

HOTEL MARKET UPDATE

KONJUNKTUR & TRENDER PÅ DEN NORDISKA HOTELLMARKNADEN

Jan/20



*Varsågod, nu har
vi plockat ut de
senaste siffrorna.*

MAKROINDIKATORER I SVERIGE 2

ÖVERGRIPANDE OM DEN SVENSKA HOTELLMARKNADEN 3

UTVECKLINGEN I SVERIGES 25 STÖRSTA HOTELLKOMMUNER 4

NORDISK HOTELLMARKNAD - LÄNDERNA OCH HUVUDSTÄDERNA 7


Annördia
HOSPITALITY CONSULTING

HOTEL MARKET UPDATE

Välkommen till Annordias månatliga marknadsbrev Hotel Market Update. Här hittar du viktig och aktuell statistisk information om den svenska och nordiska hotellmarknaden.

Annordia har utfört ett stort antal utredningar där vi analyserat alla tänkbara aspekter av hotell och besöksnäringen. Över tid har vi byggt upp omfattande databaser med marknadsinformation för att stötta vår rådgivningsverksamhet. Vi har därför en unik inblick i marknaden som vi gärna delar med oss av och som vi hoppas kan hjälpa dig med intresse i hotellbranschen.

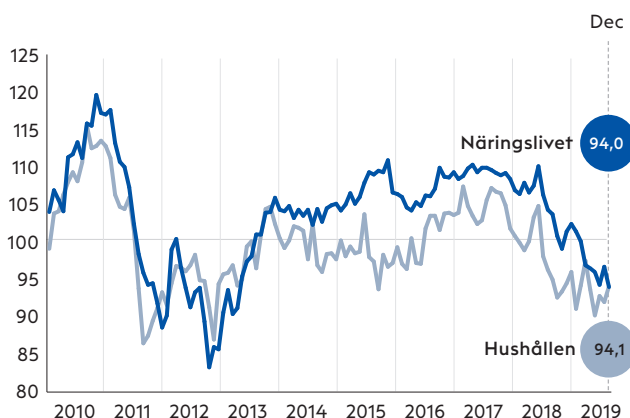
MÅNADENS NEDSLAG

Vi ser en stark tillväxt på den svenska hotellmarknaden i november samtidigt som hotellföretagens förväntningar på efterfrågan steg i december.

- Konfidensindikatorn för de svenska företagen sjönk något i november och ligger långt under det historiska snittet, se konfidensindikatorerna, sid 2.
- Hotellföretagens optimism avseende efterfrågan på några månaders sikt steg i december för första gången sedan sommaren 2019, se hotellföretagens förväntningar, sid 3.
- Helsingborg hade en mycket stark hotellmånad i november. Belagda hotellrum ökade med nästan 13 procent och RevPAR ökade med hela 20 procent. Orsaken var att Helsingborg arrangerade EM i curling, se tabell för november månad, sid 4.
- Belagda hotellrum fortsatte att öka snabbt i Malmö i november. Tillväxten det senaste halvåret jämfört med motsvarande period 2018 är drygt 11 procent, motsvarande 75 000 fler belagda rum.
- Enligt hotellens egen rapportering har privatsegmentet stått för hela tillväxten i belagda hotellrum under året till och med november på den svenska hotellmarknaden. Snart kommer privatsegmentet att stå för en majoritet av belagda rum, se sid 3.
- Belagda hotellrum i Oslo ökade med 43 000 i november jämfört med november 2018. Trots den snabba tillväxten sjönk belägningsgraden något och snittpriset låg 7 procent lägre än motsvarande månad 2018, se tabell månad sid 7.

MAKROINDIKATORER I SVERIGE

Stämningläget hos de svenska hushållen förbättrades något under december men ligger fortfarande på en nivå långt under det historiska medelvärdet. Till skillnad från hushållens konfidensindikator så föll näringslivets något under december och ligger också under det historiska medelvärdet.

