

# tendens

Økonomisk analyse fra HORESTA • nummer 3 • juli 2004

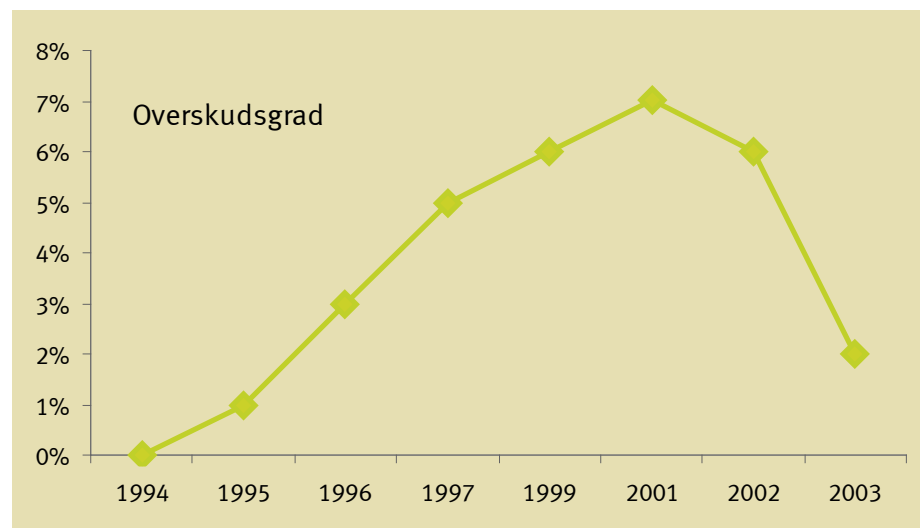
” Efter en lang periode med stigende overskudsgrad faldt indtjeningen markant i 2003

” Mange af de hoteller, der er åbnet i hovedstaden, repræsenterer nye hotelkæder, der med nyt image, designs og kundegrupper har tilført København en betydelig produktforbedring.

## Hotellerne havde det svært i 2003

2003 blev et svært år for landets hoteller – præget af pres på efterspørgslen med deraf faldende belægningsprocenter og faldende priser.

Efter en lang periode med stigende overskudsgrader faldt indtjeningen markant i 2003.



Størst har den negative udvikling været i København, hvor den væsentlige stigning i kapaciteten har betydet faldende belægningsprocenter de senere år, der dog foreløbig ser ud til at være kulmineret i 2003 med den største negative belægningsudvikling nogensinde.

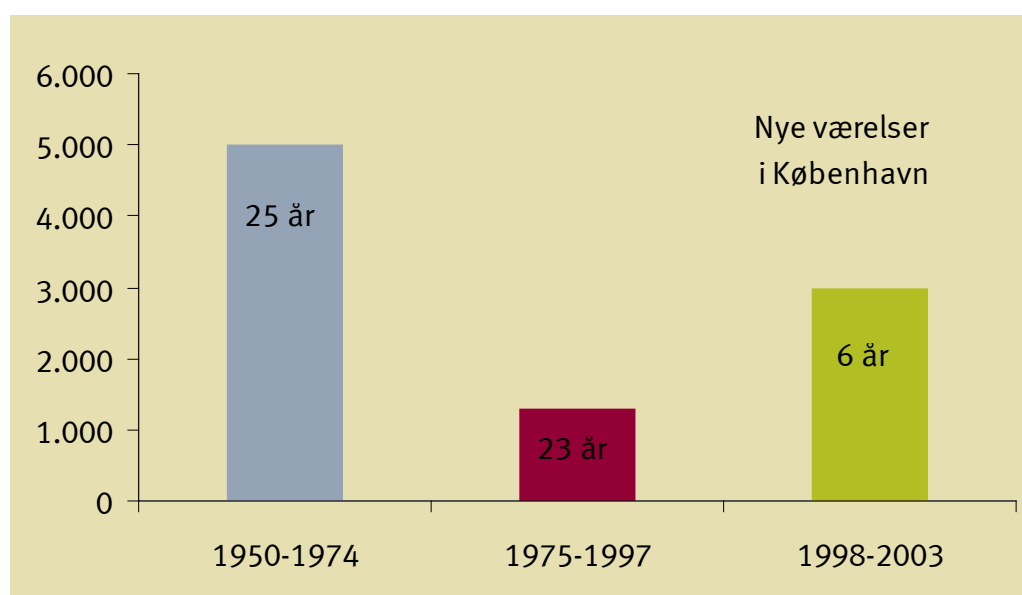
Udviklingen i 2003 skal ses i forhold til andre europæiske byer, der stort set alle oplevede tilbagegang i 2003 – en tilbagegang, der på europæisk plan skyldes en global økonomisk afmatning

kombineret med krigen i Irak og den fortsatte trussel fra international terrorisme. For København er denne afmatning forstærket af en betydelig udvidelse af hotelkapaciteten. Til gengæld er København mindre afhængig af de fjerne markeder – som f.eks. USA og Japan – i forhold til andre europæiske storbyer.

