

ANNORDIA

NEWSLETTER #3 2015

TEMA

Trendspaning i Stockholm



VD HAR ORDET

"Med Annordia som rådgivare har Klövernteknat ett hyresavtal med Nordic Choice Hotels för ett nytt hotell i Västerås."

TEMA

"Hur och varför skiljer sig nyckeltalen mellan norra, centrala och södra Stockholm, och hur ser framtidsutsikterna ut?"

HOTELLMARKNAD

"Rumsförsäljningen i storstadskommunerna har ökat med 8% i år och det är privatmarknaden som driver tillväxten."

VD HAR ORDET



ÅRET LIDER MOT SITT SLUT och vilket fantastiskt hotellår vi har haft! Hotellmarknaderna i storstadsregionerna har hittills presterat över förväntan och nyckeltalen för helåret ser ut att visa på en mycket god utveckling för 2015.

Vad har hänt sedan vårt senaste nyhetsbrev? Jo, vi har hjälpt Klövern att finna en operatör till ett yteffektivt hotell vid resecentrum i Västerås. Klövern har tecknat ett 15-årigt hyresavtal med Nordic Choice Hotels under varumärket Comfort Hotels. Hotellet omfattar drygt 4 000 kvadratmeter och kommer att få cirka 150 rum. Dörrarna väntas öppna den 1 oktober 2017.

Sedan sist har vi också skickat ut prospekt till tre andra operatörsuppslag i Stockholm och Göteborg. Vi är rådgivare till Humlegården gällande ett nytt hotell om drygt 6 000 kvadratmeter och cirka 170 rum som planeras att uppföras på gränsen mellan Solna och Sundbyberg. Inte så långt därifrån, vid Ulriksdals station, hjälper vi också Peab att finna en operatör till en nyetablering om cirka 7 000 kvadratmeter och över 200 rum. I Göteborg är vi rådgivare till Folkets Hus gällande stadens nya landmärke som kommer att bli 27 våningar högt. Hotell Draken kommer att omfatta cirka 27 000 kvadratmeter, drygt 330 rum och 20 möteslokaler, och ligga i det expansiva området kring Järntorget. Med en skybar och restaurang på de översta våningsplanen kommer hotellet att kunna erbjuda en makalös utsikt över Göteborg.

Som vi nämnde i förra nyhetsbrevet pågår fortfarande rekryteringen av en operatör till Kungsledens nya hotell på Gävlegatan i centrala Stockholm. Intresset är stort och nästa år presenterar vi den aktör som kommer att driva hotellet.

Vi har också en spännande vår att se fram emot med fler intressanta uppslag på gång. Efter helgerna kommer vi också att kunna presentera operatörerna till två andra projekt som precis har slutförts, men som än så länge är hemliga... Vi vill också passa på att nämna att vi behöver förstärkning till vårt team i Stockholm. Är du intresserad av att jobba hos oss? Kika då in på vår hemsida för att se om jobbet kan vara något för dig! Så under våren hoppas vi också kunna presentera två nya medarbetare till vårt team.

Avslutningsvis vill vi önska er en riktigt god jul och gott nytt år med snö, tid med familj och vänner, och god mat!

Hans-Åke Petersson

HANS ÅKE PETERSSON
hansake.petersson@annordia.com
+46 706 993 751

ÖKAD TILLVÄXT i storstadskommunerna

UNDER ÅRETS TIO FÖRSTA MÅNADER ökade antalet sålda rum i storstadskommunerna med åtta procent. Tillväxten har framförallt drivits av privatmarknaden, såväl inhemsk som internationell. Flera av årets nyetableringar verkar också ha bidragit till tillväxten genom att skapa nya gästströmmar till regionerna. Störst utbudsökning noteras i Malmö, som trots drygt 700 nya rum noterar högre RevPAR jämfört med föregående år.

Under årets tio första månader har efterfrågan på hotellrum vuxit kraftigt i storstadskommunerna Stockholm, Göteborg och Malmö. Totalt uppgick antal sålda rum i de tre kommunerna till knappt sju miljoner, en ökning om cirka åtta procent från motsvarande period i fjol.

Likt de senaste årens utveckling är det främst privatsegmentet som driver tillväxten. Kommunernas företagsmarknad utgör fortfarande knappt 60 procent av rumsförsäljningen, men under året minskade andelen knappt två procentenheter till fördel för privatmarknaden. En fortsatt stark svensk privatkonsumtion tillsammans med en fördelaktig valutakurs för internationella gäster har lyft privatmarknaden under året.

