

ANNORDIA

NEWSLETTER #1 2016

TEMA

KONGRESS- MARKNADEN I FOKUS

VD HAR ORDET

"Besök Hotell & Fastigheter 2016 den 10 maj i Stockholm som arrangeras av Fastighetsvärlden med Annordia som partner."

TEMA

"Vi har tittat närmare på den svenska kongressmarknadens utveckling och kommande etableringar."

HOTELLMARKNAD

"Fjolåret var ett starkt hotellår för samtliga tre storstadskommuner. RevPAR ökade i Malmö trots två stora nyetableringar."



ANNORDIA



VD HAR ORDET

I årets första nyhetsbrev tittar vi bland annat närmare på mötesmarknaden i Sverige och summerar fjolårets utveckling på hotellmarknaden i storstadskommunerna. Vi har haft ett synnerligen bra hotellår! Jämfört med 2014 steg RevPAR i Stockholm och Göteborg med 7,3 respektive 10,1 procent, till all time high. I Malmö noterades en uppgång med 1,5 procent och det är därmed fortfarande en bit kvar till 2008 års toppnivå. Med hänsyn till de senaste årens kraftiga utbuds-expansion har Malmö dock presterat klart över förväntan. Antal sålda rum ökade med hela 16 procent jämfört med året innan!

Sedan vårt förra nyhetsbrev i december har vi kunnat presentera två slutförda operatörsrekryteringar. I januari offentliggjordes att Nordic Choice Hotels ska driva den hotell- och kongressanläggning som Midroc ska uppföra på Ångfärjetomten i Helsingborg. Anläggningen kommer att omfatta totalt 24 000 kvadratmeter och bland annat rymma 253 hotellrum och en kongresshall för 1 300 personer i biosittning. År 2020 förväntas anläggningen öppna under varumärket Clarion Hotel. I februari tecknade Kungsleden ett 20-årigt hyresavtal med Nobis för ett nytt hotell på fastigheten Blästern 14 på Gävlegatan i Stockholm. Det nya hotellet kommer att omfatta 9 500 kvadratmeter med 242 rum, konferenslokaler samt generösa ytor för lounge, restaurang och bar. Hotellet beräknas öppna till hösten 2018.

Vi vill också ta tillfället i akt att lyfta fram branschdagen Hotell & Fastigheter 2016 som arrangeras av Fastighetsvärlden i Stockholm den 10 maj. Annordia är en stolt partner till evenemanget och kommer bland annat att finnas på plats med en egen monter. Kom gärna förbi om ni har några frågor och funderingar eller bara vill hälsas! Jag och Olle Zetterberg, VD Stockholm Business Region, kommer också att tala från scen om behovet och förutsättningarna för nya hotelletableringar i Stockholm. Presentationen baseras på en kartläggning av hotellmarknaden i Stockholm och Mälardalen som vi gör på uppdrag av Stockholm Business Region, och som offentliggörs i samband med Hotell & Fastigheter 2016. Bland övriga talare kan nämnas Frank Fiskers (VD Scandic Hotels), Trond Bastiansen (COO Nordic Hotels and Resorts) och Peter Tengström (VD Midstar Hotels). Det kommer med andra ord att bli riktigt intressant!

Vi gör regelbundet dragningar om hotellmarknaden för fastighetsbolag, kommuner och banker. Hör gärna av er om ni vill att vi ska komma till ert företag och tala. Ni får också gärna höra av er om ni har en hotellidé, stor eller liten spelar ingen roll. Vi har löpande kontakt med nordiska och internationella operatörer som aktivt letar efter nya objekt, både i form av etableringsprojekt och att förvärva befintliga verksamheter. Spännvidden i önskemålen är stor och kanske är det just ditt objekt de letar efter?

Hans-Åke Petersson

HANS ÅKE PETERSSON
hansake.petersson@annordia.com
070-699 37 51

HOTELL & FASTIGHETER 2016

10 MAJ 2016, BIOGRAF SKANDIA, DROTTNINGGATAN 82, STOCKHOLM

I vår blir det återigen möjlighet för hotellägare, operatörer och andra i hotellbranschen att träffa fastighetsinvestorer, byggare och arkitekter och diskutera etableringar och nya hotellplaner. Den 10 maj arrangeras nämligen Hotell & Fastigheter 2016, årets upplaga av landets största mötesplats för dessa grupper.

