

Norske storbyer - Andre norske markeder - Nordiske hovedsteder
Hotellrompriser, hotellrombelegg, totalomsetning, hotellformål, utenlandstrafikk, bookingoversikt

Hotelloversikten Årsrapport 2022

wiederstrom
HOTEL CONSULTING

Januar 2023

I samarbeid med



Med data fra



INNHALDSFORTEGNELSE

Innhold		Side
Forord		3
Innledning		4
Sammendrag		5
Definisjoner og forklaringer		6
Norge totalt	Rombelegg, rompris og RevPAR – det store bildet	8
	Rombelegg, rompris og RevPAR – detaljer	9
	Fordeling på ferie, konferanse og yrke	10
	Fordeling på utenlandsk og norsk trafikk	13
	Totalomsetning	14
Norske storbyer	Hotellrombelegg	15
	Hotellrompriser	16
	RevPAR	17
	Rombelegg og rompriser per måned	18
	Rombelegg og rompriser per ukedag	19
	Rombelegg og rompriser per dag	20
Andre norske markeder	Hotellrombelegg	21
	Hotellrompriser	22
Nordiske og baltiske byer	RevPAR-utvikling	23
Diverse	12 måneders forhåndsbooking	24
Vedlegg	Benchmarking Alliance, Hotelloversikten, Wiederstrøm Hotel Consulting	25-27

2022 BLE ET GODT ÅR, MEN TØFFERE ØKONOMISKE TIDER BEKYMRE BRANSJEN

Tallene viser at 2022 ble et godt år spesielt for storbyhotellene – og det til tross for nedstengningen i begynnelsen av året.

Det har vært en liten nedgang i hotellbelegget sammenlignet med siste normalår fra 60 prosent i 2019 til 56 prosent i 2022, men dette forklares delvis av at det har vært kapasitetsvekst. Fallet i belegget ble imidlertid kompensert med en økning i romprisene, og dette sendte losjiumsetning per disponible rom (RevPAR) opp 14 prosent nominelt fra 2019.

Vi gleder oss over at fjoråret ble såpass bra for storbyhotellene. Det hadde vi ikke forventet med tanke på at 2022 startet med skjenkeforbud, og tomme hotellsenger over hele landet. Vi trodde tidligst vi ville klare å passere 2019-tallene i 2023, men aktiviteten tok seg raskt opp etter den siste nedstengningen.

Bekymret for første kvartal

Samtidig som vi gleder seg over

gode tall, er vi bekymret for første kvartal 2023.

Vinteren blir tøff med høye strøm-kostnader, renteøkninger og økte varepriser, og bransjen er spent på hvordan en strammere økonomi vil påvirke folks evne til å reise, gå ut og spise, eller unne seg et hotell-opphold. Alle må spare, og det vil få konsekvenser for reiselivsnæringen. Likevel noterer vi at det er en lovende trend at man kutter mer i varekonsumet enn i tjenestekonsumet i trangere økonomiske tider, så vi håper allikevel mange vil prioritere gode opplevelser og aktiviteter med venner og familie.

Økte hotellpriser som følge av store kostnadsøkninger

At hotellpriser har økt har vært tema som flere medier har satt søkelys på. NHO Reiseliv har derfor vært tydelig med å forklare både media og politiske myndigheter at hoteller har vært nødt til å sette opp prisene sine på grunn av de

store kostnadsøkningene – ikke minst skyhøye strømutgifter.

Hotellrom-prisene har stått på stedet hvil i mange år, og har vært godt under flere andre større byer i Europa. Nå er vi mer på linje med andre europeiske byer. Og så er det en gledelig nyhet at etterspørselen har vært der til tross for økningen i prisene!

NHO Reiseliv skal fortsette å kjempe for bransjens omdømme, posisjon og politiske gjennomslag!

Vi ønsker alle i bransjen et riktig godt 2023!

Hilsen Kristin Krohn Devold
Administrerende direktør NHO Reiseliv



INNLEDNING

Det er en stor glede å presentere vår første skikkelige årsrapport siden siste normal-år; 2019.

Viktige funn omtales i sammendraget og i forordet fra NHO Reiseliv.

Rapporten omhandler først og fremst de norske storbyene, der representasjonen i datamaterialet fra Benchmarking Alliance er best, men vi ser også litt på andre norske markeder der tall-dekningen er lavere.

For å kunne analysere utviklingen best mulig har vi og benyttet gjestedøgnsstatistikk fra SSB. Her er det oppdatert kun per 30. november,

men til gjengjeld omfatter SSB-statistikken alle norske hoteller. Langt fra alle norske hoteller rapporterer til Benchmarking Alliance, men med 61 000 rom har man en solid andel av samlet norsk hotellromkapasitet.

I Hotelloversikten skal man, i tillegg til fersk og omfattende statistikk, finne enklere oversikter med nøkkeltall, samt bakgrunnsstoff om hotellnæringen og definisjoner og forklaringer til viktige bransjebegreper, les mere på side 6 - 7.

Til slutt en stor takk til NHO Reiseliv som blant annet har bidratt med midler til arbeidet med rapporten.

Også rettes det en takk til Scandic Hotels og Scandic Holmenkollen Park som har lånt ut fotos.

Wiederstrøm Hotel Consulting kan ikke ta ansvar for eventuelle feil/mangler.

Oslo/Nordre Frogn 20. januar 2023

Peter Wiederstrøm

3. kvartalsrapporten finner du ved å klikke på bildet. Halvårsrapport, øvrige rapporter/oversikter finnes [her](#).

Scandic Holmenkollen Park åpnet dørene 16. juni 2022 etter 15 måneders omfattende renovering i samarbeid med gårdeierne Rica Eiendom og Eiendomsspar. Hele 31 000 kvadratmeter har blitt totalrenovert, og hotellet – som har en historie som strekker seg helt tilbake til 1894 – fremstår nå i moderne drakt. Hotellets kapasitet er på 376 gjesterom, inklusiv 27 eksklusive rom og suiter i det historiske Dragebygget. Hotellet har i tillegg et nytt spa med basseng samt et treningssenter på hele 1 100 kvadratmeter. Konferanseavdelingen har en kapasitet på 1 200 personer, den består av 19 møterom. Ellers finnes en à la carte-restaurant og bar med flere konsepter, samt en velfylt vinkjeller. Det er 300 meter til holmenkollanlegget og 4 km til Tryvannstårnet.

Alle fotos fra Scandic Holmenkollen Park her i rapporten er knipset av Tord-Erik Andresen.



SAMMENDRAG

TOTALT

2022 ble et meget godt år for norske hoteller, når vi legger til grunn de samlede losjionsetningstallene for et utvalg hoteller med tilsammen 61 000 rom som rapporterer til Benchmarking Alliance. Dette tross en "katastrofal" start på året.

Det samlede gjennomsnittlige rombelegget (*kapasitetsutnyttelse*) var 56,2 %, som er høyere enn både i 2021 (39,6) og 2020 (31,9), men det er lavere enn i 2019 (*siste normalår da det var 60,4*) og i flere foregående år. I forhold til 2019 faller belegget mest på mandager, tirsdager og onsdager.

Veksten i romprisen var %vis større enn nedgangen i rombelegget, f.eks. fra 2019, og dermed ble omsetningsutviklingen positiv tross lavere andel belagte rom. Fra 2019 til 2022 stiger romprisene mest i helgene.

Selv om andelen belagte rom gikk ned, f.eks. fra 2019, ble det solgt 1,5 % flere rom. Men kapasiteten økte

altså mer i samme periode. Totalomsetningen per tilgjengelige rom i vårt utvalg økte nominelt med ca. 18 % fra 2019.

Tar vi for oss fordeling av gjestedøgn på yrke, fritid og konferanse, ser vi at det er på yrkessegmentet at utviklingen fra 2019 til 2022 er svakest.

Det var 23 % færre utenlandske hotellgjester i 2022 enn i 2019, mye av bortfallet var på vår og sommer. Dette er tydelig.

STORBYENE

Tromsø (68,7 %) havnet på beleggstoppen totalt for 2022 blant 13 store byer/markeder, etter bl.a. å ha toppet i fire av 12 enkeltmåneder - alle i «nordlyssesongen».

Oslo (her inkludert Fornebu i Bærum, Viken) oppnådde den høyeste gjennomsnittlige losjionsetningen per solgte/belagte rom, med NOK 1 351. Dette er rompris ekskl.

MVA og frokost. Tre av 13 oppnådde høyere rombelegg i 2022 enn i 2019, mens 12 av 13 fikk bokført høyere rombelegg i 2022 enn i 2021.

I 12 av 13 storbyer/markeder var "romprisen" høyere nominelt i 2022 enn i 2019, og også målt mot 2021 var det 12 som hadde høyere nominelle rompriser i 2022.

ANDRE NORSKE MARKEDER

Svakere dekning i datamaterialet her. Belegg er gjennomgående lavere men prisene høyere enn i storbyene.

NORDEN

De nordiske (og de to baltiske) hovedstedene og større markeder har gjennomgående svakere RevPAR-utvikling fra 2019 til 2022 enn de norske.

FORHÅNDSBOOKING

I seks av de syv stor-markedene vi har tall fra i Norge, er innbookingen bedre for 2023 enn den var for 2022 for et år siden.

DEFINISJONER OG FORKLARINGER

HVA ER HOTELL?

SSB gir oss denne beskrivelsen:

«**Hotell og lignende overnattingsvirksomheter er virksomheter som tilbyr overnatting, for en natt eller flere uker, hvor det tilbys møblert overnatting i gjesterom eller suiter. Service gjelder daglig renhold av rom, men har ingen øvrige avgrensinger i hva som tilbys.**»

Og de legger til: «Dette betyr for eksempel at virksomheter som ikke rer opp senger hver dag blir definert som hyttegrend».