Valutautvecklingen har tillsammans med ett ökat internationellt resande bidragit till att 2014 års ökning av andelen internationella gäster har fortsatt även i år. Under årets tio första månader ökade andelen utländska gäster i Stockholm, Göteborg och Malmö från 36 till 38 procent. Den största ökningen noterades av utomeuropeiska gäster där antalet nätter ökade med drygt 22 procent jämfört med motsvarande period i fjol.

STOCKHOLM

Stockholm har noterat en positiv utveckling under de tio första månaderna 2015. Jämfört med motsvarande period förra året

ökade antalet sålda rum med drygt sex procent.

Under det tredje kvartalet har utvecklingen varit mycket stark. Jämfört med i fjol sticker såväl juli som september ut. I juli ökade beläggingsgraden med nästan 11 procentenheter jämfört med förra året, vilket delvis beror på Jehovas vittnens nordiska tredagarskonferens med cirka 50 000 besökare. I september noterades synnerligen goda branschnyckeltal. En kombination av exceptionellt hög beläggingsgrad och högt snittpris genererade ett RevPAR om över 1 200 kronor. Detta beror till stor del på en mycket stark företagsmarknad. Under fem dagar i september attraherade exempelvis Europeiska organisationen för diabetesforskning cirka 15 000 delegater från hela Europa. Kongressen bedöms ha omsatt omkring 400 miljoner kronor i Stockholm, på bland annat hotellövernattningar och restaurangbesök.

Hittills i år har fyra nya hotell öppnat i Stockholm. I januari invigdes Connect





	BELÄGGNING			SNITTPRIS			REVPAR		
	2015	2014	%-enhet	2015	2014	%	2015	2014	%
Jan	55,0	50,4	4,8	1042	1024	1,6	573	516	11,0
Feb	59,7	59,3	0,5	1085	1084	0,1	648	643	0,8
Mar	64,8	63,4	1,7	1070	1075	-0,5	694	682	1,7
Apr	63,1	64,3	-1,3	1086	1195	-9,0	686	768	-10,7
Maj	75,9	76,0	0,1	1214	1264	-4,1	922	961	-4,0
Jun	80,2	77,5	2,8	1215	1238	-1,9	975	960	1,6
Jul	80,0	69,1	10,9	977	894	9,3	782	618	26,6
Aug	82,7	78,5	4,2	1126	1091	3,2	931	857	8,7
Sep	85,4	79,6	5,8	1454	1224	18,9	1242	974	27,5
Okt	75,9	74,6	1,3	1155	1130	2,2	877	842	4,1
S:a	72,4%			1152 kr			835 kr		

Källa: SCB/Tillväxtverket

	BELÄGGNING			SNITTPRIS			REVPAR		
	2015	2014	%-enhet	2015	2014	%	2015	2014	%
Jan	49,7	54,0	-4,3	883	890	-0,8	439	481	-8,7
Feb	55,2	54,9	0,3	884	866	2,1	488	475	2,7
Mar	59,8	58,6	1,2	910	919	-1,1	544	538	1,0
Apr	60,4	57,7	2,6	895	858	4,3	541	495	9,1
Maj	73,8	69,4	4,4	1 052	952	10,5	777	661	17,5
Jun	77,4	71,1	6,3	1 096	923	18,8	849	656	29,4
Jul	86,9	81,9	5,0	993	907	9,5	863	743	16,2
Aug	74,7	72,0	2,7	983	861	14,1	734	620	18,4
Sep	72,6	73,1	-0,6	1 038	1 001	3,6	753	732	2,8
Okt	73,3	69,7	3,7	1 020	987	3,4	748	687	8,9
S:a	68,7%			986 kr			677 kr		

Källa: SCB/Tillväxtverket

	BELÄGGNING			SNITTPRIS			REVPAR		
	2015	2014	%-enhet	2015	2014	%	2015	2014	%
Jan	47,3	51,3	-4,0	771	798	-3,3	365	409	-10,9
Feb	55,0	51,6	3,4	769	791	-2,8	423	409	3,6
Mar	61,9	55,9	6,0	804	837	-3,9	498	468	6,4
Apr	62,5	58,4	4,1	785	794	-1,2	490	464	5,7
Maj	69,7	73,0	-3,3	847	844	0,3	590	617	-4,3
Jun	70,5	68,5	2,0	809	812	-0,3	570	556	2,6
Jul	75,3	74,9	0,4	650	636	2,2	490	477	2,7
Aug	77,3	75,1	2,2	733	758	-3,3	567	570	-0,5
Sep	75,8	76,5	-0,7	882	880	0,3	669	673	-0,7
Okt	71,2	71,1	0,1	834	829	0,6	594	590	0,8
S:a	67,4%			789 kr			531 kr		

