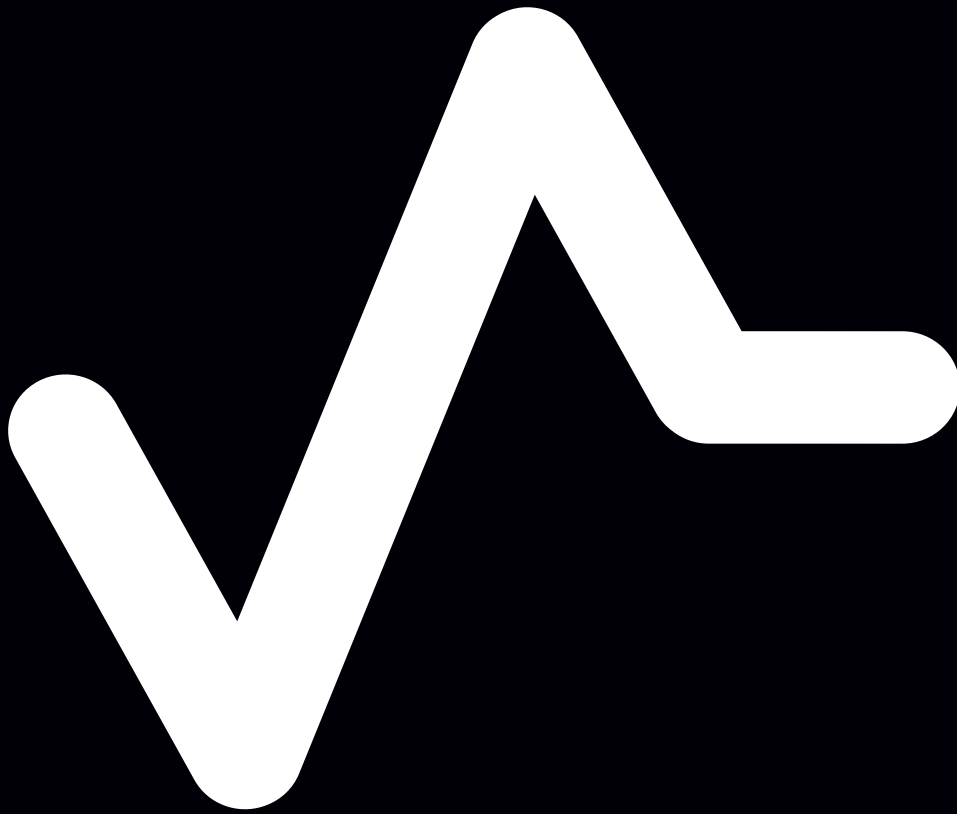


ANNORDIAS HOTELLPROGNOS 2020

**TURISTEN FORTSÄTTER
HÅLLA HOTELLMARKNADEN
UNDER ARMARNA**



INNEHÅLL

Sammanfattning/ 3

Turisterna står för tillväxten/ 4

Starkt tillväxt på den svenska hotellmarknaden 2019/ 4

Privatsegmentet står för tillväxten/ 4

Privatgästerna snart i majoritet/ 5

Större andel privatgäster ger fler gäster per rum och större andel på helgen/ 6

Vad driver efterfrågan från privatsegmentet?/ 6

Privatgästernas ökande betydelse minskar kopplingen till konjunkturen/ 7

Nyckeltalens utveckling/ 9

Beläggingsgraden ligger på rekordnivå/ 9

Uppbromsad tillväxt i snittpriset på hotellrum/ 10

Oförändrad beläggingsgrad och snittpris ger oförändrad RevPAR/ 11

Hotellen nöjda med lönsamheten/ 12

Prognos 2020/ 13

Fortsatt tillväxt under 2020/ 13

SAMMANFATTNING

Tillväxten på den svenska hotellmarknaden var fortsatt stark under 2019 och privatsegmentet stod för hela tillväxten i efterfrågan. Belagda hotellrum ökade med cirka 4 procent och beläggningsgraden nådde en ny rekordnivå på 58,5 procent. Trots den starka tillväxten och den höga beläggningsgraden så var den genomsnittliga logiintäkten per belagt rum oförändrad jämfört med 2018. Detta förklaras sannolikt av en strukturell påverkan på den genomsnittliga logiintäkten per belagt rum som beror på att privatgästernas andel av belagda hotellrum ökade. Det dämpar utvecklingen av logiintäkten per belagt rum då privatgästerna i genomsnitt betalar lägre hotellrumspriser än affärs- och konferensgäster. Oförändrad logiintäkt per belagt rum och i stort sett oförändrad beläggningsgrad gav tillsammans oförändrad nivå på RevPAR för 2019.