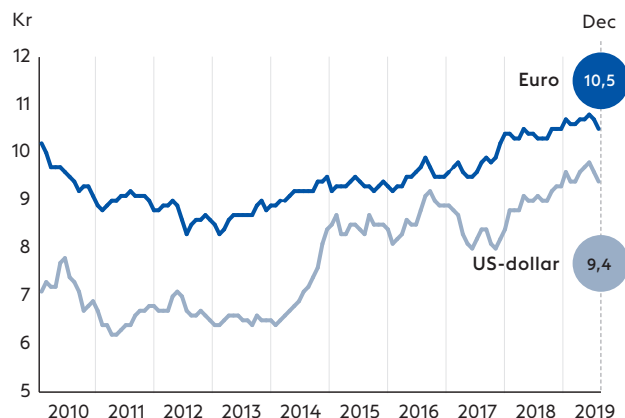


Konfidensindikatorer för näringslivet och hushållen i Sverige, f.o.m. december.

Källa: Konjunkturinstitutet

Konfidensindikatorer är ett sammantaget mått på de övergripande uppfattningarna och förväntningarna hos näringslivet och hushållen.

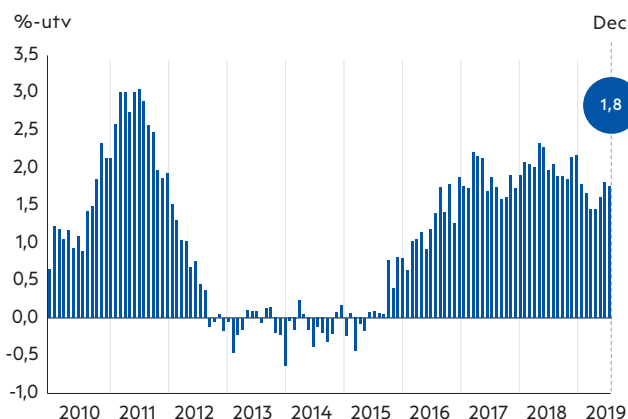
Den svenska kronans värde fortsatte att stiga mot såväl Euro som US-dollar under december. Värdet mot det brittiska pundet var oförändrat i december medan värdet mot den norska kronan steg.



Den svenska kronans utveckling mot Euro och US-dollar, f.o.m. december.

Källa: Riksbanken

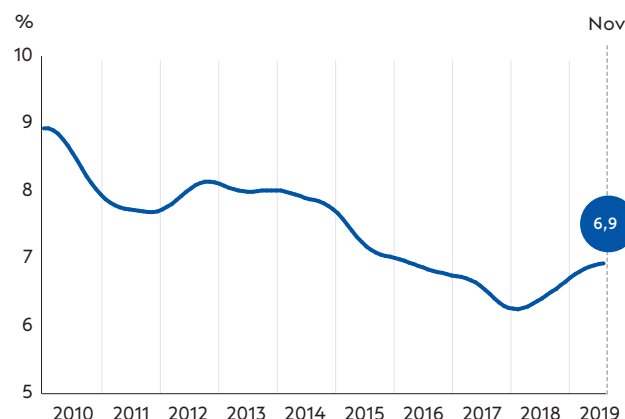
Inflationstakten låg i december på 1,8 procent jämfört med december 2018. Ökningstakten jämfört med motsvarande månad föregående år har ökat sedan slutet på sommaren.



Inflationstakten (KPI) i den svenska ekonomin, f.o.m. december

Källa: SCB

Den justerade arbetslösheten enligt trend låg kvar på 6,9 procent i november. Jämfört med motsvarande månad 2018 har arbetslösheten ökat med 0,4 procentenheter från 6,5 procent.



Arbetslösheten (trend) i procent på den svenska arbetsmarknaden, f.o.m. november.