HOTELLKATEGORI

Det finnes mange måter å kategorisere hotell på, f.eks. etter størrelse, standard, plassering og konsept. Man kan f.eks. dele inn i by, distrikt og flyplass. Rom/frokost og fullservice er en annen gruppering. Resort er ofte store, høystandard anlegg med konferanseanlegg, SPA og en rekke aktiviteter på og ved anlegget. Man har frittstående hoteller og kjedehoteller, der sistnevnte kan deles

inn i frivillig medlemskap og integrert i kjede. Franchise er på den skalaen kan hende en mellomvariant. Etter hvert har det vokst frem mange såkalte apartments-anlegg i byene, spesielt i Oslo. Å fastslå nøyaktig hvor mange hotellrom som finnes i landet er vanskelig, både fordi det er knyttet usikkerhet til kategorisering av hytte- og leilighetskapasitet samt at sesongdrift gir ulik kapasitet gjennom året. SSB opererer med fra 917 (jan.) til 1 052 (aug.) hoteller og lignende overnattingsbedrifter i år 2022.

SENTRALE NØKKELTALL

Kapasitetsutnyttelse oppgis ofte i beleggprosent, altså andelen rom som er leiet ut. Rompris er losjiovmønstret eks. MVA per solgte rom, altså kommer «moms» og frokost utenom. RevPAR er f.eks. rompris multiplisert med rombelegg. Et belegg på 60 % og en pris på 1 000 gir 600 i RevPAR ($0,6 \times 1\,000$). 1 romdøgn er ett rom leiet ut i 1 døgn. 1 gjestedøgn er én gjest i ett døgn. Et par boende i 3 dager på ett rom, gir 3 romdøgn og samtidig 6 gjestedøgn. Gjestedøgn kan deles inn i yrke, ferie og konferanse eller i norsk- utenlandsk.



Scandic Holmenkollen Park

Foto: Tord-Erik Andresen

DEFINISJONER OG FORKLARINGER, forts.

Gjestedøgn kan også deles inn i innland / utland, og sistnevnte; da også landet gjesten kommer fra.

Det meste av gjestedøgnstatistikk stammer fra SSB, men Benchmarking Alliance har også en del data delt på gjester, se eksempler på side 14.

Det er en del unøyaktigheter i kategoriseringen av gjestedøgn. Dette fordi reglene kan være vanskelig å forstå, datasystemer kan

sette begrensninger og det slurves trolig en del i registreringen.

I herværende rapport opererer vi primært med Benchmarking Alliance (BA) som database, men på gjestedøgn-statistikken (*utenom på side 14*) er SSB kilde.

BA gir ut data på års-, måneds-, ukes- og dags-basis, mens SSB har kun års- og månedsdata. BA er klar

med data påfølgende dag, mens SSB tradisjonelt har publisert rundt 1 mnd. etter den aktuelle måneden.

Man sammenligner ofte data med forrige års, i dette tilfellet blir det 2021. Men på grunn av at 2021 (og 2020) var «pandemi-år» er 2019 (siste «normal-år») oftest en bedre benchmark.

Uttrykk som solgte rom, belagte rom og utleide rom, betyr her det samme, og brukes litt om en annen i rapporten.



Scandic Holmenkollen Park.

Foto: Tord-Erik Andresen

NORGE TOTALT – ROMBELEGG, ROMPRIS OG REVPAR – DET STORE BILDET

Selv om rapporten først og fremst omhandler storbyene, titter vi også på tall for hele utvalget.

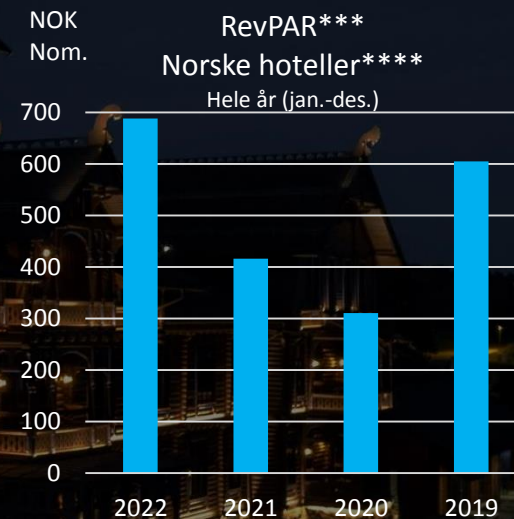
Basert på de samlede foreløpig losjioversettningstallene må 2022 kunne karakteriseres som et svært/meget godt hotellår samlet sett. Norske hoteller med til sammen drøyt 61 000 rom er representert. Hovedvekten av disse ligger i byene, pri-

mært de store. Riktignok finner vi et beleggssfall fra 60,4 % i 2019 til 56,2 % i 2022. Det ble solgt noen flere rom i 2022 enn i 2019, men kapasiteten økte mer. Belegget økte for øvrig kraftig fra 2021. Prisveksten nominelt fra 2019 var på 22,2 % (+16,5 % fra 2021).

Fordi 2019 er siste normalår innen pandemien, brukes dette året som

benchmark når det gjelder hotellstatistikk, i tillegg til at vi sammenligner med 2021 (og 2020).

Losjioversettning eks. MVA per tilgjengelig rom, den såkalte RevPAR, økte med rundt 14 % på vårt utvalg hoteller fra 2019, og det er ganske nær utviklingen i konsumprisindeksen for jan.2019 – nov. 2022. Og da må vi også ta med i regnstykket at 2022 startet svært svakt.

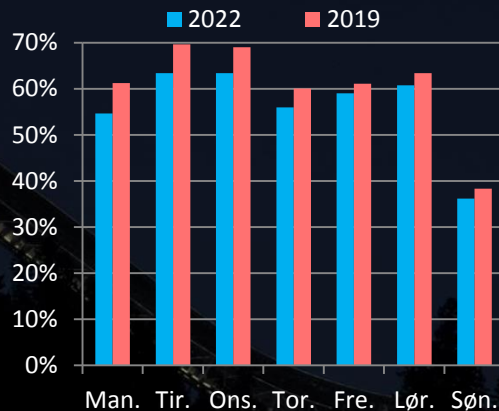


Kilde: Benchmarking Alliance, bearbejdet av Wiederström Hotel Consulting (*) Rombelegg er antall belagte rom i prosent av antall tilgjengelige rom
(**) Rompris er losjioversettning eksklusiv MVA per belagte rom
(***) RevPAR er losjioversettning eksklusiv MVA per tilgjengelige rom
(****) Databasen består av norske hoteller med til sammen rundt 61 000 rom, hovedvekten beliggende i byene, primært de største, og ved flyplass

NORGE TOTALT – ROMBELEGG, ROMPRIS OG REVPAR – DETALJER

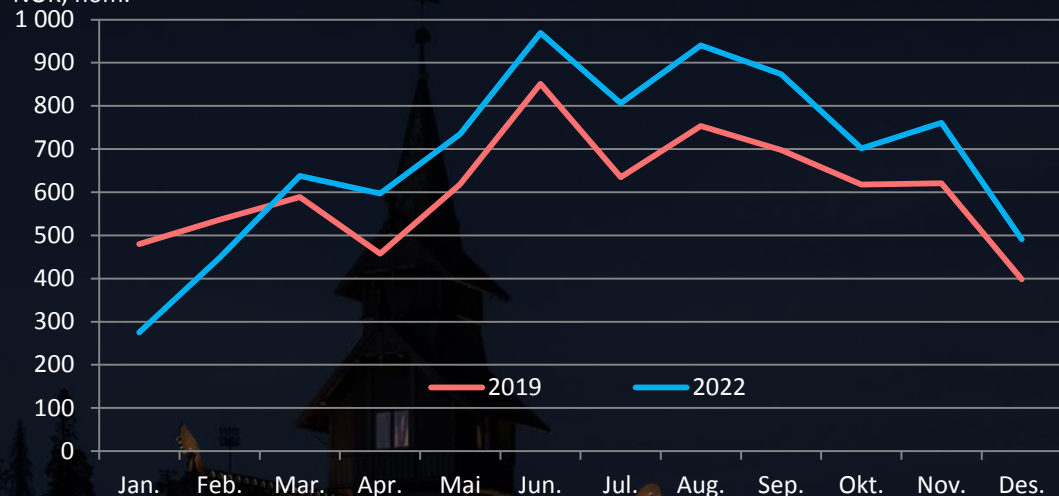
Hotellrombelegg* norske hoteller****

Hele år (perioden jan. - des.)



RevPAR*** norske hoteller****

NOK, nom.



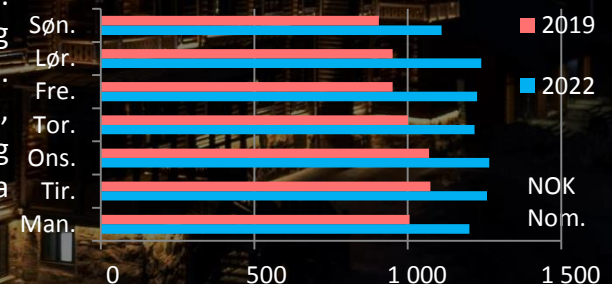
Kilde: Benchmarking Alliance, bearbejdet av Wiederström Hotel Consulting (*) Rombelegg er antall belagte rom i prosent av antall tilgjengelige rom
 (**) Rompris er losjionsetning eksklusiv MVA per belagte rom
 (***) RevPAR er losjionsetning eksklusiv MVA per tilgjengelige rom
 (****) Databasen består av norske hoteller med til sammen rundt 61 000 rom, hovedvekten beliggende i byene, primært de største, og ved flyplass

I forhold til siste normalår; 2019, faller rombelegget i 2022 mest på mandager (-10,8 %), fulgt av tirsdagene (-8,9) og onsdager (-8,1). Nedgangen er klart minst i helgene, se stående stolpediagram. Romprisene stiger da også mest i helgene, se liggende stolpediagram. I linjediagrammet ser

vi hvor på årets kalender at de største positive avvikene i RevPAR v.s. 2019 kom; april og juli (%-vis) og juli, august og september (i kroner). Januar og februar var svært svake, og det må full skjenkestopp, og etter hvert begrenset skjenking, ta en stor del av skylden for.