Källa: SCB/Tillväxtverket

Hotel Kista och Hotel Kungsträdgården med 112 respektive 98 rum. Best Western Premier Collection NoFo Hotel öppnade 46 rum på Södermalm i juni. Årets senaste etablering ägde inte rum under de första tio månaderna, men kan ändå vara värd att notera. Den 23 november introducerade Hotel With Urban Deli ett spännande koncept på Norrmalm med samtliga 106 rum belägna under jord. Stockholm har därtill mycket spännande att se fram emot. Under 2016 planeras inte mindre än sammanlagt sju etableringar och tillbyggnader på över 1 000 rum.

GÖTEBORG

Under den senaste treårsperioden har Göteborg upplevt en kraftig utbudsökning. Under årets tio första månader steg Göteborgs beläggningsgrad med drygt två procentenheter jämfört med samma period i fjol. Detta indikerar att utbudsökningen nu har absorberats av marknaden. Snittpriset ökade desto mer och noterade en tillväxt om drygt sju procent, vilket innebär att RevPAR ökade med nästan 11 procent under tidsperioden. Ett flertal stora evenemang bidrog till Göteborgsmarknadens starka utveckling under året. Ett exempel är Volvo Ocean Race som arrangerades under en vecka i juni. Tävlingen attraherade drygt 335 000 besökare och bidrog till att månadens RevPAR ökade med nästan 30 procent jämfört med föregående år.

Under perioden noterade Göteborg en kraftig ökning av internationella resenärer. Andelen utländska gäster uppgick till 33 procent, vilket kan jämföras med 26 procent under motsvarande period föregående år. Den största ökningen stod utomeuropeiska gäster för, som ökade med 44 procent jämfört med motsvarande period i fjol.

Under första kvartalet 2015 växte Göteborgsmarknaden med 475 rum genom Gothia Towers tredje torn. I juli öppnade också First Hotel Kviberg Park med 121 rum. Sporthotellet erbjuder ett koncept

och aktivitetsutbud som sannolikt bidrar till nya reseströmmar till kommunen.

MALMÖ

Under året har knappt 1 700 nya rum tillkommit i de tre storstadskommunerna. Knappt hälften av dessa, 739 rum, har tillförts Malmö kommun, vilket innebär en utbudsökning om knappt 12 procent sedan årsskiftet. I mars öppnade Best Western Malmö Arena Hotel 295 rum i Hyllie och två månader senare invigdes Clarion Hotel & Congress Malmö Live med 444 rum på Universitetsholmen.

Hotellmarknaden i Malmö kommun har utvecklats väl över förväntan. Under årets tio första månader har antalet sålda rum ökat med knappt 15 procent jämfört med motsvarande period i fjol. Trots över 700 nya rum har beläggningsgraden ändå noterat en marginell ökning jämfört med 2014. I linje med förväntningarna sjönk kommunens snittpris jämfört med motsvarande period i fjol. Dock endast med en procent. Det återstår fortfarande att se hur Malmö lyckas hantera framtida utbudsökningar. Den 11 januari 2016 öppnar Quality Hotel View 304 rum i Hyllie. Etableringen innebär att Skånes tre största hotell kommer att ha öppnat inom ett års tid.

En av anledningarna till Malmös starka utveckling under året är att de nya mötes- och evenemangshotellen har lyckats attrahera nya reseströmmar till kommunen. För Clarion Hotel & Congress Malmö Live har detta i stor utsträckning skett med ett omfattande kongress- och konferensutbud. För Best Western Malmö Arena Hotel kombineras övernattningen ofta med ett besök på Malmömässan, Malmö Arena eller Emporia köpcentrum. Ytterligare en anledning till det ökade antalet övernattningar i kommunen var sannolikt det dåliga svenska sommarvärdet. Vid dåligt väder väljer privatgäster generellt att semestra i städer, med bland annat museum, nöjesparker och handel, framför utpräglade badorter.

