

# HOTEL MARKET UPDATE

KONJUNKTUR & TRENDER PÅ DEN NORDISKA HOTELLMARKNADEN

Sep/19



*Varsågod, vi har nosat  
upp de senaste siffrorna.*

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

## VÄLKOMMEN TILL HOTEL MARKET UPDATE

*Från och med september ger Annordia ut det månatliga marknadsbrevet 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.

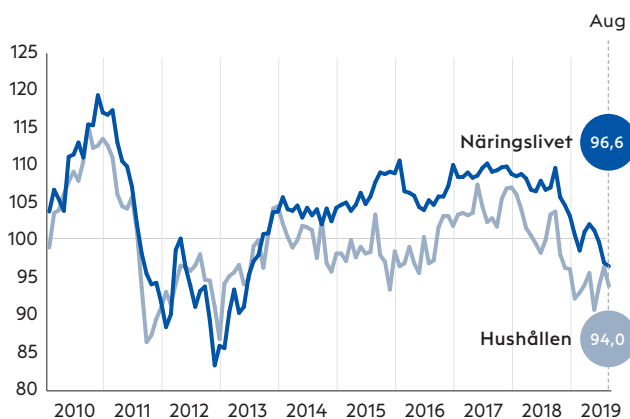
Marknadsbrevet kommer att ha följande struktur. Först redovisas utvecklingen av några variabler som ger en bra bild av utvecklingen i den svenska ekonomin på en makronivå (sidan 3). Därefter redovisas utvecklingen på den svenska hotellmarknaden på en övergripande nivå (sidan 4). Efter det redovisas utvecklingen 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

- Den svenska ekonomiska konjunkturen bromsar in och arbetslösheten har börjat stiga.
- Trots vikande konjunktur är de svenska hotellen positiva i synen på efterfrågan på kort sikt.
- Privatgästerna har stått för tillväxten av belagda hotellrum i Sverige hittills under 2019.
- Högst RevPAR-tillväxt i Gävle under juli, 32,7%. Orsaken var U-23 EM i friidrott.
- Belagda hotellrum steg med 13,5 procent i Helsingfors i juli.

## MAKROINDIKATORER I SVERIGE

Stämningläget i augusti hos såväl näringslivet som hushållen har dämpats tydligt sedan slutet av 2017 och ligger nu en bit under det historiska genomsnittet.

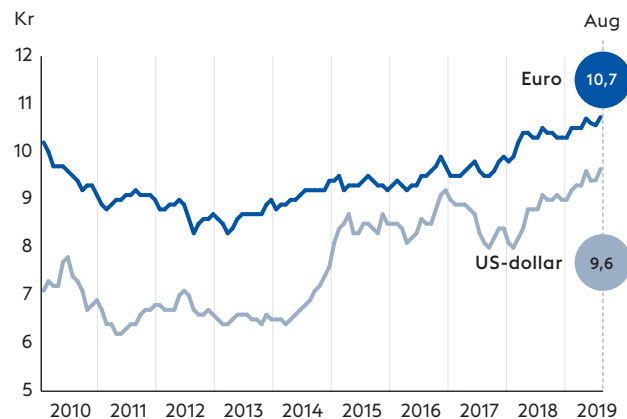


Konfidensindikatorer för näringslivet och hushållen i Sverige. 100 visar det historiska genomsnittet, t.o.m. augusti.

Källa: Konjunkturinstitutet

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

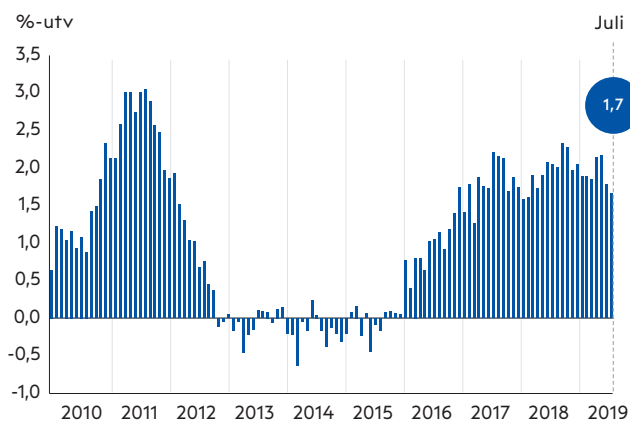
Den svenska kronans värde relativt Euro och US-dollar var fortsatt svagt i augusti. Kronans värde mot Euron har försvagats med drygt 20 procent sedan 2013 och mot US-dollarerna med drygt 30 procent.



