

Hotell som investeringsobjekt

Stockholm
25 april 2013

Benchmarking | Alliance – Kraftfulla och lättanvända analysverktyg

Tillhandahåller marknadsdata för den nordiska besöksmarknaden

- Grundläggande försäljningsstatistik för hotell, konferens, spa och F&B hämtas in dagligen
- Marknadsinformation och jämförelsegrupper efter eget val, enkelt tillgängligt via webben
- All information är anonym – ***enskilda deltagares data kan aldrig identifieras***
- Huvudsakligen jämförelse av etablerade nyckeltal
 - > Framåtblickande benchmarking av bokningsläge ("On-the-Books")
 - > Löpande utveckling av nya nyckeltal och marknadsdata för nya områden

Hotel | Trends

Benchmarking av logiintäkter

Conference | Trends

Benchmarking av konferensrörelse

Spa | Trends

Benchmarking av spaförsäljning

F&B | Trends

Benchmarking av restaurangrörelse

Total | Trends

Benchmarking av hela verksamheten

On-the-Books | Benchmarking

Benchmarking av framtida bokningsläge

Benchmarking | Alliance – Ledande på hotellmarknadsdata i Norden

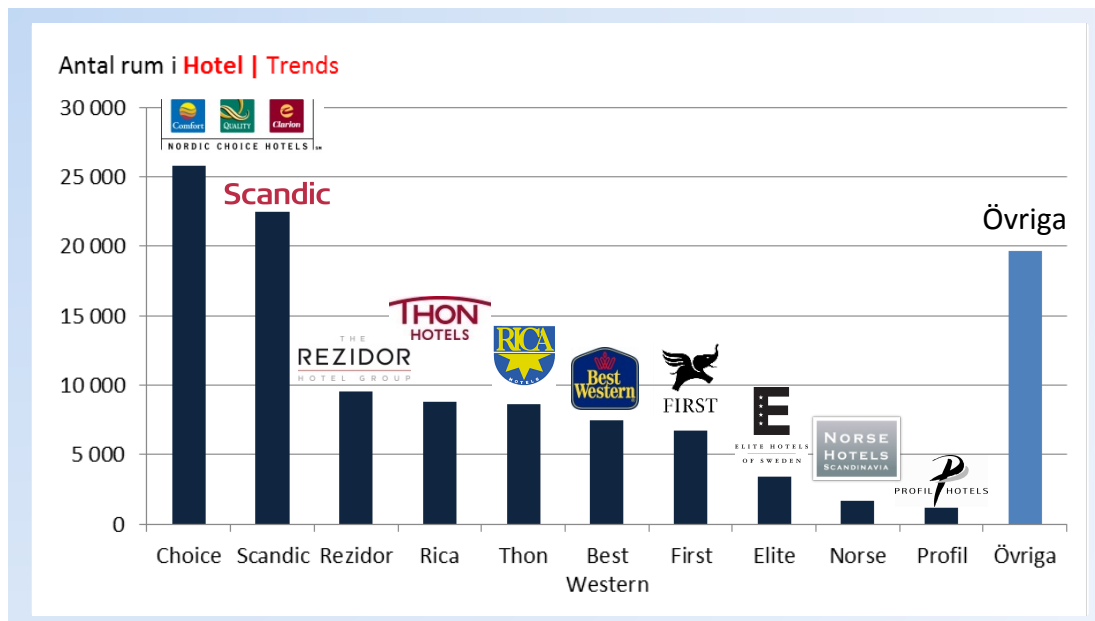
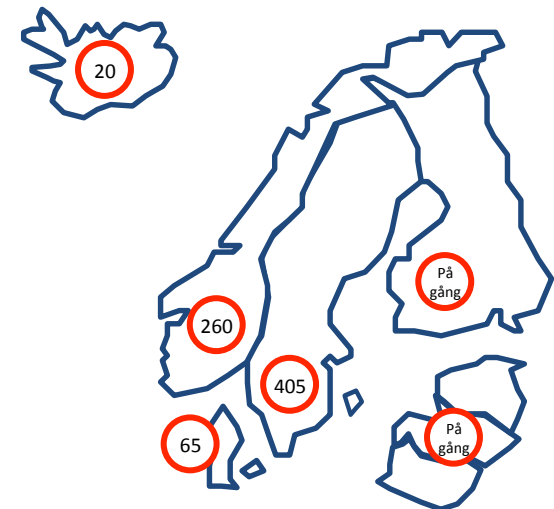
- För närvarande använder fler än 750 hotell i Norden

