

HOTEL MARKET UPDATE

KONJUNKTUR & TRENDER PÅ DEN NORDISKA HOTELLMARKNADEN

Okt/19



*Varsågod,
här är siffrorna som piggar
upp i höstmörkret.*

MAKROINDIKATORER I SVERIGE 3
ÖVERGRIPANDE OM DEN SVENSKA HOTELLMARKNADEN 4
UTVECKLINGEN I SVERIGES 25 STÖRSTA HOTELLKOMMUNER 5
NORDISK HOTELLMARKNAD - LÄNDERNA OCH HUVUDSTÄDERNA 8

HOTEL MARKET UPDATE

Välkommen till det andra numret av Annordias månatliga marknadsbrev Hotel Market Update. Syftet med marknadsbrevet är att förmedla viktig och aktuell statistisk information om den svenska och nordiska hotellmarknaden.

Grundläggande statistisk information kan vara svår och tidskrävande att hitta och ta fram. Det är mot den bakgrunden Annordia väljer att göra detta och att presentera data på ett enkelt och lättillgängligt sätt för våra kunder och andra aktörer med intresse i hotellbranschen.

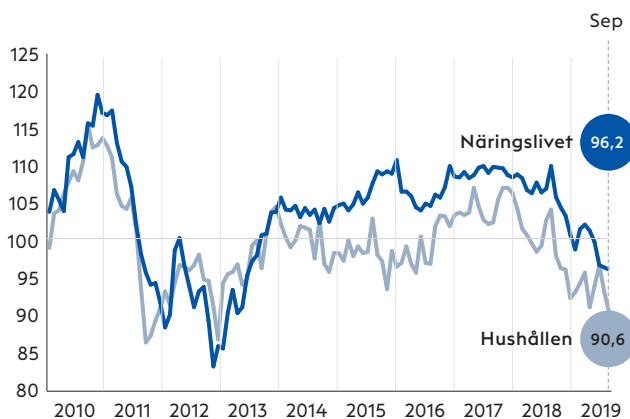
Marknadsbrevet kommer att ha följande struktur. Först redovisas utvecklingen av några variabler som ger en bra bild av utvecklingen i den svenska ekonomin på en makronivå (sidan 3). Därefter redovisas utvecklingen på den svenska hotellmarknaden på en övergripande nivå (sidan 4). Efter det redovisas utvecklingen för de viktigaste hotellvariablerna för de 25 största hotellkommunerna i Sverige. Redovisningen visar nivån och utvecklingen på variablerna för den senaste månaden, hittills under året och under de senaste tolv månaderna (sidan 5 – 7). Avslutningsvis görs samma redovisning som för de 25 kommunerna också för de nordiska länderna och de nordiska huvudstäderna (sidan 8–9).

MÅNADENS NEDSLAG

- Makroindikatorerna pekar sammantaget på att konjunkturen snabbt försvagas.
- Hushållens konfidensindikator föll i september och är på sin lägsta nivå sedan 2012.
- Arbetslösheten passerade sju procent för första gången sedan 2016.
- Trots signaler om sämre konjunktur fortsätter efterfrågan på hotellrum att öka snabbt.
- Hotellens förväntningar på efterfrågan signalerar dock en inbromsning.
- RevPAR ökade med 28 procent i Umeå under augusti. Förklaringen var tre stora mässor; Stora Nolia, Load Up North samt Elmässan.

MAKROINDIKATORER I SVERIGE

Stämningläget i september fortsatte att försämrans hos såväl näringslivet som hos hushållen och ligger allt längre under det historiska genomsnittet. Hushållens konfidensindikator föll till den lägsta nivån sedan december 2012.