Den svenska kronans utveckling mot Euro och US-dollar, t.o.m. augusti.

Källa: Riksbanken

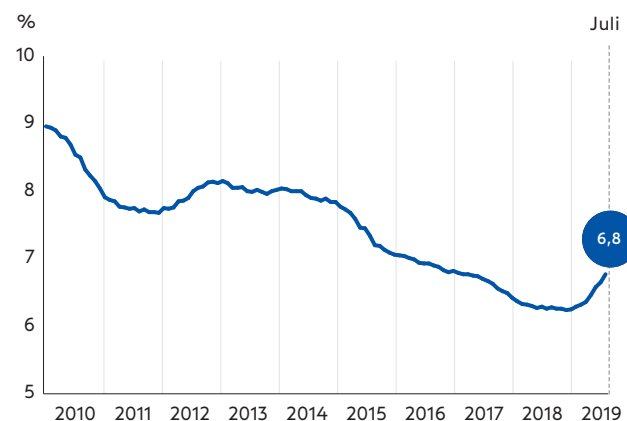
Inflationstakten, mätt som förändringen jämfört med motsvarande månad föregående år, låg i juli på 1,7 procent. Takten har sjunkit något det senaste året.



Inflationstakten (KPI) i den svenska ekonomin, t.o.m. juli.

Källa: SCB

Arbetslösheten fortsatte att stiga under juli och låg på 6,8 procent. Nivån har ökat från 6,2 procent i slutet på 2018 till nuvarande nivå.



Arbetslösheten (säsongrensad) i procent på den svenska arbetsmarknaden, t.o.m. juli.

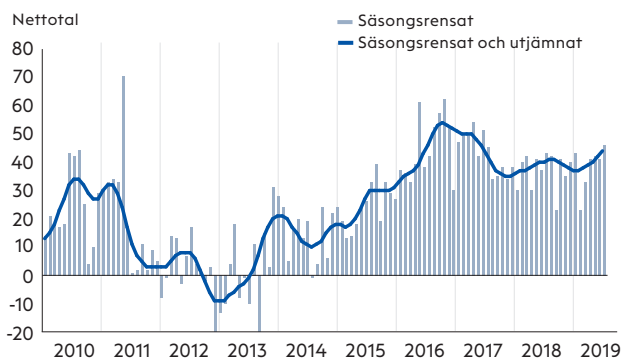
Källa: AKU (SCB)

# 6,8%

SÅ HÖG VAR ARBETSLÖSHETEN I JULI

## ÖVERGRIPANDE OM DEN SVENSKA HOTELLMARKNADEN

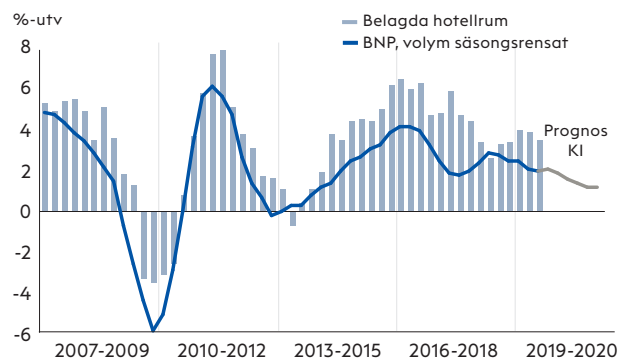
Hotellföretagen var fortsatt optimistiska om efterfrågan på deras tjänster på tre månaders sikt. Nettotalet i augusti var 46, vilket är en bra bit över det historiska snittet som ligger på 20.



