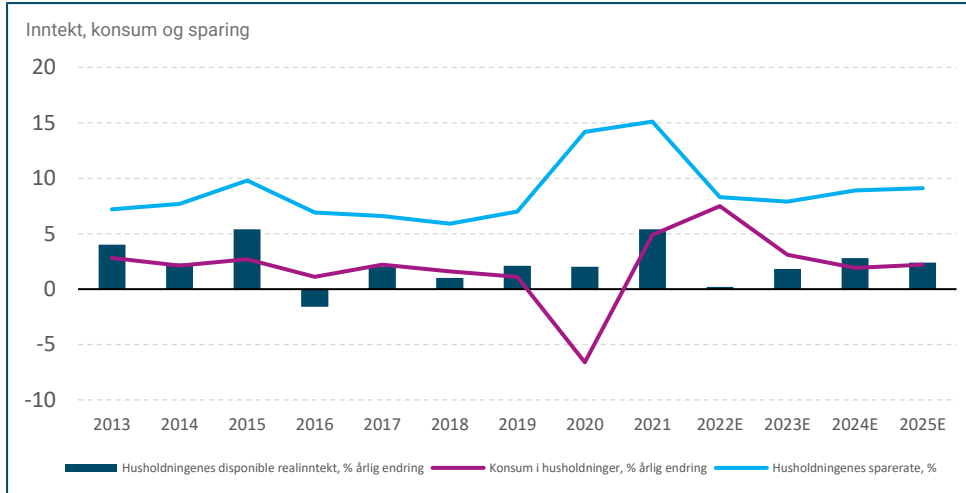
Ledighetsnivået endte på ca. samme nivå i 2021 som i 2020, men vil trolig falle ytterligere i 2022. Det er dermed estimert svært lav ledighet i årene fremover.



BNP og arbeidsmarkedet

Bruttonasjonalproduktet for Fastlands-Norge er forventet å øke med ca. 3,5 prosent i 2022. De neste årene forventes en gradvis normalisering i vekstraten.

Arbeidsledighetsraten er forventet å falle i 2022 og stige svakt i årene etter, mot 3,4 prosent. Før Covid-19 var den gjennomsnittlige raten på ca. 3,95 prosent.

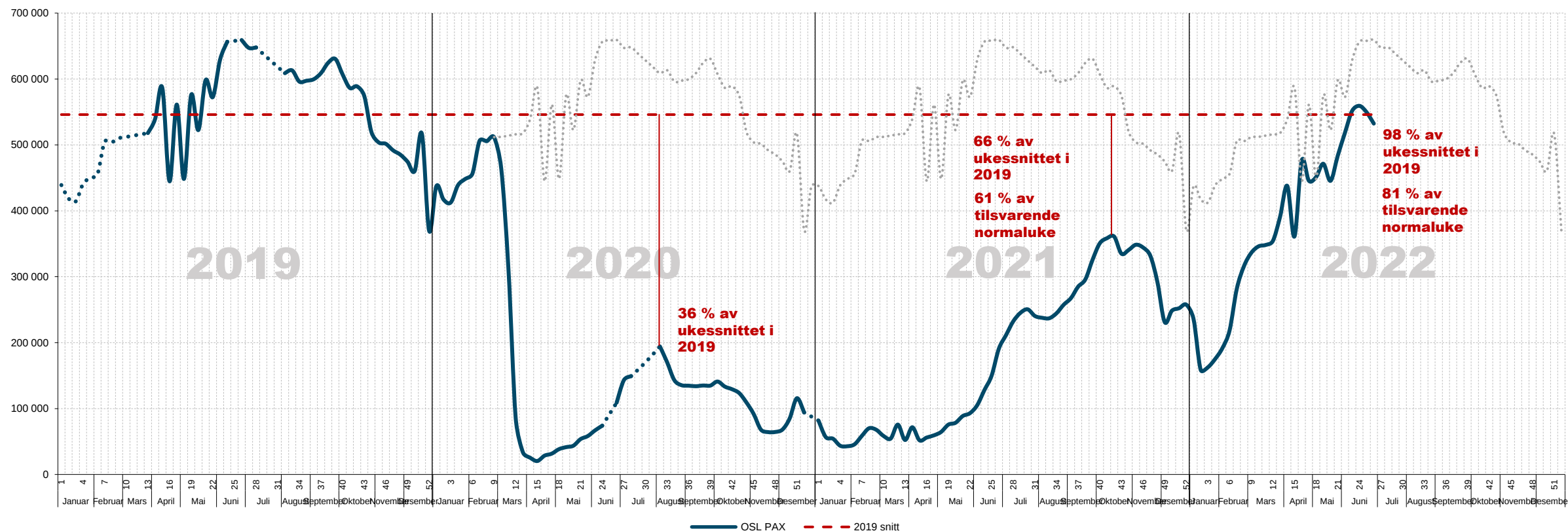


Husholdningenes økonomi

I 2020 brukte nordmenn mye mindre penger enn normalt, og vi så en kraftig økning i husholdningenes sparerate. I 2021 har vi spart noe mindre, i tillegg til at husholdningenes konsum har økt. Estimatenes fra SSB tilsier at vi i 2022 vil bruke enda mer penger, samtidig som spareraten går ned til ca. 8 prosent.

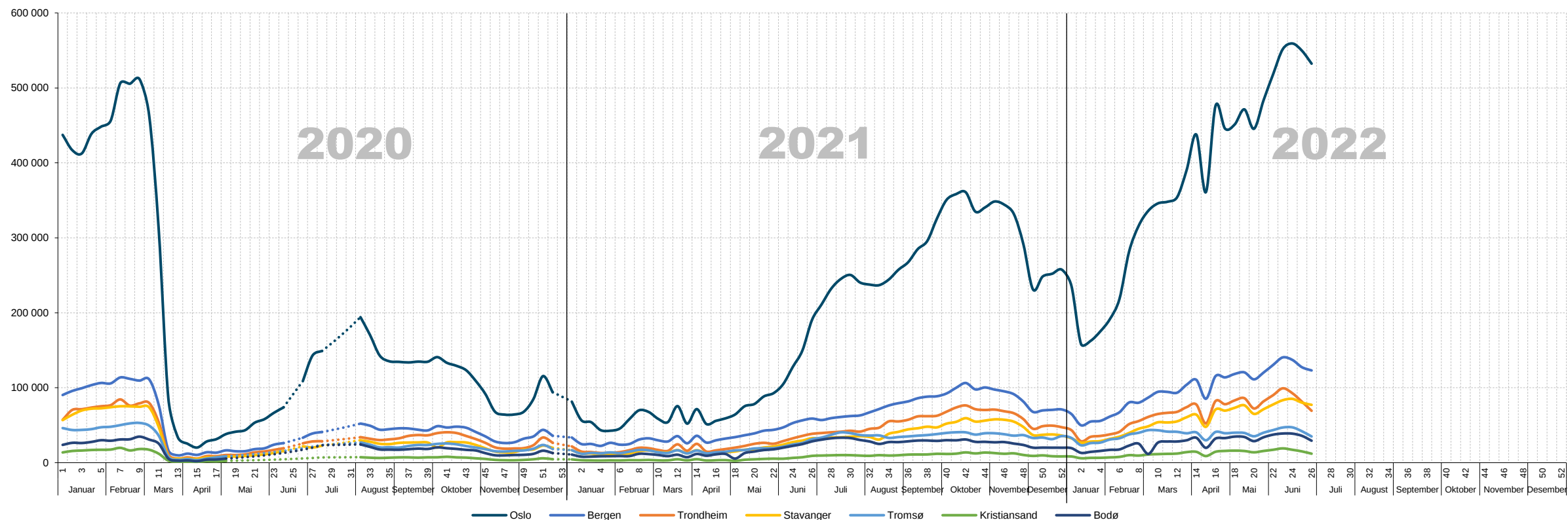
Husholdningenes disponible realinntekt er estimert til å få 0 prosent økning i 2022. I årene fremover forventes en økning på ca. 2 prosent - 3 prosent.

Flypassasjerer - OSL



Ved de fleste større byene i Norge er det stor korrelasjon mellom antall fly passasjerer og gjestedøgn på hoteller. Grafen viser utviklingen i antall passasjerer på Oslo Lufthavn Gardermoen per uke. Stiplet blå linje er estimerer. Ved utgangen av 2021 var antallet passasjerer på ca. 47 % av ukessnittet i 2019 og ca. 70 % av tilsvarende uke i 2019. Ved utgangen av 1. halvår 2022 var antallet passasjerer på ca. 98 % av ukessnittet i 2019 og ca. 81 % av tilsvarende normaluke.

Flypassasjerer – viktige byer





MARKEDSTALL NORGE

Statistikk over Norge og de åtte største
hotelldestinasjonene

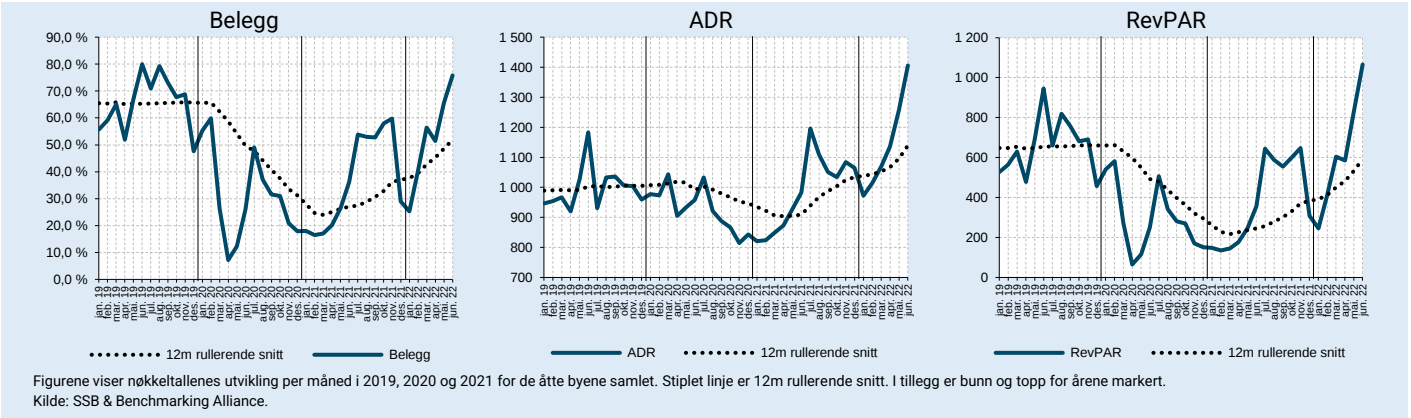
Nøkkeltallenes utvikling

Som en konsekvens av omikron utbruddet i slutten av 2021, startet også 2022 på relativt lave nivåer, blant annet grunnet de strenge tiltakene myndighetene innførte i desember. De fleste smitteverntiltakene ble opphevet i midten av februar. Dette medførte en kraftig vekst fra slutten av februar. I tillegg til at gjestene begynte å komme tilbake, gikk også romprisene kraftig opp, spesielt i halvårets to siste måneder. Dette har bidratt til rekordhøy RevPAR flere steder i landet.

Figur 1 viser nøkkeltallenes utvikling per måned gjennom 2019, 2020, 2021 og 1. halvår 2022 samlet for de største hotellbyene i Norge. Belegget for byene endte på 52,7 prosent samlet for halvåret, en nedgang på 11 prosentpoeng mot «normalåret» 2019 (1HY). Samlet endte ADR på NOK 1.188, en økning på 17 prosent mot 1. halvår 2019. RevPAR endte ned 2,5 prosent mot 1. halvår 2019.

Figur 2 viser utviklingen i RevPAR per måned mot tilsvarende måned i «normalåret» 2019. Fargekoden indikerer hvilken måned per destinasjon som har størst og minst nedgang. Eksempelvis var mai en svært god måned for de fleste byene, mens januar var den svakeste, sett mot tilsvarende måned i 2019. Den store nedgangen i belegg i Bodø skyldes svært stor kapasitetsøkning.

Figur 1:



Figur 2:

	Samlet	Oslo	Bergen	Stavanger	Trondheim	Tromsø	Kristiansand	Bodø	Gardermoen
Kilde:	Mixed	SSB	BA	BA	BA	SSB	SSB	SSB	BA
Januar	-51,8 %	-64,2 %	-35,0 %	-49,5 %	-42,3 %	-41,8 %	-22,0 %	-56,8 %	-44,9 %
Februar	-25,4 %	-33,4 %	-8,4 %	-15,0 %	-8,3 %	-22,3 %	2,7 %	-42,2 %	-39,7 %
Mars	1,8 %	-3,1 %	12,2 %	12,1 %	17,2 %	5,8 %	30,2 %	-14,6 %	-17,7 %
April	29,2 %	39,3 %	28,5 %	23,8 %	21,2 %	30,2 %	59,8 %	-8,9 %	2,2 %
Mai	19,3 %	19,7 %	23,7 %	30,2 %	36,8 %	19,4 %	35,1 %	-39,0 %	0,9 %
Juni	13,1 %	10,2 %	7,0 %	39,8 %	20,4 %	14,8 %	46,9 %	-15,4 %	10,8 %
Juli*	29,4 %	40,3 %	17,8 %	31,5 %	31,4 %	8,1 %	24,3 %	-2,4 %	27,2 %
Juli 22 vs. Juli 21*	31,0 %	87,2 %	50,5 %	-15,6 %	-16,0 %	13,9 %	-13,8 %	-11,2 %	45,4 %
1. halvår	-0,1 %	-2,9 %	6,9 %	11,8 %	10,2 %	-6,5 %	34,2 %	-28,8 %	-13,1 %

Tabellen viser endringen i inntekt per tilgjengelige rom (RevPAR) per måned mot tilsvarende måned i «normalåret» 2019.

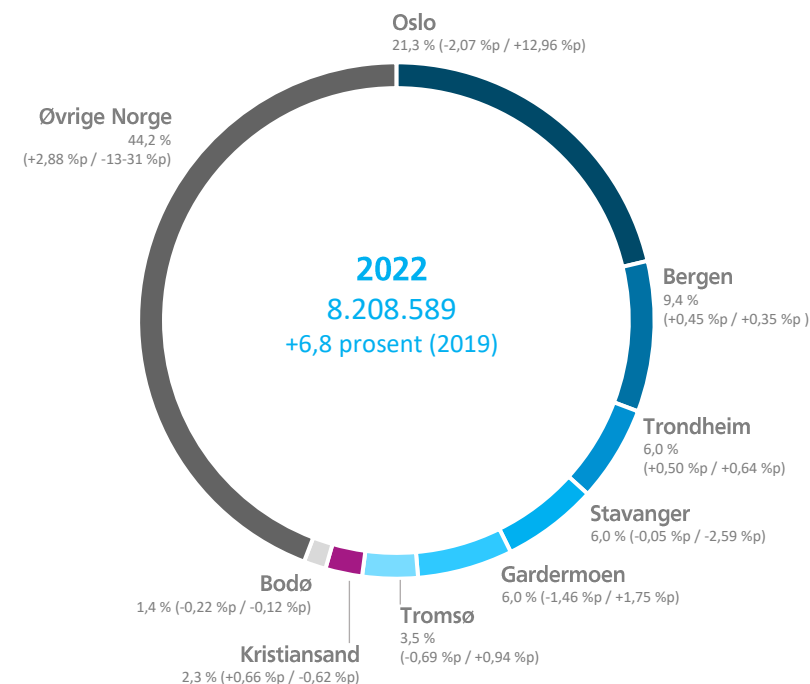
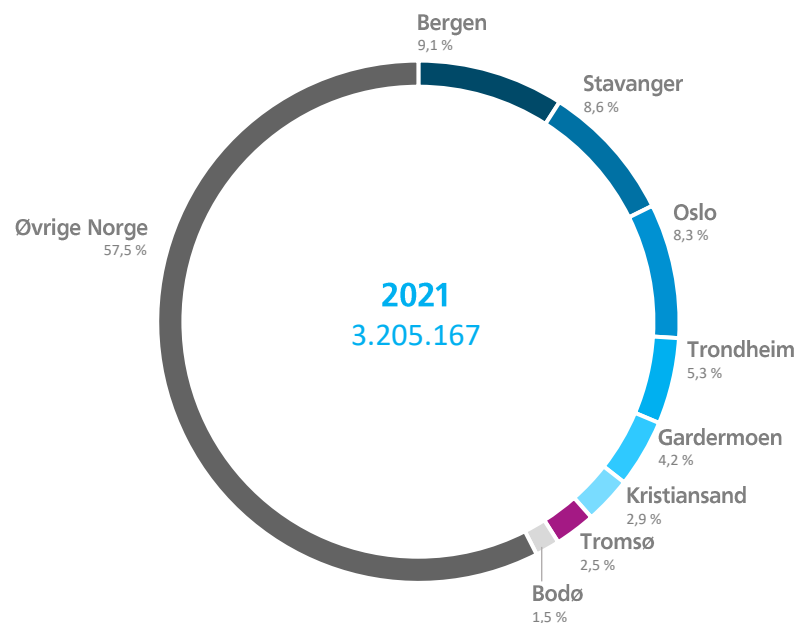
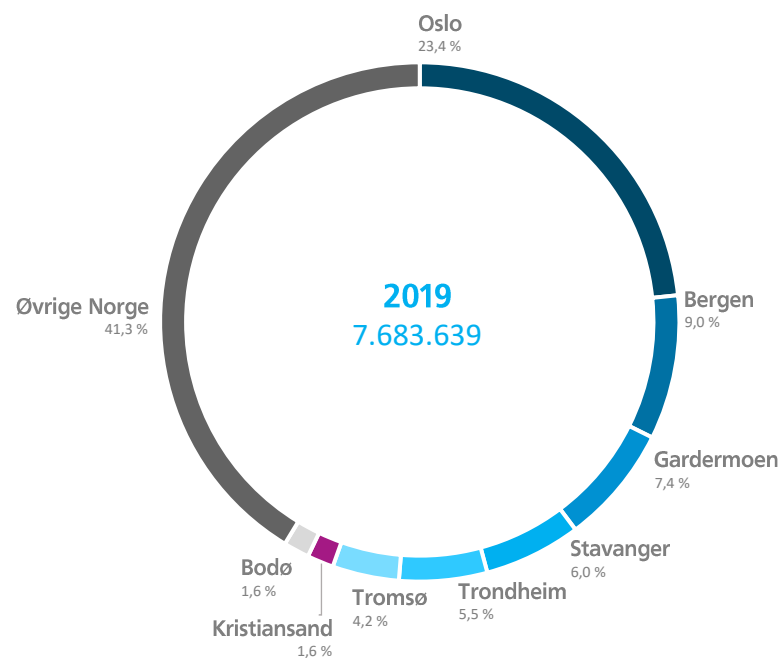
Kilde: SSB & Benchmarking Alliance

Utvikling i de største hotellkommunene

Rekkefølgen blant de største hotellkommunene er nesten tilbake til normalen (unntaket er Tromsø som fremdeles henger litt etter). Kommuner som har tatt markedsandeler under pandemien, taper nå andeler og vice versa. Oslo har i 1. halvår hatt en svært sterk vekst og igjen tatt posisjonen som Norges desidert største hotellkommune (målt i losjionsetning).

Som en illustrasjon av størrelsesforholdene, kan det sies at Oslos fall i markedsandeler for 2022 mot 2019 tilsvarer nesten hele omsetningen i Kristiansand for 1. halvår 2022. Det er først og fremst øvrige Norge som taper markedsandeler. Dette er ikke overraskende da hoteller utenfor de største byene ble minst berørt av myndighetenes tiltak. Svært mange av disse destinasjonene ble opplevd som attraktive for ferierende nordmenn som ikke kunne reise utenlands.

I forhold til 2019 er totalt losjionsetningen i Norge 6,8 % over. I forhold til 2021 er omsetningen 156,1 % høyere.

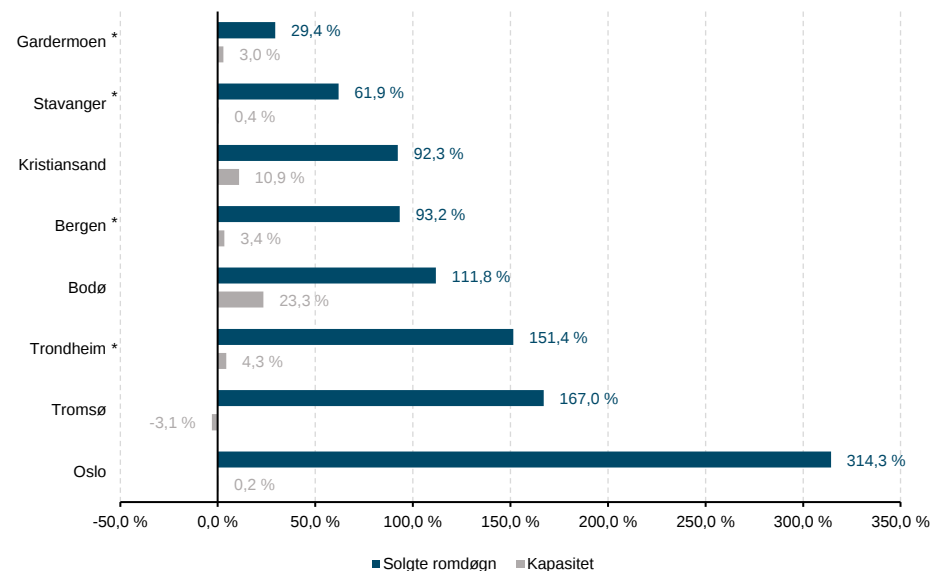


Prosent uten parentes viser markedsandelen for angitt år. Første prosenttall i parentes viser økning i prosentpoeng for perioden 2019 – 2022. Siste prosenttall i parentes viser økning i prosentpoeng siste år.

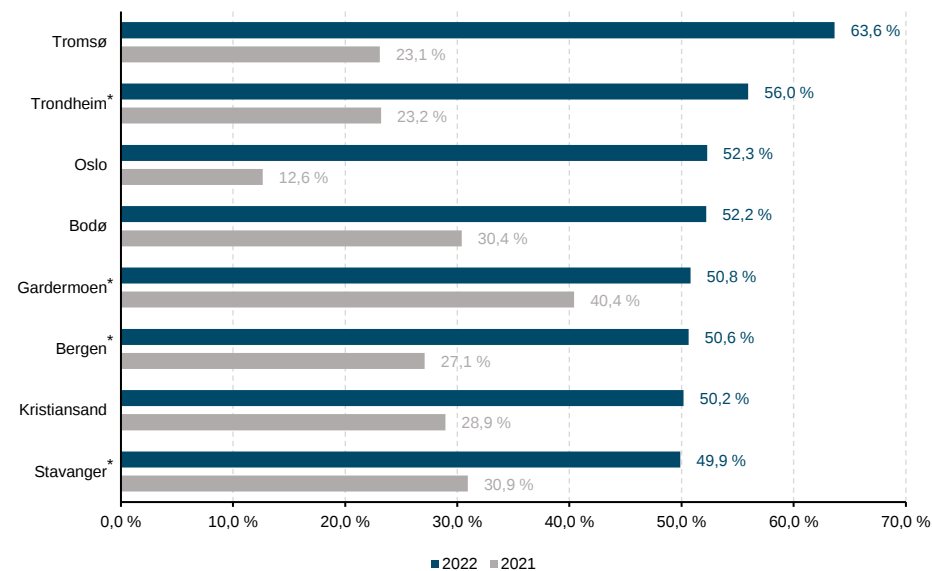
Losjionsetning i figur er oppgitt NOK tusen. Kilde: SSB & Benchmarking Alliance.

Utvikling i kapasitet og solgte romdøgn

Endring i romkapasitet og solgte romdøgn, 2022 vs. 2021



Belegg, 2022 vs. 2021



* Byer markert med stjerne benytter tall hentet fra Benchmarking Alliance.

Kilde: SSB & Benchmarking Alliance

Norge

Som 2021 startet også 2022 på svært lave nivåer. Myndighetene innførte i midten av desember 2021 nye strenge korona-restriksjoner. Nedstengningen kom etter flere uker med høye smittetall. Resultatet var svært lite hotellovernattinger i perioden desember til februar. De fleste restriksjonene ble opphevet 12. februar og mye av den positive opphenting man fikk høsten 2021, kom tilbake igjen f.o.m. mars 2022.

F.o.m. mars har antall solgte romdøgn vært på tilnærmet samme nivå som før pandemien. Det er ferie-/fritidsmarkedet som er driveren i markedet. «Lead time» for konferansemarkedet er noe lenger enn for det individuelle markedet.

Mai og spesielt juni ble svært sterke konferansemåneder. Yrkestrafikken henger fremdeles noe etter. På ferietrafikken er det fremdeles en del av gruppemarkedet, spesielt det asiatiske markedet, som ikke er tilbake til normalen. Det internasjonale markedet (alle segmenter) ligger fremdeles mest bak normalen i 2019 (-29,2 prosent i forhold til antall gjestedøgn), hvor det innenlandske markedet kun er 0,9 prosent bak.

I forhold til både 2021 og 2019 har det vært en sterk prisvekst. Sammenlignet med 2019 er det spesielt i 2. kvartal at prisveksten har vært svært høy, hvor samtlige måneder viser +/- 20 prosent. Det er trolig ferie-/fritidsmarkedet som er hoveddriveren i markedet for prispresstet. Det har vært svært stor etterspørsel i helgene. Det har vært en ketchupeffekt med svært mange festivaler, konserter, idrettsstevner m.m. I tillegg har generelt svært mange ønsket å reise, når man igjen har fått muligheten.

For 1. halvår totalt er RevPAR nå høyere enn i tilsvarende periode i 2019; + 1,0 prosent. Inflasjonsjustert er man fremdeles noe bak 2019. Total losjijomsetning er nå 6,8 prosent høyere enn i 1. halvår 2019.

Tall fra SSB / Hotelia:



12-måneders rullerende RevPAR - Norge

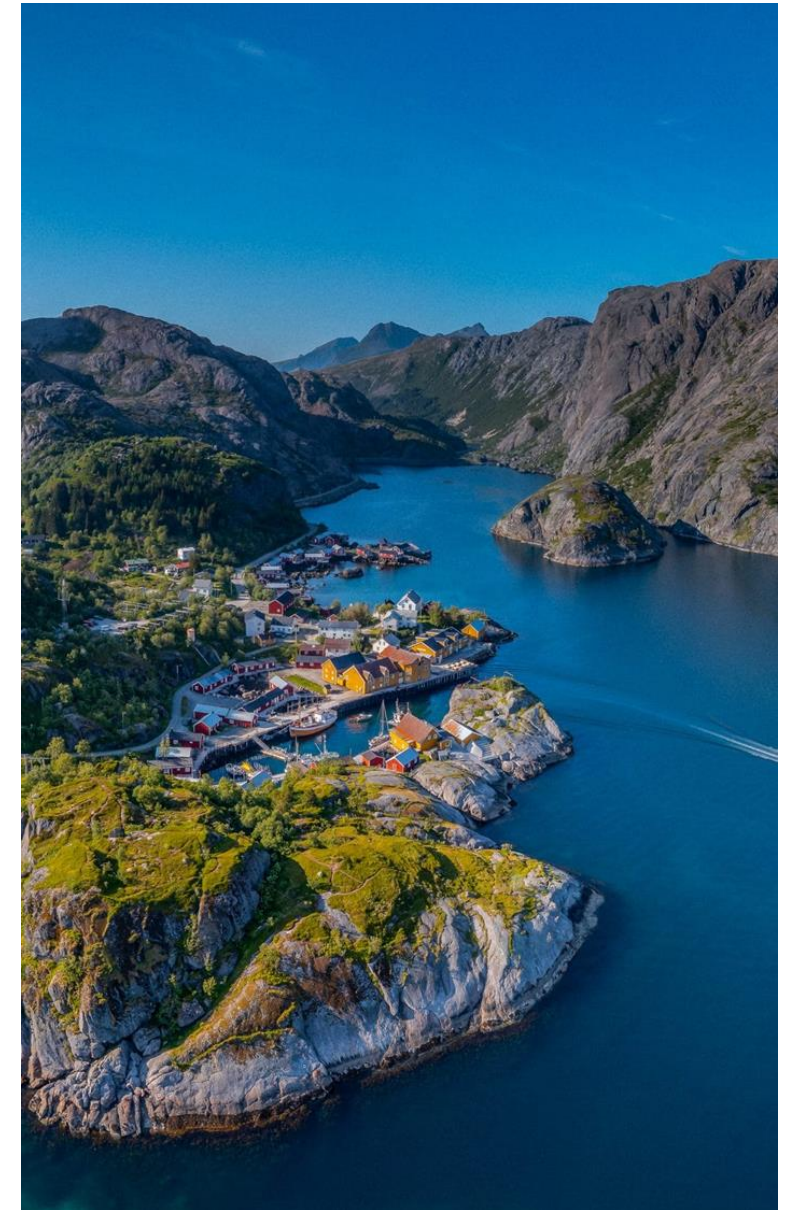
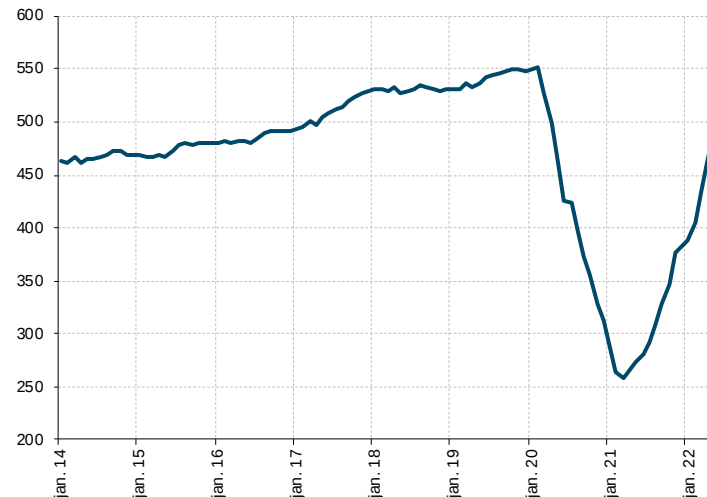


Foto: Nusfjord Arctic Resort.