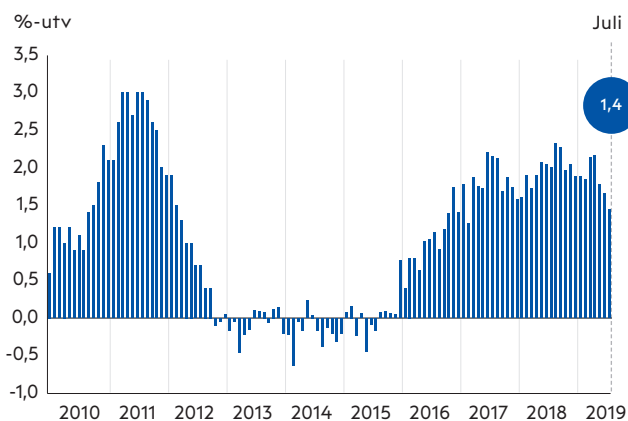


Konfidensindikatorer för näringslivet och hushållen i Sverige, f.o.m. september.

Källa: Konjunkturinstitutet

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

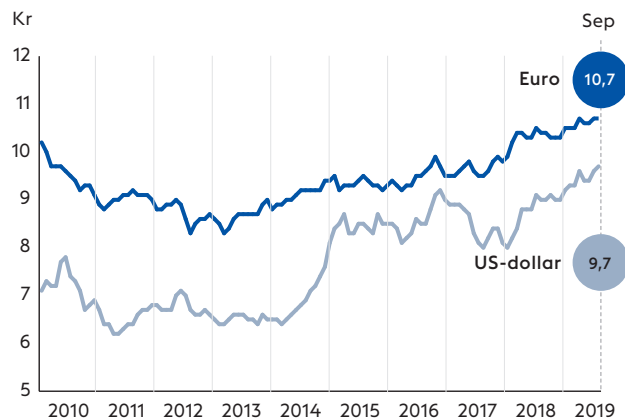
Inflationstakten låg i augusti på 1,4 procent. Det är den lägsta nivån sedan början på 2017.



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

Källa: SCB

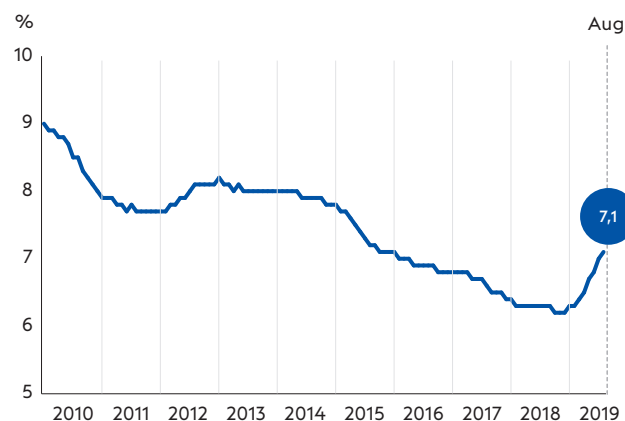
Den svenska kronans värde relativt Euro stod still under september men sjönk något mot US-dollar. Mot det brittiska pundet tappade kronan relativt kraftigt i värde under september, trots den fortsatta turbulensen kring Brexit.



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

Källa: Riksbanken

Arbetslösheten fortsatte att stiga under augusti och passerade sju procent. Arbetslösheten är nu på sin högsta nivå sedan början på 2016. Ökningen under sista året signalerar en tydlig inbromsning i tillväxten i den svenska ekonomin.



Arbetslösheten (säsongsrensad) i procent på den svenska arbetsmarknaden, f.o.m. augusti.

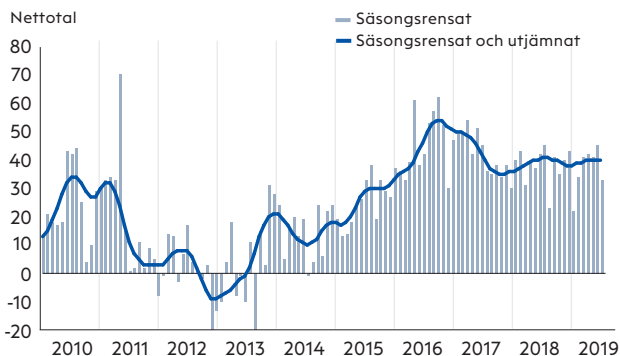
Källa: AKU (SCB)