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

Källa: Konjunkturinstitutet  
Nettotal: Se definitioner på sidan 9

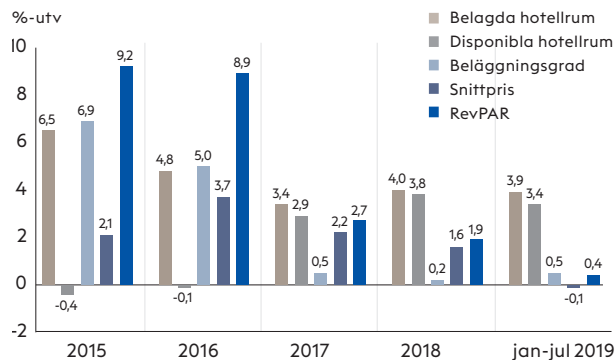
Efterfrågan på hotellrum är konjunkturkänslig. Konjunkturinstitutet har skrivit ned sin prognos för tillväxten i den svenska ekonomin nästa år, vilket pekar på lägre tillväxt i belagda hotellrum framöver.



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

Källa: Tillväxtverket/SCB & Konjunkturinstitutet

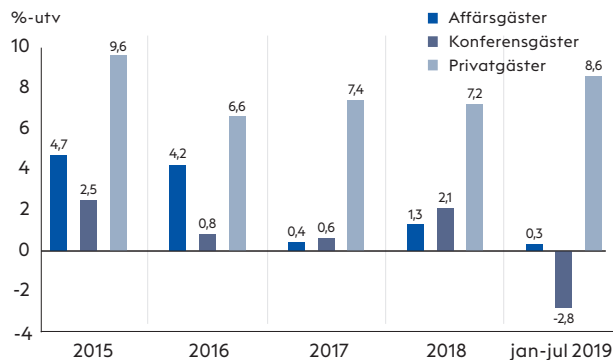
Antalet hotellrum som beläggs har ökat med fyra procent i Sverige hittills i år. Samtidigt är belägningsgraden, snittpriset och RevPAR i stort sett oförändrade.



Utveckling av viktiga hotellparametrar på den svenska hotellmarknaden.

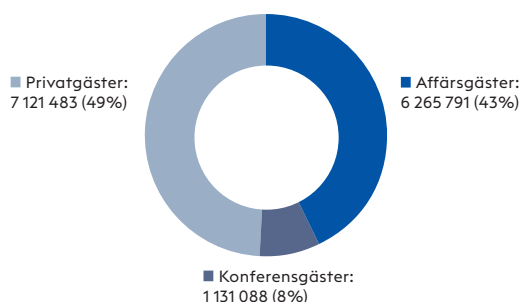
Källa: Tillväxtverket/SCB

Det är privatgästerna som har stått för tillväxten i belagda hotellrum under 2019. Ökningen var nio procent perioden januari t.o.m. juli, motsvarade en ökning på 560 000 belagda rum.



Utveckling av belagda hotellrum för olika kundgrupper på den svenska hotellmarknaden.

Källa: Tillväxtverket/SCB



I diagrammet till vänster ser vi att privatgästerna har stått för nästan 50 procent av de belagda hotellrummen under årets första sju månader. Totalt har det belagts 14,5 miljoner hotellrum.

