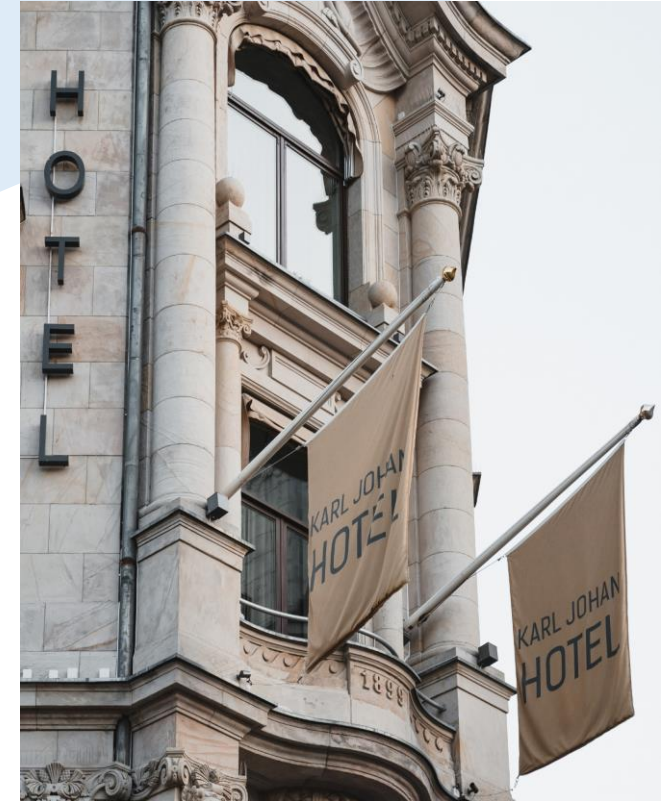




Hotelloversikten Årsrapport 2025

med
4. kvartal og desember

Januar 2026



INNHOLDSFORTEGNELSE

Innledning og forord	3
Sammendrag	4
Definisjoner og forklaringer	5-6
Utbredelse av hotellrom i Norge	7

NORGE	8
År 2025	
Losjionsetning: RevPAR, rompris og belegg, historisk	9
Utvikling måned for måned gjennom året	10
Ukedagssnitt	11
Gjestedøgn fordelt på ferie, konferanse og yrke og på nordmenn og utlendinger	12
Totalomsetning og gjestedata	14
Rangering av hoteller - kåringer m.m.	15-17
Desember og 4.kvartal	19



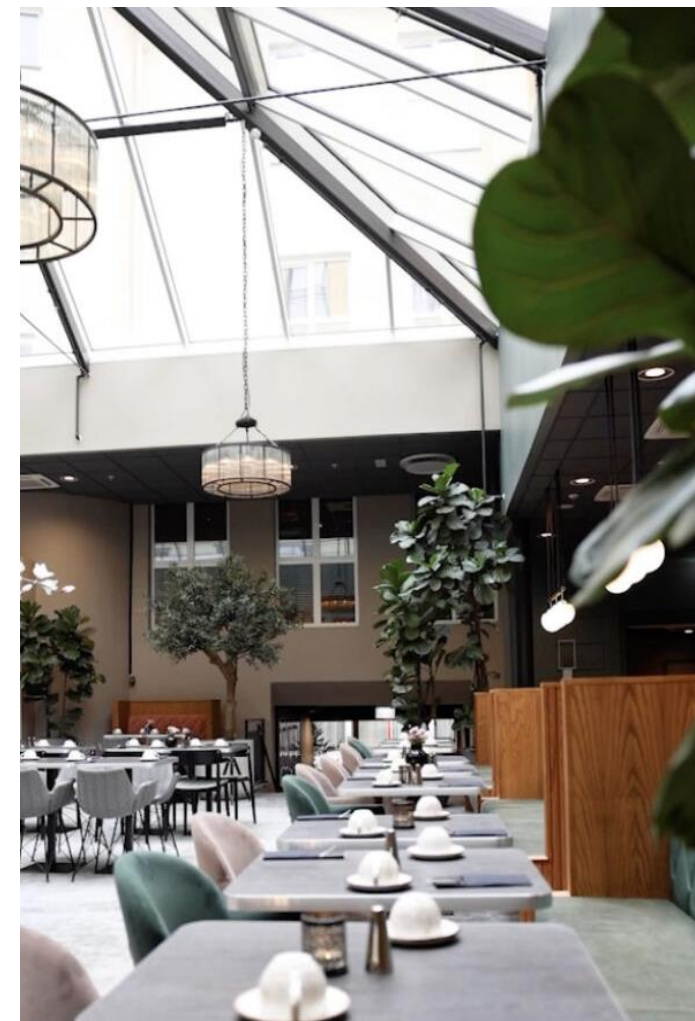
NORSKE BYER	20
År 2025	
Losjionsetning: RevPAR, rompris og rombelegg	21-22
Hotell-driftskostnader	23
Pressen om norske byer	25
2026: Forhåndsbooking	26

ANDRE NORSKE MARKEDER	27
År 2025	
Losjionsetning: RevPAR, rompris og rombelegg	28

NORDEN/SKANDINAVIA	29
År 2025	
Norden (og Baltikum) - RevPAR-nivå og utvikling	30
Hotelleiendom: Hotelltransaksjoner i Skandinavia	31

VEDLEGG	32
Karl Johan Hotel	33
Wiederstrøm Hotel Consulting	34
Benchmarking Alliance	35
Hotelloversikten	36
Disclaimer	37

Der ikke annet er nevnt, er foto hentet fra hjemmesidene til Karl Johan Hotel som driftes av Norlandia Hotel Group og eies av Eiendomsspar. Informasjon om hotellet på side 33.



INNLEDNING

I Hotelloversikten skal man, i tillegg til et øyeblikksbilde (*her: år 2025*), få innsikt i utviklingstrekk fra de siste årene - illustrert med historisk og helt fersk statistikk. Det gis bakgrunnsstoff om hotellnæringen og definisjoner og forklaringer til viktige bransjebegreper. Vi titter også litt fremover, ved hjelp av «On the Books»-data fra Benchmarking Alliance.

Mye i rapporten handler om driftsdata, og her har omsetningstall en sentral plass. Men vi ser også litt på hotell-driftskostnader, og i den forbindelse er det svært gledelig med samarbeidet med nylig 25-årsjubilant d2o, se side 23-24.

Hotellbransjen er syklikk, f.eks. gjennom året/sesongene, og vi sammenligner mest med tilsvarende året før, heller enn for eksempel forrige måned, eller sist kvartal. Siden vi denne gang primært lager en 2025-årsrapport, er det i stor grad foregående år (2024) det sammenlignes med. Noen blikk tilbake til 2023 og 2019 (*før-pandemi*) har vi også.

Som vanlig benyttes data fra Benchmarking Alliance (BA) mest. Her har stor-

byene en dominerende posisjon. Men det presenteres også tall fra andre norske markeder og byer, samt fra nordiske og baltiske hovedsteder med mer.

For å analysere utviklingen i Norge best mulig har vi også benyttet gjestedøgn-statistikk fra SSB. Disse tallene er forbundet med usikkerhet. SSB-statistikken omfatter hele den norske bransjen. Benchmarking Alliance har hoteller med rundt 70 000 rom i sin norske base og dette utgjør cirka 75 prosent av samlet norsk hotellromkapasitet.

En del av våre tall er tidligere presentert blant annet i pressen, se et bitte lite utvalg på side 25.

Noe hotelleiendomsstoff presenteres, i form av en transaksjonsoversikt fra Colliers.

Hvis det skal refereres til herværende rapport, må korrekt kreditering oppgis.

Nordre Frogner/Oslo, 29. januar 2026
Peter Wiederstrøm

FORORD

2025 har vært et sterkt år for reiselivet i store deler av Norge, og det er gledelig å se gode hotelltall.

Det er flere grunner til veksten. Under pandemien fikk nordmenn øynene opp for Norge som ferieland, og mange har beholdt Norge som førstevalg også etter at grensene åpnet. Nordmenn står fortsatt for de fleste hotellovernattingene i Norge, men vi ser en tydelig økning i antall overnattinger fra utlandet. Kronekursen trekkes ofte frem som en forklaring, men jeg tror veksten like mye handler om at Norge tilbyr et reiselivsprodukt med høy kvalitet – og at vi har mye av det turistene etterspør: plass, ro og behagelige sommertemperaturer.

Bak de gode tallene ser vi også utviklingstrekk som er viktige å merke seg. Veksten kommer særlig i ferie- og fritidsmarkedet, mens jobbreiser går ned. Pandemien endret hvordan vi reiser i jobbsammenheng: Flere møter tas digitalt, og man reiser kun for lengre samlinger og konferanser.

Selv om 2025 ble et godt hotellår, merker vi oss utflatingen vi ser i november og desember. Dette samsvarer med det vi hører fra medlemsbedriftene våre. Disse månedene har få utenlandske turister, og det synliggjør hvor svakt det norske markedet er. Både privatpersoner og bedrifter har strammere økonomi, og det begynner våre medlemsbedrifter å merke.

Skal norsk reiseliv fortsette å vokse, må vi lykkes i det internasjonale ferie- og fritidsmarkedet. Destinasjoner som ikke klarer å tiltrekke seg flere internasjonale gjester, vil trolig få det mer krevende fremover.

Oslo 29. januar 2026

Kristin Krohn Devold
Adm.dir.
NHO Reiseliv



SAMMENDRAG

Hotelloversikten på 1-2-3: Rekord-år

Nok en gang økte alle de tre hovednøkkeltallene på årsbasis til rekord-nivåer. I det norske totalutvalget endte snittprisen på NOK 1 444, rombelegget på 62,5 prosent og RevPAR på NOK 903.

RevPAR vokser stort sett solid gjennom hele året (mot 2024), men det var en «utflating» mot slutten.

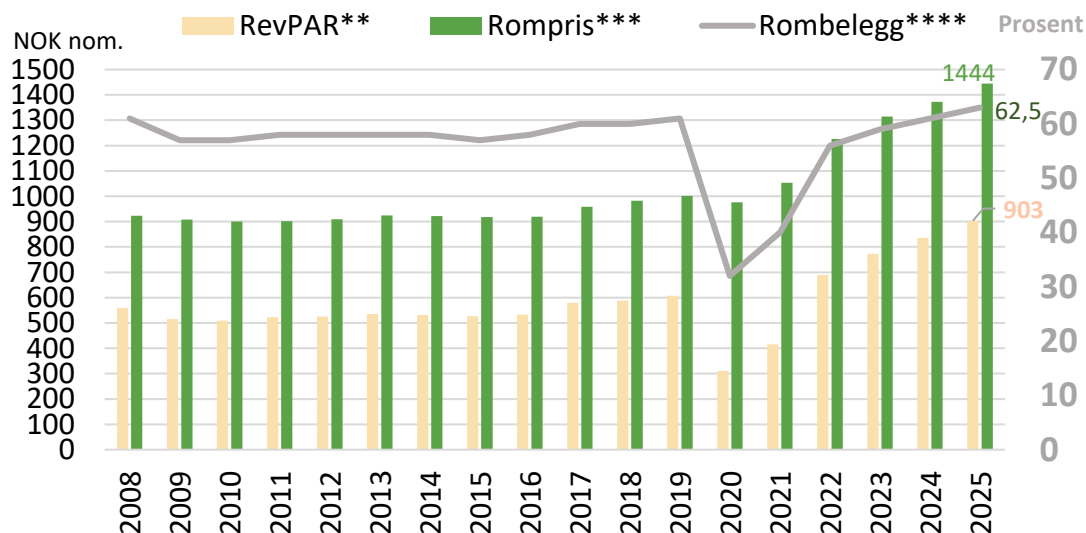
Fra SSB-tallene (for 11 måneder, desember-tall publiseres 4. februar) viser at veksten fra 2024 kommer innen ferie/fritid og fra utenlandstrafikken. Fremdeles er vi nasjonalt bak førpandemi-nivåer både innen konferanse og yrke.

Tirsdager og onsdager er fortsatt de høyest belagte dagene, men det er i helg (fredager og lørdager) at veksten fra i fjor er størst. Romprisene vokser også mest i helgene.

Rundt 64 prosent av all hotellomsetning i 2025 stammer fra losjialg.

På årsbasis var 45 prosent av hotellsengene belagt, og det er lørdagene som ligger høyest, foran fredagene.

Hotell - Rompris, rombelegg og RevPAR, årlig i Norge*



Kilde: Benchmarking Alliance, bearbeidet av Wiederstrøm Hotel Consulting (*) Utvalg norske hoteller (totalt ca. 70 000 rom i 2025. Romantallet har vokst hele veien fra 2008 (***) RevPAR er losji-omsetning eks. MVA per tilgjengelige rom. I NOK nominelt (***) Rompris er losji-omsetning eks. MVA per belagte rom. I NOK nom (****) Rombelegg er antall belagte rom i prosent av ant. tilgjengelige rom

En rekke storbyer satte rekorder, først og fremst på rompris og RevPAR. Noe minus ble det også, blant annet i nord,

med beleggssfall i Tromsø (p.g.a. kapasitetsvekst) og Bodø (fall etter kulturhovedstadsår i 2024) og i tillegg prisfall i sistnevnte. Bildet fremover er litt blandet, i alle fall når vi ser på «On the books»-data (forhåndsbooking) fra Benchmarking Alliance i de fire største byene for februar, mars og april.

Også i mange av de øvrige norske markedene var det fin vekst i 2025, og det var mest rompris-drevet.

Mye har som vanlig skjedd når det gjelder kåringer av hoteller og utmerkelser, og mest interessant er nok Michelins innføring av «nøkler» til de hotellene den kjente guiden har vurdert som de beste her til lands. Storfjord og Walaker (foto under) er de eneste med to nøkler (av tre), ytterligere 11 er blitt tildelt én nøkkel hver, mens 16 er såkalt «selected».



Drift: Personalkostnader (som andel av omsetning) faller fortsatt på de norske hotellene som inngår i d2o sin PMI.

Eiendom: CapMan/Midstar-handelen førte til at 2025 ble et år med mange hotelltransaksjoner i Norden.

