



FLÝTUM OKKUR HÆGT,
EN GERUM ÞAÐ Í SNATRI





EKKERT LÁT Á KOMUM
FERÐAMANNA

 Arion banki

EKKI BARA METFJÖLDI – LÍKA FJÖLGUN Á METHRAÐA

Erlendum ferðamönnum á Íslandi fjölgaði um 70% á milli áruna 2010 og 2013.

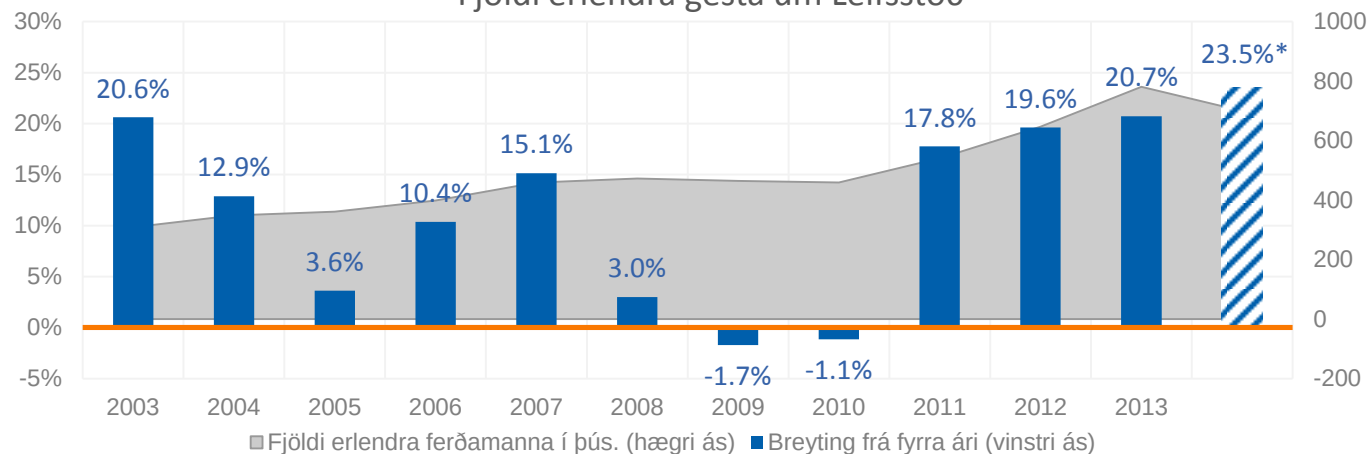
Árið 2013 var metár í fjölda ferðamanna sem komu í gegnum Leifsstöð, eða rúmlega 780 þúsund manns, en 96-97% allra ferðamanna koma til Íslands í gegnum Leifsstöð.

Það stefnir í enn eitt metárið í ár, en ferðamönnum á fyrstu átta mánuðum ársins hefur fjölgað um 23,5% frá fyrra ári.

Í ágúst 2014 komu rúmlega 153 þúsund ferðamenn til landsins, sem er mesti fjöldi erlendra gesta í einum mánuði.

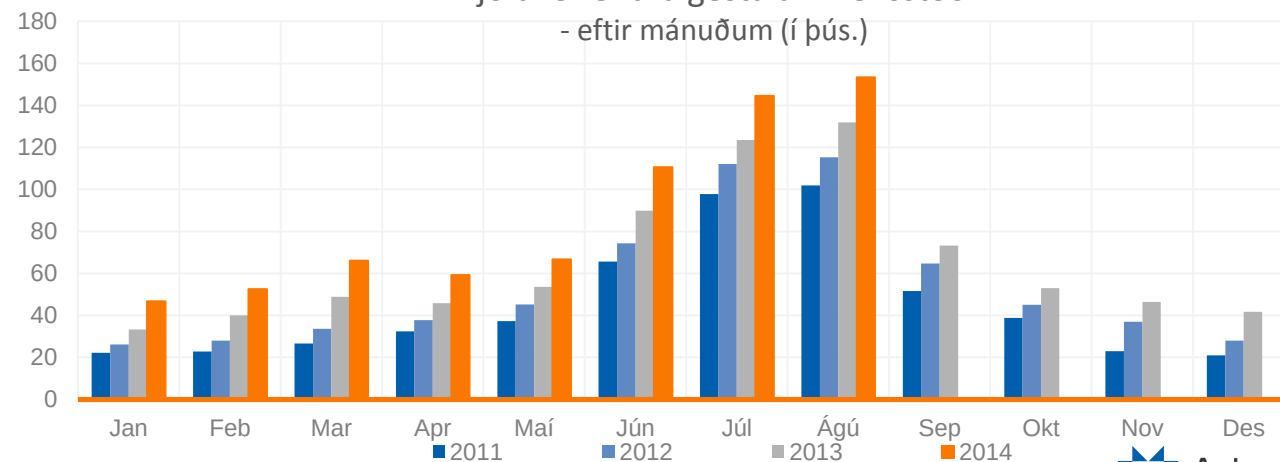
Fjórða árið í röð er því útlit fyrir að ferðamönnum fjölgi með meiri hraða en árið á undan.

Fjöldi erlendra gesta um Leifsstöð



*Einungis fyrstu átta mánuðir ársins

Fjöldi erlendra gesta um Leifsstöð
- eftir mánuðum (í þús.)



FJÖLGUN GISTINÁTTA MINNI EN FJÖLGUN FERÐAMANNA

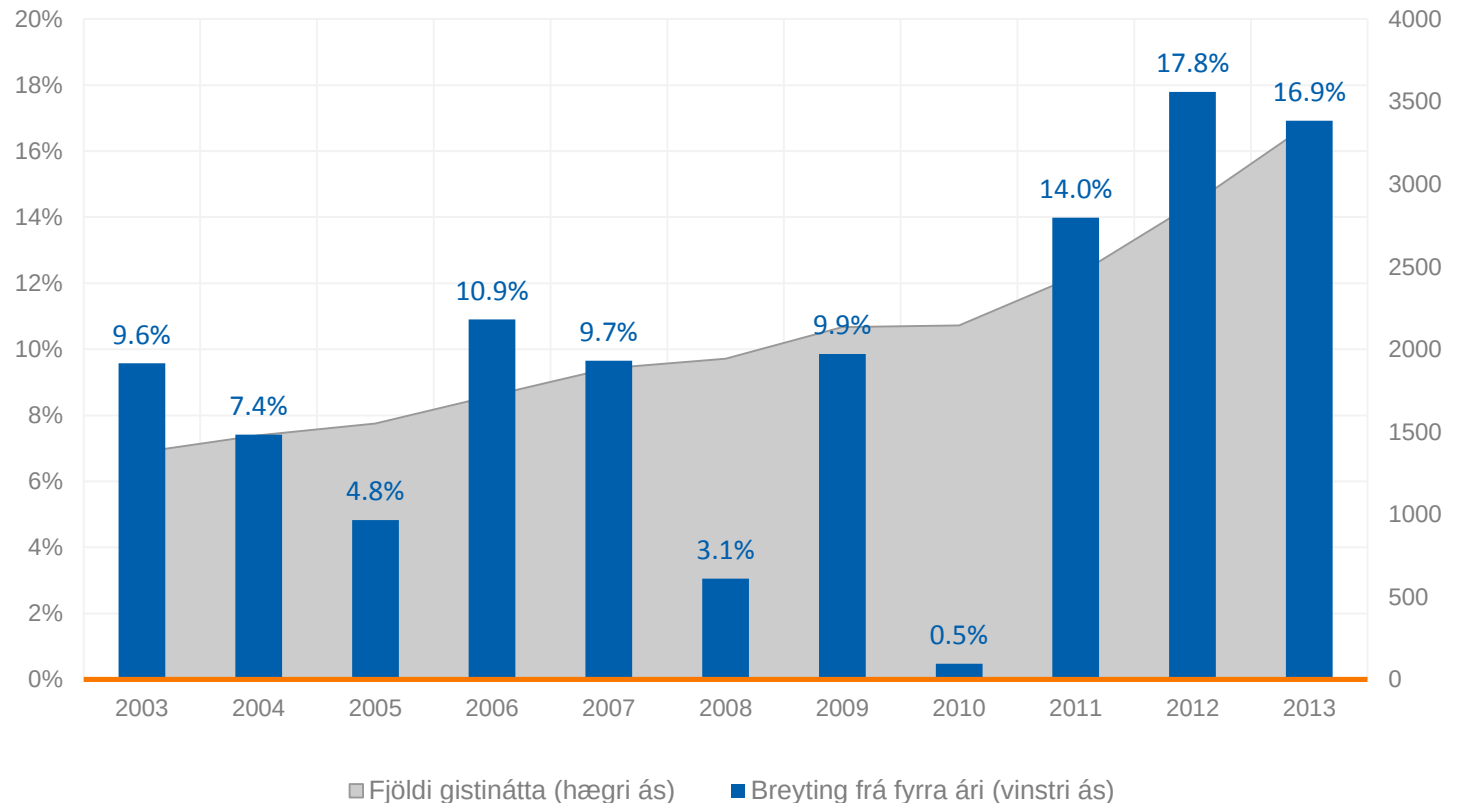
Þó svo erlendum ferðamönnum hafi fjölgað um 70% árin 2010-2013 fjölgaði gistináttum þeirra aðeins um 57%.

Það hefur gerst þrátt fyrir að hver ferðamaður dvelji jafn lengi, eða jafnvel aðeins lengur hér á landi en hann gerði áður.

Því má ætla að gistináttum á þeim tegundum gististaða sem Hagstofan nær ekki til, eins og t.d. í gegnum netmiðla á borð við airbnb.com, hafi fjölgað töluvert á sama tíma.

Ef við gefum okkur að fjöldi gistinátta á öllum tegundum gististaða, skráðum og óskráðum, hafi verið að aukast í takt við aukinn fjölda ferðamanna undanfarin þrjú ár, þá má varlega áætla að óskráði markaðurinn hafi selt um 200 þús. gistinætur á árinu 2013, sem er um 6% af heildar gistináttafjölda.

Fjöldi gistinátta erlendra ferðamanna á öllum tegundum gististaða



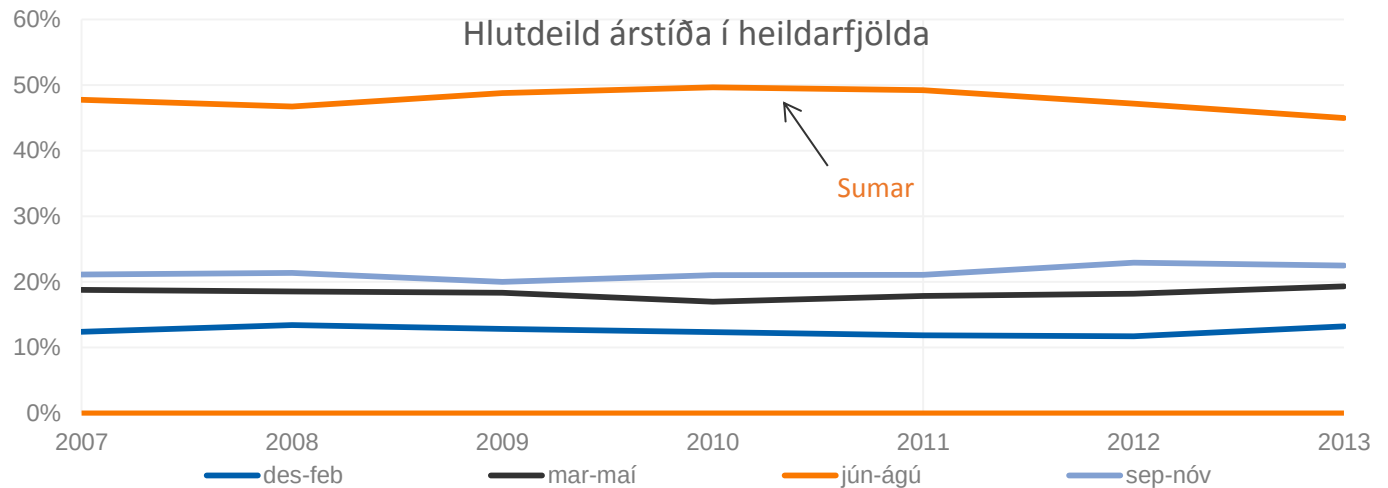
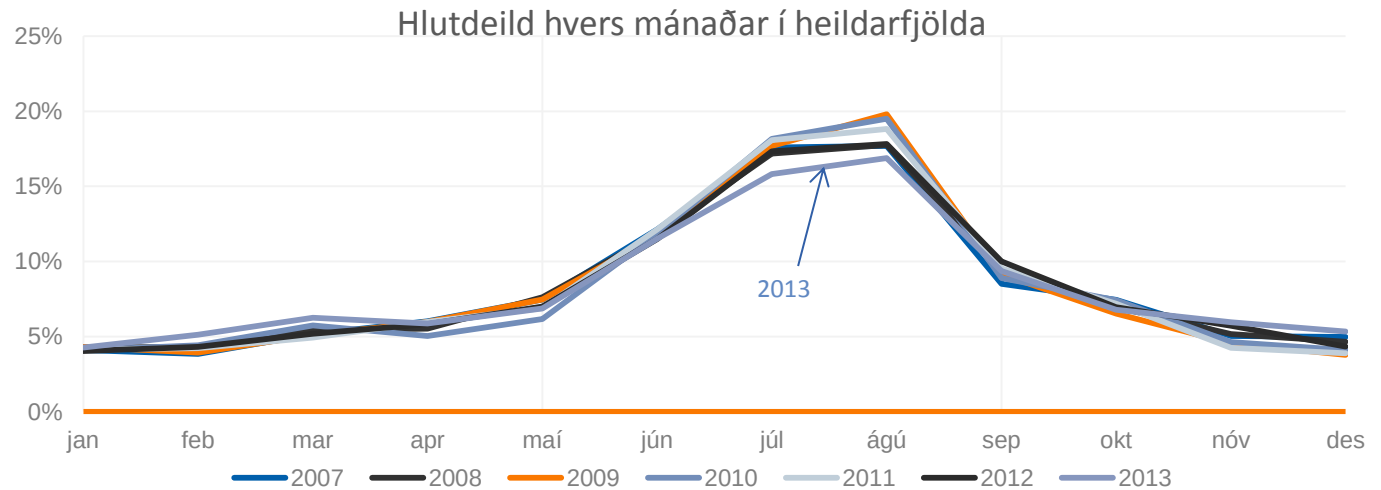
ÁRSTÍÐASVEIFLAN MINNKAR LÍTILLEGA

Hægt gengur að minnka árstíðasveiflu í komum ferðamanna til Íslands þrátt fyrir ýmis markmið þar um.

Hlutdeild hvers mánaðar í heildarfjölda ferðamanna hefur haldist nokkuð stöðug seinustu ár.

Nær helmingur ferðamanna kemur yfir sumarmánuðina, en fæstir koma yfir háveturinn, desember-febrúar.

Hér er árstíðum skipt upp eftir des-feb (vetur), mar-maí (vor), jún-ágú (sumar) og sep-nóv (haust) svo unnt sé að fá betri mynd af hlutdeild sumarmánaðanna miðað við aðra mánuði.

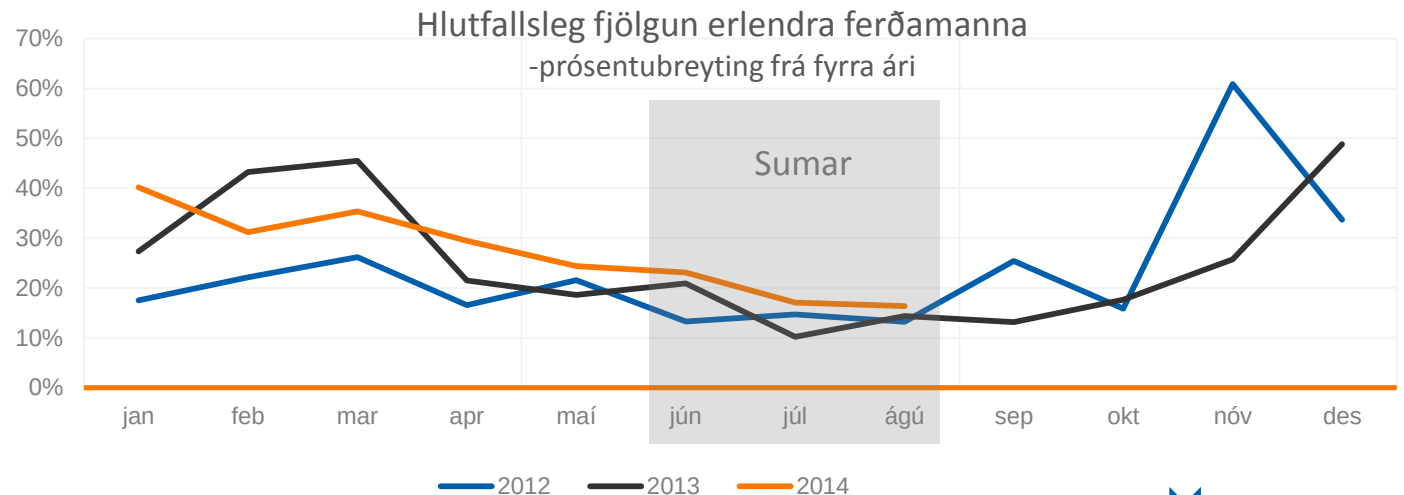
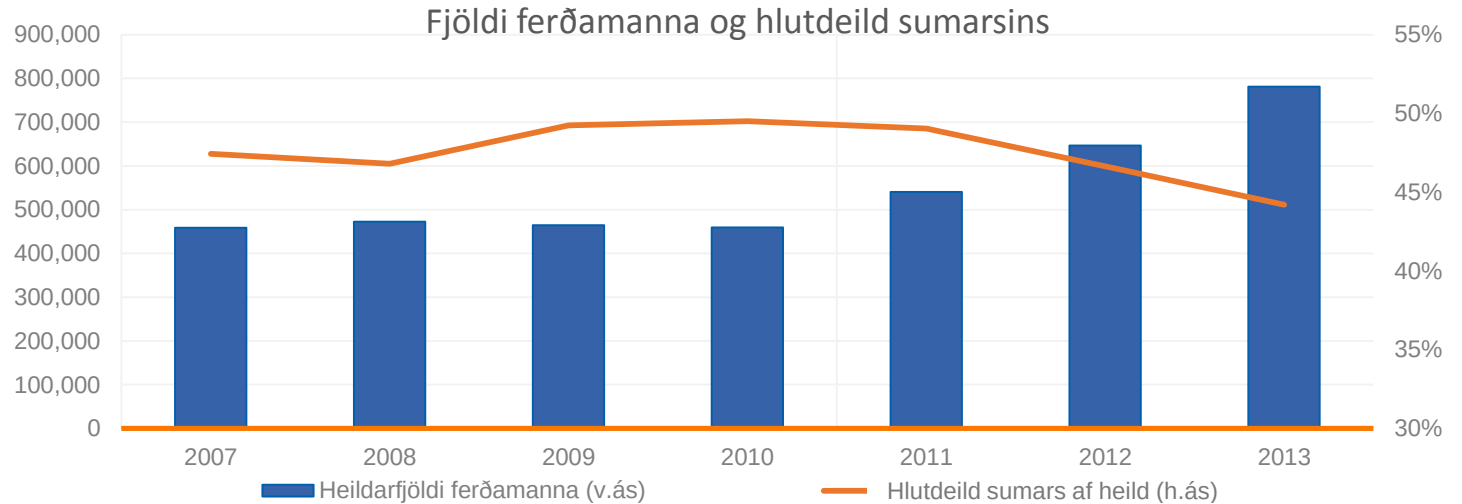


MESTUR VÖXTUR Í KOMUM FERÐAMANNA UTAN SUMARMÁNAÐANNA

Frá 2010 hefur hlutdeild sumarsins farið úr tæplega 50% niður í 44% þar sem ferðamönnum hefur fjölgað hlutfallslega hraðar á öðrum árstíðum.

Fyrir utan hagstæðari verð á öðrum árstímum hefur vel heppnað markaðsstarf og viðburðir á borð við Inspired by Iceland, Hönnunarmars, Food and Fun og Iceland Airwaves átt sinn þátt í því að fjölga ferðamönnum allan ársins hring.

Ef hlutdeild sumarsins heldur áfram að minnka á sama hraða og undanfarin tvö ár, þá ætti árstíðarsveiflan að vera nánast horfin eftir u.þ.b. 10 ár.



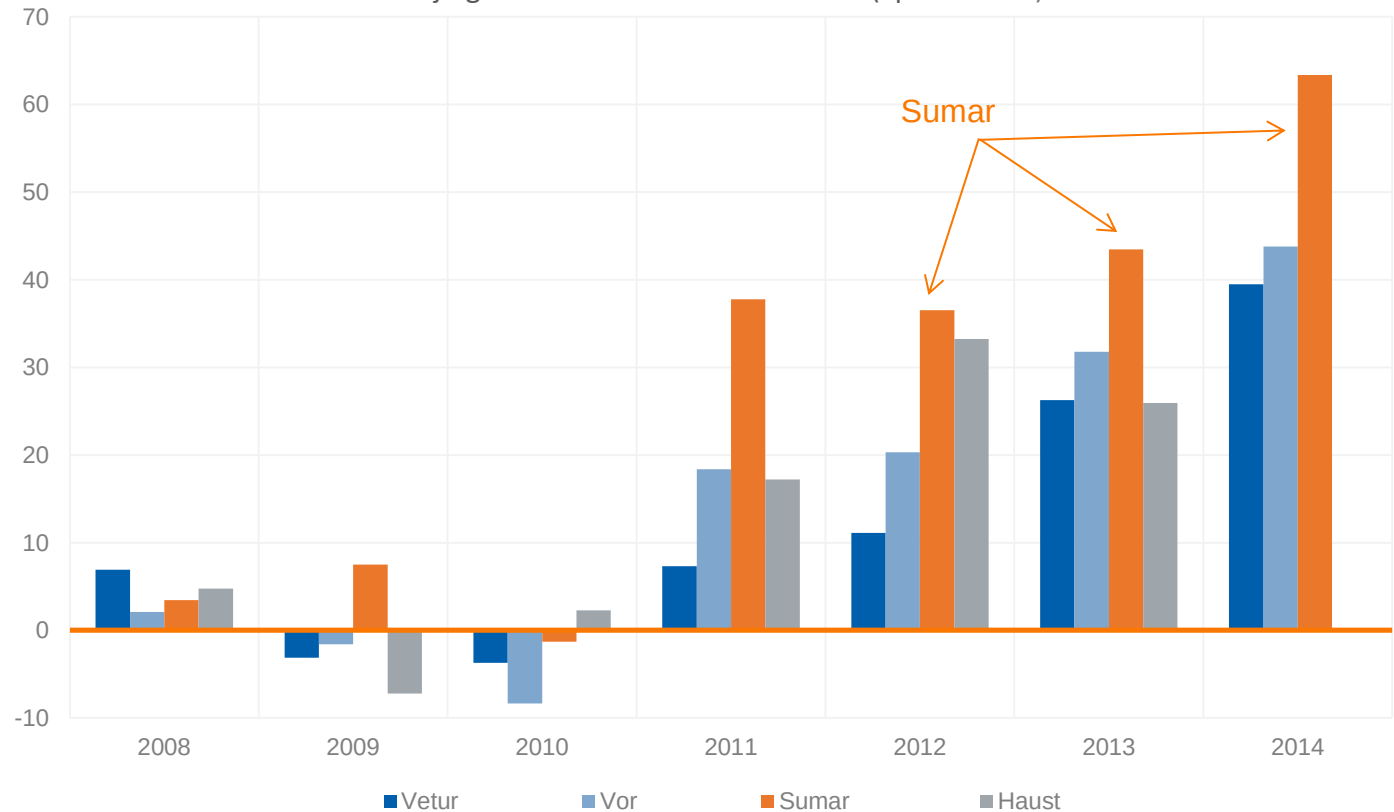
EN FERÐAMÖNNUM ER ENN AÐ FJÖLGA MEST Á SUMRIN

Fjölgun erlendra ferðamanna er engu að síður langmest á sumrin þegar litið er til fjölda einstaklinga en ekki hlutfallslega fjölgu þeirra.

Frá 2012 hefur erlendum ferðamönnum yfir sumartímann fjölgað um á bilinu 37-63 þúsund ár hvert.

Á sama tíma hefur ferðamönnum yfir vetrarmánuðina fjölgað um á bilinu 11-39 þúsund, en á bilinu 20-43 þúsund yfir haust og vormánuðina.

Fjölgun ferðamanna eftir árstíðum
-fjölgun frá sama tímabili árið áður (í þúsundum)



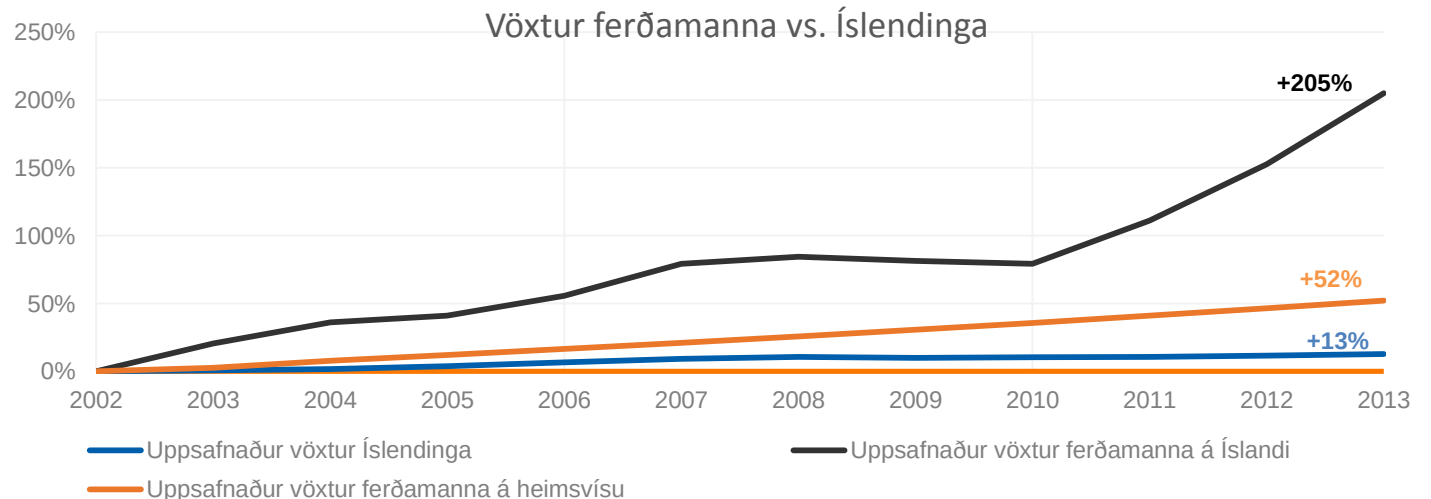
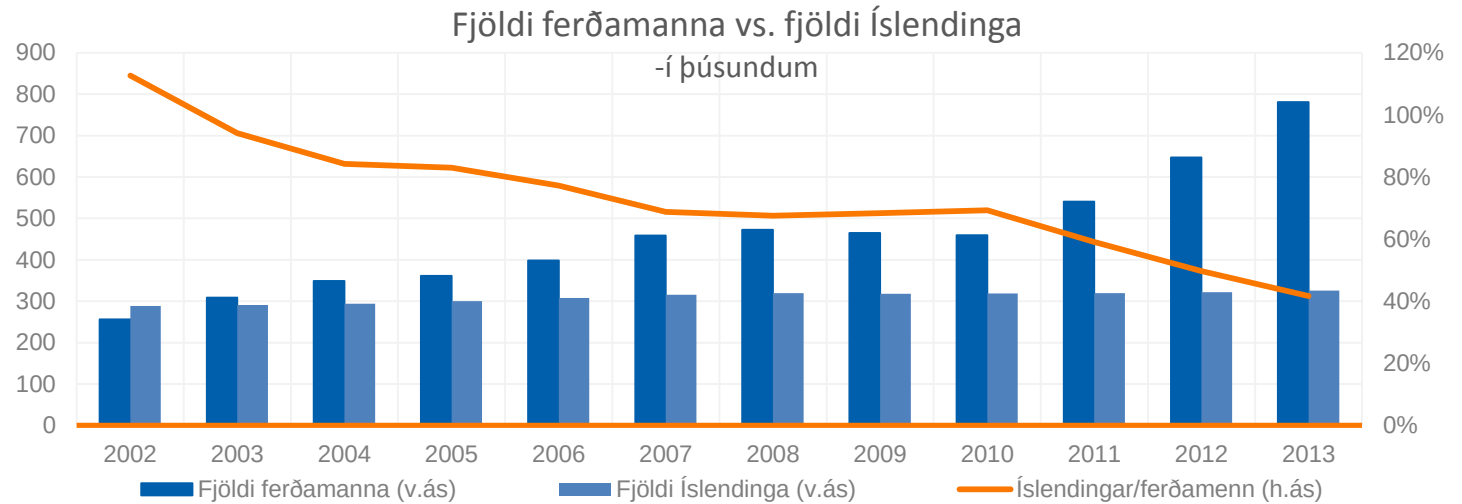
FERÐAMENN BRÁTT ÞREFALT FLEIRI EN LANDSMENN

Á fyrstu árum aldarinnar voru Íslendingar álíka margir og heildarfjöldi þeirra ferðamanna sem heimsóttu landið ár hvert.

Árið 2013 voru erlendir ferðamenn aftur á mót 2,4 sinnum fleiri en Íslendingar og stefnir í að þeir verði brátt þrefalt fleiri en landsmenn.

Frá árinu 2002 hefur fjöldi erlendra ferðamanna á Íslandi nánast þrefaldast á meðan Íslendingum hefur fjölgað um tæp 13%.

Á sama tíma hefur ferðamönnum á heimsvísu fjölgað um u.þ.b. helming.



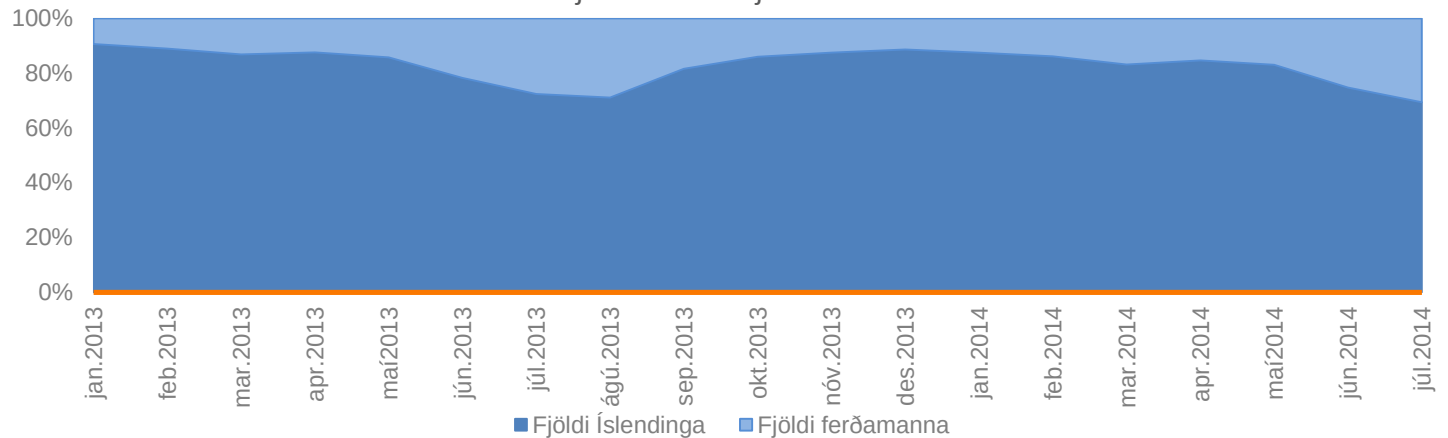
ALDREI FLEIRI STADDIR Á ÍSLANDI – EINN AF HVERJUM ÁTTA TÚRISTI

Frá því Ísland var numið hafa líklega aldrei fleiri manneskjur verið staddar á Íslandi en einmitt í ágúst síðast liðnum.