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

Källa: Tillväxtverket/SCB

## UTVECKLINGEN I SVERIGES 25 STÖRSTA HOTELLKOMMUNER

MÅNAD JULI

	BELAGDA RUM			BELÄGGNINGSGRAD			SNITTPRIS			REVPAR		
	2019	2018		2019	2018		2019	2018		2019	2018	
	1000-TAL		%-UTV	%	%	%-UTV	SEK	SEK	%-UTV	SEK	SEK	%-UTV
STOCKHOLM	542	523	3,5	74,3	74,7	-0,5	1 026	1 049	-2,1	763	783	-2,6
GÖTEBORG	259	245	5,6	90,1	85,4	5,5	1 259	1 231	2,3	1 135	1 051	8,0
MALMÖ	137	113	21,7	86,4	76,2	13,5	754	731	3,1	652	557	17,0
SIGTUNA	46	49	-5,6	59,2	65,8	-10,0	819	825	-0,8	484	543	-10,8
SOLNA	43	41	4,2	66,8	70,0	-4,6	644	712	-9,5	430	499	-13,7
JÖNKÖPING	47	43	9,4	80,4	73,6	9,1	829	743	11,5	666	547	21,7
HELSINGBORG	47	47	-0,6	88,6	89,6	-1,1	1 019	963	5,8	904	864	4,6
UMEÅ	37	36	2,2	63,5	63,5	0,0	704	676	4,1	447	429	4,1
UPPSALA	28	26	8,3	56,0	56,5	-0,8	713	708	0,7	399	400	-0,1
LINKÖPING	35	28	25,4	60,8	51,0	19,3	776	741	4,8	472	377	25,0
LUND	32	31	3,6	67,1	67,2	-0,1	775	740	4,8	520	497	4,6
KARLSTAD	37	35	5,5	89,1	87,9	1,4	811	818	-0,9	722	719	0,4
ÖREBRO	35	31	14,1	73,8	68,1	8,4	748	713	4,9	552	485	13,8
VÄSTERÅS	25	23	7,3	58,5	56,9	2,7	856	884	-3,1	501	503	-0,5
SUNDSVALL	29	28	5,6	65,3	63,1	3,5	795	776	2,4	519	490	5,9
NORRKÖPING	40	33	21,5	79,1	69,7	13,6	1 269	1 160	9,4	1 004	808	24,2
LULEÅ	26	23	9,3	74,9	68,7	9,1	703	715	-1,7	526	491	7,3
GOTLAND	48	51	-5,3	82,1	88,1	-6,8	1 538	1 547	-0,6	1 263	1 363	-7,3
NACKA	31	29	5,5	87,0	84,1	3,4	1 444	1 403	2,9	1 256	1 180	6,4
HALMSTAD	31	29	5,5	87,0	84,1	3,4	1 444	1 403	2,9	1 256	1 180	6,4
GÄVLE	24	20	18,9	73,0	63,8	14,3	970	835	16,1	708	533	32,7
ÖSTERSUND	24	23	5,0	84,0	81,9	2,6	996	1 054	-5,5	837	864	-3,1
VÄXJÖ	17	16	1,6	58,7	56,9	3,2	696	694	0,3	409	395	3,5
KALMAR	25	24	1,5	90,8	85,6	6,0	1 197	1 138	5,2	1 087	974	11,5
SÖDERTÄLJE	17	16	4,0	71,1	68,1	4,4	681	688	-1,0	484	469	3,4
RIKET	2 619	2 437	7,5	69,7	67,7	3,0	991	982	0,9	690	664	3,9

De högsta utvecklingstalen på respektive variabel är markerad med grått.