Hotellrompris** norske hoteller****

Hele år (perioden jan. - des.)



NORGE TOTALT – FORDELING PÅ FERIE, KONFERANSE OG YRKE

Det er mange måter å kategorisere hotellgjester på. Én vanlig inndeling er gjestens formål med oppholdet, og her er det følgende tredeling: Ferie/fritid, Yrke/forretning og Kurs/konferanse. Merk at det her måles gjester, altså personer, og ikke antall romdøgn som vi så ligger til grunn for bl.a. rombelegg. Tallkilden her er SSB, og fordi publisering er sen, får

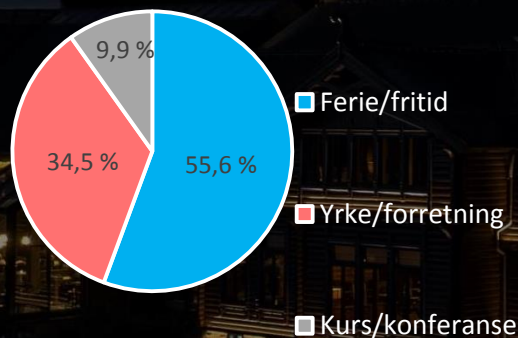
vi ikke med desember 2022. Kakediagrammet viser totalt antall hotellgjestedøgn de fire siste årene, prosentmessig fordelt på de tre formålene. Grunnet pandemi kan fordelingen bli noe annerledes enn det vi er vant til i tidligere (og normale) år, men %-satsene i kaken ligner de vi har sett før. Kan hende er konferanseandelen et par, tre, fire

prosentpoeng lavere enn «normalt».

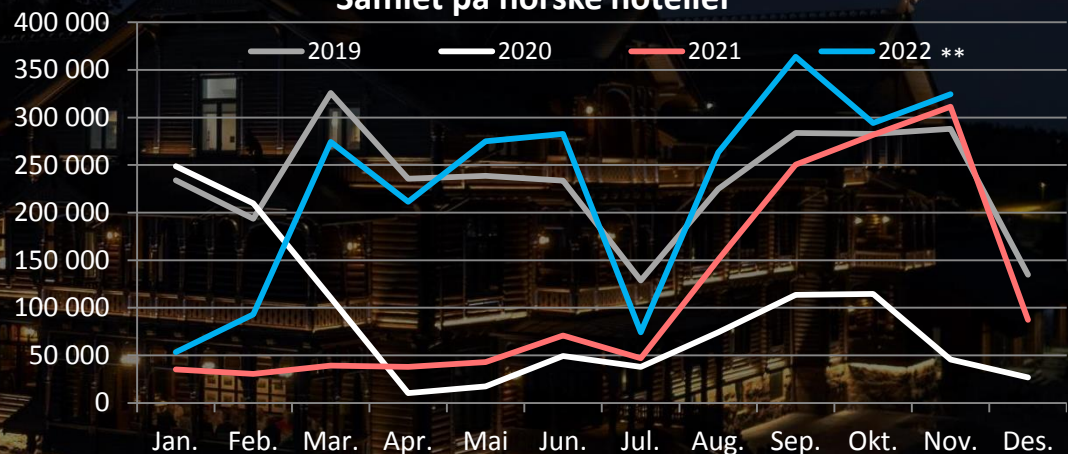
KURS/KONFERANSE

I linjediagrammet har vi fremstilt bare kurs/konf.-gjestedøgnene, for hvert av de siste fire årene og fordelt per måned. Foruten det sedvanlige pandemi-mønsteret, ser vi at juli er en svak måned og at høst overgår vår. Men aller viktigst; 2022 «matcher» 2019.

Hotellgjestedøgn* Norge
Totalt for 2019-2022**



Hotellgjestedøgn* Kurs/konferanse
Samlet på norske hoteller



Kilde: SSB, bearbejdet av Wiederström Hotel Consulting (*) Gjestedøgn er ant. gjester/døgn (**) 2022 er eksklusiv desember

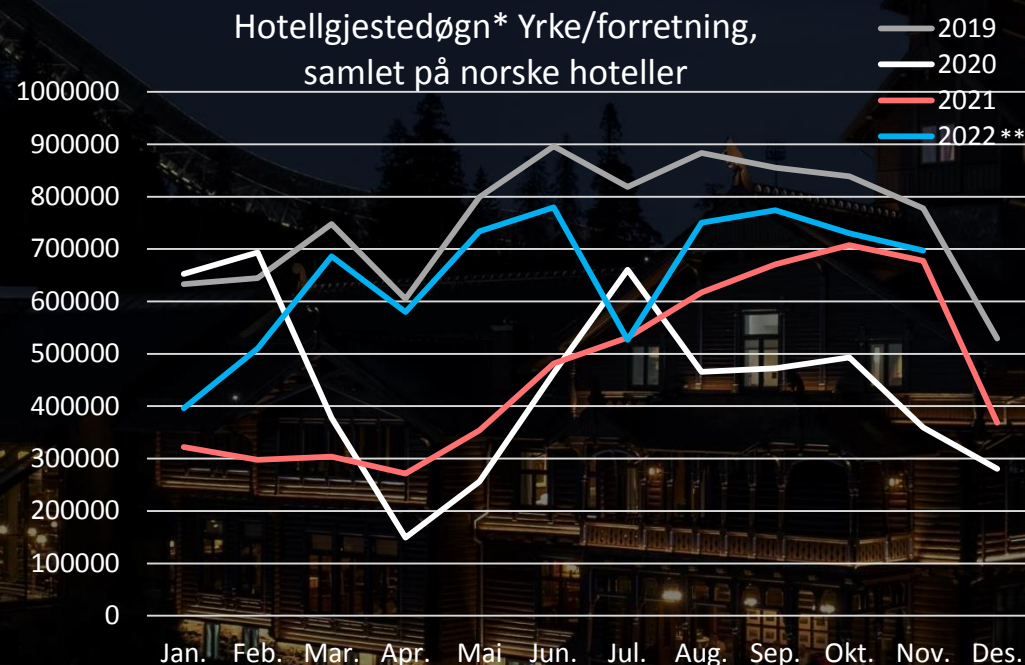
NORGE TOTALT – FORDELING PÅ FERIE, KONFERANSE OG YRKE, forts.

YRKE/FORRETNING

Og mens kurs-/konferansetrafikken i 2022 nærmet seg det samlede nivået for 2019 og i enkelte måneder også lå over (*forrige side*), ser vi i diagrammet under at det er et godt stykke igjen når det gjelder yrkestrafi-

-kken. 2019-linjen ligger over tilsvarende for alle de tre andre årene, med unntak av i januar og februar 2020 da covid ikke for alvor hadde nådd Norge. Linjen for 2022 ligger stort sett langt over tilsvarende for 2020 og 2021, med unntak av den

nevnte starten av 2020 samt okt. og nov. i 2021 (*mer likt*). Høsten/vinter 2021 var god på en rekke gjestesegementer før myndighetene nok en gang skrudde til på regelverket i siste del av julebord-sesongen. Det var 16 % færre yrkes-gjestedøgn i 2022 enn i 2019 – målt for januar-november.

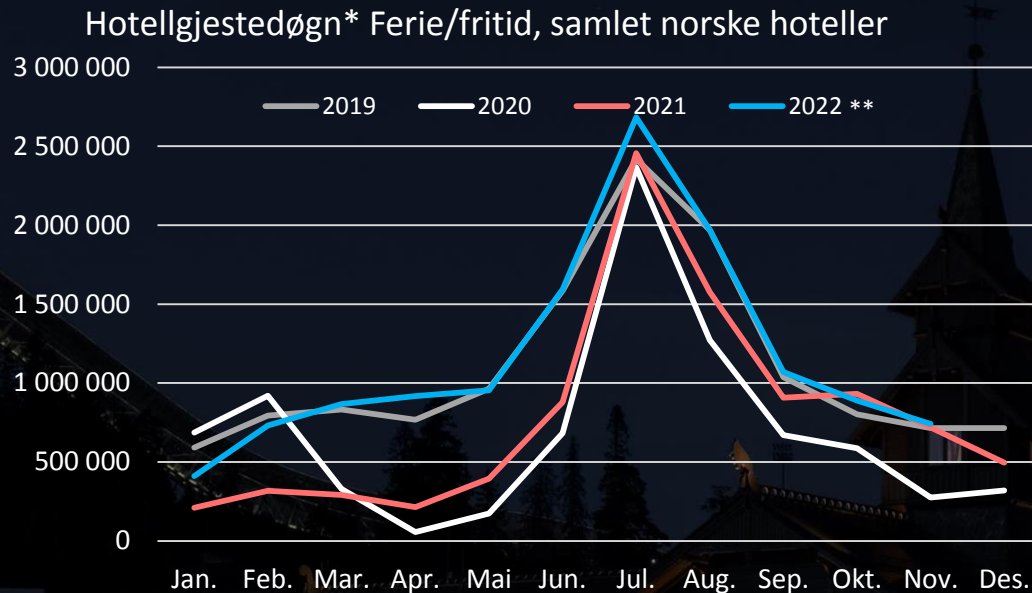


Kilde: SSB, bearb. av Wiederstrøm Hotel Consulting (*) Gjestedøgn er ant. gjester/døgn
(**) 2022 er eksklusiv desember



Fra restauranten på Scandic Holmenkollen Park
Foto: Tord-Erik Andresen

NORGE TOTALT – FORDELING PÅ FERIE, KONFERANSE OG YRKE, forts.