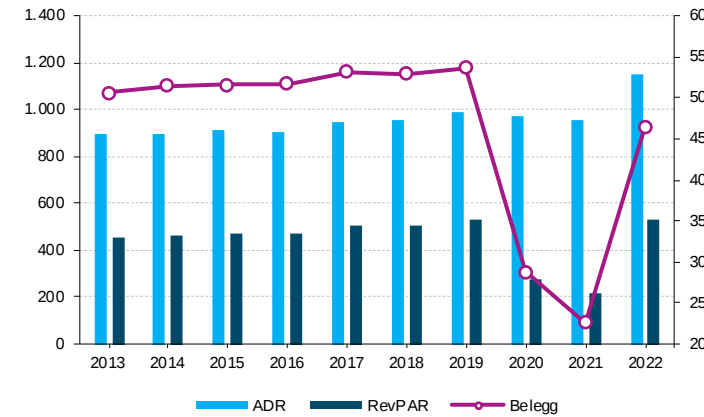
Tall fra SSB / statistikknett / Hotelia:

Oversiktstabell - Norge

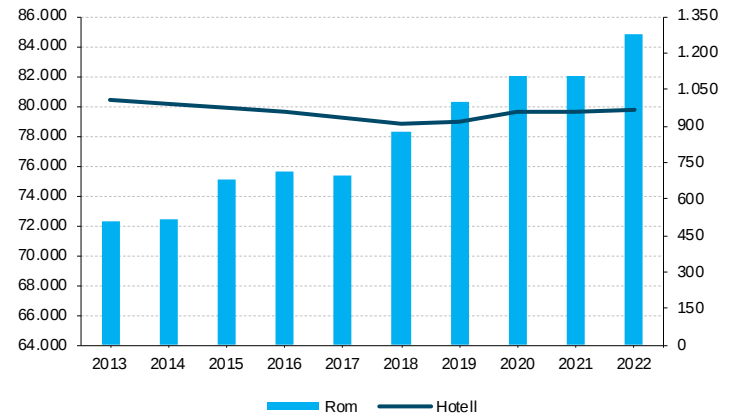
	2019 HY	2021 HY	2022 HY	Δ mot 2021 HY		Δ mot 2019 HY	
				Endr.	Pros.	Endr.	Pros.
Nasjonale*	8.256	4.125	8.180	4.055	98,3 %	-76	-0,9 %
Internasjonale*	3.062	471	2.169	1.698	360,2 %	-893	-29,2 %
Konferanse*	1.461	257	1.190	933	363,2 %	-271	-18,6 %
Yrke*	4.326	2.030	3.686	1.655	815 %	-640	-14,8 %
Ferie*	5.532	2.309	5.474	3.165	137,1%	-58	-1,1%
Gjestedøgn*	11.319	4.596	10.349	5.753	125,2 %	-969	-8,6 %
Solgte rom*	7.786	3.362	7.144	3.782	112,5 %	-641	-8,2 %
Romkap.*	14.522	14.846	15.355	509	3,4 %	833	5,7 %
Losji**	7.684	3.205	8.209	5.003	156,1%	525	6,8 %
Belegg	53,6 %	22,6 %	46,5 %	23,9 %	105,5 %	-7,1%	-13,2 %
ADR***	987	953	1.149	196	20,5 %	162	16,4 %
RevPAR***	529	216	535	319	147,6 %	5	1,0 %

* Tall i tusen.
** Losjioversetningen er oppgitt i norske kroner og er nominelle. Tall i millioner.
*** ADR og RevPAR er oppgitt i norske kroner og er nominelle. Hele tall.
Det er ikke hensyntatt i romkapasiteten at flere hoteller har hatt stengt siden mars grunnet Covid-19.
Kilde: SSB, Statistikknett og Hotelia.

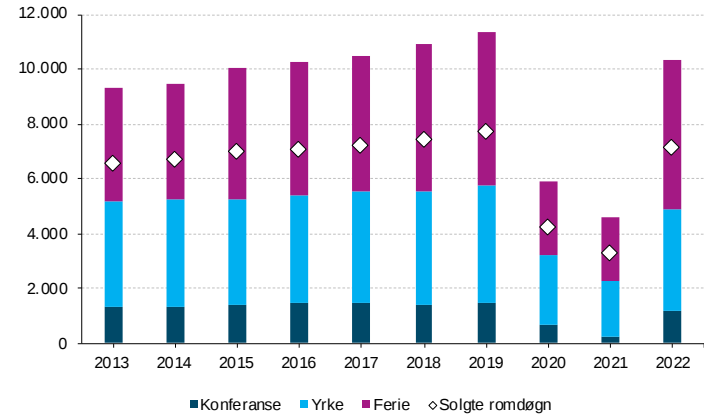
Nøkkeltall - Norge



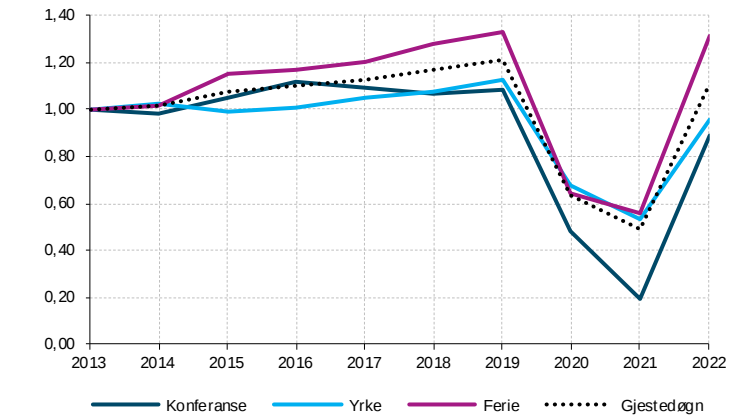
Kapasitet - Norge



Gjestedøgn per segment og solgte romdøgn - Norge

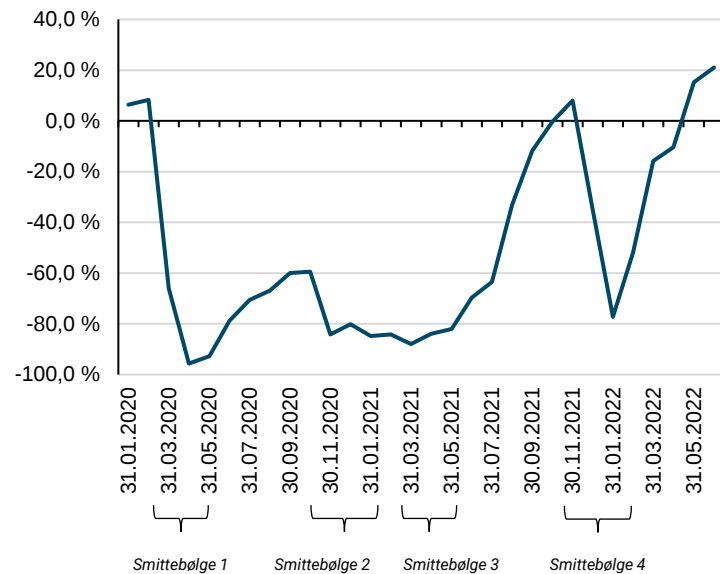


Relativ utvikling per segment - Norge

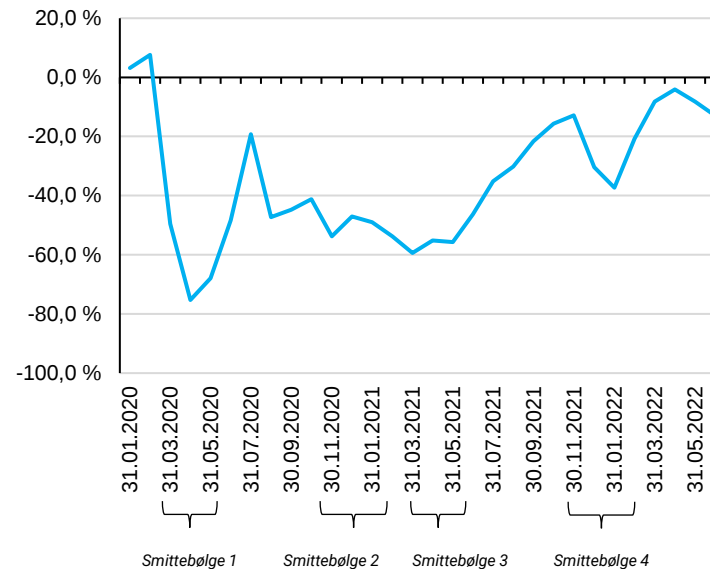


Endring i gjestedøgn mot 2019, måned for måned

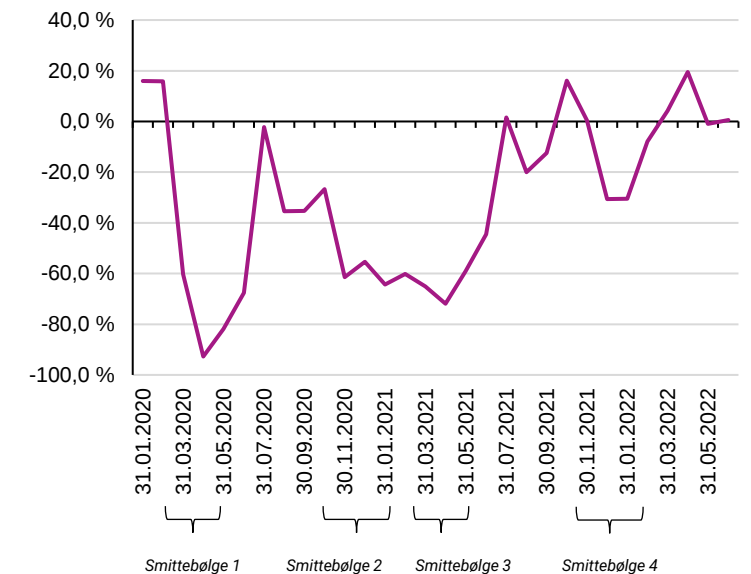
Konferanse



Yrke

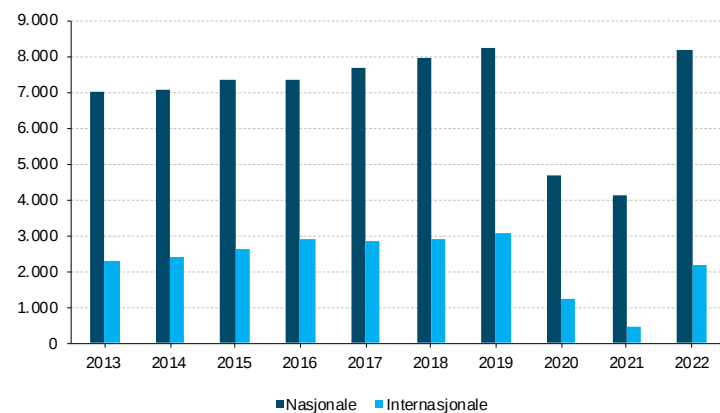


Ferie

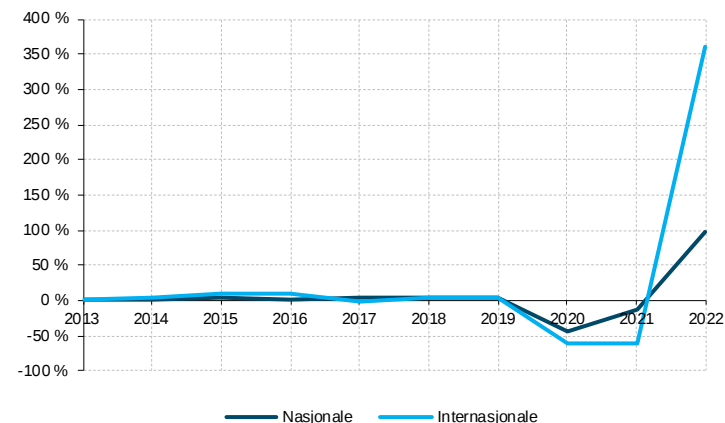


Nasjonale og internasjonale besøkende

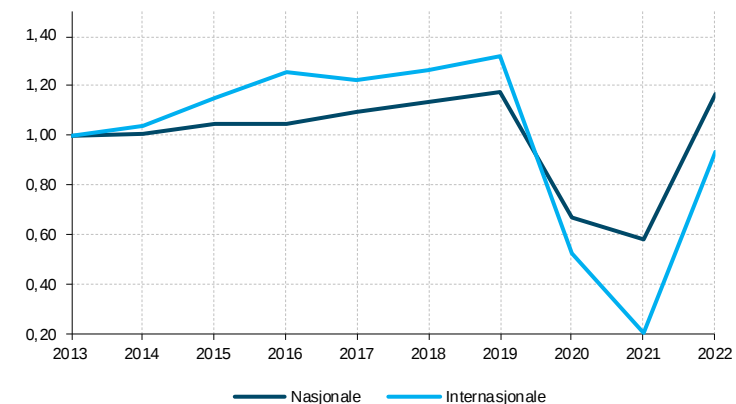
Nasjonale og internasjonale besøkende i Norge (i tusen)



Endring i antall nasjonale og internasjonale besøkende



Relativ utvikling i antall nasjonale og internasjonale besøkende



Oslo

Oslo, sammen med Gardemoen, var den av de største hotellkommunene i Norge med størst negativ effekt under pandemien. Det er derfor ikke overraskende at Oslo har hatt størst vekst i månedene etter at restriksjonene er opphevet. Ferie-/fritidsmarkedet har vært den store driveren i markedet. F.eks. har tilnærmet alle helger vært fulle i 2. kvartal. Prisene i helgene har som en følge av dette også vært høyere enn midtuke.

- Det er ferie-/fritidsmarkedet som er driveren i veksten. 1. halvår 2022 ligger fremdeles bak 2019 (-6 prosent). I 2. kvartal har det vært flere gjester innen dette segmentet enn før pandemien.
- Yrkes- og konferansemarkedene ligger hhv. 29,4 og 25,8 prosent bak 2019 nivåene. Justert for bl.a. Nor-Shipping, ligger yrkestrafikken p.t. ca. 10 % bak 2019 nivået. Konferansemarkedet i Oslo var i mai og juni godt over 2019 nivåene. Det er trolig en ketchupeffekt på konferanse-markedet, hvor svært mange utsatte arrangementer har blitt gjennomført. Veksten på konferansemarkedet blir trolig noe lavere i de neste månedene, men fremdeles er det et stort etterslep av arrangementer.

Forventninger

Hotelia forventer at yrkestrafikken skal svakt oppover, spesielt den utenlandske delen av markedet. Prisveksten i Oslo har de siste månedene vært rekordhøy. For halvåret er veksten opp 58,1 prosent i forhold til 2021 og opp 20,2 prosent i forhold til normalåret 2019. I 2. kvartal isolert sett, har prisene økt med 23,3 prosent i forhold til 2019 (ikke inflasjonsjustert). Når den svært store etterspørselen på ferie-markedet trolig avtar utover høsten forventes det at prisveksten vil normalisere seg, trolig til et nivå noe over KPI.

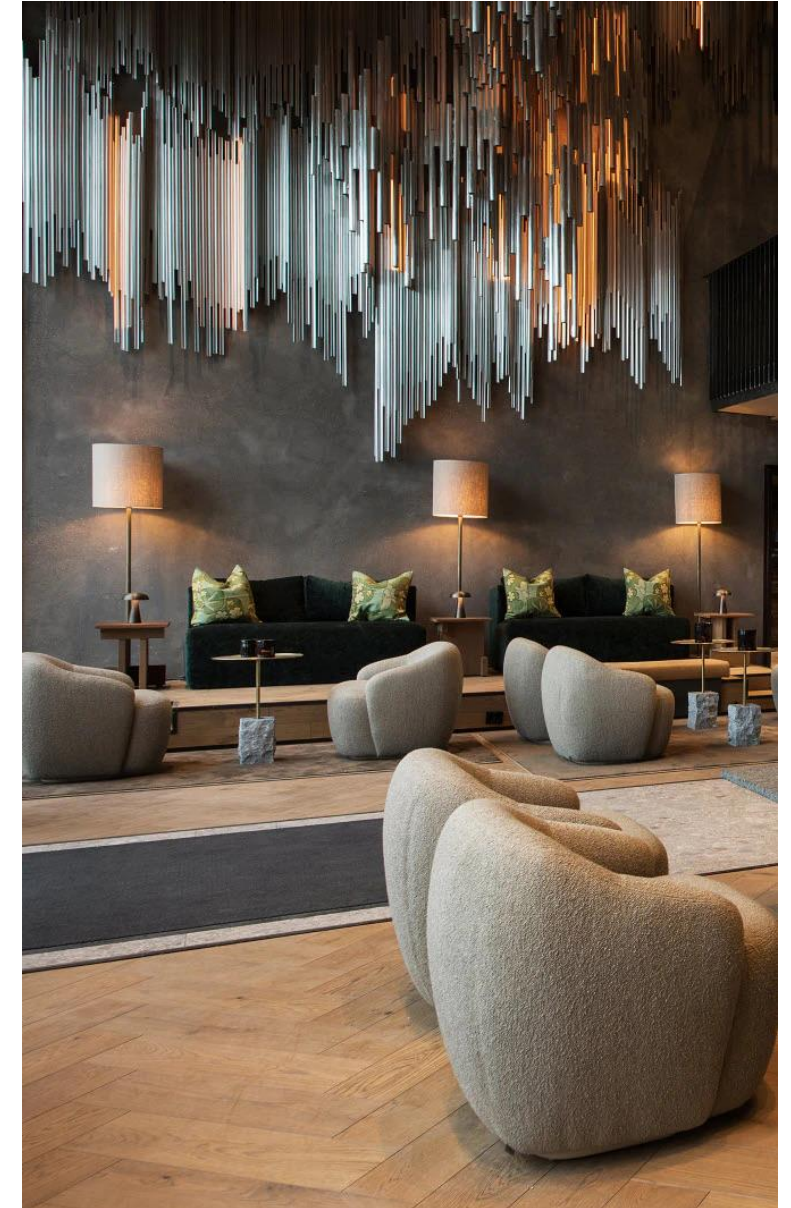
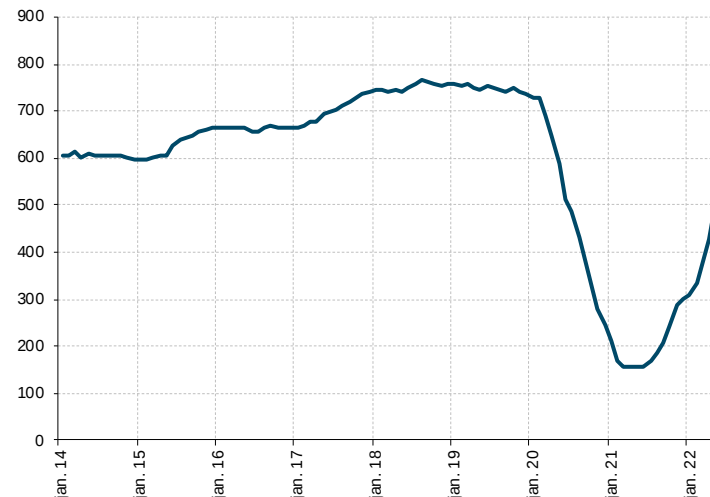
Det er for 1. halvår ikke kommet ny kapasitet inn i Oslo markedet, men kapasiteten har økt pga. «etterslep» fra 2021.

Kapasiteten vil øke i 2. halvår med Radisson RED Økern Oslo (208 rom), Scandic Holmenkollen Park (29 nye rom) og Sommero med (242 rom - de 11 siste forventet i mars 2023). Etter disse kapasitetsøkningene er det ikke annonsert ny kapasitet inn i Oslo-markedet de neste 24 månedene.

Tall fra SSB / Hotelia:



12-måneders rullerende RevPAR - Oslo

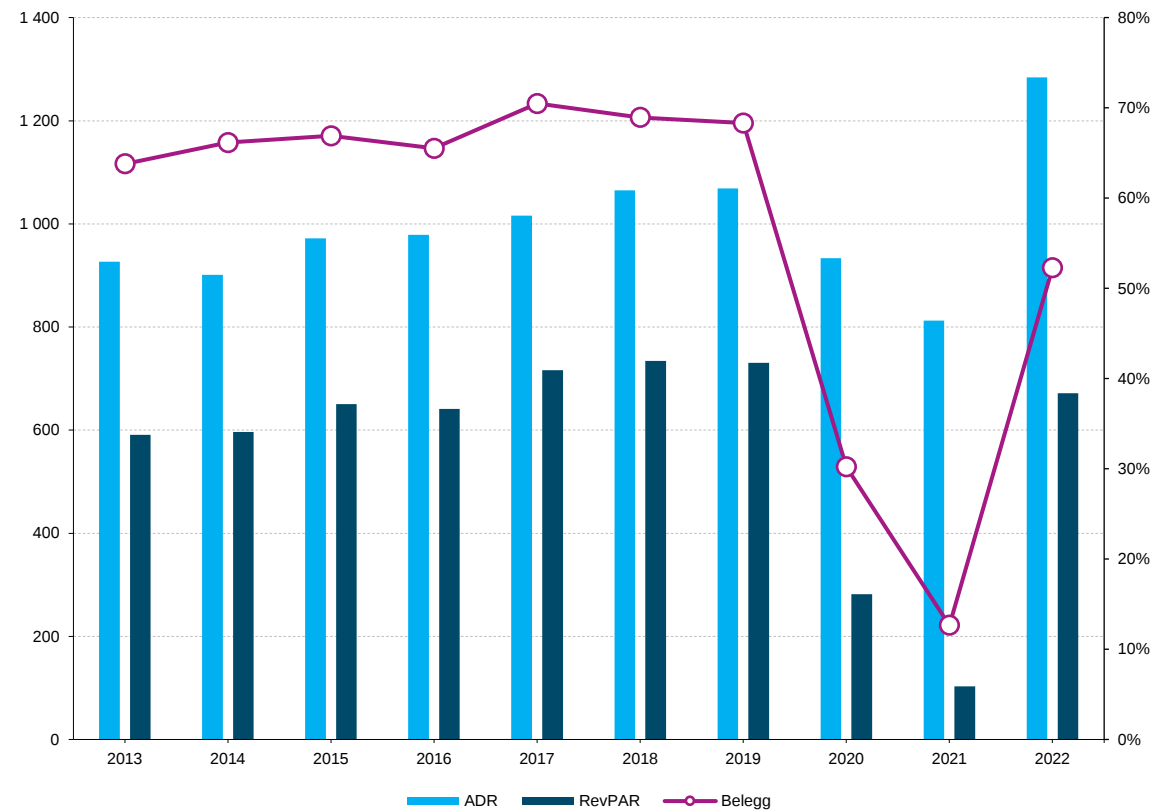


Bilde: Scandic Holmenkollen Park, Oslo.

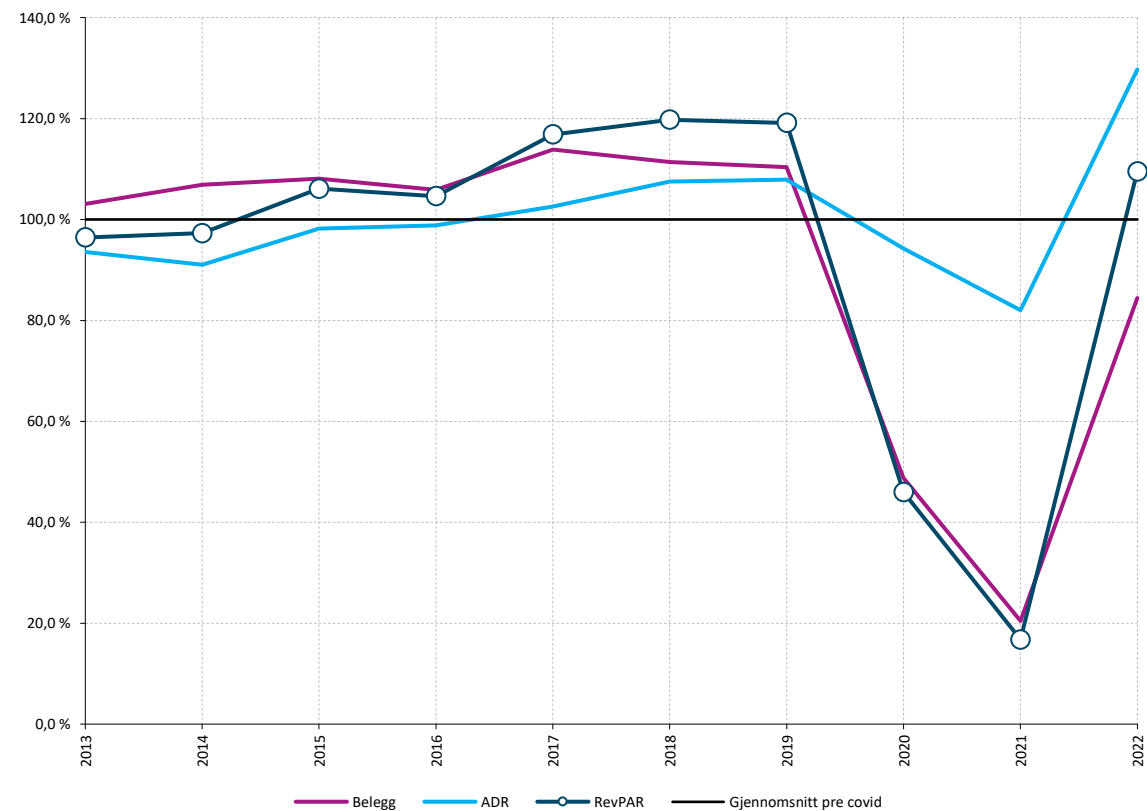
Oslo

Tall fra SSB / Hotelia:

Nøkkeltall - Oslo



Benchmarking mot nøkkeltallenes gjennomsnitt pre-covid



Tall fra SSB / statistikknett / Hotelia:

Oversiktstabell - Oslo

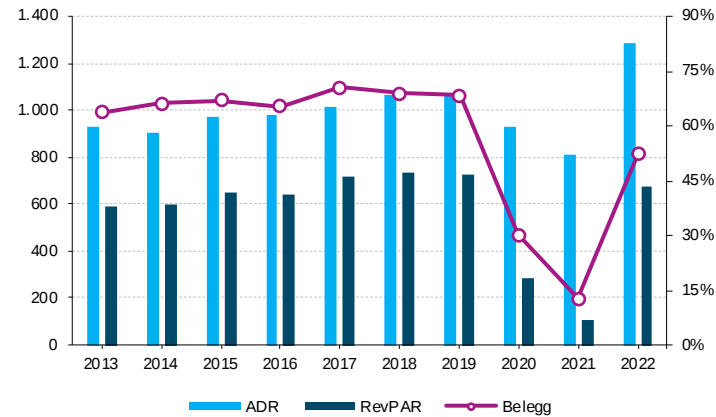
	2019 HY	2021 HY	2022 HY	Δ mot 2021 HY		Δ mot 2019 HY	
				Endr.	Pros.	Endr.	Pros.
Nasjonale*	1597	392	1454	1062	270,9 %	-143	-9,0 %
Internasjonale*	820	51	535	485	956,5 %	-284	-34,7 %
Konferanse*	220	17	164	146	841,2 %	-57	-25,8 %
Yrke*	1017	184	718	533	288,9 %	-299	-29,4 %
Ferie*	1179	241	1108	867	360,3 %	-71	-6,0 %
Gjestedøgn*	2.417	443	1989	1546	349,4 %	-427	-17,7 %
Solgte rom*	1679	328	1361	1032	314,3 %	-318	-19,0 %
Romkap.*	2.457	2.597	2.603	6	0,2 %	145	5,9 %
Losji**	1795	267	1748	1481	554,8 %	-47	-2,6 %
Belegg	68,3 %	12,6 %	52,3 %	39,6 %	313,4 %	-16,0 %	-23,5 %
ADR***	1069	813	1284	472	58,1 %	215	20,2 %
RevPAR***	730	103	671	569	553,3 %	-59	-8,1 %

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

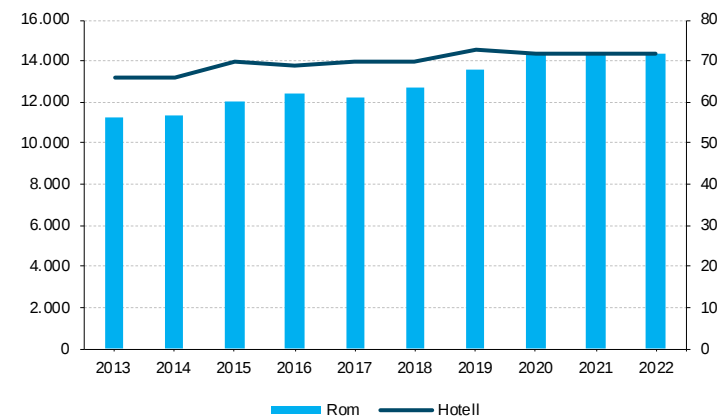
Det er ikke hensyntatt i romkapasiteten at flere hoteller har hatt stengt siden mars grunnet Covid-19.

