

HOTEL MARKET UPDATE

KONJUNKTUR & TRENDER PÅ DEN NORDISKA HOTELLMARKNADEN

Apr/20



*Varsågod, nu kan du ta för dig
av 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

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.

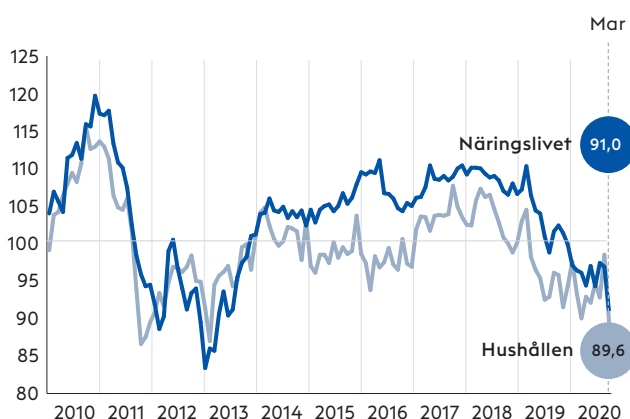
MÅNADENS NEDSLAG

Effekterna av covid-19-pandemin börjar synas tydligt på såväl kofindensindikatorer som förväntningar enligt Konjunkturinstitutets mätningar i mars. Resultaten av dessa mätningar kommer med största sannolikhet att bli än mer negativa i april eftersom de flesta data i marsmätningen kom in i början av mars, innan vidden av pandemin börjat klarna. De negativa effekterna av covid-19-pandemin kommer att bli än mer tydliga i majnumret av Hotel Market Update eftersom hotelldata för hela mars månad först då kommer att presenteras.

- Såväl de svenska hushållens som näringslivets konfidensindikator sjönk mycket kraftigt under mars till följd av covid-19-pandemin, se konfidensindikatorerna, sid 2.
- Hotellföretagens förväntningar sjönk dramatiskt under mars avseende efterfrågan på deras tjänster på tre månaders sikt till följd av covid-19-pandemin, se hotellföretagens förväntningar, sid 3.
- Belagda hotellrum ökade med 6 procent i Sverige i februari jämfört med motsvarande månad föregående år. Drygt 50 procent av ökningen kan dock tillskrivas att 2020 är ett skottår med en dag mer i februari, se tabell för januari månad, sid 4.
- Trots en ökning i belagda hotellrum i samtliga nordiska huvudstäder i februari så sjönk beläggningsgraden i alla fyra städer. I Oslo och Köpenhamn var orsaken mycket kraftiga öknningar av hotellrumskapaciteten.

MAKROINDIKATORER I SVERIGE

Såväl de svenska hushållens som näringslivets konfidensindikator sjönk mycket kraftigt under mars till följd av covid-19-pandemin. Nivåerna kommer sannolikt att fortsätta falla i april då en stor del av svaren kom in tidigt i mars.

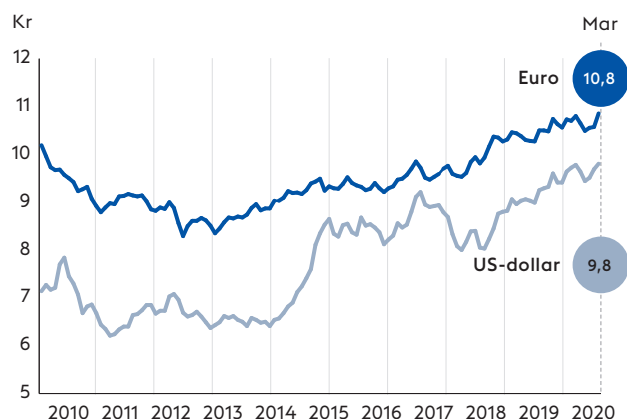


Konfidensindikatorer för näringslivet och hushållen i Sverige, f.o.m. mars.