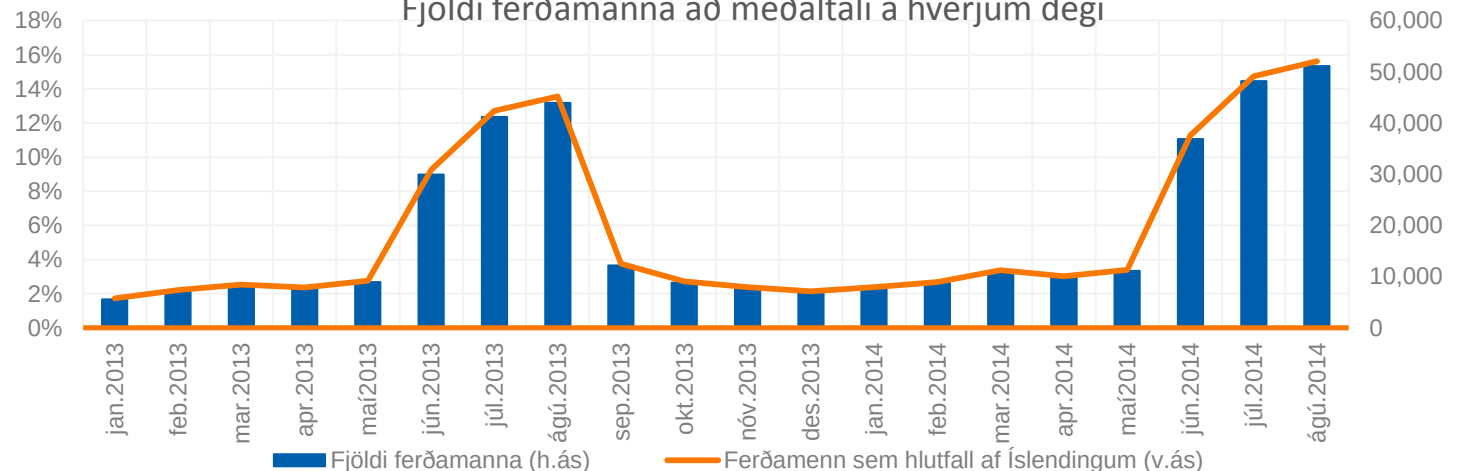
Þegar ferðamenn eru flestir á sumrin er fjöldi þeirra um 15% af íbúum landsins á hverjum degi eða einn af hverjum átta. Á öðrum árstíðum er fjöldi þeirra að jafnaði í kringum 3% af íbúafjölda Íslands eða 8-9 þúsund manns.

Hér er tekið mið af ferðamannafjölda og meðaldvalarlengd á Íslandi (um 10 nætur á sumrin og rúmlega 6 nætur á öðrum árstímum).

Hlutfall ferðamanna og Íslendinga í hverjum mánuði
janúar 2013 - júlí 2014



Fjöldi ferðamanna að meðaltali á hverjum degi





NÝR BURÐARÁS HAGVAXTAR

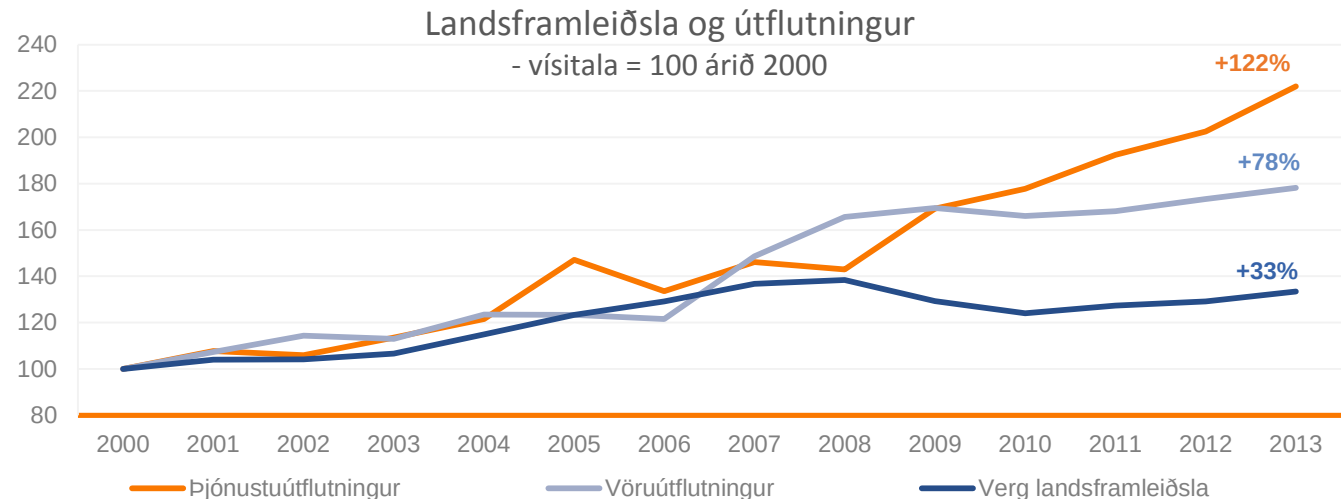
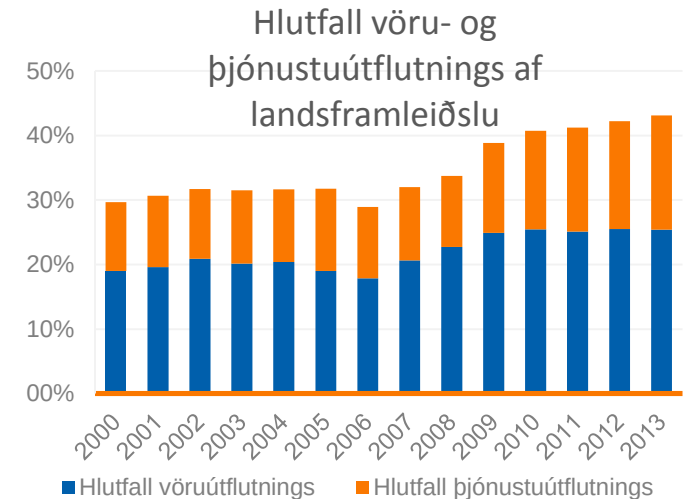
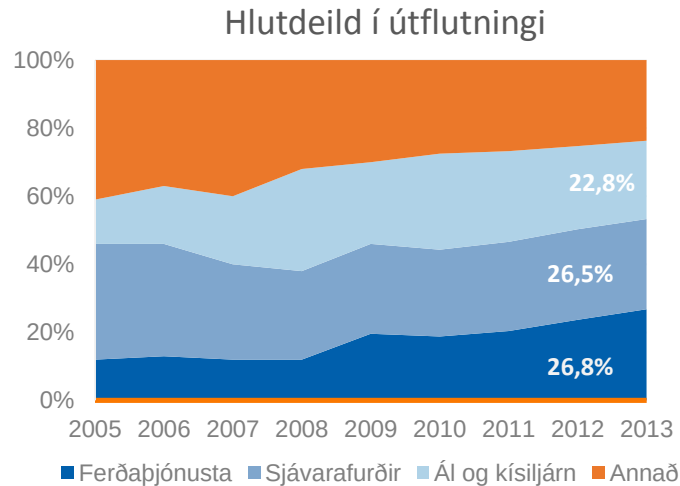
FERÐAÞJÓNUSTAN – ÞRIÐJA STOÐ ÚTFLUTNINGS

Árið 2013 varð ferðaþjónustan verðmætasta útflutningsgrein landsmanna.

Frá 2008 hefur hlutdeild ferðaþjónustunnar í útflutningi meira en tvöfaldast og er nú orðin 26,8%.

Þá hefur þjónustuútflutningur vaxið rösklega undanfarin fimm ár og talsvert hraðar en útflutningur á vörum. Endurspeglast það í hlutdeild útflutnings í landsframleiðslu sem hefur aldrei verið meiri.

En lágt raungengi hefur m.a. stutt við þessa þróun.



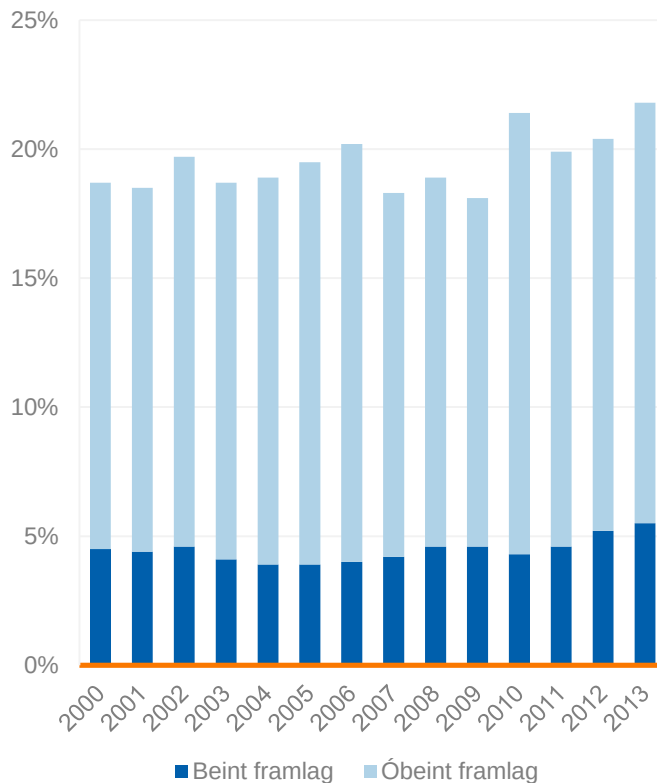
FERÐAÞJÓNUSTAN STENDUR UNDIR FJÖLDA STARFA

Ríflega fimmtungur starfa á Íslandi tengjast á einhvern hátt ferðaþjónustu, ef tekið er mið af beinu og óbeinu framlagi greinarinnar.

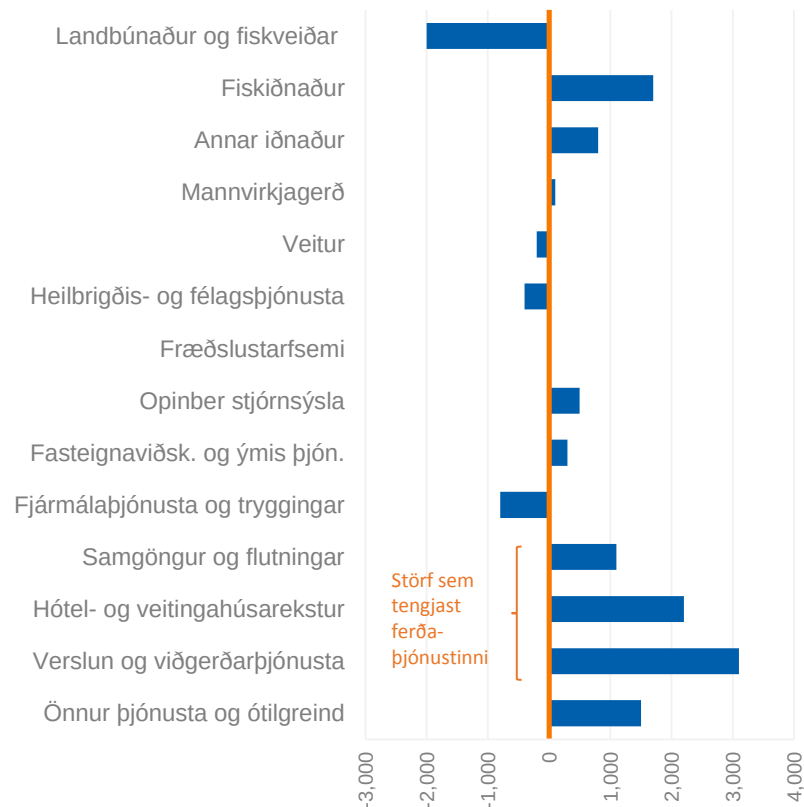
Vinumarkaðskönnun Hagstofu Íslands sýnir að flest störf sem hafa skapast undanfarin ár eru í verslun- og viðgerðarþjónustu sem og hótél- og veitingahúsarekstri en báðar greinar eru nátengdar ferðaþjónustunni.

En leiða má líkum að því að atvinnuleysi í landinu hefði ekki lækkað jafn hratt og raun ber vitni ef ferðaþjónustan hefði ekki vaxið jafn ört og hún gerði.

Vinnuafli í ferðaþjónustu
- sem hlutfall af heildarvinnuafli



Breyting í fjölda starfandi
- tímabilið 2010-2013

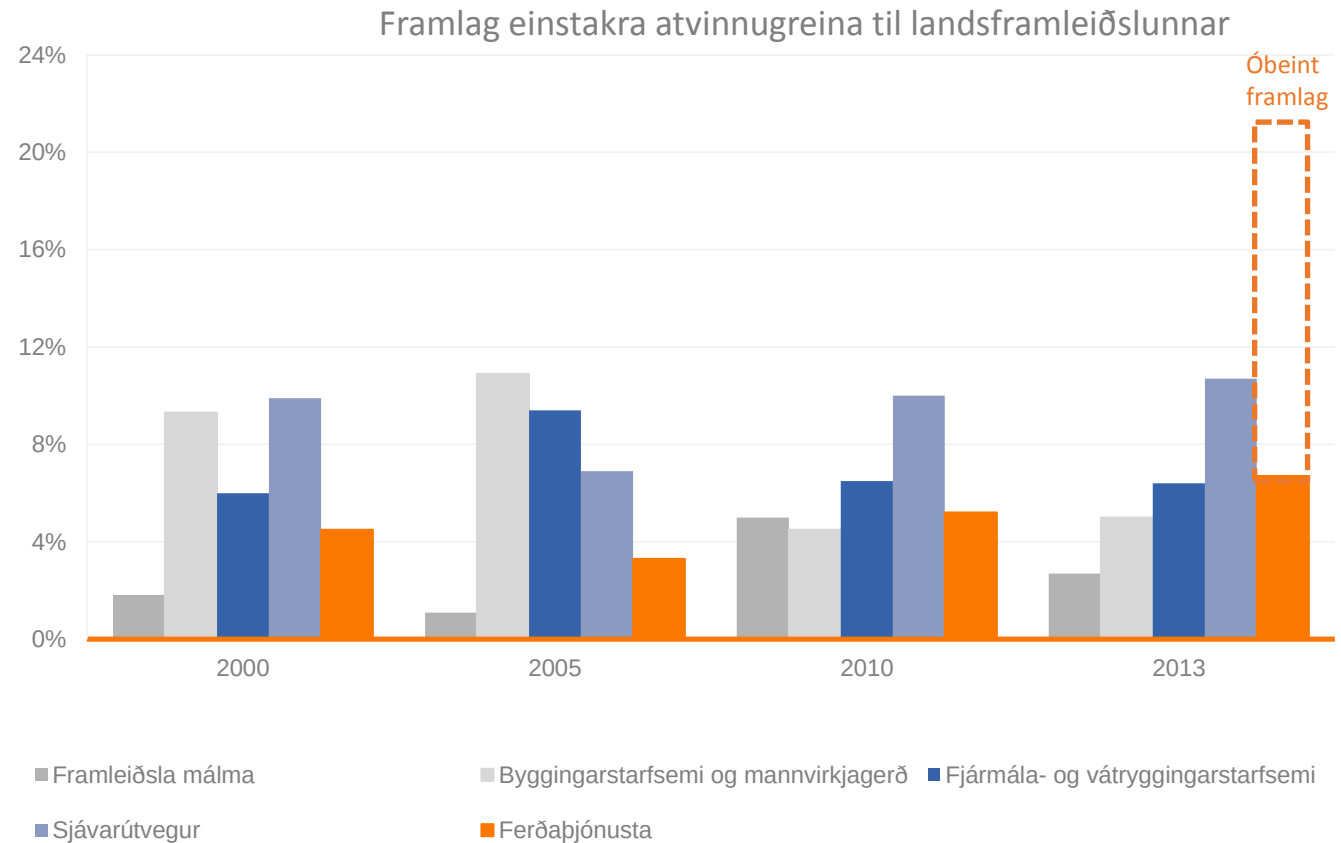


FERÐAÞJÓNUSTAN LEGGUR TALSVERT TIL LANDSFRAMLEIÐSLUNNAR

Beint framlag greinarinnar til landsframleiðslu er farið að nálgast framlag sjávarútvegs.

Áhrifin eru hins vegar umfangsmeiri ef litið er til heildarframlags greinarinnar, þ.e. beins framlags að viðbættu óbeinu framlagi.

World Travel & Tourism Council (WTTC) áætla að heildarframlag ferðaþjónustu gæti verið ríflega fimmtungur landsframleiðslu á Íslandi árið 2013.



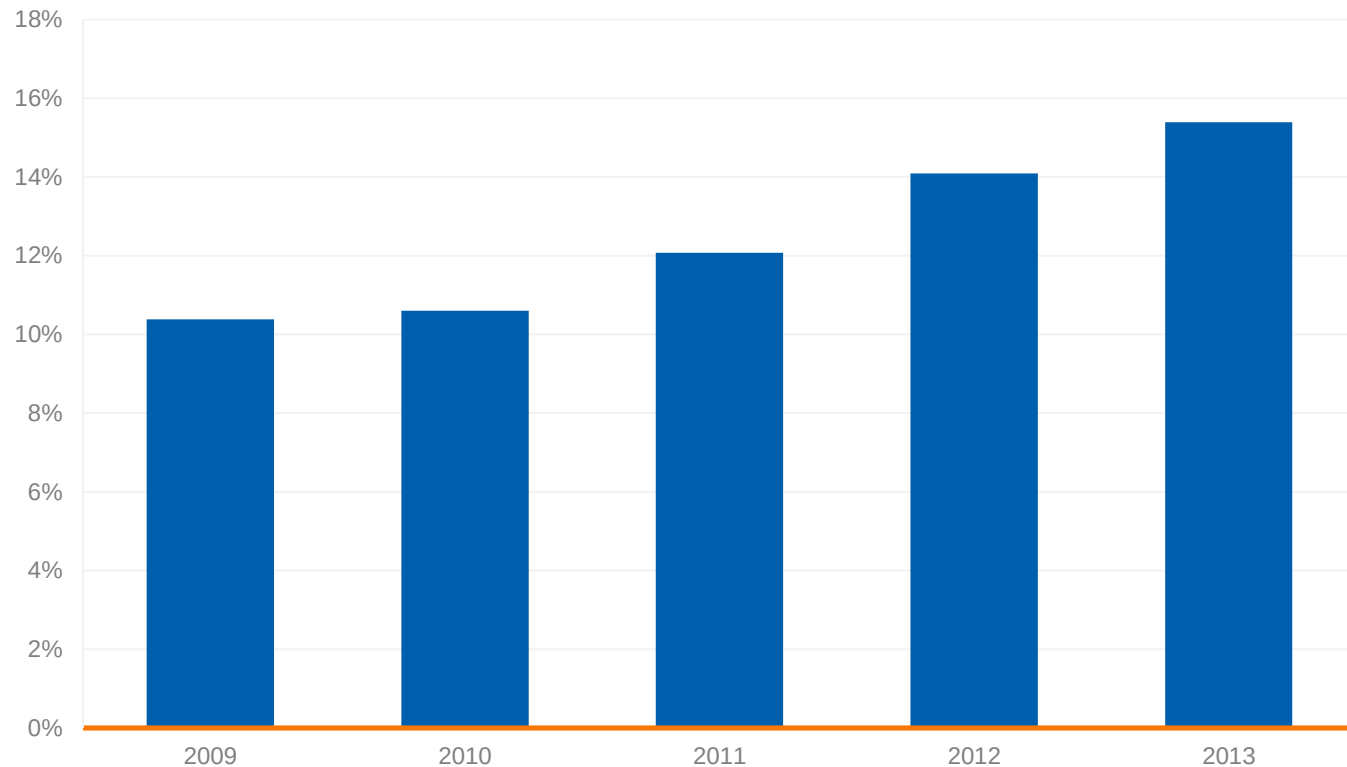
TEKJUR AF ERLENDUM FERÐAMÖNNUM HALDA ÁFRAM AÐ VAXA

Tekjur af erlendum ferðamönnum hafa aldrei verið meiri.

Þær hafa vaxið á bilinu 15-20% á undanförunum þremur árum.

Á árinu 2013 námu þær rúmum 15% af landsframleiðslu, eftir að hafa verið rúmlega 10% árið 2009.

Tekjur af erlendum ferðamönnum sem hlutfall af landsframleiðslu



KORTAVELTA Á MANN DREGST LÍTIÐ EITT SAMAN

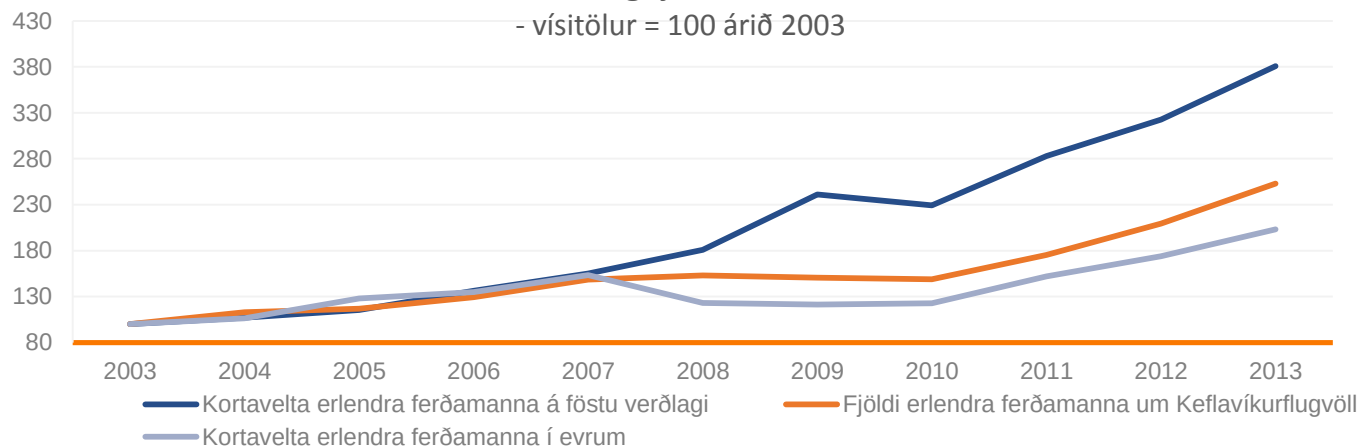
Kortavelta erlendra ferðamanna hefur aukist verulega síðasta áratug og nokkuð umfram aukningu ferðamanna. Sé horft á kortaveltu á hvern ferðamann sést engu að síður að hún hefur minnkað undanfarin tvö ár.

Hvað veldur minni kortaveltu á mann undanfarin tvö ár er erftitt að segja, þar sem litlar tölfræði upplýsingar um ferðamenn á Íslandi eru til.

Það er ýmislegt sem getur skýrt þessa minni veltu eins og t.d. að hlutur svarta markaðarins sé að aukast, að við séum að laða að landinu þá ferðamenn sem eyða minna á ferðalögum sínum, að erlendir ferðamenn séu að skipuleggja ferðirnar að heiman í síauknum mæli og kaupa því þjónustu áður en þeir koma, sem mælist þá ekki í kortaveltu hér á landi og stór hluti skýringarinnar getur einnig verið að ferðamenn eru að koma hingað í meira mæli í gegnum erlendar ferðaskrifstofur.

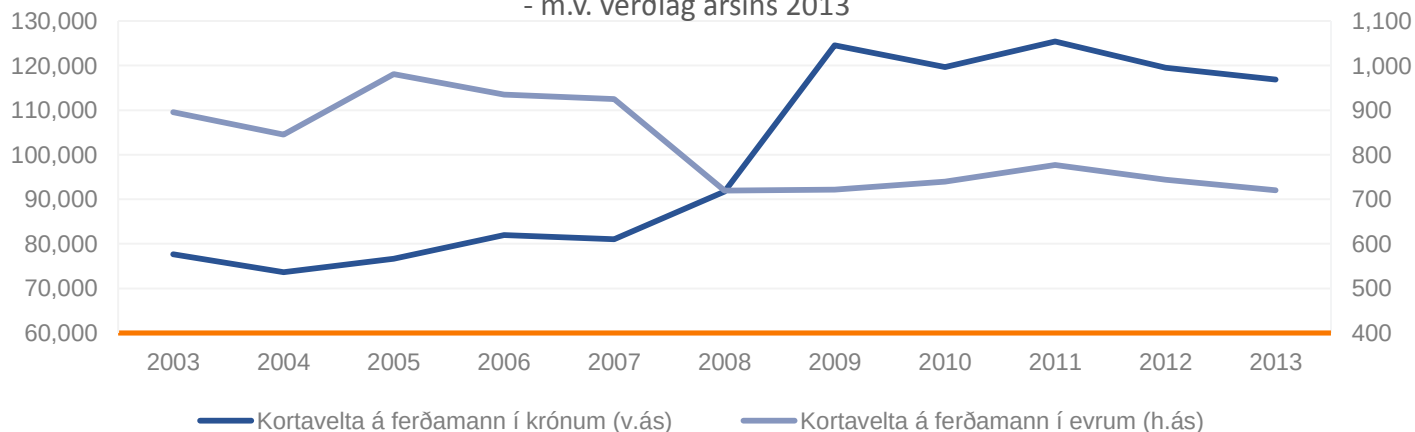
Kortavelta og fjöldi ferðamanna

- vísitölur = 100 árið 2003



Kortavelta erlendra ferðamanna á mann

- m.v. verðlag ársins 2013



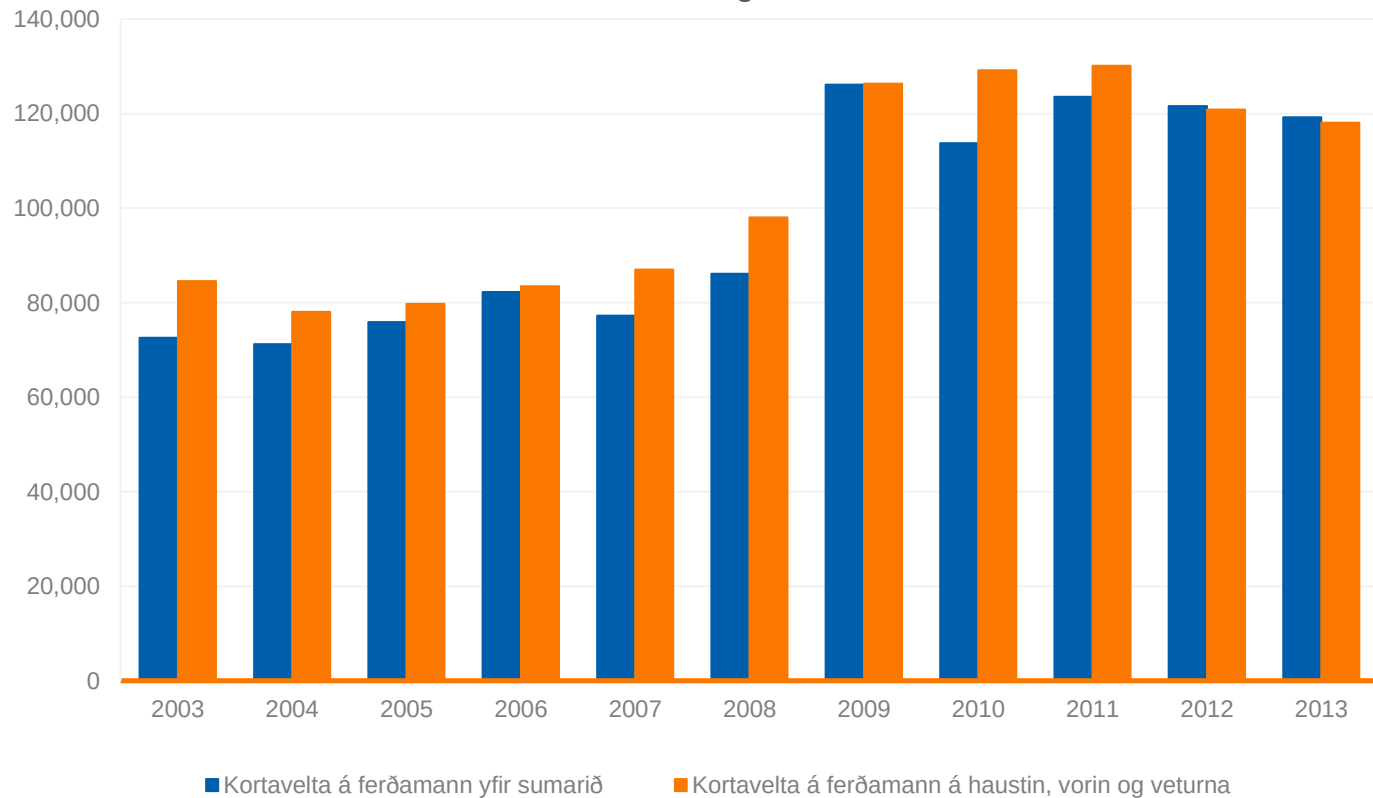
MEÐALEYÐSLA Á FERÐAMANN SVIPUÐ ALLAN ÁRSINS HRING

Kortavelta á hvern ferðamann á sumrin er svipuð kortaveltu alla hina mánuðina.

Það er athyglisvert þar sem gistinætur yfir sumartímann eru að meðaltali fleiri heldur en yfir aðra mánuði ársins.

Svo virðist því sem að ferðamenn eyði nokkuð meira á degi hverjum utan sumartímans. Jafnvel þótt almennt sé verð á gistingu t.d. nokkuð ódýrara á þeim tíma.

Kortavelta erlendra ferðamanna á mann
- á föstu verðlagi ársins 2013



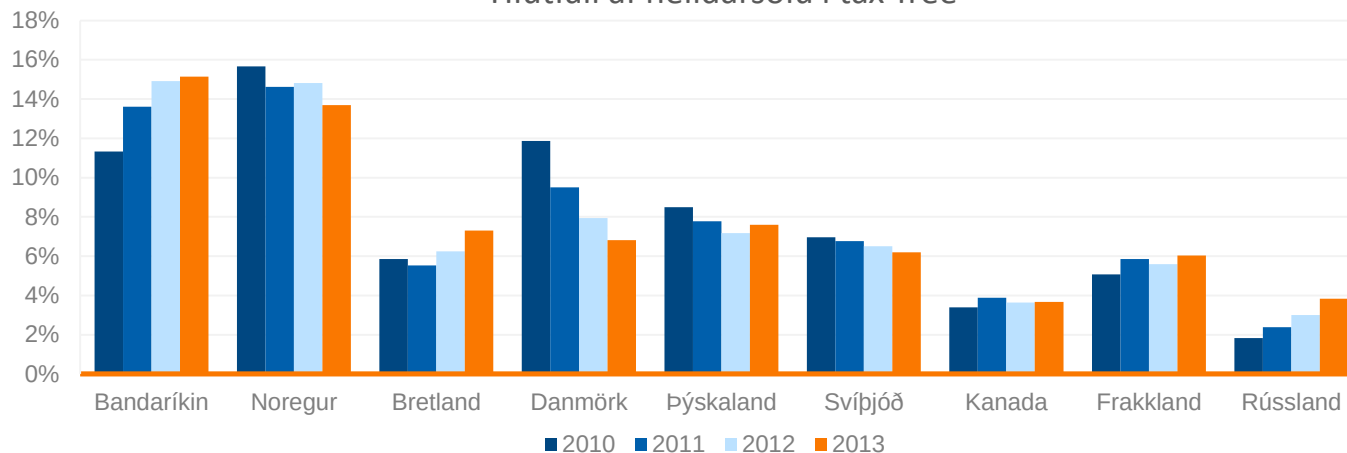
EN HVAÐA FERÐAMENN VERSLA MEST?

Bandaríkjamenn virðast koma með mestan gjaldeyri inn í landið m.v. neyslu á virðisaukaskattskyldum varningi.

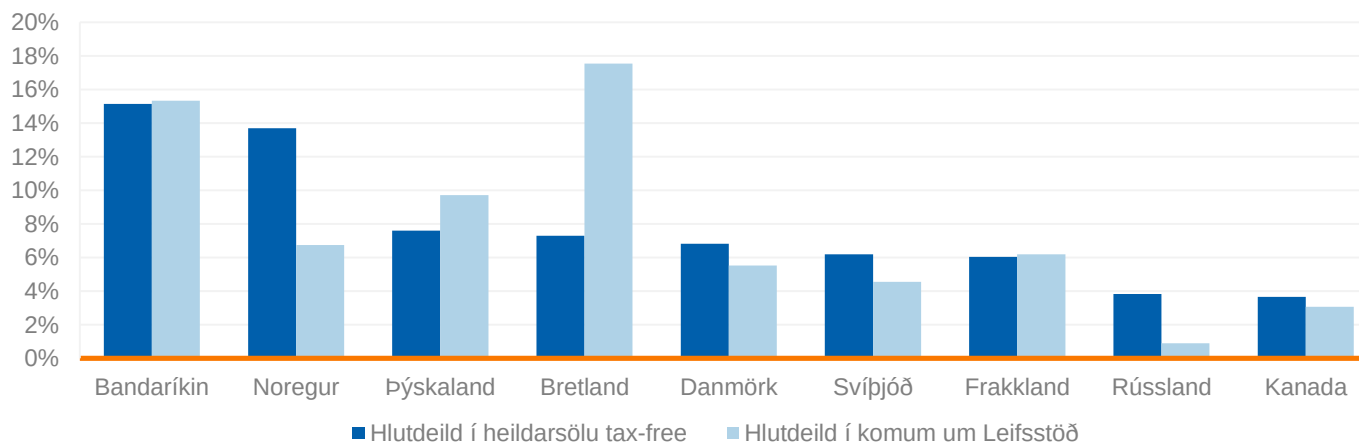
Að meðaltali eyðir hver ferðamaður frá Noregi og Rússlandi engu að síður mestu á meðan á dvöl þeirra stendur, en Rússar hafa verið að auka eyðslu sína í ferðalög almennt gífurlega á síðustu árum.