Kilde: SSB, Statistikknett og Hotelia.

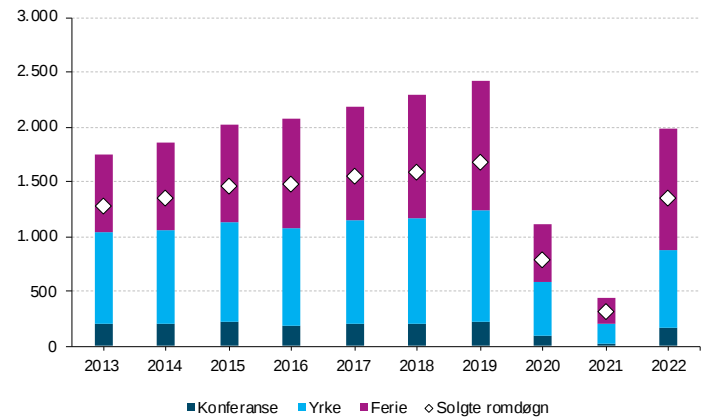
Nøkkeltall - Oslo



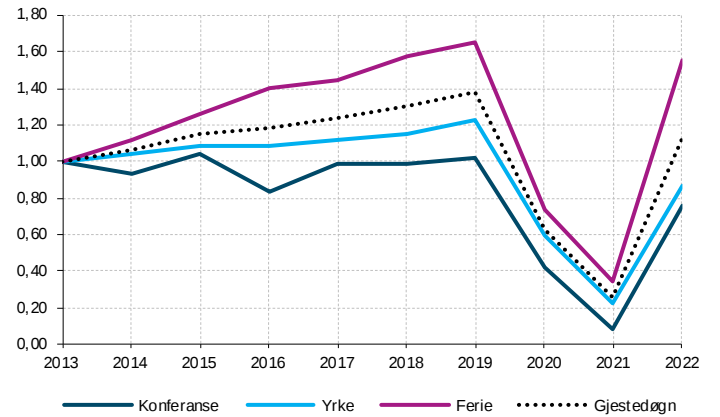
Kapasitet - Oslo



Gjestedøgn per segment og solgte romdøgn - Oslo



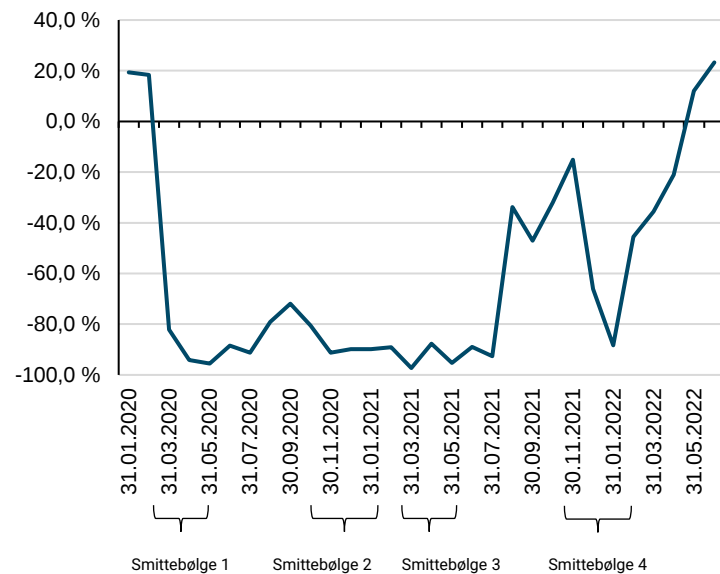
Relativ utvikling per segment - Oslo



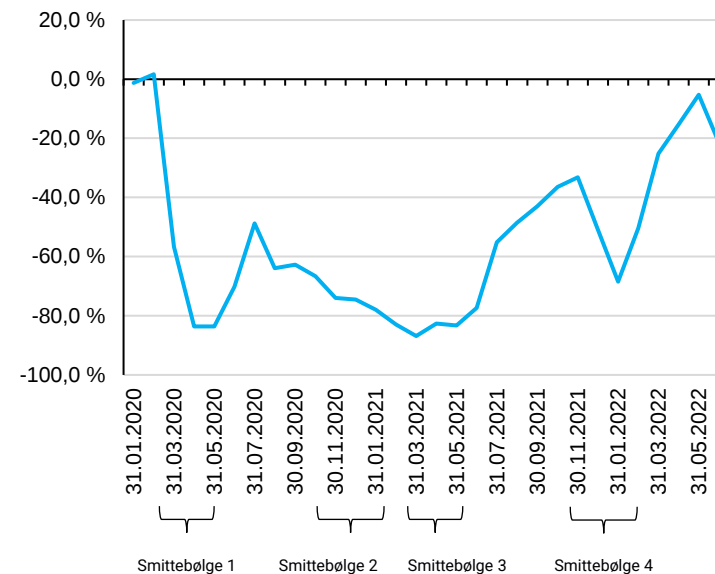
Oslo

Endring i gjestedøgn mot 2019, måned for måned

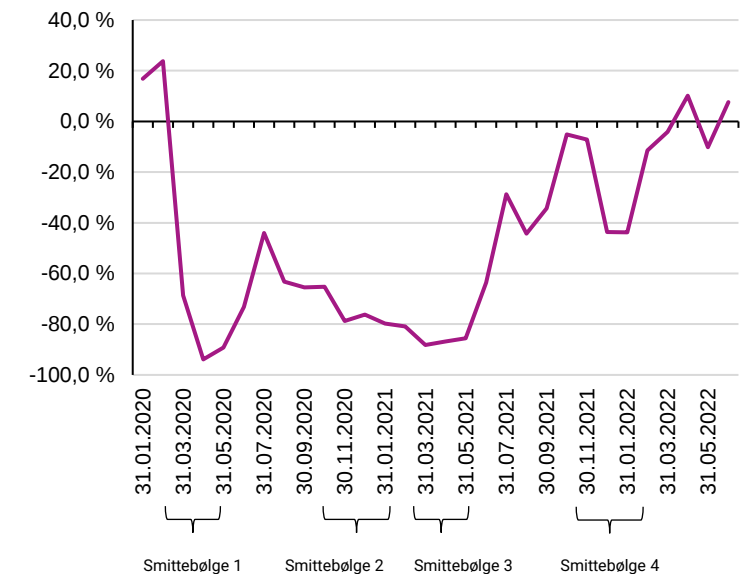
Konferanse



Yrke



Ferie



Gardermoen

Av de 8 største hotellkommunene er Gardermoen (hovedsakelig Ullensaker kommune) lengst unna 2019 nivåene i forhold RevPAR (Bodø er lenger bak, men dette skyldes svært stor kapasitetsøkning). Også Gardermoen har hatt stor kapasitetsøkning det siste året.

I tillegg til den nevnte kapasitetsøkningen, skyldes deler av den sene innhenting trolig at det, for Gardermoen, viktige konferansemarkedet har en senere pick-up enn f.eks. Ferie-/fritidsmarkedet. Yrkesmarkedet, som også er viktig for Gardermoen (spesielt terminalhotellene), er fortsatt ikke tilbake til pre-Covid nivåer. Gruppetrafikken på ferie-/fritidsmarkedet henger også noe etter, spesielt påvirker fraværet av asiatiske gjester. Gardermoen hadde en vekst i solgte romdøgn på ca. 183 % mot fjoråret. Mot 2019 ble det solgt ca. 24 prosent færre romdøgn.

Gardermoen har det siste året fått mye ny kapasitet:

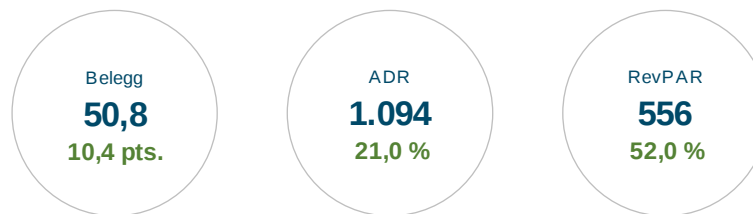
- Radisson's Hotels utvidet 1. april et av sine hotell ved terminalen med 214 nye rom under varemerket Radisson RED. Lily Country Club med 507 rom åpnet mai 2021, mye av denne kapasitetsveksten er med inn i 2022.
- Gjennomsnittlig rompris har økt fra både 2019 og 2021, med henholdsvis 13,7 prosent fra 2019 og 27,7 prosent fra 2021. ADR rekorden fra forrige rapport ble slått og havnet på 1.094.
- Kombinasjonen av økt belegg og økt ADR gir en kraftig økning i RevPAR målt mot 2021. Mot 2019 har RevPAR falt med ca. 13,1 prosent.

Forventinger

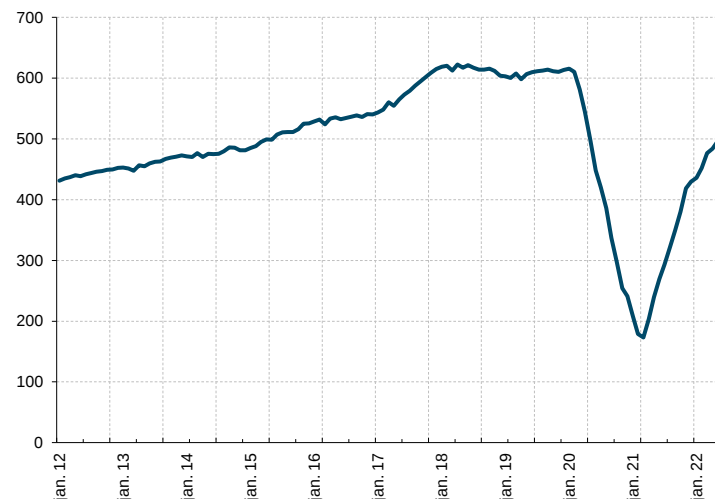
Det er stor etterspørsel på konferansemarkedet for tiden og Gardermoen vil trolig få en svært positiv høst. Man kan fremdeles vente noe færre yrkesreisende, spesielt internasjonal gjester.

Etter svært stor kapasitetsøkning de siste årene, vil man nå gå inn i en periode uten økt kapasitet.

Tall fra Benchmarking Alliance:



12-måneders rullerende RevPAR - Gardermoen

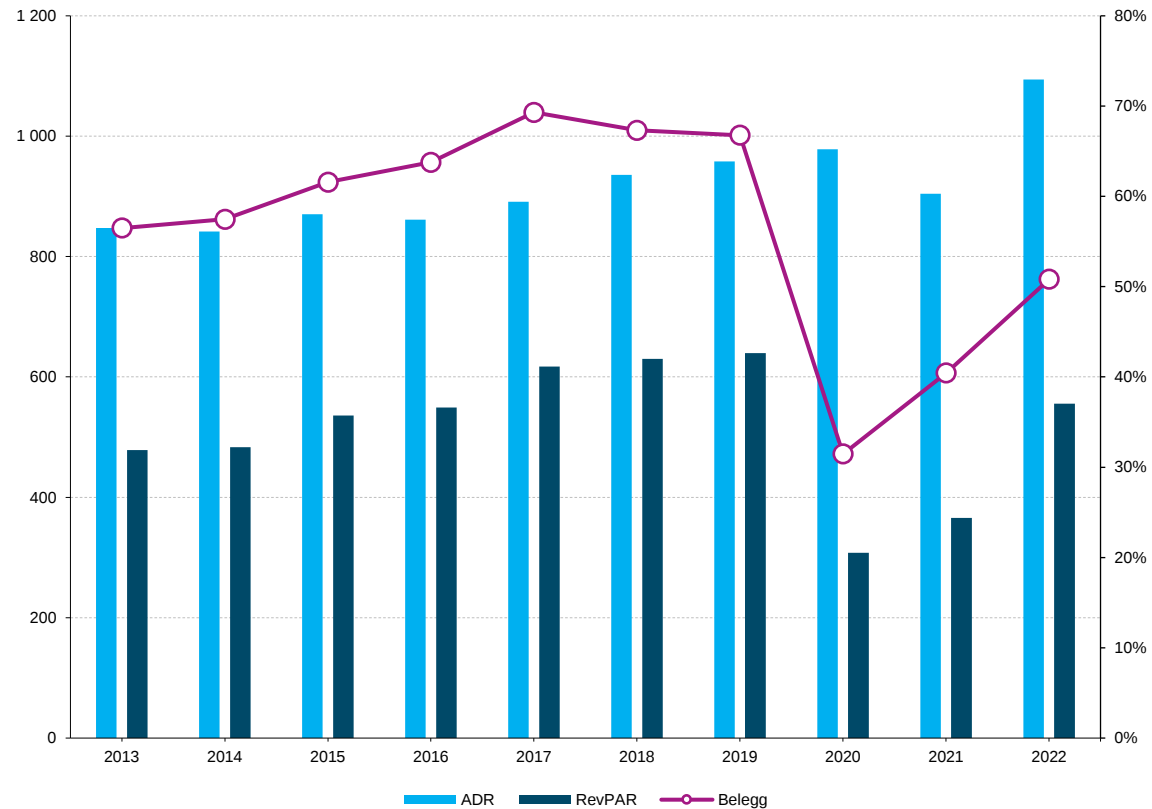


Bilde: Radisson Red Oslo Airport.

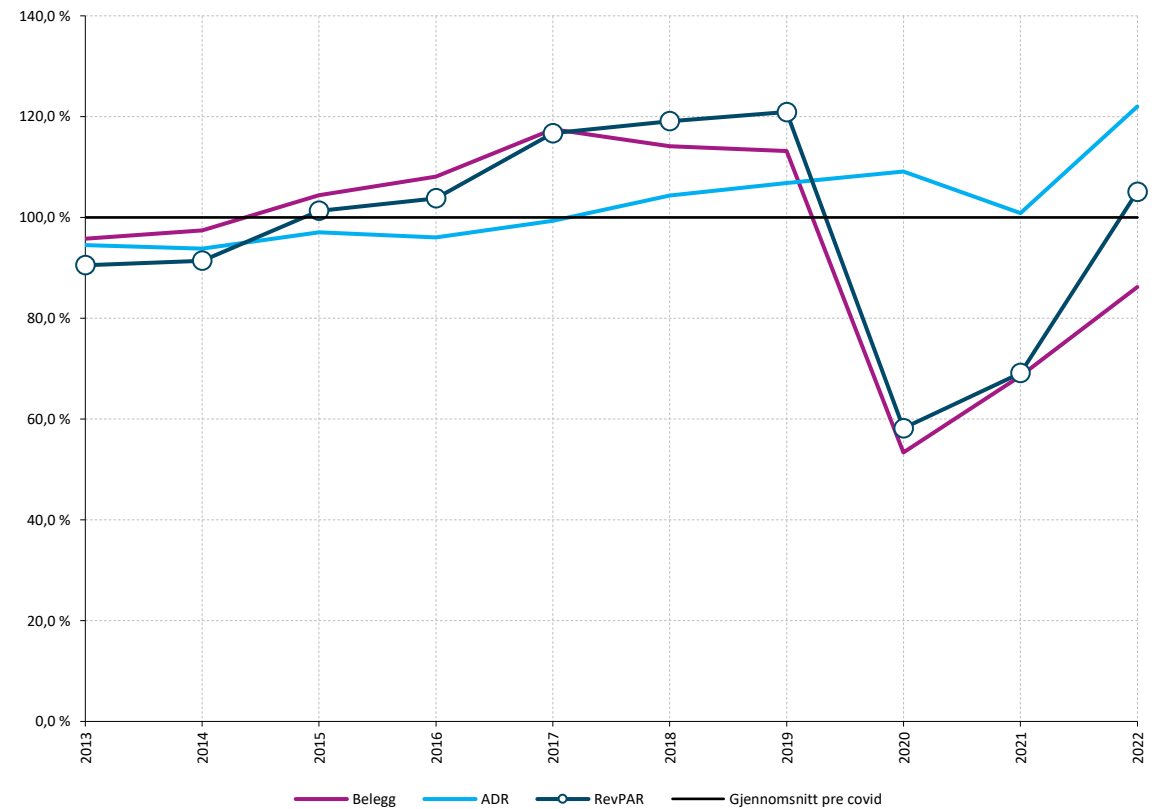
Gardermoen

Tall fra Benchmarking Alliance:

Nøkkeltall - Gardermoen



Benchmarking mot nøkkeltallenes gjennomsnitt pre-covid



Tall fra SSB / statistikknett / Benchmarking Alliance / Hotelia:

Oversiktstabell

Romerike (SSB)	2019 HY	2021 HY	2022 HY	Δ mot 2021 HY		Δ mot 2019 HY	
				Endr.	Pros.	Endr.	Pros.
Nasjonale*	641 (66 %)	150	488	339	226,4 %	-153	-23,8 %
Internasjonale*	136 (63 %)	37	101	65	176,7 %	-35	-25,6 %
Konferanse*	233 (66 %)	44	137	92	207,9 %	-96	-41,3 %
Yrke*	323 (72 %)	103	277	174	170,0 %	-46	-14,3 %
Ferie*	222 (56 %)	39	176	137	348,0 %	-45	-20,4 %
Gjestedøgn*	777 (65 %)	186	590	404	216,6 %	-187	-24,1 %

Gardermoen (BA-tall)

Solgte rom*	431	263	340	77	29,4 %	-91	-21,0 %
Romkap.*	645	650	669	19	3,0 %	24	3,7 %
Losji**	412	238	372	134	56,5 %	-41	-9,8 %
Belegg	66,8 %	40,4 %	50,8 %	10,4 %	25,7 %	-15,9 %	-23,9 %
ADR***	958	904	1.094	189	21,0 %	136	14,2 %
RevPAR***	639	366	556	190	52,0 %	-84	-13,1 %

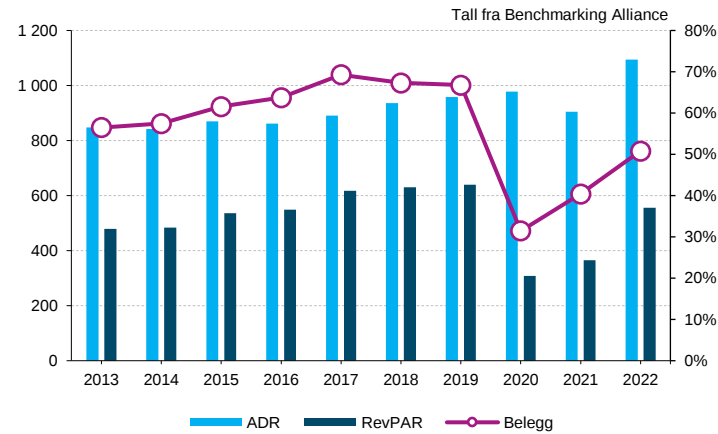
* Tall i tusen.
** Losjomsetningen er oppgitt i norske kroner og er nominelle. Tall i millioner.
*** ADR og RevPAR er oppgitt i norske kroner og er nominelle. Hele tall.

Tall i parentes for Romerike viser andelen Ullensaker kommune hadde i 2019 av Romerike.

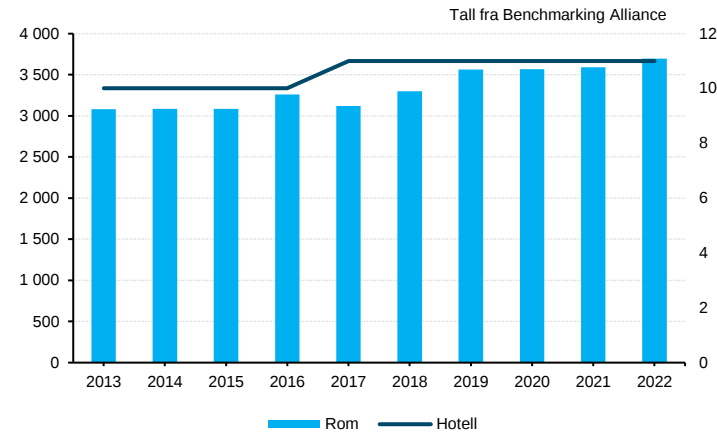
Det er ikke hensyntatt i romkapasiteten at flere hoteller har hatt stengt siden mars grunnet Covid-19.

Kilde: SSB, Statistikknett og Hotelia.

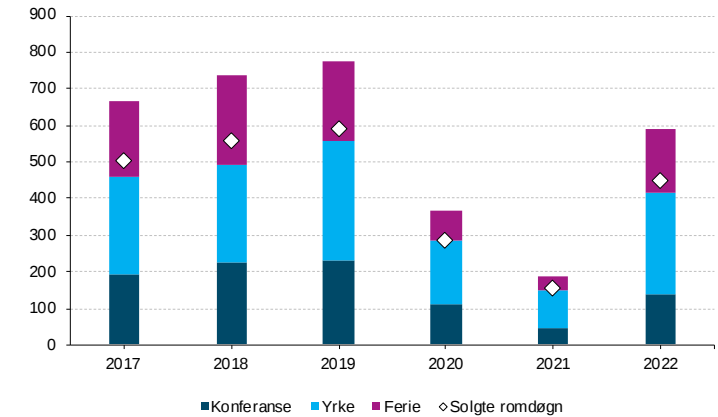
Nøkkeltall - Gardermoen



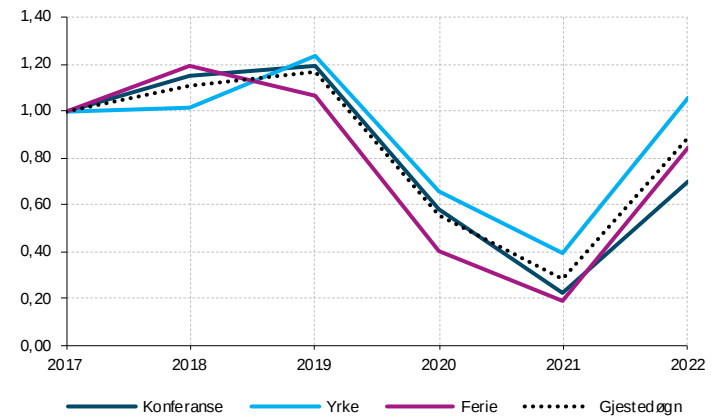
Kapasitet - Gardermoen



Gjestedøgn per segment og solgte romdøgn - Romerike



Relativ utvikling per segment - Romerike



Bergen

Bergen var en av de hardest rammede byene under pandemien i 2021. Første halvår viser en positive utvikling, til tross for at det fremdeles mangler betydelig antall internasjonal gjestedøgn, spesielt fra Asia og det oversjøiske marked. Antall nasjonale ferie- og fritidsgjester har delvis kompensert for dette. Totalt er antall gjestedøgn første halvår 42 prosent høyere enn 2021 og kun 6,5 prosent lavere enn samme periode i 2019.

- Belegget første halvår i 2022 viser en oppgang på 26 prosentpoeng mot 2021 som kun hadde et belegg på 23 prosent.
- Veksten på nesten 25 prosent i ADR er drevet av ferie-/fritidsmarkedet. Av økningen på 390 000 flere gjestedøgn i første halvår kom hele 346 000 fra ferie og fritid.
- Av de største byene endte Bergen på fjerde plass i RevPAR vekst første halvår. RevPAR er også 2 prosent høyere første halvår sammenlignet med samme periode i 2019.

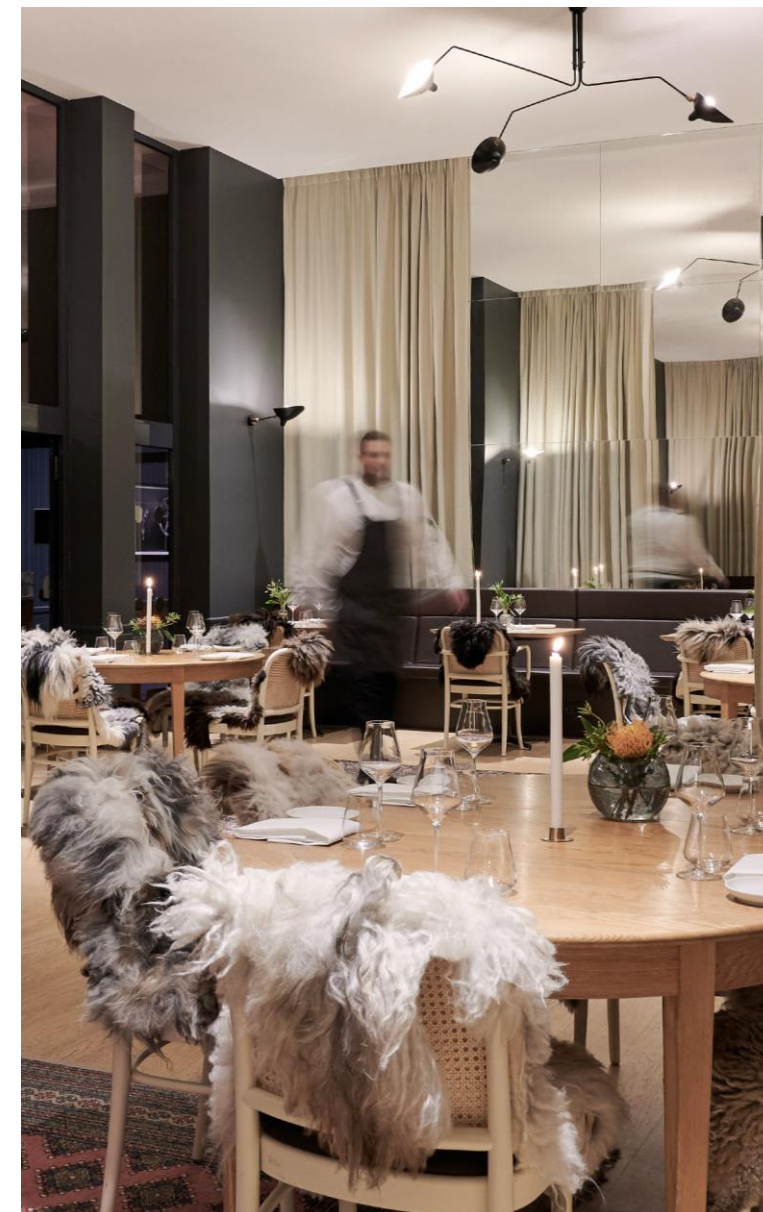
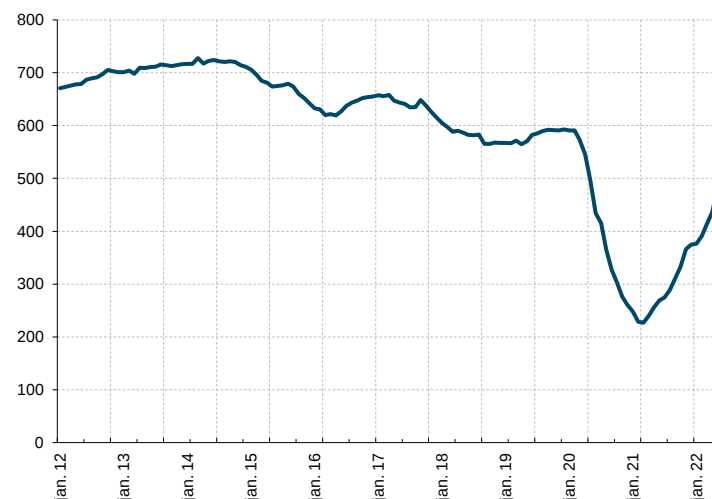
Forventinger

- Vi har tidligere uttalt at Bergen er avhengig av internasjonale markeder, og kan derfor få en noe tregere opphenting dersom internasjonal turisme lar vente på seg. Det viser seg at utenlandsmarkedet spesielt fra nærområdene i Europa har kommet raskt tilbake, og nordmenn har vist stor interesse for Bergen. Vi forventer at Bergen henter seg raskere inn etter pandemien enn tidligere antatt. Trolig vil Bergen allerede i 2023 være på samme nivå som i 2019.

