



## Tæplega 40 ma.kr. fjárfestingar í hótelum fyrirleggjandi

Ætla má að fjárfestingar í hótelum á þessu og næstu 3 árum muni nema um 38 ma.kr. Hér er einungis horft á nýfjárfestingu í byggingunum sjálfum og það sem þeim tilheyrir en ekki lóðakaup en viðmiðið þar er jafnan að um 20% af byggingu nýs hótels sé falið í lóðarfjárfestingunni sjálfri. Heildarfjárfestingin ásamt lóðum gæti því verið á stærðargráðunni 47 ma.kr.

### Langmest af fjárfestingunni á litlu svæði út frá miðborginni

Langmest af þessari fjárfestingu kemur til hér á höfuðborgarsvæðinu og er gert ráð fyrir að hún verði mest á tiltölulega litlu svæði sem markast af Valssvæðinu við Hlíðarenda, Höfðatorgi og miðborgarsvæðinu. Ætla má að fjárfestingin á þessu svæði verði um 35 ma.kr. Af einstökum verkefnum vegur fjárfestingin á Hörpureitnum þyngst, en gert er ráð fyrir að hún verði um 12,8 ma.kr. Önnur stór verkefni eru við Hlíðarenda og á Landsímareitnum. Annað stórt verkefni sem klárast á þessu ári er Fosshótel á Höfðatorgi sem hefur verið í byggingu síðustu ár. Það er stærsta hótél landsins í dag með 320 herbergi.

### Mesti þunginn verður árin 2017 og 2018

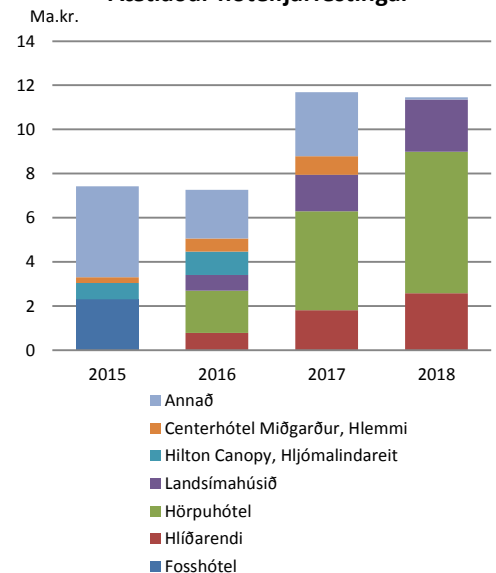
Þunginn í fjárfestingunni verður mestur árin 2017 og 2018 þegar framkvæmdir við hótelið á Hörpureitnum standa sem hæst. Einnig skipta verkefni við Hlíðarenda og Landsímahúsið miklu máli en gert er ráð fyrir að öllum þessum verkefnum verði lokið árið 2018 og þau tekin þá í notkun.

Verkefni á höfuðborgarsvæðinu utan Reykjavíkur eru m.a. Hótel Vellir og Hótel Heiðmörk í Kópavogi. Þessu til viðbótar er 5 stjörnu hótél Bláa lónsins.

### Stefnir í að hótélherbergjum fjölgi um 2.300

Gangi öll fyrirhuguð verkefni eftir samkvæmt áætlun má gera ráð fyrir að hótélherbergjum fjölgi um á 2.300 á spátímabilinu sem þýðir um 27%

Áætlaðar hótelfjárfestingar



Heimild: Hagfræðideild Landsbankans



aukningu á framboði hótélherbergja miðað við árið 2013.

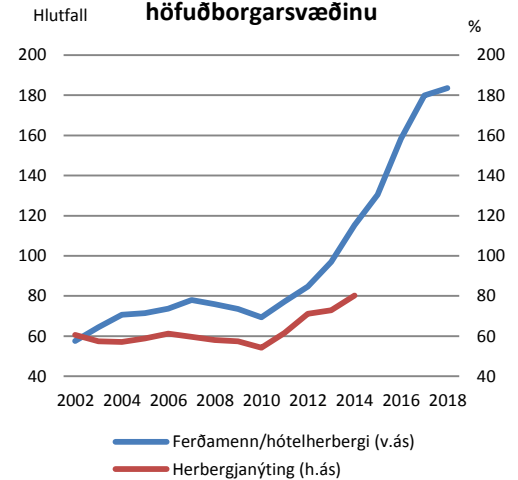
### Fjölgun ferðamanna umfram herbergjaframboð