Källa: Konjunkturinstitutet

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

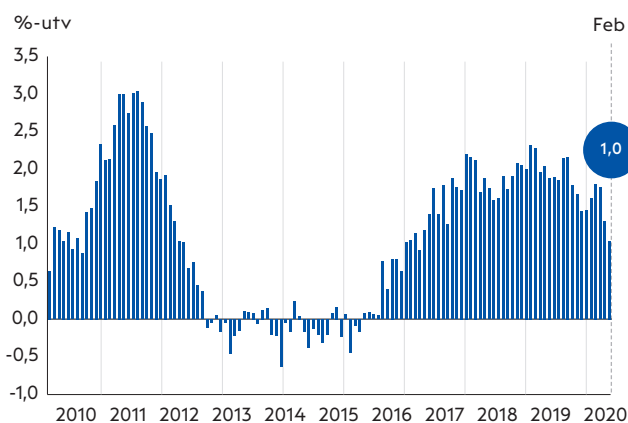
Den svenska kronans värde sjönk relativt kraftigt mot såväl US-dollar som Euro i mars. Däremot så stärktes värdet mot det brittiska pundet och inte minst mot den norska kronan.



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

Källa: Riksbanken

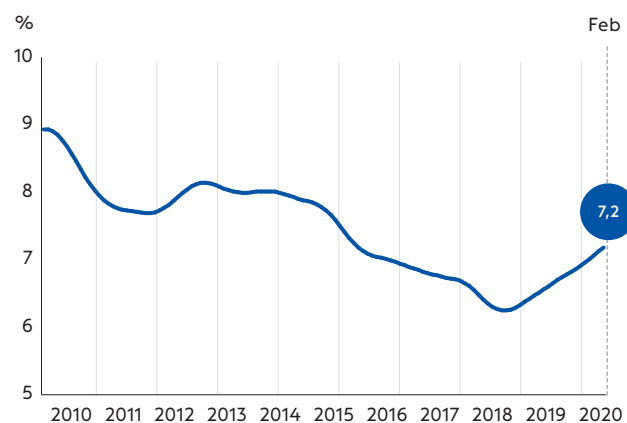
Inflationstakten sjönk ytterligare i februari och låg på 1,0 procent jämfört med februari 2019. Ökningstakten var på sin lägsta nivå någon månad sedan hösten 2016.



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

Källa: SCB

Arbetslösheten enligt trend låg på 7,2 procent i februari. Jämfört med motsvarande månad 2019 har nivån ökat med 0,6 procentenheter då den då låg på 6,6 procent.



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

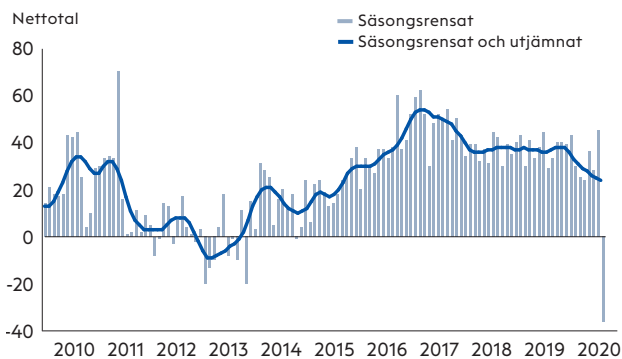
Källa: AKU (SCB)

1,0%

SÅ HÖG VAR INFLATIONEN I FEBRUARI

ÖVERGRIPANDE OM DEN SVENSKA HOTELLMARKNADEN

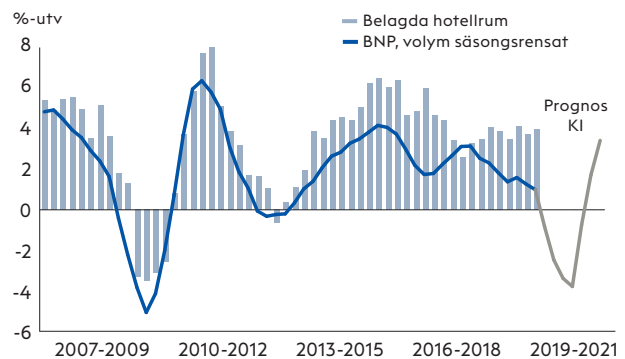
Hotellföretagens förväntan sjönk dramatiskt under mars avseende efterfrågan på deras tjänster på tre månaders sikt. Orsaken var covid-19-pandemin som kommer att påverka efterfrågan på hotellrum mycket negativt framöver.



