



Hotell- och hotellfastighetsmarknaden

Sessionen Hotell- och fastighetsmarknaden var mer än fullsatt och i den avslutande diskussionen var frågorna från publiken många. Hotellmarknaden går bra på marknaden och som moderatorn Ola Jacobsson från DTZ Sweden konstaterade *"it's great to be a player in the hotel market"*.

Martin Armistead, Director, DTZ Hospitality Group, berättade livfullt om denna dynamiska sektor.

- Norden erbjuder enorma möjligheter, men, det finns en del saker att ta i tu med också.

Som att komma runt att den nordiska hotellsektorn till stor del är säsongberoende.

I Norden spenderas de flesta hotellnätterna i storstäderna och majoriteten av gästerna är inhemska. Även när det gäller hotellkedjorna märks samma struktur – marknaden domineras av de inhemska aktörerna. En trend är att i länder där medelklassen ökar, som Indien och Kina, ökar efterfrågan på hotell. Så småningom kommer en del av den nya medelklassen till Norden.

- Baksidan av detta är att resandets ekologiska avtryck ökar, säger Martin, vi behöver ta ansvar för den globala uppvärmningen. Hotell som tar ansvar för miljön är en stark trend. Här ligger de nordiska hotellkedjorna långt framme. Resenärerna och turistindustrin inriktar sig också alltmer mot upplevelseseror. Specialdesignade lifestyle resorts byggs.

- Det skapas också "extreme hotels" som vänder sig till målgruppen 25 – 45 åringar och där adrenalinkickar som till exempel bergsklättring är en central del av hotellkonceptet.

Antalet budgethotell, som Cab Inn, ökar, liksom franchisemöjligheter.

- Samtidigt dominerar stora hotellkedjor mer och mer. Till exempel Accor driver sju olika kedjor. Man kan fråga sig om konsumenterna är medvetna om dessa ägarstrukturer?

Avmattning i Danmark

Med utgångspunkt ur Martin Armisteads övergripande panorama hölls sedan en diskussion mellan olika representanter från

hotellnäringen. Där deltog den stora hotellfastighetsägaren Pandox, vars CEO Anders Nissen berättade att Pandox både hyr ut fastigheter och driver dem själva. Torgeir Silseth, CEO på Choice Hotels, berättade att de driver 156 hotell i Norden under namn som Comfort och Clarion. De har också drygt 50 franchisekontrakt. Den fjärde deltagaren var Eva Eriksson, CEO på Norgani Hotels som äger hotellfastigheter och hyr ut dem till hotellkedjorna.

- Jag undrar om den höga tillväxten kommer att fortsätta, funderade Torgeir, i Danmark ser man redan en avmattning. Eva Eriksson trodde att den finansiella oron i USA även kommer påverka Norden. Anders Nissen ansåg att budgethotell kommer att ha svårt att verkligen slå igenom, eftersom hotell är dyra att bygga.

- Det är svårt att hålla priserna på budgetnivå.

Samtliga ansåg att storstädernas hotellmarknader var långtifrån mättade. Även hotell i medelstora städer går bra, däremot går det dåligt för konferenshotell i sekundära lägen ute i landet.

Väl homogen nordisk marknad

Torgeir menade att den nordiska marknaden kanske är lite för homogen, de flesta hotell är tre – fyrstjärniga mellanklasshotell. Det som Anders kallade "the Ikea segment". Publiken frågade då om det inte finns efterfrågan på till exempel mer designade hotell och det menade panelen att det absolut finns (se även Hans-Åke Peterssons hotellmarknadskronika på sidan 80). Här la Martin till att säkerhetsfrågor är något som kommer starkt, gästerna vill känna sig trygga på hotellet de valt att bo på.

- Jag tror man bör tänka såhär: vad har spelat ut sin roll? Kan minibaren bytas ut mot något annat?

När det gäller hotellfastigheter som investering menade panelen att markanden är aggressiv, antagligen befinner den sig på toppen just nu. En kommande ränteökning skulle göra att fler hotell kom ut på marknaden. Kanske fler hotellkedjor väljer att hyra sina hotell. Anders spådde att ökande kapitalkostnader kommer öka yeilden.

- Den som inte utvecklar sina fastigheter för att möta marknaden är illa ute, avslutade Torgeir.

TEXT ULRIKA HALLIN FASTIGHETSNYTT

