



Gode tider i vente for hoteller i Region Hovedstaden

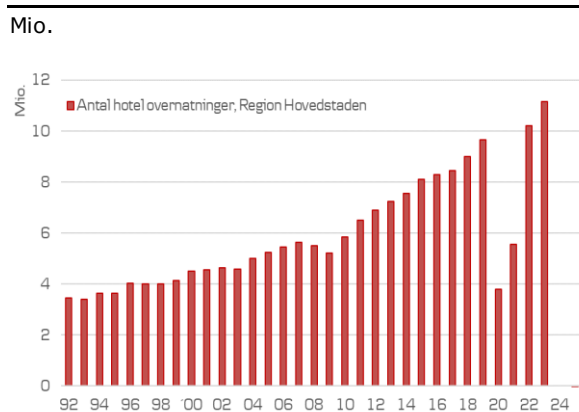
Antallet af hotelovernatninger i Region Hovedstaden satte ny rekord i 2023 og belægningsprocenten – målt på udlejede antal værelser - er tilbage på det historiske gennemsnit fra 1992-2019. Men alt er ikke ved det gamle, idet kundesammensætningen har ændret sig. Digitale møder er kommet for at blive, så der er færre forretningsgæster og flere feriegæster. Fremtidsudsigterne ser imidlertid lyse ud for branchen som helhed. Udvidelsen af hotelkapaciteten bliver behersket de næstkommende år, så hvis ellers antallet af hotelovernatninger fortætter med at stige, så vil belægningsprocenten stige mod nye højder.

Af: Mark Maack Gibson, Chefanalytiker

Antal hotelovernatninger satte ny rekord i 2023

I 2023 blev det til 11,2 mio. hotelovernatninger i Region Hovedstaden, og dermed blev rekorden for 2022 på 10,2 mio. passeret, jf. figur 1.

Figur 1: Antal hotelovernatninger i Region Hovedstaden satte ny rekord i 2023



Kilde: Danmarks Statistik og Realkredit Danmark

Som det fremgår af ovennævnte figur, så har udviklingen i antallet af hotelovernatninger været ganske imponerende med en tredobling indenfor lidt mere end tre årtier. I langt hovedparten af årene har der været positive årlige vækstrater og i de perioder, hvor de årlige vækstrater er faldet, har det typisk været i forbindelse med en større økonomisk krise, som for eksempel i forbindelse med finanskrisen i

2007-08. Det største bump på vejen stod Coronakrisen imidlertid for, idet antallet af hotelovernatninger faldt til 3,8 mio. i 2020 fra 9,7 mio. i 2019, et fald på ca. 60%. Det tog dog kun to år, før antallet af hotelovernatninger var klar til at sætte nye rekorder. I 2022 blev de magiske 10 mio. hotelovernatninger passeret og ja, endnu en ny rekord blev sat i 2023, med en årlig stigning på ca. 10% til 11,2 mio.

// Antallet af hotelovernatninger satte ny rekord i 2023 med 11,2 mio. hotelovernatninger

I det følgende zoomer vi ind på hotelovernatningerne for 2023 og ser på, hvorledes de fordelte sig på nationalitet og formål, jf. tabel 1.

Tabel 1: Hotelovernatninger i 2023 fordelt på nationalitet og formål

Mio. hotelovernatninger

Nationalitet \ Formål	Ferie	Forretning	I alt
Dansk	3,6	1,9	5,5
Udenlandsk - nærområde*	1,1	0,6	1,6
Udenlandsk - resten af verden	2,7	1,4	4,0
I alt	7,4	3,8	11,2

*Nærområde: Tyskland, Sverige og Norge

Kilde: Danmarks Statistik og Realkredit Danmark

Hvis vi starter i helikopterperspektivet, så stod feriegæsterne for i alt 7,4 mio. hotelovernatninger i 2023, svarende til ca. 2/3 af alle hotelovernatninger.

Turisterne var således langt den største kundegruppe, idet forretning med 3,8 mio. hotelovernatninger kun udgjorde ca. 1/3 af det samlede antal hotelovernatninger. Opdelers man i stedet hotelovernatningerne på nationalitet, så var den mindre skæv, idet antallet af udenlandske gæster med 5,6 mio. hotelovernatninger kun var marginalt højere end antallet af danske hotelovernatninger, som endte på 5,5 mio. i 2023.

Hvad har Coronakrisen betydet for sammensætningen af gæster?