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

Källa: Konjunkturinstitutet
Nettotal: Se definitioner på sidan 8

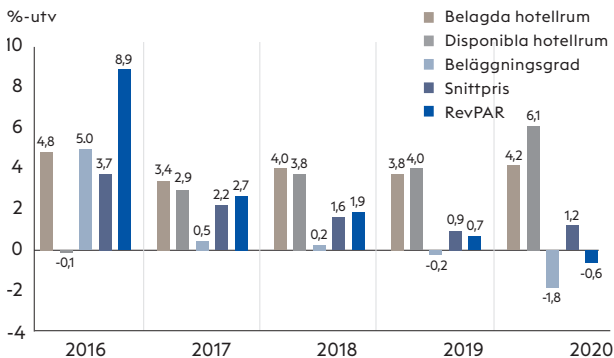
Efterfrågan på hotellrum följer normalt den allmänna konjunkturen. Kopplingen mellan belagda hotellrum och BNP har dock minskat något i takt med privatmarknadens ökande betydelse.



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

Källa: Tillväxtverket/SCB & Konjunkturinstitutet

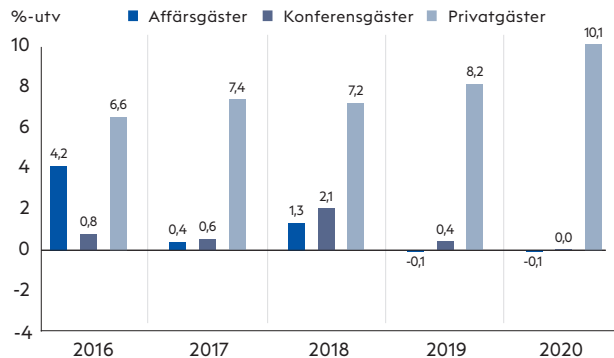
Belagda hotellrum ökade med sex procent i februari. Cirka 50 procent av ökningen kan tillskrivas att 2020 är ett skottår. Hittills i år har ökningen av belagda rum varit drygt fyra procent.



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

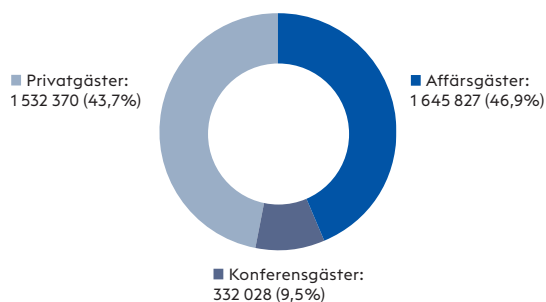
Källa: Tillväxtverket/SCB

Privatsegmentet stod för drygt 80 procent av tillväxten i belagda hotellrum i februari. Hittills under året har dock privatsegmentet stått för hela tillväxten i efterfrågan.



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

Källa: Tillväxtverket/SCB



Privatgäster har belagt drygt 1,5 miljoner hotellrum perioden januari-februari 2020. Det motsvarade 44 procent av det totala antalet belagda rum.

Fördelning av belagda hotellrum mellan olika kundgrupper på den svenska hotellmarknaden, jan-feb 2020.