Bretar skera sig nokkuð úr hvað varðar litla eyðslu á hvern ferðamann. Bretar voru 18% allra ferðamanna er komu um Leifstöð á síðasta ári en hlutdeild þeirra í heildarneyslu á virðisaukaskattskyldum varningi var aðeins 7%.

Hlutfall af heildarsölu í tax-free



Samanburður á hlutdeild í heildarsölu í tax-free og komum um Leifstöð



Heimildir: Tax Free World Wide, Global Blue, Ferðamálastofa



SPÁ GREININGARDEILDAR UM FJÖLGUN FERÐAMANNA

MIKILL VÖXTUR FERÐAMANNA Í ÁR EN HÆGIR SÍÐAN Á

Greiningardeildin hefur hingað til verið fremur bjartsýn á fjölda ferðamanna, en það sem af er ári er aukningin þegar farin fram úr væntingum.

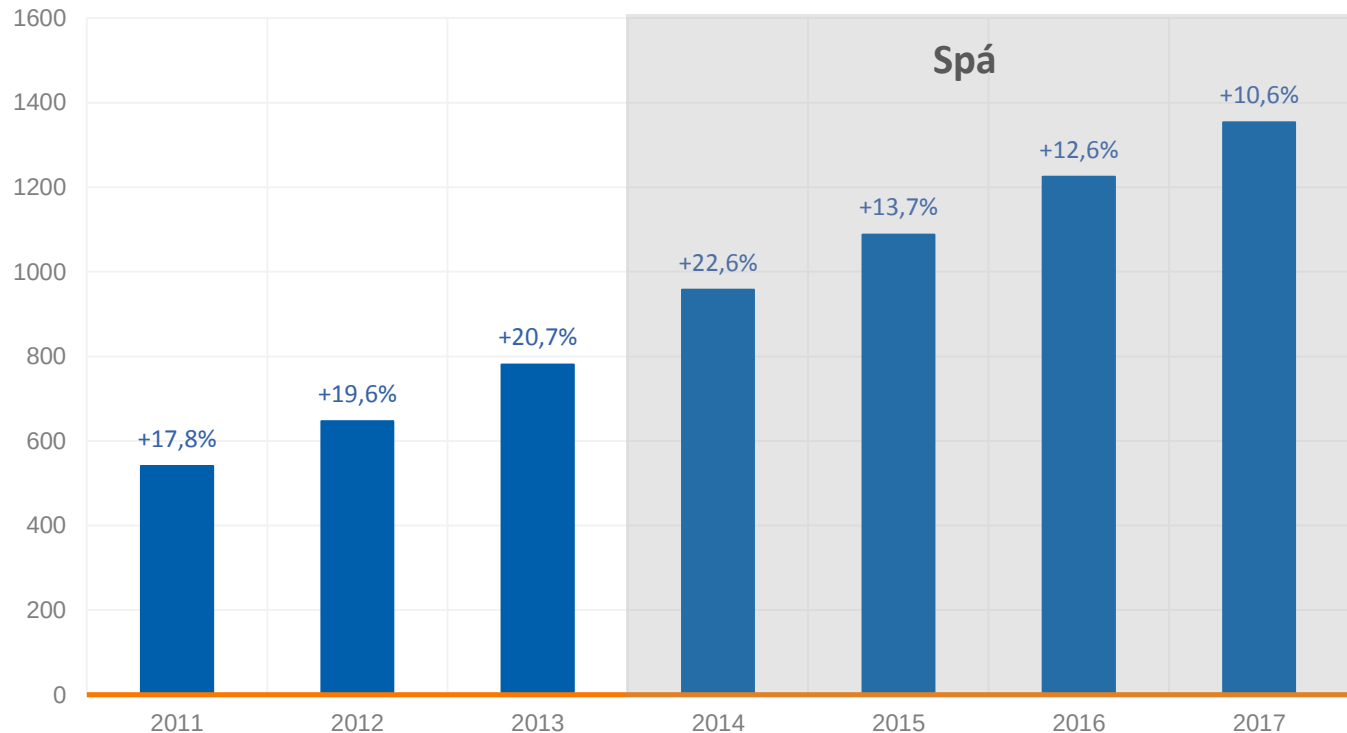
Fyrstu átta mánuði ársins hefur fjölgunin verið um 23,5% m.v. árið á undan. Við spáum því að fjölgunin fyrir árið í heild muni nema um 23% frá seinasta ári.

Spáin gerir ráð fyrir að um 960 þ. ferðamenn komi til Íslands í gegnum Leifsstöð á árinu 2014, en að þeim fjölgi í tæplega 1,1 milljón ferðamanna árið 2015 og í rúmlega 1,3 milljónir ferðamanna árið 2017.

Gangi spáin eftir mun vöxturinn haldast yfir langtímaleðaltali á næstu árum en engu að síður tekur að hægja á vextinum.

Vöxturinn er jafnframt töluvert yfir heimsmeðaltalsspá UNWTO sem er 3,8%.

Fjöldi erlendra gesta um Leifsstöð
- árstölur og aukning

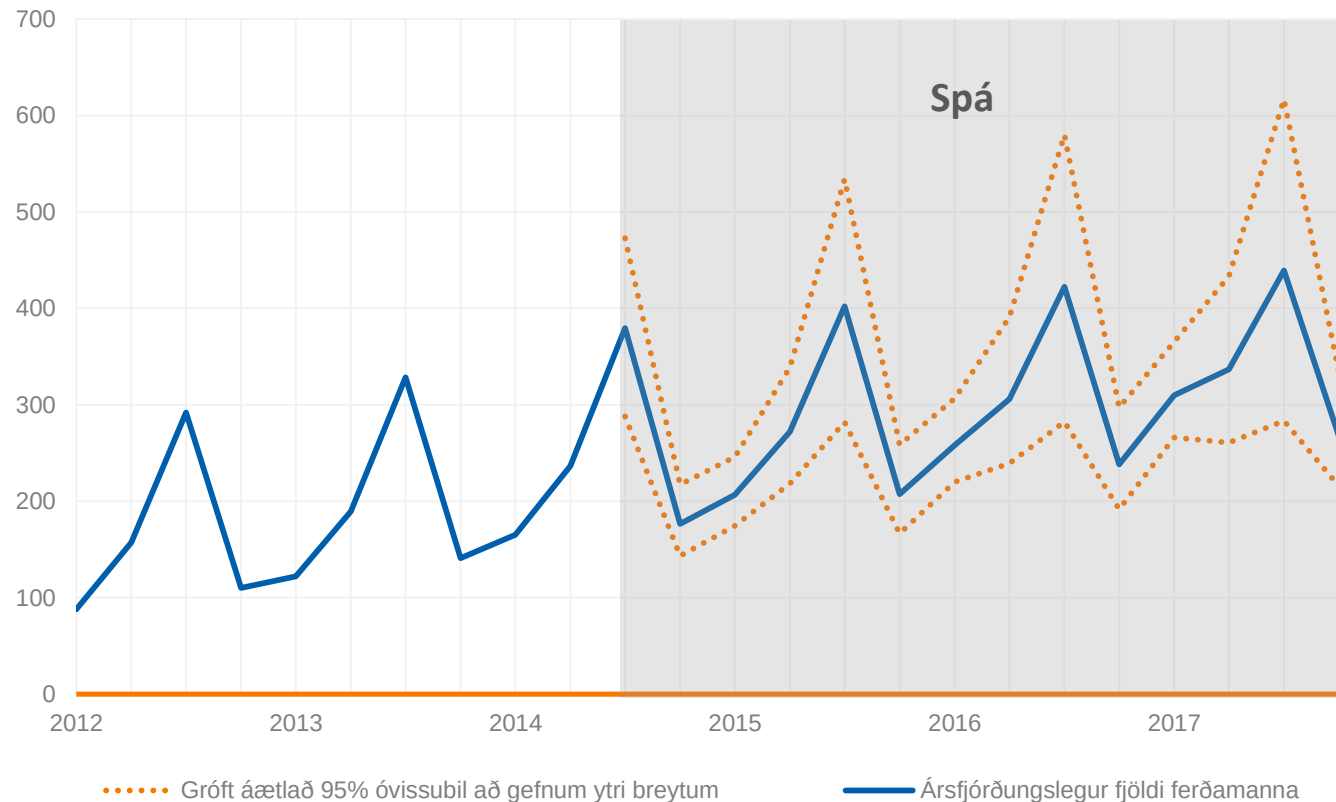


GERUM RÁÐ FYRIR 1,3 MILLJÓNUM FERÐAMÖNNUM ÁRIÐ 2017

Við spágerðina er notast við einfalt tölfræðilíkan sem byggir á leitni og árstíðasveiflu síðasta áratugar, þó þannig að vigt nýrri mælinga sé meiri en eldri mælinga að teknu tilliti til þróunar gengis og eftirspurnar viðskiptalanda Íslands eftir innflutningi.

Eins og Greiningardeild hefur áður gert má benda á að fjölgun ferðamanna er mjög óstöðug breyta, sé litið yfir farin veg. Það endurspeglast í hinu stóra óvissubili, en með birtingu óvissubilsins viljum við draga fram að spá sem þessi er undirseld mikilli óvissu.

Fjöldi erlendra gesta um Leifsstöð

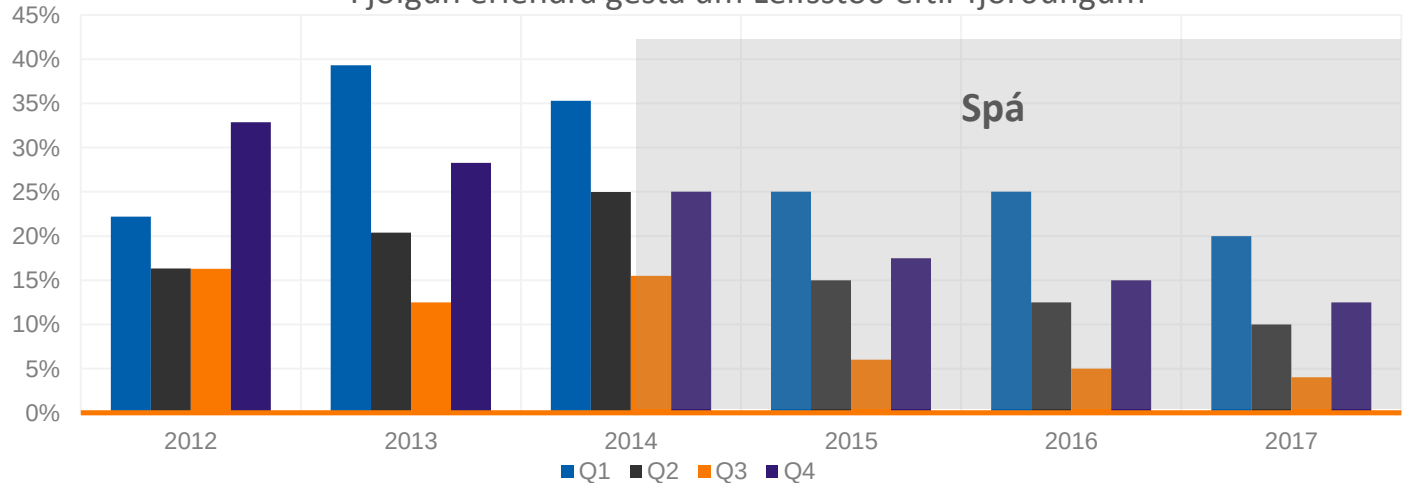


MESTA FJÖLGUNIN VERÐUR UTAN SUMARMÁNAÐANNA

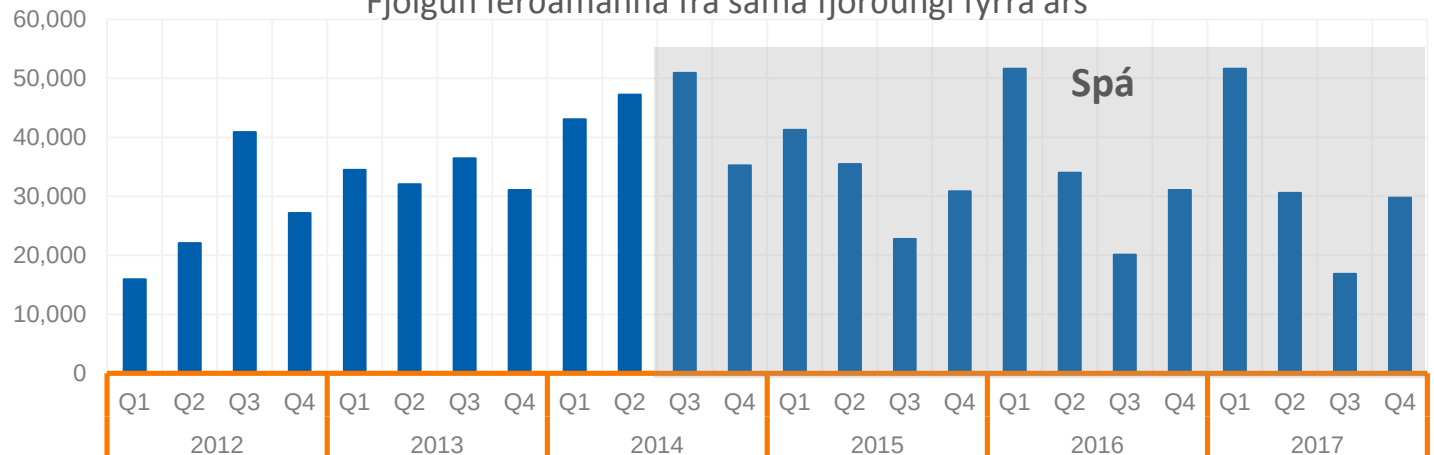
Við gerum þó ráð fyrir að töluvert dragi úr vextinum yfir sumarmánuðina og að 1. og 4. fjórðungar muni bera uppi vöxtinn hlutfallslega.

Teljum við að þessi minnkun árstíðarsveiflu muni koma til aðallega vegna þriggja þátta. Í fyrsta lagi hefur Vetrarferðamennska verið markaðssett með menningarviðburðum og norðurljósaferðum, sem hefur nú þegar borið árangur og við gerum ráð fyrir að svo haldi áfram. Í öðru lagi er fjöldi yfir sumarið orðinn slíkur að mikinn viðbótarfjölda þarf til að ná fram mikillri hlutfallslegri aukningu. Í þriðja lagi erum við að nálgast þolmörk ýmissa innviða yfir sumarmánuðina, en herbergjanýting á hótelum í Rvk. er t.d. komin vel yfir 90% yfir sumarið.

Fjölgun erlendra gesta um Leifsstöð eftir fjórðungum



Fjölgun ferðamanna frá sama fjórðungi fyrra árs





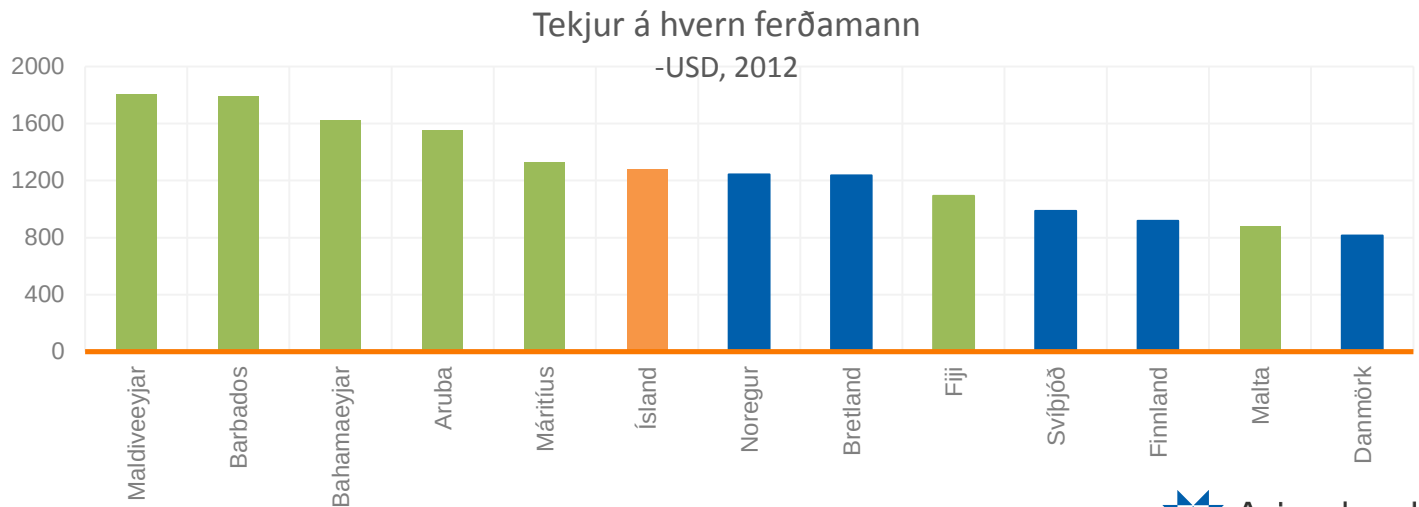
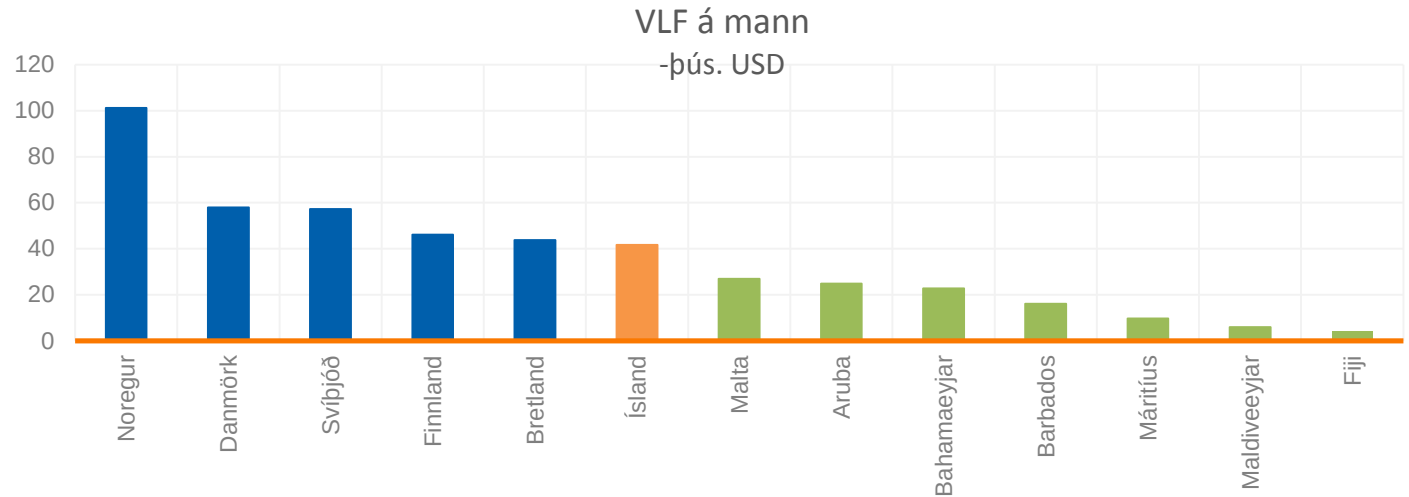
ALÞJÓÐLEGUR
SAMANBURÐUR
HVAR STENDUR ÍSLAND?

SAMANBURÐUR VIÐ ÖNNUR LÖND – VLF OG TEKJUR AF FERÐAMÖNNUM

Það er ekki auðvelt að finna land sem er algjörlega samanburðarhæft við Ísland, þar sem landið er eyja og því ekki sama úrval ferðamáta og til landa á meginlandi Evrópu, en Ísland er aftur á móti töluvert þróaðara en flest önnur eyríki.

Miðað við nágrannalöndin, hin Norðurlöndin og Bretland, erum við með lægstu vergu landsframleiðslu á mann, en hæstu tekjur á hvern ferðamann.

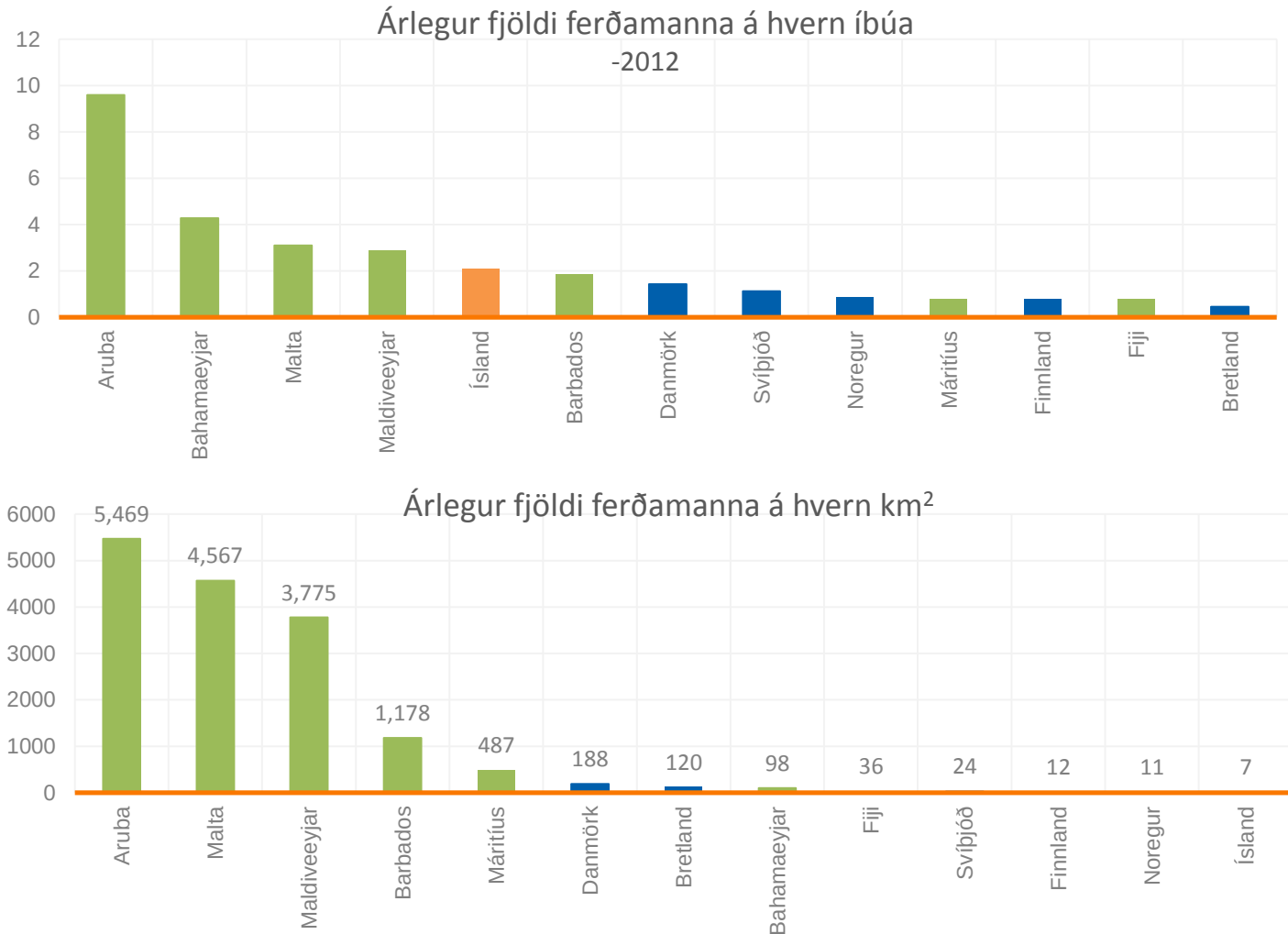
Ef við lítum hins vegar til annarra eyríkja með svipaðan árlegan ferðamannafjölda er þessu þveröfugt farið, þar erum við með langhæstu VLF, en með lægstu tekjur á hvern ferðamann.



SAMANBURÐUR VIÐ ÖNNUR LÖND – FERÐAMENN Á ÍBÚA OG KM²

Mörg eyríki taka á móti töluvert fleiri ferðamönnum á hvern íbúa árlega heldur en Ísland, en ferðamannakomur eru þó víðast hvar annars staðar mun dreifðari yfir árið. Hér á landi er árlegur fjöldi ferðamanna kominn yfir tvöfaldan íbúafjölda, en t.d. á Aruba í Karabíska hafinu er árlegur ferðamannafjöldi farinn að nálgast tífaldan íbúafjölda.

Ef við horfum á árlegan fjölda ferðamanna m.v. landsvæði ætti að vera ljóst að mjög rúmt er um ferðamanninn hér á landi sem og á hinum Norðurlöndunum. Á Íslandi er árlegur fjöldi ferðamanna á ferkílómetra um 7, en nær 5500 á Aruba.



Heimildir: UNWTO, Alþjóðagjaldeyrissjóðurinn



HÓTELMARKAÐURINN

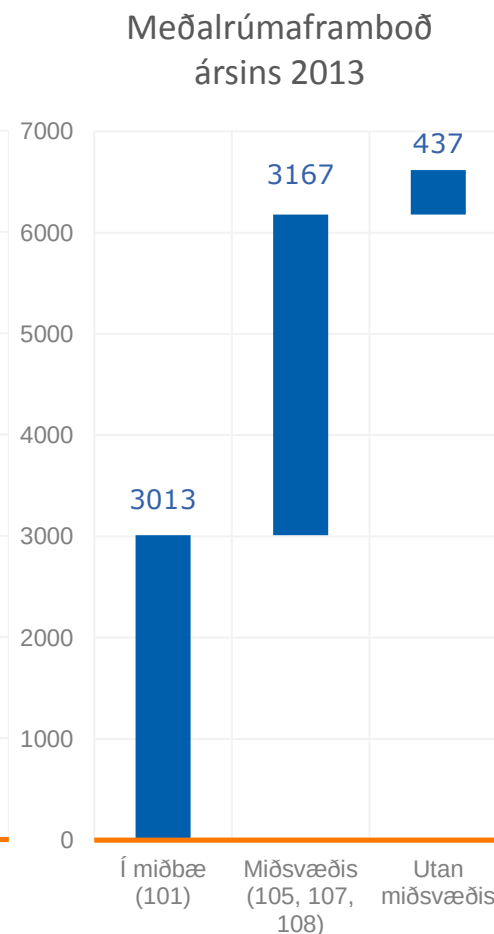
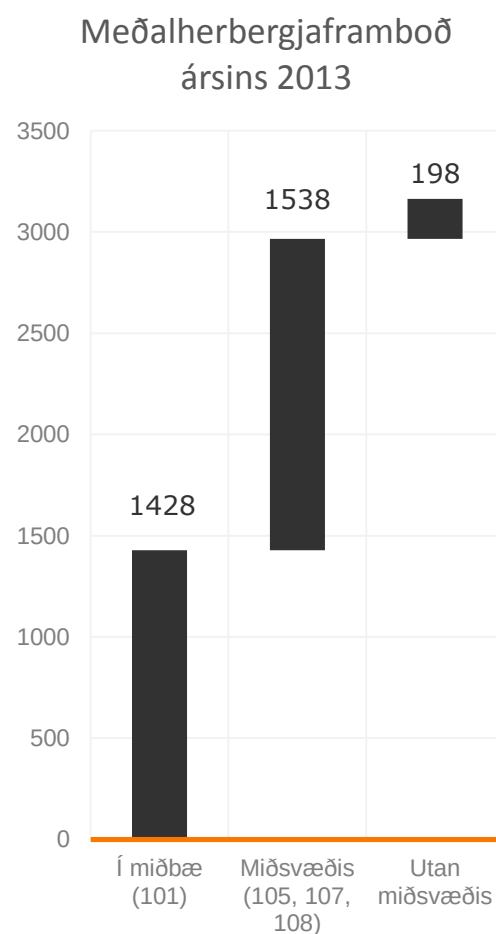
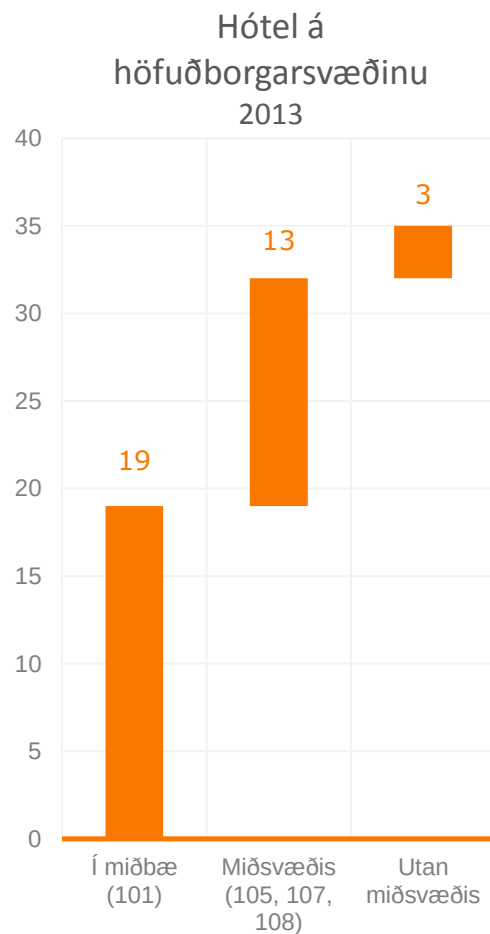
STAÐA OG ÞRÓUN Í REYKJAVÍK Á
ÁRUNUM 2009-2013

FLEST HÓTEL Í MIÐBÆ EN FLEST HERBERGI Í AÐLIGGJANDI PÓSTNÚMERUM

Meirihluti hótela á höfuðborgarsvæðinu er staðsettur í miðbæ Reykjavíkur, en fleiri herbergi eru umhverfis miðbæjarkjarnann, eða „miðsvæðis“.

Þetta helgast af því að hótél í miðbænum eru að jafnaði minni, en meðalherbergjafjöldi þeirra er 74, samanborið við 121 í aðliggjandi póstnúmerum. Utan miðbæjar eru risar á borð við Hótel Sögu, Grand Hótel o.s.frv.

Herbergjaframboð ársins 2013 var 3.164 herbergi á höfuðborgarsvæðinu. Meðalstærð herbergis er nokkuð svipuð á milli svæða, eða 2,1 rúm í herbergi.