Trots att den ekonomiska tillväxten bedöms bli relativt svag i Sverige under 2020 räknar vi med att tillväxten i belagda hotellrum på den svenska hotellmarknaden blir två procent. Privatsegmentet fortsätter att stå för tillväxten i efterfrågan med stöd av svag svensk krona och fortsatt låga räntor. Utbudet av disponibla hotellrum bedöms också öka med runt två procent, motsvarande drygt 2 000 fler disponibla hotellrum i genomsnitt under året. Liknande tillväxt i efterfrågan och utbud ger oförändrad beläggningsgrad under 2020. Den genomsnittliga logiintäkten per belagt rum bedöms mot bakgrund av den höga beläggningsgraden och en normal prisökningstakt i ekonomin att öka med runt två procent. Oförändrad beläggningsgrad och högre genomsnittlig logiintäkt per belagt rum ger en ökningstakt på RevPAR med cirka två procent 2020.

TURISTERNA STÅR FÖR TILLVÄXTEN

STARKT TILLVÄXT PÅ DEN SVENSKA HOTELLMARKNADEN 2019

Tillväxten på den svenska hotellmarknaden fortsätter i hög takt. Under 2019 har antalet belagda hotellrum ökat med 3,9 procent jämfört med motsvarande period föregående år, se diagram 1. På helårsbasis innebär det nästan en miljon fler belagda rum 2019 jämfört med 2018. Tillväxttakten ligger i linje med genomsnittet för de senaste 10 åren på den svenska hotellmarknaden men är i ett längre historiskt perspektiv hög.

Den antalsmässiga tillväxten i belagda hotellrum har varit mycket stark de senaste åren. Förklaringen är att höga procentuella tillväxttal på en allt större bas av belagda hotellrum ger stor antalsmässig tillväxt. Det kan illustreras med att den genomsnittliga årliga antalsmässiga tillväxten i belagda hotellrum perioden 2010-2019 var drygt 800 000 medan den perioden 2000-2009 var drygt 300 000.

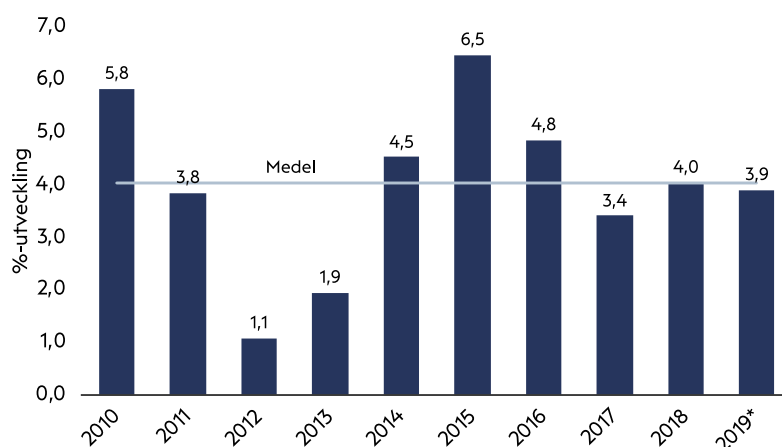


Diagram 1
Procentuell utveckling av belagda hotellrum på den svenska hotellmarknaden perioden 2010-2019.
Källa: Annordia/Tillväxtverket/SCB. *jan-okt 2019

PRIVATSEGMENTET STÅR FÖR TILLVÄXTEN

Sedan 2012 är det, enligt hotellens egen rapportering, privatgäster som står för en klar majoritet av tillväxten i belagda hotellrum. Nästan 80 procent av ökningen har kommit från privatsegmentet och under 2019 var andelen 100 procent. I diagram 2 visas hur den procentuella tillväxten under perioden 2010 till 2019 fördelar sig mellan affärs- och konferenssegmentet och privatsegmentet.