Källa: Tillväxtverket/SCB

UTVECKLINGEN I SVERIGES 25 STÖRSTA HOTELLKOMMUNER

MÅNAD FEBRUARI

	BELAGDA RUM			BELÄGGNINGSGRAD			SNITTPRIS			REVPAR		
	2020	2019		2020	2019		2020	2019		2020	2019	
	1000-TAL		%-UTV	%	%	%-UTV	SEK	SEK	%-UTV	SEK	SEK	%-UTV
STOCKHOLM	409	397	3,1	60,4	61,7	-2,1	1 136	1 149	-1,1	685	708	-3,2
GÖTEBORG	161	153	4,9	60,6	59,8	1,3	997	905	10,2	604	542	11,6
MALMÖ	94	81	15,8	62,4	57,8	7,9	821	813	1,0	513	470	9,1
SIGTUNA	54	49	9,9	56,3	66,5	-15,3	1 007	1 089	-7,5	567	724	-21,7
SOLNA	35	36	-2,6	57,5	61,4	-6,3	973	965	0,8	560	593	-5,6
JÖNKÖPING	25	24	4,0	47,8	46,3	3,3	829	782	6,0	397	362	9,5
HELSINGBORG	28	23	20,3	56,1	50,2	11,8	783	776	0,9	439	389	12,8
UMEÅ	37	34	10,2	67,2	63,6	5,7	849	845	0,4	571	538	6,1
UPPSALA	26	24	6,3	52,6	51,9	1,4	893	911	-2,0	470	473	-0,6
LINKÖPING	27	25	7,6	50,3	51,1	-1,5	869	814	6,8	437	416	5,2
LUND	23	23	0,3	51,2	54,6	-6,2	945	929	1,7	484	507	-4,6
KARLSTAD	24	23	4,7	62,3	62,2	0,1	896	890	0,7	558	554	0,8
ÖREBRO	27	25	9,1	62,2	61,7	0,9	887	906	-2,1	552	559	-1,2
VÄSTERÅS	29	25	18,0	65,1	61,9	5,2	940	986	-4,7	612	610	0,3
SUNDSVALL	25	24	3,3	54,3	57,4	-5,5	893	929	-3,9	484	533	-9,2
NORRKÖPING	20	17	19,3	45,8	45,8	0,1	877	837	4,8	402	383	4,9
LULEÅ	25	24	4,2	76,5	76,6	-0,1	992	910	9,0	759	697	8,8
GOTLAND	8	9	-5,1	28,3	32,5	-13,0	652	752	-13,4	184	244	-24,7
NACKA	16	16	-2,6	45,1	49,9	-9,6	1 242	1 228	1,2	561	613	-8,5
HALMSTAD	16	13	28,7	47,4	43,0	10,3	1 108	1 119	-1,0	525	481	9,3
GÄVLE	18	18	3,8	60,5	62,8	-3,8	921	902	2,1	557	567	-1,8
ÖSTERSUND	19	17	12,0	72,5	68,1	6,5	1 000	949	5,3	724	646	12,2
VÄXJÖ	15	15	-1,4	54,7	57,4	-4,7	919	912	0,8	503	523	-3,9
KALMAR	12	13	-5,4	49,8	50,8	-1,8	841	842	-0,1	419	427	-1,9
SÖDERTÄLJE	12	11	13,3	50,3	47,8	5,0	941	904	4,0	473	433	9,3
RIKET	1 820	1 711	6,3	51,3	52,2	-1,8	1 015	1 006	0,9	520	525	-0,9

De högsta utvecklingstalen på respektive variabel är markerad med grått.