Í núverandi uppsveiflu ferðaþjónustunnar hefur fjölgun erlendra ferðamanna verið töluvert umfram fjölgun hótélherbergja. Fjöldi ferðamanna á hvert hótélherbergi hefur því aukist og herbergjanýtingin sömuleiðis. Á árunum 2002 til 2011 var herbergjanýtingin á bilinu 54 til 61% á höfuðborgarsvæðinu. Núverandi vaxtarskeið í fjölgun ferðamanna til landsins hófst árið 2011 og fór herbergjanýtingin árið 2012 upp í 71% og í 80% á síðasta ári, sem er mjög hátt hlutfall sé litið til gistinguþingaráttir í öðrum borgum. Hagfræðideild gerir ráð fyrir að fjöldi ferðamanna á hvert herbergi muni fara úr 115 árið 2014 og upp í 183 árið 2018, þrátt fyrir fjölgun hótélryma. Ef sú spá gengur eftir má gera ráð fyrir að nýtingin haldi áfram að aukast. Það eru þó takmörk fyrir því hversu góð nýtingin getur orðið og hvenær annars konar gisting þarf að taka við auknum fjölda ferðamanna.

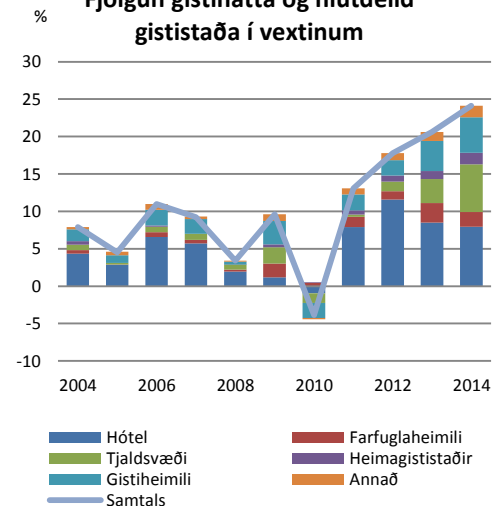
### Hlutdeild hótélgistingar dregst saman

Fjöldi gistinguþingaráttir hjá hótélum hefur ekki aukist jafn hratt og fjöldi ferðamanna undanfarin ár. Hlutdeild hótela í gistingu hefur því dregist saman. Þannig voru hótél með um 41% af aukningu gistinguþingaráttir 2013 og 33% 2014 samanborið við 60-65% árin 2011-2012. Á síðustu tveimur árum hefur vægi gistinguþingaráttir á öllum öðrum gistinguþingaráttum en hótélum og gistinguþingaráttum verið að aukast. Vöxturinn hefur verið áberandi mestur á tjaldsvæðum. Einnig hefur gistinguþingaráttir á heimagistinguþingaráttum vaxið hratt þó að hlutdeild hennar sé enn lítil, samkvæmt opinberum tölum.

Fjöldi ferðamanna og herbergjanýting á höfuðborgarsvæðinu



Fjölgun gistinguþingaráttir og hlutdeild gistinguþingaráttir í vextinum



Gistinguþingaráttir erlendra ferðamanna  
Heimild: Hagstofa Íslands



Innihald og form skjals þessa er unnið af starfsmönnum Hagfræðideildar Landsbankans hf. (hagfraedideild @landsbankinn.is) og byggist á aðgengilegum opinberum upplýsingum á þeim tíma sem greiningin var unnin. Mat á þeim upplýsingum endurspeglar skoðanir starfsmanna Hagfræðideildar Landsbankans á þeim degi þegar greiningin er dagsett, en þær geta breyst án fyrirvara.

Landsbankinn hf. og starfsfólk hans taka ekki ábyrgð á viðskiptum sem byggð eru á þeim upplýsingum og skoðunum sem hér eru settar fram, enda eru þær ekki veittar sem persónuleg ráðgjöf fyrir einstök viðskipti.

Bent skal á að Landsbankinn hf. getur á hverjum tíma haft beinna eða óbeinna hagsmuna að gæta, ýmist sjálfur, dótturfélög hans eða fyrir hönd viðskiptamanna, s.s. sem fjárfestir, lánardrottinn eða þjónustuaðili. Greiningar eru engu að síður unnar sjálfstætt af Hagfræðideild Landsbankans og innan Landsbankans eru í gildi reglur um aðskilnað starfssviða sem eru aðgengilegar á vef bankans.