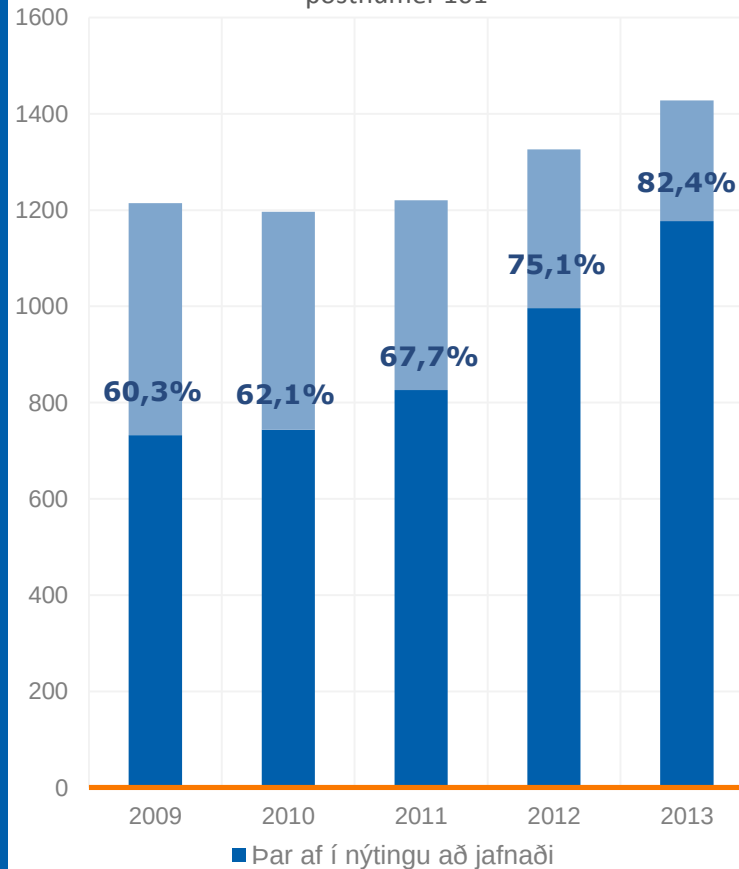
Heimildir: Hagstofa Íslands – sérvinnsla, Greiningardeild Arion banka

NÝTING BATNAR SAMHLIÐA FJÖLGUN FERÐAMANNA

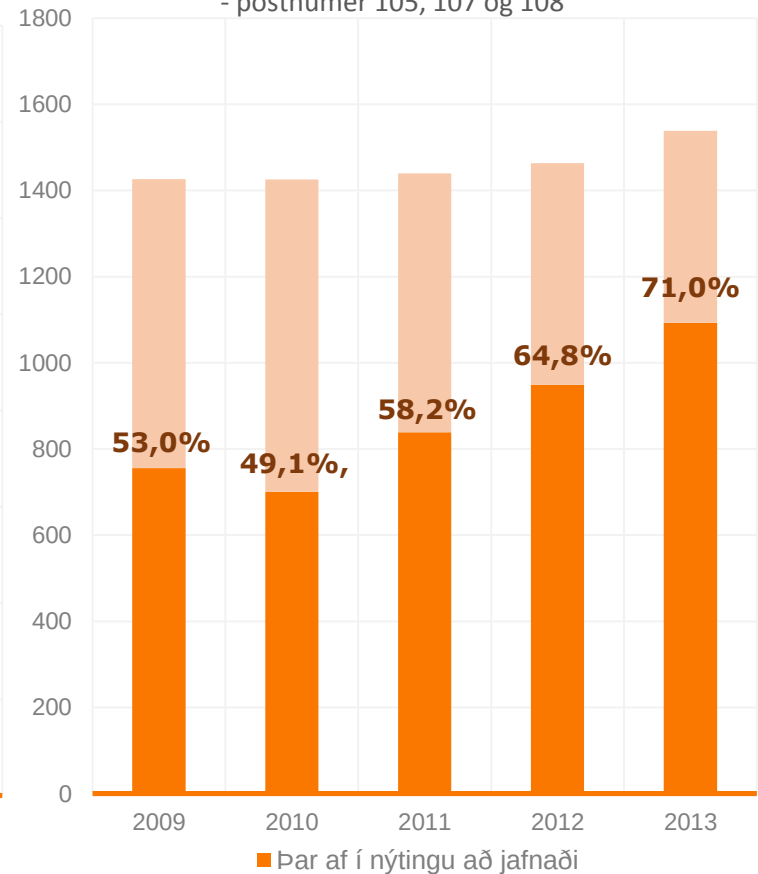
Hótel í miðbænum eru almennt betur nýtt en hótél umhverfis kjarna. Nýtingin hefur farið batnandi samhlíða fjölgun ferðamanna, jafnvel þótt hótélherbergjum hafi fjölgað talsvert – og er þá ótalið nýtt framboð á farfuglaheimilum, gistiheimilum og íbúðagistingum.

Að jafnaði er nýtingin um tíu prósentustigum betri í miðbænum heldur en í aðliggjandi pósthúsum.

Herbergjaframboð hótela í miðbæ
- pósthús 101



Herbergjaframboð miðsvæðis
- pósthús 105, 107 og 108



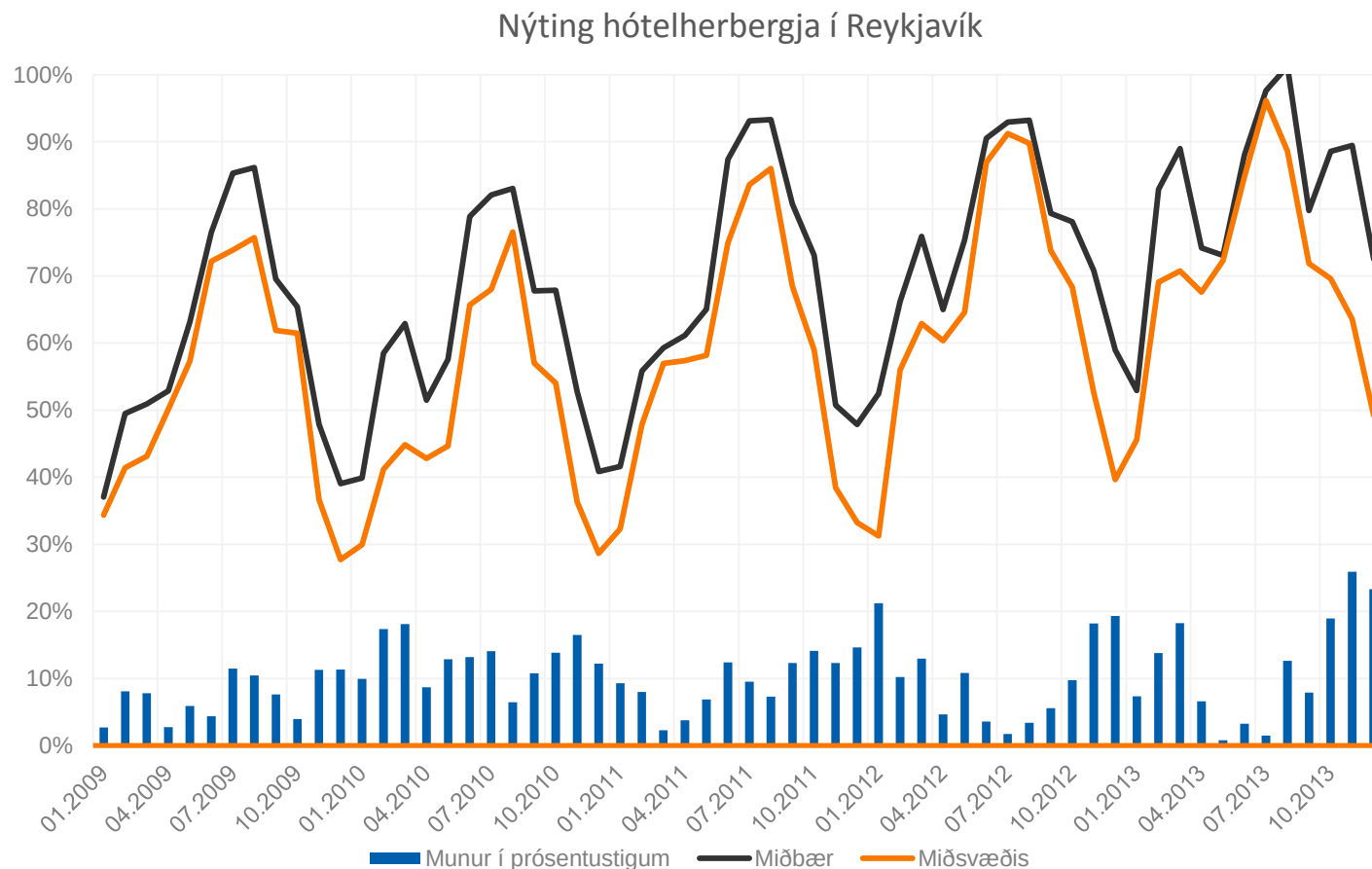
Heimildir: Hagstofa Íslands – sérvinnsla, Greiningardeild Arion banka

MUNUR Á NÝTINGU LÍTILL YFIR SUMARTÍMANN

Munurinn á nýtingu er orðinn lítill yfir sumartímann og hefur farið minnkandi, sem bendir að okkar mati til þess að umfræftirspurn sé eftir gistingu í kjarna yfir sumartímann.

Hins vegar er allt að 20% munur á nýtingu í öðrum mánuðum, sem endurspeglar að einhverju leyti undirliggjandi smekk ferðamanna fyrir staðsetningu gistingar.

Árstíðasveiflan í miðbænum er á undanhaldi og var nýtingin í mars, október og nóvember í fyrra upp undir 90% á hótelum í 101.



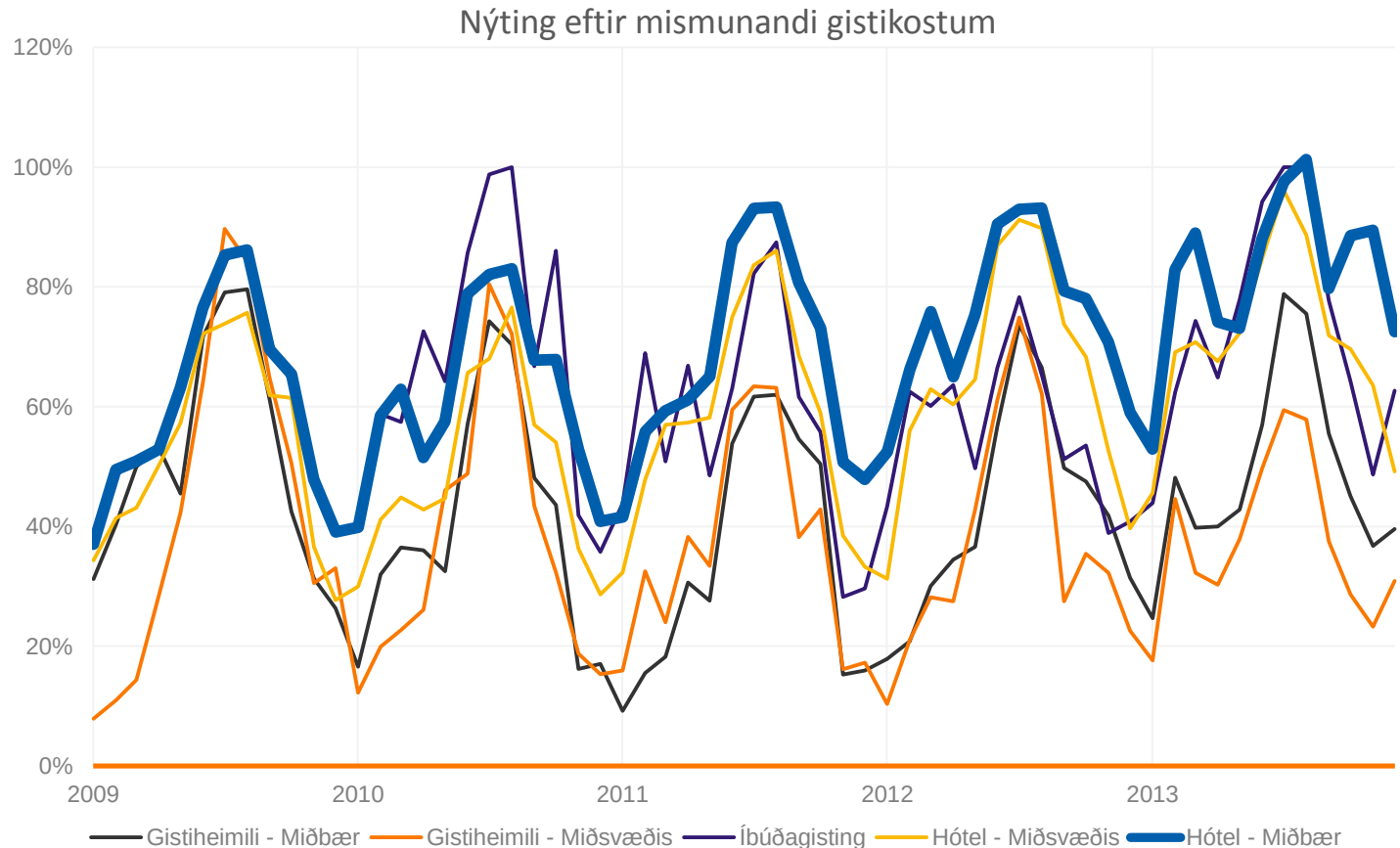
Heimildir: Hagstofa Íslands – sérvinnsla, Greiningardeild Arion banka

NÝTING AÐ JAFNAÐI MEST Á HÓTELUM Í MIÐBÆNUM...

Sé litið til enn fleiri gistikosta en eingöngu hótela er nýting herbergja í seinni tíð best á hótélum í miðbænum.

Herbergi á hótélum í miðbæ voru fullnýtt í júlí-ágúst í fyrra á meðan nýtingin á gistiheimilum í miðbæ var um 75% á sama tíma og 60% á gistiheimilum miðsvæðis. Munurinn er engu að síður mestur utan sumarmánaðanna.

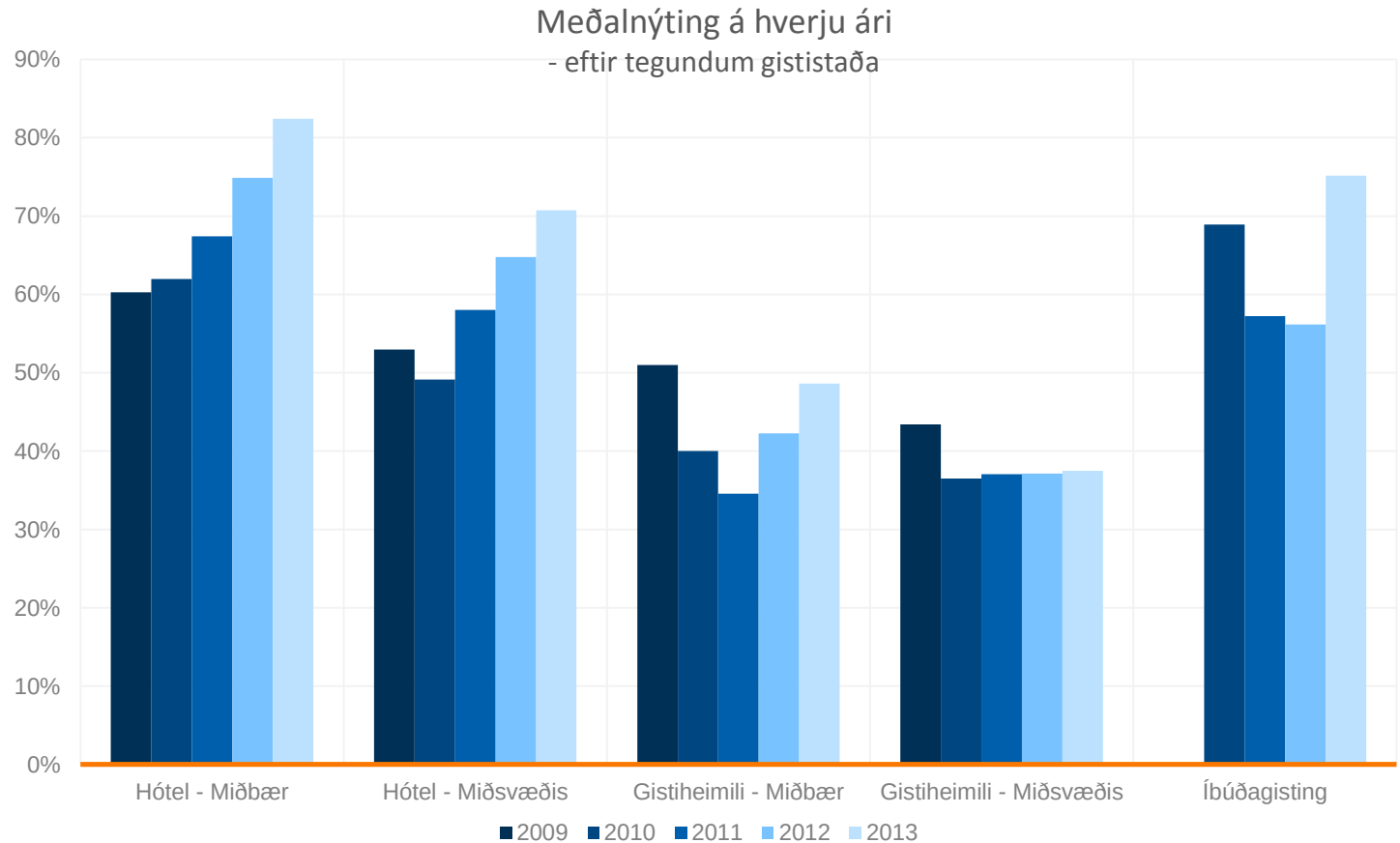
Nýting gistiheimila, hvort sem er í miðbæ eða miðsvæðis hefur jafnan verið minnst af öllum þessum gistikostum.



Heimildir: Hagstofa Íslands – sérvinnsla, Greiningardeild Arion banka

...EN MINNST Á GISTIHEIMILUM UTAN MIÐBÆJAR

Sé litið yfir árið í heild kemur því ekki á óvart að nýtingin er langsamlega best á hótélum, og hefur farið batnandi ár frá ári, á meðan nýting gistiheimila og íbúða hefur verið mun sveiflukenndari og að jafnaði lakari. Íbúðagistingin fellur svo þarna mitt á milli.



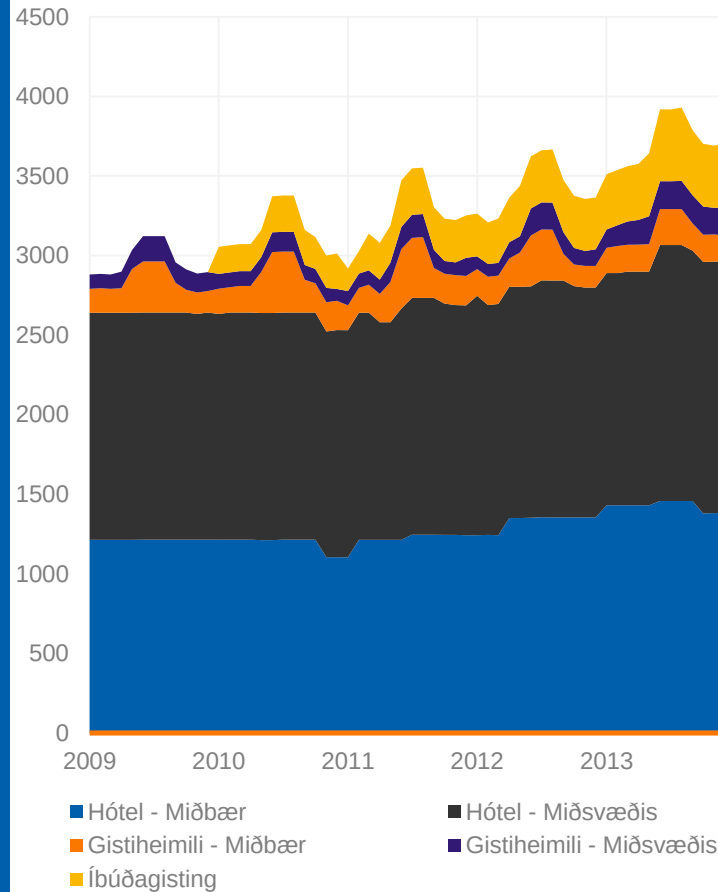
Heimildir: Hagstofa Íslands – sérvinnsla, Greiningardeild Arion banka

GISTIRÝMI HEFUR AUKIST TÖLUVERT

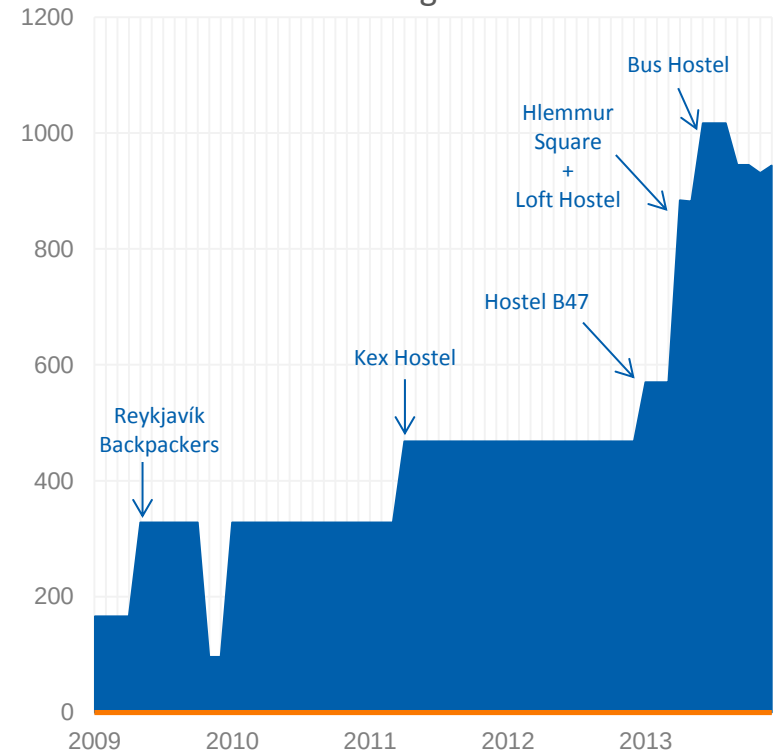
Á meðan hótelrymi í og við miðbæ hefur aukist hægt, hefur annað gistirými aukist töluvert– einkum yfir sumartímann. Þá eru ótaldir gistikostir á borð við íbúðir í tímabundinni útleigu, t.d. með aðstoð heimasíða á borð við airbnb.com.

Að hótél skulu halda jafngóðri nýtingu og raun ber vitni þrátt fyrir þessa auknu samkeppni gæti bent til þess að um tiltölulega aðskilda markaði með gistingu sé að ræða.

Framboð herbergja í og við miðbæ



Framboð rúma á farfuglaheimilum á höfuðborgarsvæðinu



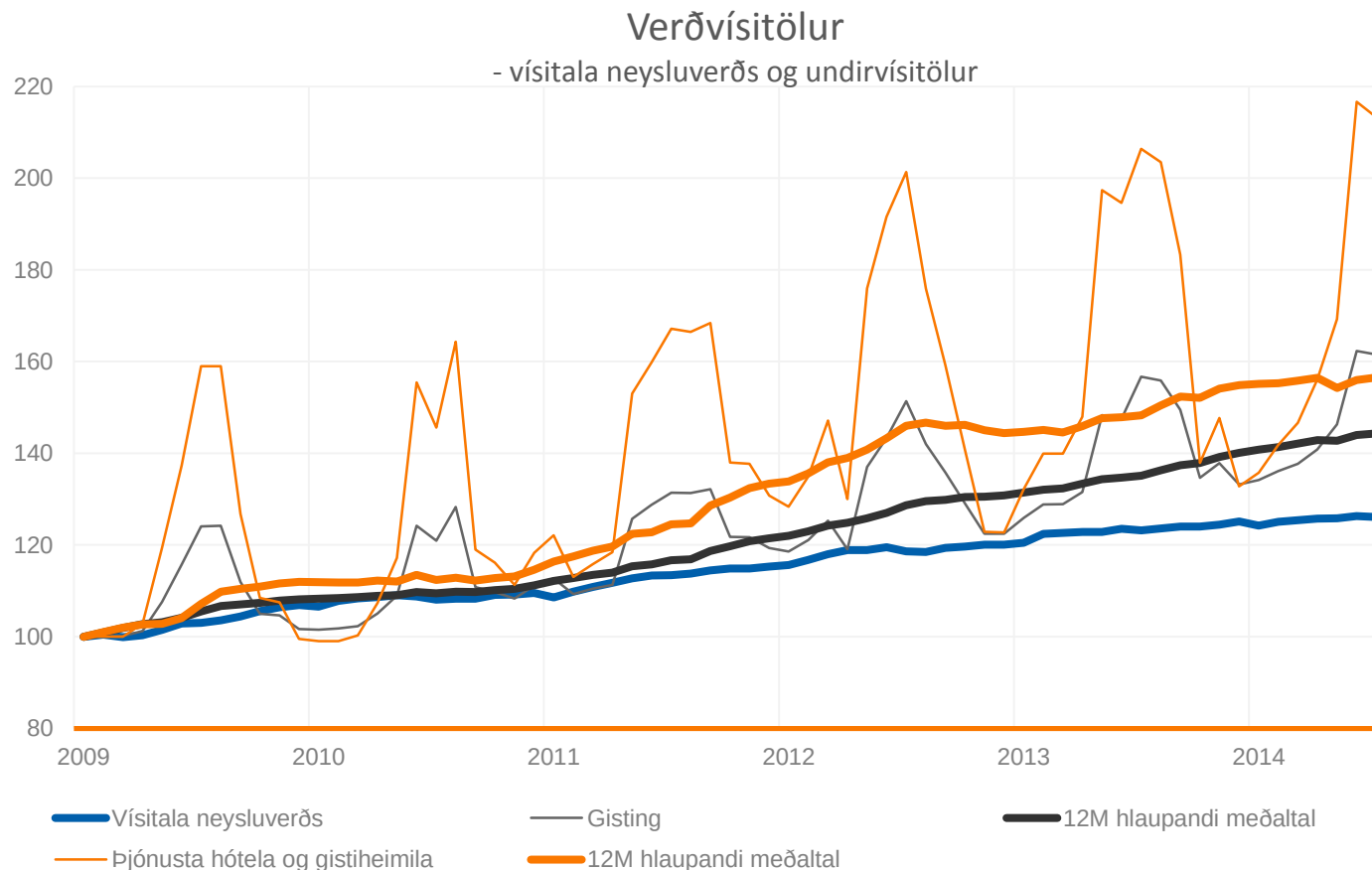
Heimildir: Hagstofa Íslands, Greiningardeild Arion banka

VERÐ GISTIÞJÓNUSTU HEFUR HÆKKAÐ TÖLUVERT UMFRAM VERÐLAG

Frá ársbyrjun 2009 hefur almennt verðlag hækkað um 26%, gisting um 44% að meðaltali og þjónusta hótela og gistiheimila um 56% að meðaltali.

Þrátt fyrir töluverða aukningu í framboði gistirýmis virðast því engin merki um að framboðsaukningin sé farin að setja þrýsting á verð gistiþjónustu.

Hækkunin hefur verið mest frá árinu 2011 þegar mikillar fjölgunar ferðamanna tók fyrst að gæta.



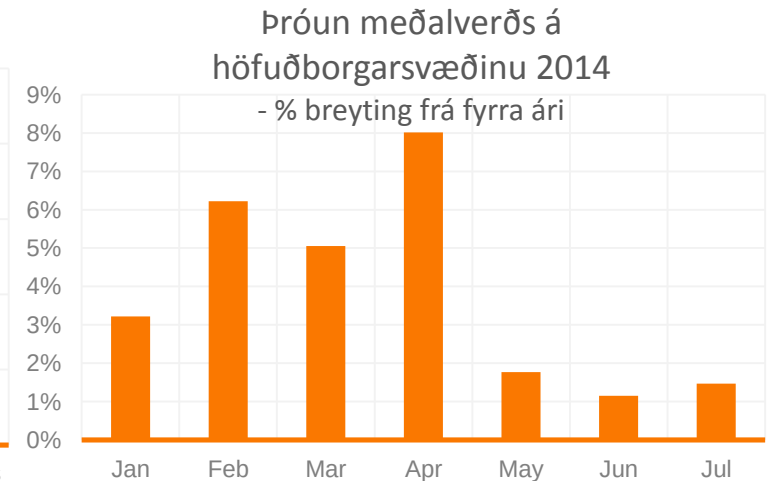
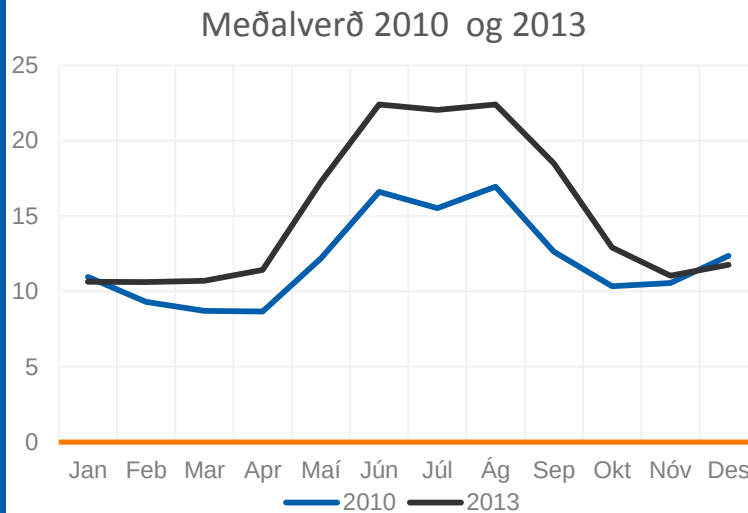
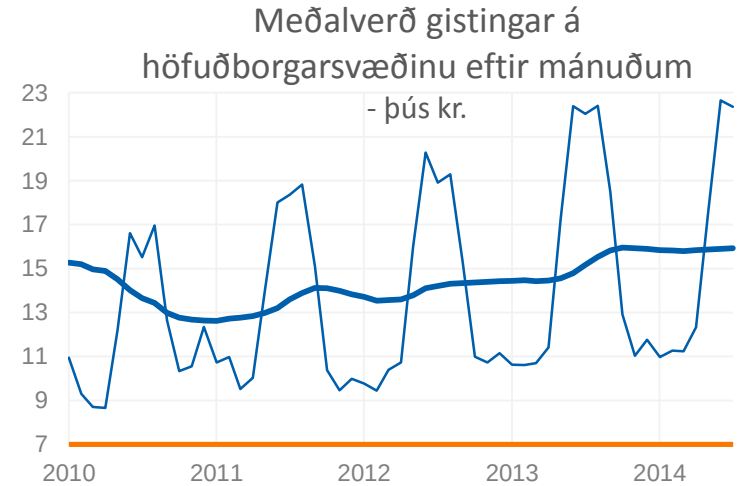
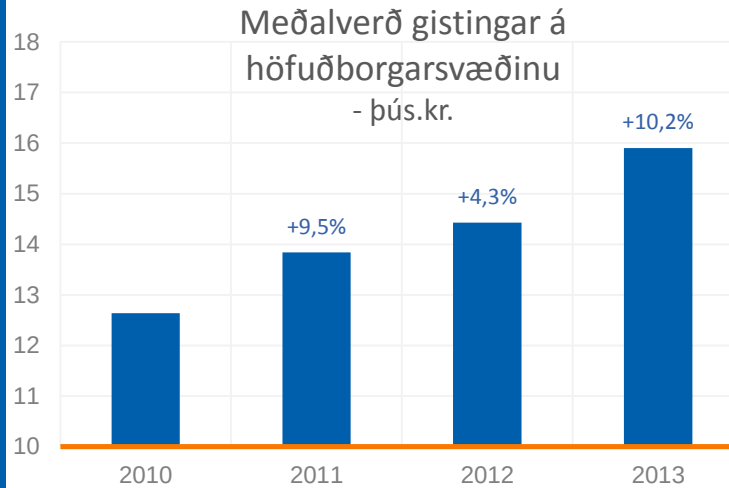
Heimildir: Hagstofa Íslands, Greiningardeild Arion banka

MEÐALVERÐ (ADR) 24 HÓTELA Á HÖFUÐBORGARSVÆÐINU

Hér er stuðst við gögn norrænu gagnaveitunnar Benchmarking | Alliance, en þeir safna gögnum um verð og nýtingu 24 hótela í Reykjavík og nágrenni. Við vekjum athygli á því að stór hluti hótellanna er ekki staðsettur í 101, úrtakið er því ekki að fullu sambærilegt við úrtakið sem notað er annarsstaðar í skýrslunni.

Meðalverð hefur farið hækkandi nokkuð umfram verðlag, einkum yfir sumartímann. Ekki er að sjá að fjölgun hótela hafi sett þrýsting á verð enn sem komið er.

Meðalverð gistingar á höfuðborgarsvæðinu er nú um 11 þúsund krónur í janúar en 23 þúsund krónur á sumrin. Meðalverð hækkaði hlutfallslega mest í apríl frá fyrra ári.