7,1%

SÅ HÖG VAR ARBETSLÖSHETEN I AUGUSTI

ÖVERGRIPANDE OM DEN SVENSKA HOTELLMARKNADEN

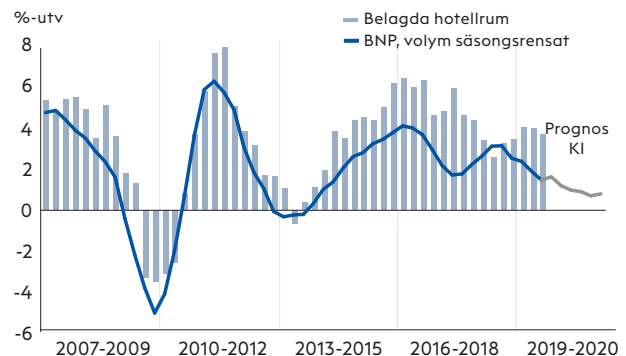
Hotellföretagens optimism dämpades under september avseende efterfrågan på deras tjänster på tre månaders sikt. Nettotalet i september var 33, vilket var en tydlig nedgång jämfört med värdet på 45 i augusti.



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

Källa: Konjunkturinstitutet
Nettotal: Se definitioner på sidan 9

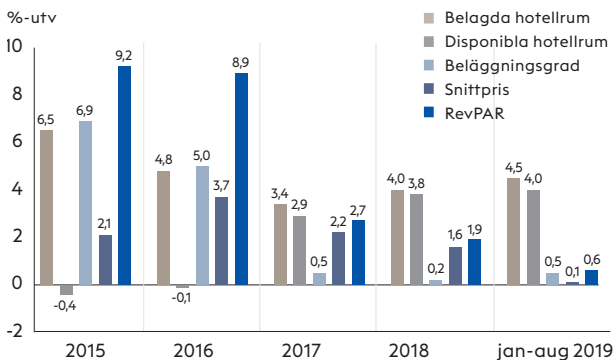
Efterfrågan på hotellrum är konjunkturkänslig. Konjunkturinstitutet har skrivit ned sin prognos för tillväxten i den svenska ekonomin nästa år, vilket pekar på lägre tillväxt i belagda hotellrum nästa år.



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

Källa: Tillväxtverket/SCB & Konjunkturinstitutet

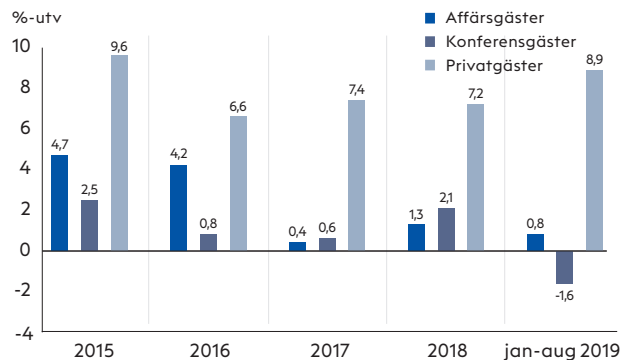
Efterfrågan i augusti ökade starkt och tillväxten i belagda rum hittills i år ligger på 4,5 procent. Belägningsgraden, snittpriset och RevPAR är svagt positiva.



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

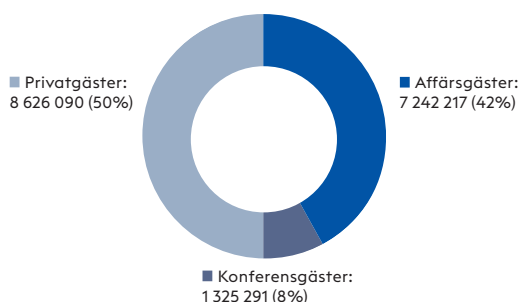
Källa: Tillväxtverket/SCB

Det är privatgästerna som fortsatt står för tillväxten i belagda hotellrum under året. Ökningen var nio procent perioden januari t.o.m. augusti. Konferensmarknaden har tappat nästan två procent.