Tall fra Benchmarking Alliance:



12-måneders rullerende RevPAR – Bergen

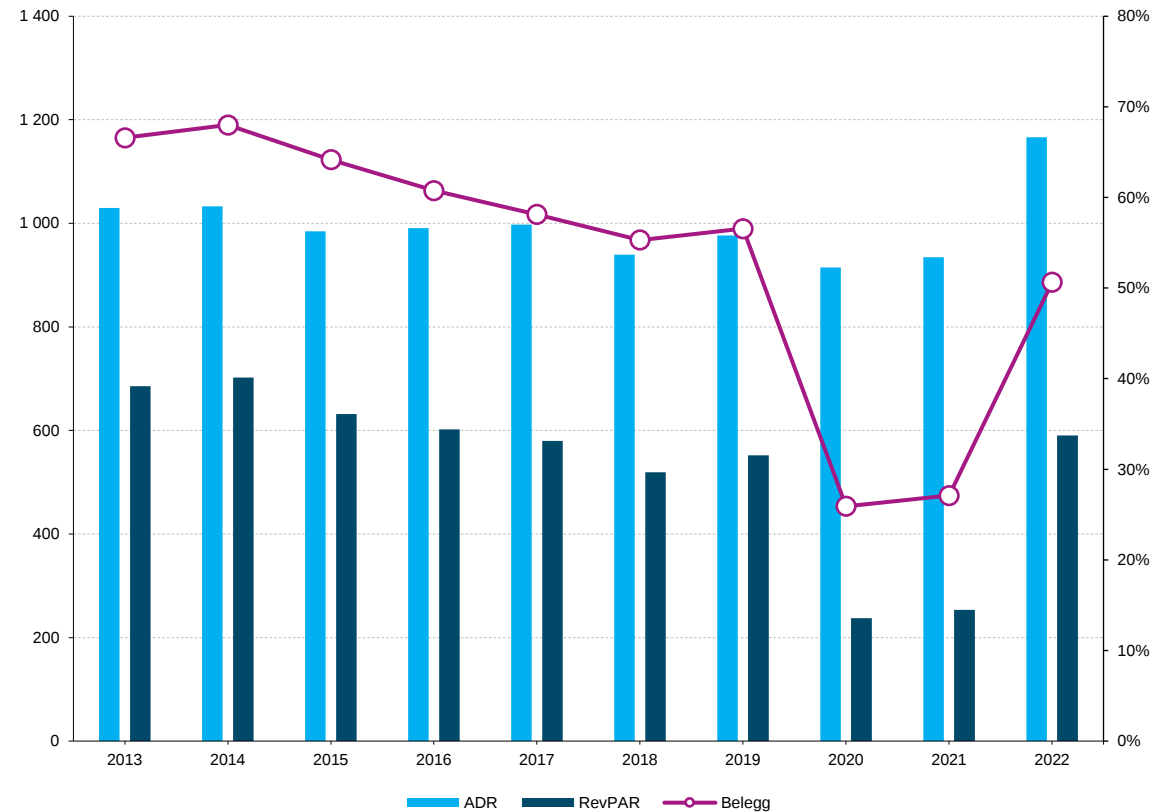


Bilde: Bare Restaurant – Bergen Børs Hotel, Bergen.

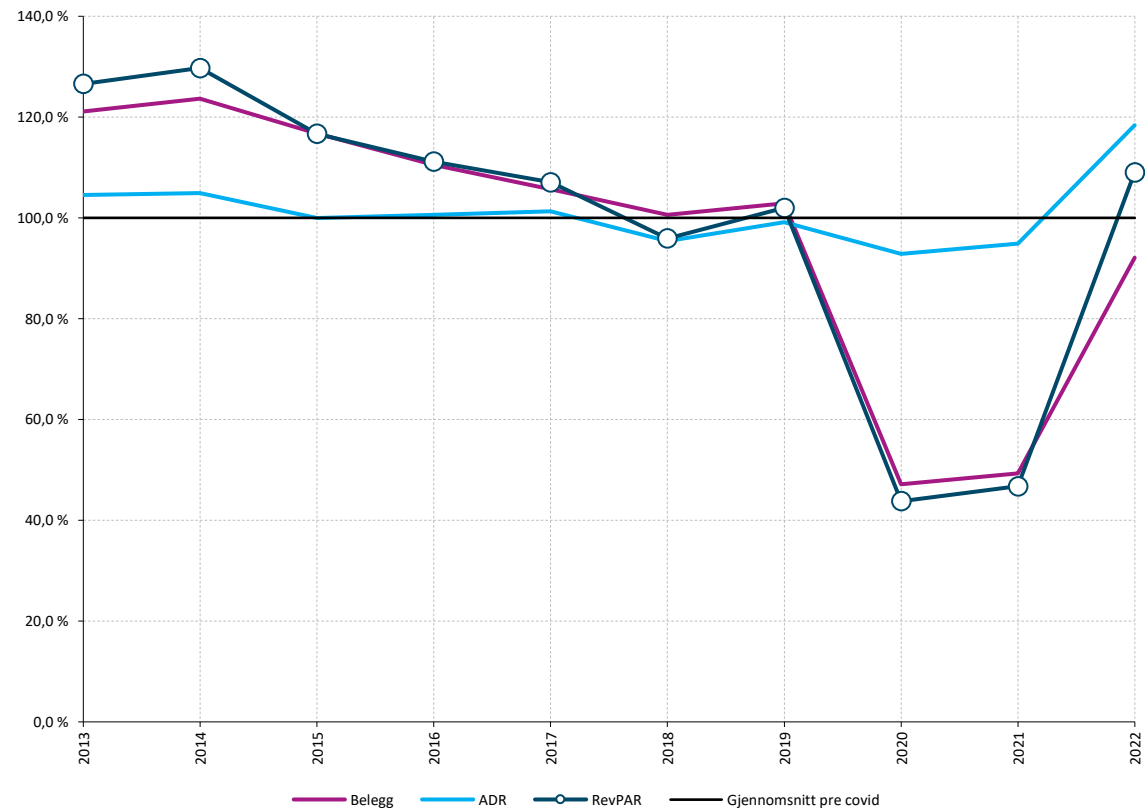
Bergen

Tall fra Benchmarking Alliance:

Nøkkeltall - Bergen



Benchmarking mot nøkkeltallenes gjennomsnitt pre-covid



Tall fra SSB / statistikknett / Hotelia:

Oversiktstabell – Bergen-region

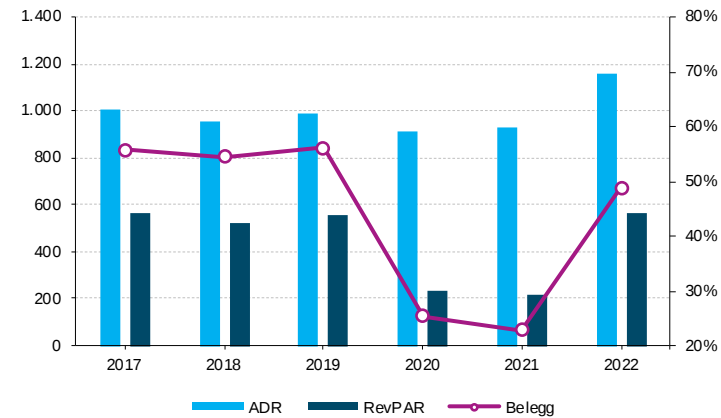
	2019 HY	2021 HY	2022 HY	Δ mot 2021 HY		Δ mot 2019 HY	
				Endr.	Pros.	Endr.	Pros.
Nasjonale*	695	319	708	389	122,1%	12	1,8 %
Internasjonale*	321	74	243	169	227,3 %	-78	-24,4 %
Konferanse*	87	23	99	76	328,2 %	12	13,5 %
Yrke*	392	210	345	135	64,0 %	-48	-12,2 %
Ferie*	537	160	507	347	217,6 %	-30	-5,6 %
Gjestedøgn*	1016	393	950	558	142,0 %	-66	-6,5 %
Solgte rom*	697	312	666	354	113,4 %	-31	-4,5 %
Romkap.*	1242	1365	1365	0	0,0 %	123	9,9 %
Losji**	690	291	774	483	165,8 %	84	12,2 %
Belegg	56,1%	22,9 %	48,8 %	25,9 %	113,4 %	-7,4 %	-13,1%
ADR***	990	933	1162	229	24,6 %	172	17,4 %
RevPAR***	556	213	567	354	165,8 %	11	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.

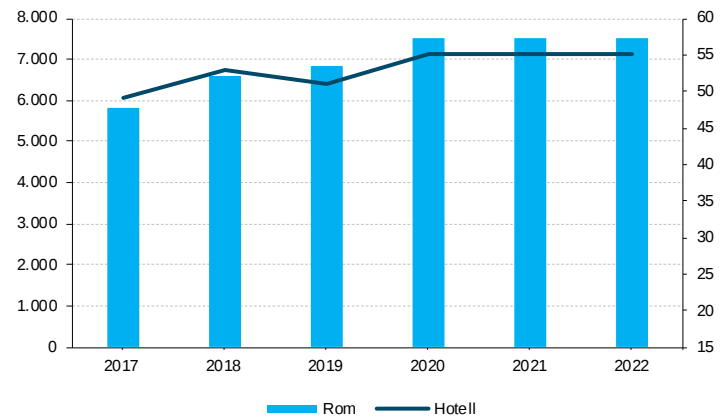
Det er ikke hensyntatt i romkapasiteten at flere hoteller har hatt stengt siden mars grunnet Covid-19.

Kilde: SSB, Statistikknett og Hotelia.

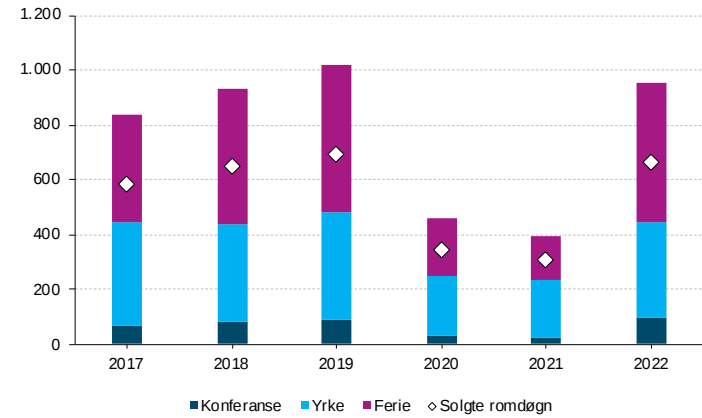
Nøkkeltall – Bergen-region



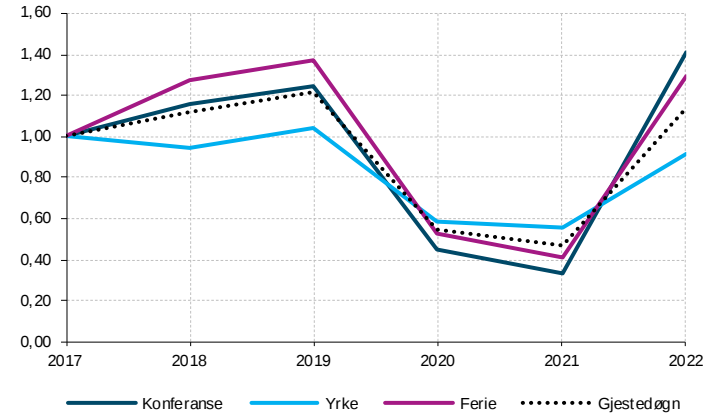
Kapasitet - Bergen-region



Gjestedøgn per segment og solgte romdøgn - Bergen-region



Relativ utvikling per segment - Bergen-region

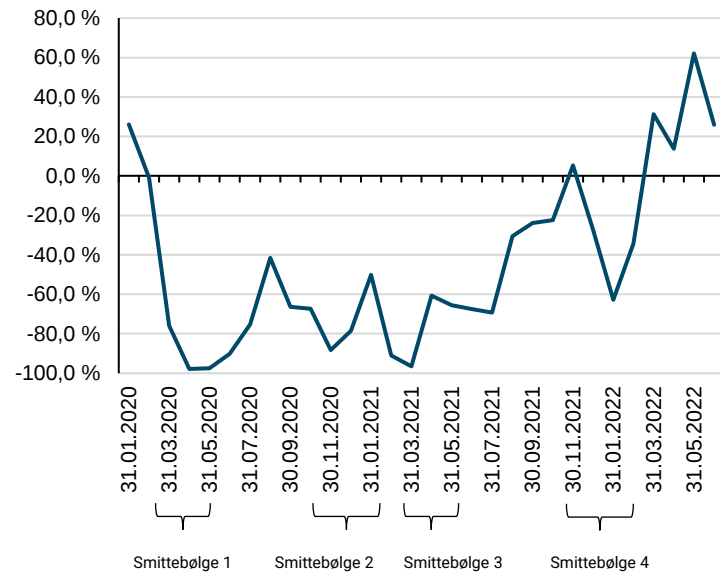


Bergen

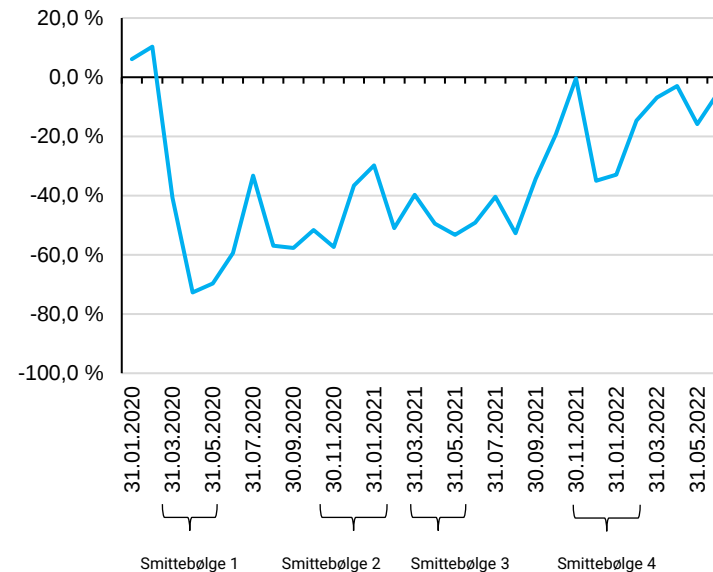
Endring i gjestedøgn mot 2019, måned for måned

Bergen-region

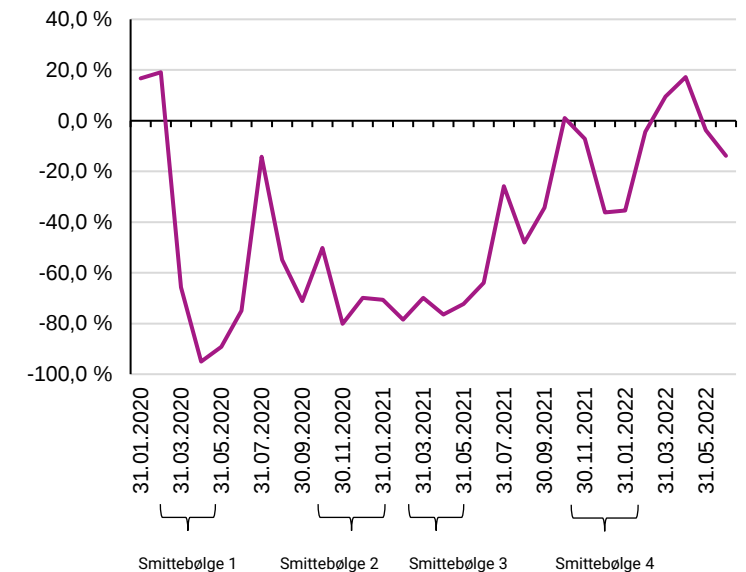
Konferanse



Yrke



Ferie



Trondheim

Trondheim er på god vei til å hente seg inn etter pandemien og endte på en RevPAR som nå er 10 prosent høyere enn normalåret 2019 (før Covid-19). Økningen skyldes en kraftig økning i pris. I forhold til de åtte store byene vi følger har Trondheim nest høyest belegg, bare slått av Tromsø.

- Trondheim er en av byene med størst vekst i belegg (32,7 prosentpoeng). Alle segmenter øker, men de store volumene kommer fra Yrke og Ferie-/Fritid som øker hhv. med 146 000 og 143 000 gjestedøgn sammenlignet med samme periode i 2021.
- ADR øker med 17,3 prosent som er noe lavere enn de fleste andre større byer, noe som trolig skyldes at markedet i Trondheim har en stor andel avtalekunder fra offentlig virksomhet.
- RevPAR ligger akkumulert per juni 10,2 prosent over samme periode i 2019, og er nå topp 3 bare slått av Tromsø og Oslo.

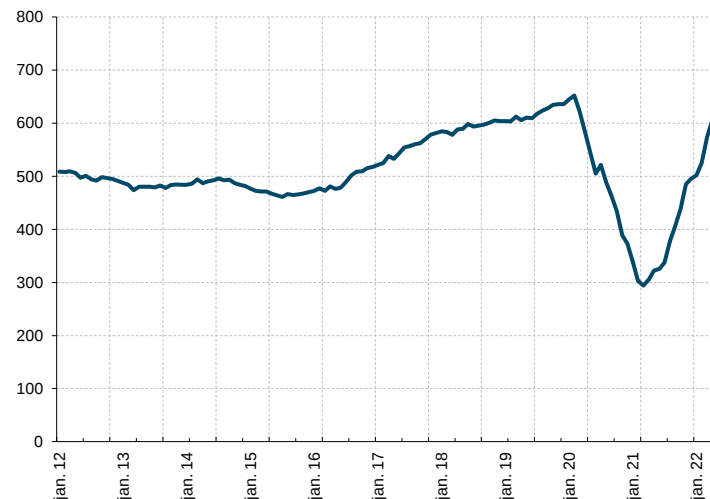
Forventinger

- Trondheim har falt noe mindre i belegg og pris enn andre byer gjennom Covid-19, og forventes en raskere opphenting til et normalnivå.
- Det forventes at belegget vil være over 60 prosent i 2022. Flere store arrangement bl.a annet Nor- Fishing er positivt for belegg og pris i 2022. Historisk har Trondheim et gjennomsnittlig belegg på ca. 64 prosent (pre-covid), og markedet vil trolig gå relativt rask tilbake til dette nivået – sannsynlig allerede i 2023.

Tall fra Benchmarking Alliance:



12-måneders rullerende RevPAR – Trondheim

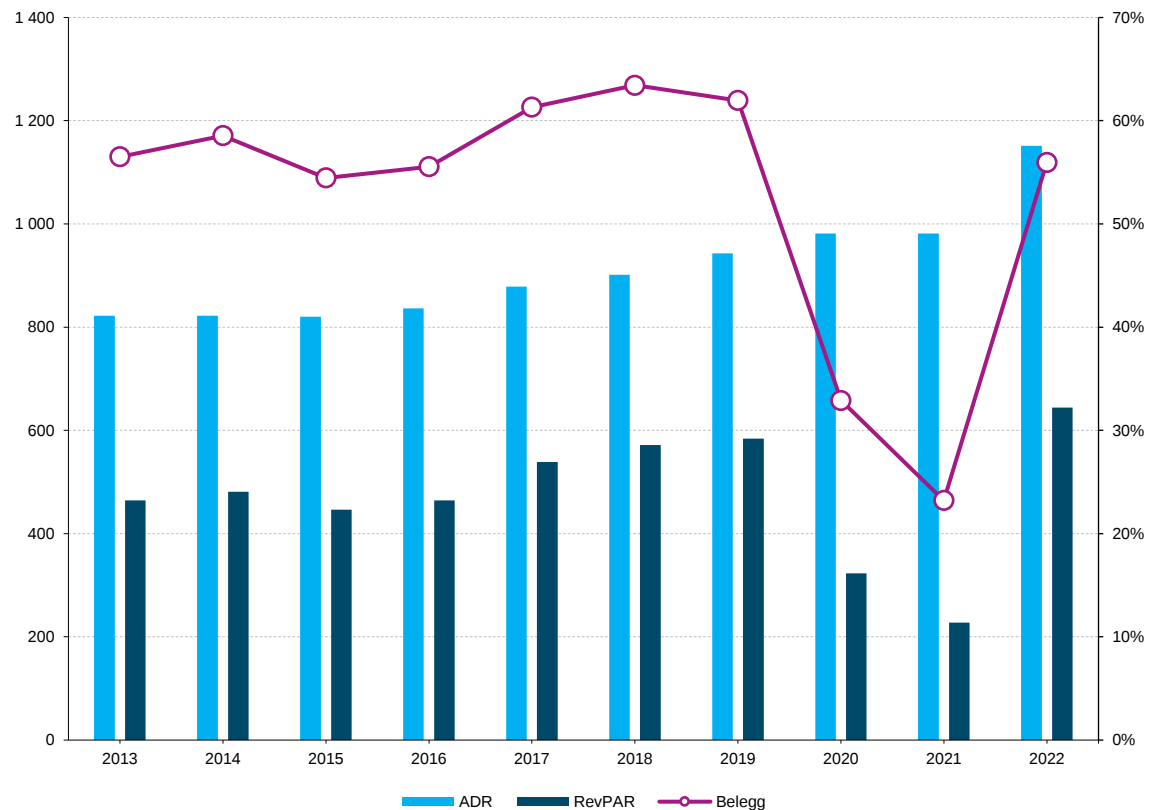


Bilde: Sure Hotel by Best Western, Trondheim Airport, Stjørdal.

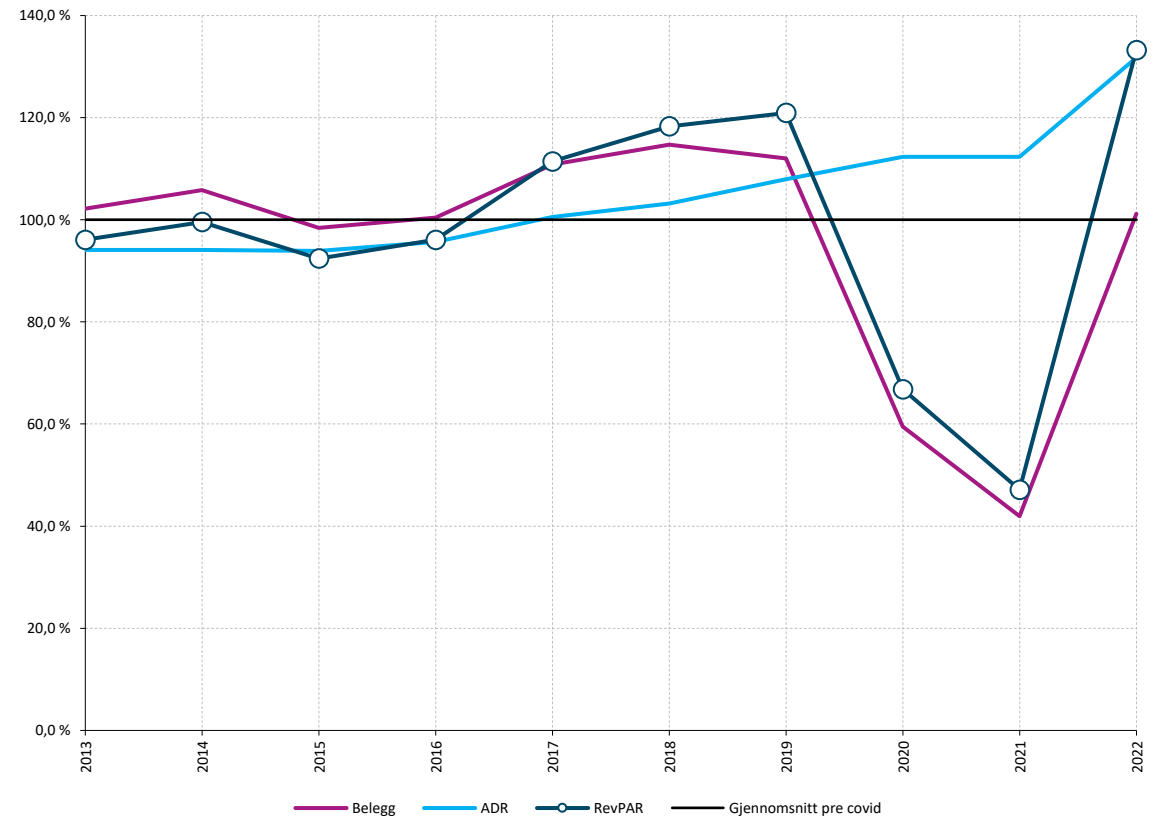
Trondheim

Tall fra Benchmarking Alliance:

Nøkkeltall - Trondheim



Benchmarking mot nøkkeltallenes gjennomsnitt pre-covid



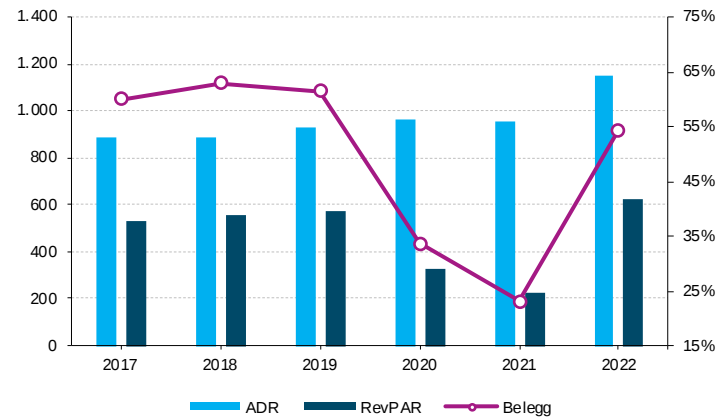
Tall fra SSB / statistikknett / Hotelia:

Oversiktstabell – Trondheim-region

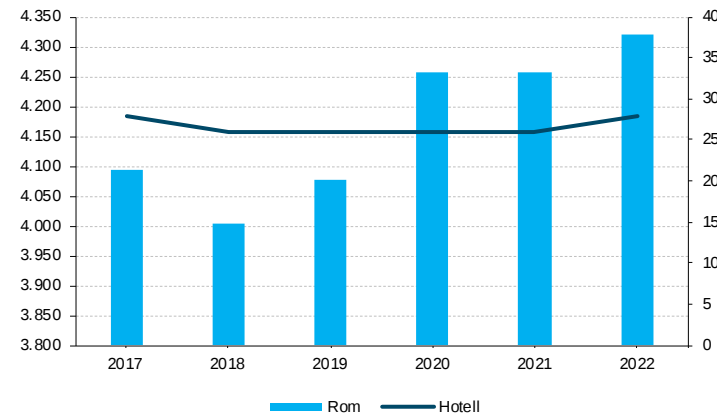
	2019 HY	2021 HY	2022 HY	Δ mot 2021 HY		Δ mot 2019 HY	
				Endr.	Pros.	Endr.	Pros.
Nasjonale*	547	225	524	299	132,9 %	-23	-4,3 %
Internasjonale*	79	26	72	46	172,4 %	-7	-8,7 %
Konferanse*	89	18	74	56	307,2 %	-16	-17,5 %
Yrke*	303	112	258	146	130,4 %	-45	-14,9 %
Ferie*	233	121	264	143	117,8 %	31	13,1 %
Gjestedøgn*	626	251	596	345	137,1 %	-30	-4,8 %
Solgte rom*	454	178	426	248	139,0 %	-28	-6,2 %
Romkap.*	738	771	782	11	15 %	44	6,0 %
Losji**	421	171	491	320	186,9 %	70	16,6 %
Belegg	616 %	23,1 %	54,5 %	31,3 %	135,5 %	-7,1 %	-11,6 %
ADR***	927	959	1.152	192	20,1 %	225	24,3 %
RevPAR***	571	222	627	405	182,7 %	57	9,9 %

* Tall i tusen.
** Losjioversetningen er oppgitt i norske kroner og er nominelle. Tall i millioner.
*** ADR og RevPAR er oppgitt i norske kroner og er nominelle. Hele tall.
Det er ikke hensyntatt i romkapasiteten at flere hoteller har hatt stengt siden mars grunnet Covid-19.
Kilde: SSB, Statistikknett og Hotelia.