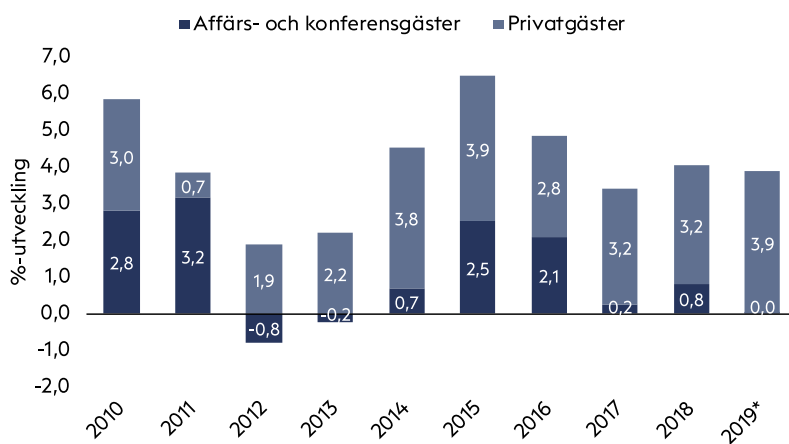


Diagram 2
Fördelningen av den procentuella utvecklingen av belagda hotellrum mellan affärs- och konferensgäster och privatgäster på den svenska hotellmarknaden perioden 2010-2019.
Källa: Annordia/Tillväxtverket/SCB. *jan-okt 2019

PRIVATGÄSTERNA SNART I MAJORITET

Utvecklingen sedan 2012 där privatsegmentet har stått för en klar majoritet av tillväxten av belagda hotellrum har inneburit att privatgästernas andel av de belagda hotellrummen har ökat snabbt, från 37 procent 2010 till 48 procent 2019, se diagram 3. Fortsätter den här trenden under nästa år kommer privatgästernas andel av de belagda hotellrummen att närma sig 50 procent.

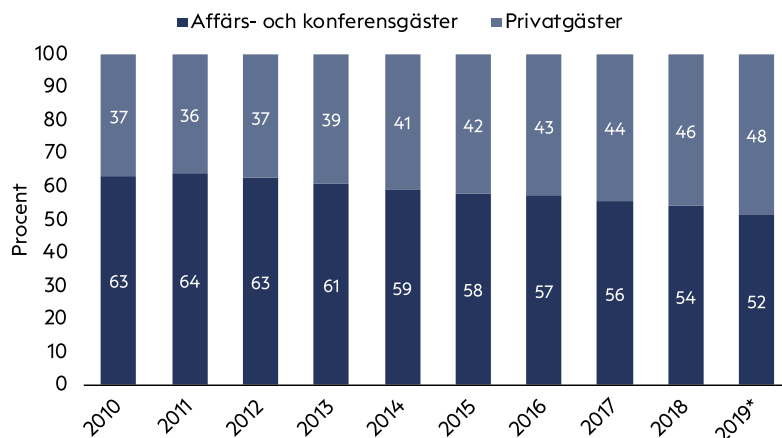


Diagram 3
Utveckling av fördelningen av belagda hotellrum mellan affärs- och konferensgäster och privatgäster på den svenska hotellmarknaden perioden 2010-2019.
Källa: Annordia/Tillväxtverket/SCB. *jan-okt 2019

STÖRRE ANDEL PRIVATGÄSTER GER FLER GÄSTER PER RUM OCH STÖRRE ANDEL PÅ HELGEN

Som en konsekvens av att privatsegmentet står för det mesta av tillväxten i efterfrågan så har dels andelen av hotellrummen som beläggs under perioden fredag till söndag ökat under perioden, dels har antalet gästnätter per belagt rum ökat, se diagram 4. Detta är en verifiering av privatgästernas ökade andel då privatgästerna dels oftare bor på hotell på helgerna i förhållande till affärs- och konferensgästerna, dels att privatgästerna oftare bor fler på hotellrummen än affärs- och konferensgästerna.