Kilde: SSB, bearbejdet av Wiederstrøm Hotel Consulting

(*) Gjestedøgn er ant. gjester/døgn (**) 2022 er eksklusiv desember

Scandic Holmenkollen Park; Superior plus (1) og Drage master suite, foto: Tord-Erik Andresen

FERIE/FRITID

Som det fremgikk av kakediagrammet på side 10 er ferie/ fritid det formålet, jfr. SSBs tredeling, som har desidert flest hotellgjestedøgn i Norge. Grovt sett annenhver gjest bor på hotell grunnet feriereise, helge-tur eller noe annet i privat.

sammenheng. Toppmånen for dette hotellformålet er naturlig nok juli, med august som en klar nummer to. August gav riktignok mindre ferie-/fritidstrafikk i 2020 og 2021 enn vanlig. Det er en kjent sak at den norske sommerferie- trafikken ikke klarte å kompensere



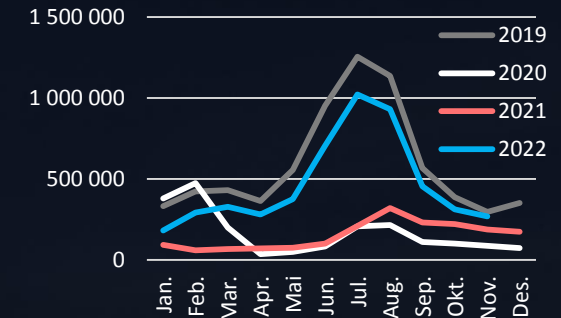
for bortfallet av utenlandske gjester i august i «pandemi-somrene». Sommer for nordmenn er knyttet til «fellesferien». Sommeren 2022 var historisk høy og også august var solid da. Ferie-/fritidstrafikk utenom sommer er primært knyttet til helgeovernattinger.

NORGE TOTALT - FORDELING PÅ NORSK OG UTENLANDSK TRAFIKK

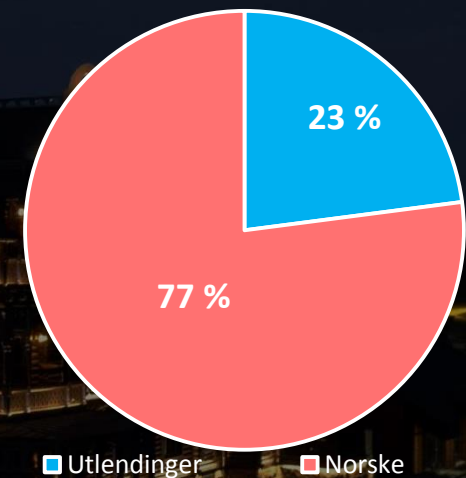
De siste årene, spesielt 2020 og 2021 har vært preget av pandemien, blant annet ved at antall utenlandske hotellgjester har vært langt lavere enn normalt. Men i 2022 begynte også denne fordelingen å normalisere seg. 23 % utenlandsandel er en god del mindre enn i 2019 (28 %), men langt, langt høyere enn i 2020 og 2021 (*h.h.v. 13,8 og 11,1 %*).

Det var 23 % færre utenlandske hotellgjestedøgn i 2022 enn i 2019 – målt for jan-nov. Den største delen av utenlandstrafikken kommer på sommeren (*juni-august*). De største utenlandsmarkedene for hoteller i Norge de siste årene er USA, Storbrit., Tyskland, Sverige og Danmark, og her er det forskjeller i forhold til årstid og hvor i Norge.

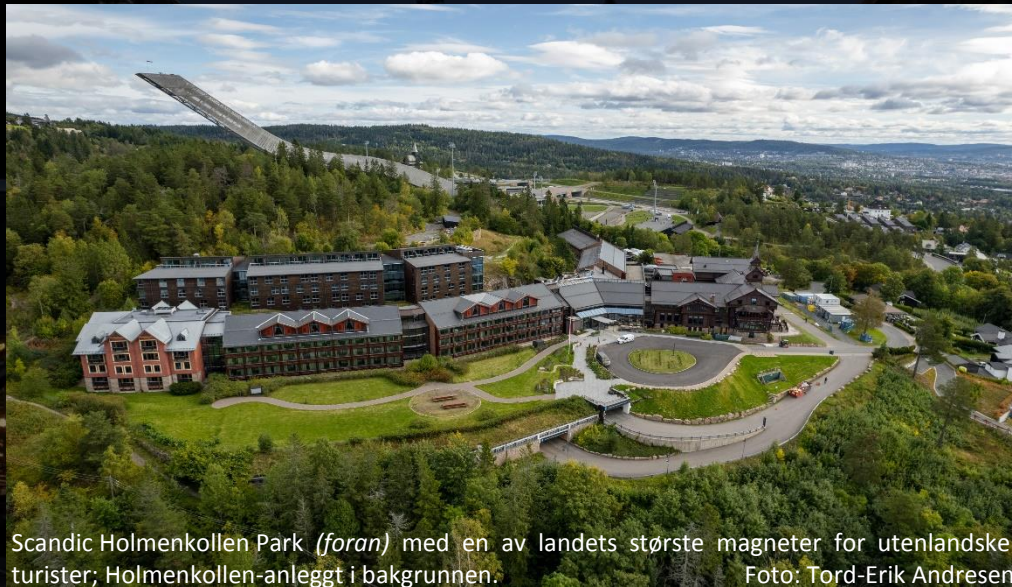
Utenlandske hotellgjester i Norge



Hotellgjestedøgn* norske hoteller 2022**



Kilde: SSB, bearb. av Wiederstrøm Hotel Consulting
(*) Gjestedøgn er ant. gjester/døgn
(**) Eksklusiv desember



Scandic Holmenkollen Park (*foran*) med en av landets største magneter for utenlandske turister; Holmenkollen-anlegget i bakgrunnen. Foto: Tord-Erik Andresen

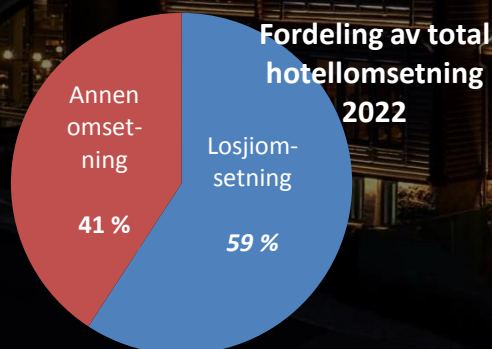
NORGE TOTALT – TOTALOMSETNING

Etter fire sider med SSB-data, er nå Benchmarking Alliance igjen vår kilde når vi nå skal se litt på totalomsetning. For hotellene er dette, foruten losji (*hotellrom*), poster som salg av mat og drikke, konferanserom, SPA-behandlinger m.m.

Vi ser her på hele det norske utvalget hoteller som rapporterer totaldata til Benchmarking Alliance, her representert med rundt 45 000 rom, altså færre enn de som rapporterer bare losjidata (*61 000 rom*).

Det er en mengde nøkkeltall man kan hente ut fra totalomsetningsbasen, for i tillegg til at all omsetning er med, regner man på antall senger, kvadratmeter og gjester.

Her følger noen funn fra år 2022:



Fotos fra Scandic Holmenkollen Park

Foto: Tord-Erik Andresen

Kilde: Benchmarking Alliance, bearbejdet av Wiederström Hotel Consulting
Gjelder norske hoteller med til sammen 45 000 rom og 97 000 senger.

2022:

TRevPAR (*total omsetning eks. MVA per tilgjengelige rom*) var 1 180, +17,8 % fra 2019
RevPAR (*losjiinntekt eks. MVA per tilgjengelig rom*) for dette utvalget var 698.

Beleggsprosenten på sengene var 37,9 %, som er ned 9,9 % fra 2019. Den var høyest på lørdager (50,8 %) og fredager (47,3 %).

Total omsetning per kvadratmeter er da også høyest på lørdager.

Total omsetning per gjest (TRevPG) er høyest på torsdager.

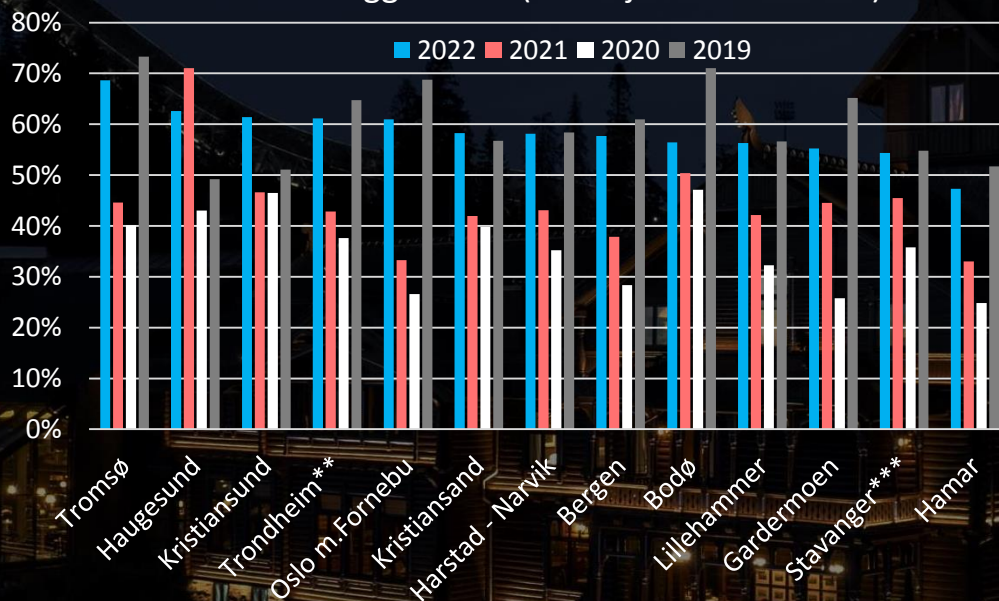
NORSKE STORBYER – HOTELLROMBELEGG

Som vi så i de totale tallene for Norge på side 8, var det beleggsnedgang på hotellene fra 2019 til 2022, og vekst fra 2021 og 2020. Fordelt på hver enkelt storby, ser vi det samme mønsteret. Selv Tromsø, som vi ser

topper beleggsstatistikken for 2022 klart, er det fall fra 2019. Faktisk er det kun i tre byer på oversikten til Benchmarking Alliance at 2022 overgår 2019. I to av disse; Haugesund og Kristiansund, svinger

det «alltid» mye og utviklingen går ofte i motsatt retning enn i de øvrige. Beleggsutvikling er ikke alltid lik utvikling i antall solgte rom. Seks av 13 byer har økning i antall solgte rom fra 2019, men for tre av disse økte romkapasiteten mer.