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

Källa: Tillväxtverket/SCB



Privatgästerna har belagt 8,6 miljoner hotellrum under årets första åtta månader. Det motsvarar ganska precis hälften av det totala antalet belagda rum.

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

Källa: Tillväxtverket/SCB

UTVECKLINGEN I SVERIGES 25 STÖRSTA HOTELLKOMMUNER

MÅNAD AUGUSTI

	BELAGDA RUM			BELÄGGNINGSGRAD			SNITTPRIS			REVPAR		
	2019	2018		2019	2018		2019	2018		2019	2018	
	1000-TAL		%-UTV	%	%	%-UTV	SEK	SEK	%-UTV	SEK	SEK	%-UTV
STOCKHOLM	616	589	4,7	84,4	83,4	1,2	1 325	1 263	4,9	1 119	1 054	6,2
GÖTEBORG	232	232	-0,3	80,7	81,0	-0,4	1 094	1 063	2,9	883	862	2,5
MALMÖ	130	117	11,9	82,1	78,4	4,7	819	832	-1,6	672	652	3,0
SIGTUNA	60	57	5,3	69,8	70,4	-0,9	958	1 007	-4,8	669	709	-5,6
SOLNA	51	46	10,1	78,7	78,3	0,5	921	916	0,5	724	717	1,0
JÖNKÖPING	43	44	-3,5	71,1	73,1	-2,7	815	978	-16,7	580	715	-18,9
HELSINGBORG	41	42	-2,9	78,0	80,2	-2,7	964	1 003	-4,0	752	804	-6,5
UMEÅ	38	31	21,2	62,7	52,1	20,3	783	736	6,5	491	383	28,1
UPPSALA	32	30	4,1	61,2	61,1	0,0	885	883	0,2	541	540	0,2
LINKÖPING	37	34	9,9	64,0	60,7	5,4	830	836	-0,8	531	508	4,6
LUND	32	32	0,1	66,5	68,9	-3,5	901	860	4,8	599	592	1,1
KARLSTAD	34	34	1,0	81,0	83,3	-2,8	860	868	-0,9	696	723	-3,7
ÖREBRO	36	32	12,8	75,0	72,4	3,7	883	828	6,6	662	599	10,5
VÄSTERÅS	30	26	14,5	68,4	63,8	7,3	904	944	-4,3	619	602	2,8
SUNDSVALL	28	27	4,3	58,4	56,9	2,6	832	812	2,5	486	462	5,2
NORRKÖPING	32	31	5,5	65,1	65,7	-1,0	1 184	1 056	12,2	771	694	11,1
LULEÅ	21	23	-8,8	60,2	65,8	-8,5	746	752	-0,7	449	495	-9,1
GOTLAND	44	42	3,3	73,1	74,1	-1,4	1 267	1 303	-2,8	926	966	-4,2
NACKA	23	23	1,3	68,5	69,3	-1,2	1 230	1 295	-5,0	843	898	-6,2
HALMSTAD	23	23	1,3	68,5	69,3	-1,2	1 230	1 295	-5,0	843	898	-6,2
GÄVLE	22	20	6,3	66,3	62,3	6,5	882	876	0,6	585	546	7,2
ÖSTERSUND	20	18	12,6	70,4	65,6	7,3	903	917	-1,6	635	602	5,6
VÄXJÖ	18	19	-3,1	62,9	65,7	-4,3	814	836	-2,6	512	549	-6,8
KALMAR	22	22	0,2	82,5	78,6	4,9	1 133	1 093	3,7	935	860	8,8
SÖDERTÄLJE	17	16	8,3	67,1	62,5	7,3	875	814	7,6	587	508	15,5
RIKET	2 613	2 480	5,3	67,5	67,2	0,5	1 053	1 037	1,6	711	697	2,0

De högsta utvecklingstalen på respektive variabel är markerad med grått.