Källa: Tillväxtverket/SCB

YEAR-TO-DATE JANUARI – FEBRUARI

	BELAGDA RUM			BELÄGGNINGSGRAD			SNITTPRIS			REVPAR		
	2020	2019		2020	2019		2020	2019		2020	2019	
	1000-TAL		%-UTV	%	%	%-UTV	SEK	SEK	%-UTV	SEK	SEK	%-UTV
STOCKHOLM	793	786	0,9	56,9	58,4	-2,7	1 103	1 114	-1,0	627	651	-3,7
GÖTEBORG	337	316	6,5	61,3	58,9	4,1	1 007	909	10,7	618	535	15,3
MALMÖ	185	158	17,0	59,4	54,8	8,4	850	812	4,7	505	445	13,5
SIGTUNA	107	100	6,8	58,7	64,7	-9,3	999	1 084	-7,9	587	702	-16,4
SOLNA	69	73	-4,7	55,6	59,5	-6,5	967	959	0,8	538	571	-5,8
JÖNKÖPING	53	53	-0,4	48,6	49,0	-0,9	855	825	3,6	415	404	2,7
HELSINGBORG	52	46	13,3	50,3	46,9	7,2	799	769	4,0	402	361	11,4
UMEÅ	67	64	4,6	58,3	57,4	1,7	809	820	-1,3	472	470	0,4
UPPSALA	56	53	6,6	56,2	54,0	4,0	902	918	-1,7	507	496	2,2
LINKÖPING	52	52	-0,3	47,2	50,3	-6,2	902	857	5,2	426	432	-1,3
LUND	47	48	-2,0	50,3	53,9	-6,6	926	915	1,2	466	493	-5,5
KARLSTAD	46	45	4,2	57,3	56,4	1,6	836	823	1,5	479	464	3,1
ÖREBRO	51	49	5,6	57,3	58,1	-1,3	901	892	1,0	516	518	-0,4
VÄSTERÅS	56	49	14,8	61,4	59,2	3,7	956	981	-2,6	586	580	1,0
SUNDSVALL	47	45	4,5	49,6	50,8	-2,3	872	910	-4,2	432	462	-6,5
NORRKÖPING	36	31	14,7	42,6	42,1	1,3	876	830	5,5	373	349	6,9
LULEÅ	42	42	-1,6	63,2	65,1	-2,9	934	911	2,5	590	593	-0,5
GOTLAND	15	15	-3,7	27,9	28,7	-2,9	667	733	-9,0	186	211	-11,7
NACKA	31	32	-2,3	45,4	48,7	-6,9	1 259	1 254	0,4	571	611	-6,5
HALMSTAD	31	25	20,6	43,2	41,1	5,1	1 106	1 095	1,0	478	450	6,2
GÄVLE	36	36	0,5	57,6	60,0	-4,0	907	884	2,6	522	530	-1,5
ÖSTERSUND	34	33	0,4	61,1	63,4	-3,7	952	895	6,4	582	567	2,5
VÄXJÖ	30	30	-0,6	53,9	54,9	-1,8	927	911	1,8	500	500	0,0
KALMAR	23	24	-3,6	44,3	44,7	-0,9	834	833	0,2	370	373	-0,7
SÖDERTÄLJE	23	21	7,9	45,6	44,6	2,3	933	894	4,4	426	399	6,8
RIKET	3 510	3 370	4,2	48,6	49,5	-1,8	997	985	1,2	484	487	-0,6

De högsta utvecklingstalen på respektive variabel är markerad med grått.