Den københavnske hotelkapacitet er historisk kommet til i 'klumper'. Således blev der tilbage i perioden

fra 1950 og 25 år frem opført over 5.000 hotelværelser i København. De efterfølgende 20 år kun 1.300 værelser, men fra 1998 tog væksten i kapaciteten atter fart. Kapaciteten er således de sidste seks år forøget med ikke mindre end 30 pct. eller knap 3.000 værelser. En forøgelse i værelsesudbudet, der dækker over både tilgang af nye hotelkæder og nye koncepter.

og afskrivninger på henholdsvis 22 og 24 pct. af omsætningen. På landets mindste hoteller er den tilsvarende indtjening kun fem pct. af omsætningen. De københavnske hoteller med restaurant ligger fortsat på en højere indtjening end provinshotellerne med et overskud før husleje mv. på 29 pct. af omsætningen. I København betales dog



Mange af de hoteller, der er åbnet i hovedstaden, repræsenterer nye hotelkæder, der med nyt image, designs og kundegrupper har tilført København en betydelig produktforbedring, produktdifferentiering og et generelt kvalitetsløft. I provinsen har udviklingen i 2003 været knapt så dramatisk som i København, med en svagt faldende belægning og fastholdelse af priser.

På trods af en langt mere stabil udvikling i provinsen er indtjeningen utilfredsstillende mange steder. De mellemstore og største hoteller har langt bedre indtjening end de mindste med et overskud før husleje, renter

langt højere husleje, hvilket giver en overskudsgrad før skat på 0 pct. i København og henholdsvis to og otte procent på de mellemstore og største provinshoteller.

Den samlede overskudsgrad på bare to pct. blandt hoteller dækker over store forskelle – efter beliggenhed, type og størrelse. Af de analyserede kategorier opnår de københavnske garnihoteller den højeste indtjening før husleje mv. på 38,9 pct. af omsætningen, der dog pga. en stor huslejebetaling medfører en overskudsgrad på minus 4,5 pct.

Den højeste overskudsgrad opnås på landets største provinshoteller med otte pct. af omsætningen på trods af en lavere indtjening før husleje i forhold til hotellerne i hovedstaden.

Da indtjeningen faldt i 2003 reagerede hotellerne ved at spare på omkostningerne – særligt antallet af ansatte pr. værelse faldt dramatisk til et niveau, der ligger i den absolutte laveste ende sammenlignet med tilsvarende tal fra udlandet. Et meget lavt antal ansatte betyder ganske vist en umiddelbart højere produktivitet, men samtidig også en faldende service. Et højt lønniveau i Danmark medfører, at hotellerne til stadighed presser produktiviteten op med faldende beskæftigelse til følge. For eksempel i København har det betydet, at antallet af

ansatte pr. værelse er faldet fra 0,41 i 1998 til kun 0,27 i 2003. I provinsen er det tilsvarende tal faldet fra 0,40 til 0,35. Hovedstæder vi normalt sammenligner os med som Oslo, Berlin og Amsterdam har op imod 50 pct. flere ansatte pr. værelse, mens de tidligere østeuropæiske lande typisk har 1 eller flere ansatte pr. værelse.

Udover at øge produktiviteten og spare på medarbejderressourcerne har hotellerne generelt omkostningstilpasset. Dette ses af faldende udgifter til rengøring, indvendig vedligeholdelse med videre.