Det er naturligvis glædeligt at konstatere, at antallet af hotelovernatninger er steget med 15% siden 2019, som var det sidste normale år inden Coronakrisen. Det ændrer dog ikke ved, at der er sket forskydninger mellem de forskellige kundegrupper.

Vi tager udgangspunkt i de samme 6 kundegrupper som i tabel 1, hvor antallet af hotelovernatninger er inddelt efter nationalitet og formål. I stedet for at se på det faktiske antal hotelovernatninger, så ser vi i stedet på, hvor stor en andel de enkelte grupper udgjorde af det samlede antal hotelovernatninger, jf. tabel 2. Tallene i parentes i tabel 2 er de tilsvarende tal for 2019.

Tabel 2: Hotelovernatninger og hvordan gæsterne fordelte sig i 2023 og 2019?

Andel i procent

Nationalitet \ Formål	Ferie	Forretning	I alt
Dansk	32%(27%)	17%(17%)	49%(44%)
Udenlandsk - nærområde *	10%(10%)	5%(6%)	15%(16%)
Udenlandsk - resten af verden	24%(24%)	12%(16%)	36%(40%)
I alt	66%(61%)	34%(39%)	100%

*Nærområde: Tyskland, Sverige og Norge, (j: fordelingen i 2019)

Kilde: Danmarks Statistik og Realkredit Danmark

Konklusionen er rimelig klar. Danske feriegæster fyldte mere og udenlandske forretningsgæster fyldte mindre.

// Flere danske feriegæster – færre udenlandske forretningsgæster

Vi har suppleret ovenstående analyse med en analyse af, hvordan udviklingen kunne have set ud, hvis Coronakrisen aldrig var sket. Det gør vi ved at tage udgangspunkt i de 6 kundegrupper, man får ved at krydse nationalitet med formål. For hver gruppe bruger vi den gennemsnitlige årlige vækstrate for perioden 2014-19, altså de sidste 6 år før Coronakrisen, og bruger den til at fremskrive udviklingen i 2020-23. Resultatet fremgår af tabel 3.

Tabel 3: Hvordan ville hotelovernatningerne have udviklet sig uden pandemien?

Mio. hotelovernatninger

	Fra Danmark		Fra udl.-nærområde**		Fra udl.-ovrigt verden		Total
	Ferie	Forretning	Ferie	Forretning	Ferie	Forretning	
2023 (faktisk)	3,6	1,9	1,1	0,6	2,7	1,4	11,2
2023(Uden Corona)*	3,6	2,0	1,0	0,6	3,0	1,7	11,9
Pct. ændring	0%	-7%	3%	-4%	-12%	-18%	-7%

* I 2020-23 er antallet af overnatninger fremskrevet med gns. årlig vækstrate fra 2014-19

** Tyskland, Norge og Sverige

Kilde: Danmarks Statistik og Realkredit Danmark

Den første række i tabel 3 viser de faktiske tal for 2023. Anden række er vores beregning af, hvordan antallet af hotelovernatninger kunne have set ud, hvis Coronakrisen aldrig var sket. Hvis vi starter ovenfra, kan vi konstatere at selvom antallet af hotelovernatninger satte ny rekord med 11,2 mio. hotelovernatninger i 2023, så er det 7% lavere end en verden uden Coronakrisen. Her ville antallet af hotelovernatninger i stedet have rundet 11,9 mio. hotelovernatninger.

Zoomer vi ind på de enkelte kundegrupper, bemærker vi to ting. Dels så er der fortsat et "catching-up" potentiale for udenlandske hotelovernatninger udenfor nærområdet (Tyskland, Sverige og Norge). Derudover så har Coronakrisen medført et øget brug af digitale møder fremfor fysiske, og derfor er der færre forretningsgæster, når man sammenligner med en verden uden Corona-pandemien, og det gælder på tværs af nationalitet, jf. tabel 3. Det er gået noget bedre for antallet af danske feriegæster samt udenlandske feriegæster fra nærområdet, idet antallet af hotelovernatninger allerede er tilbage på niveauet, svarende til en verden, hvor vi ikke havde oplevet pandemien.

Udvikling i hotelovernatninger frem mod 2030

Således inspireret har vi gjort os nogle antagelser i forhold til en fremskrivning af antallet af hotelovernatninger frem mod 2030, jf. tabel 4.