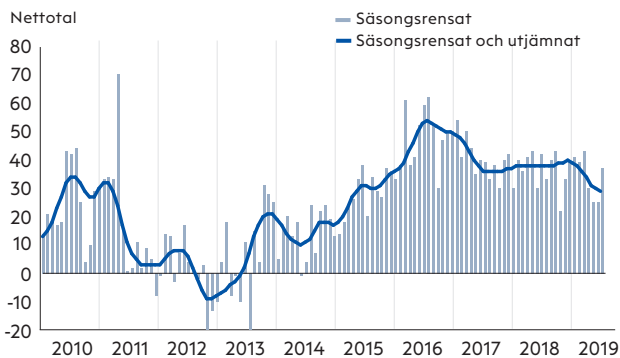
Källa: AKU (SCB)

6,9%

SÅ HÖG VAR ARBETSLÖSHETEN I NOVEMBER

ÖVERGRIPANDE OM DEN SVENSKA HOTELLMARKNADEN

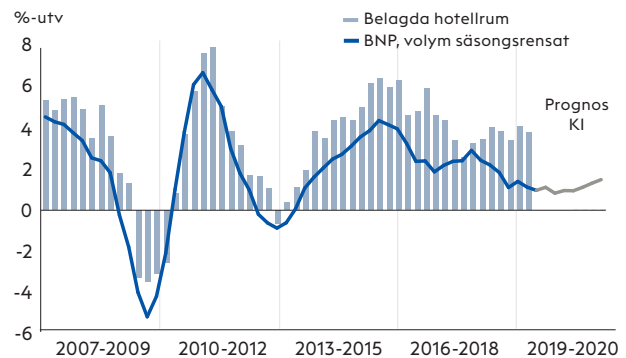
Hotellföretagens optimism ökade under december för första gången sedan slutet av sommaren avseende efterfrågan på deras tjänster på tre månaders sikt. Trenden fortsatte trots det nedåt men ligger på en hög nivå historiskt.



De svenska hotellföretagens förväntningar på efterfrågan på deras tjänster på 3-månaders sikt, t.o.m. december.

Källa: Konjunkturinstitutet
Nettotal: Se definitioner på sidan 8

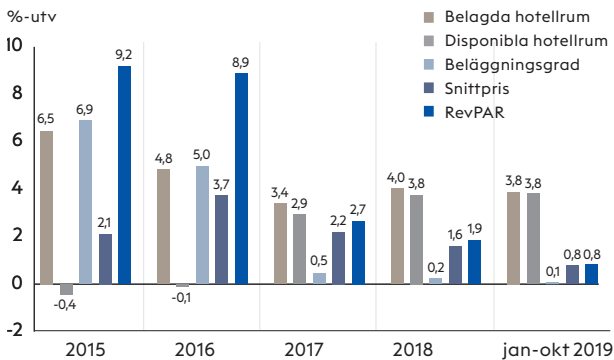
Efterfrågan på hotellrum följer normalt den allmänna konjunkturen. Kopplingen mellan belagda hotellrum och BNP har dock minskat något i takt med privatmarknadens ökande betydelse.



Utveckling av belagda hotellrum och BNP (volym) i Sverige, 4-kvartal rullande medelvärden.

Källa: Tillväxtverket/SCB & Konjunkturinstitutet

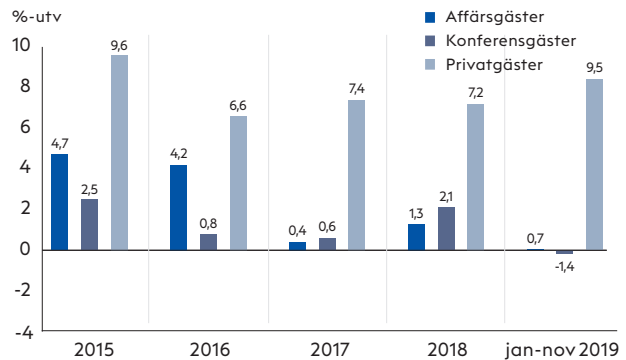
Belagda hotellrum ökade med fyra procent under november på den svenska hotellmarknaden. Sett över hela året är tillväxten ungefär densamma. RevPAR har ökat med en knapp procent under perioden januari till november.