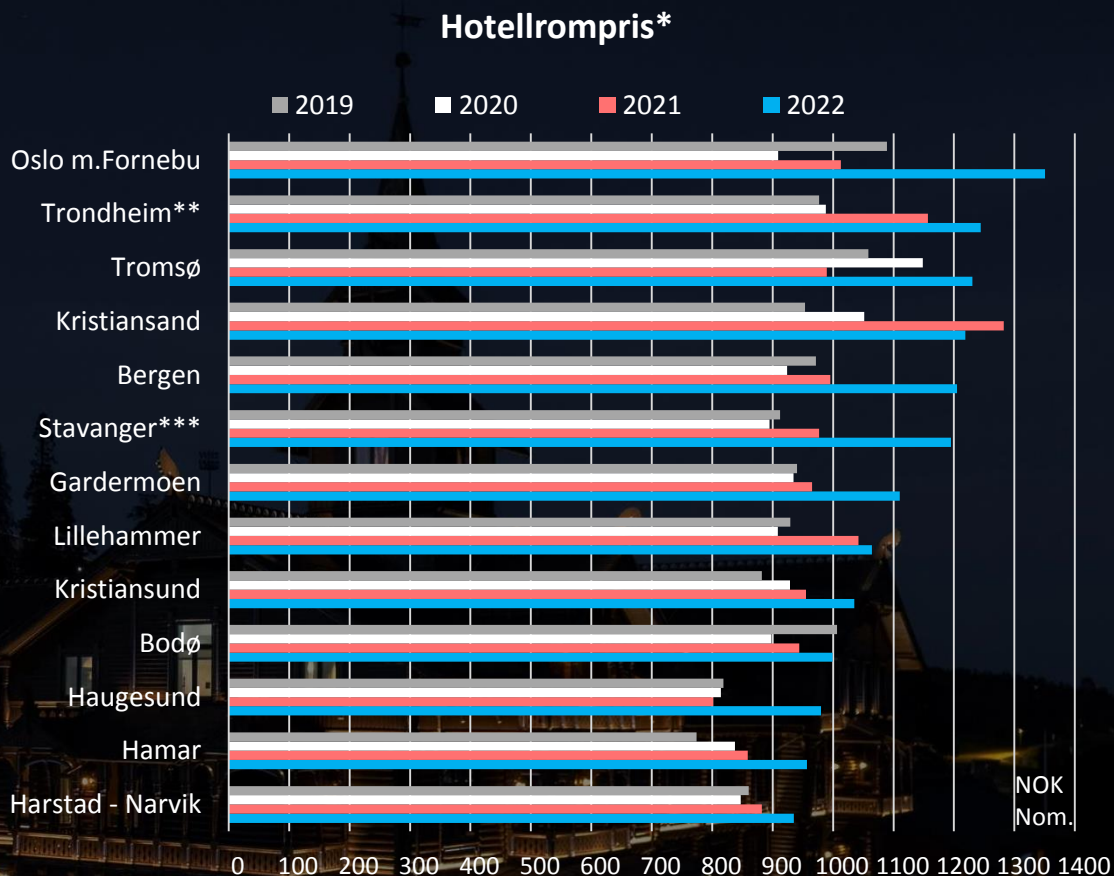
Hotellrombelegg* hele år (f.o.m. jan. - t.o.m. des.)



Kilde: Benchmarking Alliance, bearbejdet av Wiederstrøm Hotel Consulting (*) Rombelegg er antall belagte rom i prosent av ant. tilgjengelige rom
(**) Trondheim er inklusiv flyplass (Stjørdal) (***) Stavanger er inkl. Sola og Sandnes Scandic Holmenkollen Park, foto: Tord-Erik Andresen

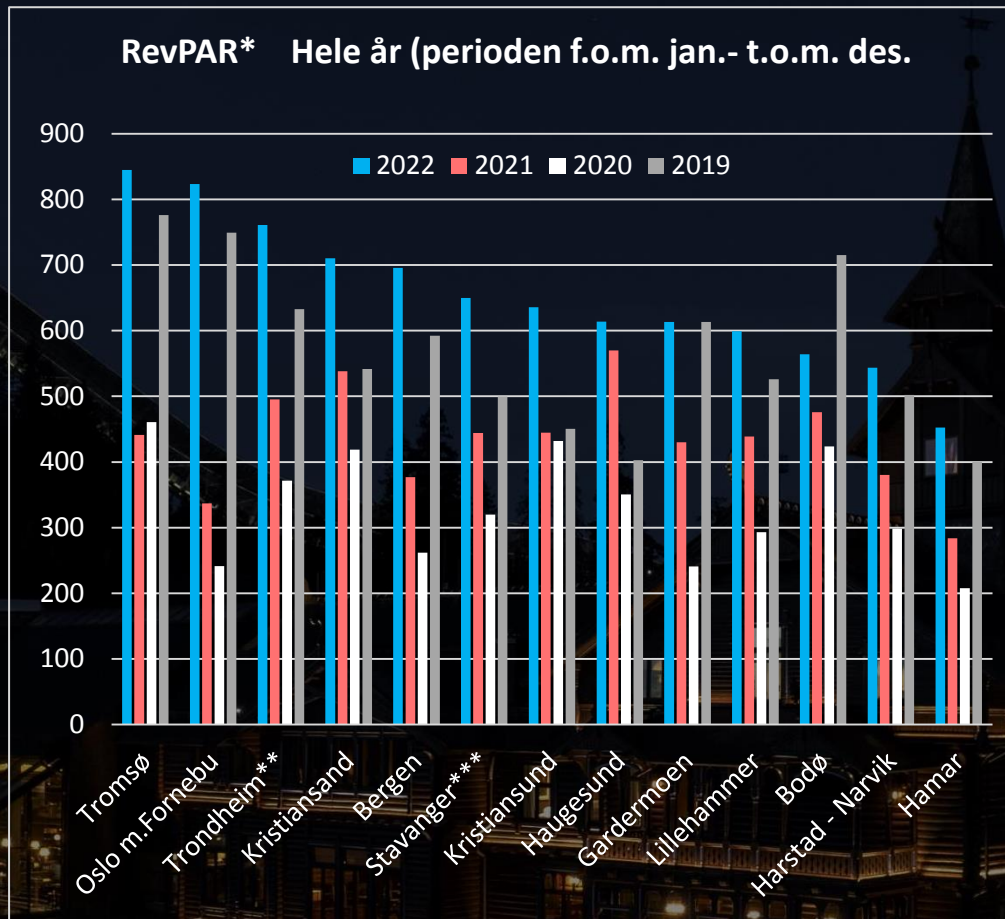
NORSKE STORBYER – HOTELLROMPRIS

Det er romprisene som har «reddet» hotellene de siste årene, og i 2022 var veksten formidabel både målt mot 2021 og 2019. På side 8 kan vi se prisstigningen for hele det norske utvalget hoteller samlet i fjor, og i diagrammet her på siden er veksten per storby illustrert. Alle byer har hatt prisvekst nominelt både fra 2019 og 2021, med unntak av Kristiansand (fra 2021 som inneholdt en strålende sommer for Sørlandet) og Bodø (fra 2019 p.g.a. enorm kapasitetsvekst).



Kilde: Benchmarking Alliance, bearbejdet av Wiederström Hotel Consulting (*) Hotellrompris er losjiinntekt eks kl.MVA per belagt rom. Nominelt (**) Trondheim er inklusiv flyplass (Stjørdal) Scandic Holmenkollen Park, foto: Tord-Erik Andresen (***) Stavanger er inkl. Sola og Sandnes

NORSKE STORBYER – REVPAR



Kilde: Benchmarking Alliance, bearbejdet av Wiederström Hotel Consulting

(*) RevPAR (Revenue per available room) er lønsmetning eks. MVA per tilgjengelige rom

(**) Trondheim er inklusiv flyplass (Stjørdal)

(***) Stavanger er inkl. Sola og Sandnes

RevPAR blir på sett og vis produktet av rombelegg og rompris, og er derfor et viktig måltall. Spesielt er utviklingen fra 2019 viktig, for det året var normalt (og for øvrig meget godt). Vi så på side 15 at beleggsgnedgangen fra 2019 var betydelig i en del byer, men på forrige side fremgikk det at romprisutviklingen (her: Vekst) var prosentvis større enn beleggsgnedgangen nær sagt over alt. Dermed steg RevPAR, og det også gjennomgående i takt med eller over veksten i konsumprisindeksen for perioden. Bodø er unntaket, for der sank faktisk romprisene ørlite i tillegg til at rombelegget sank kraftig «grunnet» voldsom kapasitetsvekst. Dermed sank RevPAR med 21,1 %. For øvrig er Gardermoen's RevPAR nominelt uendret fra 2019 til 2022, hvilket betyr en reell nedgang. Best RevPAR-utvikling fra 2019, utenom «jojo»-ene Hauge-sund (+52,5 %) og Kristiansund (+41,1 %) har Kristiansand (+31,2 %) og Stavanger (+30 %).

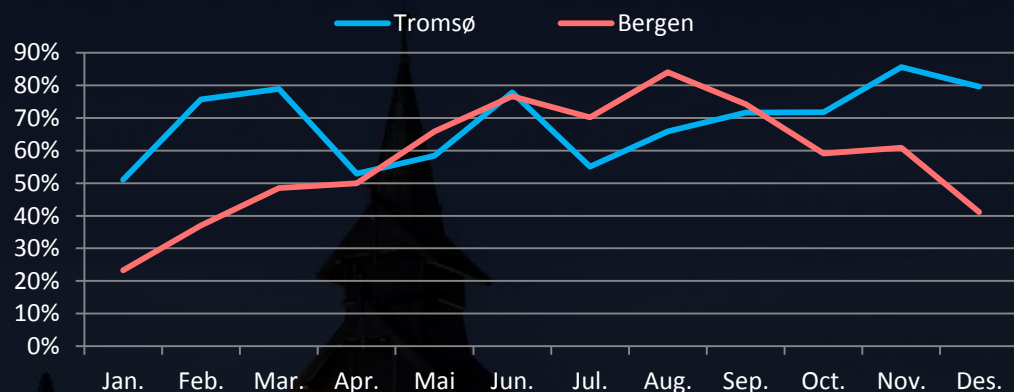
Alle 13 har RevPAR-vekst fra 2021.