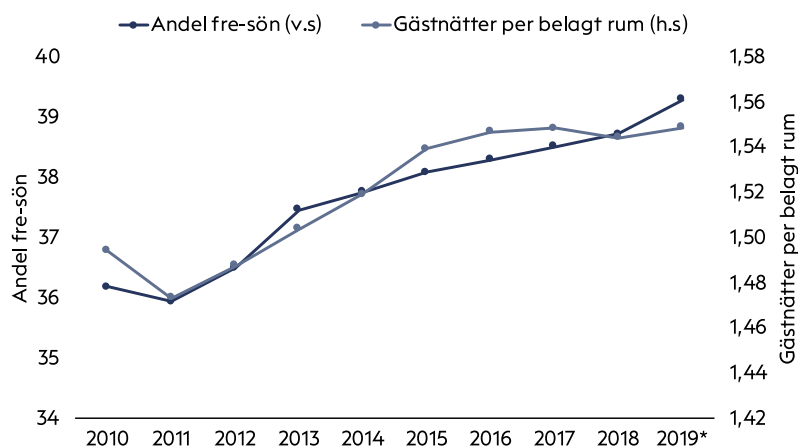


Diagram 4
Utvecklingen av andelen belagda hotellrum perioden fredag till söndag av det totala antalet belagda hotellrum samt antalet gästnätter per belagt hotellrum på den svenska hotellmarknaden perioden 2010-2019.
Källa: Annordia/Tillväxtverket/SCB. *jan-okt 2019

VAD DRIVER EFTERFRÅGAN FRÅN PRIVATSEGMENTET?

Vilka faktorer kan ligga bakom den mycket starka tillväxten i efterfrågan på hotellrum från privatgäster på den svenska hotellmarknaden från 2012 och framåt? Det finns sannolikt flera olika förklaringar. För det första är det en internationell trend där privatresandet ökar snabbt. Tillväxten på hotellmarknaden från privatgästerna i våra nordiska grannländer har exempelvis varit likartad den vi ser i Sverige.

För det andra har den successiva försvagningen av den svenska valutan under perioden 2013 och framåt gynnat den här utvecklingen. Fram till november 2019 har den svenska kronan tappat nästan 20 procent i värde mot Euron och drygt

30 procent mot US-dollar. Försvagningen av den svenska kronan har inneburit att det varit billigt för utländska besökare att komma till Sverige och turista och samtidigt gjort det relativt dyrt för svenskar att turista utomlands jämfört med att turista i Sverige.

För det tredje kan de allt lägre svenska räntorna från 2012 och framåt ha haft en positiv effekt. De lägre räntorna har inneburit att de svenska hushållens belåning fortsatt att öka snabbt samtidigt som hushållens ränteutgifter i relation till hushållens disponibla inkomster har minskat kraftigt. Det vill säga det har inte kostat hushållet något, i form av högre ränteutgifter, i det korta perspektivet att öka sin belåning. Det låga räntorna har också bidragit till att hushållens tillgångar, såväl bostäder som finansiella tillgångar, har ökat snabbt i värde. Detta har inneburit att hushållens förmögenhet i förhållande till de disponibla inkomsterna ökat kraftigt. Sammantaget har den här utvecklingen bidragit till den starka tillväxten i efterfrågan på hotellrum från svenska privatpersoner.

PRIVATGÄSTERNAS ÖKANDE BETYDELSE MINSKAR KOPPLINGEN TILL KONJUNKTUREN

Den svenska hotellmarknaden har under de senaste cirka 15 åren haft en tydlig koppling till utvecklingen av den allmänna ekonomiska konjunkturen, se diagram 5. Hög tillväxt i ekonomin och hög tillväxt i belagda hotellrum och vice versa har varit mycket tydligt korrelerade. Under de senaste åren har dock sambandet förändrats och korrelationen försvagats något.