Utveckling av viktiga hotellparametrar på den svenska hotellmarknaden, jämfört med föregående år, t.o.m. november.

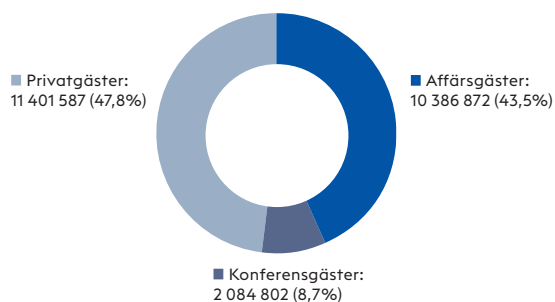
Källa: Tillväxtverket/SCB

Hela tillväxten i belagda hotellrum kom från privatgästerna i november. Privatsegmentet har under perioden januari till och med november stått för över 100 procent av ökningen av belagda hotellrum.



Procentuell utveckling av belagda hotellrum av olika kundgrupper på den svenska hotellmarknaden jämfört med föregående år, t.o.m. november.

Källa: Tillväxtverket/SCB



Privatgästerna har belagt nästan 11,5 miljoner hotellrum under årets första elva månader. Det motsvarar 48 procent av det totala antalet belagda rum.

Fördelning av belagda hotellrum mellan olika kundgrupper på den svenska hotellmarknaden, jan-nov 2019.

Källa: Tillväxtverket/SCB

UTVECKLINGEN I SVERIGES 25 STÖRSTA HOTELLKOMMUNER

MÅNAD NOVEMBER

	BELAGDA RUM			BELÄGGNINGSGRAD			SNITTPRIS			REVPAR		
	2019	2018		2019	2018		2019	2018		2019	2018	
	1000-TAL		%-UTV	%	%	%-UTV	SEK	SEK	%-UTV	SEK	SEK	%-UTV
STOCKHOLM	531	513	3,4	75,5	75,2	0,4	1 250	1 218	2,6	944	916	3,0
GÖTEBORG	212	209	1,3	76,0	76,7	-0,9	1 176	1 114	5,6	894	854	4,7
MALMÖ	112	102	10,3	72,9	70,6	3,3	898	875	2,7	655	617	6,1
SIGTUNA	59	56	4,8	69,8	71,1	-1,8	1 100	1 118	-1,6	768	795	-3,3
SOLNA	46	45	2,3	72,5	74,2	-2,3	1 064	1 064	0,0	771	789	-2,3
JÖNKÖPING	36	34	7,7	65,1	59,7	9,0	1 140	1 093	4,3	742	653	13,7
HELSINGBORG	33	29	12,8	64,9	58,1	11,7	893	830	7,5	579	482	20,1
UMEÅ	37	35	5,7	64,9	61,6	5,3	836	852	-1,9	542	525	3,3
UPPSALA	33	34	-2,9	64,5	66,1	-2,5	979	1 023	-4,4	631	676	-6,7
LINKÖPING	36	34	5,9	64,4	64,0	0,5	975	961	1,4	627	615	1,9
LUND	30	29	3,0	65,2	65,0	0,2	1 049	1 015	3,3	684	660	3,6
KARLSTAD	30	29	5,8	74,9	71,7	4,4	891	916	-2,7	667	657	1,7
ÖREBRO	32	30	5,1	68,5	68,5	0,0	962	924	4,1	659	633	4,1
VÄSTERÅS	31	31	1,4	72,8	72,7	0,1	956	941	1,6	696	684	1,7
SUNDSVALL	27	25	8,8	59,2	55,2	7,1	909	877	3,6	538	485	10,9
NORRKÖPING	27	24	11,4	57,4	58,5	-1,9	943	893	5,6	541	522	3,6
LULEÅ	24	25	-3,4	71,5	75,3	-5,0	908	876	3,6	649	660	-1,6
GOTLAND	11	12	-2,9	31,6	34,0	-7,1	731	724	1,0	231	246	-6,2
NACKA	22	21	2,7	61,9	61,7	0,4	1 294	1 299	-0,4	801	802	-0,1
HALMSTAD	17	18	-1,8	53,1	54,3	-2,1	1 122	1 154	-2,7	596	626	-4,8
GÄVLE	21	20	4,8	67,8	63,1	7,5	931	906	2,7	631	572	10,5
ÖSTERSUND	20	17	13,4	70,1	64,0	9,6	932	877	6,2	653	561	16,4
VÄXJÖ	19	19	-3,6	66,7	70,0	-4,8	951	948	0,4	635	664	-4,4
KALMAR	15	15	0,9	59,4	56,6	4,8	905	898	0,8	538	508	5,7
SÖDERTÄLJE	16	15	5,6	63,7	60,7	5,0	985	924	6,7	628	561	12,0
RIKET	2 145	2 062	4,0	59,1	59,6	-0,7	1 055	1 035	1,9	624	617	1,1