Mer om Norden: Det var også uvanlig mange «sorte tall» for RevPAR-utvikling i nordiske byer sist år.

DEFINISJONER OG FORKLARINGER

HVA ER HOTELL?

SSB har gitt 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 avgrensninger i hva som tilbys.»

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

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. Resorter er ofte store, høystandard anlegg med konferanseavdeling, SPA og en rekke aktiviteter på og ved bygget.

Man har frittstående hoteller og kjede-hoteller, der sistnevnte kan deles inn i frivillig medlemskap og integrert i kjede. Franchise er på



den skalaen en slags mellomvariant. Mange såkalte apartments-anlegg finnes i byene, spesielt i Oslo. Å fastslå nøyaktig hvor mange hotellrom som finnes i landet er vanskelig, både fordi det er knyttet usikkerhet til gruppering av hytte- og leilighetskapasitet, samt at sesongdrift gir høyst ulik kapasitet gjennom året.



Karl Johan Hotel

SENTRALE NØKKELTALL

Kapasitetsutnyttelse oppgis ofte i beleggsprosent rom, altså andel utleide rom av romkapasiteten. Rompris er losjioemsetning eksklusiv MVA per belagte rom, det vil si at «moms» og frokost kommer utenom. RevPAR (losji-omsetning eksklusiv

MVA per tilgjengelige rom) er bl.a. rompris multiplisert med rombelegg. Et belegg på 60 prosent og en pris på 1 000. gir 600 i RevPAR ($0,6 \times 1\,000$). Ett romdøgn er ett rom leiet ut i ett døgn.

Uttrykk som solgte rom, belagte rom og utleide rom, betyr det samme. Mens romdøgn handler om rom, gjelder gjestedøgn-statistikken / overnattinger personer.

Ett gjestedøgn er én gjest i ett døgn. Et par boende i tre dager på ett rom, gir da tre romdøgn og samtidig seks gjestedøgn.

Annonser i



Ta kontakt!

peter@wiederstrom.com

DEFINISJONER OG FORKLARINGER, forts.

Gjestedøgn kan deles inn i yrke, ferie og konferanse eller i norsk-utenlandsk. De utenlandske gjestedøgnene kan deles inn etter gjestenes hjemland eller verdensdel/kontinent. Det meste av gjestedøgn-statistikken stammer fra SSB. Benchmarking Alliance har noe gjesteomsetningsdata, se for eksempel

omtale av totalomsetning per gjest på side 14.

Det er en del unøyaktigheter i hotellenes rapportering av gjestedøgn til SSB.

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 altså SSB hovedkilde.

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

BA er klar med data påfølgende dag, dette fordi systemet anvendes i hotellenes arbeid med daglig revenue management.

SSB har tradisjonelt publisert rundt én måned etter at den aktuelle måneden er avsluttet.



Karl Johan Hotel



UTBREDELSE AV HOTELLROM I NORGE

SSB opererer med ulikt antall hotellbedrifter gjennom året. Hoteller som stenger ned i perioder, for eksempel sesongåpne hoteller, blir i de periodene tatt bort fra beregningsgrunnlaget.

Feil i statistikken kan forekomme, og dessuten kan vi i det minste ane at definisjonen SSB har satt på «hotell», se side 5, kan bidra til feil-kategorise-

Fylke	Antall hotellrom*
Oslo	15 043
Vestland	14 038
Akershus	8 705
Trøndelag	7 879
Innlandet	7 781
Rogaland	6 498
Nordland	6 331
Buskerud	4 690
Møre og Romsd.	4 313
Troms	4 035
Agder	3 959
Vestfold	3 835
Finnmark	2 333
Telemark	2 303
Østfold	1 929
Svalbard	494

ring. I våre oppstillinger her på siden har vi lagt til grunn maksimalkapasiteten på gjesterom registrert gjennom 2025. Totalt for landet oppgis ant. hotellrom å være 93 227 som maksimalt. Kilde: SSB, presentert av Wiederstrøm Hotel Consulting (*) Basert på antall hotellrom i den måneden med høyest romkapasitet gjennom år 2025 pr. novem.

Antall hotellrom* i utvalgte markeder

Bergens regionen 7 993
Lillehammerregionen 2 404
Stavanger regionen 5 053
Oslo 15 043
Asker-Bærum 1 871
Drammensregionen 849
Sandefjord-Larvik 2 830
Arendal-Grimstad 716
Kristiansandregionen 2 158

Tromsø 2 673

Lofoten 1 267

Bodø 1 751

Trondheim 4 809

Maksimalt antall hotellrom, nasjonalt, i 2025, i de elleve første månedene, på 93 227 (i august), indikerer at det ikke var særlig vekst fra 2024. I Benchmark-



king Alliance sin base er den «nasjonale» veksten i utvalget (består av hoteller med til sammen 70 000 rom) på 1,5 prosent fra 2024 til 2025, og da for tolv måneder.

To norske hovedkilder, hotellstatistikk



Karl Johan Hotel



Norge

Benchmarking Alliance-tallene innbefatter hoteller med tilsammen rundt 70 000 rom. Flertallet er i byene, primært blant de 10-15 største, og ved stor-flyplassene. I de største byene er dekningen i tall-materialet svært god; ofte 85-95 prosent av det faktiske antallet tilgjengelig hotellrom. Data fra disse markedene vises i kommende bolk. Andre steder i landet er andelen hotellrom som er med i rapporteringen langt lavere. Tall fra disse andre markedene er tema i delen etter by-bolken. SSB opererer for øvrig med et samlet antall rom i Norge på ca. 90 000, varierende gjennom året. Benchmarking Alliance har i overkant av $\frac{3}{4}$ av dette antallet i sin data-base.

Karl Johan Hotel har 163 rom med høy standard. Noen av rommene har utsikt over sentrum av Oslo, som Karl Johans gate (til h.). Hotellet består av tre bygårder. Mer info på side 33.



Karl Johan Hotel

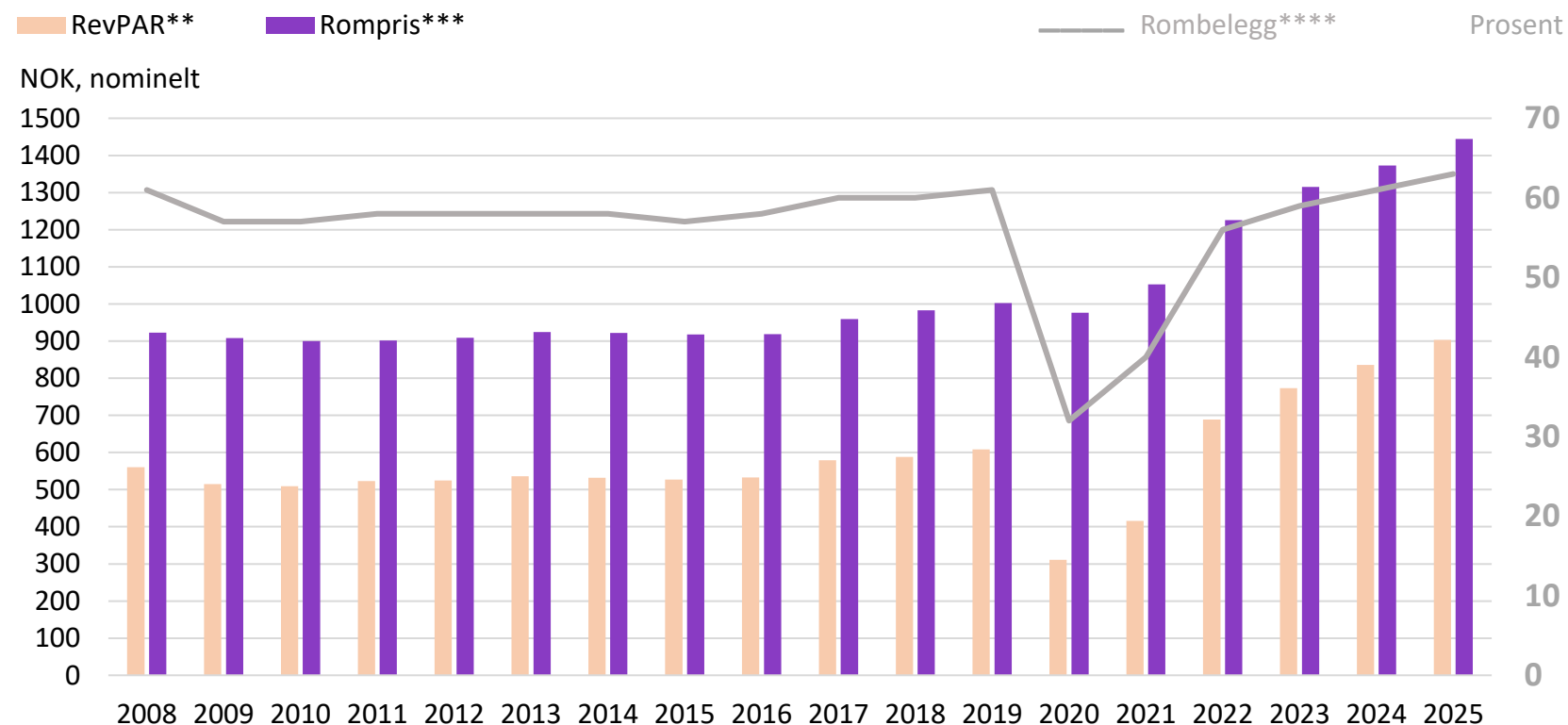
NORGE TOTALT – LOSJiomSETNING: REVPAR, ROMPRIS OG ROMBELEGG, ÅRSBASIS HISTORISK

«All time high» er mer normalen enn unntaket innen norsk hotellbransje de siste årene. Helt siden 2016/2017 har



pilene for RevPAR pekt oppover (unntatt under pandemien), først og fremst drevet av en kraftig prisvekst. Men også rombelegget har økt noe, etter vel et tiår forut med stillstand. Veksten i antall solgte rom er hele 20 prosent fra siste år før pandemien (2019) og 4 prosent fra 2024. En rompris på 1 444 kroner og et rom-belegg på 62,5 prosent, gir en RevPAR (losji-omsetning eksklusiv MVA per tilgjenge-

Hotell - Rompris, rombelegg og RevPAR, årlig i Norge*



lige rom) i 2025 på 903 kroner. Dette er de høyeste årlige verdiene, nasjonalt, som er registrert i disse målingene fra Benchmarking Alliance.

Kilde: Benchmarking Alliance, bearbeidet av Wiederstrøm Hotel Consulting (*) Utvalg norske hoteller (totalt ca. 70 000 rom i 2025. Romantallet har vokst hele veien fra 2008) (**) RevPAR er losji-omsetning eks. MVA per

tilgjengelige rom. I NOK nominelt (***) Rompris er losji-omsetning eks. MVA per belagte rom. I NOK nom (****) Rombelegg er antall belagte rom i prosent av ant. tilgjengelige rom

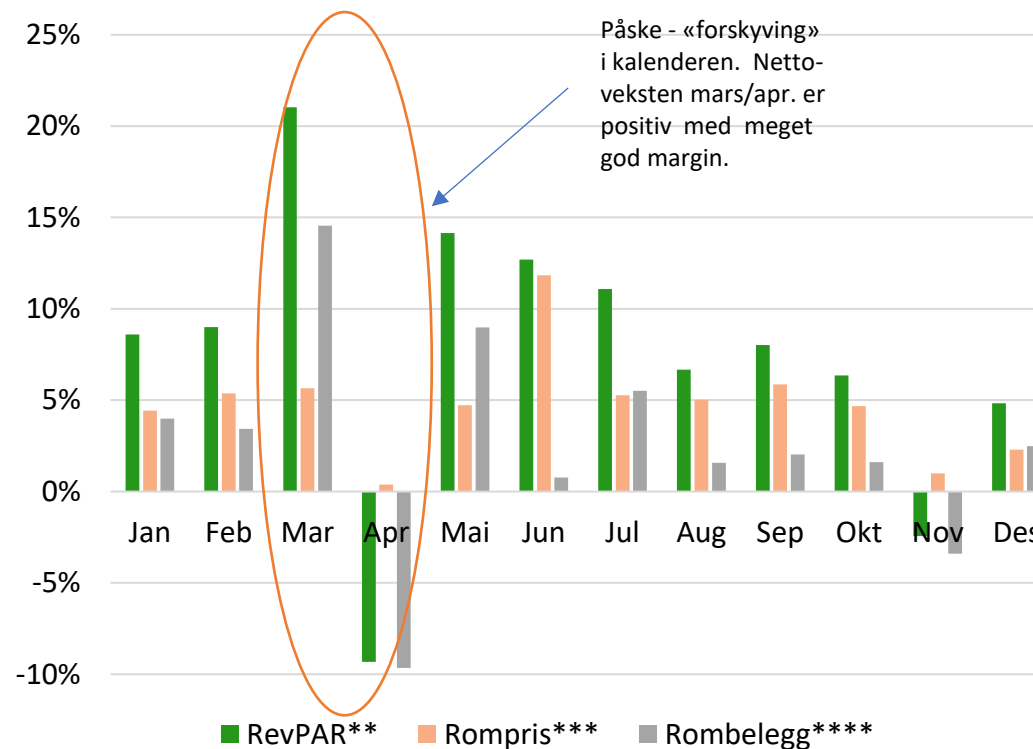
UTVIKLING MÅNED FOR MÅNED GJENNOM ÅRET

Med vekst både i RevPAR, rompris og rombelegg totalt for år 2025, se grafikk på forrige side, blir det mye pluss-tall når vi tittet måned for måned som her på siden.