NORSKE STORBYER – ROMBELEGG OG ROMPRISER PER MÅNED

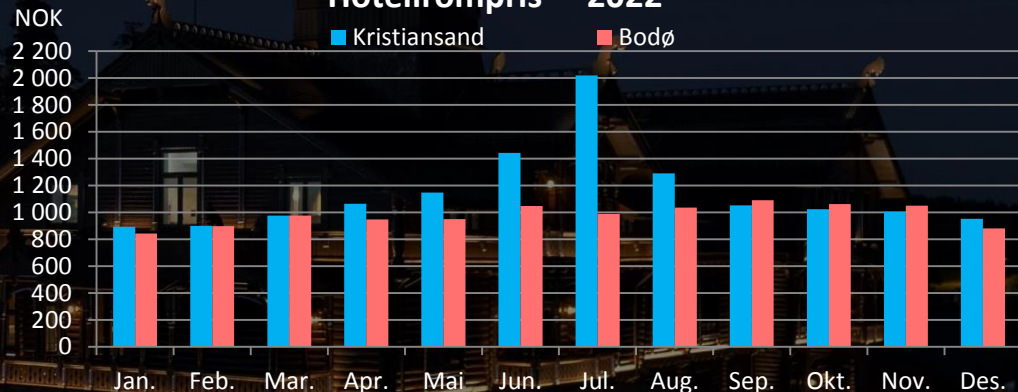
Selv om mange norske storbyer har ganske likt rombelegg på årsbasis, er variasjonene store fra måned til måned. Tromsø har høye beleggsnivåer på vinteren mens Bergen har sine topper på sommeren, se linjediagram. Og mens Bodø hadde forholdsvis jevnt romprisnivå gjennom 2022 har Kristiansand betydelig høyere sommerpriser enn i resten av året, se stolpediagram.

2022		Høyest rom- pris** i NOK	Høyest rom- belegg* i %
Jan.	Tromsø	1 246	Haugesund 78,1
Feb.	Tromsø	1 309	Haugesund 86,7
Mar.	Tromsø	1 239	Tromsø 79,0
Apr.	Oslo***	1 294	Kristiansund 63,0
Mai	Oslo***	1 381	Oslo*** 70,6
Jun.	Oslo***	1 578	Kristiansund 83,2
Jul.	Kristiansand	2 018	Lillehammer 87,1
Aug.	Tr.heim****	1 500	Bergen 84,0
Sep.	Oslo***	1 491	Gardermoen 76,6
Okt.	Oslo***	1 389	Tromsø 72,6
Nov.	Tromsø	1 425	Tromsø 86,3
Des.	Oslo***	1 351	Tromsø 86,7

Hotellrombelegg* 2022



Hotellrompris** 2022



Kilde: Benchmarking Alliance, bearbejdet av Wiederstrøm Hotel Consulting

(*) Hotellrombelegg er antall belagte rom i prosent av antall tilgjengelige rom

(**) Hotellrompris er losjiinntekt eks. MVA per belagte rom (***) Oslo er inkl. Fornebu

(****) Trondheim er inklusiv flyplass (Stjørdal)

NORSKE STORBYER – ROMBELEGG OG ROMPRISER PER UKEDAG

I og med at hotellene rapporterer inn daglige tall, for daglig benchmarking, gir databasen til Benchmarking Alliance oss unike muligheter for datauttrekk. For eksempel kan vi se hvordan bl.a. belegg og priser i snitt per ukedag ligger i nivå i de perioder vi ønsker å måle.

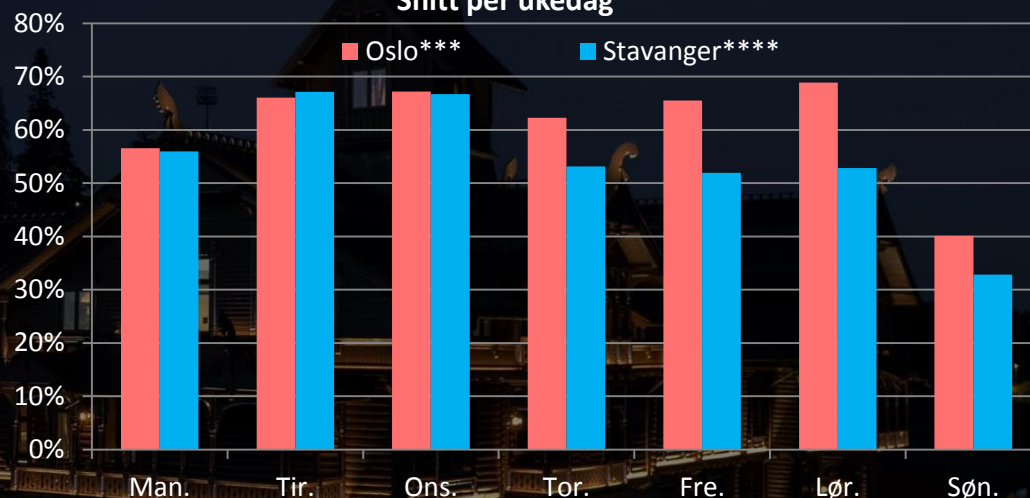
I stolpediagrammet ser vi at hotellene i Stavanger og Oslo har ganske likt gjennomsnittlig rombelegg på mandager, tirsdager og onsdager, mens hovedstaden med bl.a. alle sine kulturtilbud drar fra i helgene. Når vi er i stand til å lese av nivåer per ukedag, kan vi selvfølgelig måle utviklingen i de samme tallene.



Dette setter oss i bedre stand til å analysere og kanskje forklare hvorfor tallene går den veien de gjør. På side 15 fremgår det at Oslo er blant byene som har hatt størst fall i rombelegg fra 2019 til 2022. Går vi

ned i detaljene finner vi at belegget faller mest på mandager og tirsdager og minst på fredager, lørdager og søndager. Det hører med til historien at romkapasiteten i Oslo har økt betydelig i løpet av perioden 2019-2022.

Hotellrombelegg* 2022
Snitt per ukedag



Kilde: Benchmarking Alliance, bearbejdet av Wiederstrøm Hotel Consulting
(*) Hotellrombelegg er antall belagte rom i prosent av antall tilgjengelige rom
(***) Oslo er inklusiv Fornebu
(****) Stavanger er inklusiv Sola og Sandnes

NORSKE STORBYER – ROMBELEGG OG ROMPRISER PER DAG

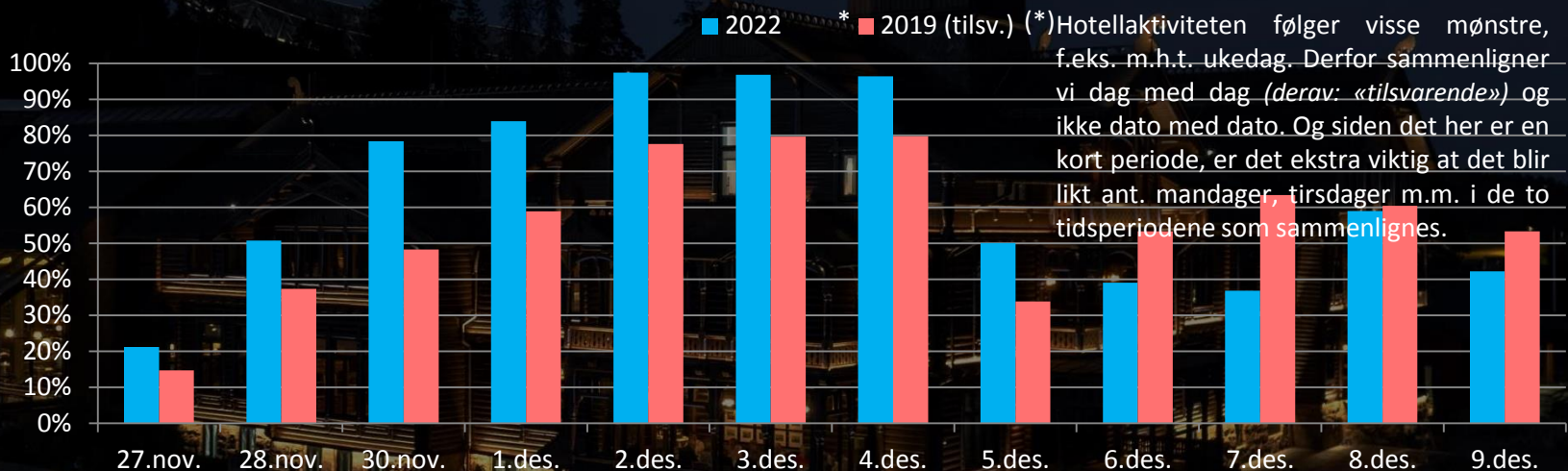
Daglige data gir oss ikke bare mulighet til å beregne snitt per uke-dag (*se forrige side*), men å faktisk måle nøkkeltall for hver enkelt dag i året. For eksempel kan hotellene som deltar i databasen til Benchmarking Alliance se hvilke priser som ble oppnådd i sitt marked (*f.eks. by*) eller i sin selvvalgte gruppe med konkurrenter, og dermed kunne

benchmarke egne tall. Man kan også få oppgitt rombelegg per dag i en valgt periode og et valgt marked, som illustrert i grafikken under. Der har vi kjørt ut data for en 12-dagers periode samlet for hotellene på Lillehammer. Det kan være grunn til å tro at det høye rombelegget 2.-4. desember har sammenheng med World Cup i

i kombinert i området, selv om dette ellers er en julebordhelg.