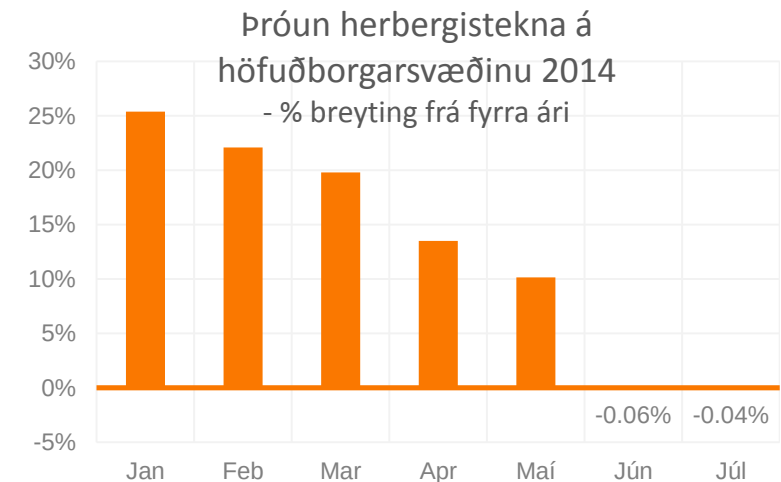
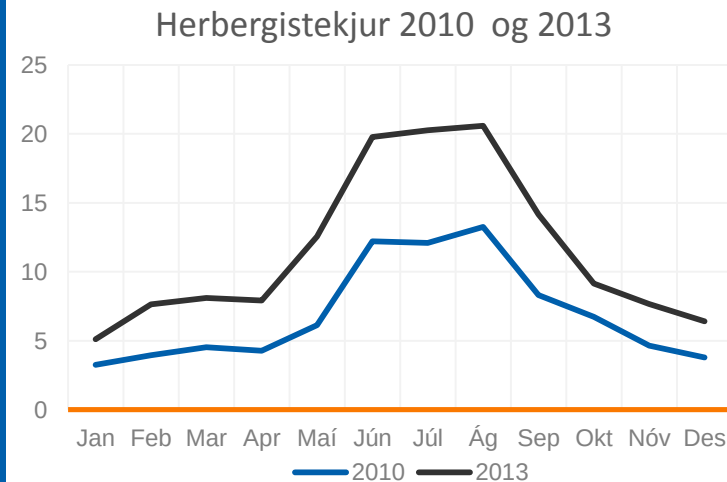
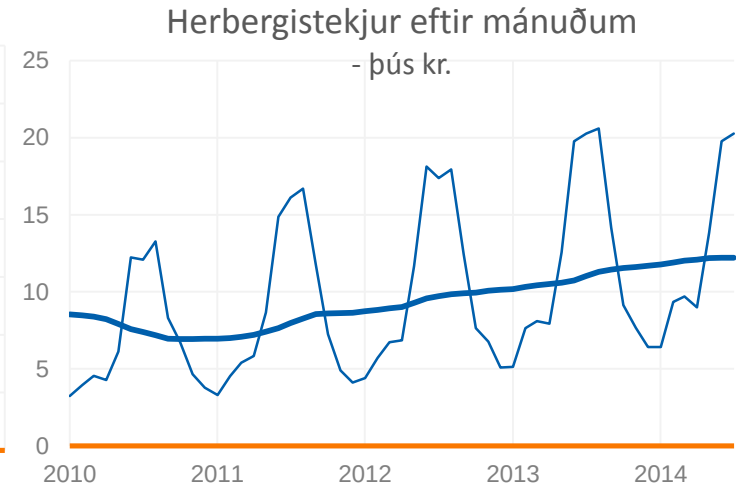
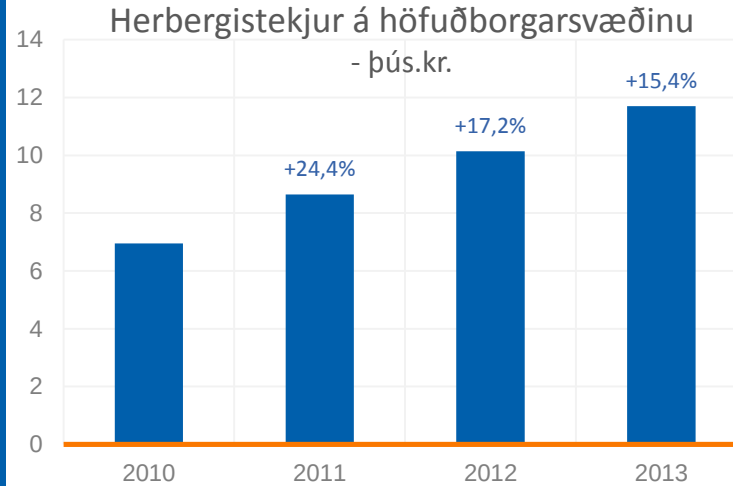


HERBERGISTEKJUR (REVPAR) 24 HÓTELA Á HÖFUÐBORGARSVÆÐINU

Herbergistekjur hafa hækkað nokkuð hressilega á undanförunum árum, enda hefur farið saman sæmileg hækkun á verði gistinguþjónustu og talsverður bati í nýtingu.

Árið 2010 voru meðalherbergistekjur á höfuðborgarsvæðinu tæpar 7 þúsund krónur, en tæplega 12 þúsund krónur árið 2013, eða hækkun um 67% á þremur árum.

Aukningin í herbergistekjum milli ára er hlutfallslega mest að vetri til.



A nighttime photograph of London, featuring the illuminated Big Ben clock tower on the left, the London Bridge in the center, and the city skyline in the background under a dark blue sky.

ÍSLENSKI HÓTELMARKAÐURINN Í ALÞJÓÐLEGUM SAMANBURÐI

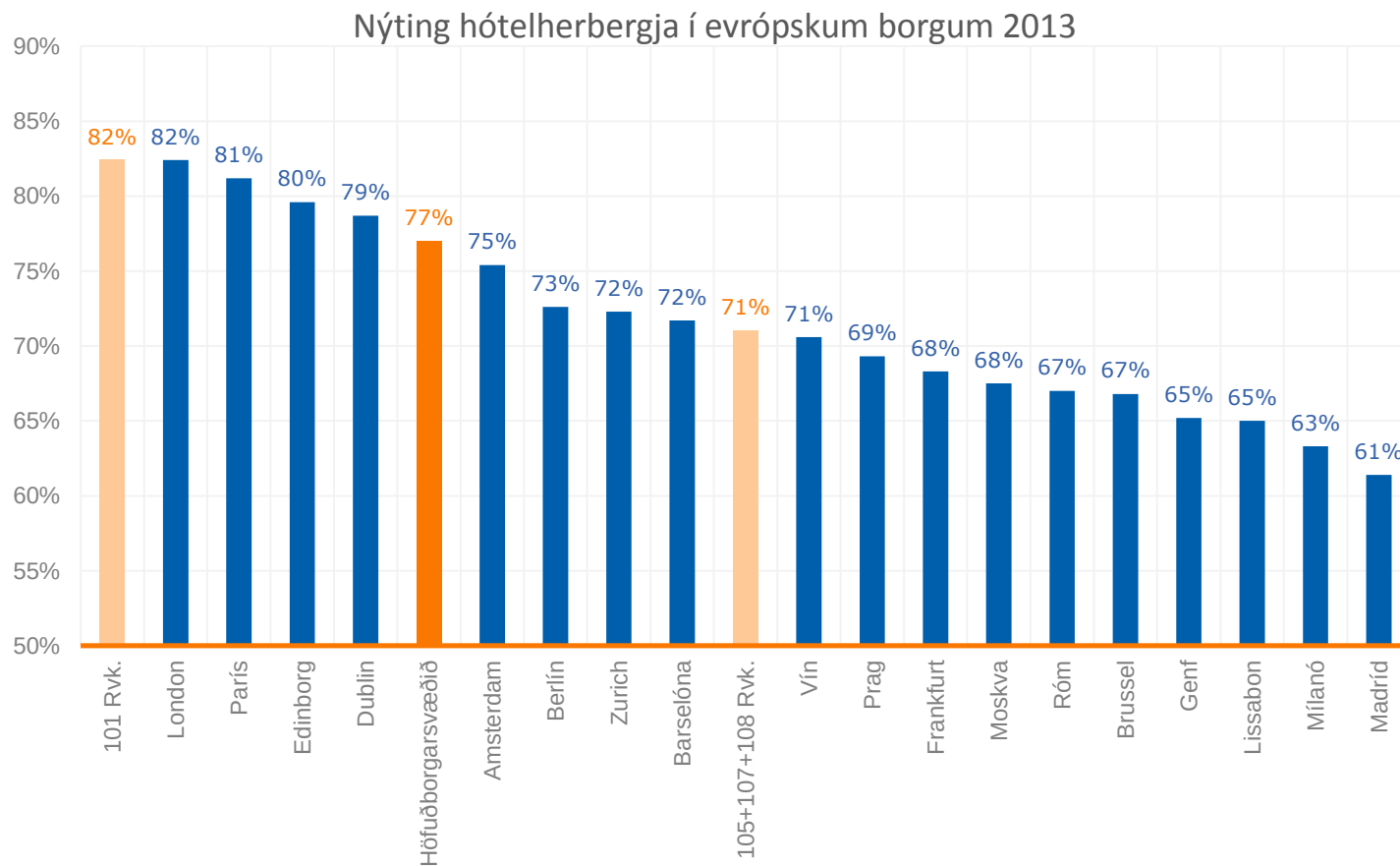
NÝTING HÓTELHERBERGJA Í 101 EIN SÚ BESTA MEÐAL EVRÓPSKRA BORGNA

Nýting hótela í Reykjavík var yfir meðallagi árið 2013 samanborið við aðrar evrópskar borgir eða um 77% að meðaltali.

Þegar litið er eingöngu til best staðsettu hótela er nýting þeirra með því besta sem gerist í álfunni, á pari við London og París. Var nýtingin þar árið 2013 um 82%

Nýtingin miðsvæðis var svipuð og í stórborgum á borð við Barselóna og Vín, en þar er hún um 71%.

Frá janúar-júlí árið 2014 er nýtingin á höfuðborgarsvæðinu aftur á móti komin upp í rúmlega 85%, en var 77% fyrir sama tímabil í fyrra.

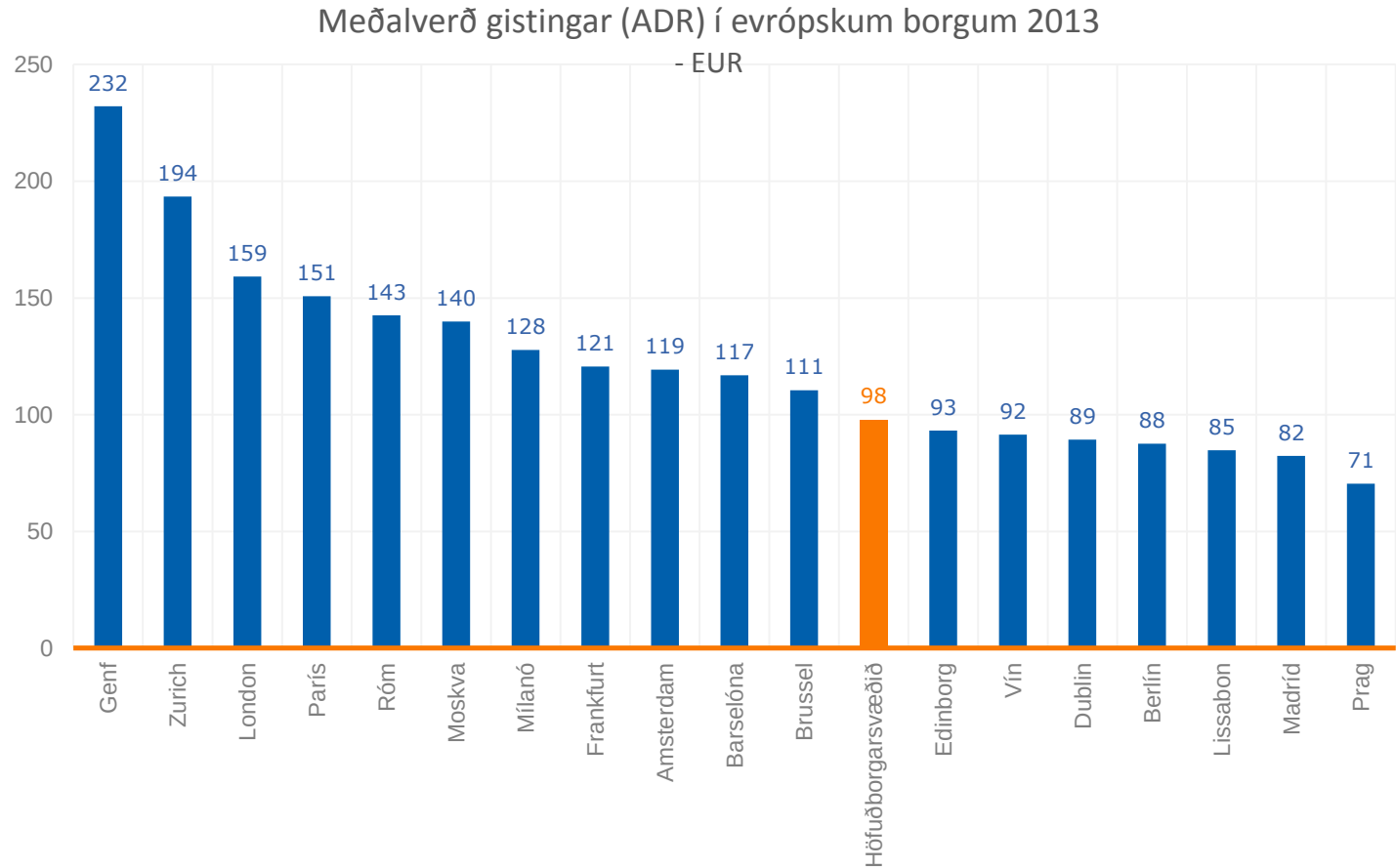


MEÐALVERÐ (ADR) UNDIR MEÐALLAGI M.V. EVRÓPSKAR BORGIR

Meðalverð í Reykjavík er rétt undir meðallagi samanborið við evrópskar borgir, en þar gætir enn áhrifa gengisfallsins 2008-2009.

Það er helst ljóður á þessum tölum að þær gefa ekki færi á að sundurgreina verðlagningu eftir svæðum, t.d. í 101 vs. 105+107+108. Við getum því ekki vitað hvernig miðborgin stendur m.v. aðrar borgir.

Hér er ekki heldur tekið tillit til stjörnu fjölda hótela. Engin 5 stjörnu hótél eru í Reykjavík, en þau eru allmörg í Genf og Zurich.

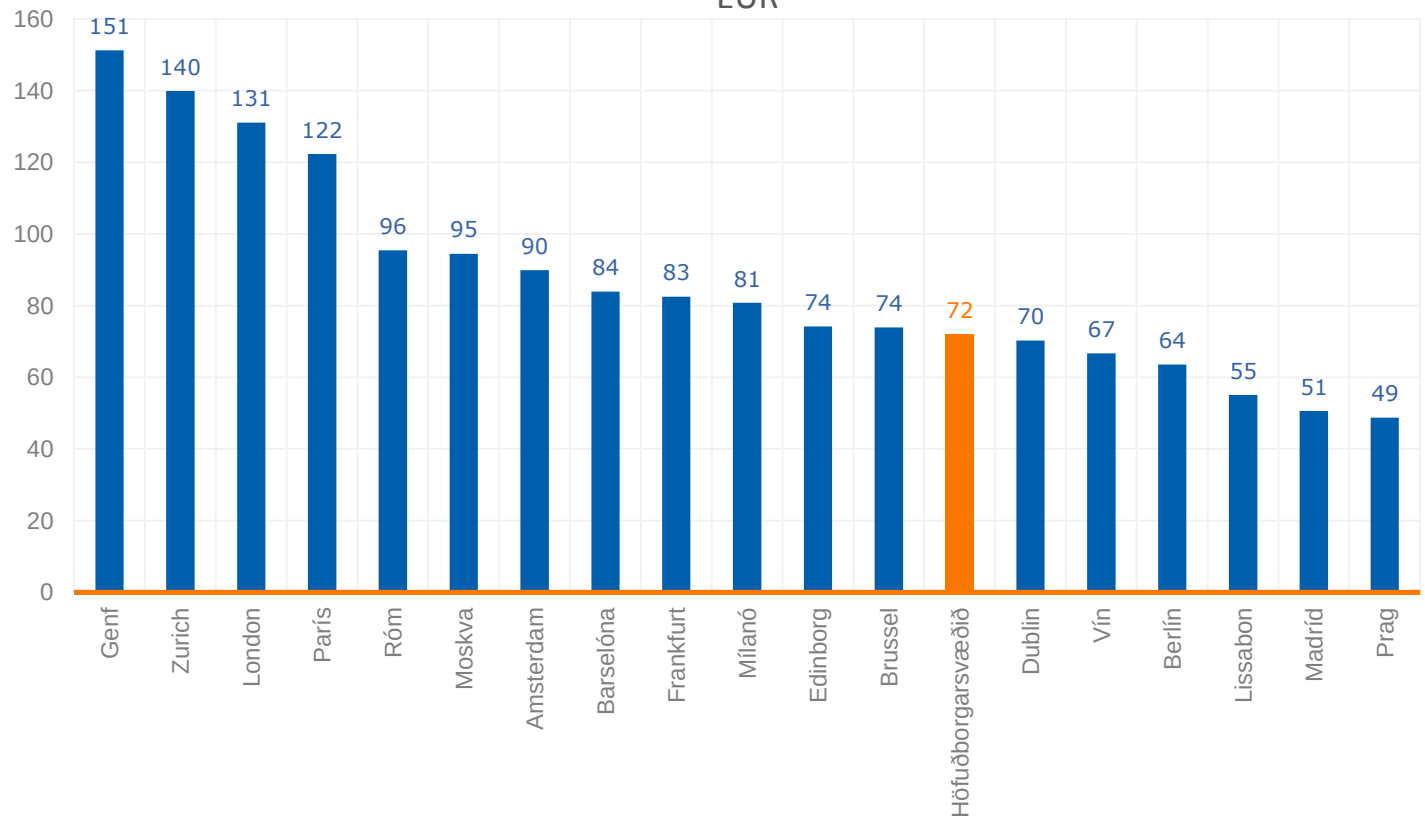


HERBERGISTEKJUR (REVPAR) EINNIG UNDIR MEÐALLAGI

Tekjur á herbergi eru einnig undir meðallagi samanborið við stórborgir í Evrópu.

Hér þarf þó aftur að hafa í huga að í íslenska úrtakinu eru stór hótél utan 101 sem vega hlutfallslega þungt, en þau eru að jafnaði með talsvert lakari nýtingu en hótél í miðbæ. Tölurnar ættu þó að gefa sæmilega mynd af höfuðborgarsvæðinu í heild.

Herbergistekjur (RevPAR) í evrópskum stórborgum 2013
- EUR

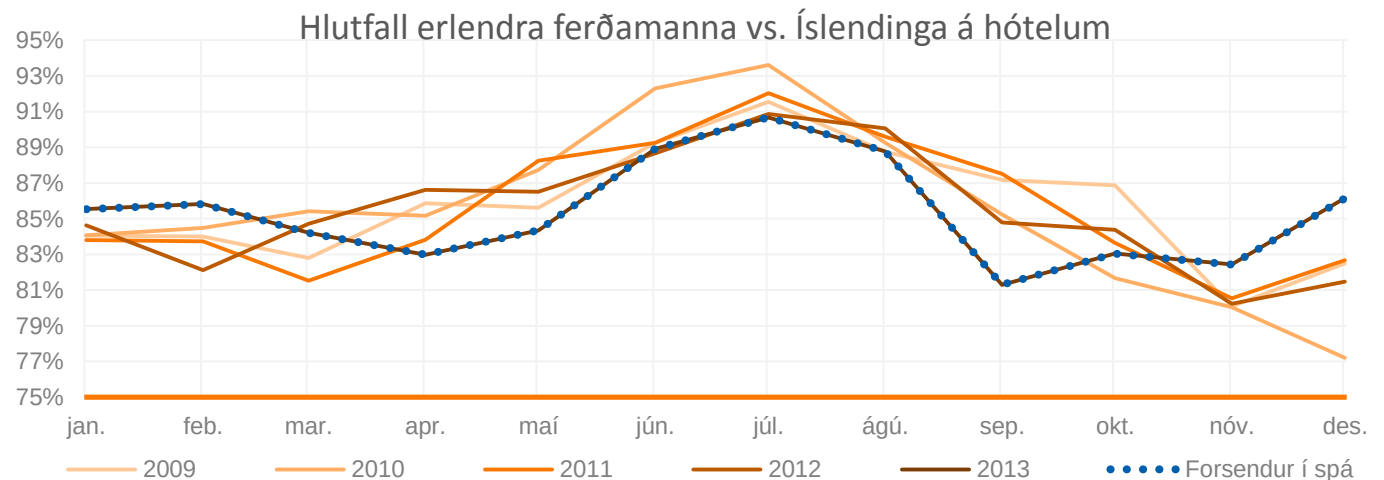
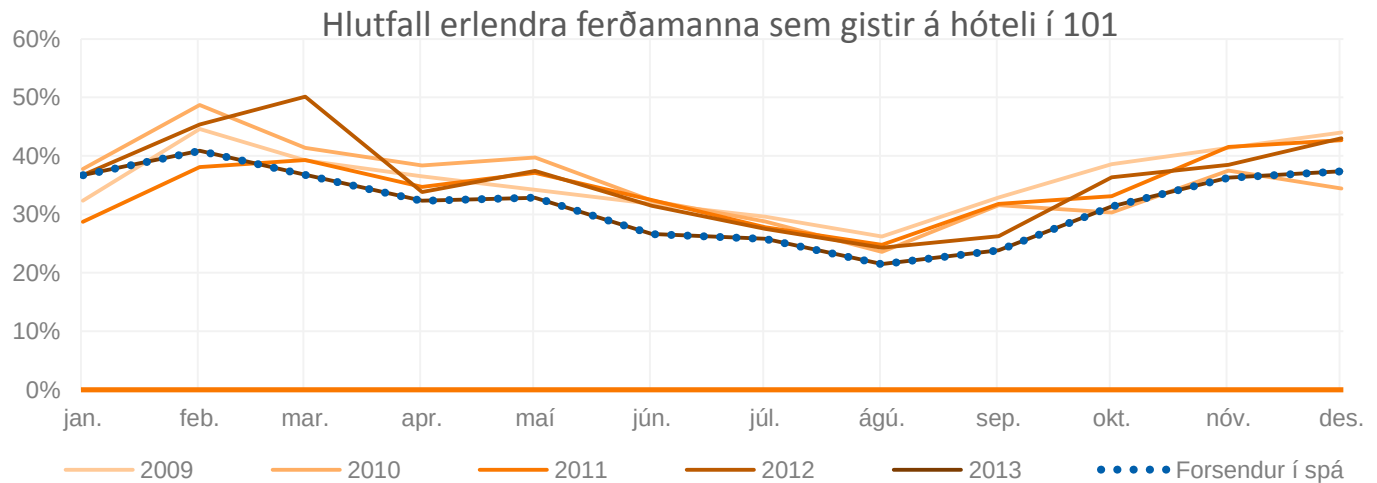


MAT Á HERBERGJAFÖRF Í 101
TIL ÁRSINS 2017

ÝMSAR UNDIRLIGGJANDI FORSENDUR UM HEGÐUN FERÐAMANNA

Til þess að meta eftirspurn eftir hótलगistingu í 101 er spánni um fjölgun ferðamanna varpað yfir á gestakomur á hótél í 101.

Gert er ráð fyrir að hlutur erlendra ferðamanna í heildargistinóttum og hlutfall þeirra sem gista á hótélherbergjum sé óbreyttur frá árinu 2013.



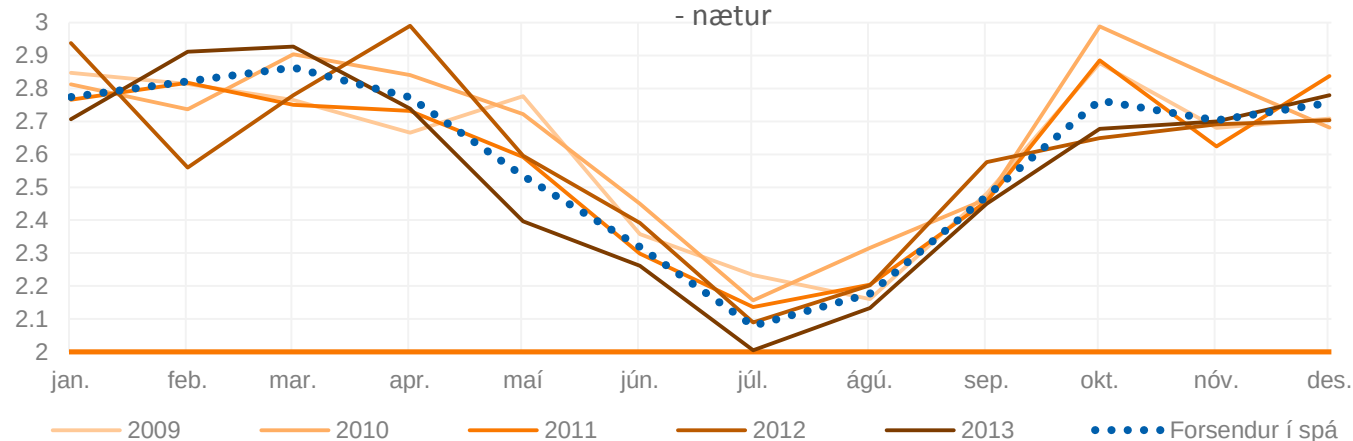
ÝMSAR UNDIRLIGGJANDI FORSENDUR UM HEGÐUN FERÐAMANNA

Því næst eru gefnar forsendur um meðaldvalarlengd og meðalgestafjölda í herbergi nýttar til þess að yfirfæra spá um gestakomur yfir á eftirspurn eftir hótलगistingu. Gert er ráð fyrir að meðaldvalarlengd í miðbæ Reykjavíkur og meðalgestafjöldi sé svipaður vegna meðaltali undanfarinna fimm ára, þar sem nýjustu mælingum er gefið aukið vægi.

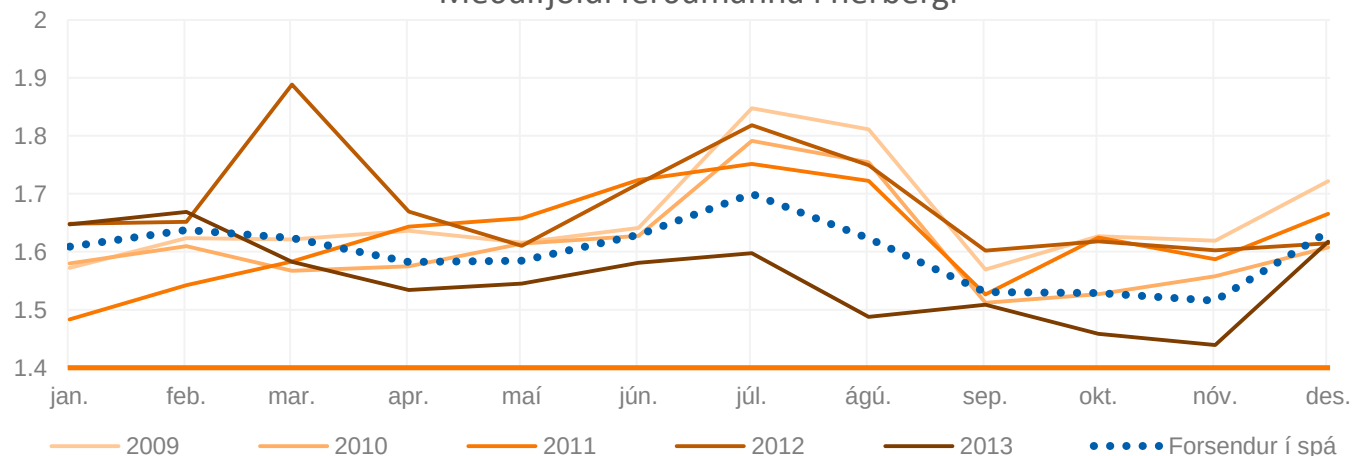
Athygli er vakin á því að fjölgun ferðamanna utan sumarmánaðanna hefur hlutfallslega betri nýtingu hótलगherbergja í för með sér. Erlendir ferðamenn hafa tilhneigingu til að dveljast frekar í Reykjavík á veturna, dvelja þar lengur og færri saman (t.d. vegna þess að viðskiptatengdar ferðir eru algengari að vetri til, en fjölskylduferðir að sumri).

Meðaldvalarlengd á hóteli í 101

- nætur



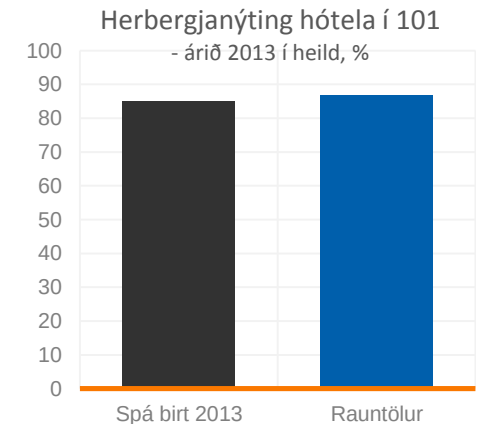
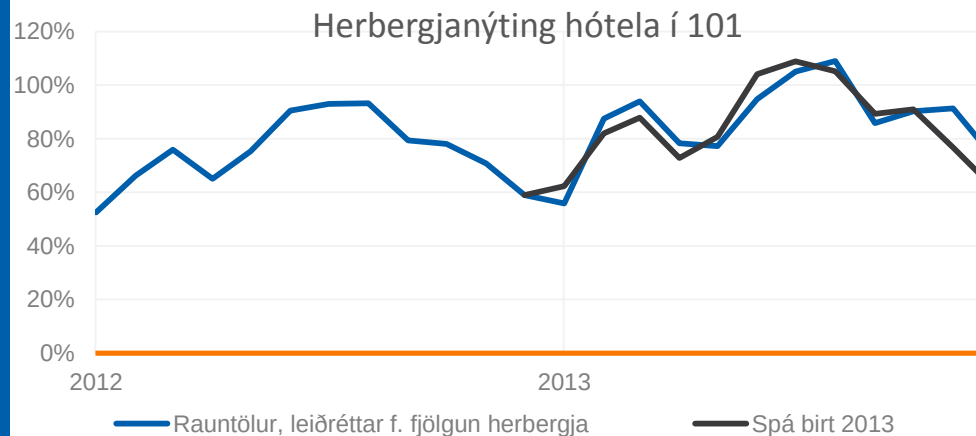
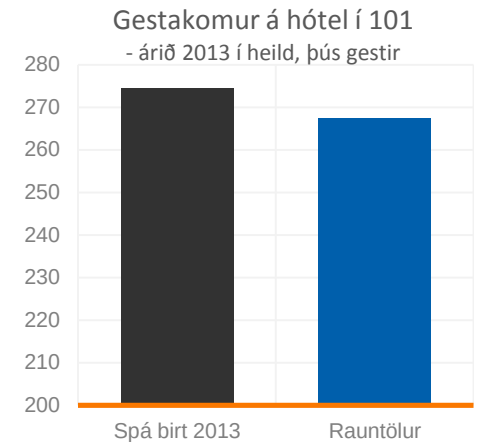
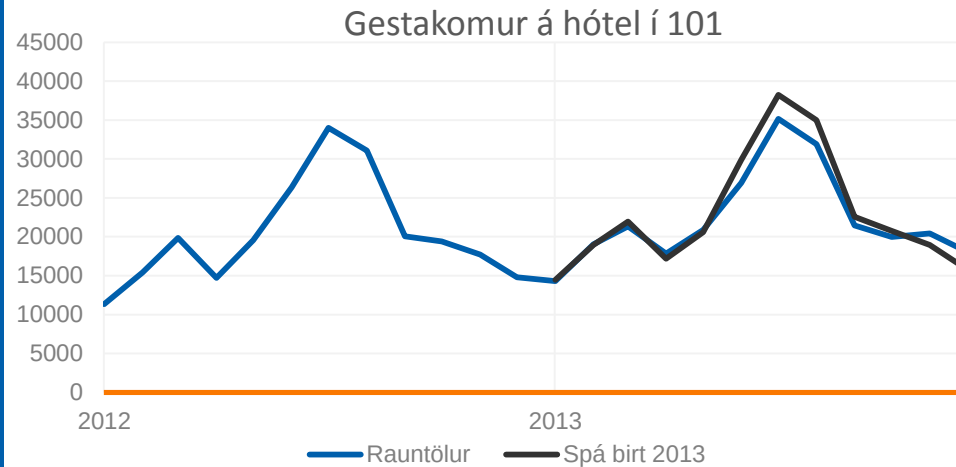
Meðalfjöldi ferðamanna í herbergi



AÐFERÐAFRÆÐIN GAF GÓÐA RAUN FYRIR ÁRÍÐ 2013

Aðferðafræðin sem beitt er í skýrslu þessari til þess að meta eftirspurn (og þar með þörf) eftir nýju gistirými er svipuð og beitt var í skýrslu Greiningardeildar frá árinu 2013.

Líkt og sjá má getur gefið ágæta raun að yfirfæra einfaldlega spá um komur ferðamanna yfir á eftirspurn eftir hótलगistingu þar sem undirliggjandi breytur eru nokkuð stöðugar yfir tíma.