Tabel 4: Fremskrivning 2024-30: Antagelser

	Fra Danmark		Fra udl.-nærområde		Fra udl.-resten af verden	
	Ferie	Forretning	Ferie	Forretning	Ferie	Forretning
Trend*	< trend*		Trend*	Konvergens**	Catching-up	Delvis catching-up

* Trend: Gennemsnitlig årlig vækst i perioden 2014-2019

** Har i perioden 2005-19 ligget konstant på ca. 600.000 årlige overnatninger

Kilde: Danmarks Statistik og Realkredit Danmark

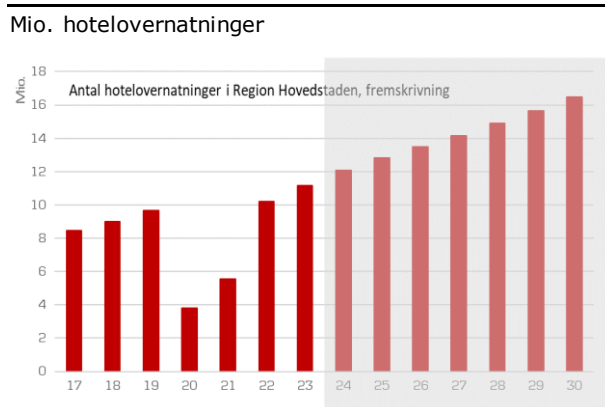
I ovenstående tabel har vi kort skitseret de metoder, vi har anvendt til at fremskrive hotelovernatningerne med for hver af de 6 kundegrupper.

Hvis vi skal sætte nogle ord på, så betyder trend, at vi har fremskrevet antallet af hotelovernatninger frem til og med 2030 med den gennemsnitlige årlige vækstrate for perioden 2014-19. Metoden er brugt i fremskrivningen af antallet af hotelovernatninger for

både danske feriegæster og udenlandske feriegæster udenfor nærområdet, da antallet af hotelovernatninger inden for disse grupper allerede er normaliseret, jf. tabel 3. "Catching-up" og "delvis catching-up" betyder, at vi i starten af fremskrivningsperioden har anvendt en årlig vækstrate, som er lidt højere end trend. Denne metode er primært anvendt for udenlandske gæster udenfor nærområdet, idet begge grupper er karakteriseret ved at have et mindre efterslæb i forhold til perioden før pandemien. Sidst, men ikke mindst, så har vi, på tværs af nationalitet, antaget en mere afdæmpet udvikling i fremskrivningen for forretningsgæster relativt til feriegæster, hvilket afspejler en forventning om, at udbredelsen af digitale møder fortsætter.

Med ovennævnte antagelser forventes antallet af hotelovernatninger i Region Hovedstaden at stige fra de nuværende 11,2 mio. hotelovernatninger i 2023 til 16,5 mio. hotelovernatninger i 2030, jf. figur 2, hvilket er en stigning på ca. 50%.

Figur 2: Forventet udvikling i hotelovernatninger i Region Hovedstaden frem mod 2030



Kilde: Danmarks Statistik og Realkredit Danmark

Det svarer til en gennemsnitlig årlig stigning på 6,0%. Som følge af vores "catching-up" antagelse for antallet af overnatninger foretaget af udlændinge udenfor nærområdet, er vækstraterne for antallet af hotelovernatningerne noget højere de kommende år, men konvergerer mod lidt over 5% mod enden af prognoseperioden. Det er kun en smule lavere end gennemsnittet for årene 2010-19, hvor antallet af hotelovernatninger årligt steg 6,4%.

// Udsigt til 16,5 mio. hotelovernatninger i 2030, en stigning på 50% i forhold til 2023

Som det fremgår af ovenstående, har vi ikke indlagt en økonomisk afmatning i fremskrivningsperioden, da usikkerheden som knytter sig til en sådan begivenhed, er meget stor og dermed ikke mulig at forudsige.

Vækst i hotelkapacitet præget af "stop/go" tilgang

Når antallet af hotelovernatninger er tredoblet gennem lidt mere end tre årtier, så kræver det en fortsat udvidelse af hotelkapaciteten. Det sker også, men via en stop/go udvikling. Når vi taler udvidelse af hotelkapaciteten, så går der typisk en del år fra beslutning til ibrugtagelse. Så når konjunkturerne er positive, igangsættes en masse byggeprojekter, men det betyder også, at de ikke nødvendigvis er færdige, når en recession indtræffer, og det fører til en længere periode, hvor der stort set ikke sker nogen ændringer i kapaciteten, jf. figur 3.

Figur 3: Historisk vækst i hotelkapacitet

Procent, p.a.