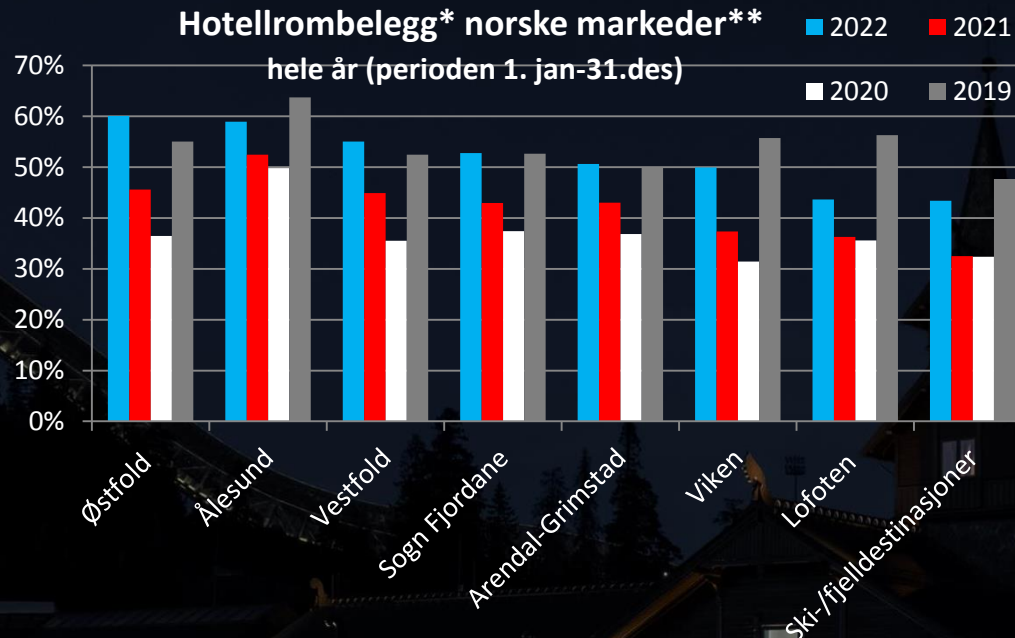
En annen mulighet som åpner seg er å måle antall fulle dager på hotell i en ønsket periode. Tromsø, som hadde høyest rombelegg totalt i 2022 blant de 13 største markedene, med 68,7 %, hadde i 38 dager et snittbelegget som oversteg 90 %. Den høyeste verdien var 98,4 % og den ble målt 8. november.

Hotellrombelegg* Lillehammer, dag for dag



Kilde: Benchmarking Alliance, bearb. av Wiederström Hotel Consulting (*) Hotellrombelegg er ant. belagte rom i prosent av ant. tilgjengelige rom

ANDRE NORSKE MARKEDER - HOTELLROMBELEGG



Les om antall rom og geografi i fotnotene til høyre.

Belegget i 2022 er mye lavere enn i storbyene. Beleggsutviklingen de fire årene er gjenkjennelig fra tilsvarende for storbyene, men veksten fra 2021 til 2022 er stort sett lavere for disse markedene enn for storbyene. Dessuten; fallet fra 2019 til 2020 var noe mindre enn i storbyene.



Hotelloversikten – Årsrapport 2022

Kilde: Benchmarking Alliance, bearbeidet av Wiederstrøm Hotel Consulting
(*) Rombelegg er antall solgte rom i prosent av antall tilgjengelige rom. Sortert etter 2022-nivå.

(**) Representasjon:

Benchmarking Alliance har desidert best «dekning» i storbyene, men har også tilstrekkelig representasjon i andre byer og steder til at man kan få frem interessante tall. Noen av disse stedene inngår i flere av markedene, eks. Østfold og Viken.

Arendal-Grimstad: Hoteller med i alt ca. 400 rom

Lofoten: Hoteller med til sammen drøyt 800 rom, beliggende i Svolvær, Henningsvær, Leknes m.m.

Ski-/fjell-dest.: Hoteller med knapt 2 500 rom, beliggende på Geilo, Hemsedal, Trysil, Voss, Gudbrandsdalen m.m.

Sogn og Fjordane: Hoteller med i alt knapt 900 rom, beliggende i Førde, Florø, Sogndal m.m.

Vestfold: Hoteller med drøyt 2 000 rom, beliggende i Sandefjord, Horten, Tønsberg, Skien m.m.

Viken: 6 000 rom på hoteller bl.a. beliggende i Drammen, Asker, Bærum, Kongsb. og Lillestrøm

Østfold: Hoteller med totalt over 1 000 rom, beliggende i Halden, Fr. stad, Sarpsborg, Moss m.m.

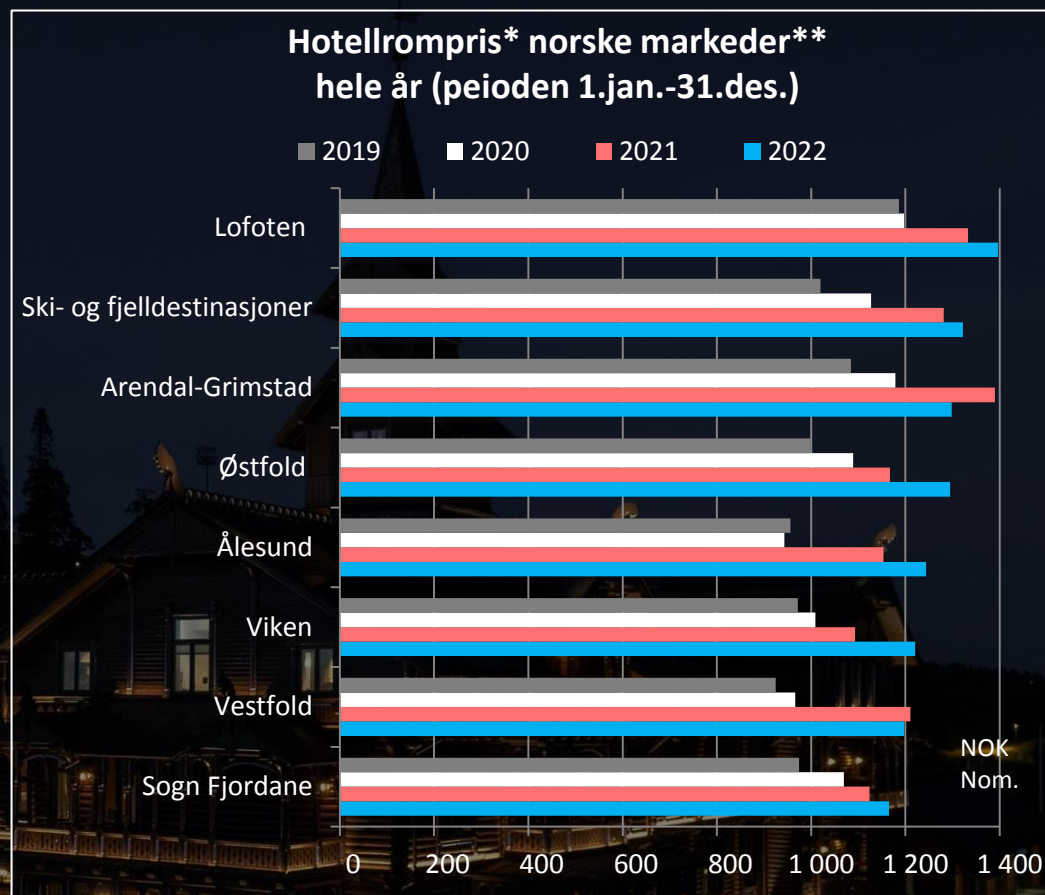
Ålesund: Hoteller med knapt 800 rom

FOTO

Rømskog Spa & Resort, foto: Peter Wiederstrøm. Dette hotellet ligger i Viken fylke i gamle Østfold.

ANDRE NORSKE MARKEDER - HOTELLROMPRISER

Vi tar her for oss de samme åtte markedene som på forrige side der også geografisk avgrensing og antall rom oppgis. Det mest bemerkelsesverdige er kan hende at prisene har økt gjennom nær sagt hele pandemien (*i flere storbyer falt prisene fra 2019 til 2020*). Videre er prisene her klart høyere enn i storbyene hvis vi ser på enkelt-markeder (*Ikke vektet etter størrelse*). Prisene her steg mer fra 2019 og mindre fra 2022, i forhold til det de gjorde for storbyene.



Kilde: Benchmarking Alliance, bearbejdet av Wiederstrøm Hotel Consulting (*) Hotellrompris er losjiinntekt eks .MVA per belagt rom (**) Antall hotellrom og geografisk avgrensing , se fot-noter på forrige side.
FOTO: Fra Son SPA, foto: Peter Wiederstrøm

NORDISKE OG BALTISKE BYER – REVPAR-UTVIKLING

Vi tar utgangspunkt i RevPAR i 2022 (samlet for perioden 1/1 – 31/12-22), og den sammenlignes med tilsvarende for 2019. Alle kroneverdier er i NOK, og de er nominelle. De er altså ikke justert for generell prisutvikling. I og med at verdiene er i

NOK, spiller valutakursutvikling inn. De nordiske (og de to baltiske) hovedstedene og større markeder har svakere RevPAR-utvikling fra 2019 til 2022 enn de(n) norske.

Kilde: Benchmarking Alliance, bearbeidet av Wiederström Hotel Consulting.

(*) RevPAR er losjioinsetning eks. MVA per tilgjengelige rom.