Källa: Tillväxtverket/SCB

12-MÅNADERS RULLANDE MARS - FEBRUARI

	BELAGDA RUM			BELÄGGNINGSGRAD			SNITTPRIS			REVPAR		
	2020	2019		2020	2019		2020	2019		2020	2019	
	1000-TAL		%-UTV	%	%	%-UTV	SEK	SEK	%-UTV	SEK	SEK	%-UTV
STOCKHOLM	6 079	5 888	3,2	71,4	71,4	0,0	1 235	1 226	0,7	882	875	0,7
GÖTEBORG	2 456	2 404	2,2	72,8	72,0	1,2	1 123	1 091	2,9	818	785	4,2
MALMÖ	1 307	1 194	9,5	69,9	68,2	2,6	856	846	1,1	599	577	3,7
SIGTUNA	677	657	3,0	67,1	69,0	-2,8	1 032	1 073	-3,8	693	740	-6,4
SOLNA	513	494	3,9	67,4	68,9	-2,2	985	987	-0,2	663	680	-2,4
JÖNKÖPING	422	405	4,2	61,2	58,3	5,0	916	915	0,1	561	534	5,1
HELSINGBORG	401	396	1,3	64,7	65,4	-1,1	891	872	2,2	577	571	1,0
UMEÅ	422	393	7,4	60,7	58,6	3,7	817	821	-0,5	496	481	3,2
UPPSALA	372	368	1,3	60,5	61,1	-0,9	949	953	-0,5	574	582	-1,3
LINKÖPING	389	365	6,6	58,1	57,2	1,5	880	907	-2,9	511	519	-1,5
LUND	348	348	0,0	61,7	64,1	-3,7	975	935	4,2	602	599	0,4
KARLSTAD	343	335	2,6	70,0	70,4	-0,7	843	844	-0,2	589	595	-0,9
ÖREBRO	359	338	6,4	66,2	65,2	1,5	914	888	2,9	605	579	4,5
VÄSTERÅS	350	324	7,9	66,0	65,3	1,1	974	976	-0,3	642	637	0,8
SUNDSVALL	307	299	2,6	55,3	54,5	1,4	882	875	0,8	488	477	2,2
NORRKÖPING	312	292	6,6	56,2	56,6	-0,9	1 016	956	6,3	571	541	5,4
LULEÅ	258	260	-0,5	63,9	64,8	-1,3	882	849	3,9	564	550	2,5
GOTLAND	259	255	1,6	51,6	51,5	0,1	1 119	1 100	1,8	577	567	1,9
NACKA	235	235	0,1	57,8	58,3	-0,9	1 253	1 278	-1,9	724	745	-2,8
HALMSTAD	227	223	2,0	56,5	58,2	-3,0	1 200	1 193	0,6	677	694	-2,4
GÄVLE	235	223	5,0	62,4	60,9	2,4	919	896	2,6	573	546	5,0
ÖSTERSUND	220	202	8,8	65,7	62,1	5,7	952	896	6,3	625	556	12,4
VÄXJÖ	200	199	0,8	58,6	59,1	-0,8	905	889	1,8	530	526	0,9
KALMAR	201	198	1,7	63,2	60,6	4,4	950	931	2,0	600	564	6,5
SÖDERTÄLJE	175	171	2,2	58,1	57,9	0,4	941	887	6,1	546	513	6,5
RIKET	25 606	24 632	4,0	58,1	58,3	-0,3	1 040	1 031	0,9	604	601	0,6

De högsta utvecklingstalen på respektive variabel är markerad med grått.

Källa: Tillväxtverket/SCB

NORDISK HOTELLMARKNAD – LÄNDERNA OCH HUVUDSTÄDERNA

MÅNAD FEBRUARI

	BELAGDA RUM			BELÄGGNINGSGRAD			SNITTPRIS			REVPAR		
	2020	2019		2020	2019		2020	2019		2020	2019	
	1000-TAL		%-UTV	%	%	%-UTV	SEK	SEK	%-UTV*	SEK	SEK	%-UTV*
SVERIGE	1 820	1 711	6,3	51,3	52,2	-1,8	1 015	1 006	0,9	520	525	-0,9
DANMARK	667	642	4,0	47,0	49,0	-4,1	IU	IU	IU	IU	IU	IU
FINLAND	884	848	4,2	56,2	56,3	-0,2	1 107	1 041	5,5	622	586	5,4
NORGE	1 219	1 106	10,2	52,0	50,2	3,6	1 031	1 040	2,5	536	522	6,2
STOCKHOLM	409	397	3,1	60,4	61,7	-2,1	1 136	1 149	-1,1	685	708	-3,2
KÖPENHAMN	307	294	4,7	55,0	60,0	-8,3	IU	IU	IU	IU	IU	IU
HELSINGFORS	184	179	2,6	64,8	67,0	-3,3	1 116	1 063	4,3	723	712	0,9
OSLO	256	230	11,5	63,0	63,7	-1,1	971	1 013	-1,0	612	645	-2,0