De högsta utvecklingstalen på respektive variabel är markerad med grått.

Källa: Tillväxtverket/SCB

YEAR-TO-DATE JANUARI - NOVEMBER

	BELAGDA RUM			BELÄGGNINGSGRAD			SNITTPRIS			REVPAR		
	2019	2018		2019	2018		2019	2018		2019	2018	
	1000-TAL		%-UTV	%	%	%-UTV	SEK	SEK	%-UTV	SEK	SEK	%-UTV
STOCKHOLM	5 660	5 435	4,1	72,9	72,2	0,9	1 240	1 233	0,6	904	890	1,5
GÖTEBORG	2 273	2 246	1,2	73,7	73,1	0,9	1 114	1 099	1,3	821	803	2,2
MALMÖ	1 196	1 117	7,1	70,8	70,0	1,1	855	846	1,1	606	593	2,2
SIGTUNA	625	620	0,9	69,0	70,6	-2,3	1 051	1 073	-2,1	725	758	-4,3
SOLNA	479	452	6,0	68,8	70,4	-2,2	986	993	-0,7	678	699	-2,9
JÖNKÖPING	400	382	4,7	63,1	59,4	6,1	919	920	-0,1	579	547	6,0
HELSINGBORG	370	377	-1,7	65,7	67,8	-3,1	889	879	1,2	585	596	-2,0
UMEÅ	394	365	7,8	61,9	59,9	3,3	820	826	-0,8	507	495	2,5
UPPSALA	344	346	-0,4	61,2	63,0	-2,7	956	953	0,3	585	600	-2,4
LINKÖPING	368	339	8,4	60,2	58,7	2,5	877	920	-4,7	528	541	-2,3
LUND	326	323	1,0	63,5	65,1	-2,5	969	932	4,0	616	607	1,4
KARLSTAD	322	316	2,0	71,7	73,7	-2,7	848	859	-1,3	608	633	-4,0
ÖREBRO	337	315	7,1	67,2	66,7	0,8	916	891	2,8	615	594	3,5
VÄSTERÅS	317	298	6,1	66,6	68,0	-2,1	979	970	0,9	652	659	-1,2
SUNDSVALL	285	281	1,2	56,7	56,7	0,1	885	873	1,4	502	495	1,4
NORRKÖPING	290	279	3,8	57,6	57,9	-0,5	1 024	968	5,8	590	561	5,3
LULEÅ	243	239	1,6	65,6	65,2	0,7	872	848	2,9	572	553	3,5
GOTLAND	256	246	3,8	53,7	52,3	2,7	1 091	1 110	-1,7	586	580	1,0
NACKA	222	219	1,2	59,7	59,0	1,1	1 222	1 285	-4,9	729	758	-3,8
HALMSTAD	211	211	-0,2	58,0	60,1	-3,5	1 206	1 195	0,9	699	718	-2,7
GÄVLE	219	204	7,2	64,1	61,4	4,3	924	896	3,1	592	550	7,6
ÖSTERSUND	202	188	7,6	66,3	63,0	5,2	947	896	5,7	628	565	11,2
VÄXJÖ	189	185	2,2	60,2	61,0	-1,3	901	885	1,8	543	540	0,5
KALMAR	191	185	3,0	64,9	62,5	3,9	956	933	2,4	621	583	6,4
SÖDERTÄLJE	163	163	0,2	59,8	60,4	-1,0	930	892	4,3	556	539	3,2
RIKET	23 873	22 994	3,8	59,4	59,4	0,0	1 040	1 032	0,8	619	614	0,8

De högsta utvecklingstalen på respektive variabel är markerad med grått.