«Justerer» vi for ulik påske (som falt på april i 2025 og i mars i 2024), slik at vi nærmest tar snittet av mars- og april-søylene, ser vi følgende bilde: Solide vekst-rater på RevPAR i første kvartal og så stigende vekst frem mot sommeren. Deretter noe avtagende igjen på sensommeren og høsten, men fortsatt meget god vekst. Så kommer det et fall i november, mye takket være ugunstig ukedagsmiks. November



2025 v.s. 2024 - Norske hoteller* - utvikling



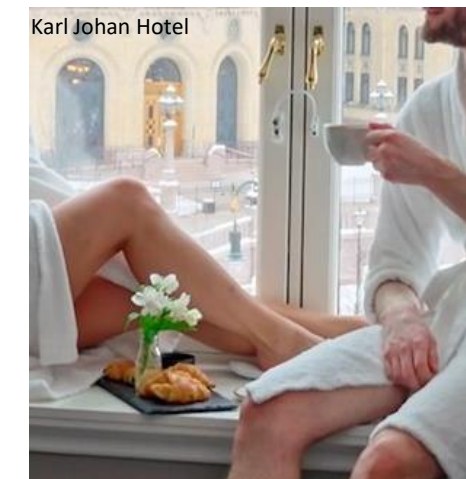
Kilde: Benchmarking Alliance, bearbeidet av Wiederstrøm Hotel Consulting (*) Utvalg norske hoteller (totalt ca. 70 000 rom i 2025. Romantallet har vokst hele veien fra 2008 (***) Rompris er losji-omsetning eks. MVA per

tilgjengelige rom. I NOK nominelt (****) Rombelegg er antall belagte rom i prosent av ant. tilgjengelige rom Her er alle tre uttrykt i vekst fra tilsvar. i 2024

og desember slått sammen, gir et annet bilde enn for resten av året, uten at det per nå kan kalles et trendskifte.

Det er utviklingen i romprisene som leder an i veksten total sett (+5,1 prosent nominelt), mens rombelegget vokser med 2,5 prosent.

Veksten i antall solgte rom fra 2024 til 2025 var på 4 prosent.



NORGE TOTALT – UKEDAGSSNITT I 2025

Med data fra Benchmarking Alliance har man unike muligheter for tall-uttrekk. Daglig innrapportering betyr at den kjører uttrekk med daglige tall, hvilket gjør at man både kan måle gjennomsnitt per ukedag og en enkelt dag eller utvalgt periode. Noen eksempler følger her på siden (*snitt per ukedag*).

Et «klassisk» ukedagssnitt for rombelegg finner vi i diagrammet til venstre: Søndag er svakest, tirsdager og onsdager på topp, samt fredager og lørdager som overgår mandager og torsdager. Rompris

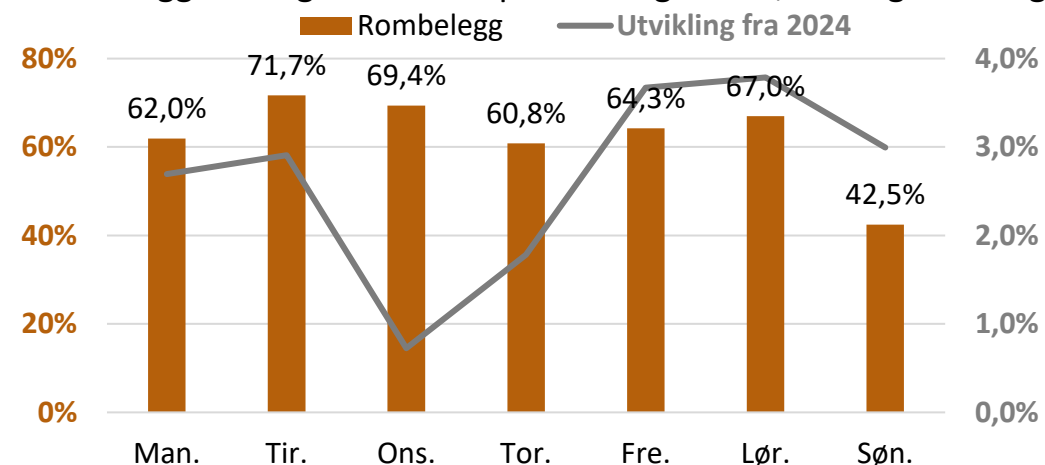


Karl Johan Hotel

og rombelegg har en tendens til å «følge» hverandre, og det betyr at høyt belegg ofte gir høye priser. Og det er tirsdager og onsdager som også her leder an, med søndag på bunn, men med mer jevnhet mellom ukedagene enn tilfellet er for rombelegg.

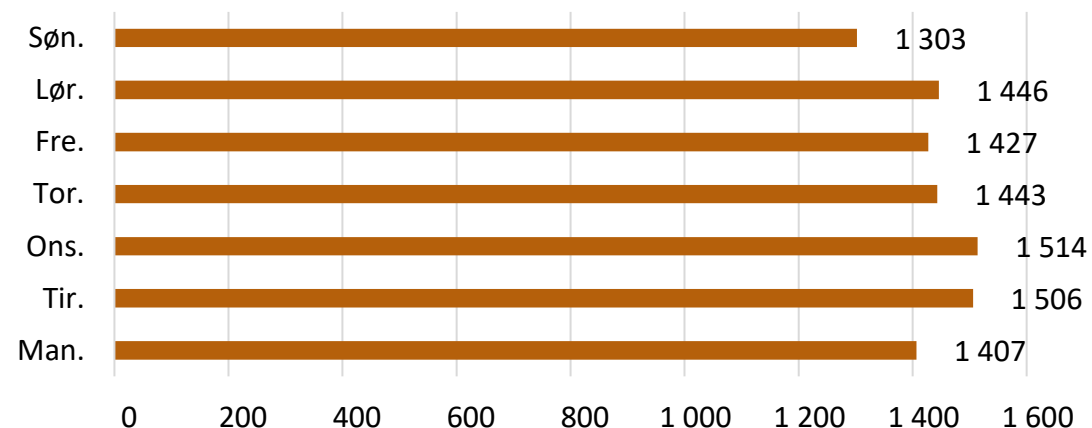
Kilde: Benchmarking Alliance, bearbeidet av Wiederstrøm Hotel Consulting (*) Rombelegg er antall belagte rom i prosent av antall tilgjengelige rom (**) Utvalg norske hoteller (*totalt om lag 70 000 rom i 2025*) (***) Rompris er losji-omsetning eksklusiv MVA per belagte rom. I NOK nominelt

Rombelegg* i Norge** - Snitt per ukedag i 2025, nivå og utvikling



Hotellrompris*** i Norge** - Snitt per ukedag i 2025

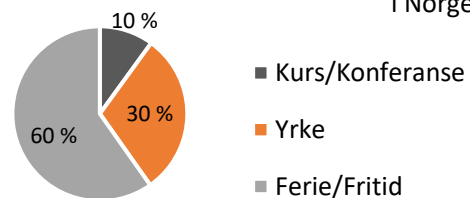
NOK nom.



NORGE TOTALT – GJESTEDØGN FORDELT PÅ FERIE-KONFERANSE-YRKE OG PÅ INNLAND-UTLAND

Her måles det personer, og ikke rom som vi i det foregående la til grunn for bl.a. rombelegg. **Tallene er erfaringsmessig unøyaktige.** Data er basert på innrapportering fra samtlige norske hoteller. Når det gjelder konferanse, fanger ikke statistikken opp dagmøter.

Hotellgjestedøgn 2025 jan.-nov. samlet i Norge



Sen publisering fra SSB gjør at vi ikke får med desember på denne siden.



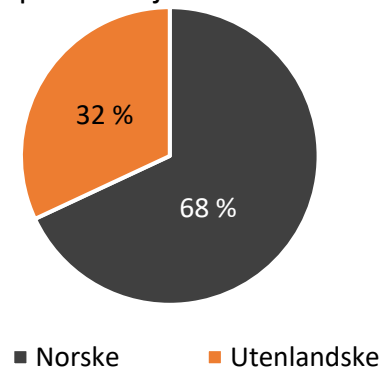
Karl Johan Hotel

Det er verdt å merke seg at både innen KK og yrke er man i 2025 fortsatt bak førpandemi-nivåer (her: 2019), mens ferie/fritid har økt kraftig.

Så å si all vekst i gjeste-døgn totalt fra 2024 er fra utenlandstrafikken.

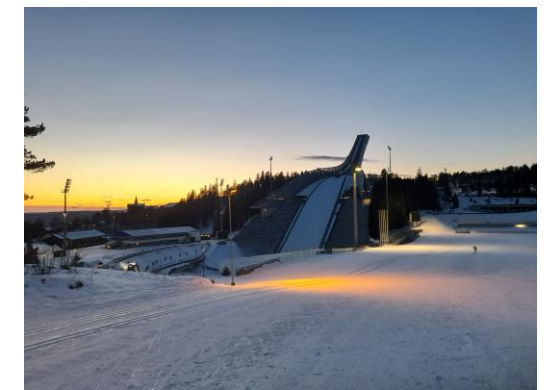
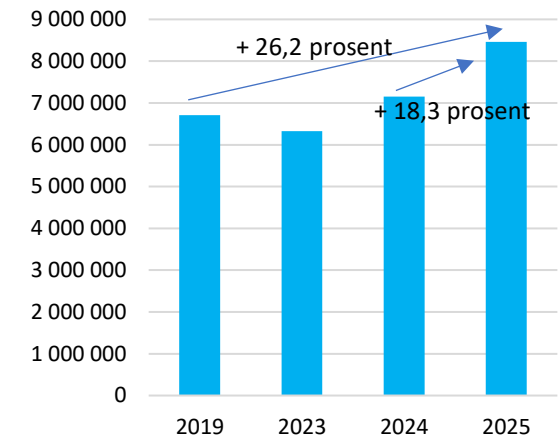
Kilde: SSB, bearbejdet av Wiederstrøm Hotel Consulting. Hotellgjestedøgn er antall gjester i «døgn-ekvivalenter». En gjest i to døgn blir to gjestedøgn. Alle norske hoteller inngår. Gjelder perioden jan-november samlet

Hotellgjestedøgn i Norge i perioden jan.-nov. 2025



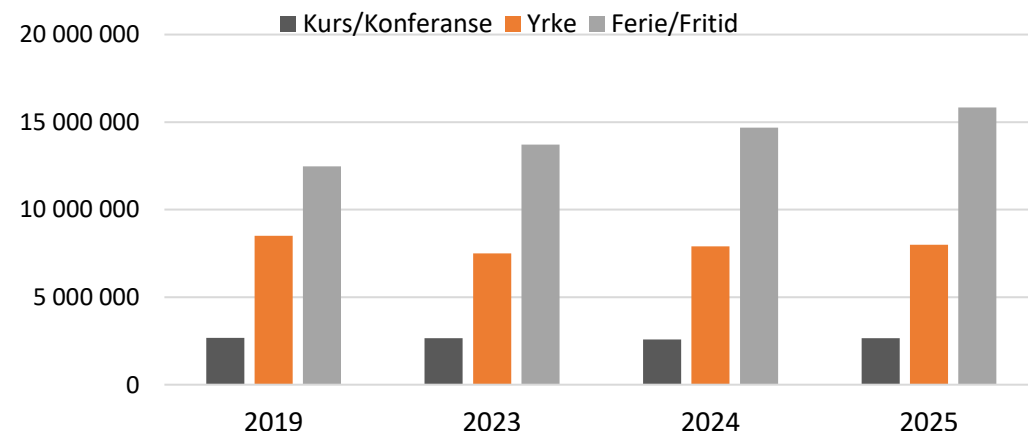
Holmenkollen er en av stedene utenlandske turister besøker når de er i Norge. Foto: Peter Wiederstrøm

Utenlandske hotell-gjestedøgn i Norge, årlig (her: jan-nov)

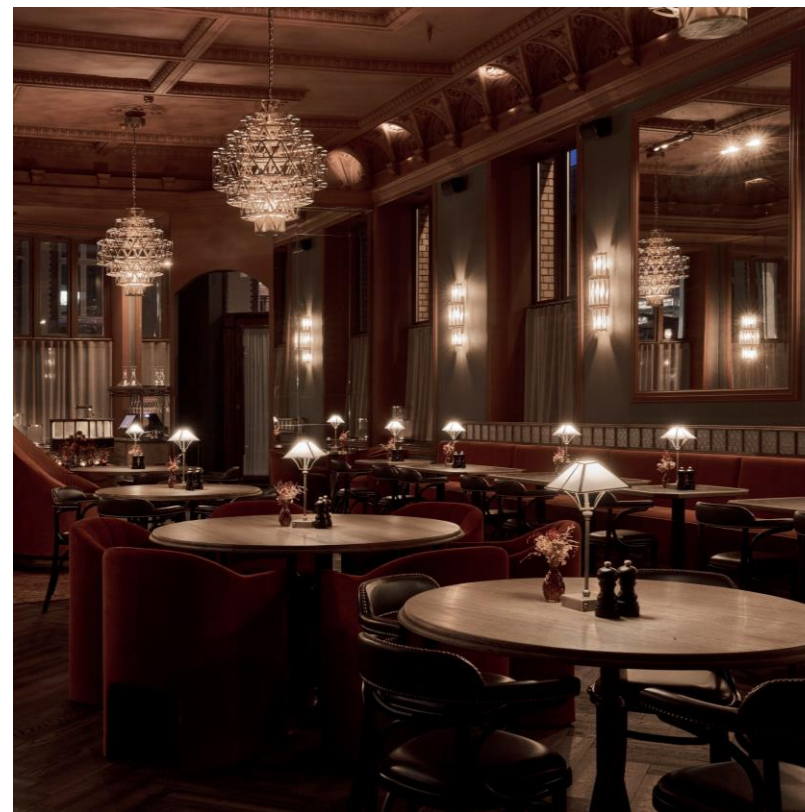


Norge totalt

Hotellgjestedøgn i Norge i perioden jan.-nov. samlet



Kilde:



LS ENTREPRENØR

LS Entreprenør er totalentreprenør med hele Norge som markedsområde, med hovedvekt av oppdragene i Sør-Norge. Vi utfører i hovedsak renovering, ombygging og til-bygg av hoteller, restauranter og kontorbygg. I tillegg leverer vi interiør / møbler til hoteller, restauranter og kaféer. Vi har kontor i Oslo, Trondheim, Kristiansand og Farsund.