For at få rettet op på den negative udvikling er det nødvendigt med en stigende efterspørgsel og højere priser. Ifølge World Tourism Organization

Normtal 2004	Samtlige	Hoteller i	Små	Mellemstore	Store	Hotel	Hotel garni,	Kursus og
		Kbh. med restaurant	provins-hoteller	provins-hoteller	provins-hoteller	garni, Kbh.	provinsen	konference
Gensn. antal værelser	111	142	27	113	183	127	87	118
Gensn. omsætning	26	31	6	25	67	18	7	38
Værelsesbidrag	65,4%	67,5%	59,3%	65,7%	67,9%	61,3%	63,1%	65,9%
Værelsesandel af omsætning	–	69,1%	31,3%	53,6%	48,2%	100,0%	100,0%	43,1%
Restaurantbidrag	18,2%	11,8%	19,0%	17,7%	21,7%	–	–	19,4%
Res. før husleje mv.	24,2%	28,9%	5,0%	21,9%	23,8%	38,9%	31,6%	19,0%
Res. før skat	2,1%	0,2%	-7,5%	2,1%	8,0%	-4,8%	0,8%	4,7%
Belægning	53,2%	53,7%	36,5%	51,6%	56,2%	65,2%	35,4%	47,5%
Priser ekskl. moms	587	687	384	538	663	544	560	561
Oms. pr. ansat, t.kr.	692	782	500	671	649	1.189	603	596
Ansatte pr. værelse	–	0,28	0,43	0,34	0,56	0,12	0,13	0,54

HORESTA  
Vodroffsvej 32  
1900 Frederiksberg C

Tel. 35 24 80 80  
Fax 35 24 80 88

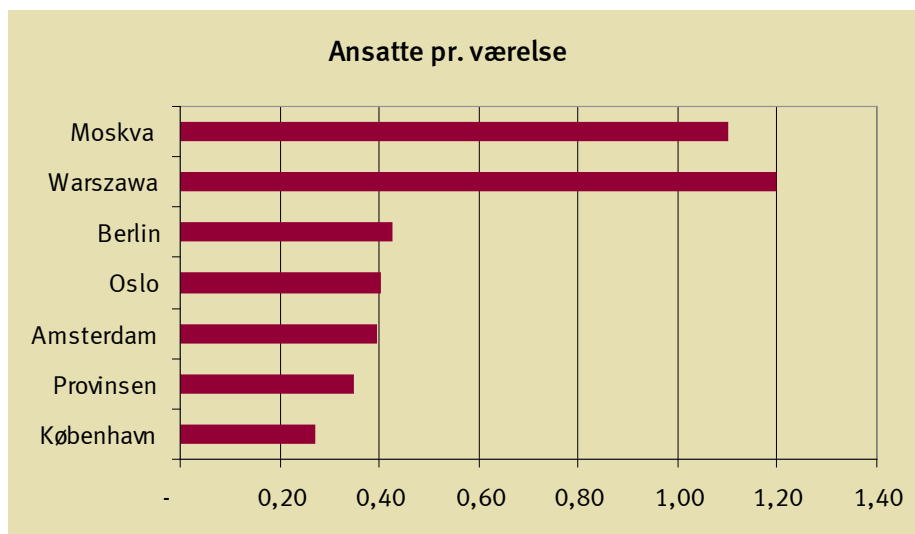
www.horesta.dk  
horesta@horesta.dk

Tendens udgives 12 gange  
årligt af Hotel-, Restaurant-  
og Turisterhvervet  
(HORESTA)

Redaktion:

Annette Vangstrup(ansv.),  
Henrik Messmer, Mette S.  
Andersen og Mille Lundfald.  
Redaktionen kan kontaktes  
på tlf. 35 24 80 80,  
tendens@horesta.dk

Eftertryk tilladt med  
kildeangivelse.



er interessen for at rejse på globalt plan atter stigende, og optimismen for det næste halve år er styrket af den igangværende positive udvikling. Tendensen for de indenlandske tal er tilsvarende positiv. Antallet af hotelovernatninger i årets fire første måneder steg fra 3.030.000 til 3.175.000 i samme periode sidste år.

Prissætningen er afgørende for det danske hotelervhverv, når det gælder

om at få andel i den globale turisme. Danmark har høje priser inkl. moms, idet landets hoteller pålægges den højeste moms i verden. Ekskl. moms ligger vi dog i den lave ende, sammenlignet med resten af Europa.

Positive udviklingstendenser mod atter stigende belægning giver dog klare forventninger om et prisløft de kommende år.

**Metode:**

Opdatering af normtalsanalysen for året 2003, der er en detaljeret opgørelse over udvikling i såvel omsætning som omkostninger for hoteller og restauranter i Danmark, opdelt efter art, størrelse og beliggenhed. Analysen kan bestilles for 550 kr. excl. moms. 225 kr. for deltagende medlemmer.