Källa: Tillväxtverket/SCB

12-MÅNADERS RULLANDE DECEMBER – NOVEMBER

	BELAGDA RUM			BELÄGGNINGSGRAD			SNITTPRIS			REVPAR		
	2019	2018		2019	2018		2019	2018		2019	2018	
	1000-TAL		%-UTV	%	%	%-UTV	SEK	SEK	%-UTV	SEK	SEK	%-UTV
STOCKHOLM	6 068	5 815	4,3	71,8	71,0	1,1	1 234	1 225	0,8	887	870	1,9
GÖTEBORG	2 433	2 404	1,2	72,6	71,8	1,0	1 109	1 095	1,2	805	787	2,3
MALMÖ	1 273	1 189	7,0	69,3	68,3	1,4	852	840	1,4	591	574	2,8
SIGTUNA	669	664	0,7	68,1	69,5	-1,9	1 050	1 067	-1,6	715	741	-3,5
SOLNA	513	483	6,1	67,4	69,0	-2,3	982	989	-0,7	662	682	-2,9
JÖNKÖPING	423	406	4,3	61,4	58,2	5,6	914	915	-0,2	561	533	5,4
HELSINGBORG	394	401	-1,7	64,3	66,3	-3,0	884	876	0,9	569	581	-2,1
UMEÅ	419	391	7,2	60,7	59,2	2,6	819	828	-1,1	497	490	1,5
UPPSALA	368	370	-0,5	60,1	61,7	-2,6	952	946	0,6	572	584	-2,0
LINKÖPING	389	358	8,8	59,0	57,7	2,4	877	920	-4,7	518	530	-2,4
LUND	349	344	1,4	62,5	63,8	-2,0	966	928	4,1	604	592	2,0
KARLSTAD	343	336	2,0	70,0	72,2	-3,0	841	852	-1,3	589	615	-4,2
ÖREBRO	358	335	6,9	65,9	65,5	0,6	911	887	2,7	600	581	3,3
VÄSTERÅS	339	319	6,2	65,5	67,5	-2,9	977	964	1,3	640	651	-1,6
SUNDSVALL	305	302	1,1	55,7	56,2	-0,8	884	872	1,3	492	490	0,5
NORRKÖPING	307	296	3,6	57,0	57,0	0,0	1 014	963	5,3	578	549	5,3
LULEÅ	260	255	2,2	64,7	63,8	1,3	866	848	2,1	560	541	3,5
GOTLAND	264	256	3,3	52,2	51,2	2,0	1 080	1 099	-1,7	564	563	0,2
NACKA	237	230	3,3	58,8	57,6	2,1	1 222	1 276	-4,2	719	735	-2,3
HALMSTAD	222	222	0,1	56,7	58,6	-3,3	1 202	1 196	0,5	681	701	-2,8
GÄVLE	234	219	6,8	62,7	60,4	3,8	917	891	2,9	575	538	6,9
ÖSTERSUND	216	201	7,3	65,4	62,3	5,0	942	897	5,0	616	559	10,2
VÄXJÖ	201	198	1,7	58,9	60,4	-2,5	901	883	2,0	531	534	-0,6
KALMAR	202	196	2,9	63,0	61,0	3,2	949	927	2,4	598	566	5,7
SÖDERTÄLJE	174	172	0,9	58,6	59,3	-1,3	926	889	4,2	542	527	2,9
RIKET	25 432	24 485	3,9	58,5	58,4	0,1	1 038	1 029	0,9	607	601	0,9

De högsta utvecklingstalen på respektive variabel är markerad med grått.