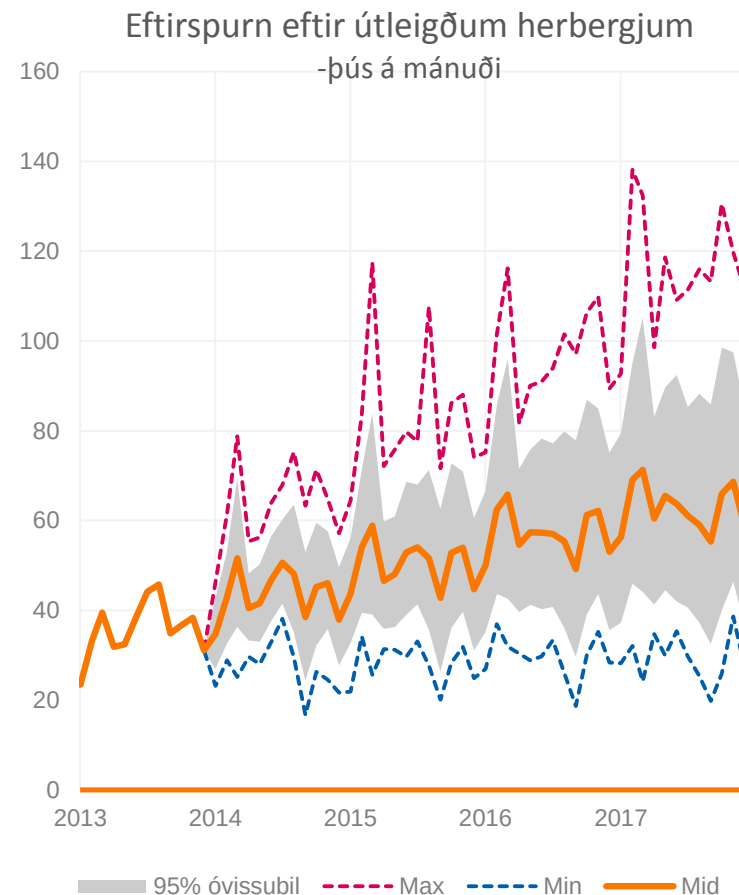
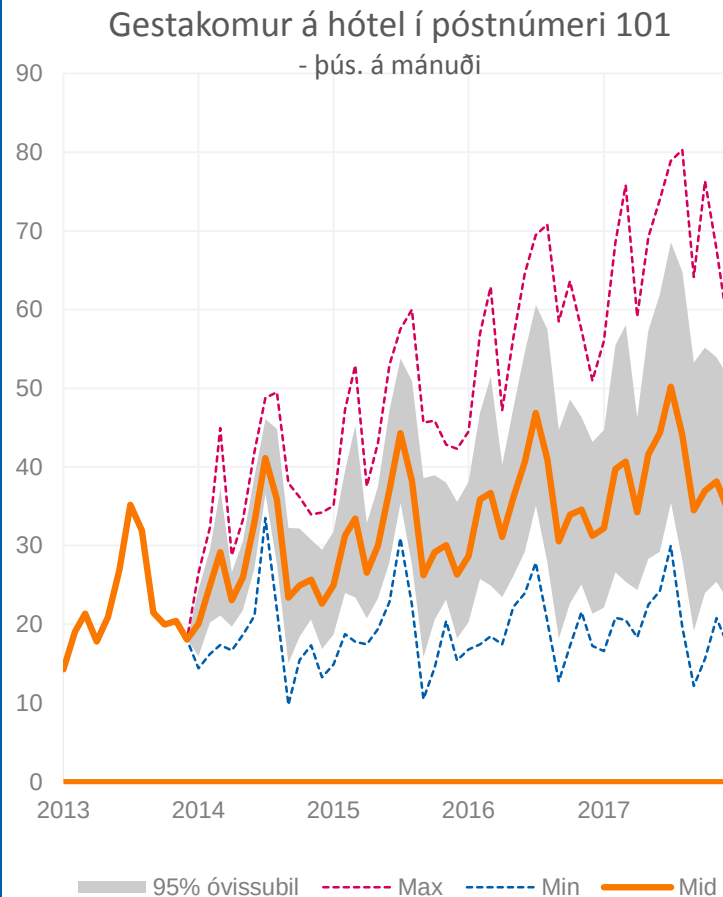


SPÁ UM GESTAKOMUR OG EFTIRSPURN EFTIR ÚTLEIGÐUM HERBERGJUM

Hér til hliðar gefur að líta spá Greiningardeildar um gestakomur á hótél í póstnúmeri 101 og eftirspurn eftir útleigðum herbergjum að gefnum áður-nefndum forsendum.

Tekið er tillit til þess að allar forsendur spárinnar eru hugsanleg uppspretta spávillu með því að framkvæma þúsund Monte Carlo hermanir með slembiskekkju.

Líkt og sjá má er óvissa í spánni töluverð, en nánar er fjallað um forsendur í viðauka.



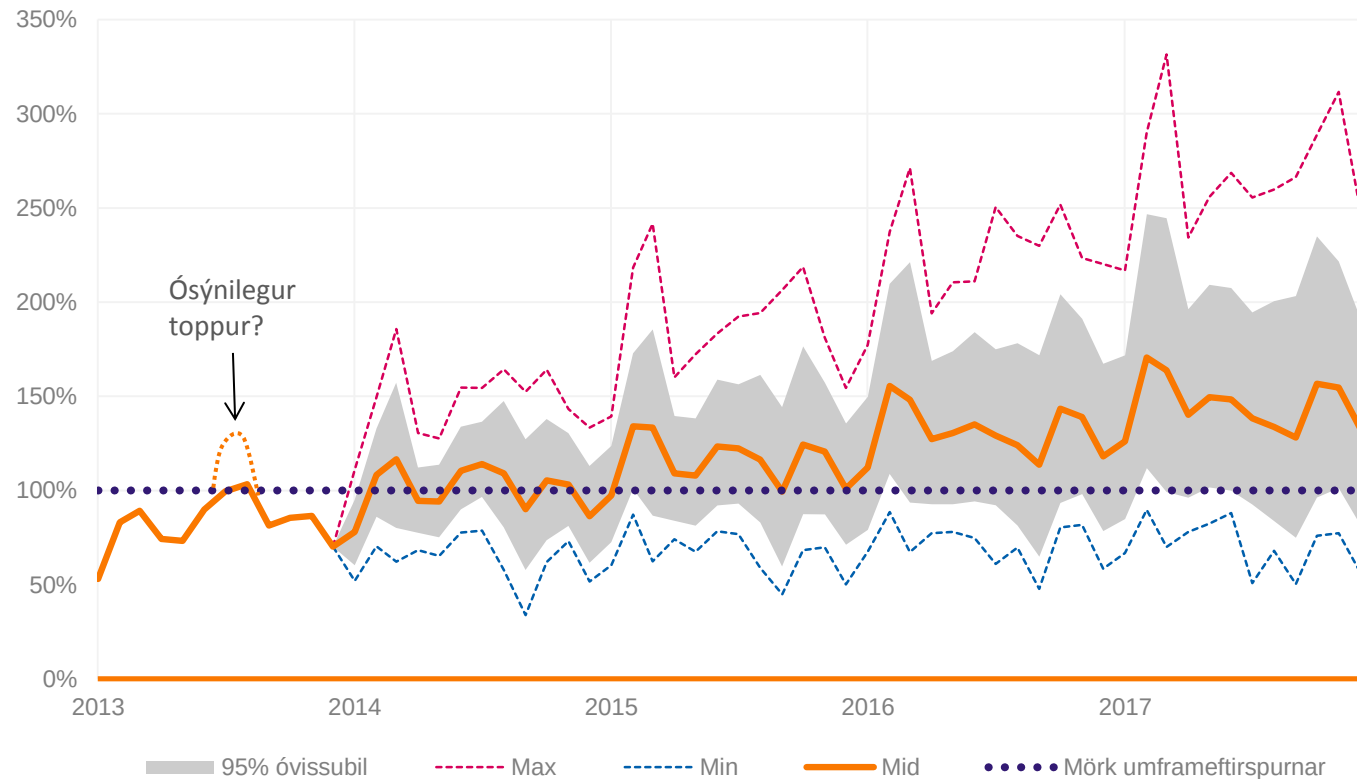
FRAMTÍÐAREFTIRSPURN SAMANBORIN VIÐ NÚVERANDI FRAMBOÐ

Þegar eftirspurn eftir herbergjum liggur fyrir er hægt að áætla hvort hún fari fram úr því herbergjaframboði sem nú stendur til boða. Þessi aðferð gæti þó vanmetið umframeftirspurnina, þar sem gögnin á árinu 2013 eru sennilegast stýfð yfir sumartímann – þ.e. ósýnileg umframeftirspurn er til staðar eftir hótलगistingu í 101 sem birtist í yfirfalli í nálægum pósthúmerum,

Þessi greining bendir til þess að hugsanlegt sé að umframeftirspurn sé nú þegar til staðar eftir gistirými, en líkindi standa til að hún muni aukast á komandi árum.

Við beinum þó athygli að því að mörk umfram- eftirspurnar falla innan 95% öryggisbils nær allan spátímann, sem bendir til þess að óvissa í matinu sé töluverð.

Nýting m.v. óbreyttan herbergjafjölda frá 2013

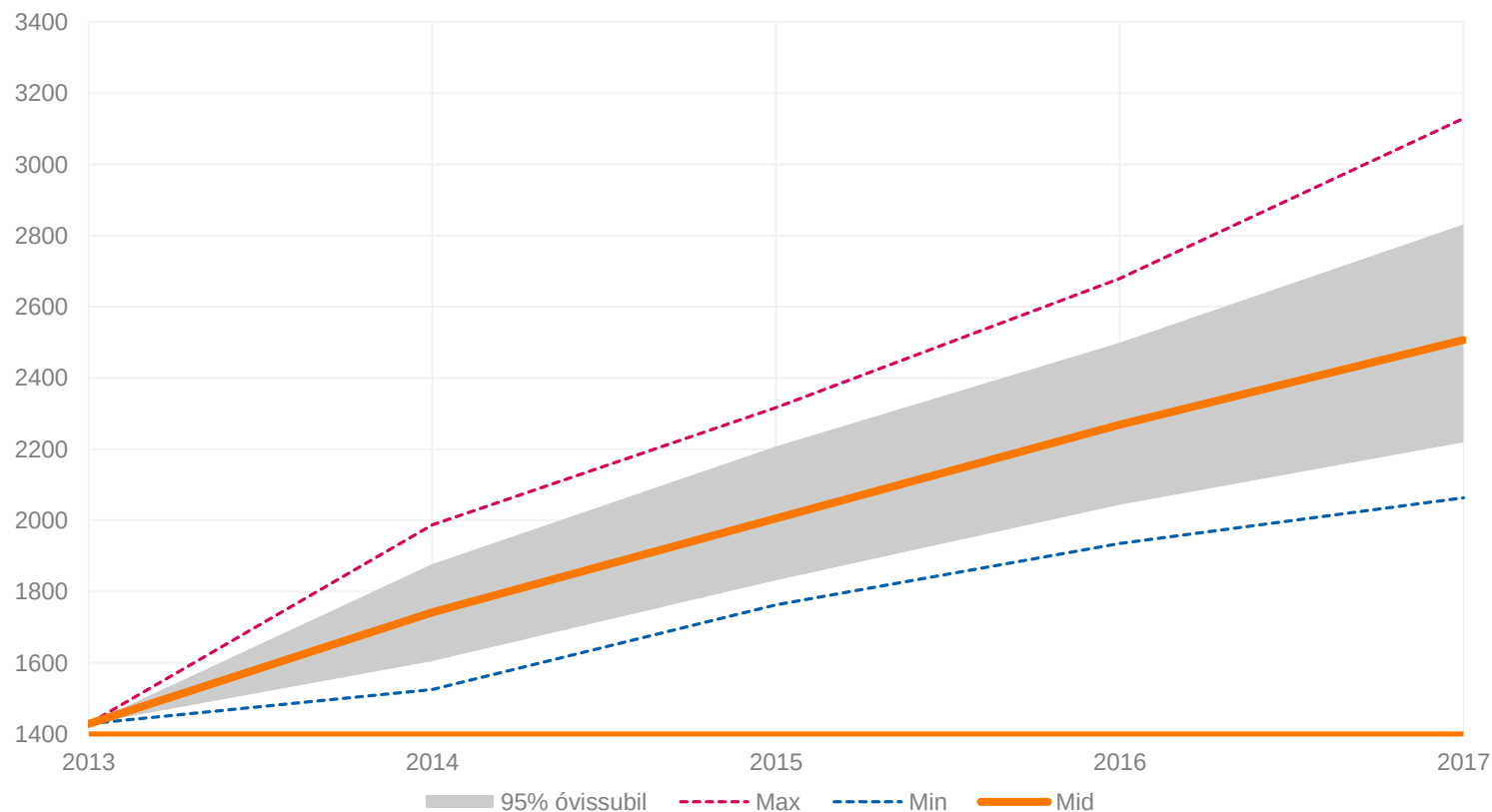


TÖLUVERÐ HERBERGJAÞÖRF TIL ÁRSINS 2017

Að gefnum fyrrgreindum forsendum um eftirspurn eftir herbergjum gæti herbergjaframboð á hótelum í 101 aukist í takt við myndina hér til hliðar án þess að nýtingin yrði lakari en 2013.

Monte Carlo hermun bendir til þess að mögulegt sé að reisa tæplega 1.100 herbergi til ársins 2017 án þess að nýtingarhlutfall skerðist, en öryggisbilið er um 800 til 1400 herbergi.

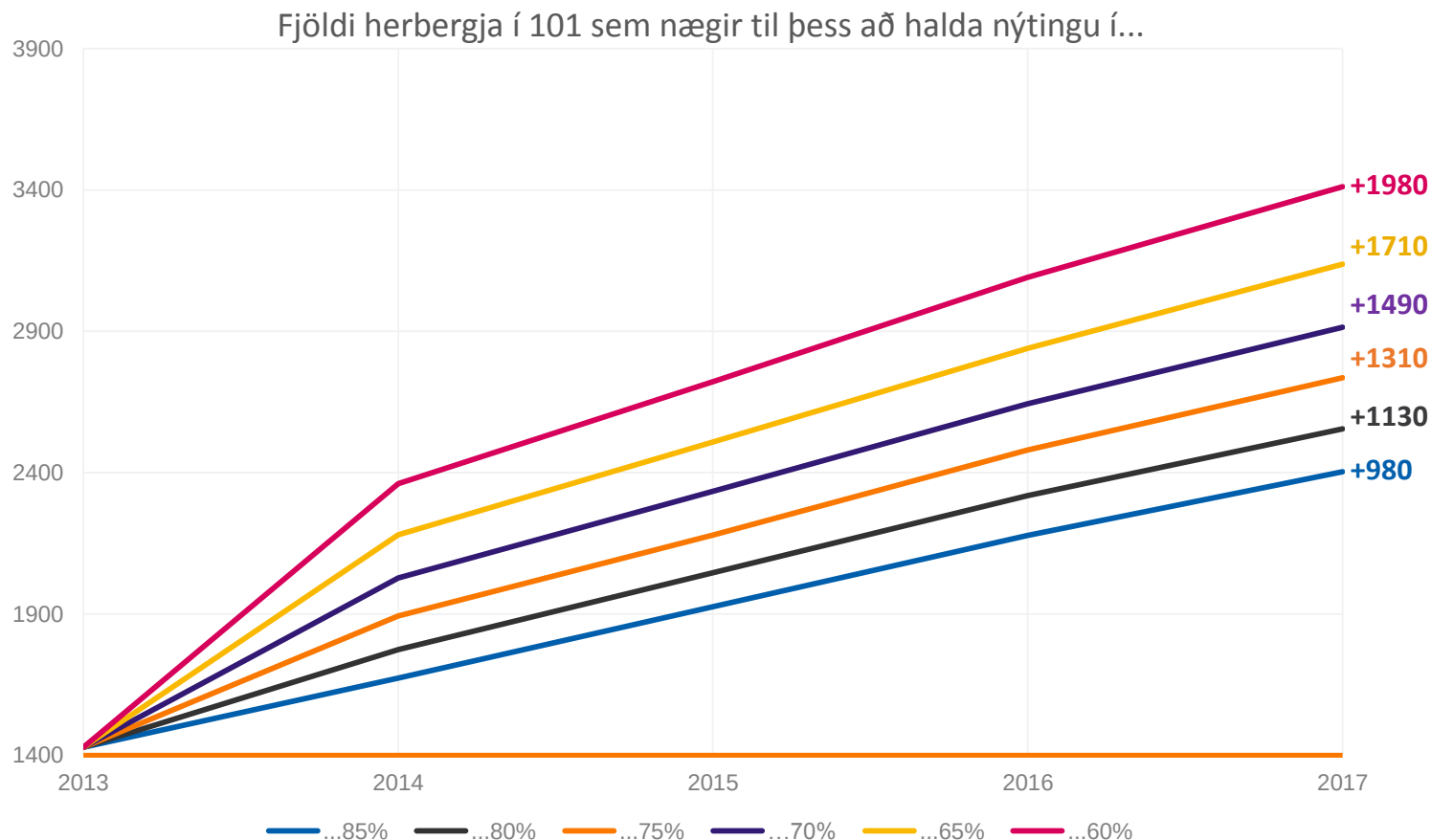
Fjöldi herbergja í 101 sem nægir til þess að halda óbreyttri nýtingu frá 2013



MAT Á HERBERGJAÞÖRF TIL 2017 MIÐAÐ VIÐ MISMUNANDI FORSENDUR UM NÝTINGU

Ef við gerum hins vegar ráð fyrir því að nýting mætti að ósekju lækka nokkuð frá því sem nú er, þá þyldi hótélmarkaðurinn í 101 töluvert meiri fjölgun en glæran á undan bendir til.

Ef nýting færi t.d. aftur niður á það stig sem var árið 2012, eða um 75% á ársgrundvelli, þá mætti hótélherbergjum fjölga um rúmlega 1300 herbergi til ársins 2017.





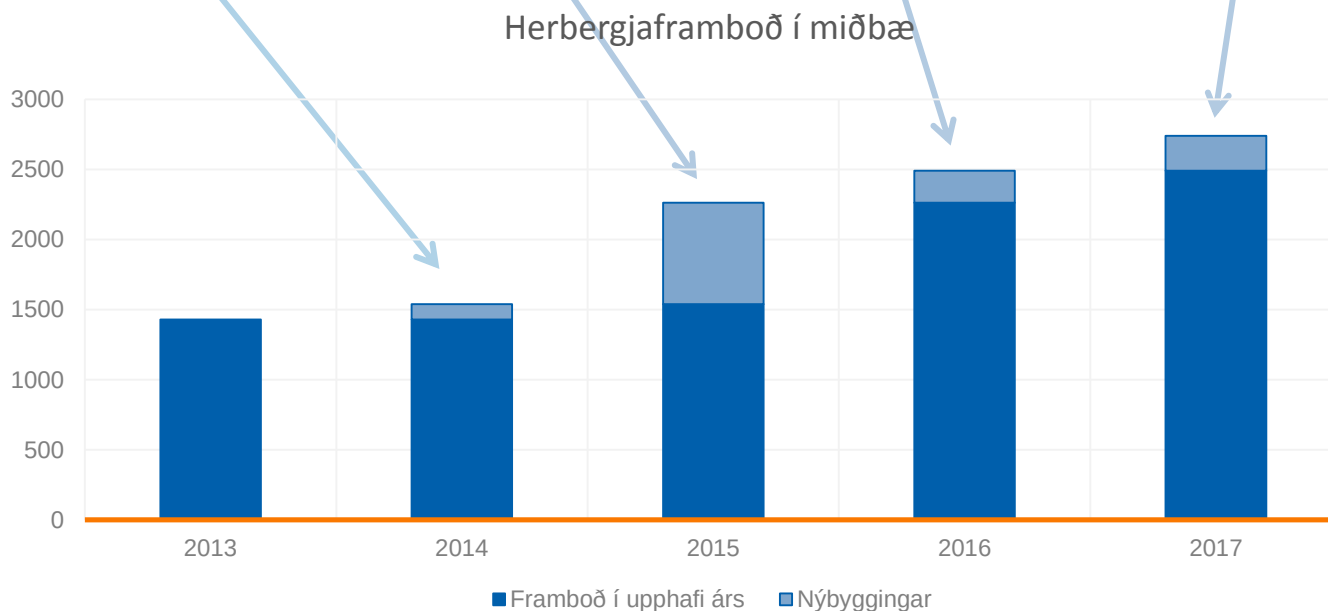
KORTLAGNING NÝBYGGINGA TIL 2017 OG ÁHRIF ÞEIRRA Á NÝTINGU

TILGÁTA GREININGARDEILDAR UM FJÖLGUN HÓTELHERBERGJA Í MIÐBÆ

Hér hefur Greiningardeild framkvæmt einskonar líkindamat á hótelframkvæmdunum og sett fram tilgátu um aukningu herbergjaframboðs miðað við að líklegustu verkefnin verði að veruleika.

Gangi þessi tilgáta deildarinnar eftir mun herbergjaframboð aukast um rúmlega 1200 herbergi á næstu þremur árum, til viðbótar við þau 110 sem bætast við á þessu ári. Þar af myndi rúmlega helmingur herbergjanna verða tekinn í nýtingu árið 2015.

2014	2015	2016	2017
Hótel Alda..... 65	Hótel Klettur..... 80	Hótel Borg..... 43	Harpa / TARK..... 250
KEA, Rvk.apótek..... 45	Icelandair Marina..... 60	Hótel Skjaldsbreiður.... 27	
	KEA, Hverfisgötu..... 100	Innlendur aðili..... 70	
	Icelandair Kultura..... 142	Erlend keðja..... 88	
	Höfðatorg..... 342		
Alls..... 110	Alls..... 724	Alls..... 228	Alls..... 250

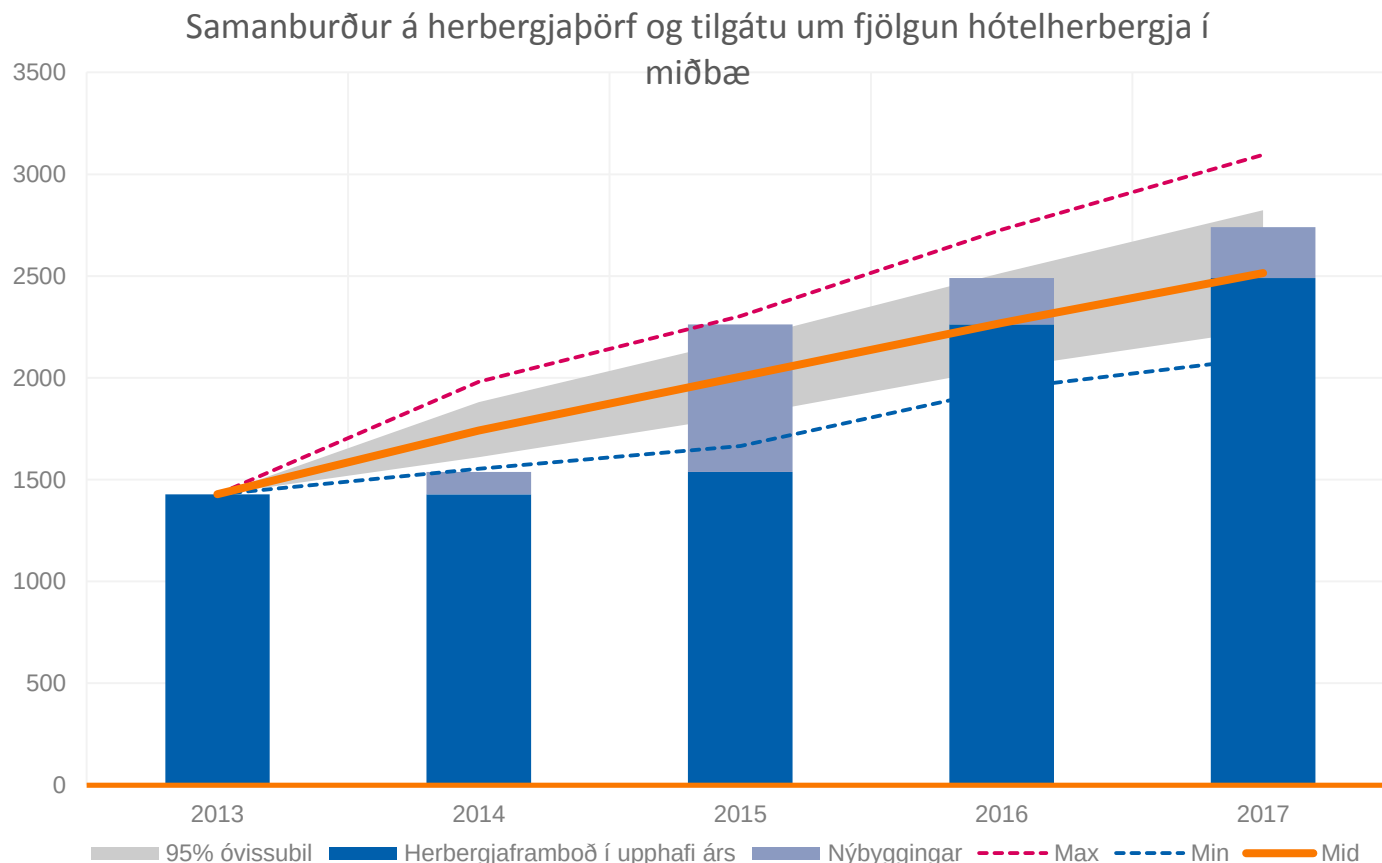


FJÖLGUN HERBERGJA NOKKURN VEGINN Í TAKTI VIÐ SPÁ UM EFTIRSPURN

Líkt og sjá má er líklegt að fjölgun hótélherbergja muni setja þrýsting á nýtingu og/eða verð frá og með árinu 2015, þ.e. ef allar forsendur Greiningardeildar standast.

Hér þarf þó að líta til þess að nýting var óvenju góð á árinu 2013 og ekki endilega sjálfgefið né eðlilegt að slíkt nýtingarhlutfall sé viðvarandi.

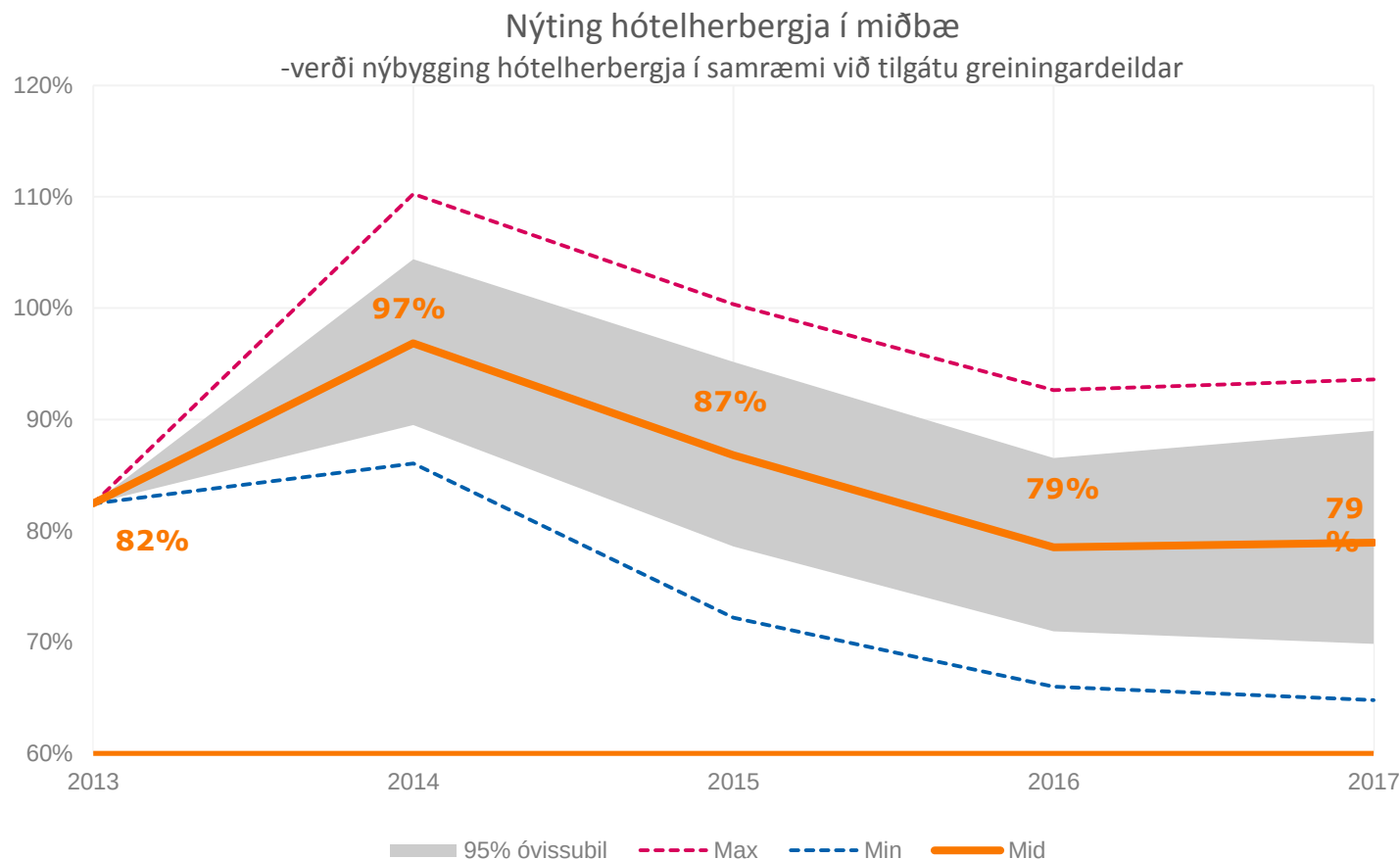
Enn á ný viljum við þó beina athyglinni að óvissubili matsins.



NÝTING HÓTELHERBERGJA MINNKAR FRÁ OG MEÐ NÆSTA ÁRI EF FORSENDUR DEILDARINNAR STANDAST...

Sennilega verður slegið met í nýtingu hótélherbergja á árinu sem er að líða, en við áætluðum að nýtingin verði um 97% á hótélum í miðbænum árið 2014.

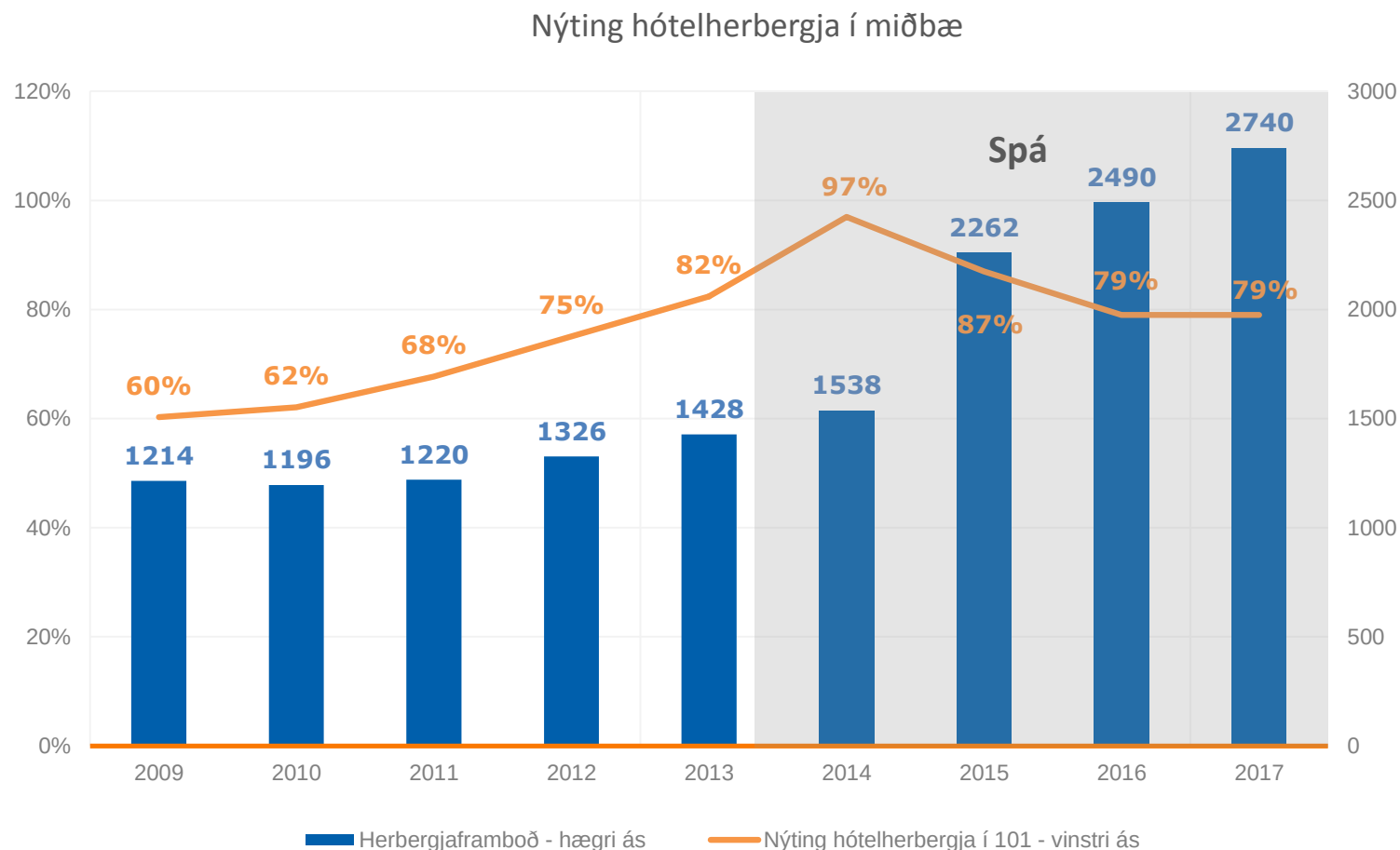
Hinsvegar gerum við ráð fyrir að nýting fari versnandi frá og með árinu 2015 þegar meiriháttar aukning verður í framboði gistirýmis.