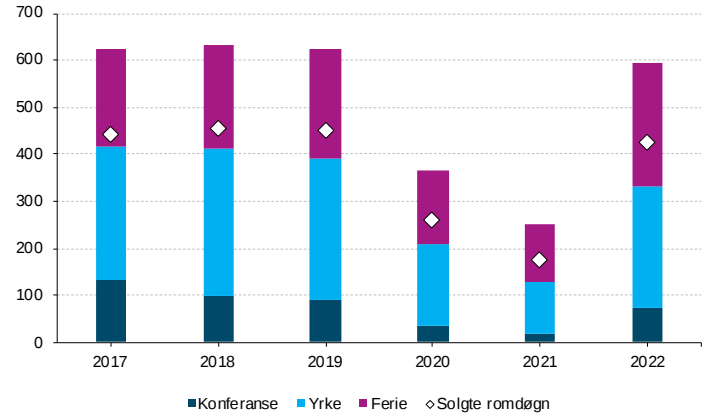
Nøkkeltall – Trondheim-region



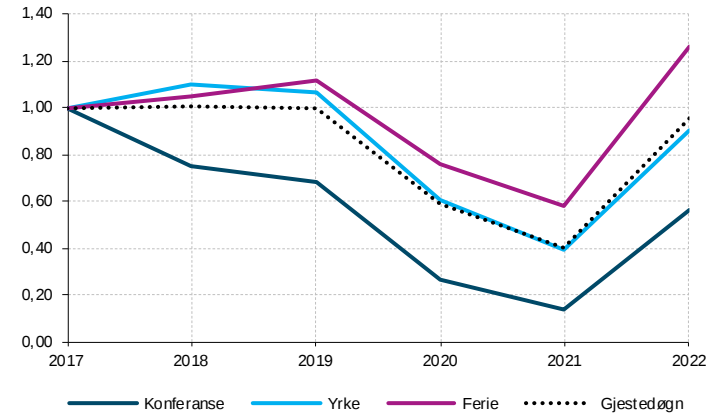
Kapasitet - Trondheim-region



Gjestedøgn per segment og solgte romdøgn - Trondheim-region



Relativ utvikling per segment - Trondheim-region

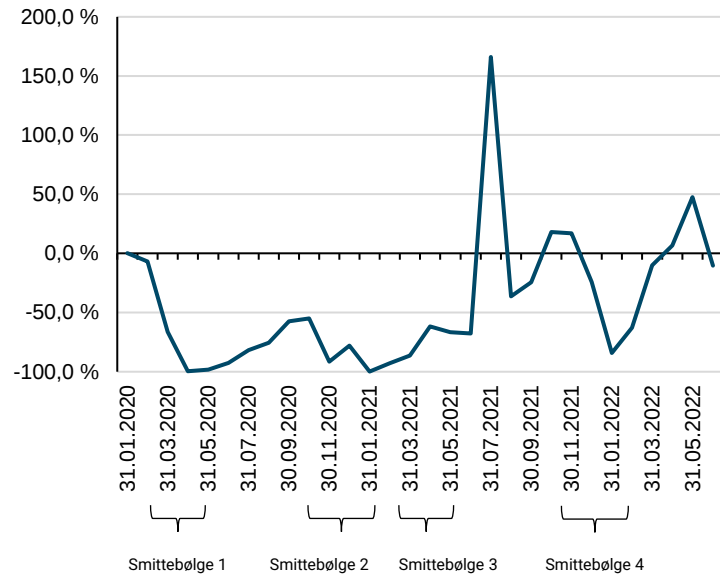


Trondheim

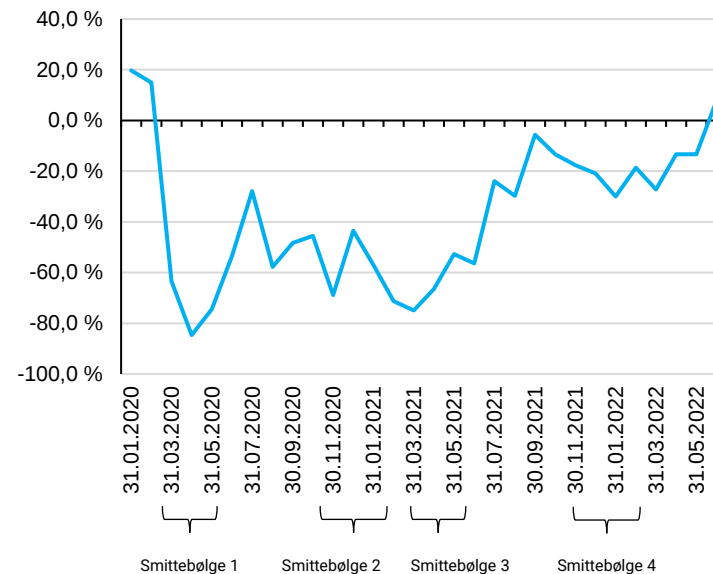
Endring i gjestedøgn mot 2019, måned for måned

Trondheim-region

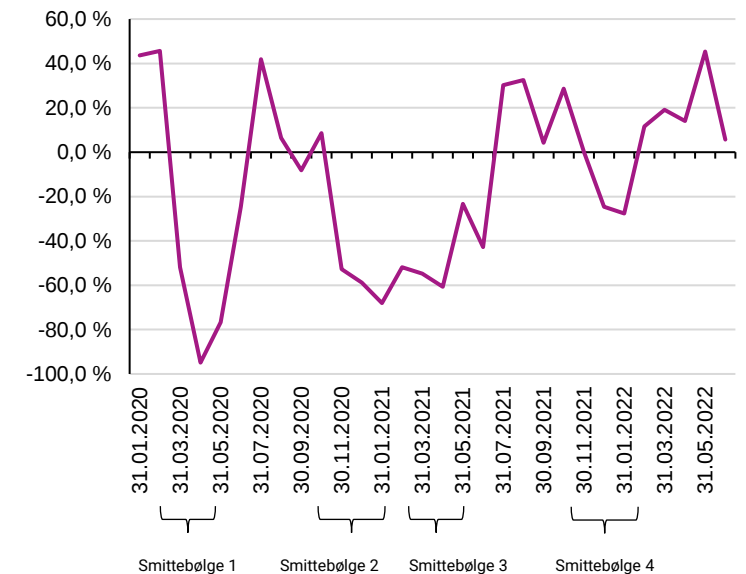
Konferanse



Yrke



Ferie



Stavanger

Stavanger er sterkt drevet av oljenæringen og den positive utvikling for ferie-/fritidsmarkedet. Antall gjestedøgn i Stavanger er nå på 90 prosent av nivået for samme periode i 2019.

- Belegget endte 51 prosent over 2020, og bare 7,3 prosent under 2019-nivået.
- RevPAR øker kraftig første halvår og vi må tilbake til toppåret 2014 for å finne en RevPAR som er høyere. Det er prisen som i hovedsak driver RevPAR, som følge av sterk vekst i oljesektoren og ferie-/fritidsmarkedet
- Ferie-/Fritid er det segmentet som har økt mest gjennom pandemien og antall gjestedøgn er 12,5 prosent høyere enn samme periode i 2019.
- Yrkestrafikken har ikke hatt et like kraftig fall, men holdt seg relativt stabilt gjennom pandemien. Målt i antall gjestedøgn er Yrkessegmentet og Ferie-/Fritidssegmentet nesten like stor med hhv. 264 000 og 260 000 gjestedøgn.
- Konferansemarkedet er relativt lite i Stavanger, men viser en positiv vekst på over 300 prosent sammenlignet med første halvår 2021.

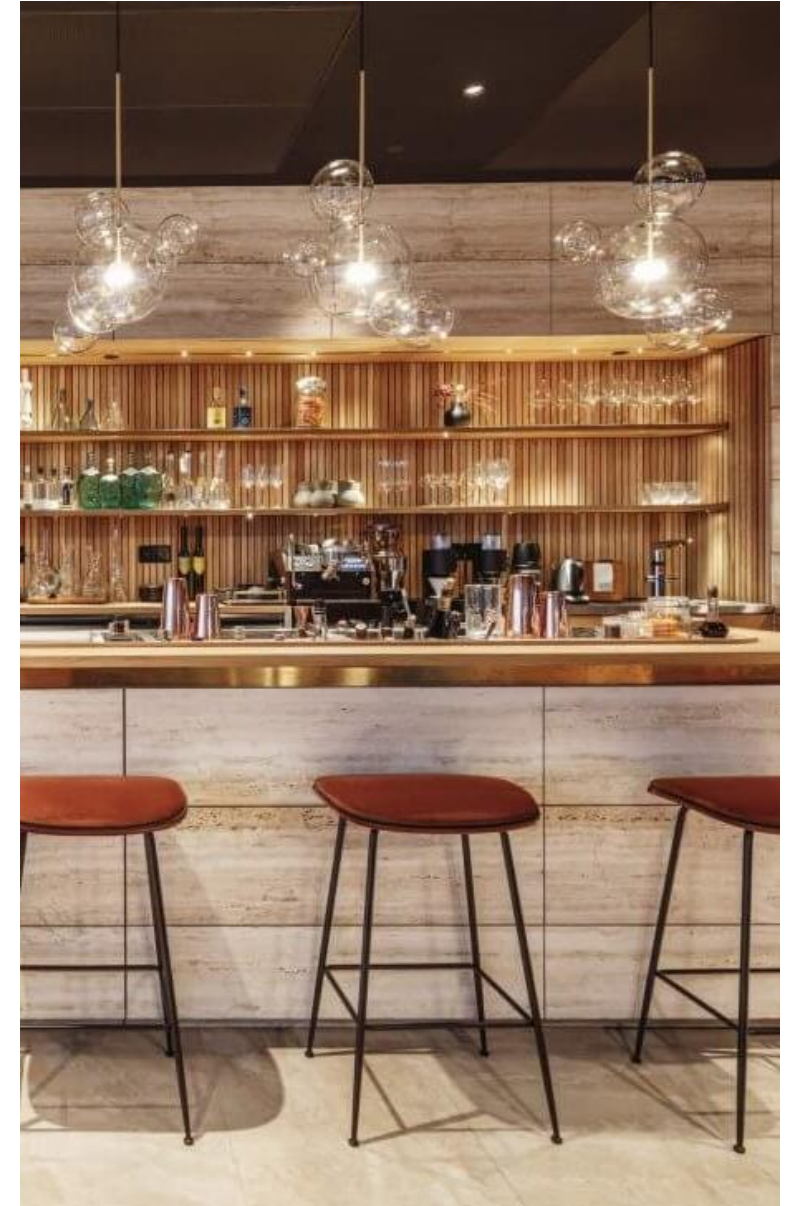
Forventinger

- Det forventes at belegget i regionen vil ta seg opp relativt raskt, utviklingen i oljenæringen kan gi ekstra vekst sammen med stabil vekst for feriemarkedet. Stavanger vil trolig være tilbake over nivået i 2019 allerede i 2022. Vi antar at veksten fortsetter videre inn i 2023.

Tall fra Benchmarking Alliance:



12-måneders rullerende RevPAR – Stavanger

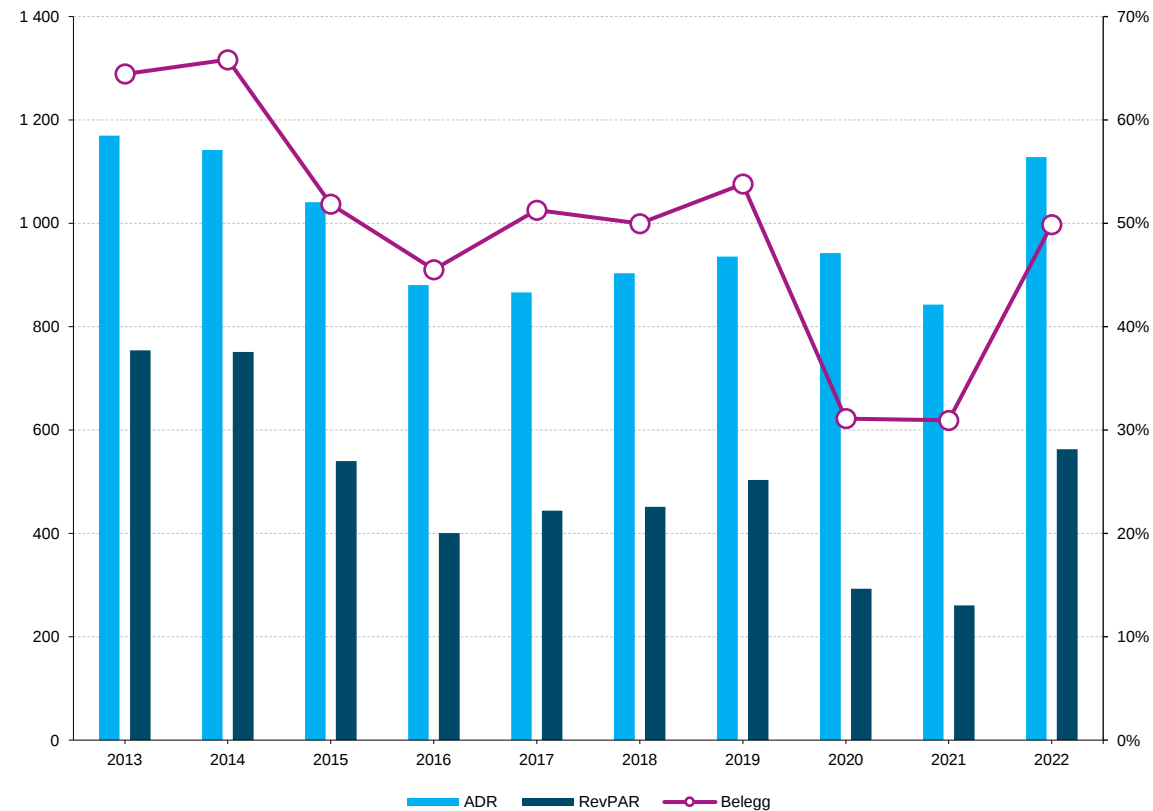


Bilde: RE-NAA, Eilerts Smiths Hotel, Stavanger.

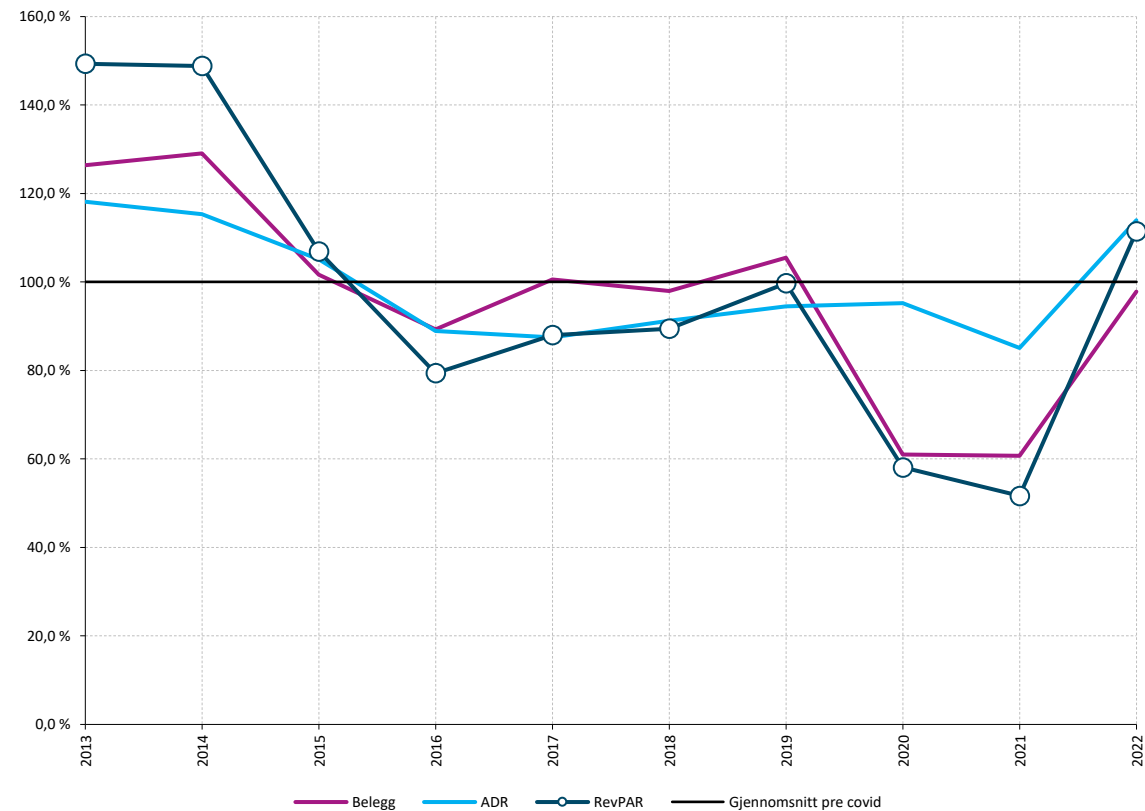
Stavanger

Tall fra Benchmarking Alliance:

Nøkkeltall - Stavanger



Benchmarking mot nøkkeltallenes gjennomsnitt pre-covid



Tall fra SSB / statistikknett / Hotelia:

Oversiktstabell – Stavanger-region

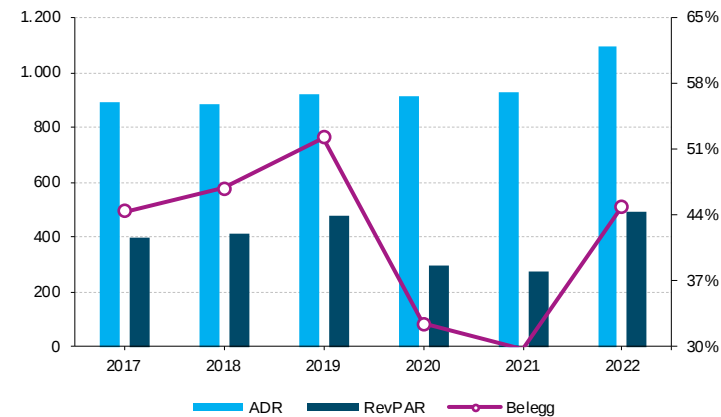
	2019 HY	2021 HY	2022 HY	Δ mot 2021 HY		Δ mot 2019 HY	
				Endr.	Pros.	Endr.	Pros.
Nasjonale*	507	296	495	199	67,1 %	-12	-2,4 %
Internasjonale*	138	65	86	21	32,9 %	-51	-37,3 %
Konferanse*	70	13	56	43	332,2 %	-13	-19,0 %
Yrke*	344	209	264	55	26,3 %	-80	-23,2 %
Ferie*	231	139	260	122	87,8 %	29	12,6 %
Gjestedøgn*	645	361	581	220	61,0 %	-64	-9,9 %
Solgte rom*	505	297	449	152	51,0 %	-56	-11,1 %
Romkap.*	968	1000	1000	0	0,0 %	32	3,3 %
Losji**	465	275	492	217	78,8 %	28	5,9 %
Belegg	52,2 %	29,8 %	44,9 %	15,2 %	51,0 %	-7,3 %	-14,0 %
ADR***	920	926	1096	171	18,4 %	177	19,2 %
RevPAR***	480	275	492	217	78,8 %	12	2,5 %

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

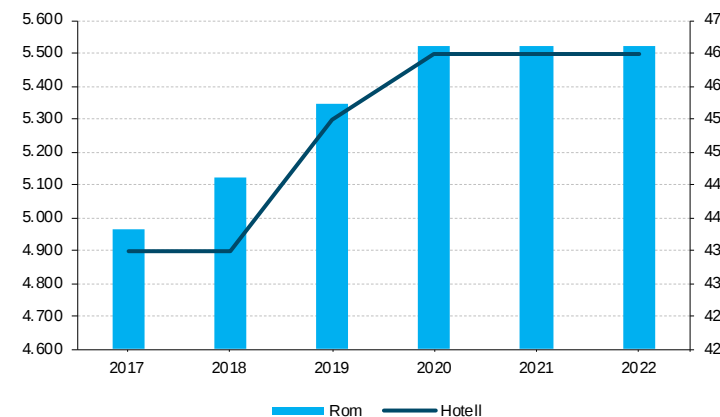
Det er ikke hensyntatt i romkapasiteten at flere hoteller har hatt stengt siden mars grunnet Covid-19.

Kilde: SSB, Statistikknett og Hotelia.

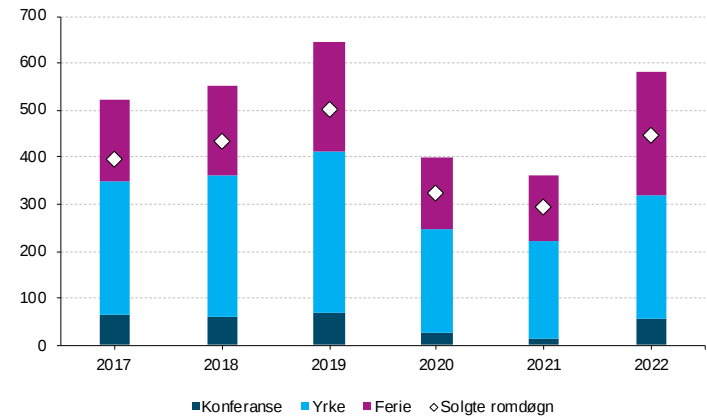
Nøkkeltall – Stavanger-region



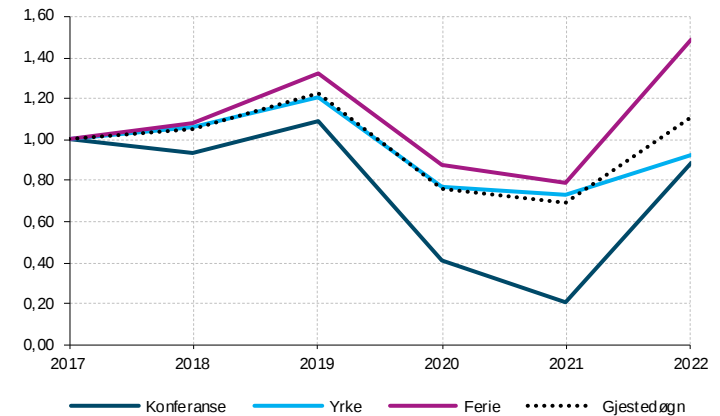
Kapasitet - Stavanger-region



Gjestedøgn per segment og solgte romdøgn - Stavanger-region



Relativ utvikling per segment - Stavanger-region

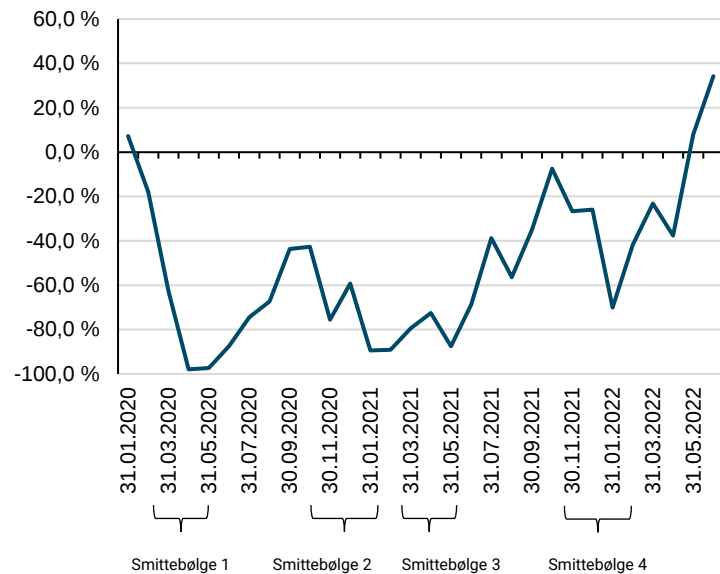


Stavanger

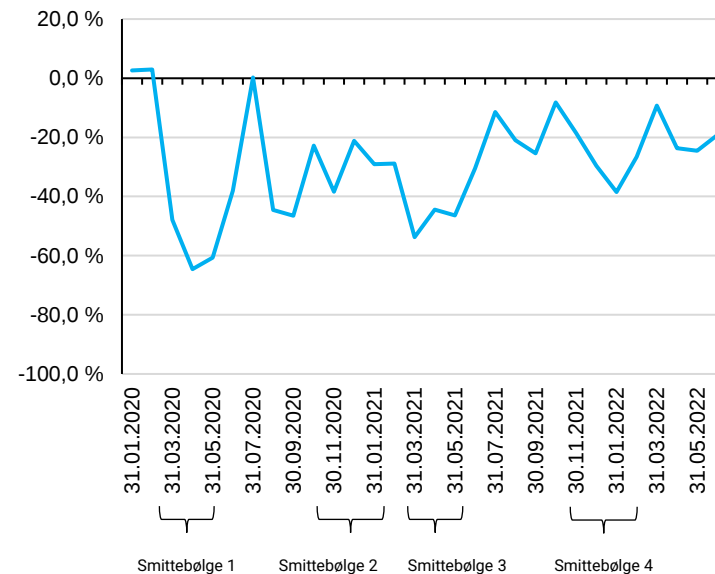
Endring i gjestedøgn mot 2019, måned for måned

Stavanger-region

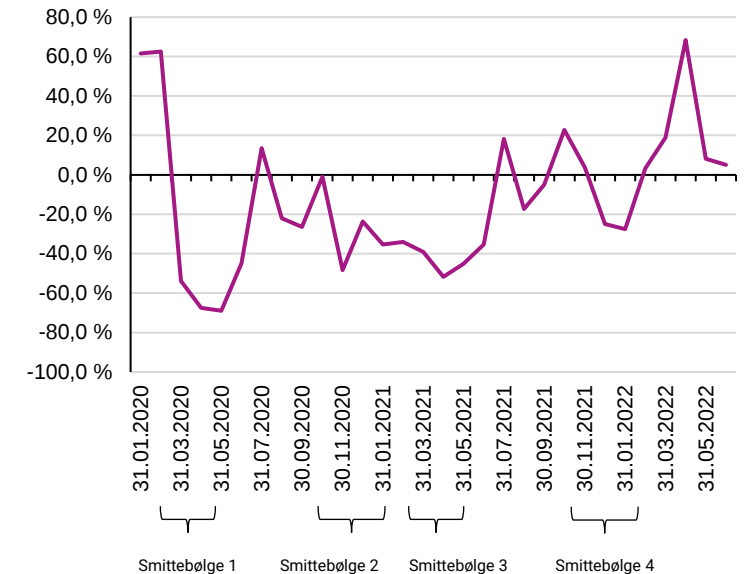
Konferanse



Yrke



Ferie



Tromsø

Tromsø har høyeste RevPAR av de åtte største hotellbyene. Etter stor tilbakegang i turismen i 2020 og 2021 er antall gjestedøgn i ferie-/fritidssegmentet på 88 prosent av nivået i toppåret 2019.

- Belegget endte på 63,6 prosent, som er 8,7 prosentpoeng lavere enn i 2019. Yrkes- og konferansetrafikken har foreløpig ikke kommet tilbake på samme nivå som 2019.
- Gjennomsnittsprisene har holdt seg svært høye gjennom pandemien, derfor er det positivt at prisene øker med hhv. 31,6 prosent mot 2021 og 3 prosent mot 2019.
- Tromsø er avhengig av «Nordlysturismen» og vi fryktet lenge bortfall av internasjonale turister som følge av både pandemien og krigen i Ukraina også i 2022. Men, det europeiske nærmarkedet opplever oss som trygt og har kommet tilbake. Per første halvår økte internasjonale gjestedøgn fra 11.000 i 2021 til 134 000 i 2022. Det er 75 prosent av nivået i 2019.