Källa: Tillväxtverket/SCB

YEAR-TO-DATE JANUARI - AUGUSTI

	BELAGDA RUM			BELÄGGNINGSGRAD			SNITTPRIS			REVPAR		
	2019	2018		2019	2018		2019	2018		2019	2018	
	1000-TAL		%-UTV	%	%	%-UTV	SEK	SEK	%-UTV	SEK	SEK	%-UTV
STOCKHOLM	4 027	3 841	4,8	71,2	70,4	1,2	1 205	1 223	-1,5	858	860	-0,3
GÖTEBORG	1 626	1 609	1,0	72,7	71,7	1,3	1 100	1 091	0,9	799	782	2,2
MALMÖ	850	800	6,3	69,5	69,1	0,5	830	829	0,1	577	573	0,6
SIGTUNA	440	443	-0,6	67,8	69,4	-2,3	1 017	1 055	-3,6	690	732	-5,8
SOLNA	339	317	7,0	67,0	68,2	-1,8	947	968	-2,1	635	660	-3,8
JÖNKÖPING	286	273	4,8	62,0	58,3	6,2	861	874	-1,5	533	510	4,6
HELSINGBORG	267	279	-4,1	65,4	69,1	-5,4	892	888	0,4	584	614	-5,0
UMEÅ	279	251	11,0	60,4	57,6	4,9	805	805	0,0	486	463	4,9
UPPSALA	241	239	0,5	59,0	60,9	-3,2	931	915	1,7	549	557	-1,5
LINKÖPING	258	235	9,7	58,6	56,7	3,4	848	901	-5,9	497	511	-2,7
LUND	229	228	0,4	61,6	63,4	-2,9	929	901	3,1	572	571	0,1
KARLSTAD	231	225	2,7	70,8	72,9	-2,8	828	844	-1,8	587	615	-4,5
ÖREBRO	239	219	9,1	65,8	64,5	2,1	896	858	4,4	590	554	6,6
VÄSTERÅS	221	207	6,7	64,3	66,4	-3,2	969	959	1,1	623	637	-2,1
SUNDSVALL	201	203	-0,7	55,6	56,7	-1,9	878	866	1,4	488	491	-0,6
NORRKÖPING	209	201	4,0	58,1	57,2	1,5	1 042	986	5,7	605	564	7,3
LULEÅ	175	165	5,7	65,3	62,0	5,2	867	833	4,0	566	517	9,5
GOTLAND	201	195	3,2	57,3	54,9	4,4	1 147	1 171	-2,0	657	643	2,3
NACKA	153	154	-0,4	57,6	57,8	-0,4	1 221	1 273	-4,1	703	736	-4,5
HALMSTAD	154	156	-1,3	58,3	61,3	-4,9	1 226	1 216	0,8	714	745	-4,1
GÄVLE	155	141	10,0	62,3	59,2	5,1	914	882	3,6	569	522	9,0
ÖSTERSUND	146	138	5,7	66,3	63,7	3,9	961	904	6,3	637	576	10,5
VÄXJÖ	132	128	2,9	57,7	58,6	-1,5	880	859	2,4	507	503	0,8
KALMAR	139	133	4,2	64,5	62,0	3,9	974	946	3,0	628	587	7,0
SÖDERTÄLJE	115	116	-1,0	58,2	59,7	-2,6	881	874	0,8	512	522	-1,8
RIKET	17 194	16 450	4,5	58,9	58,6	0,5	1 026	1 025	0,1	604	600	0,6

De högsta utvecklingstalen på respektive variabel är markerad med grått.