Et lite utvalg av våre prosjekter:

Hotel Klubben, Tønsberg

Scandic Holmenkollen Park

Amerikalinjen

Radisson Blu Caledonien Hotel

Oslo Plaza Takterasse

Hotel Victoria, Stavanger

Fotos er hentet fra restaurant Brasserie Pigalle på Hotel Victoria Stavanger, som LS Entreprenør totalrenoverte i 2023, samt stod for alt innen møbler og interiør. Foto: Tom Haga

LS Entreprenør AS
Østre Strandgate 1
4610 Kristiansand
+ 47 93 44 47 95
www.lse-as.no



TOTALOMSETNING OG GJESTEDATA

Eksempler på annen hotellomsetning er salg av mat og drikke, møterom-leie, SPA- og badeinntekter og kiosksalg. Benchmarking Alliance registrerer slik omsetning for norske hoteller med tilsammen ca. 49 000 rom. Her er noen funn fra 2025 (*målt mot 2024*):

TRevPAR*	NOK 1 429 (+6,2%)
TRevPS**	NOK 27 (+6,8 %)
TRevPG***	NOK 1 546 (+2,5 %)
Bed Occ-%****	45,1 (+2,9 %)

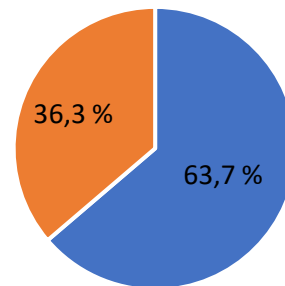
Kilde: Benchmarking Alliance, bearbeidet av Wiederstrøm Hotel Consulting. Se forklaringer oppe til høyre.

Karl Johan Hotel har frokost- og lunchservering, bar og seks konferanserom og –suite.



Fordelingen 63,7-36,3 (*kakediagram*) er nesten helt lik tilsvarende for år 2024.

Fordeling av hotell-inntekter i 2025 på norske hoteller*****

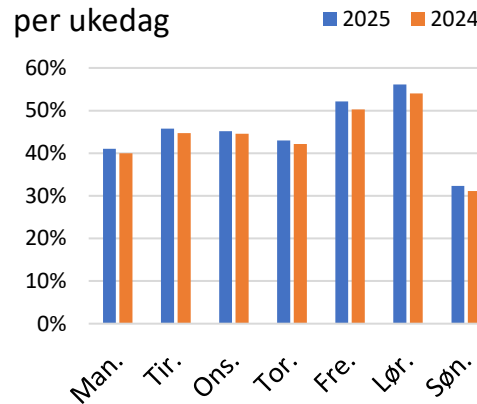


■ Losjiumsetning ■ Annen omsetning

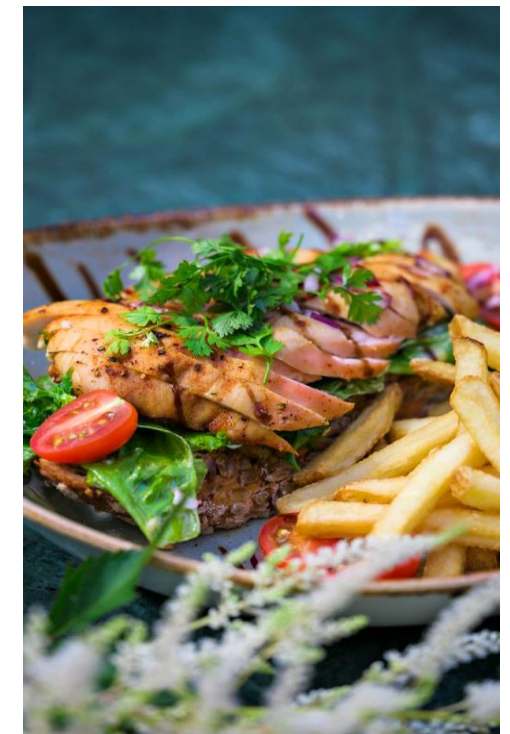


Høyest beleggprosent på senger er naturlig nok i helg (*fredager og lørdager*). I snitt gjennom året står mer enn annenhver hotellseng tom i Norge.

Hotellseng-belegg i Norge***** per ukedag



Kilde: Benchmarking Alliance, bearbeidet av Wiederstrøm Hotel Consulting (*) Total-omsetning per tilgjengelig rom (**) Total-omsetning per tilgjengelige kvadratmeter per dag (***) Totalomsetning per gjest. Alle de tre siste er i NOK eksklusiv MVA og i nominelle verdier (****) Beleggsprosent senger, altså antall belagte senger i prosent av antall tilgjengelige senger (***** Hoteller med til sammen ca. 49 000 rom og 99 000 senger.



KÅRINGER OG RANGERING AV HOTELLER



The MICHELIN Guide 2025 har med 29 norske hoteller, av disse er det 13 som har fått tildelt «nøkler»:

2 nøkler:

Storfjord Hotel (foto til h., over) og Walaker Hotell (fotos i midten, over).

1 nøkkel:

Boen Gård (foto nede til h.), Hotel Brosundet, Sommerro, Eilert Smith Hotel (foto s.17), Amerikalinjen (foto s.16), Hotel Continental, Manshausen, Juvet Landskapshotell, Elva Hotell, Britannia Hotel (foto s. 16) og Hotel Union Øye. Hoteller uten nøkler, men med omtale:

The Well, The Thief, Bergen Børs Hotel, Lily Country Club, Lilløy Lindenberg, Zander K Hotel, Hotel Christiania Teater, Karl Johan Hotel, Hotel Victoria, Thon Partner Stavanger Forum Hotel, Gamla Værket Gjæstgiveri & Tracteringssted, Radisson Blu Atlantic Hotel, Hattvika Lodge (NY), foto til h., Bekkjarvik Gjæstgiveri (NY), Nusfjord Village & Resort (NY) og Ydalir Hotel.

Under **Grand Travel Awards 2025** i januar vant Sommerro klassen for årets hotell i Norge, etter å ha vært nominert sammen med Amerikalinjen, Britannia Hotel, Continental, The Thief og



Storfjord Hotel (over og under)



Foto:Maroy Klouda

Wood Hotel Bodø. Til **2026** ble følgende nominert: Sommerro, Britannia, Continental, Wood Hotel Bodø, Hotel Brosundet, Støtvig og Henningsvær Bryggehotell. Og siden kåringen fant sted før deadline for denne rapporten (2025), tar vi med at vinneren ble **Britannia Hotel**.



Boen Gård (under), med hovedhus fra 1813, ved Tovdalselva, ca. 20 km. fra Kristiansand. Foto fra hotellets websider.



KÅRINGER OG RANGERING AV HOTELLER, forts.

9.8	Antall vurd.	
Britannia Hotel	Trondheim	1215
Amerikalinjen	Oslo	874
Charmante Skostredet Hôtel (NY)	Bergen	488

9.6	Antall vurd.	
Hotel Bristol	Oslo	1037
Thon Hotel Rosenkr.	Oslo	1004
Hotel Continental	Oslo	1000
Opus XVI	Bergen	1000
The Well Spa & Hotel	Kolbotn	721
Hotell Frøya	Frøya	564
Valldal Fjordhotell - by Classic Norway Hotels	Valldal	449
Hjelle Hotel (NY)	Hjelledalen	404

9.4	Antall vurd.	
Karl Johan Hotel	Oslo	2472
Sommerro (NED)	Oslo	1295
Rad. RED Oslo Økern	Oslo	1216
Thon Hotel Storo (NED)	Oslo	1208
Clarion Hotel Oslo	Oslo	1106
Aksjemøllen-by Classic Norway Hotels	Lillehammer	1006
Quality Hotel Ramsalt	Bodø	1006
Quality Hotel Prinsen	Trondheim	1004
Hotel Brosundet	Ålesund	1001
Hotel Victoria	Stavanger	1000

Det er hoteller som ikke vurderes hos Hotels.com, og det finnes hoteller som p.g.a. fullbooking eller sesongnedstenging ikke gir treff. End-

9.4 forts.	Antall vurd.	
Thon Hotel Stavanger	Stavanger	1000
Losby Gods	Lørenskog	923
Home Hotel Helma	Mo i Rana	850
Ydalir Hotel (NED)	Stavanger	627
Skostredet Hotel	Bergen	575
Erzscheidergarden	Røros	487
Gaustadblakk Fjellresort	Rjukan	452

9.2	Antall vurd.	
Radisson BLU Caledonien Hotel	Kr. sand	2052
Thon Hotel Opera	Oslo	1704
Clarion Hotel Tr.heim	Trondheim	1171
Quality Hotel River Station	Drammen	1010
The Thief	Oslo	1007
Thon Hotel Maritim	Stavanger	1006
Thon Hotel Cecil	Oslo	1005
Thon Hotel Orion	Bergen	1004
Hotel Oleana (NED)	Bergen	1004
Home Hotel Hammer	Lillehamm.	1003
Saga Hotel	Oslo	1003
Thon Hotel Bristol	Bergen	1001
Molde Fjordhotell by Class. Norw.Hotels (NY)	Molde	1001
Thon Hotel Rosenkr.	Bergen	1000
Clarion Hotel Bergen Airport Terminal	Bergen	1000

ringer fra den forrige utgaven av tabellen (i 1.helvårsrapport., gjengitt i 3. kvartals-rapporten), er markert med OPP, NED OG NY. En del hotell-

9.2 forts.	Antall vurd.	
Home Hotel Havnekontoret	Bergen	1000
Mandal Hotel (NY)	Mandal	1000
Home Hotel Folketeateret (NY)	Oslo	1000
Scandic Sortland	Sortland	984
Thon Hotel Arendal	Arendal	959
Hotell Jæren	Bryne	914
Thon Hotel Nordlys	Bodø	868
Hotel 1904	Ålesund	865
Thon Hotel Alta	Alta	821
Rosfjord Strandhotell	Lyngdal	801
Thon Hotel Kirkenes	Kirkenes	788
Hotel No13	Bergen	756
Bryne Hotell	Time	670
Thon Hotel Lofoten	Svolvær	664
Lily Country Club (NED)	Kløfta	663
Sundvolden Hotel	Hole	609
Lysebu	Oslo	549
Clarion Hotel Air	Sola	519
Wood Hotel Bodø	Bodø	500

navn kan være feilstavet el. forkortet. Karakter-skalaen har sitt toppunkt på 10. Vi tar bare med de med score fra 9.2 og opp. Nedre grense her er 400 vurderinger, men se på neste side for hoteller med 100-399 «reviews». Meld fra om feil / mangler til peter@wiederstrom.com.

Hotels.com (*Expedia*) er en portal der man kan søke etter hoteller og bestille rom. Tabellen er satt opp på bakgrunn av et søk gjort i slutten av desember 2025.



Britannia Hotel, Tr.heim, foto: Nina Otterbech



Amerikalinjen, Oslo, foto: Peter Wiederstrøm



Charmante Skostredet Hotel Bergen
Foto Sondre Prestegard

KÅRINGER OG RANGERING AV HOTELLER, forts.

Den nedre grensen på 400 gjestetilbakemeldinger (på s.16) favoriserer bl.a. storby-hotellene som gjennomgående har større gjestevolum. Derfor lister vi opp noen mindre hoteller, «nye» hoteller og distrikts-/små-byhoteller m.m. som scorer 9,2 eller høyere, med **+100 anmeldelser**. Endringer fra den forrige utgaven av oversikten (i 1.halvårs-rapp., gjengitt i 3. kvartals-rapporten), er markert med OPP, NED OG NY.



Blåtind Boutique Hotel

10

Eilert Smith Hotel, Stavanger, foto under, 121 anmeldelser.

9.8

Blåtind Boutique Hotel, Stordal, (foto t.v.) 224, Quality Hotel Richard With, Stokmarknes, 275, Angvik Gamle Handelssted - by Classic Norway Hotels, 176, Henningsvær Bryggehottell – by Classic Norway Ho-

Eilert Smith Hotel i Stavanger (under) er eneste norske hotell med over 100 Hotels.com-reviews som (per desember 2025) står med 10 i score.



Eilert Smith Hotel,

Foto R. Hjortshøj

tels (NY), foto under, 138, Nusfjord Village & Resort (OPP), 136

9.6

Thon Hotel Svolvær, 344, Andenes Suite Hotel 143, The Dock 69°39 by Scandic (NY), Tromsø, 103

9.4

Dovregubbens Hall, Dombås 396,



Henningsvær Bryggehottell – by Classic Norway Hotels, foto: Jesper Rais

Gamlebyen Hotell Fredrikstad, 391, Home Hotel 1624, Kongsberg, 389, Thon Hotel Fosnavåg, 380, Nyvågar Rorbuhottell - by Classic Norway Hotels, 280, Dalen Hotel, 229, Lavik Fjord Hotel & Apartments 222, Bekkjarvik Gjestgiveri, 165, Sommarøy Arctic Hotel (NY), 162, Håholmen – by Classic Norway Hotels, 156

9.2

Hovde Gård, Brekstad 345, G-Kroen, Magnor, 334, Hotel Park, Bergen, 333, Lampeland Hotel (NY), Flesberg, 302, Hjorten Hotell, Hitra 299, Quality Hotel Harstad 294, Hotel Norge, Lillesand, 262, Hovdestøylen, Bykle 233, Tollboden Hotell og Restaurant - Unike Hoteller 231, Skarsnuten Mountain Resort & Spa, Hemsedal, 219, Hofslund Fjord Hotel, Sogndal, 206, Hustadvika Havhotell – by Classic Norway Hotels, 197, Granavolden Hotel og Gjestgiveri 191, Vollen Gjestestue, Balsfjord, 163, Fjærland Fjordstove Hotell, 125, Kjerringøy Bryggehottell (NY) 121

WIEDERSTRØM HOTEL CONSULTING - ET BREDT SPEKTER AV RÅDGIVNINGSTJENESTER INNEN HOTELL OG REISELIV

For tiden jobbes det blant annet med følgende:



Samarbeidspartnere i oppdrag:

SP: SP Hospitality (Sondre Prestegard),
Tiger: Tiger Næringsmegling, Tromsø

Det har vært jobbet med siste året:

Enkel hotelletableringsundersøkelse i Lofoten

Rådgivning i forbindelse med utvidelsesplaner for hotell i Akershus

Omsetningsanalyse og leienivå-vurdering for hotell i Innlandet

Leietakersøk, hotell i Finnmark

Etableringsundersøkelse hotell i Bergen

Diverse analyser og markedsoversikter

Bistand til utforming av pressemeldinger

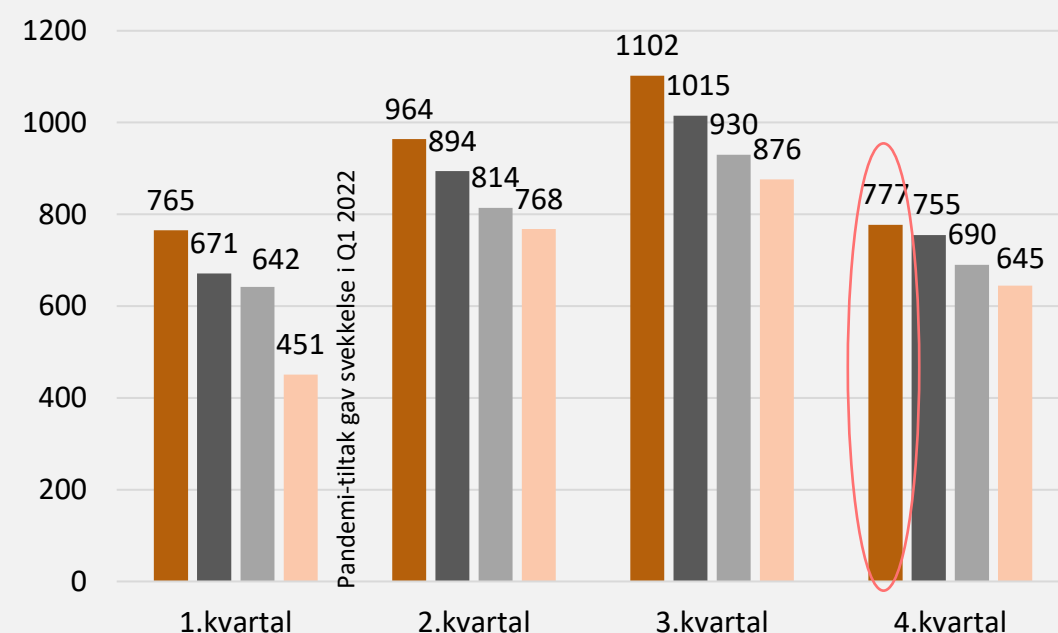
Vil du ha info om disse oppdragene eller har prosjekter du ønsker bistand med, ta kontakt på 913 90 269 eller peter@wiederstrom.com

www.wiederstrom.com

DESEMBER OG 4.KVARTAL

RevPAR** per kvartal, norske hoteller* 2025 2024 2023 2022

NOK, nominelt



Kilde: Benchmarking Alliance, bearbejdet av Wiederstrøm Hotel Consulting (*) Utvalg norske hoteller (totalt ca. 70 000 rom i 2025. Romkapasiteten har vokst hele veien fra 2008 (**)) RevPAR er losji-omsetning eks. MVA per tilgjengelige rom. I NOK nominelt (***) Rompris er losji-omsetning eks. MVA per belagte rom. I NOK nom (****) Rombelegg er antall belagte rom i prosent av ant. tilgjengelige rom

Nok en gang et «all time high»-kvartal, denne gang det beste fjerdekvartalet som er målt nominelt. Vi ser at for alle de fire årene ligger RevPAR i fjerde kvartal forholdsvis klart over tilsvarende for første kvartal, men i fjor var gapet minimalt. Og vi ser samtidig at

veksten fra fjerde kvartal 2024 til fjerde kvartal 2025 bare er på 22 kroner. Det harmonerer med det bildet vi ser måned for måned på side 10, der oktober, november og desember har svakere utvikling fra tilsvarende året før enn det de andre kvartalenes måneder har samlet.

DESEMBER

Med en rompris*** på 1426 og et rombelegg**** på rundt 44 prosent, endte



RevPAR på 628. Veksten fra desember 2024 er på henholdsvis 2, 2 og 5 prosent (avrundet) for de tre nøkkeltallene.

Det er spesielt på onsdager og lørdager at RevPAR-går opp i forhold til i desember 2024.

Det er lave nivåer for belegg, pris og RevPAR i julemåneden, men for de 11 siste årene finner vi ingen desemberutgave som overgår fjorårets.



Norske byer

Denne bolken har i «alle år» blitt omtalt som storbyer, fordi de største byene i Norge er med. Oversikten inneholder 12 markeder, og i nedre de av listen finner vi byer som – ut fra folketall – kanskje ikke naturlig hører til under betegnelsen storby.

Samtidig er det andre og til dels større byer som av ulike grunner *ikke* inngår. Årsaken kan være at det er for få hoteller i disse byene, andelen som rapporterer til Benchmarking Alliance er for lav eller det er aktører som er for dominerende konkurransemessig til at man kan fremstille data. Drammen er ett eksempel på sistnevnte, med sine tre Strawberry-hoteller. Enn så lenge. Thon/Norlandia er på vei inn.

Og for ordens skyld: Byhotellene inngår selvsagt også i tallene for «Norge» (*forrige bolk*), og dominerer der sammen med til dels flyplass-hotellene. Hotellene rundt den største av lufthavnene; Gardermoen (*i all hovedsak er det Ullensaker kommune*), fremstilles det separate data fra. Dette er landets femte største hotellmarked, det er tilknyttet hovedstaden og inkluderes derfor i by-oversiktene.



NORSKE BYER: LOSJOMSETNING – REVPAR, ROMPRIS OG ROMBELEGG

Med fin økning de siste årene endte hovedstadens hoteller på et samlet rombelegg på 70,8 prosent, foran Tromsø som fikk betydelig kapasitetsøkning inn i andre halvdel av fjoråret. I flere måneder etter åpningen av The Dock 69°39 by Scandic var det ingen samlet etterspørselsvekst å spore i ishavsbymen, tross 13 prosent flere tilgjengelige hotellrom.

Haugesund falt mest (-11,1), men 60,4 er historisk sett et høyt tall der. Erfaringsmessig svinger hotelltallene ofte i festival-, verfts og sildebyen.

Bodø faller «naturlig» etter kulturhovedstadåret 2024, og kapasitetsvekst. Fire byer har beleggsfall fra 2024, men bare to har nedgang i antall solgte rom.

Benchmarking Alliance har data for de siste 18 årene. Bare én gang på disse målingene har hovedstaden fått registrert høyere rombelegg på årsbasis enn i 2025, og det var i 2017 (71,5).

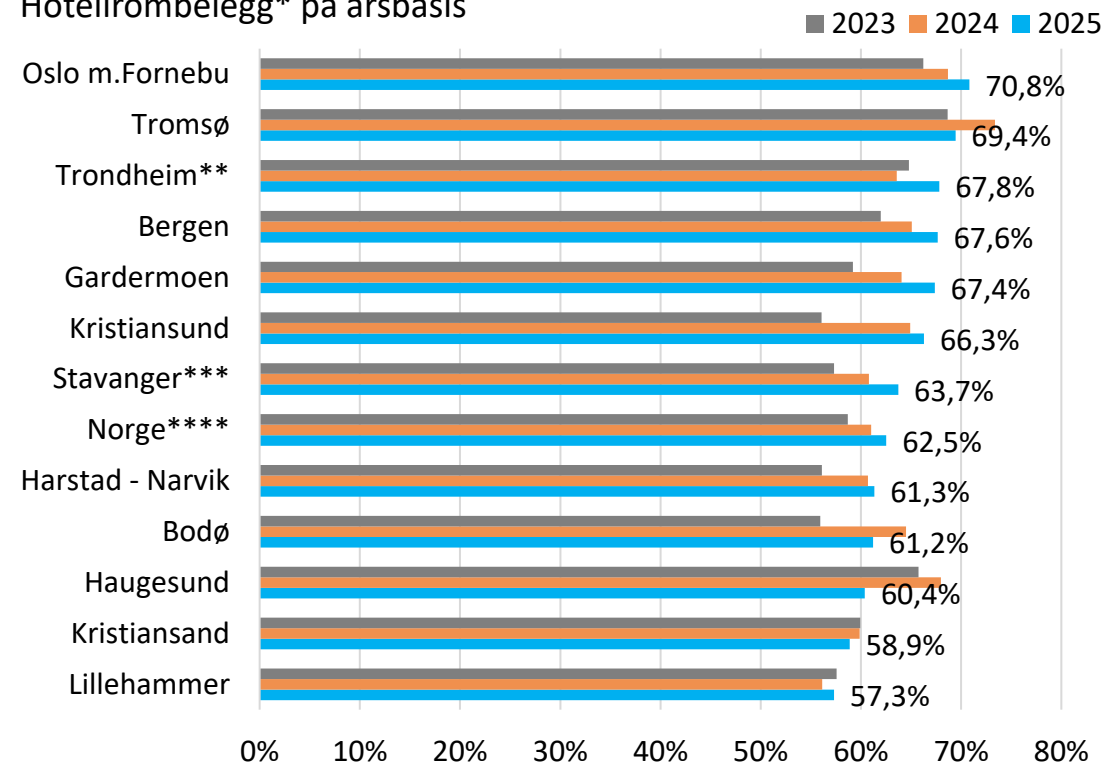
Bergen nærmer seg gamle beleggs høyder etter noen år med vekst. 67,6 prosent er nok et knepp opp, men et lite stykke under toppen i 2012 (71,1).



Oslo-markedet passerte i 2025 igjen 70-prosentstreken på rombelegg. Karl Johan Hotel ligger sentralt langs hovedstadens paradegate.



Hotellrombelegg* på årsbasis



Nok en milepæl er nådd for hotellnæringen i Bergen. 2025 ble året da 1 000-kronersgrensen på RevPAR ble passert på årsbasis. Prisveksten (se neste side) er den store driveren når det gjelder RevPAR-utvikling, men også på volum

Kilde: Benchmarking Alliance, bearbeidet av Wiederstrøm Hotel Consulting (*) Rombelegg er antall belagte rom i prosent av ant. tilgjengelige rom (**) Trondheim er inklusiv flyplass-hoteller (***) Stavanger er inkl. Sola og Sandnes (****) Norske hoteller med tils. ca. 70 000 rom

NORSKE BYER: LOSJOMSETNING – REVPAR, ROMPRIS OG ROMBELEGG , forts.

har tallene altså gått i riktig retning i hansastaden. Ikke siden 2014 (70,3 prosent) har hotellrombelegget** vært høyere i Bergen enn det var i fjor (2025). I mange år var Bergen på topp blant storbyene på rombelegg, men økt romkapasitet (nye hoteller lokalt) og rombeleggsvekst i andre byer, sendte vestlandshovedstaden nedover på listen. Når det gjelder det andre hovedtallet, hotellrompris***, var det igjen «all time high» i Bergen i 2025.

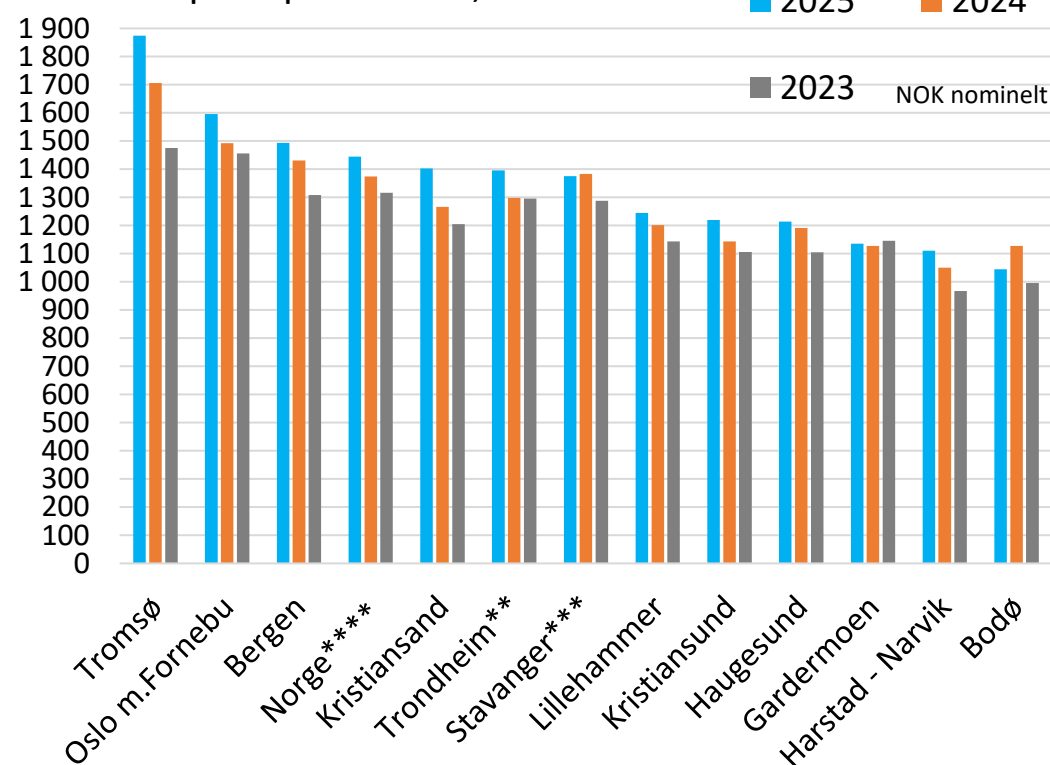
Veksten i antall solgte rom var cirka 6 prosent fra 2024 og 20 prosent fra 2019 (siste år før pandemien).

Tromsø på pristoppen for hotellrom i 2025

Med NOK 1 875 ble det en nokså klar margin ned til nummer to, Oslo, på 1 596. Bergen havnet på tredjeplass med 1 493. Stavanger og Bodø var de eneste uten prisvekst fra 2024.

Høyest prisvekst hadde Kristiansand (+10,7 prosent), foran Tromsø(+9,9) og Trondheim (+7,6).