...EN VERÐUR ÁFRAM GÓÐ Í SÖGULEGU SAMHENGNI

Hún ætti þó áfram að vera hátt í 80%, sem er mjög ásættanlegt nýtingarhlutfall, hvort sem er í sögulegum eða alþjóðlegum samanburði.

Frá 2009-2013 hefur nýtingin verið á bilinu 60%-82% eða 69,4% að meðaltali.





STAÐA OG ÞRÓUN
HÓTELMARKAÐARINS UTAN
HÖFUÐBORGARSVÆÐISINS Á
ÁRUNUM 2009-2013

AÐSTÆÐUR Á HÓTELMARKAÐI UTAN HÖFUÐBORGARSVÆÐIS

ÞRÓUNIN SVIPUÐ VÍÐAST HVAR UTAN REYKJAVÍKUR

Á öllum landsvæðum utan höfuðborgarsvæðisins sést nokkuð svipuð þróun. Gistináttum hefur fjölgað töluvert í takti við auknar komur ferðamanna til landsins. Nýting hefur því skánað þrátt fyrir að herbergjaframboð hafi aukist á undanförnum fimm árum.

Nýting er þó enn fjarri því að vera góð, en algengt nýtingarhlutfall á ársgrundvelli er á bilinu 40-50%.

Helsta ástæðan fyrir slakri nýtingu er fyrst og fremst gífurleg árstíðasveifla í gistinóttum ferðamanna, en hótél á landsbyggðinni selja allt að 60% gistinóttu ársins á þremur annasömum mánuðunum.

Þessa þrjá mánuði er reyndar alvanalegt að nýtingin sé um og jafnvel vel yfir 80%, en velflesta aðra mánuði ársins er hún mun verri.

Jafnvel þótt aðeins hafi dregið úr árstíðasveiflu í seldum gistinóttum á landsbyggðinni er þannig lykiláskorun að draga enn frekar úr henni í framtíðinni.

Strangt til tekið er því ekki beinlínis hægt að tala um að herbergjaþörf sé til staðar á landsbyggðinni, þar sem mikið umframgistirými er til staðar lungann úr árinu. Hinsvegar má vel vera að stöku verkefni geti borið sig þrátt fyrir lága nýtingu stóran part úr ári, enda fastur kostnaður við hótélrekstur, s.s. vegna fjárfestinga í lóðum og fasteignum, lægri á landsbyggðinni en á höfuðborgarsvæðinu.

FLEST HERBERGI OG BESTA NÝTINGIN Á HÖFUÐBORGARSVÆÐINU

Skýringarmynd

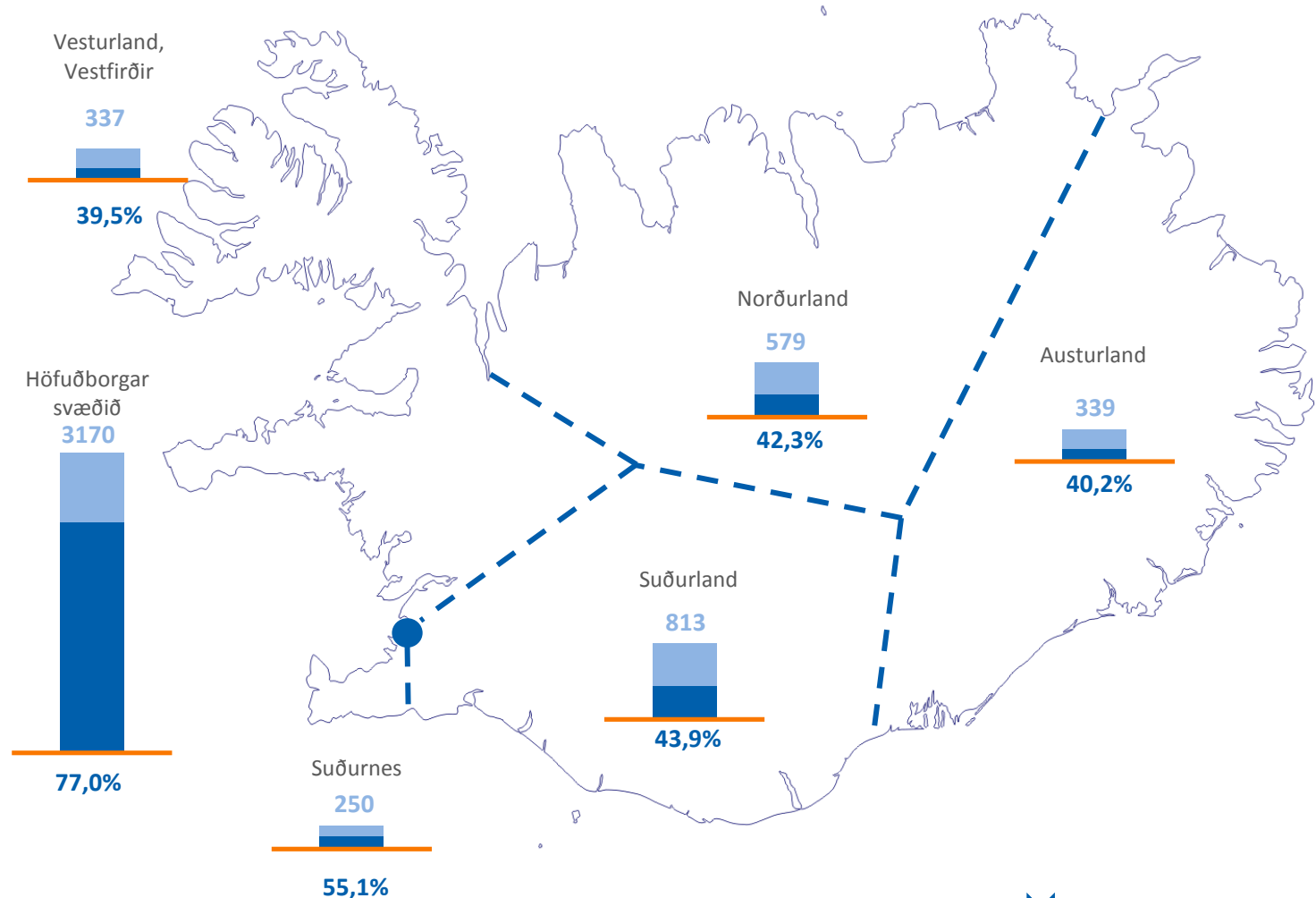
Heildarfjöldi herbergja



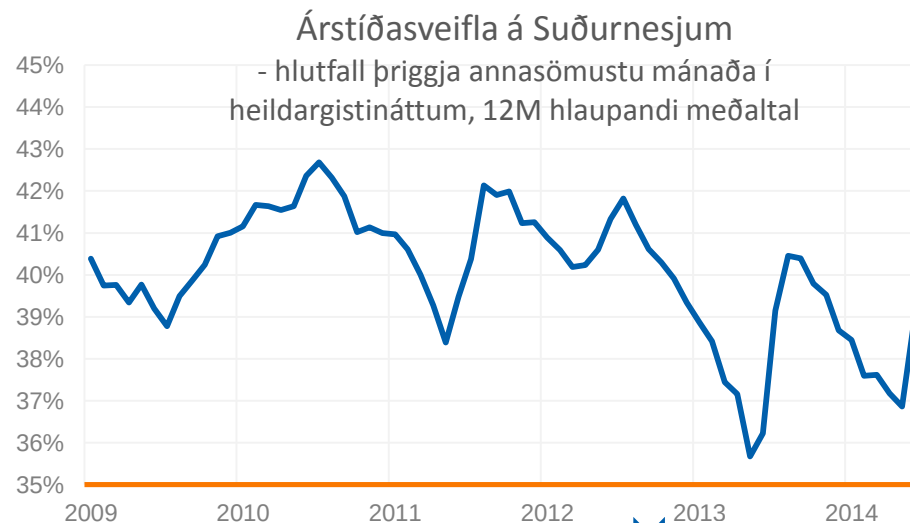
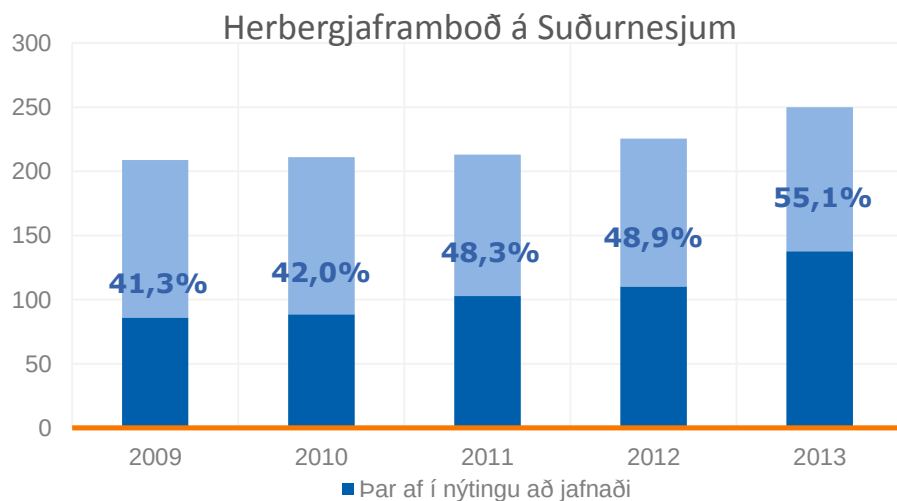
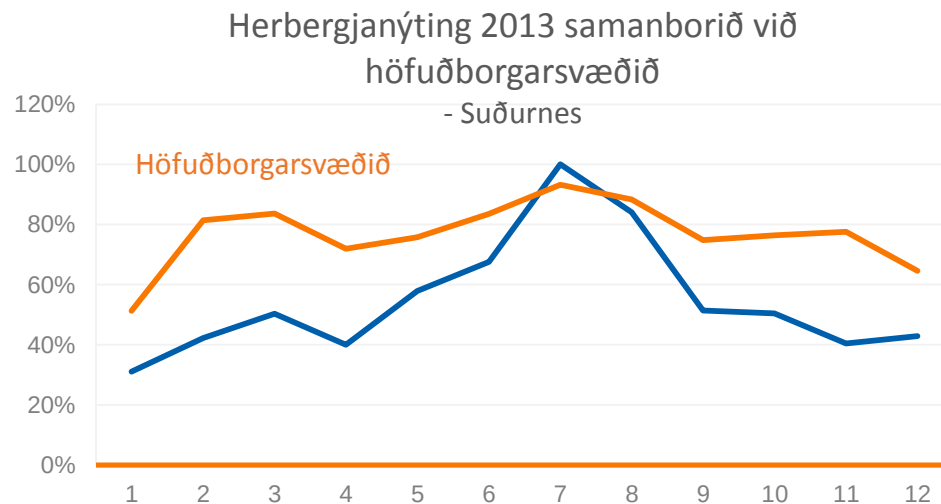
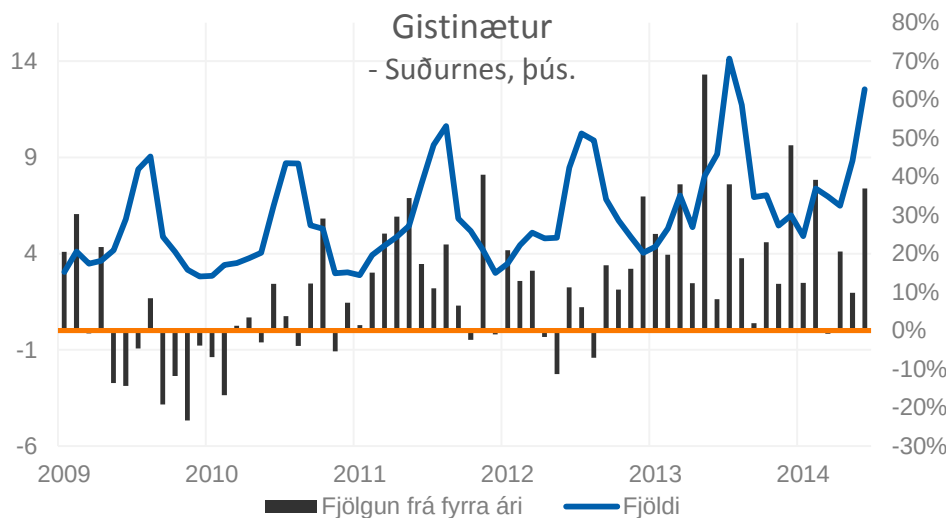
Þ.a. hlutfall í nýtingu

Langstærstur hluti hótélherbergja á landinu er staðsettur á höfuðborgarsvæðinu.

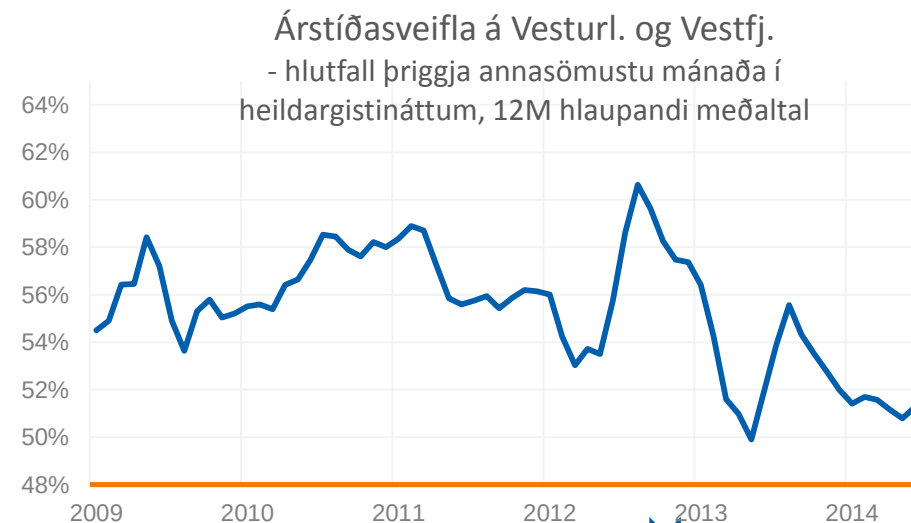
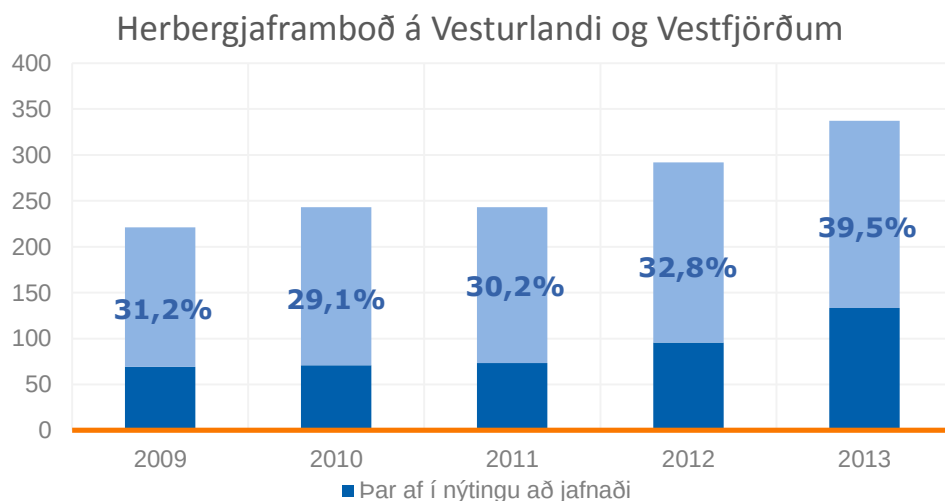
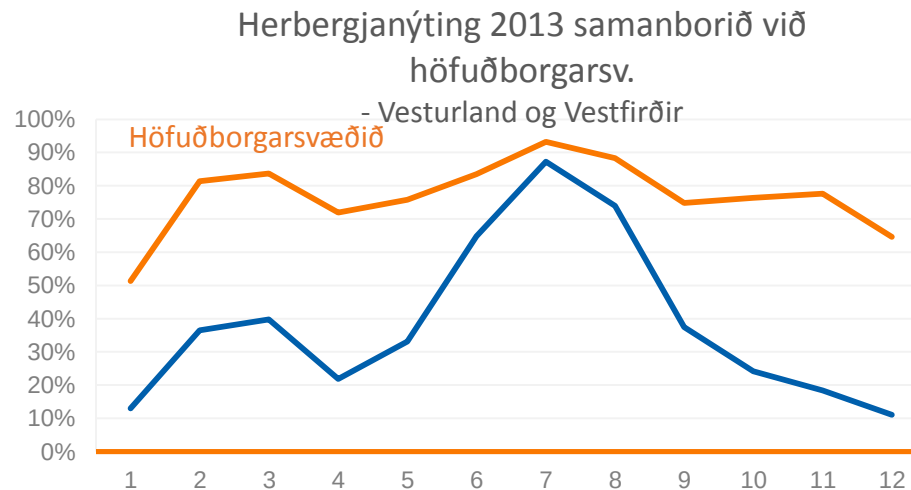
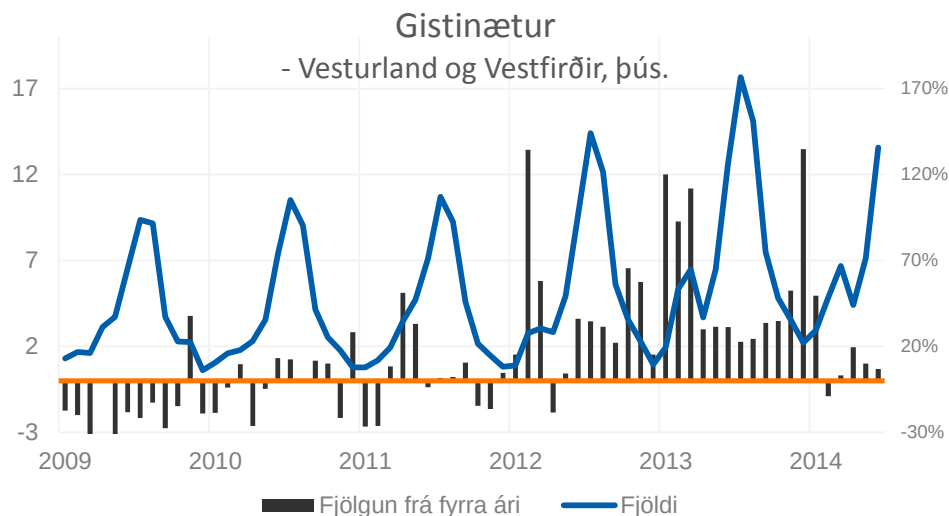
Nýting er jafnframt mun betri þar en á landsbyggðinni, en það helgast einkum af undanhaldi árstíðasveiflunnar á höfuðborgarsvæðinu.



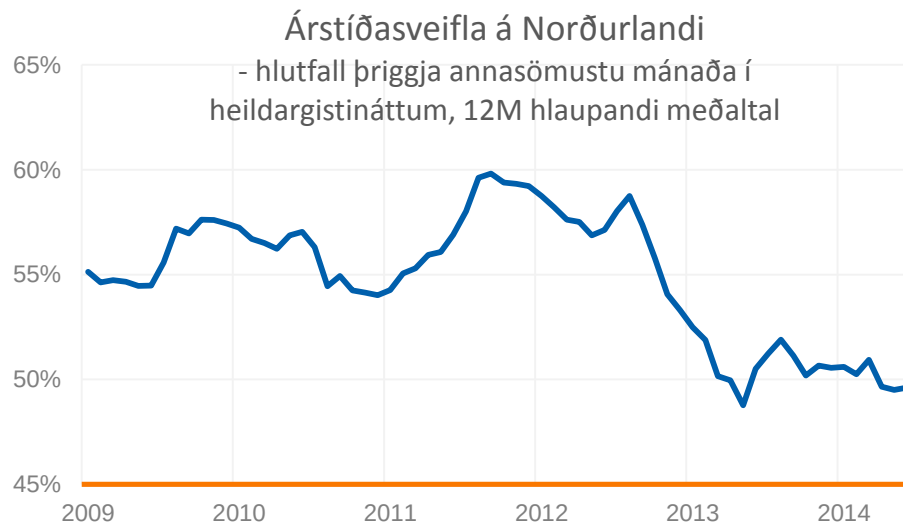
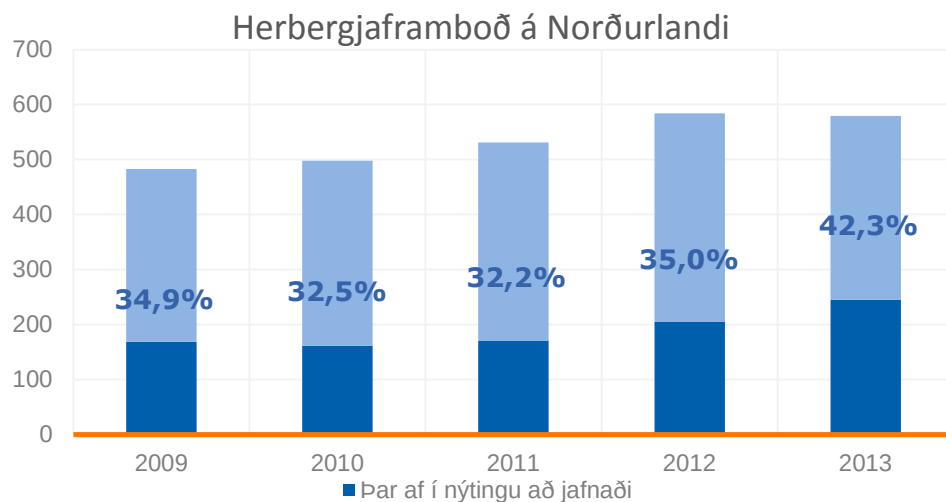
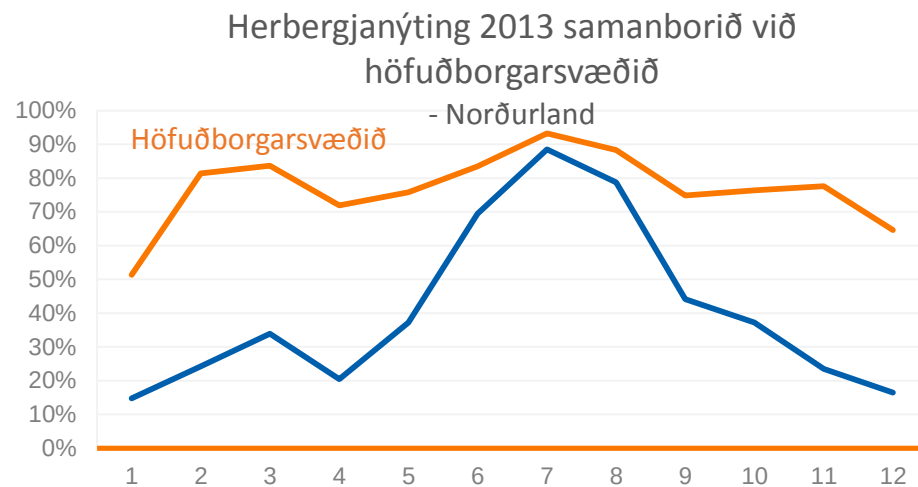
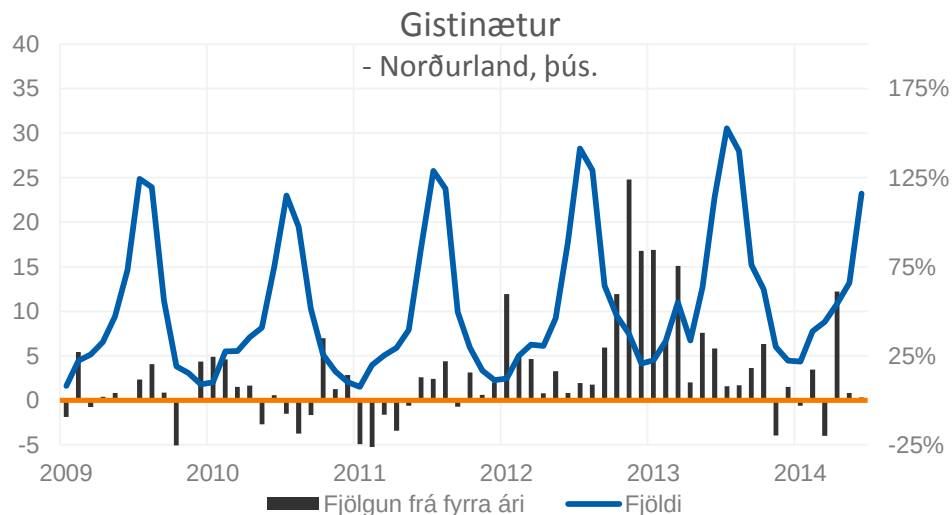
SUÐURNES



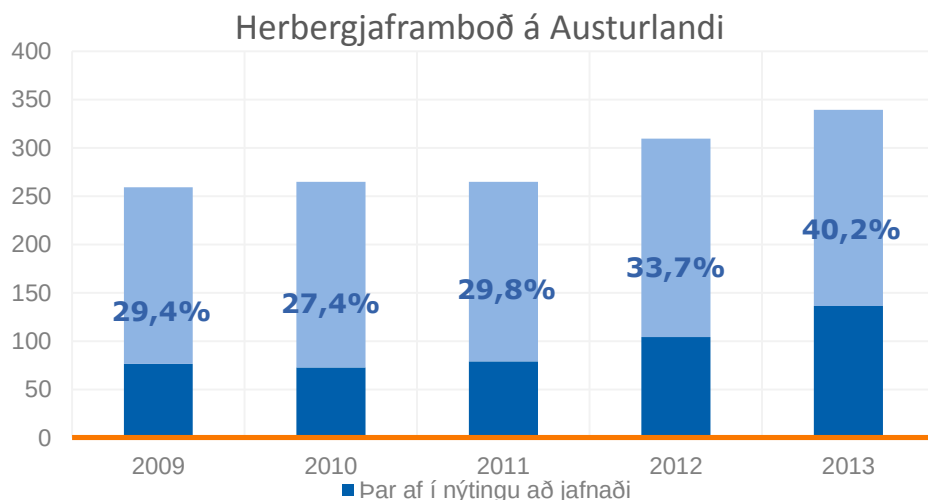
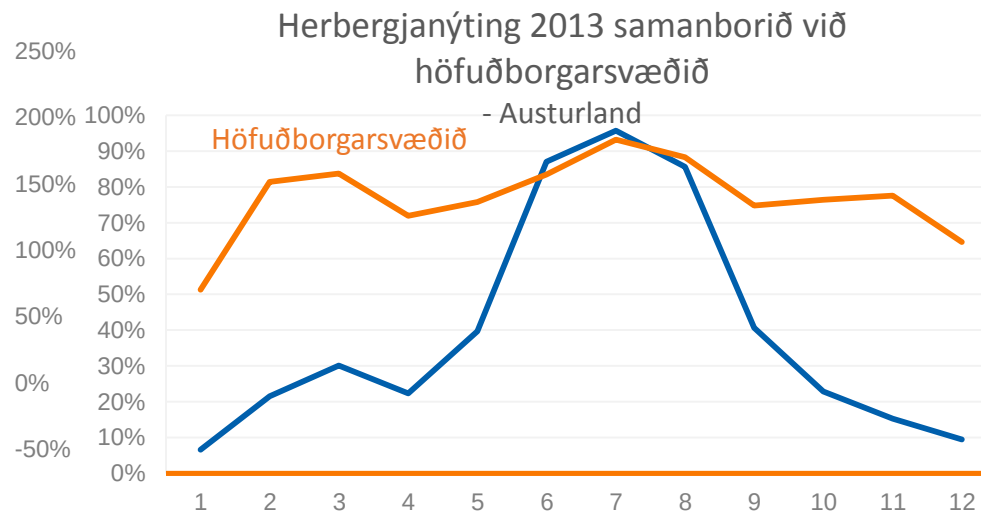
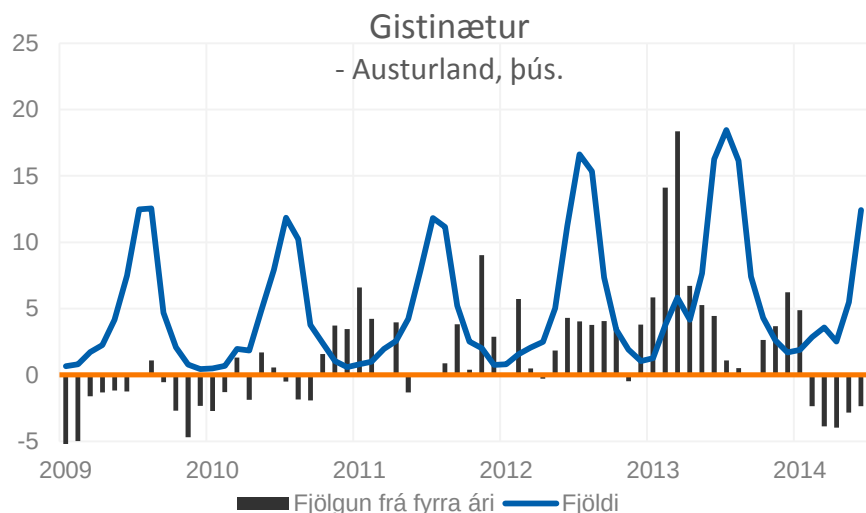
VESTURLAND OG VESTFIRÐIR