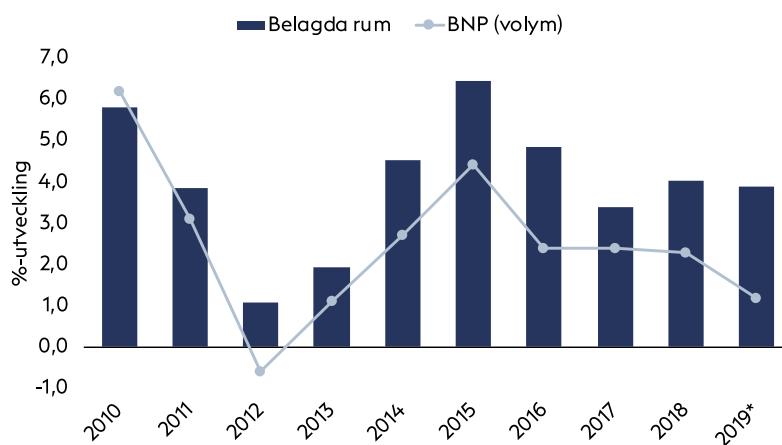


Diagram 5
Procentuell utveckling av belagda hotellrum på den svenska hotellmarknaden samt av BNP (volym) i Sverige perioden 2010-2019.
Källa: Annordia/Tillväxtverket/SCB.*jan-okt 2019

Orsaken till detta står sannolikt att finna i privatsegmentets ökade betydelse för tillväxten på hotellmarknaden. Kopplingen mellan ekonomisk tillväxt och tillväxt i efterfrågan från privatsegmentet är svagare än sambandet mellan ekonomiskt tillväxt och efterfrågan på hotellrum från affärs- och konferenssegmentet.

NYCKELTALENS UTVECKLING

BELÄGGNINGSGRADEN LIGGER PÅ REKORDNIVÅ

Den genomsnittliga nivån på beläggningsgraden på den svenska hotellmarknaden ligger för närvarande på den högsta nivån som hittills uppmätts, se diagram 6. Som framgår av diagrammet förbättrades beläggningsgraden kraftigt mellan 2013 och 2016, från 51 procent till närmare 58 procent, och på den nivån har den sedan legat kvar under åren därefter. Före 2012 hade beläggningsgraden på den svenska hotellmarknaden aldrig legat över 51 procent sedan officiell statistik började produceras 1978.

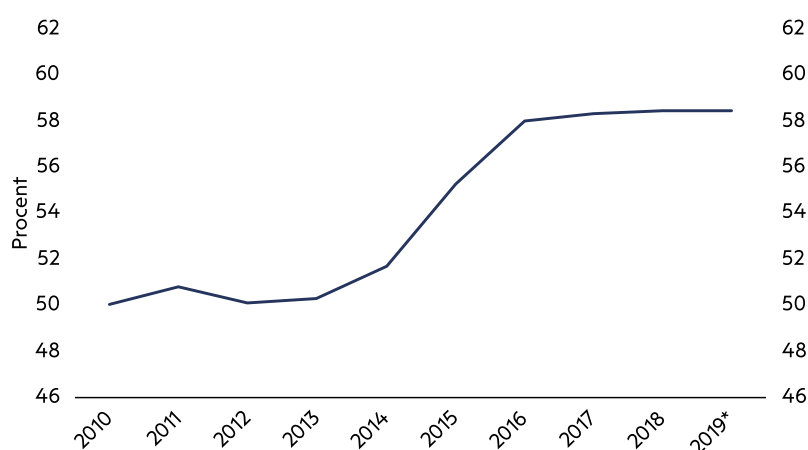


Diagram 6
Utvecklingen av beläggningsgraden på den svenska hotellmarknaden i Sverige
perioden 2010-2019.
Källa: Annordia/Tillväxtverket/SCB,*jan-okt 2019

Som vi visade i diagram 1 har tillväxten i belagda hotellrum varit mycket stark sedan 2014. Den tydliga förbättringen av beläggningsgraden mellan 2013 och 2016 beror på kombinationen av mycket stark tillväxt i efterfrågan samtidigt som utbudet av hotellrum faktiskt minskade marginellt under 2015 och 2016, se diagram 7. Under perioden 2017 till 2019 har dock beläggningsgraden bara ökat marginellt trots stark tillväxt i efterfrågan, vilket som framgår av diagram 7, beror på en kraftig ökning av utbudet av hotellrum på den svenska hotellmarknaden under dessa år.