Källa: Tillväxtverket/SCB

NORDISK HOTELLMARKNAD - LÄNDERNA OCH HUVUDSTÄDERNA

MÅNAD NOVEMBER

	BELAGDA RUM			BELÄGGNINGSGRAD			SNITTPRIS			REVPAR		
	2019	2018		2019	2018		2019	2018		2019	2018	
	1000-TAL		%-UTV	%	%	%-UTV	SEK	SEK	%-UTV*	SEK	SEK	%-UTV*
SVERIGE	2 145	2 062	4,0	59,1	59,6	-0,7	1 055	1 035	1,9	624	617	1,1
DANMARK	911	896	1,7	62,0	64,0	-3,1	IU	IU	IU	IU	IU	IU
FINLAND	914	880	3,9	56,3	54,9	2,6	1 084	991	5,8	610	544	8,5
NORGE	1 336	1 258	6,2	54,1	53,3	1,5	1 029	1 042	0,2	557	556	1,7
STOCKHOLM	531	513	3,4	75,5	75,2	0,4	1 250	1 218	2,6	944	916	3,0
KÖPENHAMN	422	407	3,4	75,0	78,0	-3,8	IU	IU	IU	IU	IU	IU
HELSINGFORS	245	227	7,6	78,5	80,3	-2,2	1 316	1 187	7,2	1 033	953	4,8
OSLO	312	269	16,0	71,1	72,1	-1,4	1 084	1 180	-6,8	771	851	-8,1

Källa: Tillväxtverket/SCB, Statistik Centralbyrå Norge, Danmark statistik, Statistikcentral Finland

*Utvecklingen avser snittpriser och RevPAR i nationell valuta

YEAR-TO-DATE JANUARI - NOVEMBER

	BELAGDA RUM			BELÄGGNINGSGRAD			SNITTPRIS			REVPAR		
	2019	2018		2019	2018		2019	2018		2019	2018	
	1000-TAL		%-UTV	%	%	%-UTV	SEK	SEK	%-UTV*	SEK	SEK	%-UTV*
SVERIGE	23 873	22 994	3,8	59,4	59,4	0,0	1 040	1 032	0,8	619	614	0,8
DANMARK	10 272	9 829	4,5	63,2	63,3	-0,1	IU	IU	IU	IU	IU	IU
FINLAND	10 291	9 888	4,1	56,6	55,7	1,6	1 045	962	4,9	592	536	6,6
NORGE	15 710	14 947	5,1	57,2	56,5	1,2	1 037	1 027	2,5	593	580	3,7
STOCKHOLM	5 660	5 435	4,1	72,9	72,2	0,9	1 240	1 233	0,6	904	890	1,5
KÖPENHAMN	4 665	4 405	5,9	77,0	78,4	-1,8	IU	IU	IU	IU	IU	IU
HELSINGFORS	2 560	2 395	6,9	75,4	76,5	-1,4	1 232	1 102	8,1	930	843	6,6
OSLO	3 349	3 060	9,5	71,4	72,2	-1,1	1 110	1 140	-1,1	793	823	-2,2

Källa: Tillväxtverket/SCB, Statistik Centralbyrå Norge, Danmark statistik, Statistikcentral Finland