Hotel | Trends

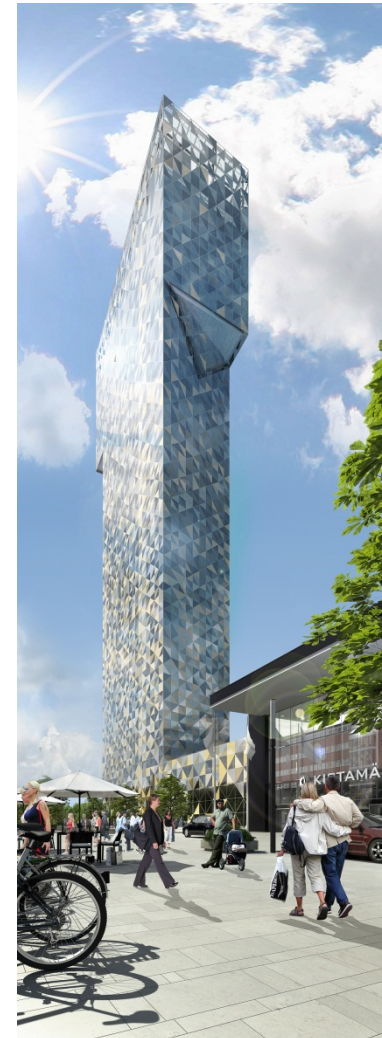
- > Sverige: ca 405
- > Norge: ca 260
- > Danmark: ca 65
- > Island: ca 20
- > Finland + Baltikum: På gång

- Ständig strävan efter att attrahera nya hotell för att förbättra marknadstäckningen ytterligare