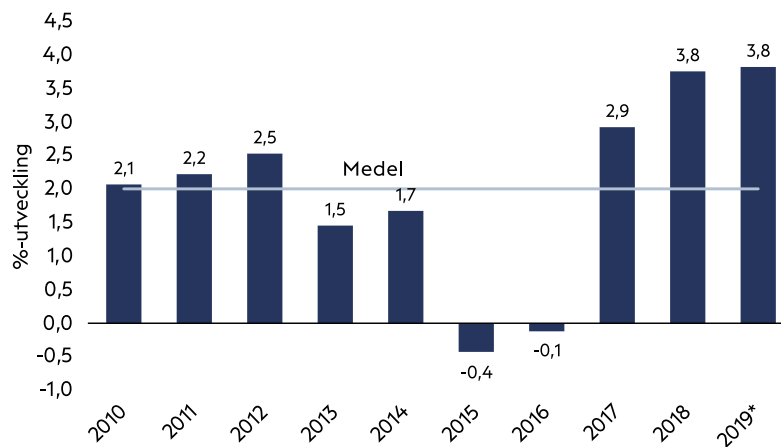


Diagram 7
 Procentuell utveckling av disponibla hotellrum på den svenska hotellmarknaden perioden 2010-2019.
 Källa: Annordia/Tillväxtverket/SCB. *jan-okt 2019

UPPBROMSAD TILLVÄXT I SNITTPRISET PÅ HOTELLRUM

Trots en stark tillväxt i efterfrågan på hotellrum och en rekordhög beläggingsgrad har nivån på den genomsnittliga logiomsättningen per belagt hotellrum varit oförändrad under 2019 jämfört med 2018 på den svenska hotellmarknaden, se diagram 8. Den huvudsakliga förklaringen till denna utveckling är sannolikt att tillväxten i belagda hotellrum helt och hållet kommer från privatsegmentet. När andelen privatgäster ökar så har det en strukturellt återhållande effekt på den genomsnittliga logiomsättningen per belagt hotellrum. Orsaken är att privatgästerna i genomsnitt betalar lägre hotellrumspriser än vad affärs- och konferensgästerna gör.

Bilden av att det är en strukturell effekt bekräftas när man tittar på utvecklingen av hotellrumspriserna enligt SCB:s Tjänsteprisindex som visar en ökning på två procent under de tre första kvartalen 2019. Det vill säga priserna har höjts men det syns inte i utvecklingen av den genomsnittliga logiomsättningen per belagt hotellrum då samtidigt andelen av den typ av gäster som i genomsnitt betalar lägre hotellrumspriser har ökat.

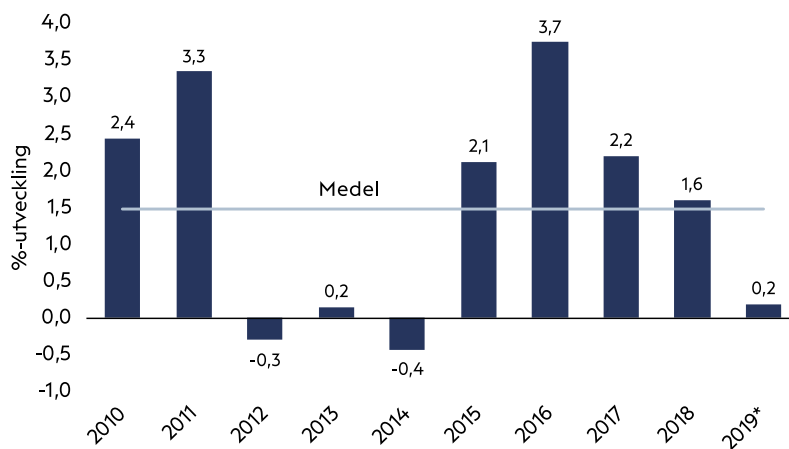


Diagram 8
 Procentuell utveckling av den genomsnittliga logiomsättningen per belagt hotellrum på den svenska hotellmarknaden perioden 2010-2019.
 Källa: Annordia/Tillväxtverket/SCB. *jan-okt 2019