Källa: Tillväxtverket/SCB

12-MÅNADERS RULLANDE SEPTEMBER – AUGUSTI

	BELAGDA RUM			BELÄGGNINGSGRAD			SNITTPRIS			REVPAR		
	2019	2018		2019	2018		2019	2018		2019	2018	
	1000-TAL		%-UTV	%	%	%-UTV	SEK	SEK	%-UTV	SEK	SEK	%-UTV
STOCKHOLM	6 028	5 735	5,1	71,7	70,7	1,5	1 215	1 233	-1,4	872	872	0,0
GÖTEBORG	2 423	2 400	1,0	72,6	71,4	1,7	1 102	1 087	1,4	800	776	3,1
MALMÖ	1 243	1 193	4,2	68,8	68,6	0,2	843	837	0,7	580	575	0,9
SIGTUNA	660	665	-0,7	68,5	68,5	0,0	1 046	1 060	-1,2	717	725	-1,2
SOLNA	508	475	6,9	67,9	68,6	-1,0	974	1 000	-2,6	661	686	-3,6
JÖNKÖPING	418	409	2,2	60,5	58,1	4,2	904	907	-0,3	547	527	3,8
HELSINGBORG	389	403	-3,4	63,8	66,4	-3,9	877	879	-0,2	559	583	-4,1
UMEÅ	418	380	10,0	60,7	58,7	3,4	824	835	-1,4	500	490	2,0
UPPSALA	371	365	1,7	60,3	61,0	-1,1	959	929	3,2	579	567	2,1
LINKÖPING	384	351	9,3	58,9	58,2	1,3	881	939	-6,2	519	546	-5,0
LUND	347	340	1,8	62,7	63,4	-1,2	950	918	3,5	595	582	2,2
KARLSTAD	343	332	3,4	70,4	71,4	-1,3	841	842	-0,1	592	601	-1,5
ÖREBRO	356	329	8,2	66,2	65,3	1,4	911	878	3,8	603	573	5,3
VÄSTERÅS	335	309	8,2	65,3	68,3	-4,4	975	942	3,5	636	643	-1,1
SUNDSVALL	300	303	-0,9	54,9	57,5	-4,5	881	882	-0,2	484	507	-4,7
NORRKÖPING	304	302	0,7	57,8	57,9	-0,1	1 000	979	2,1	578	566	2,0
LULEÅ	266	246	8,1	66,4	61,7	7,7	865	847	2,2	575	523	10,0
GOTLAND	261	255	2,3	52,5	51,0	3,0	1 081	1 114	-3,0	568	569	-0,1
NACKA	234	218	7,5	58,0	56,3	3,0	1 246	1 253	-0,5	723	706	2,5
HALMSTAD	220	220	0,2	56,6	59,0	-4,2	1 199	1 197	0,2	679	707	-4,0
GÄVLE	234	217	7,5	62,3	60,7	2,5	911	891	2,3	567	541	4,9
ÖSTERSUND	210	202	3,6	64,1	63,3	1,3	934	903	3,4	598	571	4,8
VÄXJÖ	201	197	1,8	59,0	60,5	-2,5	899	875	2,7	530	529	0,2
KALMAR	202	193	4,8	62,4	60,0	4,0	948	923	2,6	591	554	6,7
SÖDERTÄLJE	172	170	1,4	58,1	59,8	-2,9	895	884	1,2	520	529	-1,7
RIKET	25 296	24 263	4,3	58,6	58,3	0,5	1 030	1 028	0,2	604	599	0,8

De högsta utvecklingstalen på respektive variabel är markerad med grått.