Nuvarande marknadstäckning



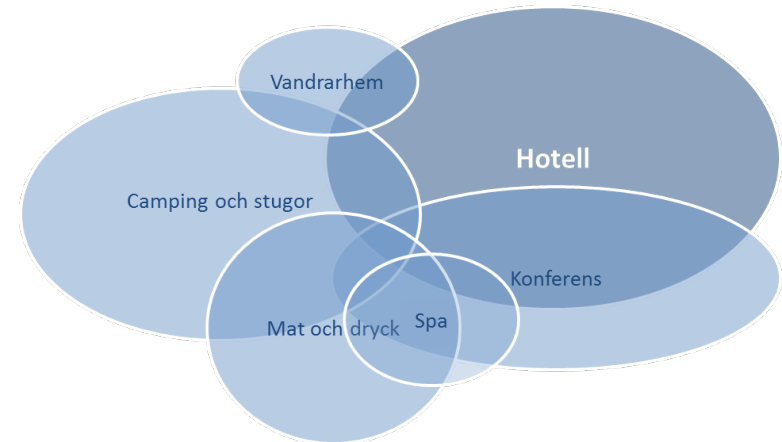
Hotell som investeringsobjekt



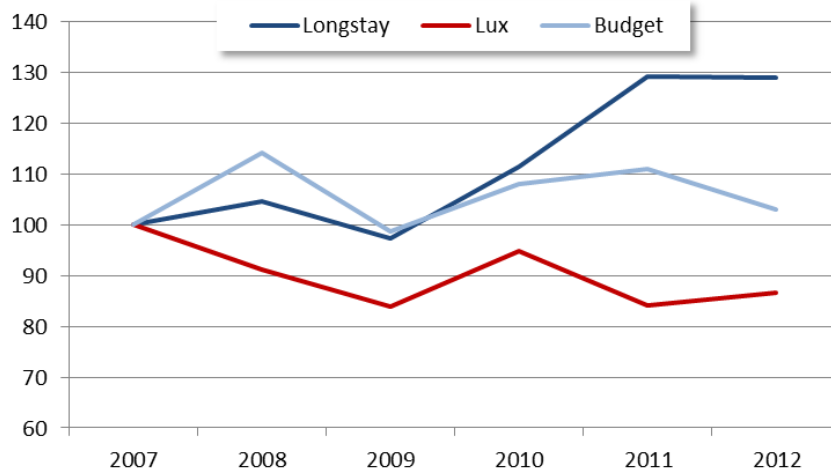
Segment inom hotellmarknaden

- Närliggande branscher har naturlig koppling till, och ofta direkt samband med, hotellrörelse
 - > Svårt att strikt definiera vad som är ett hotell
- Nya nischer växer fram
 - > Long-stay
 - > Boutique-/lifestyle-hotell
 - > Kvalitativa lågprisalternativ
- Olika segment beter sig olika i olika konjunkturfaser

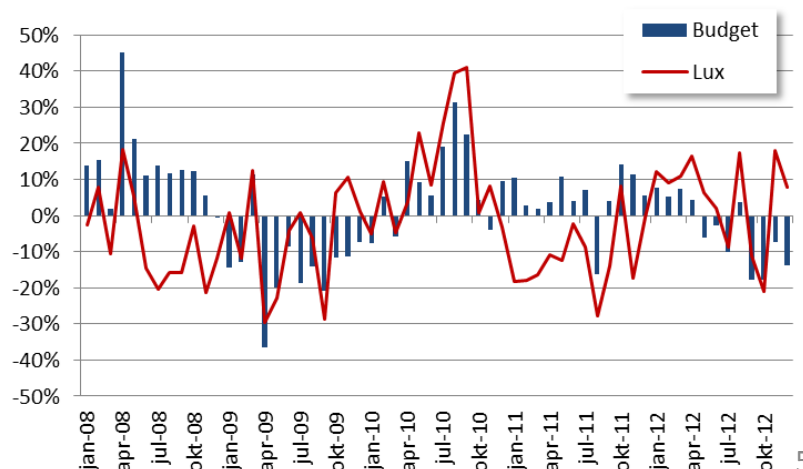
Besöksnäringen – Inkvartering, möten, mat & dryck, spa



Beläggning 2007-2012, indexerad (2007=100)



Intäkt per tillgängligt rum (RevPAR) år-mot-år, 2007-2012



Hotell-”kedjor”

- Betydande skillnader mellan kedjor vad gäller:
 - > Kontroll / ägande
 - > Kedjekoncept (interna tjänster)
 - > Differentiering
- Vissa kedjor har betydande inslag av franchisetagare
- Hotelloperatörskedjor kan agera under olika varumärken
 - > T ex Winn, som driver Radisson Blu-, Park Inn- och Quality- och Clarion-hotell
- Även fristående hotell samverkar och utbyter erfarenheter utan att kalla sig kedja
 - > Lokala hotellgrupper, vidareförmedling av kunder m m

”Kedja”	Varumärken	Antal hotell	Varav franchise
Nordic Choice	     	79	41%
Scandic	Scandic	75	<5%
Best Western	  	84	Medlemmar
First	 FIRST	31	29%
Elite	E ELITE HOTELS OF SWEDEN HOTEL BISHOPS ARMS	26	0%
Accor	  	22	100%
Rezidor	 	15	33%
Profil		10	0%
Nobis	NOBIS HOTELS RESTAURANTS & CONFERENCE	6	0%
Rica		6	0%
Sweden Hotels		43	Medlemmar
Övriga kedjor		Operatörer	
  		  	
     		HKC Hotels	
Distribution och marknadsföring			
    			

Relationer mellan aktörer på hotellmarknaden

— Avtalstyper

> "Rakt" hyresavtal

Operatören hyr fastigheten / lokalerna och bär både upp- och nedsidan med hotellrörelsen

> Hyresavtal med omsättningshyra

Som ovan men fastighetsägaren får del av framförallt upp- men även viss del av nedsidan i hotellrörelsen (ofta en fast golvhyra)