Arrangör är tidningen Fastighetsvärlden i samarbete med Annordia som exklusiv partner. Seminariet kommer i år bland annat handla om hur stor efterfrågan är på att etablera nya hotell, de senaste trenderna inom hotelldesign och hur nya digitala tjänster påverkar marknaden. Dagen kommer att avslutas med ett stort mingel och exklusiv visning av helt nya hotellet Haymarket by Scandic, som slår upp portarna i det ombyggda PUB-huset samma dag.



TEMA

KONGRESSMARKNADEN

ALEXANDER J. REIMAN | alexander.reiman@annordia.com

DET BUBBLAR OM DEN SVENSKA KONGRESSMARKNADEN. Allt fler regionstäder är intresserade av att konkurrera om att arrangera större kongresser och på bara några år har antalet Convention Bureaus i Sverige fördubblats. Annordia har tittat närmare på vad som händer på den svenska kongressmarknaden.

Eftersom fler kommuner har insett värdet i att större möten arrangeras på anläggningar i sin region har antalet Convention Bureaus i Sverige ökat från 11 till 22 stycken på bara några år. När antalet kongresser ökar, ökar också fokuset på den forskning som bedrivs på det lokala universitetet eller högskolan. Dessutom genererar kongresser stora intäkter till det lokala näringslivet i form av turistekonomisk ersättning. Det är den konsumtion (logi, restaurang, transport, handel och aktivitetsnäringar) som besökare står för. Enligt en studie utförd av Swedish Network of Convention Bureaus omsatte en nationell kongressdeltagare i Sverige i genomsnitt drygt 4 400 kronor per dygn 2014. Beloppet inkluderar moms, deltagaravgift, logi, lokala transporter samt

övriga omkostnader. Stockholm Convention Bureau räknar med att motsvarande siffra för internationella kongressdeltagare i Stockholm uppgår till 5 200 kronor per deltagare och dygn. Eftersom pengar flödar genom flera led är den slutgiltiga effekten av ett möte dock ännu större än så.

Kongressmarknaden är dessutom personalintensiv och skapar därmed många arbetstillfällen. Eftersom säljprocessen är lång och ofta inleds 12–36 månader och ibland upp till tio år innan kongressen genomförs, är kongressmarknaden också mindre konjunkturkänslig än konferensmarknaden.

Antalet internationella möten i Sverige uppgick enligt ICCA till 238 under 2014. Det innebär en ökning om 29 procent jäm-

fört med 2009. Den starka utvecklingen kan dock delvis bero på att organisationer har blivit bättre på att rapportera till ICCA och den faktiska ökningen kan således vara något lägre.

Kongress- och hotellmarknaden

Kongress- och hotellmarknaden är tätt sammanlänkade eftersom en väl fungerande kongressanläggning gynnar hela besöksnäringen och inte minst den lokala hotellmarknaden. Dessutom är ett tillräckligt stort hotellutbud en förutsättning för att en kongressanläggning ska kunna etableras. Genom åren har vi utfört flertalet etableringsstudier där vi har undersökt förutsättningarna för nya kongressanläggningar i Lund, Gävle, Borås och Eskilstuna (som vi arbetar med just nu). Vi har dessutom utfört flera hyresbedömningar på såväl nya som befintliga kongressanläggningar runt om i landet. Nyligen hjälpte vi

också Midroc att rekrytera en operatör till en kongressanläggning med tillhörande hotell i Helsingborg som planeras färdigställas 2020. I vårt arbete har vi identifierat ett flertal trender.

Trender på kongressmarknaden

Flera av trenderna i mötesindustrin är kopplade till en ökad kostnadsmedvetenhet hos företag. Bland annat anmäler delegater sig allt senare till kongresser, vilket tyder på en ovilja att läsa in kostnader tidigare än nödvändigt. Det ökade kostnadsfokus innebär också att såväl kongresser som konferenser pågår under kortare tid än tidigare. Inledande evenemang skalas ofta av för att minimera den tid som delegaterna är borta från kontoret.