Kilde: Danmarks Statistik og Realkredit Danmark

Det så vi både før og efter finanskrisen samt før og efter Coronakrisen. Fremadrettet forventer vi kun en meget begrænset udvidelse af kapaciteten i de kommende år, men derefter forventes stigning i hotelkapaciteten at tage til og stige med årlige 7% p.a. i de sidste år frem mod 2030, svarende til den gennemsnitlige vækst i kapaciteten fra medio 2017 til medio 2023, jf. ovenstående figur 3.

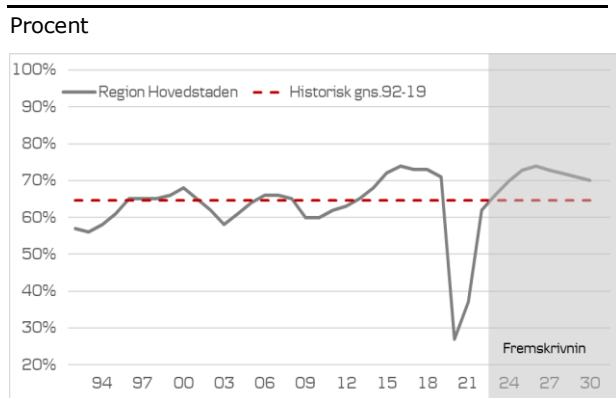
Høj belægningsprocent i prognoseperioden

Vi kan nu sætte de to ting sammen – den forventede udvikling i antallet af hotelovernatninger samt den forventede udvikling i hotelkapaciteten – og på den måde give et bud på, hvordan belægningsprocenten forventes at udvikle sig i årene fremover. Men før vi gør det, skal vi en tur tilbage i tid. I perioden 1992-19 lå kapacitetsudnyttelsen – målt på antal værelser – i Region Hovedstaden på gennemsnitlige 65%. Spoler vi tiden frem til 2023, så steg antallet af solgte hotelværelser med 10%, og da hotelkapaciteten "kun" steg 3%, steg belægningsprocent til 66%, en stigning på 4-5 %-point i forhold til 2022. Så udgangspunktet er for så vidt relativt robust, idet belægningsprocenten i 2023 allerede er højere end det historiske gennemsnit. Belægningsprocenten i 2023 er dog fortsat en del mindre end i årene umiddelbart før

Coronakrisen i 2018-19, hvor den lå på imponerende 72%.

Når vi kigger fremad, så forventes hotelkapaciteten kun at stige svagt i de kommende år, så hvis ellers antallet af overnatninger fortsætter med at stige, vil denne stigning direkte kunne omveksles til en stigende belægningsprocent. Det, tror vi, kan sende belægningsprocenten tæt på et historisk højt niveau, jf. figur 4.

Figur 4: Udvikling i belægningsprocent – målt på antal værelser – i Region Hovedstaden



Kilde: Danmarks Statistik og Realkredit Danmark

Når vi kommer længere frem i tiden, forventes hotelkapaciteten for alvor at stige. Det vil overdøve stigningen i antallet af hotelovernatninger, og derfor

vil belægningsprocenten begynde at sive svagt nedad mod slutningen af fremskrivningsperioden men ikke mere end, at belægningsprocenten fortsat vil være højere end det historiske gennemsnit fra 1992-2019.

// I hele fremskrivningsperioden frem mod 2030 forventes belægningsprocenten at være højere end det historiske gennemsnit

Fremadrettet fortsætter vi med at følge udviklingen tæt og vil mod slutningen af hvert kvartal sende en opdatering ud på de seneste hoteldata. Analyserne kan findes på vores hjemmeside: [Nyheder og analyser | Realkredit Danmark \(rd.dk\)](https://nyheder.og.analyser.realkredit.dk)

Realkredit Danmark har udarbejdet publikationen alene til orientering. Publikationen er ikke et tilbud om eller en opfordring til at købe eller sælge obligationer eller i øvrigt optage realkreditlån. Publikationens informationer, beregninger, vurderinger og skøn træder ikke i stedet for kundens egen vurdering af, hvorledes der skal disponeres. Efter Realkredit Danmarks opfattelse er publikationen korrekt og retvisende. Realkredit Danmark påtager sig dog ikke noget ansvar for publikationens nøjagtighed og fuldkommenhed eller for eventuelle tab, der følger af dispositioner foretaget på baggrund af publikationen.

Redaktion
 Chefanalytiker
 Mark Maack Gibson
 mmg@rd.dk

Ansvarshavende
 Cheføkonom
 Christian Hilligsøe Heinig
 chei@rd.dk

Udgiver
 Realkredit Danmark
 Bernstoffsgade 40
 1577 København V
 Risikostyring