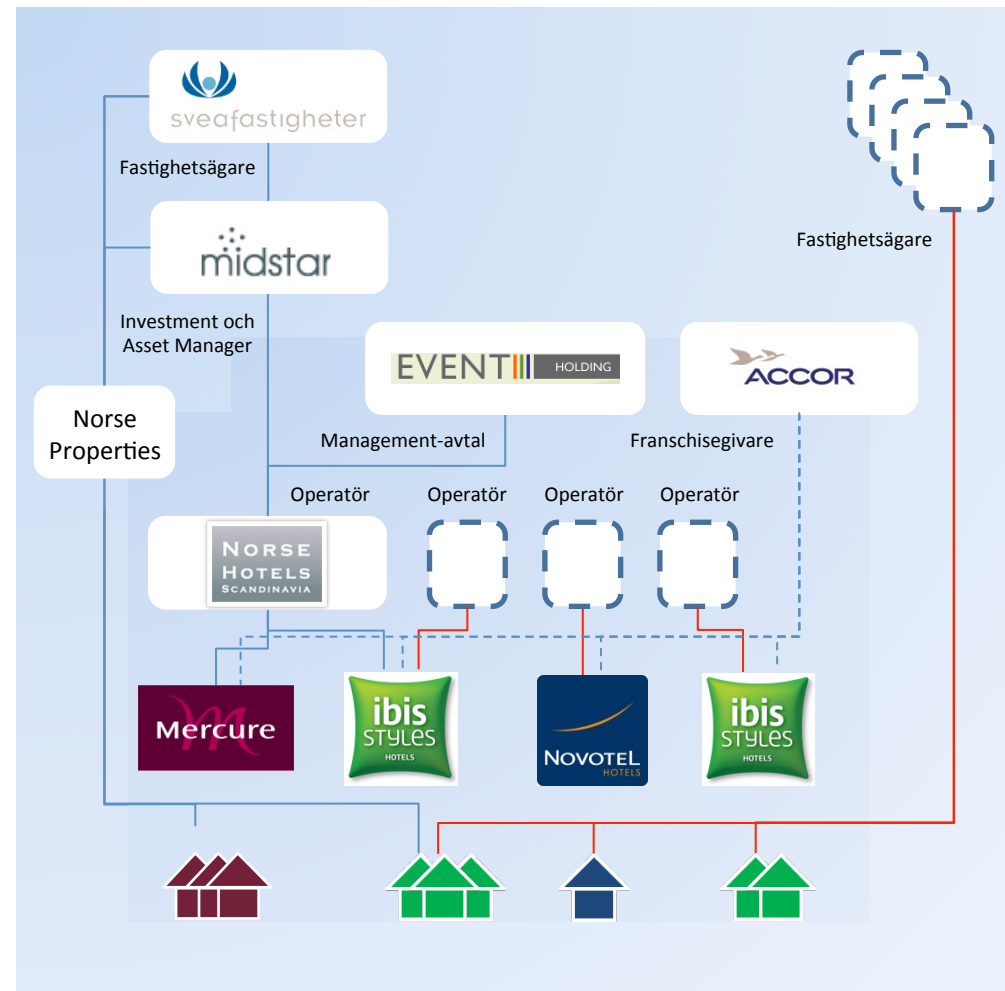
> Managementavtal

Mot avgift tillhandahålls management-tjänster – rörelsen tillhör fastighetsägaren, som bär investeringar och kostnader rörelserelaterade

> Franchiseavtal

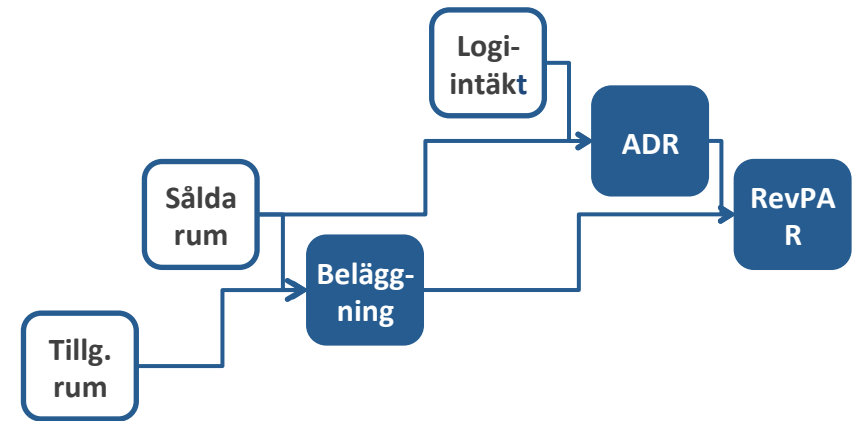
Hotellägaren får rätt att bli driva rörelsen under ett varumärke, nyttja bokningssystem och får marknads-support mot en avgift och standardkrav