Av samma anledning vill företag minimera restider, vilket i sin tur innebär att anläggningarnas tillgänglighet blir allt viktigare. På konferensmarknaden har detta gjorts tydligt bland annat genom att antalet dagkonferensanläggningar och hotell med stora mötesfaciliteter har ökat i städerna samtidigt som flera anläggningar som ligger en bit utanför städerna har avvecklats. Ett centralt läge har alltid varit en förutsättning för att en kongressanläggning ska vara konkurrenskraftig. Dock så ökar kraven på att framför allt möteslokaler och logi finns under samma tak. För en operatör är

kombinationen av de två också viktig för att maximera kongressanläggningens lönsamhet.

Något som innebär högre krav på kongressanläggningar är att det klassiska mötesformatet utmanas. För att få delegater så engagerade och delaktiga som möjligt används bland annat nya tekniska lösningar och variationer i möblering. Kraven har således ökat på till exempel teknik för att hantera röst- och bildöverföring på distans samt att den trådlösa uppkopplingen ska vara snabb och problemfri.

För kongresser inom läkemedel och medicinteknik har viktiga förändringar skett de senaste åren. Nya regleringar som begränsar sponsring av deltagaravgifter innebär att delegater blir alltmer restriktiva och väljer ut de kongresser som är mest relevanta.

Det här händer framöver

Som tidigare nämnts ska en ny kongressanläggning öppna i Helsingborg. Anläggningen ska omfatta ett hotell med 253 rum och 15 möteslokaler, varav den största har en maximal kapacitet för 1 300 personer i biosittning. Helsingborgs nya mötesplats

beräknas öppna 2020. En arkitekttävling pågår just nu om hur ett nytt kulturhus i Skellefteå ska utformas. Anläggningen ska bland annat omfatta kongressverksamhet och hotell och bedöms kunna öppna 2019. Det finns dessutom planer på att etablera nya kongressanläggningar i Borås, Gävle, Lund och Eskilstuna. Flera av de planerade

Det klassiska mötesformatet utmanas för att öka engagemang och delaktighet från kongressens deltagare.

kongressanläggningarna har gemensamt att deras lokaler ska vara flexibla och omställningsbara. Det blir allt vanligare att den största lokalen kan delas upp i två eller tre delar i vilka

parallella möten kan hållas. Flexibiliteten ökar lokalernas säljbarhet och möjliggör en högre omsättning.

Ytterligare något som skiljer de planerade kongressanläggningarna från de befintliga är att antalet grupprum blir allt färre. Det beror delvis på att efterfrågan för dessa minskar, men också att mindre lokaler är kopplade till en hög avbokningsfrekvens och höga administrationskostnader per mötesdeltagare. Behovet av antalet grupprum behöver dock fastställas från fall till fall efter att det befintliga utbudet på den lokala mötesmarknaden och efterfrågan hos det lokala näringslivet har undersökts.

MINIGUIDE

Vad är en Convention Bureau?

En Convention Bureau (CVB) är en icke-vinstdrivande organisation som genom strategisk marknadsföring och destinationsutveckling arbetar för att attrahera möten och event till en specifik ort eller region.

Vad är skillnaden mellan en kongress och en konferens?

En kongress är en återkommande sammankomst av individuella deltagare kring ett specifikt ämne. Till skillnad från en konferens, som är den vanligaste mötesformen i Sverige, så finansieras en kongress i första hand av dess deltagare. Kongresser flyttar ofta mellan olika orter och sträcker sig dessutom inte sällan över flera dagar.

HOTELLÅRET

ALEXANDER J. REIMAN | alexander.reiman@annordia.com

SAMTLIGA TRE STORSTADSKOMMUNER uppvisade en positiv utveckling av RevPAR under 2015. Göteborg och Stockholm utvecklades starkast. I Malmö överskreds miljongränsen i antal sålda rum för första gången, vilket innebar att RevPAR ökade - trots två större nyetableringar med sammanlagt över 700 nya rum. Den ökade efterfrågan i storstadskommunerna drevs framför allt av privatsegmentet. Dock så utvecklades också företagsmarknaden kraftigt i motsats till de senaste åren.

Stockholm, Göteborg och Malmö noterades tillsammans knappt 8,4 miljoner sålda rum under 2015, vilket innebär en ökning om cirka åtta procent jämfört med året dessförinnan. Utomeuropeiska besökare fortsätter att öka kraftigt och segmentet växte med 22 procent under 2015. Storstadskommunerna svarade för drygt två tredjedelar av de bäddar som såldes till utomeuropeiska gäster. Cirka 30 procent av rikets totala rumsutbud återfinns i Stockholm, Göteborg och Malmö. I fjol stod dock storstadskommunerna för hela 38 procent av den totala rumsförsäljningen.