Trendspaning i Stockholm

ANNORDIA HAR TITTAT NÄRMARE PÅ vad som karaktäriserar Stockholms hotellmarknad. Hur och varför skiljer sig nyckeltalen mellan norra, centrala och södra Stockholm, och hur ser framtidsutsikterna ut?

Under de senaste tio åren har Stockholms kommuns hotellmarknad vuxit kraftigt. Dagens 148 hotell och 19 240 rum innebär en ökning i rumsutbudet om knappt 45 procent sedan 2005. Därtill finns officiella planer på 2 500 nya rum, vilket motsvarar en ökning om ytterligare 13 procent. Omkring tre fjärdedelar av dagens rumsutbud finns i centrala Stockholm, medan resterande är relativt jämnt fördelat mellan norra och södra Stockholm.

Föga förvånande noterar centrala Stockholm starkast nyckeltal. Under perioden november 2014-oktober 2015 noterades RevPAR till i genomsnitt 917 kronor, vilket kan jämföras med ett RevPAR om 529 och 492 kronor i norra respektive södra Stockholm under motsvarande period.

För att förstå vad som driver efterfrågan i de olika delarna av kommunen är det av betydelse att förstå hur områdena skiljer sig åt. Under de senaste 12 månaderna uppgick andelen fritidsresenärer i södra och centrala Stockholm till drygt 30 procent, en ökning om omkring tio procentenheter på tio år. Norra Stockholm har däremot i flera

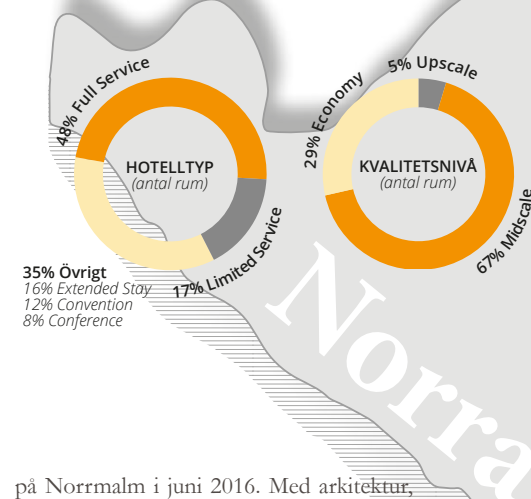
avseenden gynnats av en stark företagsmarknad omkring Kista. Områdets andel fritidsresenärer utgör endast 17 procent, vilket är en minskning med två procentenheter sedan 2005-2006.

Lägenhetshotell är vanligt förekommande i norra Stockholm. Där utgör segmentet cirka 16 procent av rumsutbudet, vilket kan jämföras med omkring tre procent i centrala och södra Stockholm. Gällande kvalitetsnivå är det främst centrala Stockholm som sticker ut med högre andel Upscale-rum och färre rum i segmentet Economy.

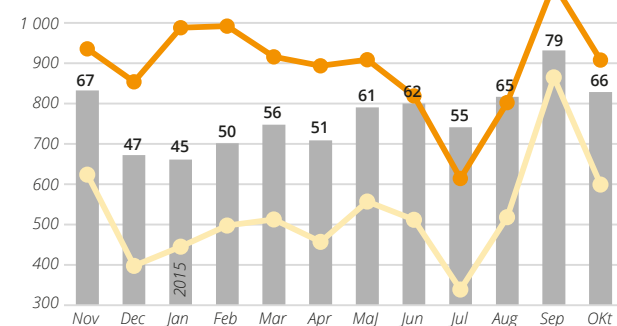
Traditionellt har Stockholms hotellmarknad varit relativt likformig med ett stort antal fullservicehotell i Midscalesegmentet. För att stärka Stockholms attraktivitet behöver utbudet få en större variation. De trender som presenteras på höger sida är ett steg i rätt riktning. Stockholm Business Region framhäver dessutom att centralt belägna hotell med lägre servicenivå och pris är något som behövs för att attrahera nya gäster till kommunen. Ett spännande koncept som anammar detta är vandrarhemmet Generator som öppnar

på Norrmalm i juni 2016. Med arkitektur, konst och mode som ledord väntas anläggningen attrahera gäster som vanligtvis bor på hotell.