Exempel på upplägg mellan aktörer – Accor-hotell i Sverige

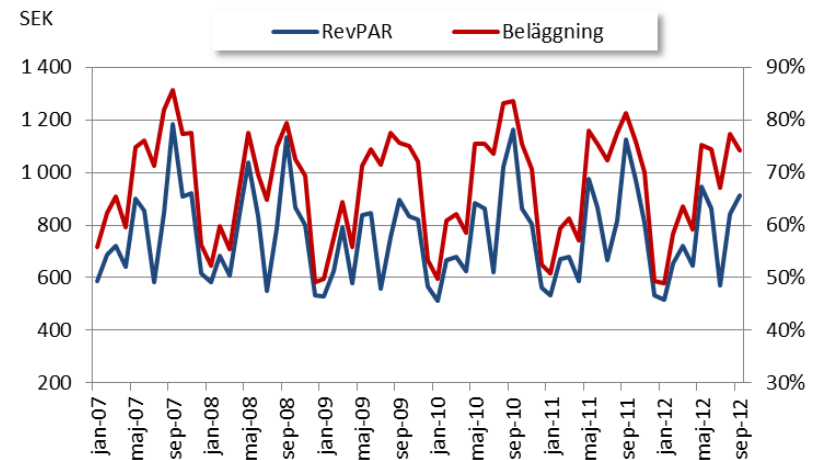


Att analysera hotellmarknaden och hotellfastigheter

- Vedertagna nyckeltal
 - > Beläggning
 - > ADR / ARR: Genomsnittspris
 - > RevPAR: Intäkt per tillgängligt rum
- Nya nyckeltal
 - > Index: Min RevPAR / Marknadens RevPAR
 - > Totalintäktsbaserade
 - > Areabaserade
 - > GOPPAR: Bruttovinst per tillgängligt rum
- Andra verksamheter än logi (konferens, restaurang, spa) kan uppta betydande andel av fastigheten
- Konkurrensanalys
 - > Segment, kategori, nisch
- Vad händer på den specifika marknaden?
 - > Hotellutbud
 - > Efterfrågan