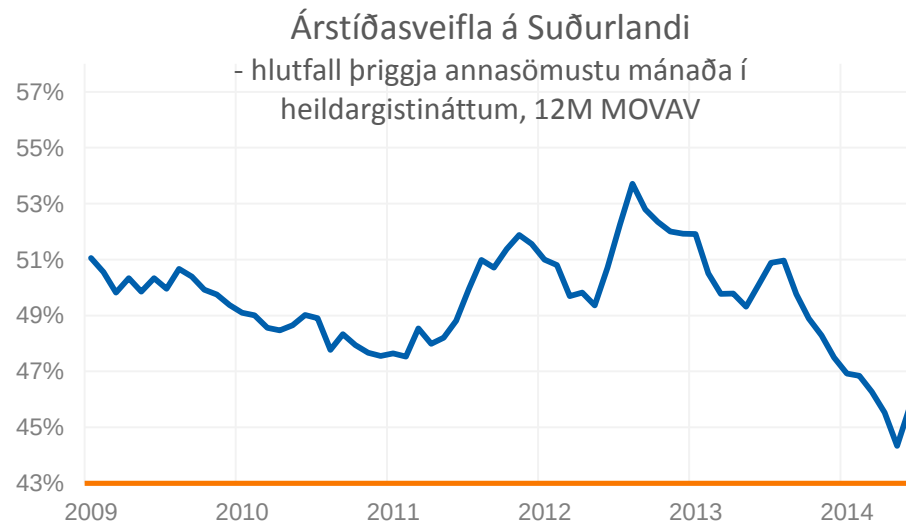
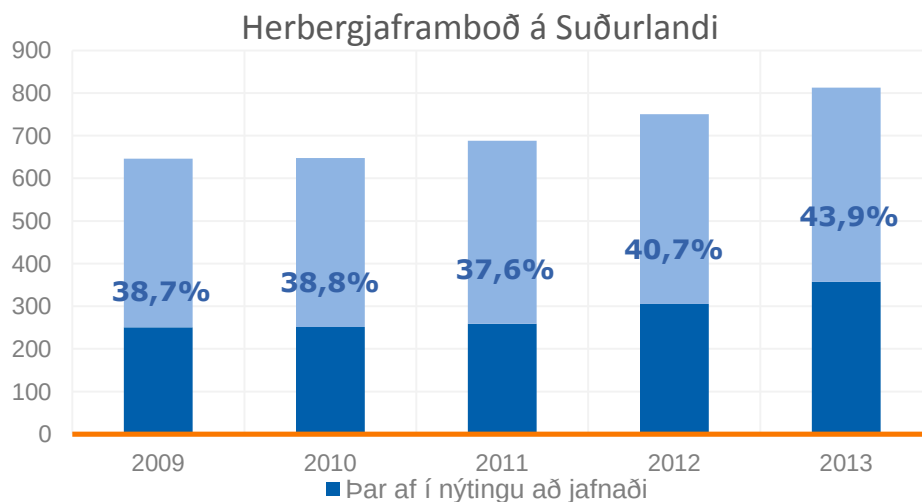
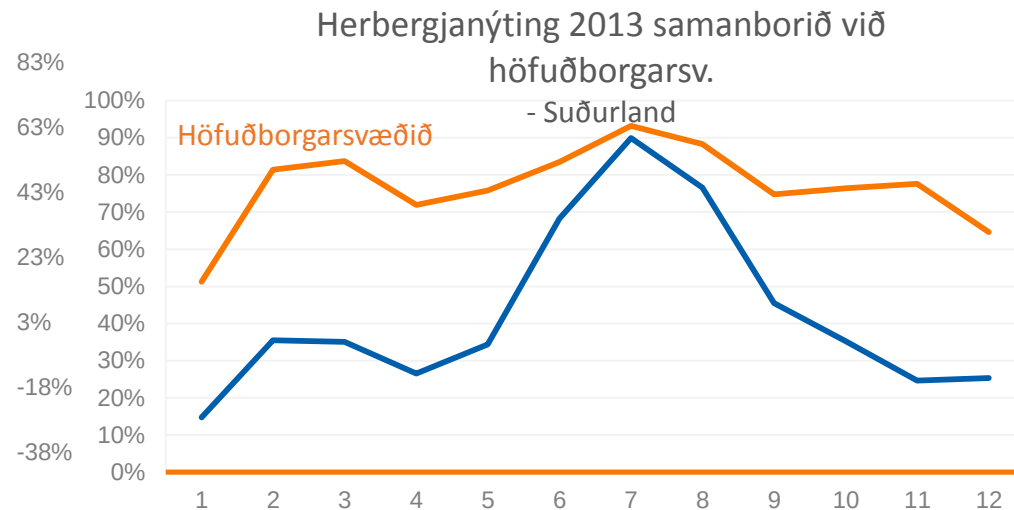
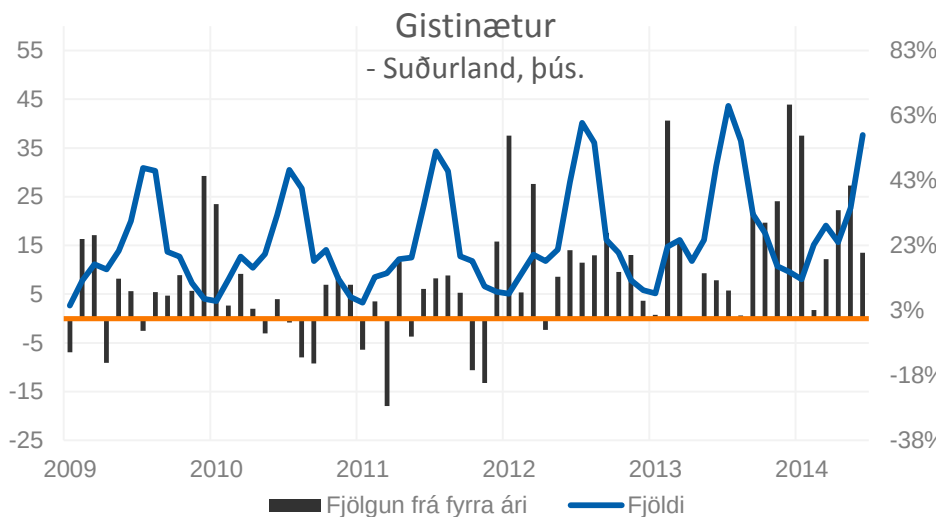
NORÐURLAND



AUSTURLAND



SUÐURLAND





VIÐAUKI: HÓTELFRAMKVÆMDIR Á SKIPULAGI

2014: REYKJAVÍKURAPÓTEK, 45 HERBERGI

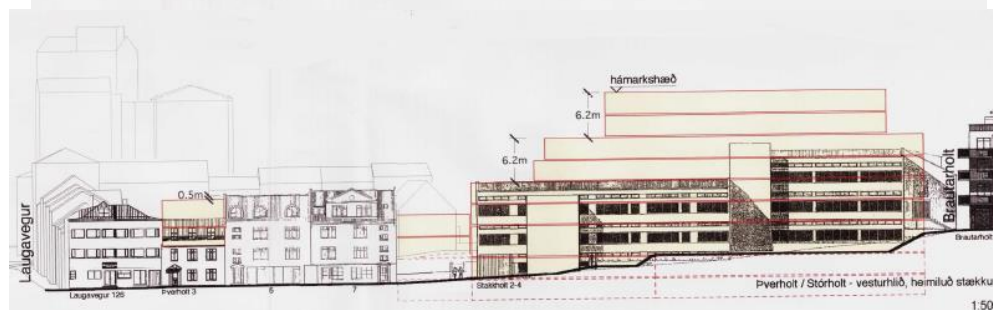
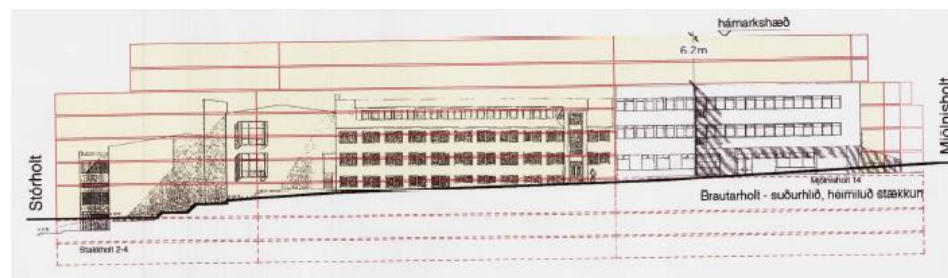
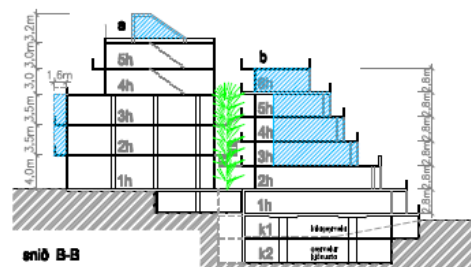


2014: HÓTEL ALDA, 65 HERBERGI

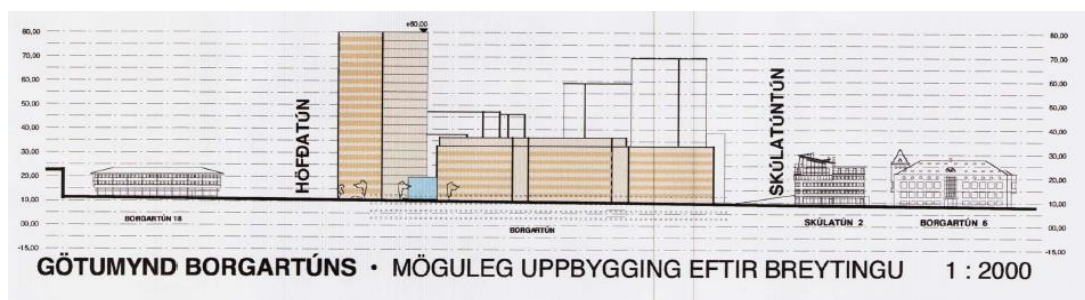
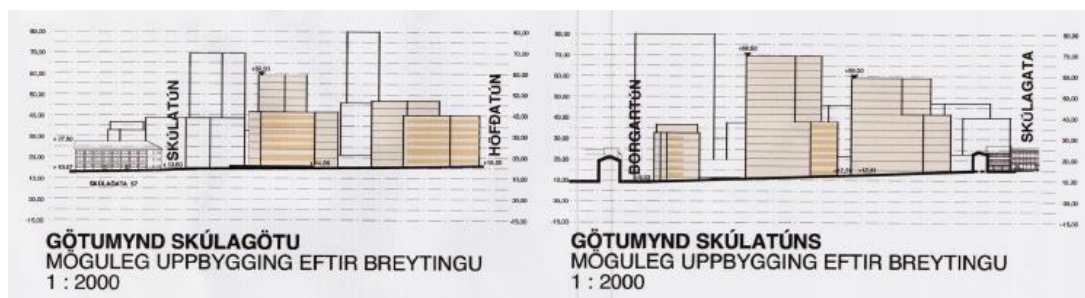
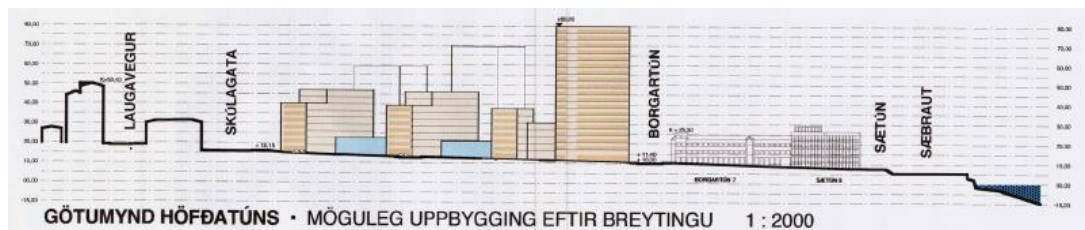
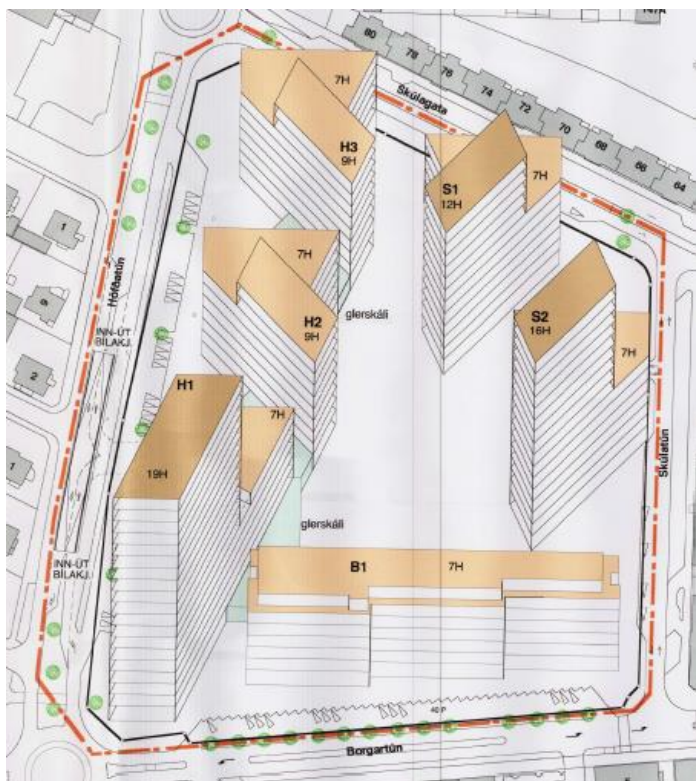


LAUGAVEGUR AÐ SUNNAN
Skv. gildandi deiliskipulagi, telkn.nr. 130-004A

Heimild: Skipulagsuppdráttur



2015: HÖFÐATORG, 342 HERBERGI



2015: HLJÓMALINDARREITUR, 140 HERBERGI



ásýnd frá suðaustri



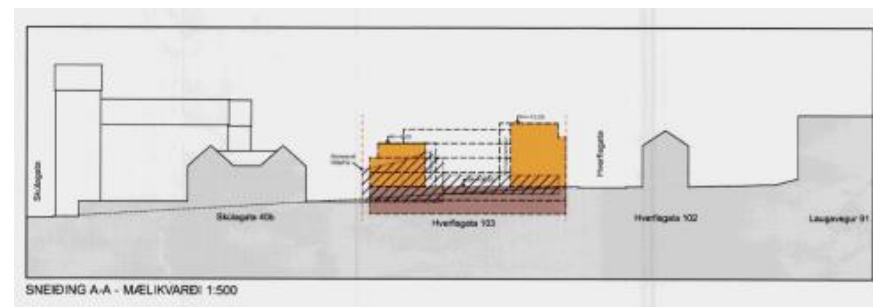
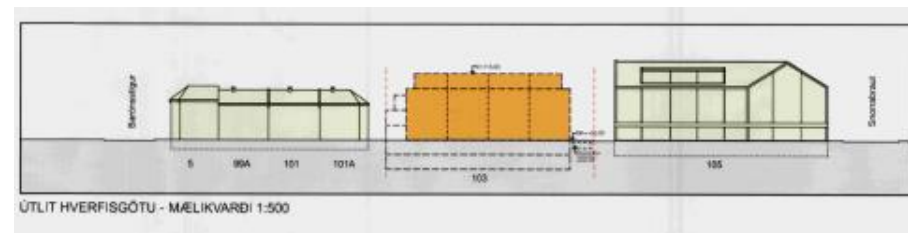
Hverfisgata og Smiðjustígur



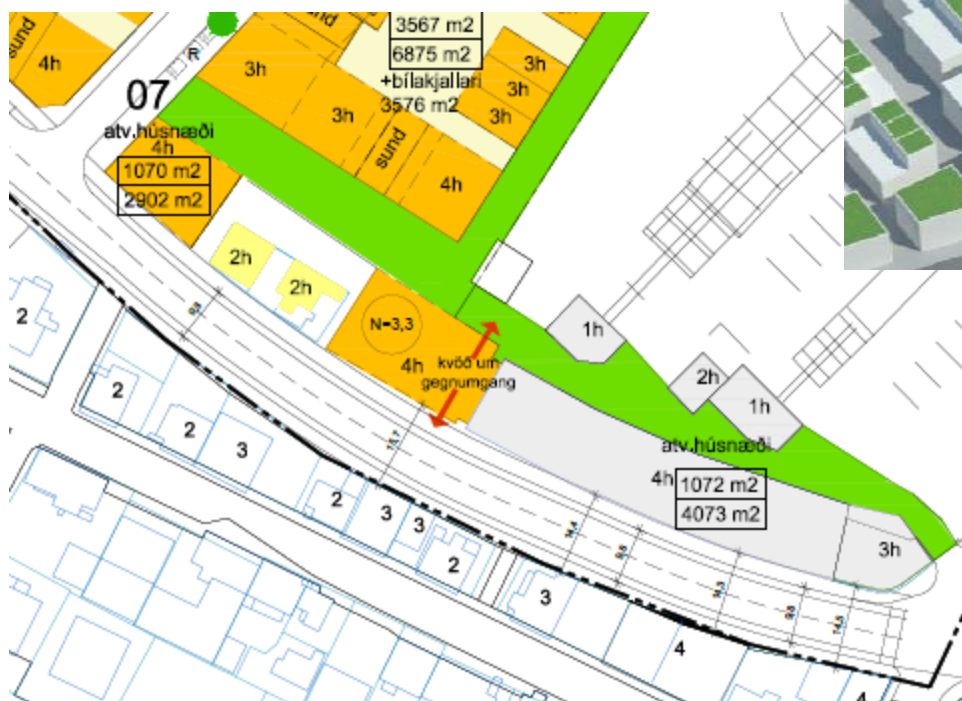
torg frá Klappartíg 28



2015: HVERFISGATA 103, 100 HERBERGI



2015: STÆKKUN REYKJAVÍK MARINA, 60 HERBERGI

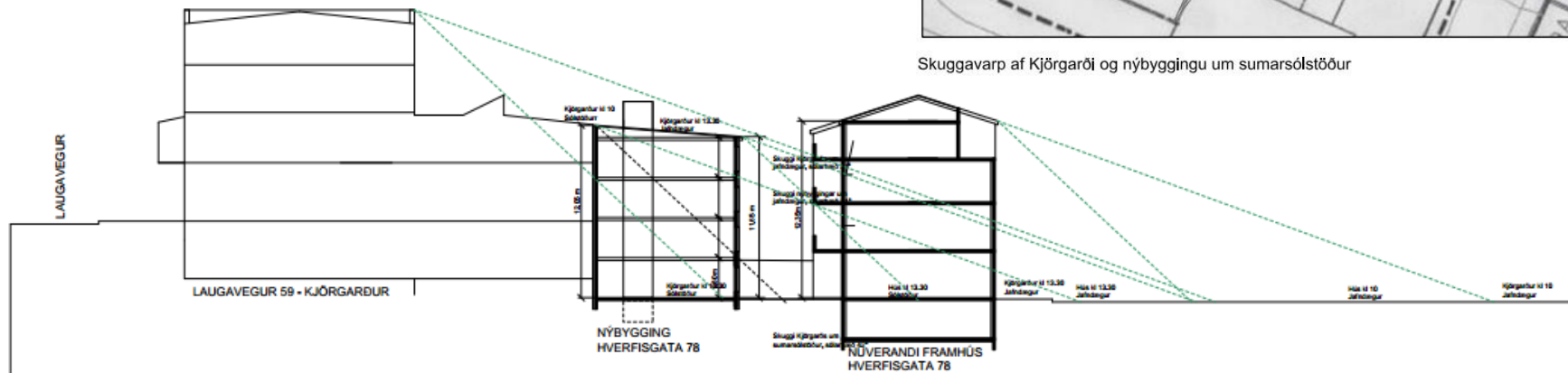


2015: HVERFISGATA 78, 40 HERBERGI



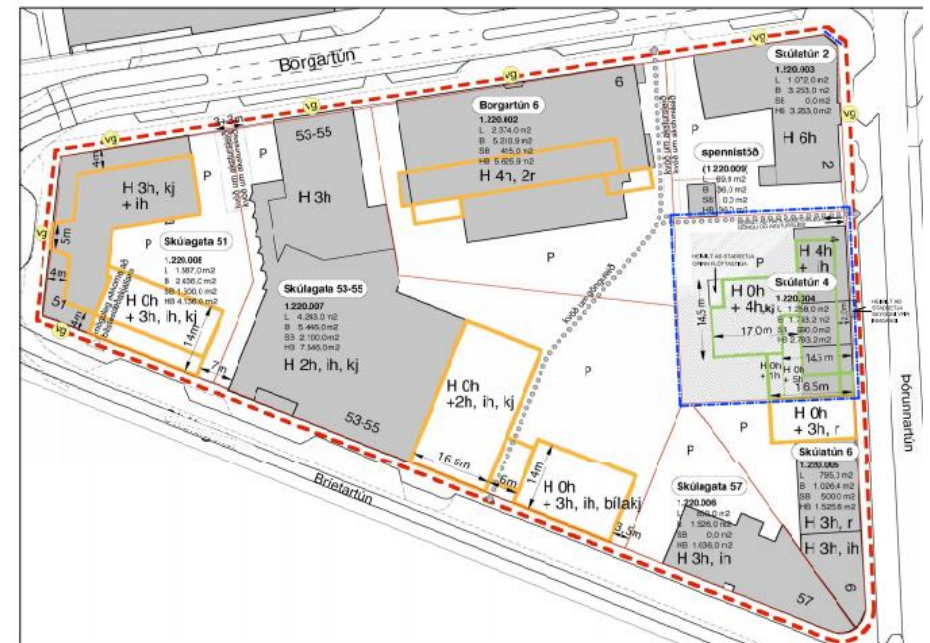
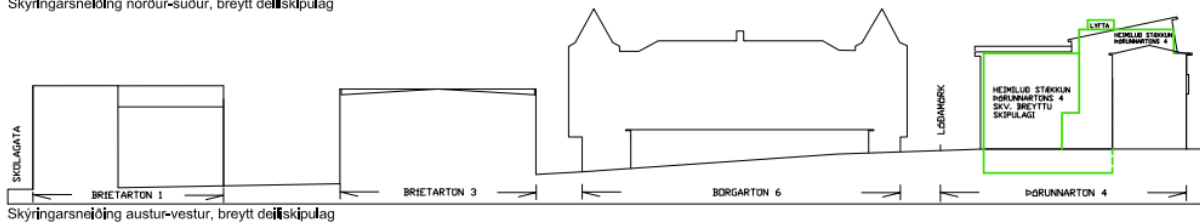
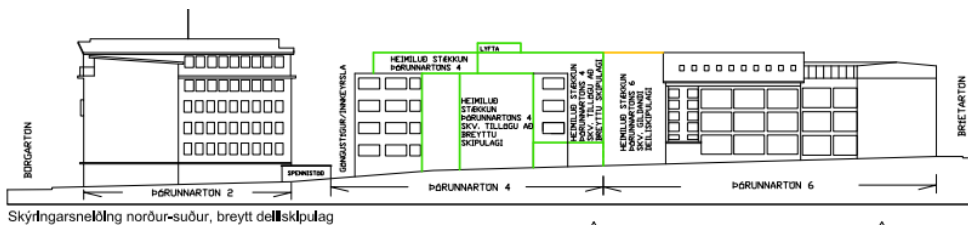
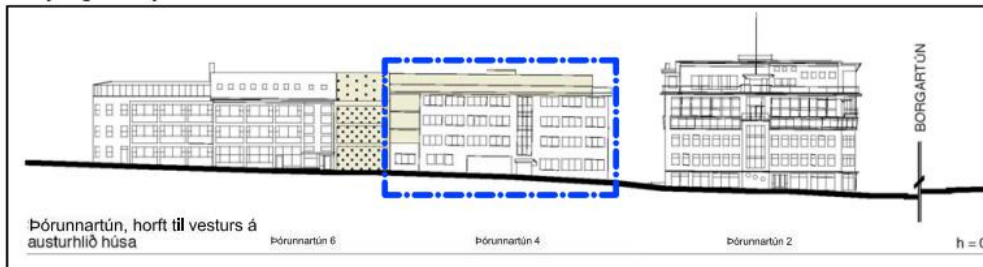
Skuggavarp af Kjörgarði og nýbyggingu um sumarsólstöður

1:500



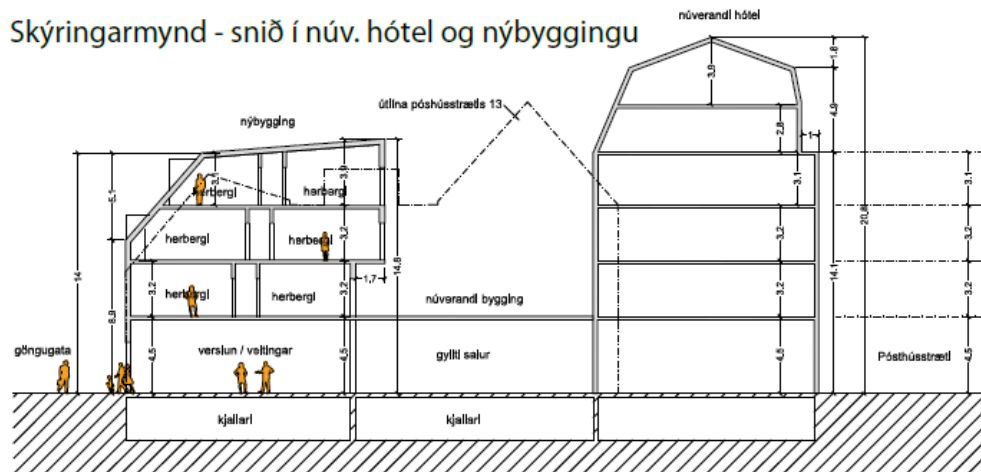
Skuggavarp með og án nýbyggingar klukkan 11.00 um jafndægur og sumarsólstöður

2015: ÞÓRUNNARTÚN 4, 80 HERBERGI

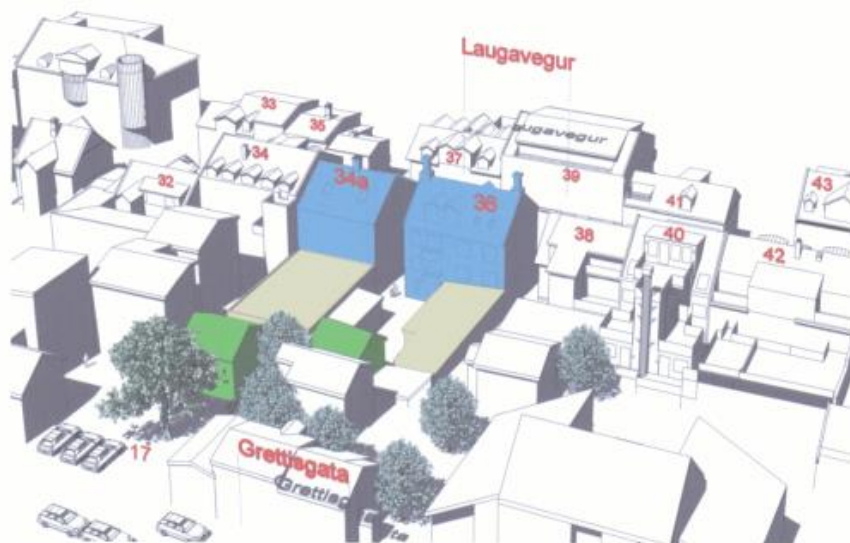


2016: STÆKKUN HÓTEL BORGAR, 43 HERBERGI

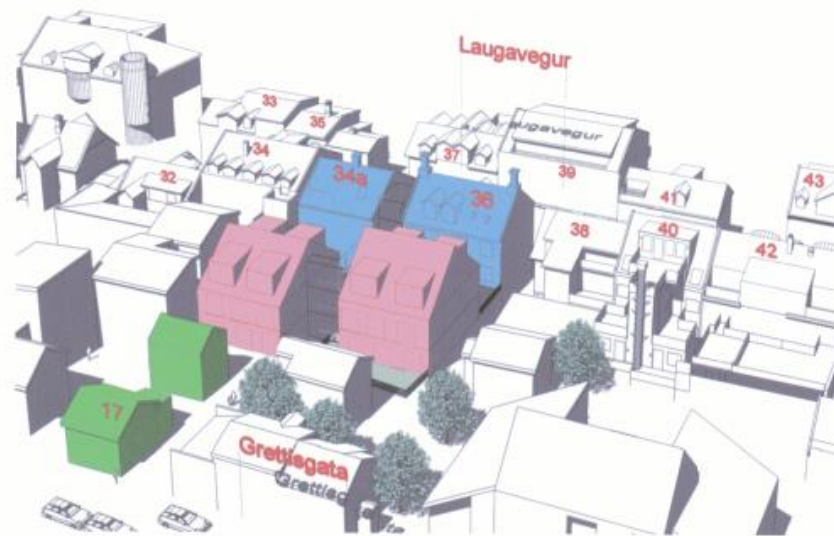
Skýringarmynd - snið í núv. hótél og nýbyggingu



2016: LAUGAVEGUR 34-36, 55 HERBERGI



núverandi byggingar



tillaga að breyttu skipulagi



2016: HAFNARSTRÆTI, 70 HERBERGI



2017: HARPA AUSTURHÖFN, 250 HERBERGI





TÖLFRÆÐIVIÐAUKI

DREIFINGARFORSENDUR MONTE CARLO HERMUNAR

	Meðaldvalarlengd á hóteli í 101 (nætur)		Meðalfjöldi ferðamanna í herbergi		Hlutfall erlendra ferðamanna sem gistir á hóteli í 101		Hlutfall erlendra ferðamanna á móti Íslendingum	
Mánuður	Meðaltal	Stfrávik	Meðaltal	Stfrávik	Meðaltal	Stfrávik	Meðaltal	Stfrávik
Janúar	2.77	0.09	1.61	0.07	36.7%	3.8%	85.5%	0.7%
Febrúar	2.82	0.13	1.64	0.05	40.9%	4.1%	85.8%	1.3%
Mars	2.86	0.08	1.62	0.14	36.8%	5.1%	84.2%	1.6%
Apríl	2.77	0.13	1.58	0.06	32.3%	2.4%	83.0%	1.5%
Maí	2.53	0.15	1.58	0.04	32.9%	2.7%	84.3%	1.6%
Júní	2.32	0.07	1.63	0.06	26.6%	2.4%	88.9%	1.5%
Júlí	2.08	0.08	1.70	0.10	25.8%	1.4%	90.7%	1.2%
Ágúst	2.18	0.07	1.62	0.13	21.5%	1.7%	88.8%	0.6%
September	2.47	0.05	1.53	0.04	23.8%	4.0%	81.3%	2.5%
Október	2.76	0.15	1.53	0.08	31.3%	3.5%	83.0%	1.9%
Nóvember	2.70	0.08	1.52	0.07	36.3%	2.4%	82.4%	1.0%
Desember	2.76	0.06	1.63	0.05	37.4%	4.2%	86.2%	3.2%

DREIFINGARFORSENDUR MONTE CARLO HERMUNAR

- Monte Carlo hermunin í kynningu þessari er fyrst og fremst ætluð til þess að draga fram áhrif óvissu um forsendur mats Greiningardeildar á herbergjaþörf.
- Hermunin er framkvæmd með þeim hætti að þúsund tilraunir eru framkvæmdar, en í hverri og einni þeirra er slembin skekkja umhverfis grunnforsendur Greiningardeildar kynnt til sögunnar.
- Með öðrum orðum er gert ráð fyrir því að allar breyturnar á þessari glæru, sem jafnframt ákvarða herbergjaþörfina, séu normaldreifðar hendingar með meðaltal jafnt grunnforsendu Greiningardeildar í hverju tilviki, og staðalfrávik sem er ákvarðað 10% í tilviki fjölgunar ferðamanna, en sögulegu staðalfrávik síðustu 5 ára í tilviki allra annarra breyta.
- Þannig fæst öryggisbil sem endurspeglar hættuna á spáskekkjum sem geta vaxið yfir tíma vegna áhrifa vaxtavaxta (e. compounding).

FORSENDUR UM KOMUR FERÐAMANNA Á HÓTEL Í 101

- Til þess að meta eftirspurn eftir hótulgistingu í 101 er spánni um fjölgun ferðamanna varpað yfir á gestakomur á hótél í 101.
- Gert er ráð fyrir að hlutur erlendra ferðamanna í heildargistinóttum og hlutfall erlendra ferðamanna sem gistir á hótélherbergjum sé óbreyttur frá fyrra ári.
- Því næst eru gefnar forsendur um meðaldvalarlengd og meðalgestafjöldi í herbergi nýttar til þess að yfirfæra spá um gestakomur yfir á eftirspurn eftir hótulgistingu.
- Gert er ráð fyrir að meðaldvalarlengd í miðbæ Reykjavíkur og meðalgestafjöldi sé svipaður vegnu meðaltali undanfarinna fimm ára, þar sem nýjustu mælingum er gefið aukið vægi.

HEIMILDIR

- World Travel and Tourism Council (WTTC): <http://www.wttc.org/>
- World Trade Organization (WTO): <http://www.wto.org/>
- World Tourism Organization (UNWTO): <http://www2.unwto.org/>
- Ferðamálastofa: Ferðaþjónusta á Íslandi í tölum
http://www.ferdamalastofa.is/static/files/ferdamalastofa/Frettamyndir/2014/april/ferdatjonusta_itolum_april14.pdf

TENGILIÐIR

ANNA HREFNA INGIMUNDARDÓTTIR

+354 444 6997/ +354 856 6997

ANNA.INGIMUNDARDOTTIR@ARIONBANKI.IS

Forstöðumaður Greiningardeildar

REGÍNA BJARNADÓTTIR

+354 444 6969 / +354 856 6969

REGINA.BJARNADOTTIR@ARIONBANKI.IS

FYRIRVARI

- Kynning þessi er eingöngu ætluð til upplýsinga og er ekki ætluð sem grundvöllur fyrir ákvörðunum móttakanda. Upplýsingar sem fram koma í þessari kynningu fela ekki í sér loforð eða spá um framtíðina. Bankanum ber ekki skylda til að útvega móttakanda aðgang að frekari upplýsingum en þeim sem fram koma í kynningu þessari, eða til að uppfæra þær upplýsingar sem þar koma fram. Bankanum ber ekki skylda til að leiðrétta upplýsingar, reynist þær rangar.
- Upplýsingar um bankann, dótturfélög og hlutdeildarfélög hafa ekki verið staðfestar. Kynning þessi felur ekki í sér tæmandi upplýsingar um bankann, dótturfélög eða hlutdeildarfélög hans.
- Upplýsingar sem fram koma í kynningu þessari eru byggðar á fyrirliggjandi upplýsingum, áætlunum um væntanlega þróun ytri skilyrða o.fl. Eru upplýsingarnar háðar ýmsum óvissuþáttum og geta þær breyst án fyrirvara.
- Bankinn, þ.m.t. hluthafar, stjórnendur, starfsmenn og ráðgjafar þeirra, taka enga ábyrgð á þeim upplýsingum, forsendum og niðurstöðum sem fram koma í kynningunni eða upplýsingum sem eru veittar í tengslum við hana. Munu framangreindir aðilar ekki gefa yfirlýsingar um að upplýsingarnar, forsendurnar og niðurstöðurnar séu nákvæmar, áreiðanlegar eða fullnægjandi og þeir skulu ekki bera skaðabótaábyrgð á tjóni sem rekja má til þess að þær reynist ónákvæmar, óáreiðanlegar eða ófullnægjandi.
- Móttaka þessarar kynningar skal ekki talin fela í sér fjárfestingarráðgjöf af hálfu bankans.
- Með móttöku þessarar kynningar fellst móttakandi á framangreindan ábyrgðarfyrirvara.