Inför nästa år önskar sig Annordia ytterligare exempel på nya spännande hotellkoncept. Vi välkomnar små boutiquehotell med hög designfaktor, centralt belägna lägenhetshotell samt utpräglade familjehotell med fyrbäddsrum.



NORRA



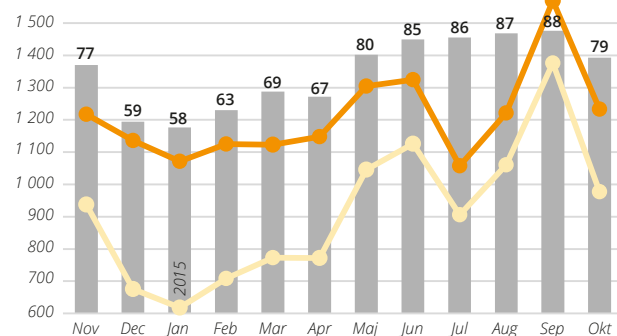
■ Beläggingsgrad, % ■ Snittpris, SEK ■ RevPAR, SEK

Tio års förändring¹

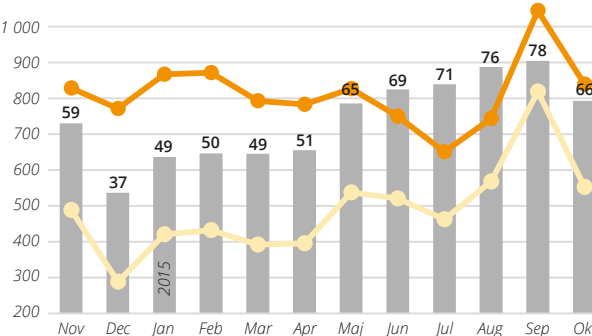
	Norra	Centrala	Södra
Disponibla rum, %	+44	+44	+48
Sålda rum, %	+40	+49	+57
Beläggingsgrad, %-enheter	-1,5	+2,6	+3,3
Snittpris, %	+23	+14	+17
RevPAR, %	+20	+18	+24

¹Den senaste 12-månadersperioden (11/2014-10/2015) jämfört med motsvarande 12-månadersperiod för tio år sedan (11/2005-10/2006).

CENTRALA



SÖDRA



StayAt
HOTEL APARTMENTS

TREND 1 Lägenhetshotell

I hela Stockholm råder det brist på bostäder. I Norra Stockholm har närheten till företagskuster, och en stor andel internationella konsulter, medfört att lägenhetshotell blivit mycket eftertraktade. Dessa hotell är generellt inriktade mot gäster som stannar fem eller fler nätter. Rummen är utformade för att likna bostäder och innehåller utrustning och bekvämligheter som finns i ett normalt hem, vilket också gör dem populära bland barnfamiljer. StayAt har uppmärksammat trenden och driver i Kista ett hotell med 182 lägenheter. Samma operatör har också ett lägenhetshotell i Bromma.



TREND 2 Rum utan fönster

I storstäder kan ofta centralt belägna lokaler vara svåra att få tag på. När de väl blir lediga är konkurrensen stenhård. Fastighetsägare och operatörer letar således efter kreativa lösningar för nya etableringar. Ett exempel är Hotel With, på Sveavägen, som har utnyttjat möjligheten att skapa en unik produkt på ett litet utrymme. I november i år öppnade 106 så kallade mörka rum. Även om alla rum ligger under jord och saknar fönster erbjuds bra komfort och design.



TREND 3 Yteffektiva hotell

Hotell med små rum och stora loungeytor blir allt vanligare. Ligula Hospitality Group har anammat trenden genom att skapa den yteffektiva hotellkedjan Motel L. Numera väljer såväl affärs- som fritidsresenärer gärna att umgås eller arbeta i generöst tilltagna loungeområden, istället för vid ett skrivbord på det egna rummet. Detta gör att rumsstorlekarna kan reduceras och vid Motel L i Hammarby Sjöstad är rummen mindre än 17 kvadratmeter. Hotellens yteffektivitet är således mycket hög, trots en stor loungeyta på entréplan.



*Innehåller endast planerade etableringar och tillbyggnader, ej osäkra projekt.

Centrala

Motel L

Södra

STOCKHOLM

Birger Jarlsgatan 41A, SE-111 45 Stockholm



www.annordia.com | +46 8 400 272 75

GÖTEBORG

Lilla Bommen 6, SE-411 04 Göteborg