På bunn når det gjelder romprisinivå

Hotellrompris* på årsbasis, i NOK nominelt

finner vi Bodø med NOK 1 045, men på tross av prisfallet fra 2024 (Eu. kulturhovedstad) på 7,3 prosent, var romprisene høyere enn i 2023. Se også RevPAR-utviklingen i tabell til høyre.

Kilde: Benchmarking Alliance, bearbejdet av Wiederström Hotel Consulting (*) Rompris er losjomsetning eks. MVA per belagte rom, altså utenom frokost og «moms». I NOK nominelt (**) Trondheim er inkl. flyplass (***) Stavanger er inkl. Sola og Sandnes (****) Norske hotell-er med tilsammen 70 000 rom

RevPAR-utvikling årlig	fra 2024	fra 2023
Trondheim**	14,7%	12,8 %
Oslo		
m.Fornebu	10,3%	17,2 %
Kristiansand	8,9%	14,3 %
Kristiansund	8,9%	30,4 %
Bergen	8,5%	24,6 %
Norge****	7,7%	16,9 %
Harstad - Narvik		
	6,9%	25,5 %
Gardermoen	6,0%	12,8 %
Lillehammer	5,7%	8,4 %
Stavanger***	4,2%	18,8 %
Tromsø	4,0%	28,6 %
Haugesund	-9,4%	1,0 %
Bodø	-12,0%	14,8 %



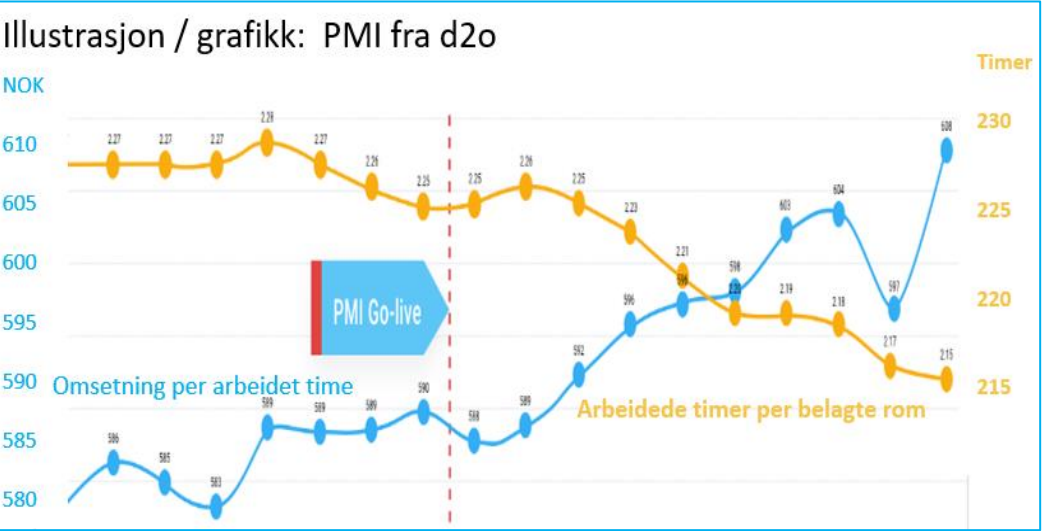
HOTELL-DRIFTSKOSTNADER

Hotellstatistikk og –data handler i stor grad om inntektssiden av hotell-drift.

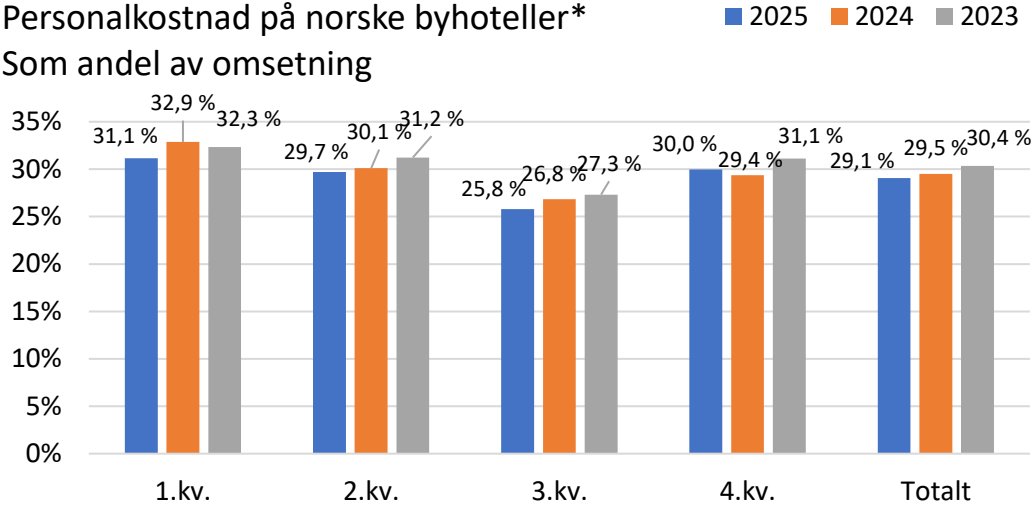
Dette ønsker vi å gjøre noe med i Hotelloversikten, og til det behøver vi input fra den ledende aktøren innen måling, analyse og benchmarking av blant annet hotell-kostnader i Norden; d2o.

Deres PMI-system er markedsledende og anvendes bl.a. av hoteller, hotellkjeder og gårdeiere.

Omsetning og produktivitet er svært sentrale begreper for alle som er involvert i hotell-drift, og det er viet mye oppmerksomhet i PMI. Under ser vi en illustrasjon der man måned for måned kan lese av omsetning per arbeidet time (blå linje) og arbeidede timer per belagte rom. Poenget her er at man ved å anvende PMI kan bidra til å oppnå et bilde som dette, altså å få omsetning per arbeidede time opp og arbeidede timer per belagte rom ned, samt å få gjestetilfredsheten opp ved å bemanne rett ressurser til rett tid.



Personalkostnad på norske byhoteller*
Som andel av omsetning



Young N. Nguyen



Selskapet ble grunnlagt av adm. dir. Young N. Nguyen i 2000. Hovedkontoret er i Norge og man er representert i Sverige, Tyskland, Frankrike, Spania, England, Ukraina, USA, Sør-Afrika, Kina, India og Vietnam.

Om data-utvalget og perioder

Også i denne rapportutgaven setter vi søkelyset på kostnadskomponenten personal.

I første, andre og tredje kvartal i fjor, falt P-kost-% i forhold til både året før og to år før. I fjerde kvartal i fjor gikk prosenten litt opp fra tilsvarende i 2024, men ned i forhold til 2023. Totalt for 2025 faller det, målt mot både 2024 og 2023. Bak dataene står 105 hoteller*, primært beliggende i de fem største norske byene.

d2o/PMI gjennom 25 år - Eventyret om hotellet som lærte å styre etter virkeligheten

Det var en gang, ikke i et slott, men i hotellkorridorer fulle av liv, at en enkel idé begynte å ta form. Hoteller verden over jobbet hardt, men styrte ofte i blinde. De så bakover i regnskapet, telte gårsdagens tall og håpet at morgendagen ville bli bedre. Ressurser ble brukt før gjestene kom – eller lenge etter at de hadde gått.

Så vokste det frem et annet tankesett. Bak dette tankesettet sto Young Nguyen – en hotellgründer og teknologibygger med blikk for både mennesker og marginer. Han hadde sett innsiden av hotellene, kjent pulsen i driften og forstått hvor ofte gode intensjoner forsvant i statiske planer og sene rapporter. For 25 år siden grunnla han d2o, ikke for å lage mer administrasjon, men for å hjelpe hoteller å styre bedre i hverdagen. På Bryggen i Bergen, langt fra de store teknologisentrene, begynte Young å bygge et system som stilte et enkelt, men ubehagelig spørsmål:

Hva om hotellet kunne styres etter det som faktisk skjer – som et lag spiller fotball, her og nå?

Event: d2o 25th Anniversary – Costa Rica
Fotograf: Marcy Vanegas Photography

Slik ble PMI til. Ikke som nok et rapport-verktøy, men som et navigasjonssystem for hotelledelse. Akkurat som et moderne kart viser veien før du kjører deg vill, ga PMI hoteller muligheten til å se fremover i stedet for bakover. Sanntidsdata om gjesteflyt, etterspørsel, bemanning og ressursbruk ble oversatt til konkrete, daglige beslutninger. Hotellene som tok dette i bruk, oppdaget noe uventet: De trengte ikke å jobbe mer – bare smartere. Svin ble redusert. Service ble mer presis. Kostnader fulgte gjesten, ikke kalenderen. Og lønnsomheten vokste.



Årene gikk, og eventyret spredte seg. Først i Norden, deretter langt utenfor landegrensene. I dag brukes PMI av hotellkjeder og frittstående hoteller i 36 land, og for mange har systemet blitt en del av selve ryggraden i driften. d2o vokste organisk, uten ekstern kapital, men med én klar overbevisning: Teknologi skaper bare verdi når den endrer adferd.

Nylig markerte selskapet sitt 25-årsjubileum. Ikke med store ord, men som en bekreftelse på en reise bygget stein for stein – sammen med hotellledere som turte å styre etter virkelig-

heten fremfor vaner.

Så kom neste kapittel.

En ny kraft begynte å røre på seg – kunstig intelligens. For noen fremsto den som et troll i horisonten, for andre som en magisk hjelper. For hotellbransjen betyr KI noe helt konkret: Slutten på faste åpningstider, statiske vaktplaner og antagelser. I stedet vokser en fremtid der hotellet følger gjesten i sanntid – og tilpasser seg automatisk. I dette eventyret finnes det ingen lykkelig slutt, bare et valg.

De hotellene som fortsetter å styre etter gårsdagen, vil sakte miste fotfeste.

De som tør å styre etter virkeligheten, vil bygge robuste, lønnsomme og bærekraftige operasjoner – klare for neste kapittel.

Og slik lever eventyret videre. Ikke som fantasi, men som daglig praksis i hoteller som har forstått at fremtidens lønnsomhet ikke finnes i rapportene – men i øyeblikket.

PRESSEN OM NORSKE BYER — Artikler (*lite utvalg*) med medvirkning fra Wiederstrøm og Benchmarking Alliance

6. januar 2026 kl. 09:22

NYHETSSENTER TROMS OG FINNMARK

Tromsø på hotelltoppen

Tromsø hadde i fjor høyest pris per hotellrom av alle byer i Norge.

Gjennomsnittsprisen var 1875 kroner per hotellrom i Tromsø, noe som er nesten 300 kroner mer enn i Oslo. Billigst var Bodø. Romprisen er uten merverdiavgift og frokost.

Tromsø hadde i fjor nest høyest hotellrombelegg. Bare Oslo hadde en større kapasitetsutnyttelse.

Det viser data fra Benchmarking Alliance, analysert av Wiederstrøm Hotel Consulting i samarbeid med NHO Reiseliv.



Forum NY Børs Watchlist Bjellesauer 400 Rikeste Aksjer Aksjonærer Valuta

Hotellene knuste rekorder i 2025

Tjenester



Kapital

Siste nytt Forum NY Børs Watchlist Bjellesauer 400 Rikeste Aksjer Aksjonærer Valuta Rapp

Tallene fra 2025 gir et solid utgangspunkt. Ifølge en hotellrapport fra NHO Reiseliv og Wiederstrøm Hotel Consulting hadde hotellnæringen i Norge sitt beste tredje kvartal noensinne målt i både belegg og pris, basert på data fra Benchmarking Alliance. Samtidig brukte nordmenn 75 milliarder kroner på feriereiser i både innland og utland i samme periode.

2026: FORHÅNDSBOOKING

Tallene i tabell er oppdatert per primo januar i år (2026). Rødt/minus betyr at innbookingen per primo jan. 2026 indikerer et lavere **rombelegg** for den aktuelle måneden enn det innbookingen for tilsvarende måned i fjor lå an til per primo januar i fjor. Kort sagt; man ligger «dårligere an» enn i fjor. Sort/pluss betyr at man ligger bedre an enn i fjor, altså at man kan forvente høyere belegg den aktuelle måneden enn tilsvarende i fjor – alle andre forhold holdt utenfor. Korte ledetider og til dels endrede ledetider gjør disse tallene svært usikre. Representasjonen i tallmaterialet er noe mindre enn for den ordinære benchmarkingen (*belegg, pris m.m.*), men i statistikkfaglig sammenheng er «dekningen» svært solid. For eksempel i Oslo er det et femtitalls hoteller med til sammen nærmere 12 000 rom som rapporterer forhåndsbooking.

Bak plussene og minusene skjuler det seg større eller mindre tallverdier. Derfor kan skillet mellom pluss og minus være hårfint i enkelte tilfeller. Bare minus på Trondheim de kommen-



de tre månedene, men her må vi huske på at Ski-VM i fjor påvirker tallene en god del.

Og apropos «ujevn sammenligning»; fjorårets påske falt på april i kalenderen, mens årets ligger i mars med unntak av 2. påskedag. Bare sorte tall for Oslo, men det er ikke veldig store end-



Karl Johan Hotel

ringer målt i prosent-poeng, men med såpass lave nivåer blir fallet i prosent (*av hundrede*) mer synlig. Det er samme sak for Bergen, men da med motsatt fortegn.

Disse tallene stammer fra starten av januar, og således kan det ha kommet endringer på tre uker.

Innbooking sammenlignet med i fjor. Status per primo januar 2026

Utvikling i rombelegg	Feb. 2026	Mar. 2026	Apr. 2026
Oslo med Fornebu	+	+	+
Bergen	-	-	-
Stavanger (med Sola og Sandnes)	-	+	+
Trondheim (m. flyplass)	-	-	-

Kilde: «On the Books» fra Benchmarking Alliance, bearbeid. av Wiederstrøm Hotel Consulting. Her i tabellen vises kun tre måneder, mens det er mulig å kjøre ut for 12 måneder frem i tid.

Det er flere norske byer og markeder på listen over de som har hoteller som rapporterer forhåndsbooking, bl.a. Gardermoen, Tromsø og Kristiansand.