OFÖRÄNDRAD BELÄGGNINGSGRAD OCH SNITTPRIS GER OFÖRÄNDRAD REVPAR

Det faktum att beläggingsgraden i princip varit oförändrad under 2019 samt att den genomsnittliga logiomsättningen per belagt hotellrum också varit oförändrad under 2019 har inneburit en i stort sett oförändrad nivå på intäkten per disponibelt hotellrum (RevPAR), se diagram 9. Nivån har dock ökat kraftigt sett över perioden 2015 till 2019 och tillväxten har varit hela 25 procent, motsvarande en genomsnittlig tillväxt på 4,6 per år.

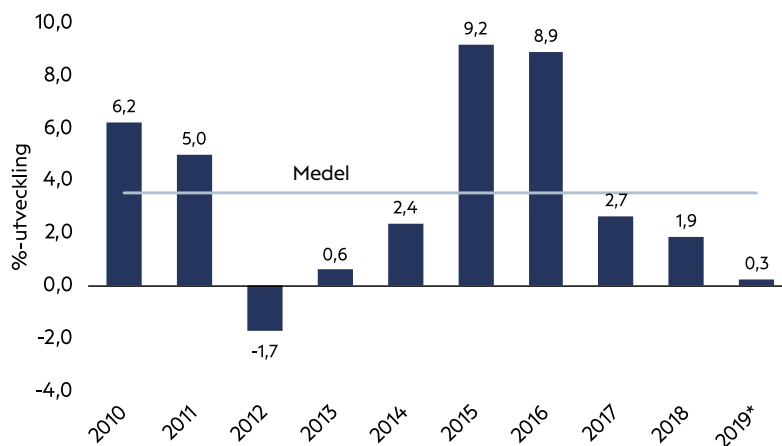


Diagram 9
 Procentuell utveckling av RevPAR på den svenska hotellmarknaden perioden 2010-2019
 Källa: Annordia/Tillväxtverket/SCB. *jan-okt 2019

HOTELLEN NÖJDA MED LÖNSAMHETEN

Trots den svaga utvecklingen av RevPAR under 2019 så anger de svenska hotellen, enligt Konjunkturinstitutets konjunkturbarometer, att de är relativt nöjda med sin lönsamhet, se diagram 10. Under tredje kvartalet 2019 var andelen hotell som angav att de hade bra lönsamhet betydligt större än andelen som angav att de hade dålig lönsamhet. Historiskt har resultatet i konjunkturbarometern avseende hotellens lönsamhet väl speglat hotellens faktiska lönsamhet.

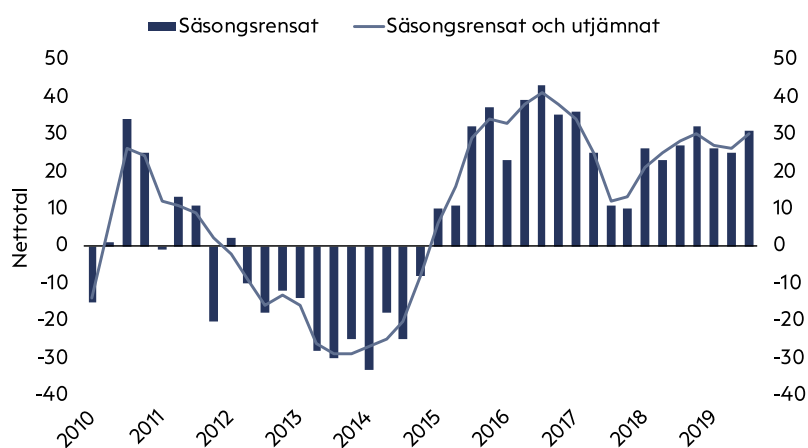


Diagram 10

Hotellföretagens syn på lönsamheten perioden 2010-3:e kv 2019.