(**) Trondheim er inkl. flyplass (Stjørdal)

(***) Stavanger er inkl. Sola og Sandnes

TROMSØ NOK 844 + 9 %

BODØ NOK 564 - 21 %

TRONDHEIM** NOK 761 + 20 %

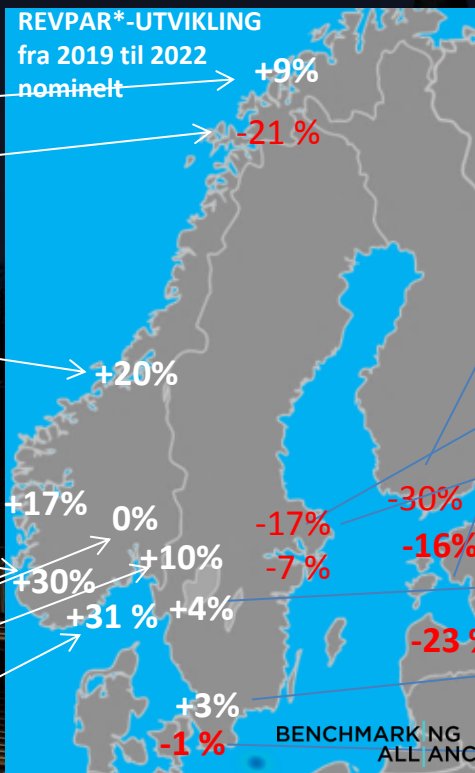
BERGEN NOK 696 + 17 %

STAVANGER*** NOK 650 + 30 %

GÅRDERMOEN NOK 613 0 %

OSLO m. Fornebu NOK 823 + 10 %

KRISTIANSAND NOK 710 + 31 %



OBS! I TIDLIGERE RAPPORTER HAR EN DEL AV DISSE UTENLANDSKE BYENE BLITT OPPGITT MED VERDIER FOR SENTRALE OMRÅDER OG IKKE HELE BYEN. NIVÅENE I SENTRALE DELER AV EN BY ER SOM OFTEST LANGT HØYERE ENN OMKRING.

HELSINKI NOK 503 - 30 %

TALLIN NOK 460 - 16 %

ARLANDA NOK 608 - 17 %

STOCKHOLM NOK 705 - 7 %

GÖTEBORG NOK 778 + 4 %

RIGA NOK 362 - 23 %

MALMØ NOK 402 + 3 %

KØBENHAVN NOK 828 - 1 %

+ betyr vekst fra 2019, - betyr nedgang fra 2019, nominelt.

DIVERSE - 12 MÅNEDERS FORHÅNDSBOOKING

Benchmarking Alliance (BA) tilbyr OTB («On the Books») som viser innbooking 12 måneder frem i tid for et marked. Den viser (med fargehenvvisning til kolonne-overskriften i eksempelet i tabellen):

- Innbooking per nå (i rombelegg) på den valgte måneden (i år)
- Innbooking på den samme måneden, for én måned siden (forrige måned)
- På bakgrunn av de to foregående punktene får man oppgitt **pick up** (netto innbooking) siste måned
- Innbooking på tilsv. måned ifjor som den valgte, for 1 år siden
- Endring fra booking-status for ett år siden og til nå (+ / -)
- Faktisk rombelegg på tilsvarende måned året før (Faktisk ifjor)

Tabellen (til h.) er kjørt ut primo januar 2023. Den viser følgende for juli 2023: 24 % innbooket, mot 21 % innbooket for 1 mnd siden. Dette er opp 3 prosentpoeng. For ett år siden var inn-bookingen for juli 2022 20 %,

altså 19 % høyere i år. Juli i 2022 endte på 61 %.

Tallene er usikre bl.a. fordi det er lave nivåer og til dels lang tid i forkant.

Til slutt ser vi fremover i tid for noen storbyer:

Seks av de syv stormarkedene vi har tall fra (Oslo, Bergen, Stv., Tr.h., Tromsø, og Kr.sand) har samlet sett høyere innbooking 12 mnd frem i tid enn de hadde på samme tid for et år siden (for 2022). For Gardermoen er status den samme. For de syv byene er det store forskjeller fra måned til måned.

Utvalg hoteller på Vestlandet**		Rombelegg:			Rombelegg	
Måned		Forrige måned		Faktisk i fjor		Faktisk i fjor
		I år	Pickup	I fjor	+/-	
2023 - Januar		14%	7%	7%	13%	31%
2023 - Februar		8%	5%	3%	11%	42%
2023 - Mars		9%	8%	1%	14%	51%
2023 - April		7%	6%	1%	8%	45%
2023 - Mai		10%	9%	1%	11%	55%
2023 - Juni		23%	21%	2%	24%	71%
2023 - Juli		24%	21%	3%	20%	61%
2023 - August		25%	23%	2%	21%	68%
2023 - September		9%	9%	1%	11%	60%
2023 - Oktober		2%	2%	0%	3%	49%
2023 - November		2%	2%	0%	3%	49%
2023 - Desember		1%	0%	1%	2%	26%
Perioden samlet		11%	10%	1%	12%	51%

Kilde: Benchmarking Alliance, bearbejdet av Wiederström Hotel Consulting

(*) Rombelegg er antall belagte rom i prosent av antall tilgjengelige rom

(**) Beliggende i byer og tettsteder på Vestlandet, utenom Bergen, Molde og Stavanger

ABOUT BENCHMARKING ALLIANCE

Benchmarking Alliance is a Swedish company providing web based survey systems for comparison of KPI:s (benchmarking) and other market data within the hospitality industry.

Established in 2010 by professionals from hotel revenue management, web based systems, and competition law, Benchmarking Alliance has from the start been dedicated to providing improved services, data and KPIs to aid customers in analyzing their market environment.



BA's benchmarking platform is web based and designed to be user friendly

Benchmarking Data and KPI:s

Hotel | Trends & Hotel | Trends +

Data: Sold rooms, room rev, tot rev, guests

KPIs: RevPAR, Occ, ADR, RevPG, TRevPAS

Conference | Trends

Data: Sold area, conf rev, conf delegates

KPIs: TCRevPAS, TCRevPD

Restaurant | Trends

Data: F&B rev, guests

KPIs: RevPASH, RevPG, Seat Turns

On-the-Books

Data: Sold rooms On-the-Books

KPIs: Occupancy On-the-Books

The leading provider of benchmarking services and market data for the Nordic and Baltic hospitality industry

Benchmarking Alliance Nordic AB

556814-1542

Box 381

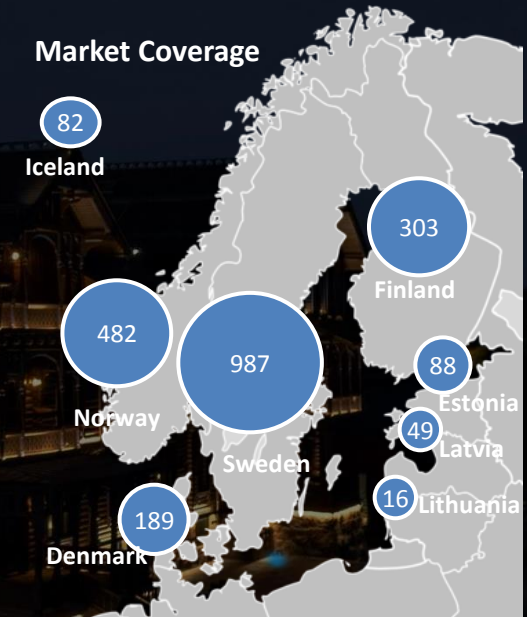
101 27 Stockholm, Sweden

info@benchmarkingalliance.com

www.benchmarkingalliance.com

Market Coverage

Market Coverage



HOTELLOVERSIKTEN

Formålet med Hotelloversikten er å tilby fersk hotellstatistikk, både mer omfattende med helårs, halvårs og kvart.-rapporter (1. og 3. kv.) og de

enklere månedsoversiktene. For bransjefolk er dette relevant info og det er relativt lettfattelig. Men for å gjøre stoffet mer tilgjengelig for alle

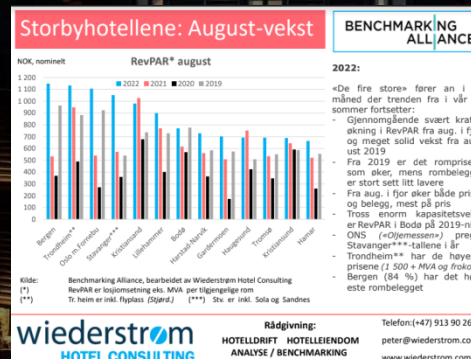
andre, blir nøkkel-begreper grundig forklart i starten av rapportene. Det gis også en del bakgrunnsstoff om hotell-bransjen, samt spesialtema innimellom.

hotelloversikten.no

Med data fra Benchmarking Alliance



Man finner helårs-, halvårs- og kvartals-rapporter (eks. til v.), enkle månedsoversikter (under) de siste årene, samt enkelte rapporter fra årene innen pandemien (til h.). Alt fritt tilgjengelig. Evt. øvrig data kan skaffes.



Desember og
år 2019
i storbyene

Benchmarking
hotell, restaurant og konferanse

Oslo 31. januar 2020

wiederstrom
HOTEL CONSULTING

BENCHMARKING
ALLIANCE

WIEDERSTRØM HOTEL CONSULTING / PETER WIEDERSTRØM

Wiederstrøm Hotel Consulting jobber innen følgende tre hovedområder:

Hotelleiendom Feasibility studies, leietakersøk, søk etter kjøper, verdivurderinger

Hotelldrift Management for hire, driftsoppfølging, driftsanalyse, rekruttering

Analyse/ Statistikk med mere Markedsrapporter, pipeline-oversikter og andre rapporter ([klikk](#))
PR-/mediebistand og spørreundersøkelser.

Peter Wiederstrøm

+ 47 913 90 269

peter@
wiederstrom.com

wiederstrom.com



Jeg er utdannet siviløkonom fra NHH. Jeg har lang operativ hotellerfaring, bl.a. som direktør for hoteller i Skandinavia.

De siste 20 årene har jeg jobbet som rådgiver innen hotell, med oppdrag som management for hire (hotell-dir.), rekruttering og utarbeidelse av markedsrapporter, etableringsstudier m.m. Kundeeksempler til v. Jeg er også [skribent](#) i bransjebladet Reiseliv1 (*tidligere HRR*).



Følgende tre er nære samarbeidspartnere:

BENCHMARKING
ALLIANCE