*Utvecklingen avser snittpriser och RevPAR i nationell valuta

12-MÅNADERS RULLANDE DECEMBER- NOVEMBER

	BELAGDA RUM			BELÄGGNINGSGRAD			SNITTPRIS			REVPAR		
	2019	2018		2019	2018		2019	2018		2019	2018	
	1000-TAL		%-UTV	%	%	%-UTV	SEK	SEK	%-UTV*	SEK	SEK	%-UTV*
SVERIGE	25 432	24 485	3,9	58,5	58,4	0,1	1 038	1 029	0,9	607	601	0,9
DANMARK	10 921	10 447	4,5	61,9	62,0	-0,1	IU	IU	IU	IU	IU	IU
FINLAND	11 132	10 694	4,1	56,1	55,3	1,5	1 053	969	5,0	591	536	6,5
NORGE	16 548	15 790	4,8	56,0	55,3	1,3	1 035	1 025	2,5	579	567	3,8
STOCKHOLM	6 068	5 815	4,3	71,8	71,0	1,1	1 234	1 225	0,8	887	870	1,9
KÖPENHAMN	5 020	4 727	6,2	76,1	77,4	-1,7	IU	IU	IU	IU	IU	IU
HELSINGFORS	2 759	2 589	6,6	74,9	75,6	-1,0	1 231	1 100	8,2	922	832	7,1
OSLO	3 542	3 269	8,4	70,6	71,1	-0,7	1 108	1 134	-0,8	782	806	-1,5

Källa: Tillväxtverket/SCB, Statistik Centralbyrå Norge, Danmark statistik, Statistikcentral Finland

*Utvecklingen avser snittpriser och RevPAR i nationell valuta

DEFINITIONER

Nettotal: Nettotal är skillnaden mellan hotell som har svarat positiva respektive negativa förväntningar avseende efterfrågan på hotellets tjänster. Ett värde över noll betyder en större andel med positiva förväntningar än andel med negativa förväntningar och tvärtom.

Beläggingsgrad: Belagda hotellrum/Disponibla hotellrum.

Snittpris: Logiomsättning/Belagda hotellrum.

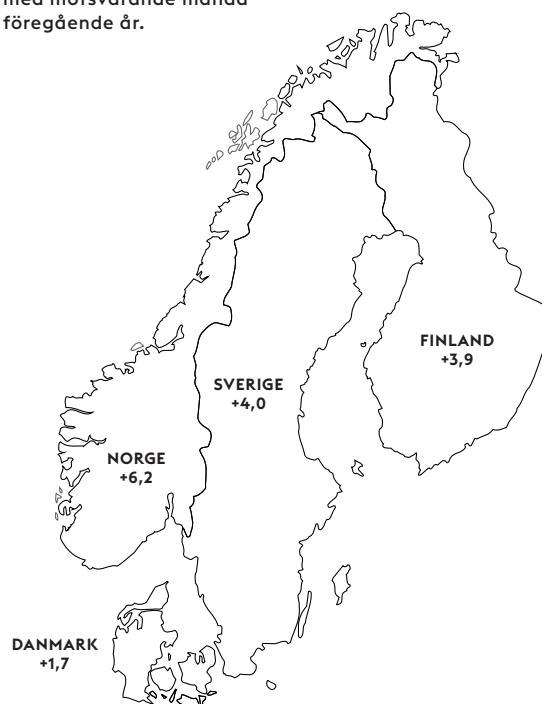
RevPAR: Beläggingsgrad x Snittpris.

IU: Ingen uppgift.

+5,8%
SÅ MYCKET STEG
SNITTPRISET PÅ HOTELL I
FINLAND I NOVEMBER

BELAGDA HOTELLRUM I NORDEN I NOVEMBER

%-utveckling jämfört med motsvarande månad föregående år.



Det var passionen för hotell som startade Annordia. 25 år senare är vi stolta över att räknas som en av Nordens ledande rådgivningsbyråer för investeringar i och utveckling av hotellfastigheter. Som fullservicebyrå hjälper vi våra uppdragsgivare under investeringscykelns alla faser. Från marknadsanalys och konceptutveckling, till hyresbedömning, operatörsupphandling samt försäljning. Kontakta oss gärna om du vill veta mer.

KONTAKT

Hans Åke Petersson
CEO & Partner
hansake.petersson@annordia.com
+46 70 699 37 51

Björn Arnek
Chief Economist
bjorn.arnek@annordia.com
+46 76 315 84 41



*Vi plockar ut fler siffror nästa månad.
Och nästa och nästa...*

Anmäl dig till våra nyhetsbrev på annordia.com
så får du HMU, Konjunkturbarometern
och annan information om hotellmarknaden
direkt till din mejlbox.