Källa: Tillväxtverket/SCB

## YEAR-TO-DATE JANUARI – JULI

	BELAGDA RUM			BELÄGGNINGSGRAD			SNITTPRIS			REVPAR		
	2019	2018		2019	2018		2019	2018		2019	2018	
	1000-TAL		%-UTV	%	%	%-UTV	SEK	SEK	%-UTV	SEK	SEK	%-UTV
STOCKHOLM	3 404	3 253	4,7	69,2	68,4	1,1	1 192	1 215	-1,9	825	832	-0,8
GÖTEBORG	1 389	1 377	0,9	71,3	70,4	1,4	1 102	1 095	0,6	786	771	2,0
MALMÖ	720	683	5,4	67,6	67,8	-0,2	833	829	0,6	564	562	0,4
SIGTUNA	375	386	-2,8	66,7	69,3	-3,7	1 037	1 062	-2,4	692	735	-5,9
SOLNA	289	270	6,9	65,5	66,7	-1,8	954	977	-2,3	625	652	-4,1
JÖNKÖPING	243	229	6,1	60,5	56,1	7,8	870	854	1,9	527	479	9,9
HELSINGBORG	224	236	-5,0	63,3	67,5	-6,2	882	868	1,6	558	586	-4,7
UMEÅ	240	220	8,7	59,8	58,4	2,3	811	815	-0,4	485	476	1,9
UPPSALA	210	209	0,3	58,9	60,9	-3,2	940	920	2,2	554	560	-1,1
LINKÖPING	220	202	9,0	57,5	56,1	2,4	853	912	-6,4	490	512	-4,1
LUND	197	196	0,6	61,1	62,6	-2,5	931	907	2,6	569	568	0,1
KARLSTAD	197	191	3,0	69,3	71,3	-2,7	824	839	-1,9	571	598	-4,5
ÖREBRO	204	188	8,5	64,6	63,3	2,1	892	863	3,3	576	547	5,4
VÄSTERÅS	190	181	4,9	63,5	66,8	-4,9	976	961	1,6	620	642	-3,4
SUNDSVALL	172	176	-2,2	54,9	56,6	-3,0	884	875	1,1	486	495	-2,0
NORRKÖPING	177	170	4,2	57,0	55,9	2,1	1 015	974	4,2	579	544	6,3
LULEÅ	156	143	9,1	66,8	61,5	8,6	867	846	2,5	579	520	11,3
GOTLAND	156	153	2,3	54,1	51,2	5,8	1 131	1 134	-0,2	613	581	5,5
NACKA	129	130	-0,7	55,8	56,3	-0,9	1 221	1 281	-4,7	681	722	-5,6
HALMSTAD	130	133	-1,6	57,0	60,1	-5,1	1 221	1 202	1,6	696	722	-3,6
GÄVLE	133	120	10,7	61,8	58,7	5,2	917	883	3,9	566	518	9,3
ÖSTERSUND	125	119	4,7	65,9	63,5	3,8	969	902	7,5	639	573	11,6
VÄXJÖ	113	109	3,8	57,2	57,5	-0,5	886	863	2,6	506	496	2,1
KALMAR	116	111	4,9	61,9	59,5	3,9	945	917	3,1	585	545	7,2
SÖDERTÄLJE	98	100	-1,9	57,3	59,3	-3,3	865	883	-2,1	496	524	-5,3
RIKET	14 518	13 969	3,9	57,6	57,3	0,5	1 022	1 023	-0,1	588	586	0,4

De högsta utvecklingstalen på respektive variabel är markerad med grått.

Källa: Tillväxtverket/SCB

## 12-MÅNADERS RULLANDE AUGUSTI - JULI

	BELAGDA RUM			BELÄGGNINGSGRAD			SNITTPRIS			REVPAR		
	2019	2018		2019	2018		2019	2018		2019	2018	
	1000-TAL		%-UTV	%	%	%-UTV	SEK	SEK	%-UTV	SEK	SEK	%-UTV
STOCKHOLM	5 994	5 692	5,3	71,6	70,5	1,5	1 214	1 232	-1,5	869	869	0,0
GÖTEBORG	2 420	2 391	1,2	72,5	71,1	2,1	1 099	1 090	0,9	797	775	2,9
MALMÖ	1 230	1 195	2,9	68,4	68,7	-0,5	845	833	1,5	578	572	1,0
SIGTUNA	652	666	-2,0	68,1	68,1	0,0	1 057	1 060	-0,2	720	721	-0,2
SOLNA	504	474	6,4	67,9	68,7	-1,2	975	997	-2,3	662	685	-3,4
JÖNKÖPING	419	409	2,4	60,7	58,0	4,7	922	893	3,3	560	517	8,2
HELSINGBORG	389	401	-3,2	63,8	66,2	-3,6	883	865	2,1	564	573	-1,6
UMEÅ	410	386	6,2	59,7	60,1	-0,7	822	842	-2,3	491	506	-3,0
UPPSALA	370	366	1,1	60,5	61,5	-1,6	960	927	3,6	581	570	2,0
LINKÖPING	379	347	9,1	58,4	58,2	0,3	883	944	-6,4	516	549	-6,1
LUND	347	340	2,0	63,0	63,4	-0,7	945	909	3,9	595	577	3,2
KARLSTAD	343	332	3,3	70,6	71,4	-1,1	842	835	0,8	595	596	-0,3
ÖREBRO	352	329	7,0	66,1	65,5	0,9	903	879	2,7	596	576	3,6
VÄSTERÅS	330	308	7,0	64,8	68,9	-5,9	977	921	6,1	633	634	-0,2
SUNDSVALL	298	302	-1,3	54,7	57,8	-5,4	878	883	-0,6	480	510	-6,0
NORRKÖPING	303	300	1,1	57,9	57,6	0,4	985	981	0,4	570	565	0,8
LULEÅ	270	244	10,7	67,4	61,2	10,1	855	850	0,7	576	520	10,9
GOTLAND	258	254	1,7	52,6	50,9	3,4	1 097	1 108	-1,0	577	564	2,3
NACKA	233	214	9,0	57,9	56,2	3,0	1 247	1 247	0,0	722	701	3,0
HALMSTAD	220	219	0,5	56,8	59,1	-3,8	1 203	1 192	0,9	683	704	-3,0
GÄVLE	232	216	7,5	62,0	60,8	1,9	910	893	1,9	564	543	3,9
ÖSTERSUND	208	202	2,6	63,8	63,3	0,8	935	893	4,7	596	565	5,6
VÄXJÖ	201	197	1,9	59,4	60,6	-2,0	898	868	3,5	534	526	1,5
KALMAR	202	192	4,9	62,1	59,9	3,6	944	922	2,4	586	552	6,1
SÖDERTÄLJE	171	167	2,8	58,0	59,7	-2,8	879	883	-0,4	510	527	-3,2
RIKET	25 101	24 188	3,8	58,6	58,3	0,6	1 029	1 025	0,4	603	597	0,9