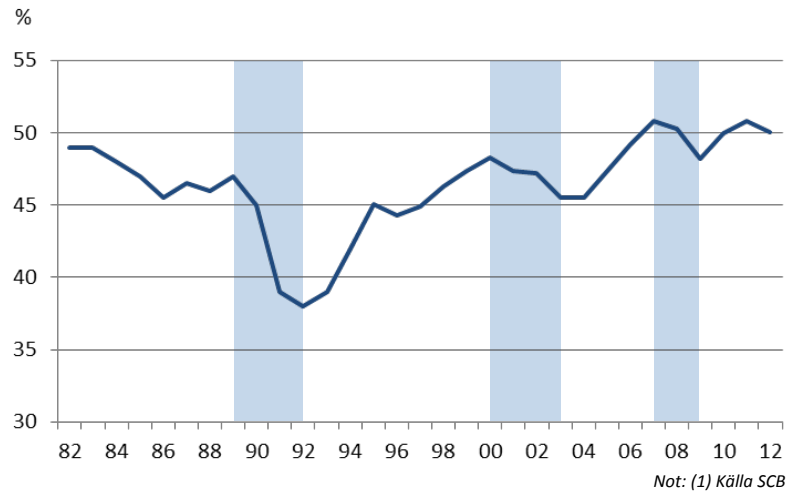


RevPAR och beläggning per månad i Stockholm, 2007-2012

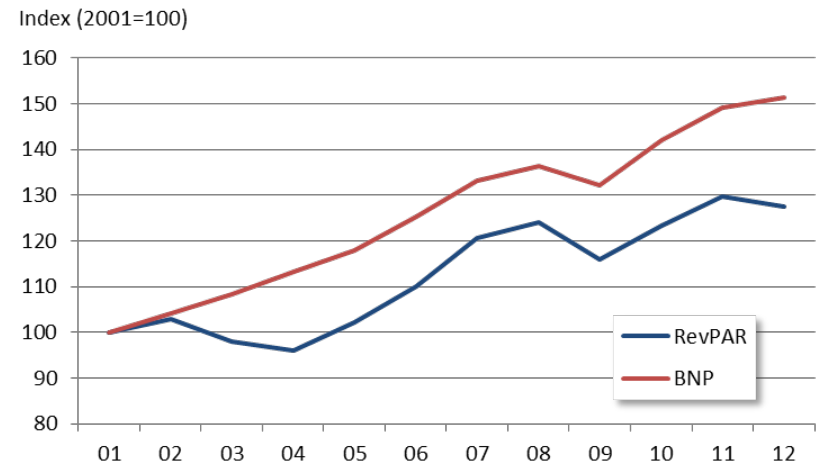


Historisk utveckling på fastighetsmarkanden

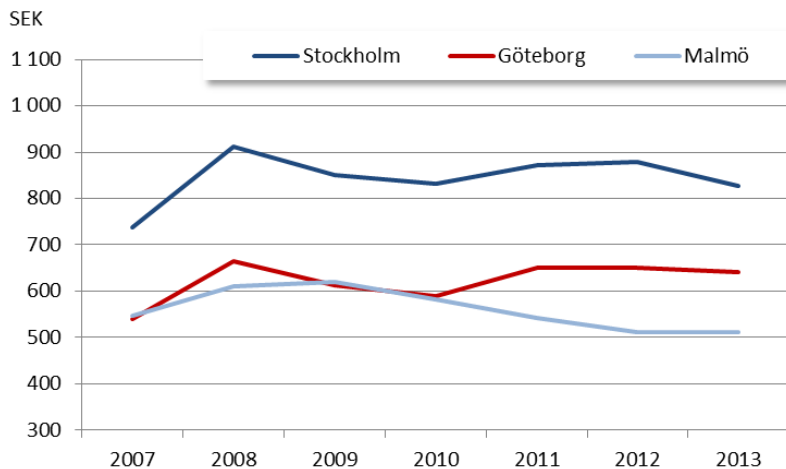
Beläggning hotell i Sverige, 1982-2012 ⁽¹⁾



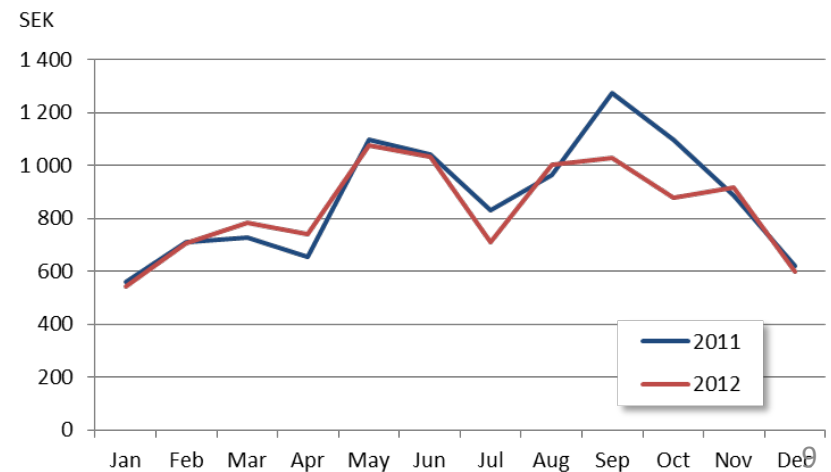
Utveckling hotellmarknaden och BNP i Sverige, 2001-2012