Status: **Januar 2026** (*oppnådde tall*): Per 26.01.26 er Oslo +6 %, Bergen -3 %, Stavanger -12 % og Tr.heim -5% - mot januar 2025 (*day v.s. day, altså «ukedagsjustert»*)



Andre norske markeder

Her finner vi data for hoteller som av ulike grunner ikke kategoriseres i markeder som hører inn under byer. Disse markedene er litt som hummer og kanari, fordi de er svært ulik i størrelse og art samt at representasjonen i tallmaterialet varierer (*hvor stor andel av hotellrommene i markedet som inngår i tallene*).

I Ålesund er det «bare» rundt 2/3 av samlet hotellromkapasitet som inngår i tallene fra Benchmarking Alliance, og derfor holdes det markedet utenfor bylisten der markedene har større representasjon.

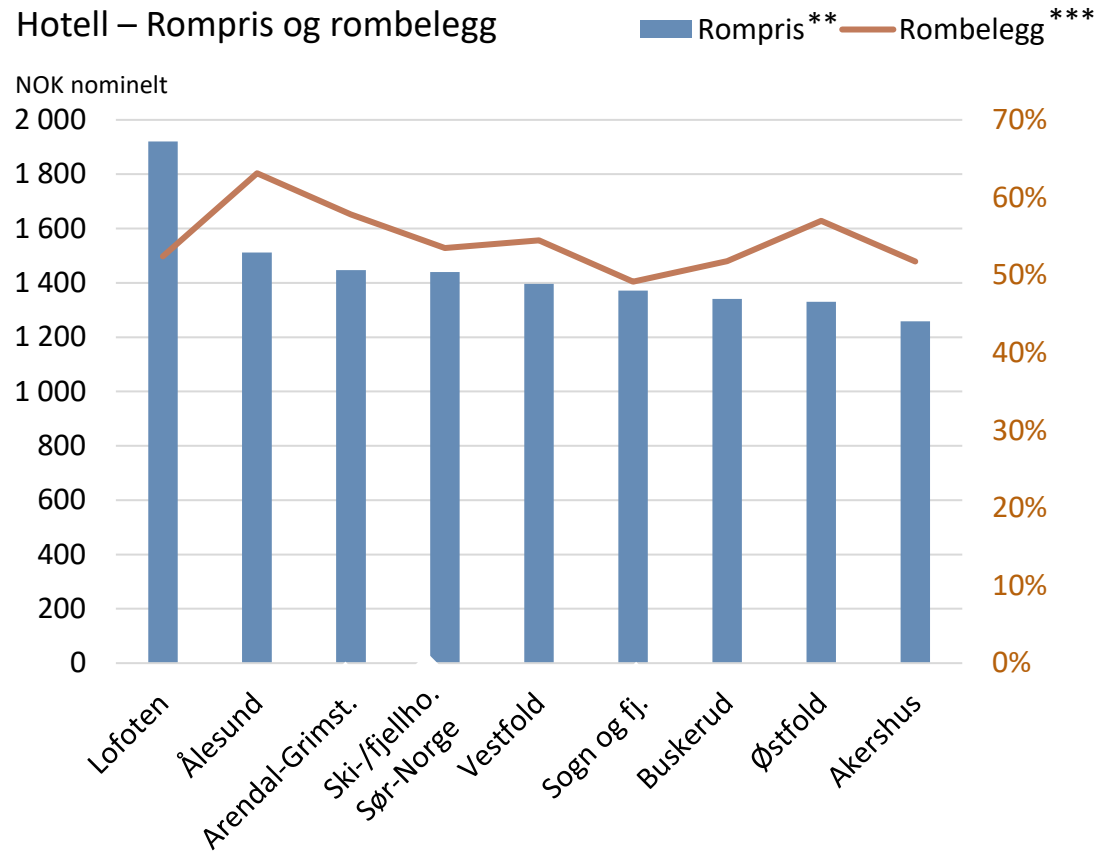
Viken ble fra 1/1-24 splittet opp i Østfold, Akershus og Buskerud. For oss og vår bolk «Andre norske markeder» betyr dette at de tre enkeltfylkene er inne igjen.

Fjellhotell-porteføljen er satt sammen av hoteller fra ulike markeder som hver for seg enten ikke er store nok eller har en sammensetning av aktører (*f.eks. kjeder*) som gjør at det ikke kan fremstilles data separat. Noen hoteller inngår både i Buskerud og i tallene for fjellhotellene.

Sogn og Fjordane er ikke et selvstendig fylke (*inngår i Vestland*), men er eget marked hos Benchmarking Alliance.

For ordens skyld: Hotellene fra disse andre norske markedene inngår selvsagt også i tallene for «Norge» (*første rapport-bolk, med tall fra Benchmarking Alliance*).

ANDRE NORSKE MARKEDER – REVPAR, HOTELLROMPRIS OG HOTELLROMBELEGG



Disse markedene har gjennomgående lavere rombelegg enn storbyene på vår oversikt (s.21), noe som er naturlig i og med at det her er større innslag av

distrikt. Romprisene er en del høyere enn i byene. Sogn og Fjordane inngår i Vestland fylke, men er eget hotellmarked i våre oversikter.

Andre norske markeder	Endring fra 2024 til 2025 (hele år)		
	RevPAR*	Rompris**	Rombelegg***
Lofoten	18,9%	16,2%	2,3%
Arendal - Grimstad	16,9%	5,5%	10,8%
Akershus	14,2%	2,2%	11,8%
Østfold	9,4%	3,1%	6,1%
Ålesund	8,0%	6,2%	1,7%
Ski-/fjellhoteller i Sør-Norge	6,5%	1,2%	5,3%
Buskerud	3,0%	1,5%	1,5%
Sogn og Fjordane	1,0%	7,9%	-6,4%
Vestfold	0,7%	3,3%	-2,5%



Kilde: Benchmarking Alliance, bearbeidet av Wiederstrøm Hotel Consulting (*) Rev PAR er losjionsetning eks. MVA pr tilgjengelige rom. (**) Rompris er losjionsetning eks. MVA per belagte rom. På pris og RevPAR gjelder nominell utvikling (***) Rombelegg er antall belagte rom i prosent av antall tilgjengelige rom

Representasjon i tallmaterialet: Arendal-Gr.: Ca. 500 rom, Lofoten: Rundt 900, i Svolvær, Henningsvær, Leknes m.m., Ski- / fjell-hot.: Knappt 2 400 rom på Geilo, Hemsedal, Trysil, Voss, Gudbrandsdalen m.m., Sogn og Fjordane: Cirka 950 rom i Førde, Florø, Sogndal m.m., Vestfold: ca. 2 000 rom i Sandefjord, Horten, Tønsb., Skien m.m., Buskerud: 3000 i Drammen, Kongsb., Hallingdal m.m. Akershus: Drøyt 2 900 rom i Lillestrøm, Asker, Bærum m.m., Østfold: Rundt 1 050 rom i Halden, Fredrikstad, Sarpsborg, Moss m.m. Ålesund: Rundt 750 rom

Norden/Skandinavia (og Baltikum)

Benchmarking Alliance har god dekning i de andre nordiske landene, pluss noe i Baltikum. I denne delen av rapporten ser vi først på noen nordiske byer, hovedsakelig hovedstedene, samt en god del av de norske. Vi tar og for oss samlede talldata for Norge, Sverige og Danmark. Det er RevPAR-nivå i år 2025 og –utvikling fra år 2024 som vises.

Etterpå viser vi en oversikt over hotelltransaksjoner i Skandinavia for 2025, fra Colliers Research.



Nyhavn, København

Foto: Peter Wiederstrøm

NORDEN (OG BALTIKUM) – REVPAR*-NIVÅ OG –UTVIKLING I 2025

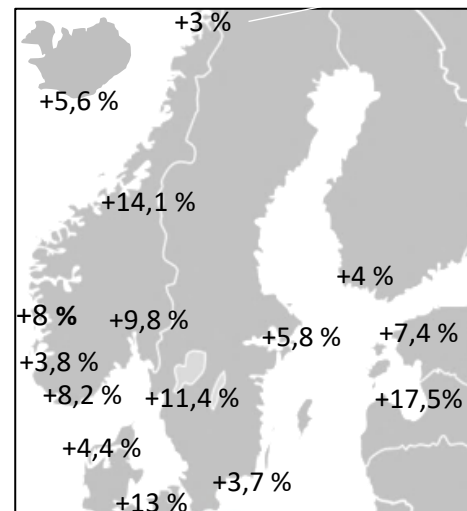
Endringene fra år 2024 er beregnet fra nivåer uttrykt i Euro, det betyr at valutaendringer spiller inn. Nominelle verdier betyr at summene ikke er justert for generell prisvekst.

RevPAR*	2025	
	Nivå	Endr. fra 2024
TROMSØ	EUR 111	+ 3,0 %
TRONDH.**	EUR 81	+ 14,1 %
BERGEN	EUR 86	+ 8,0 %
OSLO****	EUR 97	+ 9,8 %
STAVAN.***	EUR 75	+ 3,8 %
KR.SAND	EUR 70	+ 8,2 %

Kilde: Benchmarking Alliance, bearbejdet av Wiederstrøm Hotel Consulting (*) RevPAR er losjiosetning eks. MVA per tilgjengelige rom (**) Trondheim er inkl. flyplass, (***) Stavanger er inkl. Sola og Sandnes (****) Oslo er inklusiv Fornebu i Bærum

For første gang siden disse oversiktene har blitt laget i Hotelloversikten, er

+ er vekst / - er fall fra tilsvarende i 2024, nominelt.



Island er av praktiske hensyn flyttet lenger inn i Norden/Baltikum-kartet og således feilplassert.

det bare sorte tall på våre faste byer på Norden-kartet ! Benchmarking Alliance har ytterligere bymarkeder i sine baser, og vi finner to norske byer med minus; Bodø og Haugesund, mens det

RevPAR*	2025	
	Nivå	Endr. fra 2024
REYKJAV.	EUR 160	+ 5,6 %
HELSINKI	EUR 72	+ 4,0 %
STOCKH.	EUR 86	+ 5,8 %
TALLIN	EUR 58	+ 7,4 %
GØTEB.	EUR 74	+ 11,4 %
RIGA	EUR 58	+ 17,5 %
ÅRHUS	EUR 82	+ 4,4 %
MALMØ	EUR 63	+ 3,7 %
KØBENH.	EUR 124	+ 13,0 %

SKANDINAVISKE LAND 3. kvartal 2025

RevPAR*	Nivå	Endr. fra 2024
Norge	EUR 77	+ 7,1 %
Sverige	EUR 72	+ 7,3 %
Danmark	EUR 100	+ 9,3 %

i Danmark er én av syv med rødt tall for RevPAR-utvikling fra 2024 og tilsvarende 2 av 37 svenske.

Til slutt tar vi en rask titt på utviklingen i RevPAR fra 2024 til 2025 uttrykt i **nasjonal valuta**, for de skandinaviske hovedstedene:

Oslo	NOK 1 130	+ 10,3 %
Stockholm	SEK 952	+ 2 %
København	DKK 926	+ 13 %

Ikke veldig store forskjeller fra når vi anvendte Euro.

Fra venstre: Nyhavn, København, foto Peter Wiederstrøm, operahuset i Oslo, foto: Peter Wiederstrøm og havnen i Stockholm med blant annet Høtel Reisen, Unbound by Hyatt som driftes av Flying Elephant, foto Hyatt.



HOTELLTRANSAKSJONER I SKANDINAVIA I 2025

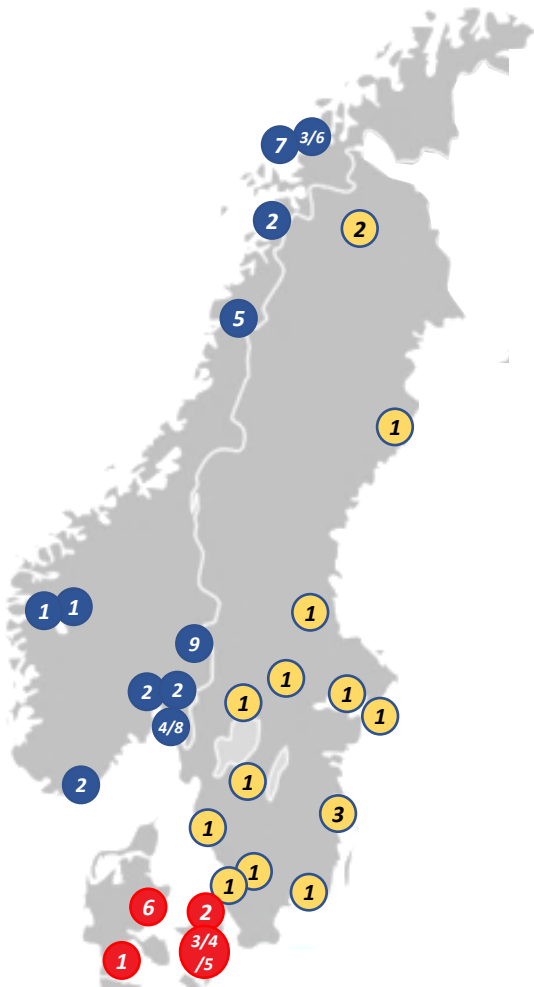
	Mnd.	Kjøper	Selger	Objekt	Est. Verdi	Antall rom
1	Jan.	Unike Hoteller	Thon Hotels	Thon Partner Hotel Jølster & Førde	N/A	205
2	Feb.	CapMan	Midstar Fastigheter	Hotellportefølje på 8 eiendommer	N/A	1,100
3	Apr.	Norwegian Travel Company	Ole Johannes Monsen	Sommarøy Arctic Hotell Tromsø	N/A	132
4	Mai	Private investorer	Stig Fische	Støtvig Hotel	NOK 500	97
5	Jul.	Adolfsen-gruppen	Allstad Eiendom	Home Hotel Helma	N/A	110
6	Jul.	Saturn Invest	Totaleiendom	The Dock 69°39	N/A	305
7	Sept.	Sport Impact	IKO Holding	Hamn in Senja	N/A	74
8	Des.	Nordic Hospitality Group	Höegh Eiendom	Hotel Riviera	NOK 550	172
9	Des.	Unike Hoteller	Talas Holding	50 % av Trysil Alpine Lodge	N/A	N/A

ANNONSEINNHold



Nordisk transaksjonskraft

Colliers har lang erfaring med kjøp og salg av eiendommer, og bistår våre kunder gjennom hele transaksjonsprosessen. Våre eksperter utfører transaksjoner av individuelle kontor-, detaljhandels-, logistikk- og bolig-eiendommer, samt av eiendomsporteføljer.