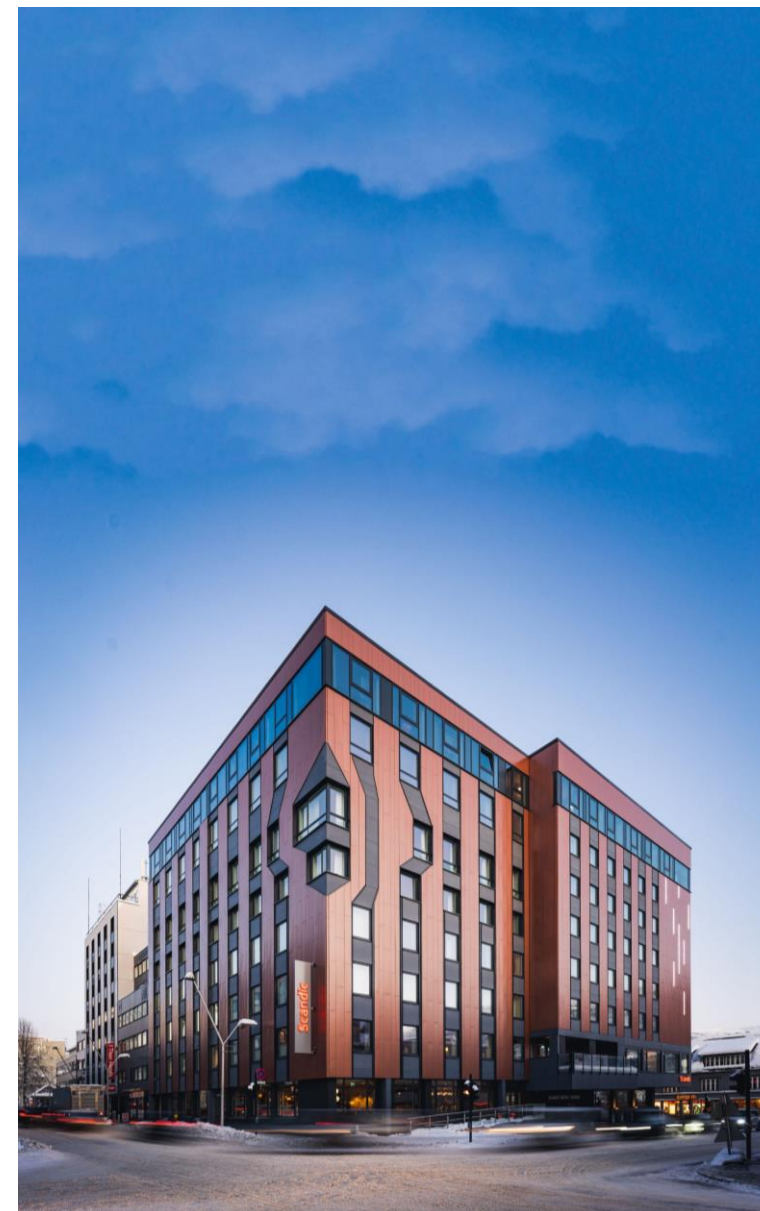
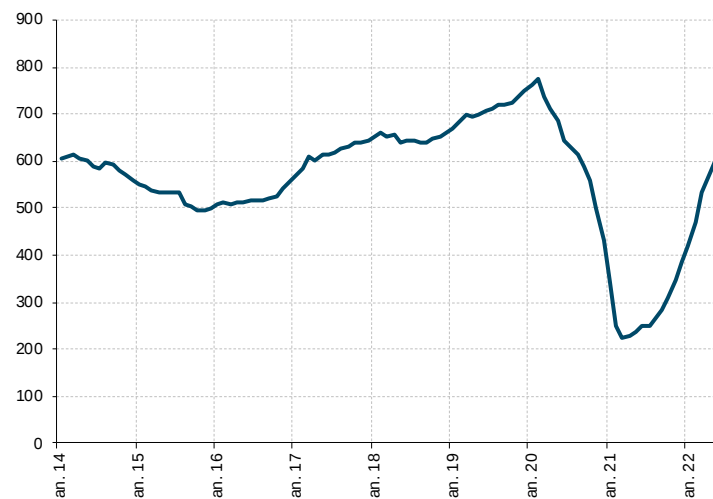
Forventinger

- Usikkerheten rundt den internasjonale turismen er redusert. Storparten er nå tilbake og vi kan etterhvert forvente flere gjester fra Asia og de oversjøiske markedene.
- Flere hotellprosjekter i Tromsø som var satt på hold eller hadde problemer med å finne leietakere, har blitt lansert med nye samarbeidspartnere og drivere. Vi vil se en relativt kraftig kapasitetsvekst i perioden 2025-2027.
- Tromsø vil trolig igjen nærme seg 70 prosent i belegg i 2022, med moderat vekst i 2023. Det knytter seg noe usikkerhet til konferansemarkedet og redusert yrkestrafikk som følge av reiserestriksjoner.

Tall fra SSB / Hotelia:



12-måneders rullerende RevPAR - Tromsø

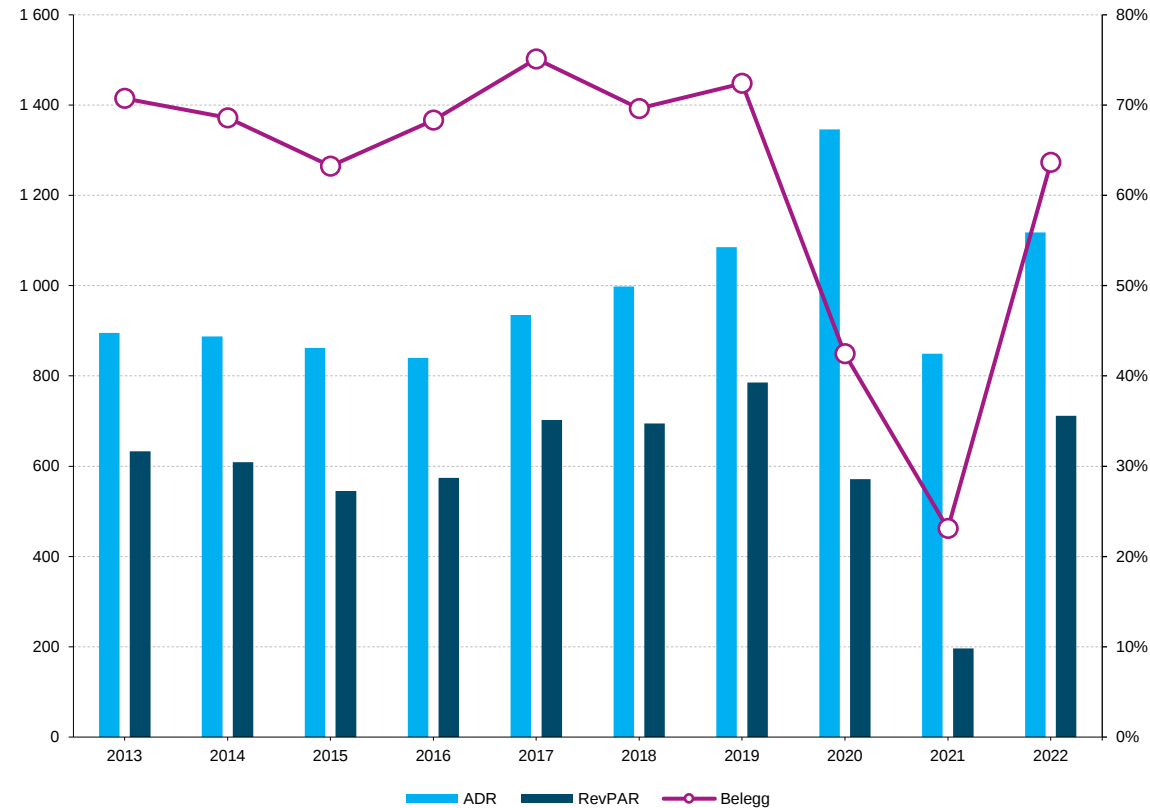


Bilde: Scandic Grand Tromsø.

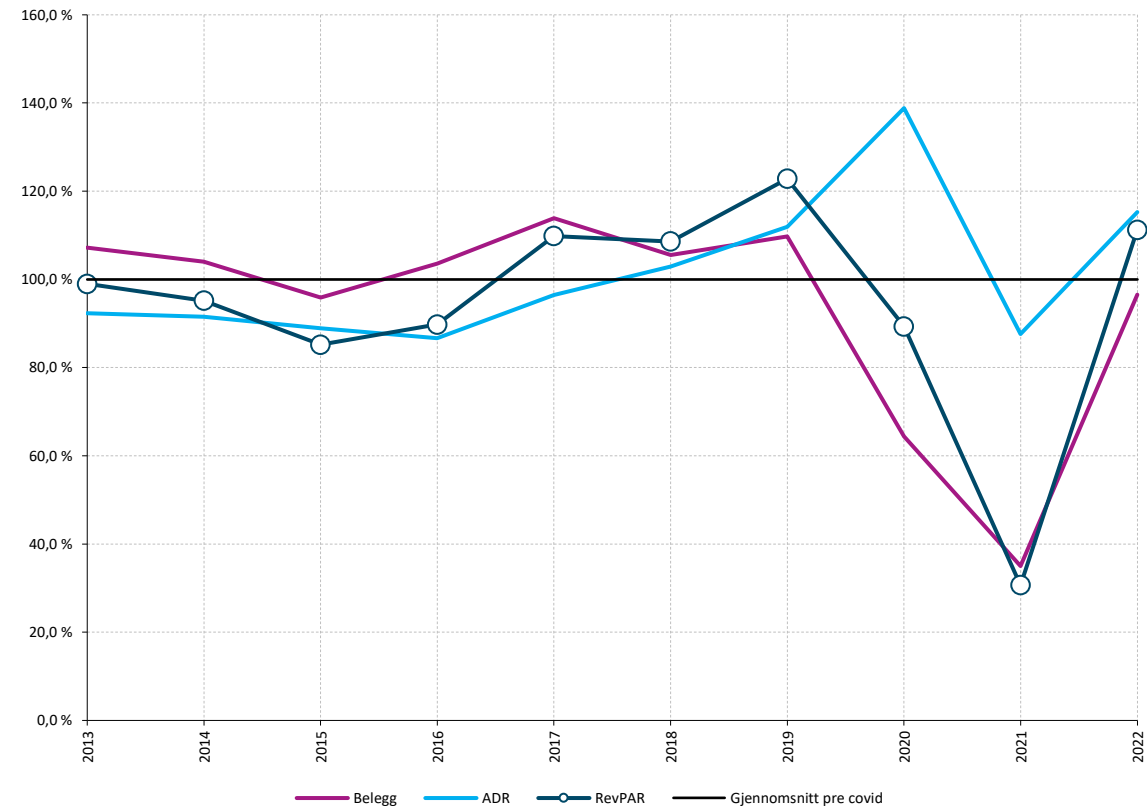
Tromsø

Tall fra SSB / Hotelia:

Nøkkeltall - Tromsø



Benchmarking mot nøkkeltallenes gjennomsnitt pre-covid



Tall fra SSB / statistikknett / Hotelia:

Oversiktstabell - Tromsø

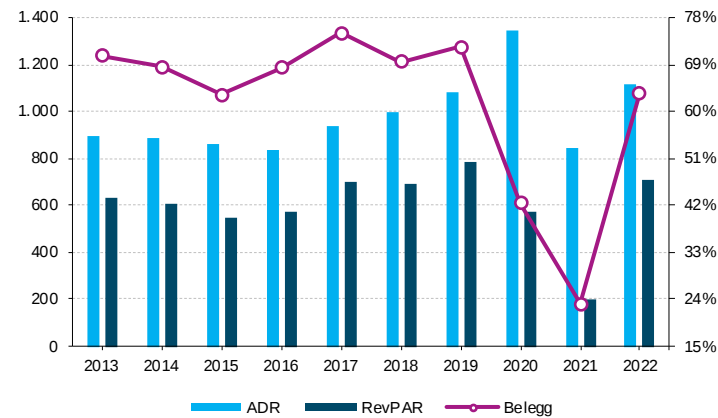
	2019 HY	2021 HY	2022 HY	Δ mot 2021 HY		Δ mot 2019 HY	
				Endr.	Pros.	Endr.	Pros.
Nasjonale*	268	121	241	119	98,7 %	-27	-10,1%
Internasjonale*	178	11	134	123	1119,8 %	-44	-24,7 %
Konferanse*	48	9	40	32	371,2 %	-7	-15,6 %
Yrke*	134	49	102	52	105,8 %	-32	-24,1%
Ferie*	264	74	233	159	214,2 %	-31	-11,9 %
Gjestedøgn*	446	132	375	243	183,8 %	-71	-15,9 %
Solgte rom*	294	95	255	159	167,0 %	-39	-13,4 %
Romkap.*	406	413	400	-13	-3,1%	-6	-1,5 %
Losji**	319	81	285	204	251,4 %	-35	-10,8 %
Belegg	72,4 %	23,1%	63,6 %	40,6 %	175,6 %	-8,7 %	-12,1%
ADR***	1085	849	1118	268	316 %	33	3,0 %
RevPAR***	785	196	711	515	262,7 %	-74	-9,4 %

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

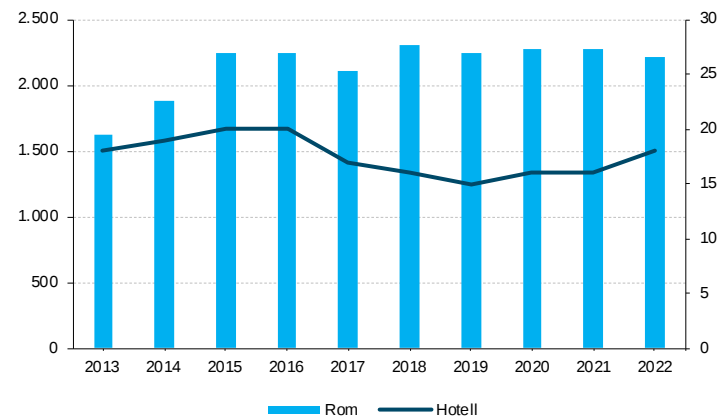
Det er ikke hensyntatt i romkapasiteten at flere hoteller har hatt stengt siden mars grunnet Covid-19.

Kilde: SSB, Statistikknett og Hotelia.

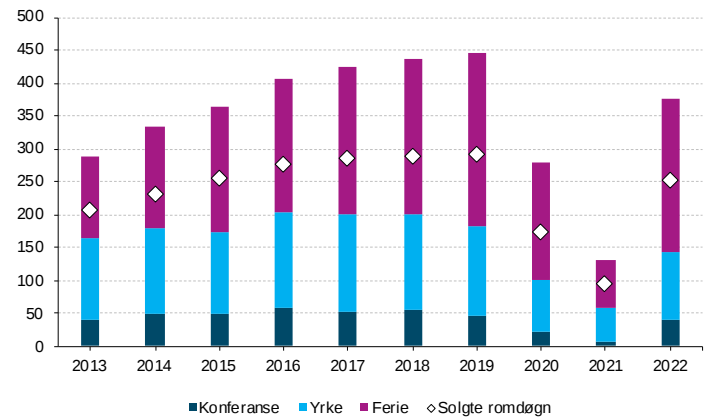
Nøkkeltall - Tromsø



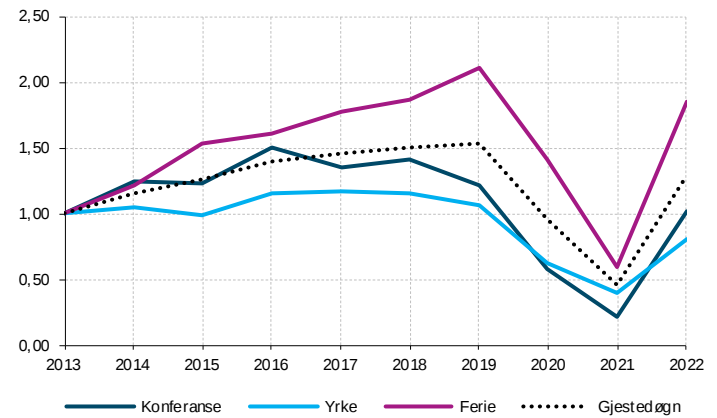
Kapasitet - Tromsø



Gjestedøgn per segment og solgte romdøgn - Tromsø



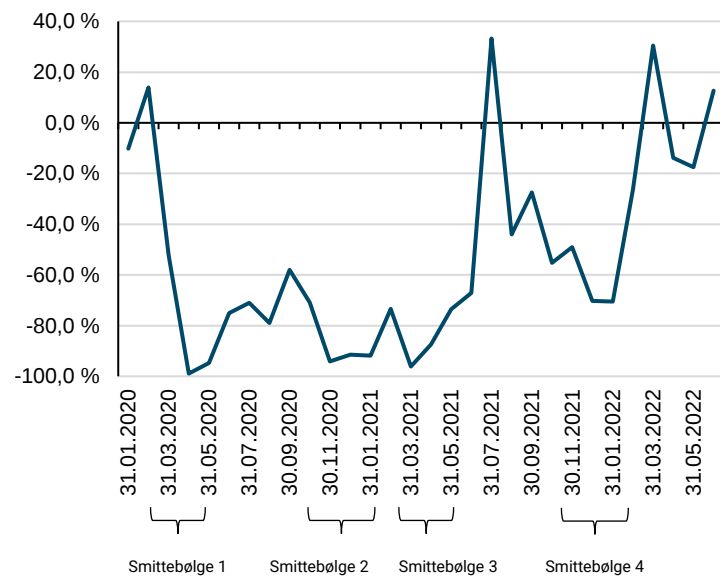
Relativ utvikling per segment - Tromsø



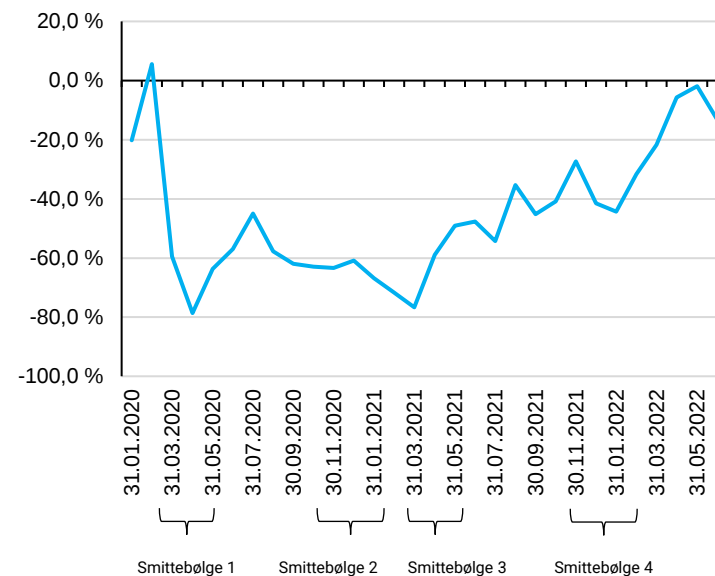
Tromsø

Endring i gjestedøgn mot 2019, måned for måned

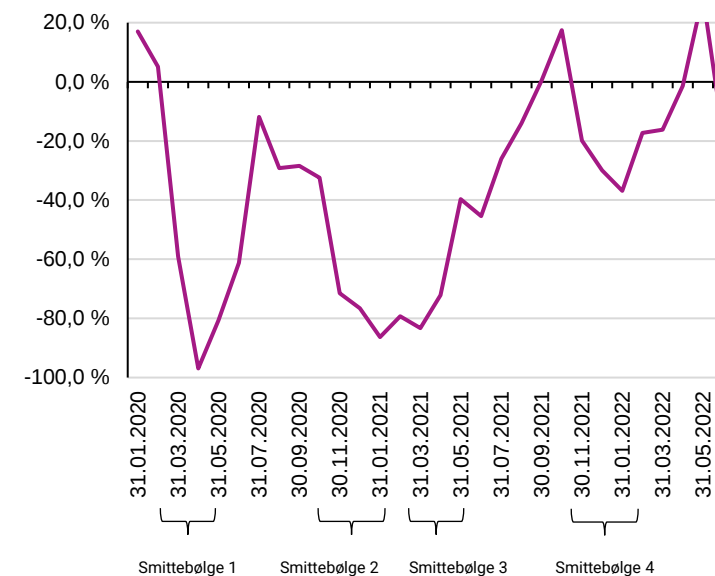
Konferanse



Yrke



Ferie



Kristiansand

Kristiansand har vært den store «vinneren» under pandemien. De sterke tallene vedvarer også i 2022. I forhold til losjijomsetningen i kommunen er man hele 49,3 prosent over 2019 nivået. Det sammenlignes imidlertid med tall fra svært lave nivåer etter en kapasitetsøkning før pandemien (første halvår 2019 var et svært dårlig halvår for Kristiansand).

- Gjennomsnittprisene i Kristiansand har økt kraftig gjennom hele pandemien. Prisene fortsetter å øke første halvår, men ikke like kraftig som de øvrige destinasjonene. Fra 2019 har prisene økt med 24,9 prosent.
- Antall gjestedøgn er høyere både på konferanse- og feriemarkedet enn i 2019. Yrkesmarkedet er fremdeles bak (-19,9 prosent) i forhold til 2019.
- I forhold til 2021 har kapasiteten første halvår økt med 10,9 prosent.

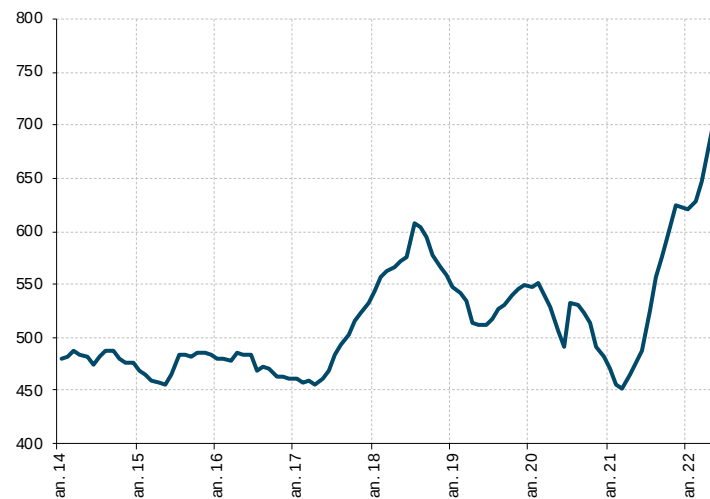
Forventinger

- Kristiansand har de to siste sommersesongene oppnådd svært høye priser. I forhold til den generelt høye prisveksten man har hatt, kan det trolig bli noe vanskeligere å holde den samme prisutviklingen som øvrige større byer. I juni økte ADR mindre enn for de øvrige større byene.
- Det er ikke ventet ny romkapasitet i Kristiansand før i 2024.

Tall fra SSB / Hotelia:



12-måneders rullerende RevPAR – Kristiansand



Bilde: Thon Partner Hotel Norge, Kristiansand.

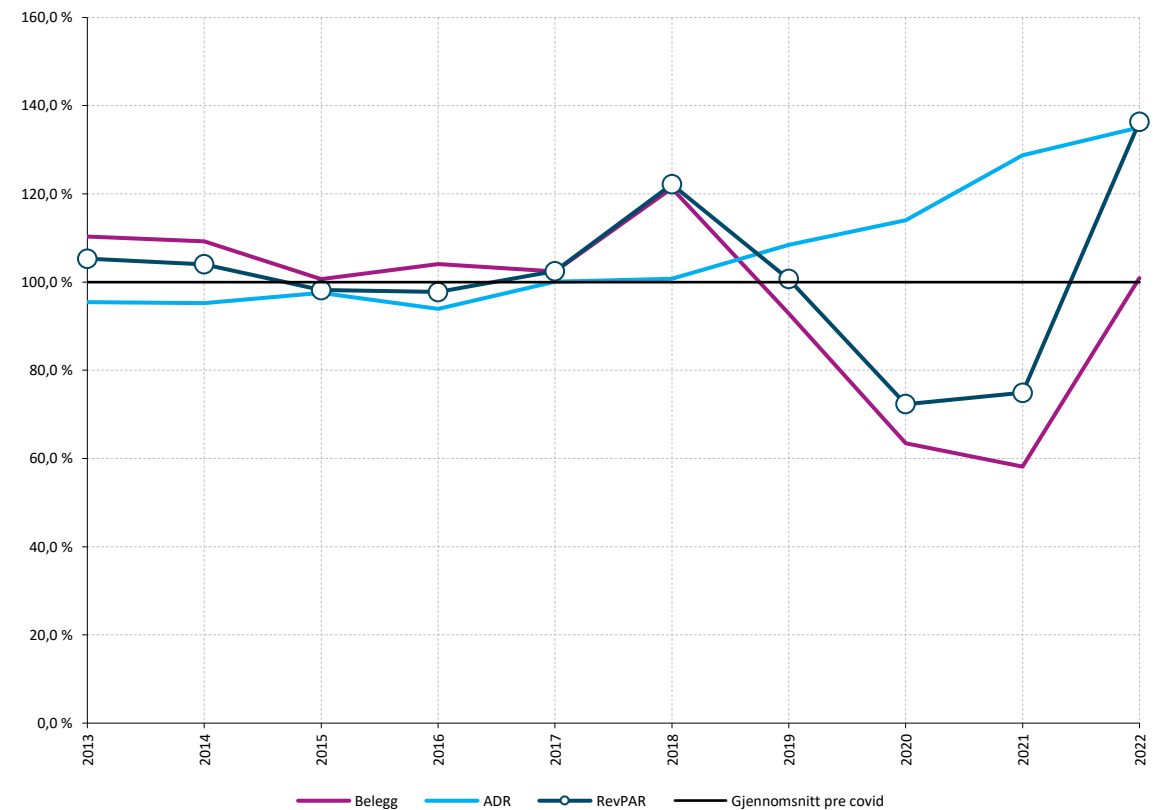
Kristiansand

Tall fra SSB / Hotelia:

Nøkkeltall - Kristiansand



Benchmarking mot nøkkeltallenes gjennomsnitt pre-covid



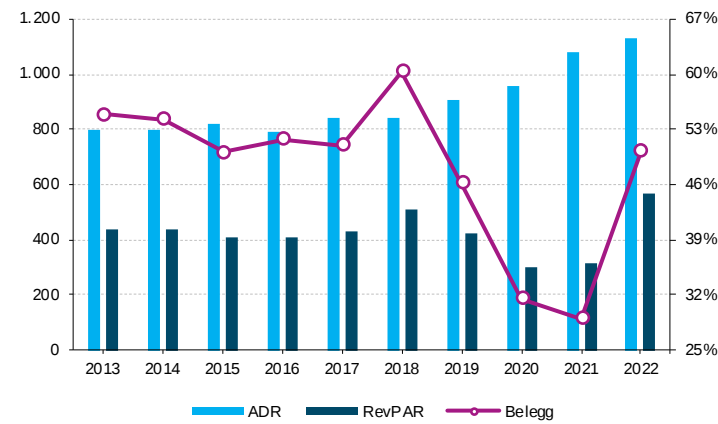
Tall fra SSB / statistikknett / Hotelia:

Oversiktstabell – Kristiansand

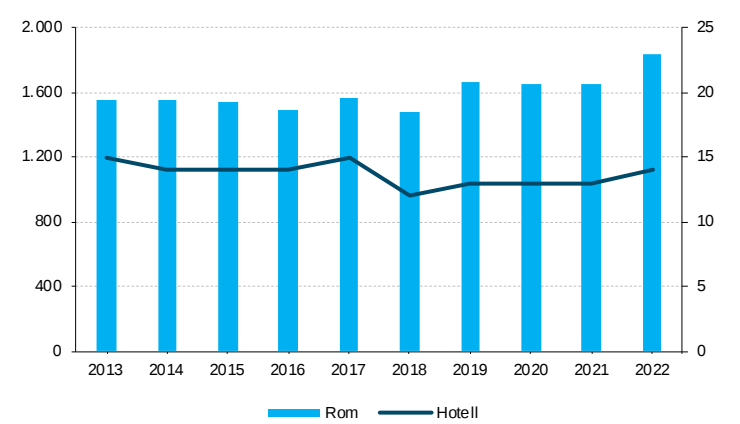
	2019 HY	2021 HY	2022 HY	Δ mot 2021 HY		Δ mot 2019 HY	
				Endr.	Pros.	Endr.	Pros.
Nasjonale*	203	154	249	95	618 %	46	22,7 %
Internasjonale*	20	8	29	21	283,0 %	9	47,8 %
Konferanse*	18	6	28	22	388,4 %	10	57,6 %
Yrke*	93	49	75	27	54,8 %	-18	-19,6 %
Ferie*	111	107	175	67	62,9 %	63	57,1 %
Gjestedøgn*	223	162	278	116	72,1 %	55	24,9 %
Solgte rom*	139	87	167	80	92,3 %	28	19,8 %
Romkap.*	302	300	333	33	10,9 %	31	10,2 %
Losji**	127	94	189	95	101,8 %	62	49,3 %
Belegg	46,2 %	28,9 %	50,2 %	21,3 %	73,5 %	4,0 %	8,7 %
ADR***	910	1080	1134	53	4,9 %	224	24,6 %
RevPAR***	420	313	569	256	82,0 %	149	35,4 %

* Tall i tusen.
** Losjijomsetningen er oppgitt i norske kroner og er nominelle. Tall i millioner.
*** ADR og RevPAR er oppgitt i norske kroner og er nominelle. Hele tall.
Det er ikke hensyntatt i romkapasiteten at flere hoteller har hatt stengt siden mars grunnet Covid-19.
Kilde: SSB, Statistikknett og Hotelia.