Källa: Annordia/Konjunkturinstitutet

PROGNOS 2020

FORTSATT TILLVÄXT UNDER 2020

Det allmänna konjunkturläget bedöms vara relativt svagt under 2020 med en tillväxt i BNP på en dryg procentenhet. Tillväxten i investeringarna bedöms vara svagt negativ medan den privata konsumtionen bedöms växa med cirka två procent. Den svenska kronans värde bedöms fortsätta att försvagas gentemot samtliga stora internationella valutor under första halvåret 2020 för att därefter förstärkas något under hösten. Såväl de svenska hushållen som de svenska företagens optimism kring ekonomin har successivt försämrats under det senaste året och nivån på de så kallade konfidensindikatorerna ligger under än det historiska snittet.

Hotellens bedömning av efterfrågan för första kvartalet 2020 är dock positiv. Det är betydligt fler hotell som bedömer att efterfrågan kommer att öka jämfört med andelen som bedömer att efterfrågan kommer att minska, se diagram 11. Skillnaden mellan andelarna, det så kallade nettotalet, ligger på en relativt hög nivå i ett historiskt perspektiv även om det sjunkit något de senaste kvartalen.

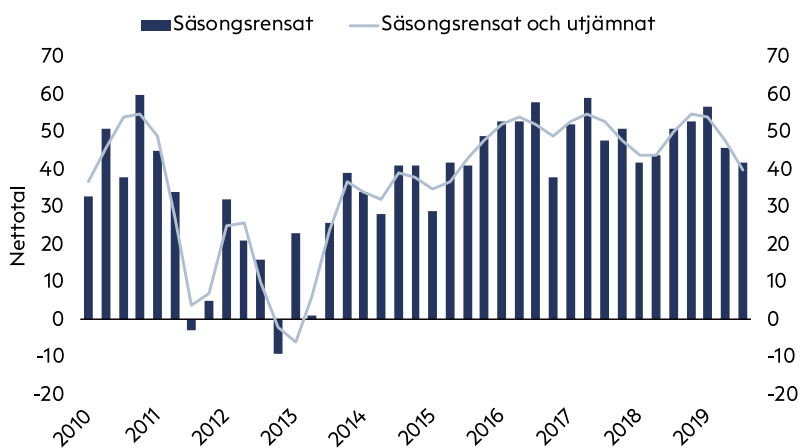


Diagram 11
Hotellföretagens förväntningar på efterfrågan på 6 månaders sikt perioden
2010-3:e kv 2019.
Källa: Annordia/Konjunkturinstitutet

Kopplingen mellan den ekonomiska aktiviteten i ekonomin och efterfrågan på hotellrum från affärs- och konferensgäster är stark. En tillväxt i BNP på cirka en procent indikerar i stort sett oförändrad efterfrågan på hotellrum från affärs- och konferensgäster under 2020.

Fortsatt svag svensk krona och låga räntor i kombination med god tillväxt i den privata konsumtionen pekar på en fortsatt stabil tillväxt i efterfrågan på hotellrum från privatsegmentet på runt fyra procent. Sammantaget betyder det att vi bedömer att belagda hotellrum totalt sett ökar med cirka två procent under 2020.

Tillväxten i belagda rum i kombination med att kapacitetsutvecklingen på hotellmarknaden bedöms öka med cirka två procent ligger beläggingsgraden kvar på samma nivå som 2019. Den genomsnittliga logiintäkten per belagt rum bedöms mot bakgrund av den höga beläggingsgraden och en normal prisökningstakt i ekonomin att öka med runt två procent. Oförändrad beläggingsgrad i kombination med en ökning av den genomsnittliga logiomsättningen per belagt hotellrum kommer att höja RevPAR med cirka 2 procent. I tabell 1 sammanfattas prognosen för den svenska hotellmarknaden för 2020.

PROGNOS NYCKELTAL 2020 PÅ DEN SVENSKA HOTELLMARKNADEN

	DISPONIBLA RUM/DAG	BELAGDA RUM/DAG	BELÄGGNINGSGRAD	ARR, KR	REVPAR, KR
2019	119 558	69 882	58,5%	1 032	603
2020	121 949	71 279	58,5%	1 052	615
%-UTVECKLING	2%	2%	0%	2%	2%