De högsta utvecklingstalen på respektive variabel är markerad med grått.

Källa: Tillväxtverket/SCB

## NORDISK HOTELLMARKNAD – LÄNDERNA OCH HUVUDSTÄDERNA

MÅNAD JULI

	BELAGDA RUM			BELÄGGNINGSGRAD			SNITTPRIS			REVPAR		
	2019	2018		2019	2018		2019	2018		2019	2018	
	1000-TAL		%-UTV	%	%	%-UTV	SEK	SEK	%-UTV*	SEK	SEK	%-UTV*
<b>SVERIGE</b>	2 619	2 437	<b>7,5</b>	69,7	67,7	<b>3,0</b>	991	982	<b>0,9</b>	690	664	<b>3,9</b>
<b>DANMARK</b>	1 115	1 036	<b>7,6</b>	73,0	71,0	<b>2,8</b>	IU	IU	<b>IU</b>	IU	IU	<b>IU</b>
<b>FINLAND</b>	1 100	1 043	<b>5,5</b>	63,5	61,5	<b>3,3</b>	981	937	<b>2,2</b>	623	576	<b>5,5</b>
<b>NORGE</b>	1 766	1 675	<b>5,4</b>	66,6	66,1	<b>0,8</b>	1 054	1 005	<b>4,1</b>	702	664	<b>4,9</b>
STOCKHOLM	542	523	<b>3,5</b>	74,3	74,7	<b>-0,5</b>	1 026	1 049	<b>-2,1</b>	763	783	<b>-2,6</b>
KÖPENHAMN	483	445	<b>8,4</b>	86,0	86,0	<b>0,0</b>	IU	IU	<b>IU</b>	IU	IU	<b>IU</b>
HELSINGFORS	259	228	<b>13,5</b>	79,7	77,1	<b>3,4</b>	1 051	1 003	<b>2,3</b>	838	773	<b>5,8</b>
OSLO	310	291	<b>6,5</b>	70,6	72,9	<b>-3,2</b>	990	1 014	<b>-3,0</b>	699	739	<b>-6,1</b>