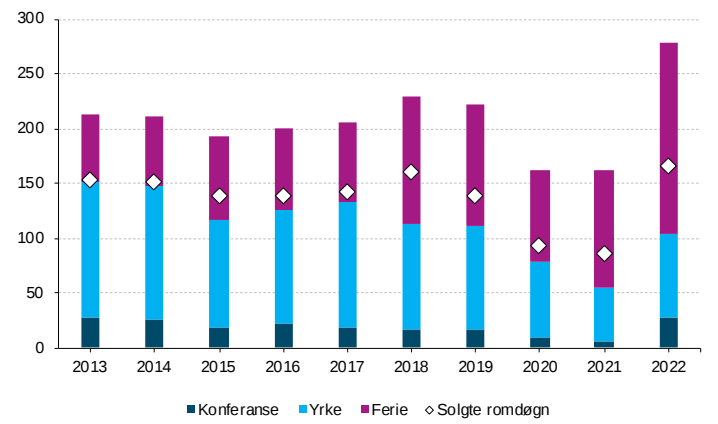
Nøkkeltall – Kristiansand



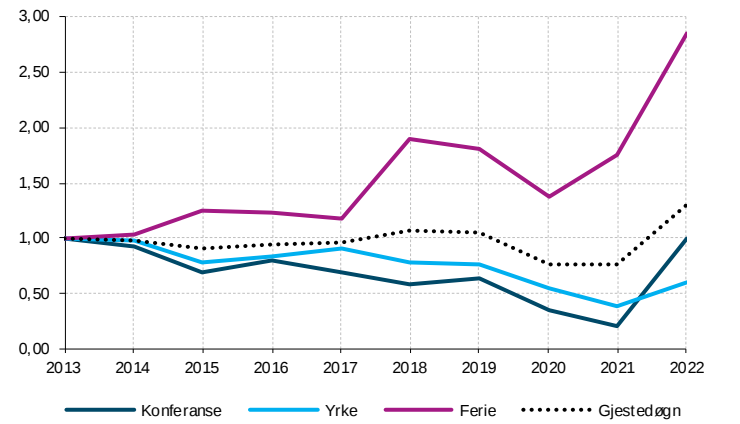
Kapasitet - Kristiansand



Gjestedøgn per segment og solgte romdøgn - Kristiansand



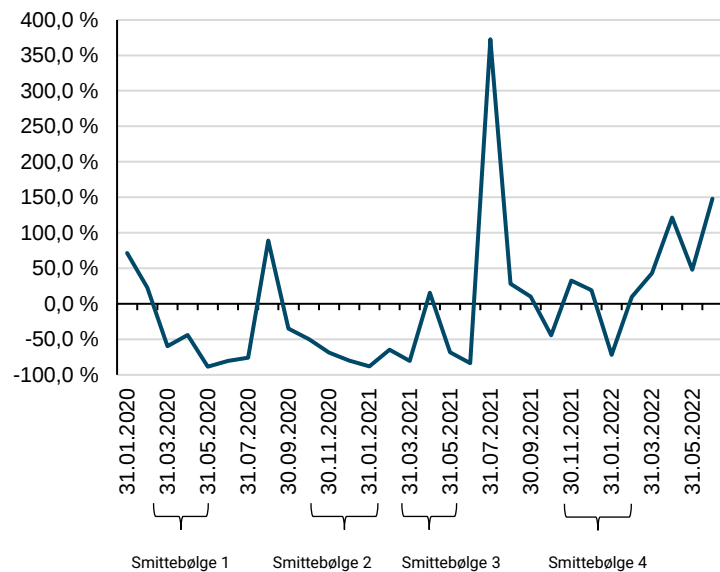
Relativ utvikling per segment - Kristiansand



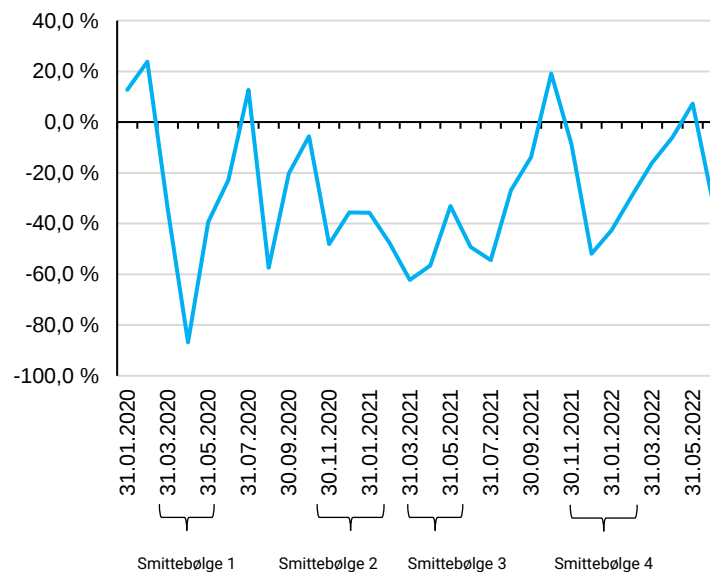
Kristiansand

Endring i gjestedøgn mot 2019, måned for måned

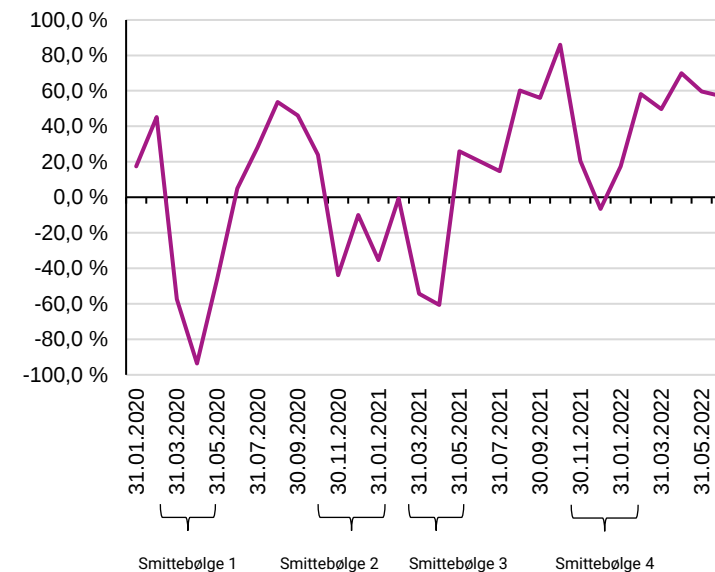
Konferanse



Yrke



Ferie



Bodø

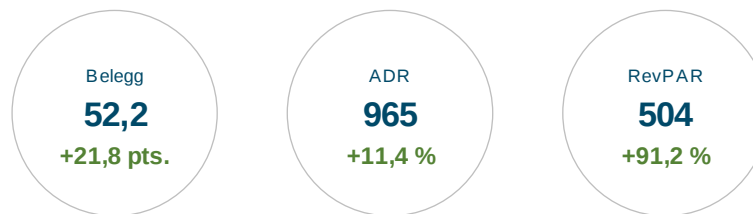
Bodø har de siste to årene hatt en økning i romkapasiteten på ca. 30 prosent, det er mye for et relativt lite hotellmarked. Etterspørselen har vært stabil og Bodø ender på samme antall gjestedøgn som i 2019.

- Historisk har belegget i Bodø vært på 60 til 65 prosent med et topp år i 2019 på 68 prosent. Med både pandemi og øket romkapasitet er belegget på 52,2 prosent, hvilket fortsatt er relativt bra sammenlignet med de andre byene i denne rapporten.
- Gjennomsnittsprisene er svak og ligger 150 til 200 kroner under de største hotellbyene i Norge. Økningen er også den svakeste, noe som trolig skyldes økt konkurranse og nye hotellprodukt med introduksjonspriser.
- RevPAR endte på 504 kroner, som er dårligst av de åtte byene. Sammenlignet med Tromsø på 711 kroner har Bodø en lang vei å gå. Hadde Bodø hatt samme RevPAR som Tromsø ville losjionsetningen til hotellene øket med over 40 prosent.
- Konferansemarkedet fikk en god vekst og nærmer seg volumet i 2019.

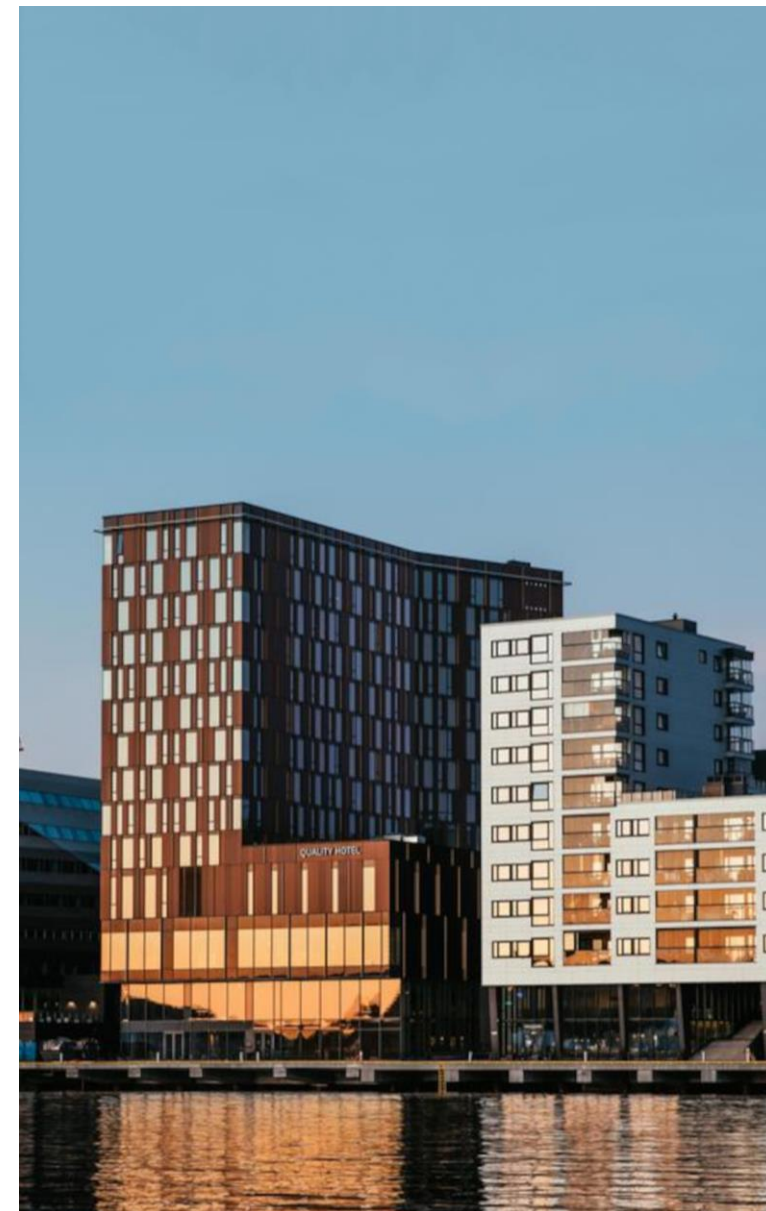
Forventinger

- Vi vurderer at det er noe usikkerhet knyttet til utviklingen i Bodø. Det gjenstår å se hvordan den nye kapasiteten absorberes i markedet i en normal situasjon.
- Det kommer flere lavpris hoteller inn i markedet som kan presse prisene.
- Trolig vil Bodø bruke noe mer tid på opphenting etter pandemien som følge av øket hotellkapasitet og et presset prisbilde.

Tall fra SSB / Hotelia:



12-måneders rullerende RevPAR - Bodø

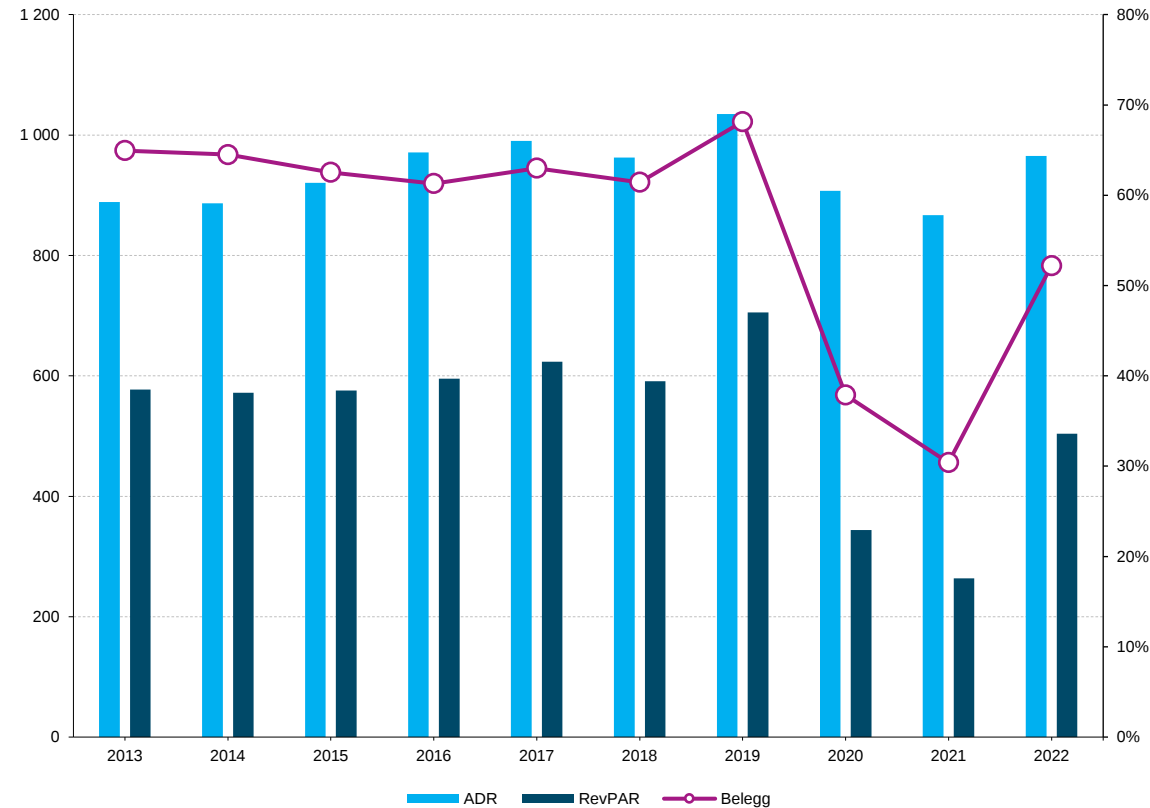


Bilde: Quality Hotel Ramsalt, Bodø.

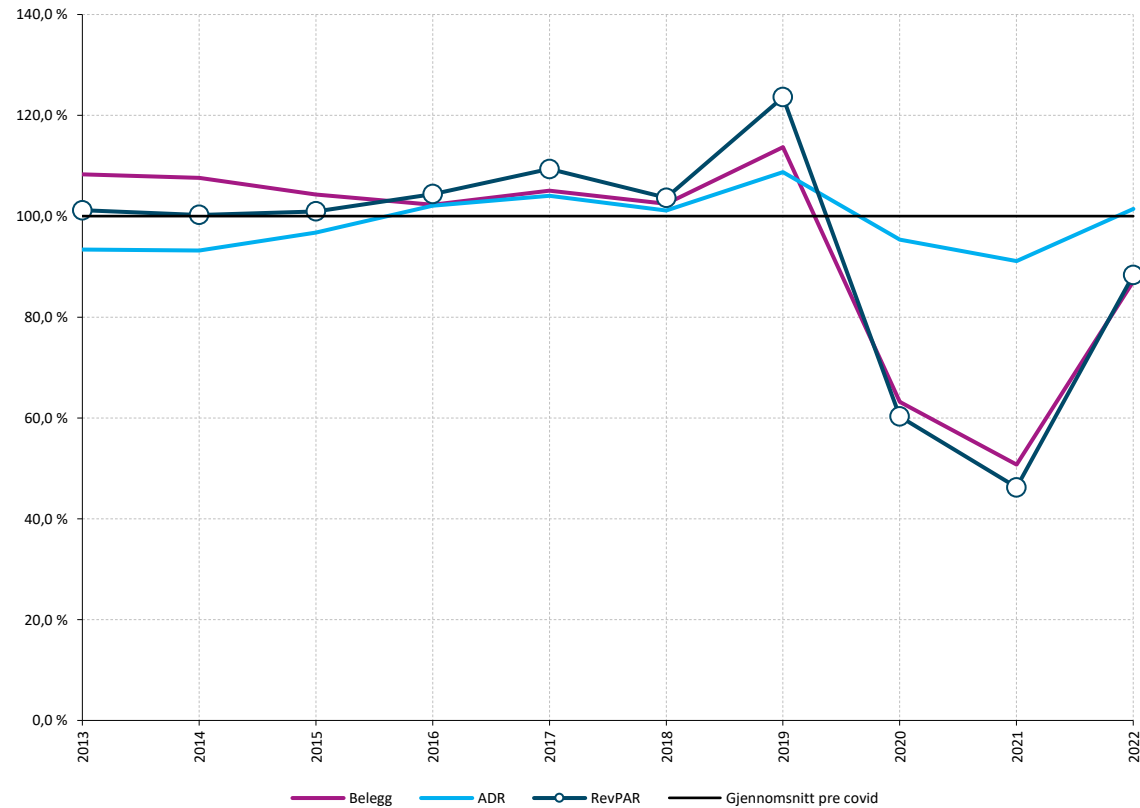
Bodø

Tall fra SSB / Hotelia:

Nøkkeltall - Bodø



Benchmarking mot nøkkeltallenes gjennomsnitt pre-covid



Tall fra SSB / statistikknett / Hotelia:

Oversiktstabell - Bodø

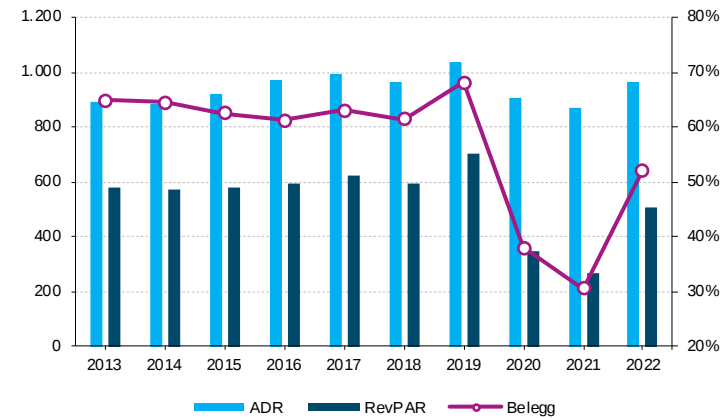
	2019 HY	2021 HY	2022 HY	Δ mot 2021 HY		Δ mot 2019 HY	
				Endr.	Pros.	Endr.	Pros.
Nasjonale*	131	72	138	66	90,9 %	7	5,7 %
Internasjonale*	22	3	20	17	624,5 %	-2	-9,9 %
Konferanse*	30	5	26	21	379,1 %	-4	-12,4 %
Yrke*	74	27	63	35	129,3 %	-11	-15,3 %
Ferie*	48	42	69	27	62,9 %	20	42,2 %
Gjestedøgn*	153	75	158	83	110,2 %	5	3,4 %
Solgte rom*	119	56	118	62	111,8 %	-1	-1,1 %
Romkap.*	175	183	226	43	23,3 %	51	29,1 %
Losji**	124	48	114	66	135,9 %	-10	-7,7 %
Belegg	68,1 %	30,4 %	52,2 %	21,8 %	71,7 %	-15,9 %	-23,4 %
ADR***	1035	867	965	98	11,4 %	-69	-6,7 %
RevPAR***	705	264	504	240	91,2 %	-201	-28,5 %

* 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.

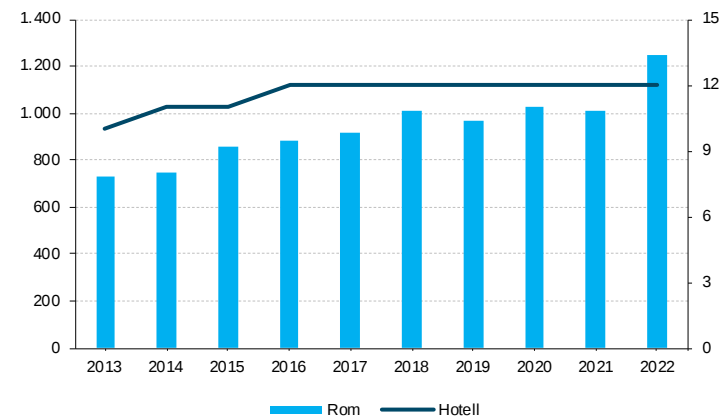
Det er ikke hensyntatt i romkapasiteten at flere hoteller har hatt stengt siden mars grunnet Covid-19.

Kilde: SSB, Statistikknett og Hotelia.

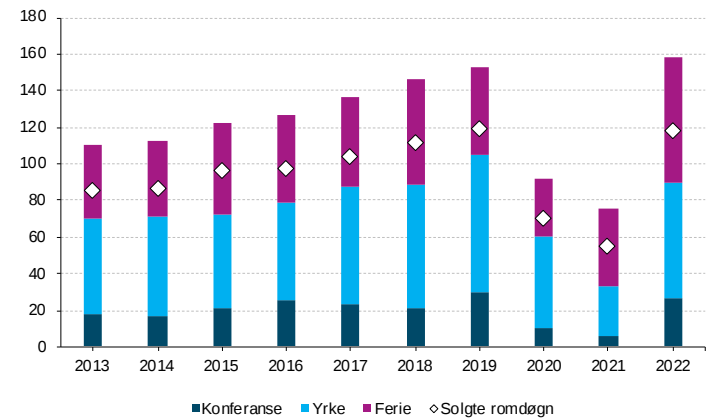
Nøkkeltall - Bodø



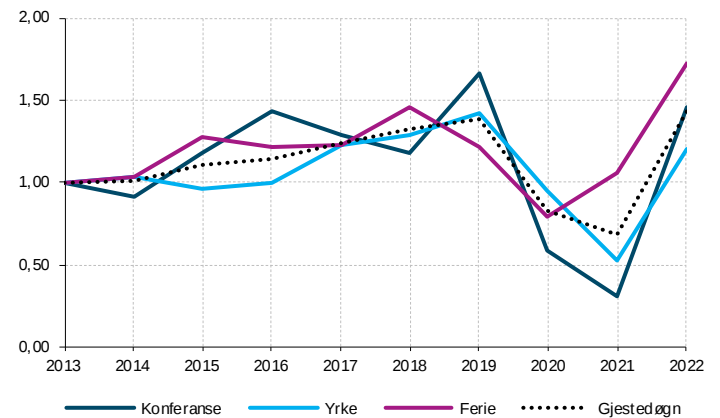
Kapasitet - Bodø



Gjestedøgn per segment og solgte romdøgn - Bodø



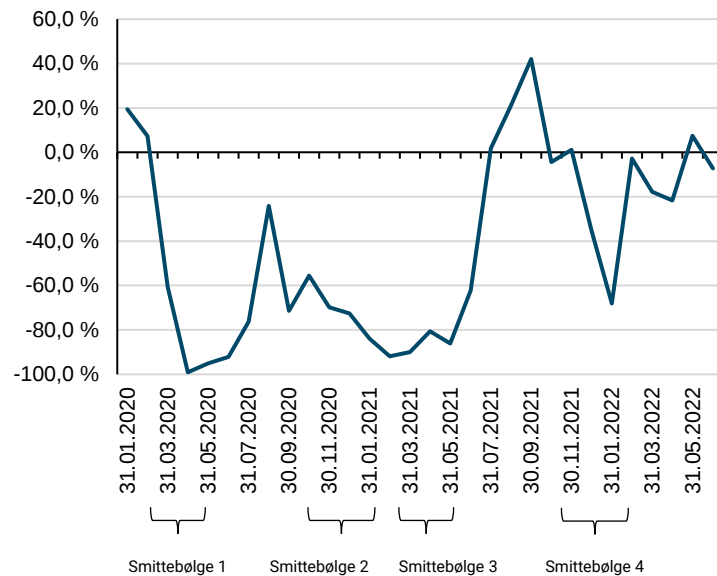
Relativ utvikling per segment - Bodø



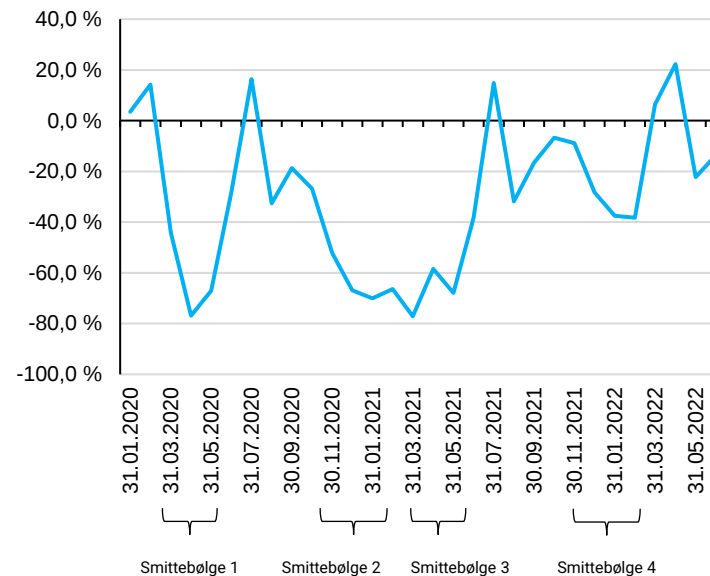
Bodø

Endring i gjestedøgn mot 2019, måned for måned

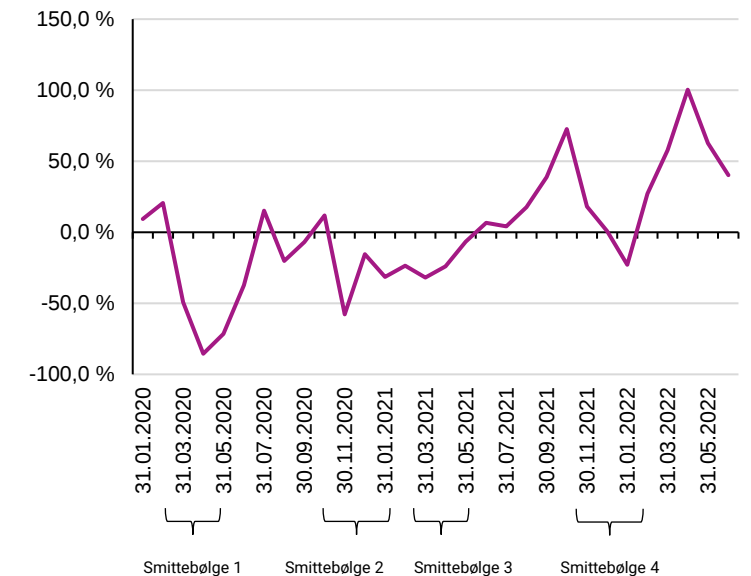
Konferanse



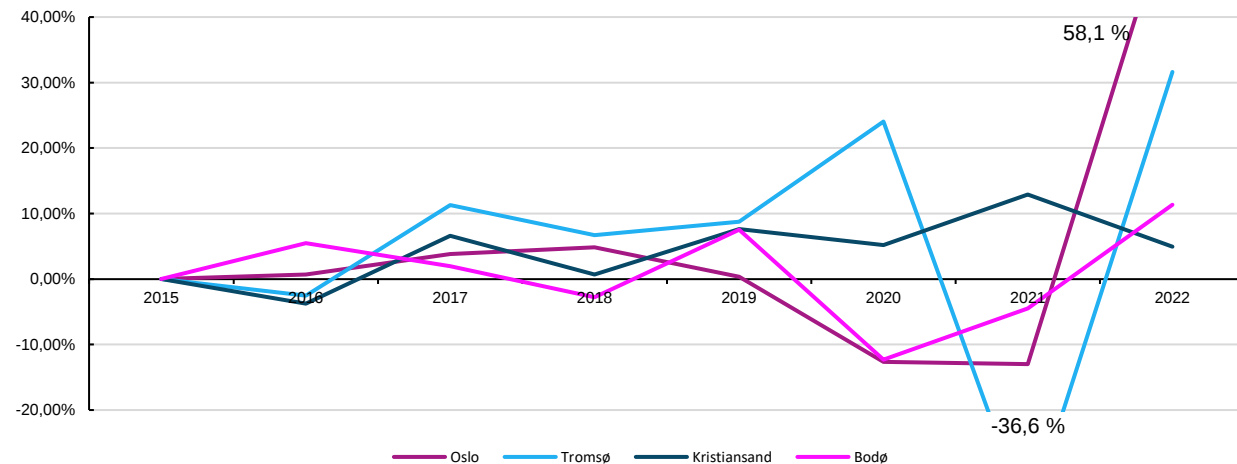
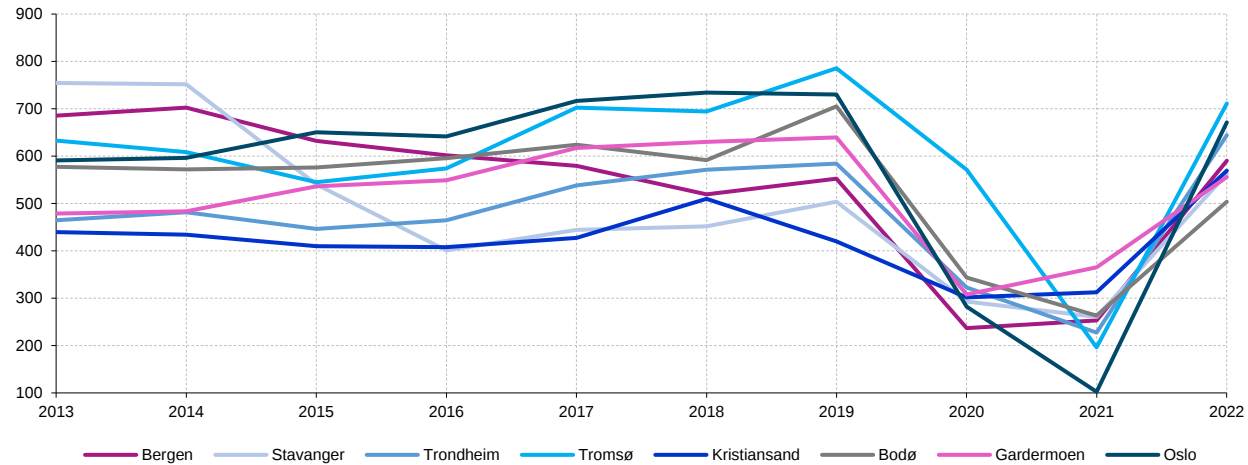
Yrke



Ferie



Utvikling i RevPAR og ADR



A dark, monochromatic photograph of a Norwegian fjord. In the background, steep, jagged mountains rise from the water's edge. A small town with white buildings is visible along the shoreline. The sky is filled with heavy, dark clouds. The overall tone is somber and atmospheric.