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

*Utvecklingen avser snittpriser och RevPAR i nationell valuta

YEAR-TO-DATE JANUARI – FEBRUARI

	BELAGDA RUM			BELÄGGNINGSGRAD			SNITTPRIS			REVPAR		
	2020	2019		2020	2019		2020	2019		2020	2019	
	1000-TAL		%-UTV	%	%	%-UTV	SEK	SEK	%-UTV*	SEK	SEK	%-UTV*
SVERIGE	3 510	3 370	4,2	48,6	49,5	-1,8	997	985	1,2	484	487	-0,6
DANMARK	1 350	1 327	1,8	46,5	49,0	-5,1	IU	IU	IU	IU	IU	IU
FINLAND	1 748	1 684	3,8	53,8	53,0	1,4	1 103	1 019	7,4	593	541	8,9
NORGE	2 377	2 187	8,7	49,4	48,4	2,2	1 016	1 024	2,6	503	495	4,9
STOCKHOLM	793	786	0,9	56,9	58,4	-2,7	1 103	1 114	-1,0	627	651	-3,7
KÖPENHAMN	629	608	3,4	55,0	58,9	-6,7	IU	IU	IU	IU	IU	IU
HELSINGFORS	384	373	2,9	65,4	66,4	-1,6	1 111	1 048	5,2	726	696	3,6
OSLO	511	467	9,4	59,9	62,3	-3,9	969	1 018	-1,6	580	634	-5,5

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

*Utvecklingen avser snittpriser och RevPAR i nationell valuta

12-MÅNADERS RULLANDE MARS – FEBRUARI

	BELAGDA RUM			BELÄGGNINGSGRAD			SNITTPRIS			REVPAR		
	2020	2019		2020	2019		2020	2019		2020	2019	
	1000-TAL		%-UTV	%	%	%-UTV	SEK	SEK	%-UTV*	SEK	SEK	%-UTV*
SVERIGE	25 606	24 632	4,0	58,1	58,3	-0,3	1 040	1 031	0,9	604	601	0,6
DANMARK	11 021	10 547	4,5	61,3	62,1	-1,3	IU	IU	IU	IU	IU	IU
FINLAND	11 203	10 778	3,9	56,2	55,3	1,6	1 058	996	5,5	595	550	7,3
NORGE	16 822	15 822	6,3	55,9	55,3	1,1	1 029	1 037	2,5	575	573	3,7
STOCKHOLM	6 079	5 888	3,2	71,4	71,4	0,0	1 235	1 226	0,7	882	875	0,7
KÖPENHAMN	5 104	4 791	6,5	74,8	77,2	-3,1	IU	IU	IU	IU	IU	IU
HELSINGFORS	2 774	2 601	6,7	74,3	75,7	-1,9	1 224	1 132	7,3	909	857	5,3
OSLO	3 620	3 249	11,4	69,6	71,1	-2,2	1 091	1 141	-1,3	759	812	-3,4

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.

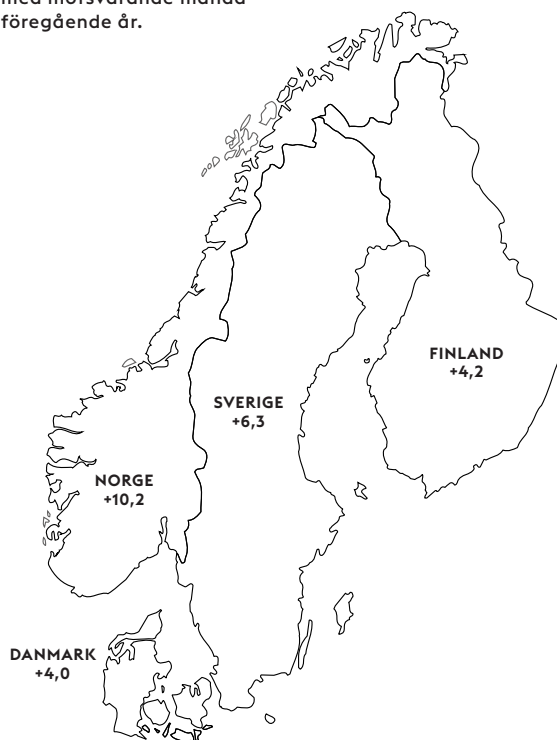
RevPAR: Beläggingsgrad x Snittpris.

IU: Ingen uppgift.

+5,5%
SÅ MYCKET STEG
SNITTPRISET PÅ HOTELL I
FINLAND I FEBRUARI 2020

BELAGDA HOTELLRUM I NORDEN I FEBRUARI

%-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 återkommer 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.