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

\*Utvecklingen avser snittpriser och RevPAR i nationell valuta

YEAR-TO-DATE JANUARI – JULI

	BELAGDA RUM			BELÄGGNINGSGRAD			SNITTPRIS			REVPAR		
	2019	2018		2019	2018		2019	2018		2019	2018	
	1000-TAL		%-UTV	%	%	%-UTV	SEK	SEK	%-UTV*	SEK	SEK	%-UTV*
<b>SVERIGE</b>	14 518	13 969	<b>3,9</b>	57,6	57,3	<b>0,5</b>	1 022	1 023	<b>-0,1</b>	588	586	<b>0,4</b>
<b>DANMARK</b>	6 166	5 879	<b>4,9</b>	60,7	59,9	<b>1,4</b>	IU	IU	<b>IU</b>	IU	IU	<b>IU</b>
<b>FINLAND</b>	6 410	6 187	<b>3,6</b>	55,6	55,2	<b>0,6</b>	1 021	954	<b>3,3</b>	567	527	<b>3,9</b>
<b>NORGE</b>	9 552	9 166	<b>4,2</b>	55,6	54,9	<b>1,3</b>	1 066	1 013	<b>3,3</b>	593	557	<b>4,7</b>
STOCKHOLM	3 404	3 253	<b>4,7</b>	69,2	68,4	<b>1,1</b>	1 192	1 215	<b>-1,9</b>	825	832	<b>-0,8</b>
KÖPENHAMN	2 798	2 648	<b>5,7</b>	74,4	75,0	<b>-0,7</b>	IU	IU	<b>IU</b>	IU	IU	<b>IU</b>
HELSINGFORS	1 535	1 440	<b>6,6</b>	72,2	73,1	<b>-1,3</b>	1 155	1 062	<b>5,1</b>	833	776	<b>3,7</b>
OSLO	1 989	1 878	<b>5,9</b>	68,7	69,5	<b>-1,3</b>	1 132	1 113	<b>-0,1</b>	777	774	<b>-1,4</b>

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

\*Utvecklingen avser snittpriser och RevPAR i nationell valuta



## 12-MÅNADERS RULLANDE AUGUSTI - JULI

	BELAGDA RUM			BELÄGGNINGSGRAD			SNITTPRIS			REVPAR		
	2019	2018		2019	2018		2019	2018		2019	2018	
	1000-TAL		%-UTV	%	%	%-UTV	SEK	SEK	%-UTV*	SEK	SEK	%-UTV*
<b>SVERIGE</b>	25 101	24 188	<b>3,8</b>	58,6	58,3	<b>0,6</b>	1 029	1 025	<b>0,4</b>	603	597	<b>0,9</b>
<b>DANMARK</b>	10 764	10 257	<b>4,9</b>	62,4	61,4	<b>1,7</b>	IU	IU	<b>IU</b>	IU	IU	<b>IU</b>
<b>FINLAND</b>	10 951	10 625	<b>3,1</b>	55,5	55,6	<b>-0,2</b>	1 009	937	<b>2,6</b>	560	521	<b>2,4</b>
<b>NORGE</b>	16 170	15 803	<b>2,3</b>	55,7	55,7	<b>0,0</b>	1 059	998	<b>2,6</b>	590	556	<b>2,6</b>
STOCKHOLM	5 994	5 692	<b>5,3</b>	71,6	70,5	<b>1,5</b>	1 214	1 232	<b>-1,5</b>	869	869	<b>0,0</b>
KÖPENHAMN	4 910	4 569	<b>7,5</b>	76,9	77,0	<b>-0,1</b>	IU	IU	<b>IU</b>	IU	IU	<b>IU</b>
HELSINGFORS	2 689	2 577	<b>4,3</b>	75,1	74,9	<b>0,3</b>	1 158	1 072	<b>2,6</b>	869	803	<b>2,9</b>
OSLO	3 363	3 329	<b>1,0</b>	70,7	72,2	<b>-2,1</b>	1 149	1 095	<b>1,4</b>	812	791	<b>-0,8</b>

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.

**+4,1%**

SÅ MYCKET STEG  
SNITTPRISET PÅ HOTELL  
I NORGE I JULI

## BELAGDA HOTELLRUM I NORDEN I JULI

%-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](mailto:hansake.petersson@annordia.com)  
+46 70 699 37 51

Björn Arnek  
Chief Economist  
[bjorn.arnek@annordia.com](mailto:bjorn.arnek@annordia.com)  
+46 76 315 84 41