HOTELLAKTØRER I NORGE

Hotellkjeder / Operatører

Oversikten viser de største hotellaktørene i Norge per. 30. juni 2022.

Operations inkl. management

- Franchise inkl. partner-/samarbeidsavtaler
- Pipeline inkluderer kun nye prosjekter (evt. utvidelser) som er offisielle.

Noen aktører kan være beregnet av Hotelia etter beste evne

Pr. 30.06.22

Eierintegreerte kjeder

	Antall hotell			Antall rom			ΔLY	Pipeline	
	Operations	Franchise	Total	Operations	Franchise	Total		Total	ΔLY
Quality Hotel	22	12	34	4 792	1 949	6 741	11,5 %	1 525	-26,5 %
Clarion Hotel	13	-	13	3 988	-	3 988	0,0 %		
Comfort Hotel	13	5	18	2 652	562	3 214	5,2 %		
Clarion Collection	17	4	21	2 003	383	2 386	5,4 %		
Unbranded	6	5	11	647	1 279	1 926	0,0 %		
Totalt Nordic Choice Hotels	71	26	97	14 082	4 173	18 255	5,6 %		
Scandic	69	12	81	13 746	1 837	15 583	-0,5 %	600	48,5 %
by Scandic	2	-	2	714	-	714	0,0 %		
Totalt Scandic	71	12	83	14 460	1 837	16 297	-0,5 %		
Thon Hotels	52	22	74	8 660	2 686	11 346	4,3 %	383	-32,9 %
Radisson Blu	13	6	19	4 406	1 055	5 461	0,0 %		-100,0 %
Radisson Red	1	1	2	214	204	418	n.a.		
Park Inn by Radisson	2	1	3	351	115	466	-39,2 %		
Radisson Hotel & Conference Centre	1	-	1	300	-	300	n.a.		
Totalt Radisson Hotel Group	16	8	24	4 971	1 374	6 345	1,9 %		
Smarthotel	4	1	5	755	50	805	-3,9 %	168	4,3 %
Classic Norway Hotels	20	1	21	931	88	1 019	9,9 %	86	n.a.
Citybox	4	-	4	674	-	674	0,0 %	562	-4,7 %
Magic Hotels	4	-	4	500	-	500	24,1 %	n.a.	

Hotellkjeder / Operatører

Oversikten viser de største hotellaktørene i Norge per. 30. juni 2022.

Operations inkl. management

- Franchise inkl. partner-/samarbeidsavtaler
- Pipeline inkluderer kun nye prosjekter (evt. utvidelser) som er offisielle.

Noen aktører kan være beregnet av Hotelia etter beste evne

Samarbeidskjeder	Antall hotell			Antall rom			ΔLY	Pipeline	
	Operations	Franchise	Total	Operations	Franchise	Total		Total	ΔLY
De Historiske	-	62	62	-	3 809	3 809	-10,4 %	0	n.a.
Best Western	-	5	5	-	297	297	0,0 %		
Best Western Plus	-	4	4	-	424	424	0,0 %		
BW Premier Collection	-	1	1	-	50	50	-72,2 %		
BW Signature Collection	-	3	3	-	138	138	-54,5 %		
Sure Hotels	-	4	4	-	355	355	0,0 %		
Sure Hotels Collection	-	1	1	-	60	60			
World Hotels Crafted	-	1	1	-	50	50	-79,9 %		
World Hotels Elite	-	-	-	-	-	-	-100,0 %		
Totalt Best Western	-	19	19	-	1 374	1 374	-29,0 %	150	150,0 %

Multibrandoperatører	Antall hotell			Antall rom			ΔLY	Pipeline	
	Unbranded	Franchise	Total	Unbranded	Franchise	Total		Total	ΔLY
Norlandia Hotel Group	6	15	21	520	1 856	2 376	7,7 %	424	4,4 %
Norwegian Hospitality Group	3	4	7	380	701	1 081	20,4 %	174	2,4 %
CIC Hospitality	-	13	13	-	1 446	1 446	18,2 %	340	21,4 %
De Bergenske	5	-	5	655	-	655	-11,8 %	n.a.	n.a.
HEIMR	6	1	7	486	223	709	5,8 %	0	n.a.
Lily Hospitality	-	4	4	-	972	972	16,8 %	n.a.	n.a.

Hotelleiendomsaktører

Oversikten viser de 10 største hotelleiendomsselskapene i Norge, basert på antall rom per 30.juni 2022.

Eiendommer som er eid 50 prosent eller mer av et selskap er registrerte.

Selskaper i oversikten inkl. også nærstående selskaper.

Noen aktører kan være beregnet av Hotelia etter beste evne

Eiendomsselskap	Antall hotell			Antall rom			Antall rom i pipeline		
	Egen drift	Utleie	Total	Egen drift	Utleie	Total	Egen drift	Utleie	Total
Olav Thon Gruppen	55	4	59	9 296	366	9 662	289	-	289
Rica Eiendom	-	17	17	-	2 963	2 963	-	-	-
KLP Eiendom	-	8	8	-	2 626	2 626	-	-	-
Pandox	-	14	14	-	2 535	2 535	-	-	-
AB Invest	1	8	9	48	2 048	2 096	-	145	145
Norlandia	16	8	24	1 661	266	1 927	-	34	34
Eiendomsspar	-	11	11	-	1 828	1 828	-	680	680
Wenaasgruppen	1	2	3	678	780	1 458	220	-	220
Glastad	7	2	9	709	527	1 236	-	-	-
DNB Næringseiendom	-	5	5	-	1 186	1 186	-	-	-

HOTELLTRANSAKSJONER
STADIG MER ATTRAKTIVE

Hotell blir stadig mer attraktivt på transaksjonsmarkedet

Etterspørselen har holdt seg høy gjennom pandemien

Hotelia har i sine markedsrapporter ofte ett tema som belyses. I denne artikkelen ser vi på hotell som investeringsobjekt og attraktiviteten til eiendomsklassen i transaksjonsmarkedet.

Hotelia har merket høy etterspørsel og har nylig solgt Comfort Hotel Xpress Central Station i samarbeid med Cushman & Wakefield Realkapital

Transaksjonsmarkedet for hotelleiendom fikk en liten knekk i starten av 2020 da pandemien for fullt kom til Norge og samfunnet stengte ned. Dette medførte en umiddelbar skepsis i markedet, og investorene ble spesielt nølende til hotelleiendom som følge av usikkerheten knyttet til reiseaktivitet og hotellenes gjestegrunnlag.

Hotelia registrerte 11 hotelleiendomstransaksjoner i 2020, men ikke alle fortsatte med hoteldrift etter transaksjonen. I forhold til 2019 utgjorde dette en nedgang på 15 prosent, men ser vi kun på transaksjoner hvor hoteldriften fortsetter var nedgangen på hele 23 prosent fra 2019. I 2021 tok transaksjonsmarkedet seg opp igjen og vi registrert totalt 15 hotelltransaksjoner, hvor 14 var rene hotelleiendomstransaksjoner med fortsatt drift. I tillegg registrerte vi 1 transaksjon av eiendom som er planlagt utviklet som hotell. Hittil i 2022 har vi registrert syv hotelleiendomstransaksjoner, hvorav en transaksjon ikke skal fortsette hoteldriften. Alt i alt ser vi svært positivt på transaksjonsmarkedet for hotelleiendom i tiden fremover, til tross for økende renter.

En av årsakene til at Hotelia ser positivt på hotelltransaksjonsmarkedet i tiden fremover er at den, sammenlignet med andre eiendomsklasser, noe spesielle husleiestrukturen. Hoteller i Norden har som regel en kombinasjonsavtale hvor det ligger en minimumsleie i bunn, kombinert med en omsetningsbasert husleie på topp. Denne minimumsleien blir i de fleste tilfeller 100 % KPI justert, og er en god sikkerhet for gårdeier. Den omsetningsbaserte husleien er i stor grad knyttet til hotellets romomsetning.

I dagens marked opplever vi en kraftig økning i betalingsvilligheten hos de reisende, hvilket også har gitt en økt gjennomsnittlig rompris på hotellene. Dette medfører at omsetningen ved hotellene øker, og den omsetningsbaserte husleien holder seg på et bra nivå. Per juni 2022 er allerede flere av de større byene på et RevPAR-nivå over nivået for tilsvarende periode i 2019.

I dette bilde er det ventet at hotellenes inntjening vil øke mer enn de økte rentekostnadene. I tillegg vil minimumsleien gi en inflasjonssikring på deler av husleien. Hotelia erfarer også at svært mange er interessert i å kjøpe hotelleiendom og at etterspørselen er langt større enn tilbudet.

Økte renter vil på sikt trolig gi en økning i yield-nivået. Flere aktører i bransjen har gitt uttrykk for at yielden skal tilbake til nivået for 2019, og Hotelia tror også at dette er realistisk. Hotelia mener også at dette er et forholdsvis sterkt yield-nivå, og vi tror ikke ytterligere renteøkninger nødvendigvis vil gi ytterligere økning i yielden, spesielt på attraktive eiendommer.



Det vi kan se tendenser til er en endring i kjøpegruppen, hvor det nå blir enklere for lavt gearede aktører kontra de aktørene som er høyt belånt.

Hotelia bistod nylig, i samarbeid med Cushman & Wakefield Realkapital, i salget av Fred Olsens Gate 11(Comfort Hotel Xpress Central Station). Hotelia og CWR var transaksjonsrådgivere for selger.

[Les mer om transaksjonen her](#)

Med et svært positivt trykk i hotellmarkedet gleder vi oss til tiden fremover, og til å jobbe med nye spennende hotelltransaksjoner.



Utsikter, transaksjoner &
buzz

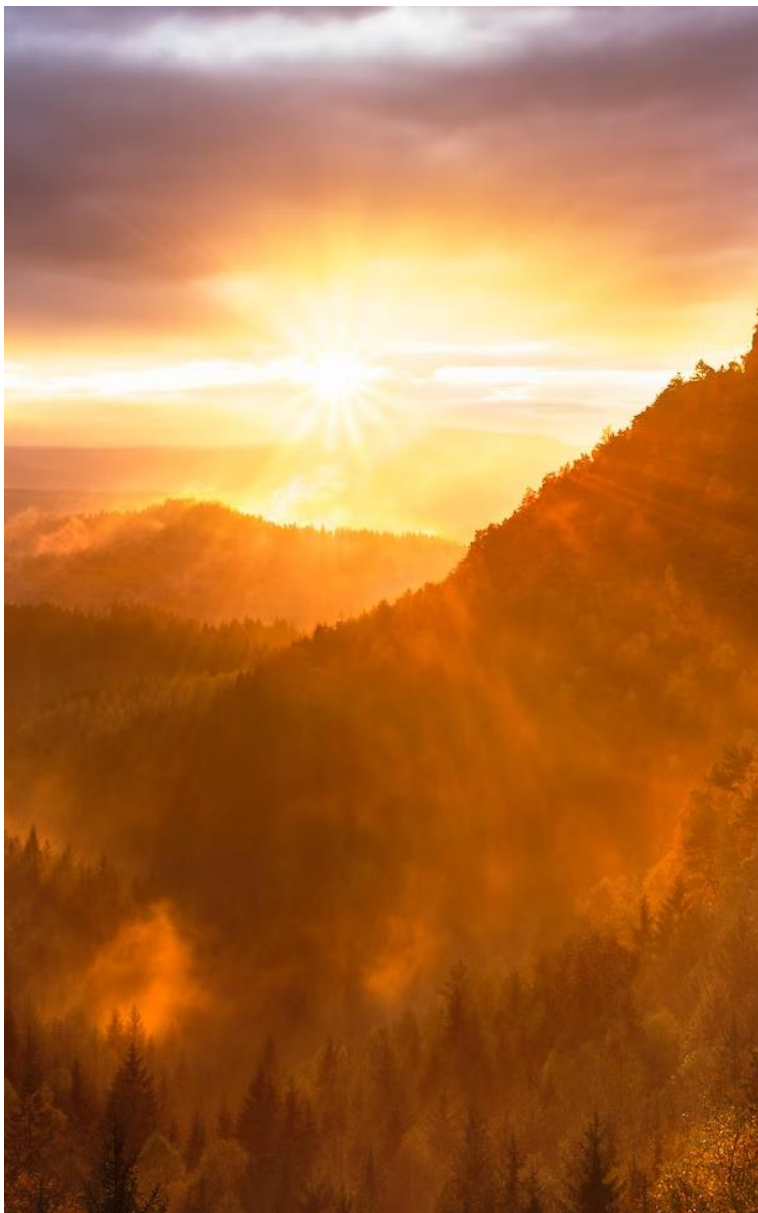


Foto: Artem Sapegin.

Utsikter

Vi har forhåpentligvis lagt Covid-19 pandemien bak oss og de siste månedene, har i forhold til omsetning, vært godt over 2019 nivå.

Vil den positive utviklingen vedvare?

Det er svært mange usikkerhetsfaktorer til hvordan fremtiden ser ut for hotellnæringen. Hva er de potensielle langsiktige konsekvenser av pandemien? Veksten i markedet har så langt vært drevet av ferie-/fritidsmarkedet, og eventuelle følger vil trolig komme i deler av yrkes- og konferansemarkedet. Hotelia og flere andre har hele tiden trodd at, for hotellnæringen, vil pandemien være en reiselivskrise, hvor en rask nedtur følges av en nesten tilsvarende rask opptur. Det er imidlertid mye usikkerhet rundt den generelle økonomiske utviklingen. De økonomiske ettervirkningene etter pandemien har bl.a. ført til en overopphetet økonomi i flere land og store utfordringer med leveranse av varer. De siste måneders krig i Europa har skapt ytterligere bekymringer.

Ketchupeffekt

Vi tror at ketchupeffekten næringen har opplevd de siste månedene, særlig veksten i ferie-/fritid og konferansemarkedet vil avta og bevege seg mot normalen. Det innenlandske sommerferiemarkedet, utenom de største byene, var mer eller mindre tilbake allerede i år. De største byene, med Oslo i spissen, vil trolig gå noe tilbake på innenlandsmarkedet. Etterslepet av konserter, festivaler, idrettsarrangementer vil stoppe opp og man vil få et mer normalt antall arrangementer. Dette vil igjen bidra til mindre press i markedet og noe lavere priser enn man har oppnådd i år. Vi tror imidlertid at prisene vil holde seg på et betydelig høyere nivå enn i 2019. En større del av gruppetrafikken vil også komme tilbake, som vil bidra til å dra gjennomsnittsprisene noe ned. Den forventede forverringen av husholdningenes disponible inntekt vil trolig også bidra til redusert etterspørsel. Vi tror restauranter vil merke innsparingene raskere enn hotellene. Fremdeles er det et stort «sug» for reiser og opplevelser, og det å droppe et restaurantbesøk er trolig enklere. Om ikke amerikanernes opplevelse av Norge, som et trygt land, endres på grunn av krigen i Ukraina, kan man forvente vekst fra dette markedet. Flere direkte flygninger og en sterk dollar gjør Norge og Europa attraktivt.

Fortsatt vekst for Konferanse- og yrkesmarkedet

Konferansemarkedet melder om gode ordrebøker for høsten. Fremdeles en ketchupeffekt som er forventet å avta på nyåret, hvor vi forventer å se mer normalitet i booking bilde. På den andre side vil trolig flere av de store, gjentakende konferansene/kongressene returnere igjen til neste år. Foreløpig er det lite som tyder på at konferansemarkedet vil få varige konsekvenser etter pandemien. Utredelsen av hybrid-møter, hvor man gjør konferansene tilgjengelig for flere via videolink, er nok kommet for å bli. Samtidig har pandemien vist at det er behov for å samles fysisk. Sosiale samlinger og arrangementer er viktige for å styrke ting som samhold og motivasjon.

Også konferansesegmentet opplever usikkerhet i forhold til de generelle økonomiske konjunkturer. En nedkjøling av økonomien kan bidra til at høsten 2023 kan bli noe svakere, spesielt i privatsektor.

Yrkesmarkedet er fremdeles noe bak 2019 nivåene, først og fremst er det den internasjonale gjesten som ikke er tilbake. Mange har spådd at det vil ta lang tid før dette markedet er tilbake. Ser man bort i fra en eventuell nedkjøling av økonomien, kan det tyde på at man ved årsskiftet er tilbake til tilnærmet samme nivå som 2019 i forhold til solgte romdøgn. Som for konferansemarkedet vil en forverret økonomisk situasjon redusere yrkestrafikken, med størst forventet reduksjon fra privat næringsliv. Større byer utenfor det sentral østlandsområdet er forventet å klare seg bedre enn Oslo, som tradisjonelt har hatt mer internasjonal trafikk fra privatsektor. Spesielt er byer sterkt knyttet opp mot energisektoren forventet å klare seg bedre enn andre.

Begrenset ny kapasitet

Etter pandemien går vi inn i en periode hvor svært få nye hoteller entrer markedet. Hoteller som er åpnet i år er i stor utstrekning avtalt før pandemien rammet Norge. Under pandemien har svært få nye prosjekter blitt signert og igangsatt. Det er igjen flere prosjekter som trolig kommer i pipeline, men noen holdes igjen grunnet svært høye entreprisekostnader.



Transaksjoner

Hotelia overvåker det norske hotelleiendomsmarkedet kontinuerlig. I tillegg har vi et generelt årvåkent blikk på de største aktørene på hoteldrift og hotelleiendom i Skandinavia. Viktige hendelser på andre overnattingskategorier blir også tatt med. Nedenfor er det trukket frem noen utvalgte større og mindre transaksjoner som er registrert etter at arbeidet med forrige rapport ble avsluttet 01.02.22 og frem til 02.09.22.

2. halvår 2021 ble det registrert flere større og mindre transaksjoner. Det positive transaksjonsmarkedet vedvarte inn i 2022. Hotelia forventer at antall større transaksjoner trolig vil gå noe ned i tiden fremover.

- AS Lille Frøens Tomteselskap har solgt Fred. Olsens gate 11 (Comfort Hotel Xpress Central Station) til Malling & Co Eiendomsfond. Hotelia var rådgiver for selger i samarbeid med Cushman & Wakefield Realkapital.
- Eiendomsspar har kjøpt Christiania Teater, restauranten Teatro og Christiania Scene. Selger var Strawberry Fields, og transaksjonssummen var på MNOK 397.
- ReitAn Eiendom har kjøpt Quality Hotel Hasle Linie. Selger var Höegh Eiendom og AF Gruppen.
- Canica har kjøpt Grensen 19 i Oslo sentrum (P-hotels Grensen) for ca. 350 millioner kroner. Selger var Norsk Luthersk Misjonssamband.
- CIC Hospitality har kjøpt Park Inn by Radisson Haugesund. Selger var Knut Henderson.
- Munkedamsveien 65 (Baltazar Apartments) er solgt av Gustav Holding til et Njord Securities-syndikat. Transaksjonen var på MNOK 172.
- Classic Norway Hotels har kjøpt Sagafjord Hotel på Sæbø.
- Det er blitt gjennomført en endring av eiersitsen på Quality Hotel Panorama i Trondheim. Strawberry har solgt seg noe ned og Torgeir Silseth helt ut. Norges Gruppen og Strawberry eier nå eiendommen 50/50.
- Aksjemøllen på Lillehammer er solgt av Havsja Invest til et syndikat satt opp av Oslo Finans.
- Tyske Union Investment har ervervet 25hours Hotel Copenhagen Paper Island i København. Hotellet er under utvikling og selges av bl.a. Danica Pension.
- Belgiske Xior Student Housing har kjøpt en portefølje med eiendommer i Danmark, Sverige, Tyskland og Polen. Totalt 5.341 enheter som driftes av engelske, Basecamp. Verdi på transaksjonen MEUR 939.
- Fredensborg Fritid har kjøpt 49.000 mål på Tyin Filefjell, Tomten skal trolig utvikles til en vinterdestinasjon med hytter, skisenter m.m.
- Svenske First Camp har ervervet sin første campingplasser i Norge. I løpet av første halvår er Norsjø Ferieland og Gol Campingsenter kjøpt.
- Svenske Studentbostäder i Norden har kjøpt en eiendom med 99 studentleiligheter beliggende ved Sandefjord Lufthavn Torp.



Buzz

- Glastad eide Teams Hotels har skiftet navn til HEIMR Collection.
- Nordic Choice Hotels vil i løpet av 2023 endre navn til Strawberry.
- Choice Hotels International har kjøpt Radissons Hotel Group Americas.
- Sauda Arabia satser tungt på reiselivet. Det skal investeres ca. 1.000 milliarder NOK hvorav ca. 300 milliarder NOK skal benyttes til å etablere ett nytt flyselskap.
- Speilsalen på Britannia Hotel er kåret til årets restaurant i Norden (The Nordic Prize). For øvrig er Geranium i København kåret til Verdens beste restaurant av World Best Restaurant Academy.
- IATA forventer at internasjonal luftfart, etter pandemien, går med overskudd i 2023.
- Kystverket forventer 40 % flere cruiseanløp i Norge i 2022 enn i 2019.
- Silversea Cruises har nå åpnet opp for salg av sitt Verdens cruise i 2025. Prisene starter på ca. NOK 720.000 per pers. i dobbelt lugar. Vil man oppgradere litt, er Owner's suite et alternativ til nær NOK 2,5 millioner NOK.
- Deutsche Bahn er blitt en «intermodal» partner til Star Alliance.
- Eiendomsspar har kjøpt 2,5 millioner (1,3 prosent) aksjer i Scandic Hotels Group AB. I august er aksjeposten økt til 2,6 prosent.
- Zleep Hotels har innført kollektiv bonuslønn til alle fast ansatte i selskapet
- Marriott International er verden største hotellkonsern med over 1,5 millioner rom. Selskapet har ikke mindre enn ca. 500.000 nye rom i pipeline.
- Flere av de store intensjonale hotellkjedene tar opp kampen mot Airbnb. Marriott har i dag ca. 60.000 private boliger tilgjengelig i sine systemer. Accor har 4.500.
- Scandic og Pandox har reforhandlet leiekontrakter for 15 hotelleiendommer i Norden, med totalt 3.600 rom. Ett av hotellene er i Norge. Avtalen inneholder også enighet om enn oppgradering til en verdi av MSEK 700.
- En undersøkelse av Klarna viser at Norge er det landet hvor flest planlegger en reise, det neste året. Hele 73 % av alle nordmenn planlegger dette.
- Bergen Harbour Hotel er WorldHotels Crafted Collections (del av BWH Hotel Group) første hotell i Norge.
- I følge Lodging Econometrics vil det åpne 447 nye hotell i Europa i 2022 med totalt 64.898 rom.
- Gøteborg forventer inntekter på 750 MSEK når Bruce Springsteen skal ha 3 konserter i byen juni 2023.

English Summary

Norway

A surge of Covid-19 cases at the start of 2022 resulted, once again, in strict travel restrictions across most of Norway. When the Omicron variant of Covid-19 proved less severe than former versions restrictions were lifted on February 12th, 2022. The first half of 2022, saw a drop in sold room nights of 8.2 % versus same period in 2019. A decent development, considering the start to the year. The period of Mar-Jun saw an increase in ADR far higher than normal, with room revenues up almost 7 % compared to the first half of 2019.

Oslo

The Norwegian capital was one of the areas of Norway most affected by the Covid-19 pandemic. The Oslo market has traditionally been driven by corporate and conference segments. At the end of second quarter 2022 these segments were down 26 % and 29 % respectively, compared to 2019. Oslo is also affected by the shortfall in international tourism, which is down 35 % compared to the first half of 2019. RevPAR is down 8 % versus the first half of 2019, from NOK 730 to NOK 671.

Bergen

Under normal market conditions, more than 40 percent of Bergen's guest nights derives from international travelers. The lapse of international tourism is one of the main reasons why Bergen has struggled during the pandemic. In the first half of 2022, international guest nights were down 24 % compared to the same period in 2019. However, Bergen had a higher RevPAR than in 2019, mainly driven by an increase in the average daily rate.

Gardermoen (Ullensaker)

In the first half of last year, Gardermoen had the highest occupancy rate of the 8 major hotel destinations Hotelia follows. While in 2022, Gardermoen had an occupancy rate of 50.8 %, which was only 5th highest. Caused mainly by the decrease in conferences related to the Covid-19 pandemic. Gardermoen has not seen the same rate of ADR increase as other destinations. Consequently, Gardermoen fell from having the highest RevPAR in the first half of 2021 to the lowest RevPAR among the destinations in this report for the same period in 2022.

Trondheim

The occupancy rate in Trondheim increased to 56.0% for the first half of 2022, up 33 percentage points from the same period in 2021. Compared to the same period in 2019, the occupancy rate is still 6 percentage points lower. Over the same period the room rate saw a significant increase and ended the period at NOK 1.151, a 17% increase from last year. This also impacts RevPAR, which is now 10% higher than the first half of 2019.

Stavanger

Being the "Oil-Capital" of Norway, Stavanger is highly sensitive to changes in oil related activities. During 2021 and the first half of 2022, the oil-industry has functioned as normal, resulting in less of a fall in guest nights in Stavanger than other comparable cities. Total guest nights in the first half of 2022 were down a mere 10% compared to 2019.

Tromsø

Tromsø has historically had 40% of its room nights from international guests, with approximately 60% of the business within the leisure segment. As a result of the Covid-19 pandemic, international leisure guests were prevented from travelling. The 2nd quarter of 2022, has seen the return of the leisure market, both domestic and international guests. The leisure market is now back to its normal levels in Tromsø, but compared to the same period in 2019, the total occupancy levels are still 8-9 percentage points behind.

Kristiansand

The occupancy rate in Kristiansand ended at 50.2% for the first half of 2022, up 4 percentage points from 2019. In combination with higher room rates, RevPAR ended at a record level for the first half of any year at NOK 569. The conference segment is up 58% from 2019 and the leisure segment is up 57%. However, the business segment is down 20 % compared to the same period in 2019.

Bodø

The first half of 2022 saw an occupancy rate of 52.2%, which is 16 percentage points lower than the comparable period in 2019. Bodø is not able to match the price point of other destinations, and RevPAR is almost 30 % lower than the same period in 2019. The leisure market is up 43% compared to 2019, while conference and business is down 12 % and 15 % respectively.



EN **VERDISKAPENDE**
PARTNER FOR
EIENDOMSSELSKAPER
OG OPERATØRER

Våre tjenester

Analyse og rådgivning

Hotelia tilbyr eiendomsselskap og individuelle hotelleiere rådgivning innenfor drift, etablering, forvaltning og investeringer. Våre anbefalinger baserer seg på grundige solid hotellerfaring, eiendoms kunnskap, oppdatert markedskunnskap, grundige analyser og utviklede økonomiske modeller.

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 hvordan hotellet, kvalitet, fremtidsutsikter, utvikling og oppgraderinger. En aktiv eier med god kunnskap om hoteldriften, bidrar til økte verdier.

Verdivurdering

Hotelia er spesialist på verdivurdering av hotell og hotelleiendommer. Basert på egne markedsprognoser og en nøye gjennomgang av leiekontrakten vurderer vi selve leiestrukturen, der vi tar høyde for alle betingelser for å estimere eiendommens verdi. Vi gjennomfører grundige markedsbaserte vurderinger for både gårdeiere og operatører.

Interim Management

Hotelias konsulenter har lang erfaring fra drift av hoteller både nasjonalt og internasjonalt. Vår unike bakgrunn sammen med et bredt nettverk av hotelledere, gjør at vi kan tilby hotelleiendomsselskaper midlertidige management løsninger ved behov. Vi kan fungere som rådgiver for eier og styret i drifts- og kommersielt relaterte spørsmål.

Transaksjon

Hotelia har næringsmeglingsbevilling og vi bistår våre klienter i hele kjøps- og salgsprosessen. Basert på vår hotell- og markedskunnskap kartlegger vi kritiske punkter som kan bidra til 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@hotelia.no
+47 928 87 708



Anders Vatne
// Partner

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



Håkon Gaarder-Larsen
// Senior konsulent

Hakon.gaarder-larsen@hotelia.no
+47 476 34 827



Kristoffer Aasebø
// Advokat

kaa@bull.no
+47 995 23 554



Even Vasveen
// Analytiker

even.vasveen@hotelia.no
+47 913 72 638



Thomas Madsen
// Analytiker

thomas.madsen@hotelia.no
+47 413 52 050