Oversikten er ikke nødvendigvis uttømmende

Gjelder hotelleiendomstransaksjoner på over Eu.5 mill. Data kommer fra Colliers Research. Colliers er en global leder innen eiendoms-tjenester og kapitalforvaltning, med 400 kontorer i 65 land.

-Det norske hotelltransaksjonsmarkedet nådde ca. NOK 4 mrd. i 2025 (5 % av totalvolumet) – på linje med 2024, men over det historiske snittet på rundt 2 % i perioden 2021–2025. Dette indikerer robust utvikling inn i 2026 med høy interesse fra både norske og internasjonale investorer.

Even Vasveen, analytiker, Colliers

	Mnd.	Kjøper	Selger	Objekt	Est. Verdi	Antall rom
1	Feb.	CapMan	Midstar Fastigheter	Hotellportefølje på 16 eiendommer	N/A	2,477
2	Mar.	Pandox	Kiruna Kommun Elita Hotel Frost		SEK 347	154
3	Des.	Björn Ulvaeus	Øvrige investorer	Västervik Stadshotell	N/A	101

	Mnd.	Kjøper	Selger	Objekt	Est. verdi	Antall rom
1	Jan.	Private investorer	N/A	Benniksgaard Hotel	N/A	119
2	Feb.	CapMan	Midstar Fastigheter	Hotellportefølje på 4 eiendommer	N/A	1,090
3	Apr.	AKF Holding/Sampension	AP Ejendomme/Keva	Comwell Copenhagen Portside Dolce by Wyndham	N/A	445
4	Jun.	Slättö	Commercial Real Estate Denmark P/S	Utviklingsprosjekt (Vesterbro)	DKK 193	169
5	Okt.	Swiss Life Asset Management	AG gruppen	Utviklingsprosjekt (Amagerbanen 23)	N/A	94
6	Des.	Øvrige investorer	Scandinavian Hotels	Helnan Marselis Hotel	N/A	155

Vedlegg m.m.

KARL JOHAN HOTEL

Karl Johan Hotel er et historisk og ærverdigg Boutique-hotell i hjertet av Oslo, midt på Karl Johans gate.

Hotellet er med sin lune, klassiske stil, ett av Oslos beste hoteller. Høy standard og komfort med en uformell atmosfære, spennende interiør-løsninger der nytt møter gammelt, samt nærhet til shopping og kulturliv gjør hotellet til en perle for reisende fra hele verden.

En av byens beste frokoster

Ved siden av en stilfull lounge og en mesanin med utsikt over Karl Johans gate får du en av byens beste frokoster servert under et majestetisk glasstak i hotellets bakgård.

Historisk gateliv

Det er beliggenheten med utsikt over Oslos travleste og mest ikoniske gater som også er temaet for hotellets kunstneriske innslag. «Gateliv gjennom tidene» tar gjestene med på en historiske reise, og sammen med den

fornye Art Deco stilen fremstår hotellet som en skjønn forening av fortid og nåtid.

Hotellet er satt sammen av 3 bygårder, oppført i år 1899, men det har vært hotell drift siden 1874 da hjørnebygget var kvartalets siste tømmerbygning.

14 ulike romkategorier

Nettopp denne sammensetningen av de ulike bygårdene gir hotellet sitt særpreg. Ingen rom er helt like og spennet fra små koselige loftsrom med himmelbelysning til flotte suiter med balkonger gjør hotellet til en minneverdig opplevelse.

Treningsrom, konferanserom og konferansesal, gjør hotellet attraktivt for jobbreisende så vel som små og mellomstore møter.

Anbefalt av The MICHELIN Guide

I 2025 ble Karl Johan Hotel anbefalt av selveste The MICHELIN Guide, noe vi er utrolig stolte av!

 Karl Johan Hotel	
Sted	Karl Johans gate 33, 0162 Oslo
Gårdeier	Hovedsakelig Eiendomsspar, samt deler eies av Thon Eiendom
Driver	Norlandia Hotel Group
Direktør	Christine Adolfsen
Åpnet	1899 (<i>Hotell drift fra 1874</i>)
Antall rom	163
Møterom	5
Restauranter	Restaurant Ekman: Frokost, samt lunsj for konferanse gjester



Norlandia
Hotel Group

Denne prestisjetunge guiden løfter frem hoteller som skiller seg ut med unik personlighet, høy kvalitet og uforglemmelige opplevelser, og er en stor ære og et tydelig bevis på det dedikerte arbeidet teamet legger ned hver eneste dag.



WIEDERSTRØM HOTEL CONSULTING, PETER WIEDERSTRØM

TJENESTER INNEN:

HOTELLEIENDOM	Feasibility studies, leietakersøk, søk etter kjøper, verdivurderinger, second opinion, utarbeidelse av leieavtaler, bistand i forhandlinger
HOTELLDRIFT	Management for hire, driftsoppfølging, driftsanalyse, markedsplanlegging, rekruttering, kvalitetstester
ANALYSE, STATISTIKK	Utarbeidelse av markedsoversikter, pipeline-oversikter og andre rapporter, se bl.a. i Hotelloversikten
BENCHMARKING	

Kunder – et utdrag



Peter Wiederstrøm

+ 47 913 90 269

peter@
wiederstrom.com

wiederstrom.com



Jeg startet som piccollo på SAS Royal Hotel på Bryggen i Bergen i 1983. Er utdannet siviløkonom fra Norges Handelshøyskole og har en omfattende operativ hotell-erfaring, bl.a. som direktør/daglig leder for hoteller i Skandinavia.

Hotellrådgiver har jeg vært siden 2002. Noen kundeeksempler og typer oppdrag står oppført til venstre.

Jeg er også skribent i bransjemagasinet Reiseliv1 (tidligere HRR, se til høyre) og har vært medlem i SSBs rådgivende utvalg for reiseliv siden 2014.

Norske medier refererer jevnlig til våre analyser og data, se noen eksempler på side 25.

Her er mine nære samarbeidspartnere:

BENCHMARKING ALLIANCE

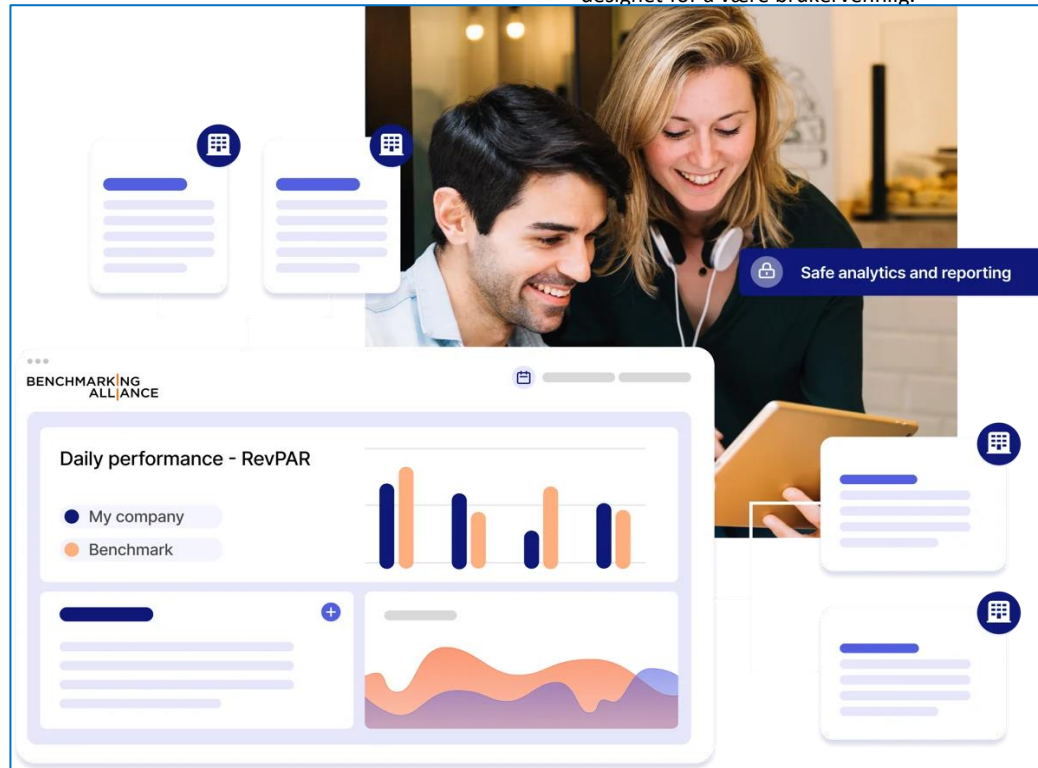


BENCHMARKING ALLIANCE

Benchmarking Alliance, grunnlagt i 2010, er Nordens ledende plattform for markedsdata, benchmarking og KPI-innsikt i hotell- og restaurant-bransjen. Selskapet samler inn og kvalitetssikrer bransjedata for over 2 500 hoteller og fasiliteter, noe som gir

bedrifter et solid faktabasert grunnlag for beslutninger og forbedret lønnsomhet. Gjennom digitale verktøy kan brukere følge markedsutviklingen daglig og sammenligne sine KPIer med relevante referansegrupper.

BAs benchmarking-plattform er nettbasert og designet for å være brukervennlig.



Benchmarking Alliance Nordic AB
VAT SE556814154201 Stockh., Swe.
info@benchmarkingalliance.com
www.benchmarkingalliance.com

Benchmarking Data and KPI:s

Hotel Trends

Data: Sold rooms, room rev, tot rev, guests. Examples of KPIs: RevPAR, TRevPAR, Occupancy, ADR, RevPG

On-the-Books

Data: Sold rooms On-the-Books
Examples of KPIs: Occupancy On-the-Books

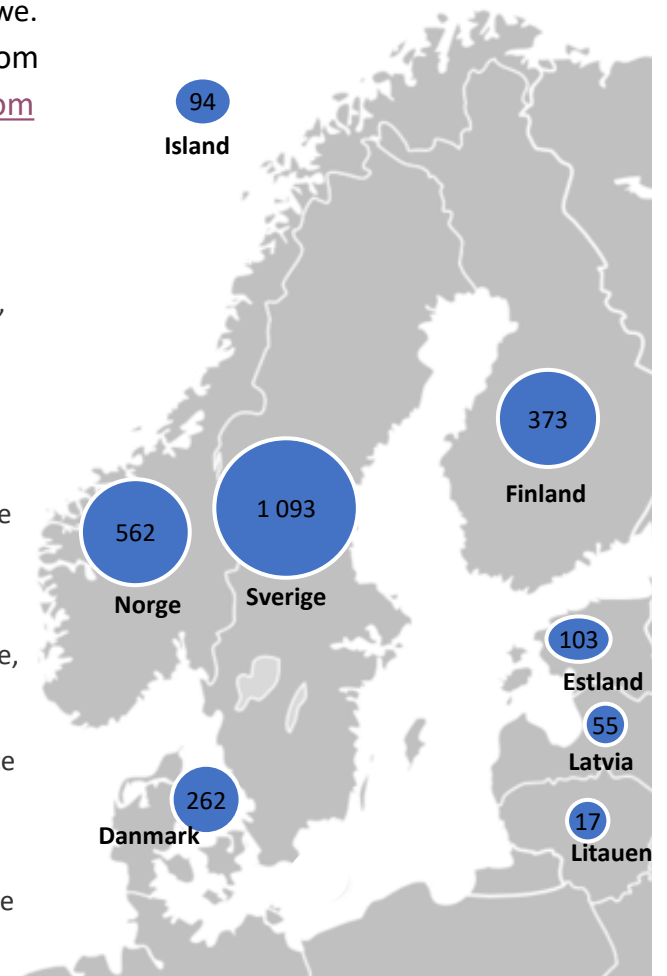
Conference Trends

Data: Sold area, conference revenue, conference delegates. Examples of KPIs: Conference Revenue per Available Square Meter, Conference Revenue per Delegate

Camping Trends

Data: F&B rev, guests. KPIs: Revenue Per Available Camping Lot, Average Daily Rate for Campings and Cabins

Kunder/markedsdekning:



Rapporteur

Eldre rapporter (*pre-Covid*)

Data i disse rapportene og oversiktene stammer i stor grad fra

BENCHMARKING
ALLIANCE

DISCLAIMER

Data i herværende rapport er samlet inn av Wiederstrøm Hotel Consulting (WHC) fra mange ulike kilder.

WHC kan ikke garantere riktigheten og fullstendigheten av slik informasjon, selv om innholdet er kontrollert etter beste evne. WHC tar ikke noe som helst ansvar for eventuell skade, tap eller andre negative konsekvenser mottaker / leser av denne rapport, eller 3.part, skulle få som følge av beslutninger tatt på bakgrunn av innholdet i rapporten.

Rapporten er generell og bør aldri være eneste grunnlag for beslutninger som tas i forretningsmessig eller annen sammenheng. Slike valg bør bare tas etter juridiske, økonomiske og driftsmessige analyser utført av skolert profesjonell ekspertise.

© Wiederstrøm Hotel Consulting 2026

This report is based on information provided to Wiederstrøm Hotel Consulting (WHC) by third parties. WHC can not guarantee the correctness and completeness of such information, even though the information is subject to data quality checks to the extent such quality checks are feasible. WHC does not assume any responsibility whatsoever for any damage of any kind incurred by the recipient of this report or any third party due to decisions made based on the contents of this report.

The report is general and should not be the sole basis for any business decisions without prior legal, financial or operational analysis from skilled professionals regarding the specific decision that is being contemplated.

© Wiederstrøm Hotel Consulting 2026



Karl Johan Hotel