Källa: Tillväxtverket/SCB

NORDISK HOTELLMARKNAD – LÄNDERNA OCH HUVUDSTÄDERNA

MÅNAD AUGUSTI

	BELAGDA RUM			BELÄGGNINGSGRAD			SNITTPRIS			REVPAR		
	2019	2018		2019	2018		2019	2018		2019	2018	
	1000-TAL		%-UTV	%	%	%-UTV	SEK	SEK	%-UTV*	SEK	SEK	%-UTV*
SVERIGE	2 613	2 480	5,3	67,5	67,2	0,5	1 053	1 037	1,6	711	697	2,0
DANMARK	1 153	1 107	4,1	74,0	76,0	-2,6	IU	IU	IU	IU	IU	IU
FINLAND	1 064	1 021	4,2	61,7	60,2	2,5	1 028	992	3,6	634	597	6,2
NORGE	1 858	1 761	5,5	69,2	69,1	0,1	1 087	1 080	0,6	752	746	0,7
STOCKHOLM	616	589	4,7	84,4	83,4	1,2	1 325	1 263	4,9	1 119	1 054	6,2
KÖPENHAMN	506	477	6,0	87,0	92,0	-5,4	IU	IU	IU	IU	IU	IU
HELSINGFORS	278	262	5,9	84,8	87,3	-2,9	1 235	1 205	2,5	1 047	1 052	-0,5
OSLO	374	332	12,5	83,0	85,2	-2,6	1 158	1 224	-5,5	961	1 043	-7,9

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

*Utvecklingen avser snittpriser och RevPAR i nationell valuta

YEAR-TO-DATE JANUARI – AUGUSTI

	BELAGDA RUM			BELÄGGNINGSGRAD			SNITTPRIS			REVPAR		
	2019	2018		2019	2018		2019	2018		2019	2018	
	1000-TAL		%-UTV	%	%	%-UTV	SEK	SEK	%-UTV*	SEK	SEK	%-UTV*
SVERIGE	17 194	16 450	4,5	58,9	58,6	0,5	1 026	1 025	0,1	604	600	0,6
DANMARK	7 320	6 986	4,8	62,5	62,0	0,8	IU	IU	IU	IU	IU	IU
FINLAND	7 474	7 209	3,7	56,4	55,9	0,8	1 035	1 002	3,4	584	560	4,2
NORGE	11 410	10 927	4,4	57,5	56,8	1,2	1 064	1 034	2,9	611	587	4,1
STOCKHOLM	4 027	3 841	4,8	71,2	70,4	1,2	1 205	1 223	-1,5	858	860	-0,3
KÖPENHAMN	3 304	3 125	5,7	76,1	77,2	-1,4	IU	IU	IU	IU	IU	IU
HELSINGFORS	1 813	1 703	6,5	73,9	75,0	-1,5	1 181	1 129	4,7	872	846	3,1
OSLO	2 363	2 210	6,9	70,6	71,5	-1,3	1 130	1 141	-1,0	798	816	-2,2

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

*Utvecklingen avser snittpriser och RevPAR i nationell valuta

12-MÅNADERS RULLANDE SEPTEMBER – AUGUSTI

	BELAGDA RUM			BELÄGGNINGSGRAD			SNITTPRIS			REVPAR		
	2019	2018		2019	2018		2019	2018		2019	2018	
	1000-TAL		%-UTV	%	%	%-UTV	SEK	SEK	%-UTV*	SEK	SEK	%-UTV*
SVERIGE	25 296	24 263	4,3	58,6	58,3	0,5	1 030	1 028	0,2	604	599	0,8
DANMARK	10 811	10 294	5,0	62,3	61,5	1,3	IU	IU	IU	IU	IU	IU
FINLAND	10 995	10 630	3,4	55,6	55,5	0,3	1 035	1 005	2,9	575	558	3,2
NORGE	16 267	15 814	2,9	55,8	55,7	0,2	1 055	1 035	2,0	589	576	2,2
STOCKHOLM	6 028	5 735	5,1	71,7	70,7	1,5	1 215	1 233	-1,4	872	872	0,0
KÖPENHAMN	4 939	4 605	7,2	76,6	77,2	-0,7	IU	IU	IU	IU	IU	IU
HELSINGFORS	2 704	2 576	5,0	75,0	75,1	-0,1	1 186	1 145	3,5	889	860	3,4
OSLO	3 405	3 317	2,6	70,6	72,1	-2,0	1 138	1 144	-0,5	804	825	-2,6

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.

+6,2%

SÅ MYCKET STEG
REVPAR PÅ HOTELL I
FINLAND I AUGUSTI

BELAGDA HOTELLRUM I NORDEN I AUGUSTI

%-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 bjuder på påtår 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.