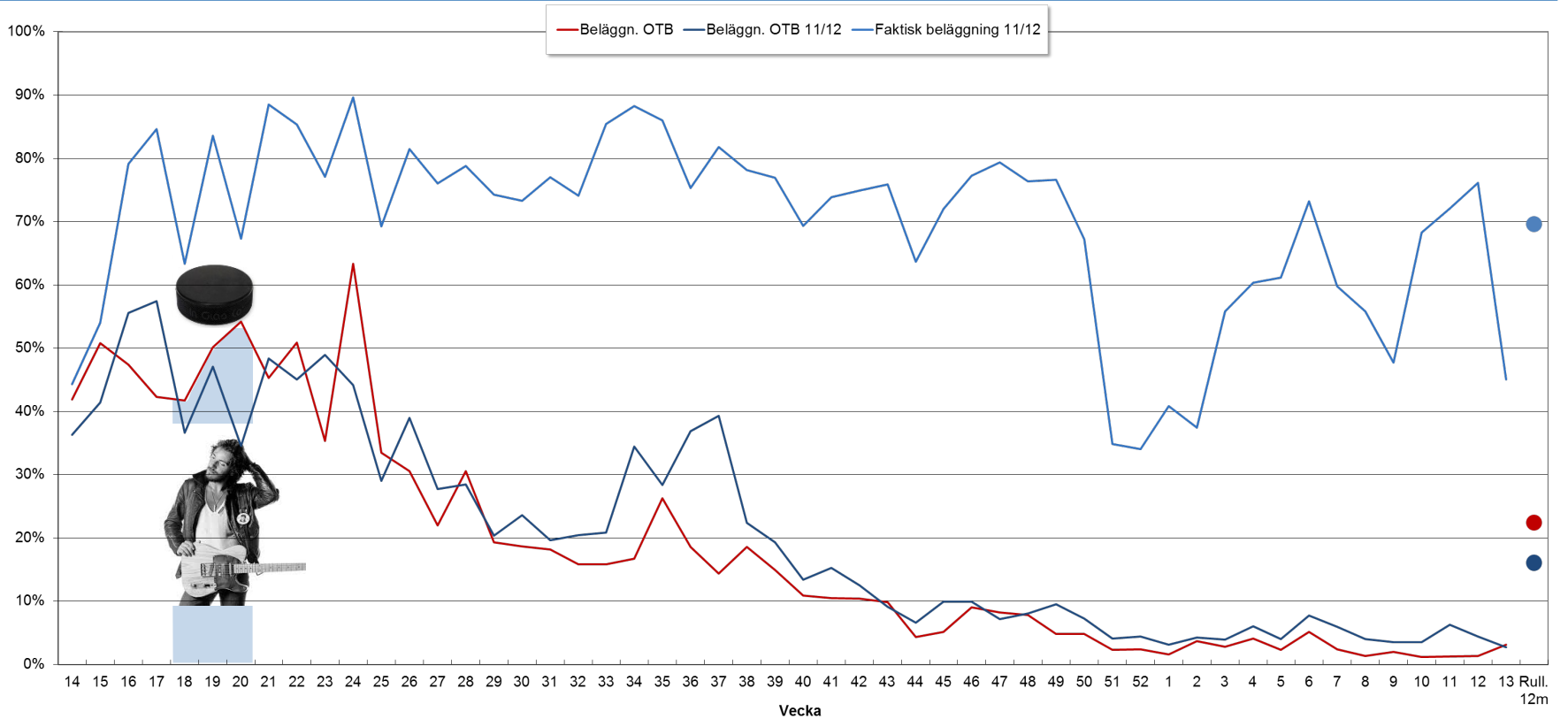
RevPAR rullande 12m Stockholm, Göteborg, Malmö, 2007-2013



RevPAR per månad i Stockholm, 2011 mot 2012



...och hur ser det ut framöver?



Events

1 Maj(1/5)
 Kristi Himneistandsdag(9/5)
 Maskin EXP O(23/5-25/5) Elliloppet Trav(24/5)
 Hockey VM(16/5-19/5)

Sveriges Nationaldag(6/6)
 EHA Congress(12/6-15/6) EHA Congress(12/6-15/6)
 ISPP2013(17/6-20/6) Midsommar(21/6-23/6)

ECP Congress(9/7-12/7)

Sihm Pidel(31/7-4/8)

Fomex(15/8-17/8)

Halloween(31/10) Høstlov(28/10-31/10)
 Høstlov(28/10-31/11)

Nobel Price(10/12)

Kontaktuppgifter

www.benchmarkingalliance.com

info@benchmarkingalliance.com

+46 8 408 388 30