Likt de senaste åren så har privatsegmentet utvecklats starkast i storstadskommunerna under 2015. Företagssegmentet har dock vuxit med 6,2 procent jämfört med 2014, vilket är den kraftigaste ökningen sedan 2011. Det är sannolikt också en av förklaringarna till att snittpriserna har ökat för första gången på flera år. Snittpriset i storstadskommunerna noterades till 1 065 kronor per belagt rum, vilket är en toppnotering och en ökning om 2,9 procent jämfört med 2014.

STOCKHOLM

Sveriges huvudstad är den svenska besöksnäringens motor och svarade i fjol för cirka 61 procent av rumsförsäljningen i storstadskommunerna. Drygt fem miljoner rum såldes i kommunen under 2015, vilket innebär en ökning om 6,2 procent jämfört med 2014. Stockholms RevPAR ökade med 7,3 procent och noterades därmed till 830 kronor.

Juli och september var de månader som uppvisade starkast nyckeltalsutveck-

ling jämfört med 2014. I juli arrangerades bland annat Jehovas vittnens nordiska tredagarskonferens i Friends Arena som attraherade cirka 50 000 besökare. I september ökade konferensgäster med 38 procent jämfört med 2014, vilket delvis kan förklaras av att Europeiska organisationen för diabetesforskning anordnade en femdagarskongress med cirka 15 600 besökare. Även i december uppvisade huvudstaden en god nyckeltalsutveckling. Den drevs framför allt av affärssegmentet som ökade med drygt 12 procent jämfört med december 2014.

Under året öppnade fyra nya hotell i kommunen vilket innebär en kapacitetsökning om 440 rum. I januari slog Connect Hotel Kista upp portarna till 112 rum, och kedjan har därmed tre hotell i Stockholms kommun. Samma månad invigdes också Hotel Kungsträdgården med 98 rum i Upscale-segmentet. Under årets andra halva öppnades två yteffektiva hotell på Norrmalm. I september invigdes HTL Upplandsgatan med 124 rum, knappt 500 meter från det första hotellet i samma kedja. Hotel With Urban Deli slog upp dörrarna till 106 rum i november. Samtliga rum är mörka och belägna en trappa ned från restaurangen och matbutiken Urban Deli Sveavägen.

GÖTEBORG

Drygt 2,2 miljoner hotellrum såldes i Göteborg under 2015, vilket motsvarar en ökning om 7,5 procent jämfört med föregående år. Efter två år av negativ snittprisutveckling, vilket sannolikt var en effekt av flera stora nyetableringar, vände trenden och Göteborgs snittpris ökade med så mycket som 6,7 procent i fjol.



	BELÄGGNING			SNITTPRIS			REVPAR		
	2015	2014	%-enhet	2015	2014	%	2015	2014	%
Jan	55,0	50,4	4,6	1 042	1 024	1,7	573	516	11,1
Feb	59,7	59,3	0,4	1 085	1 084	0,2	648	643	0,8
Mar	64,8	63,4	1,4	1 070	1 075	-0,5	694	682	1,7
Apr	63,1	64,3	-1,2	1 081	1 195	-9,5	682	768	-11,2
Maj	75,9	76,0	-0,1	1 214	1 264	-3,9	922	961	-4,0
Jun	80,2	77,5	2,7	1 215	1 238	-1,9	975	960	1,6
Jul	80,2	69,1	11,1	976	894	9,2	783	618	26,7
Aug	82,7	78,5	4,2	1 126	1 091	3,2	931	857	8,7
Sep	85,4	79,6	5,8	1 457	1 224	19,0	1 243	974	27,7
Okt	75,8	74,6	1,3	1 151	1 130	1,9	873	842	3,6
Nov	76,1	73,5	2,6	1 217	1 147	6,1	926	843	9,8
Dec	60,6	55,2	5,3	1 131	1 078	5,0	685	595	15,1
S:a	71,8%		▲3,2%	1 156 kr		▲2,6%	830 kr		▲7,3%

Källa: SCB/Tillväxtverket



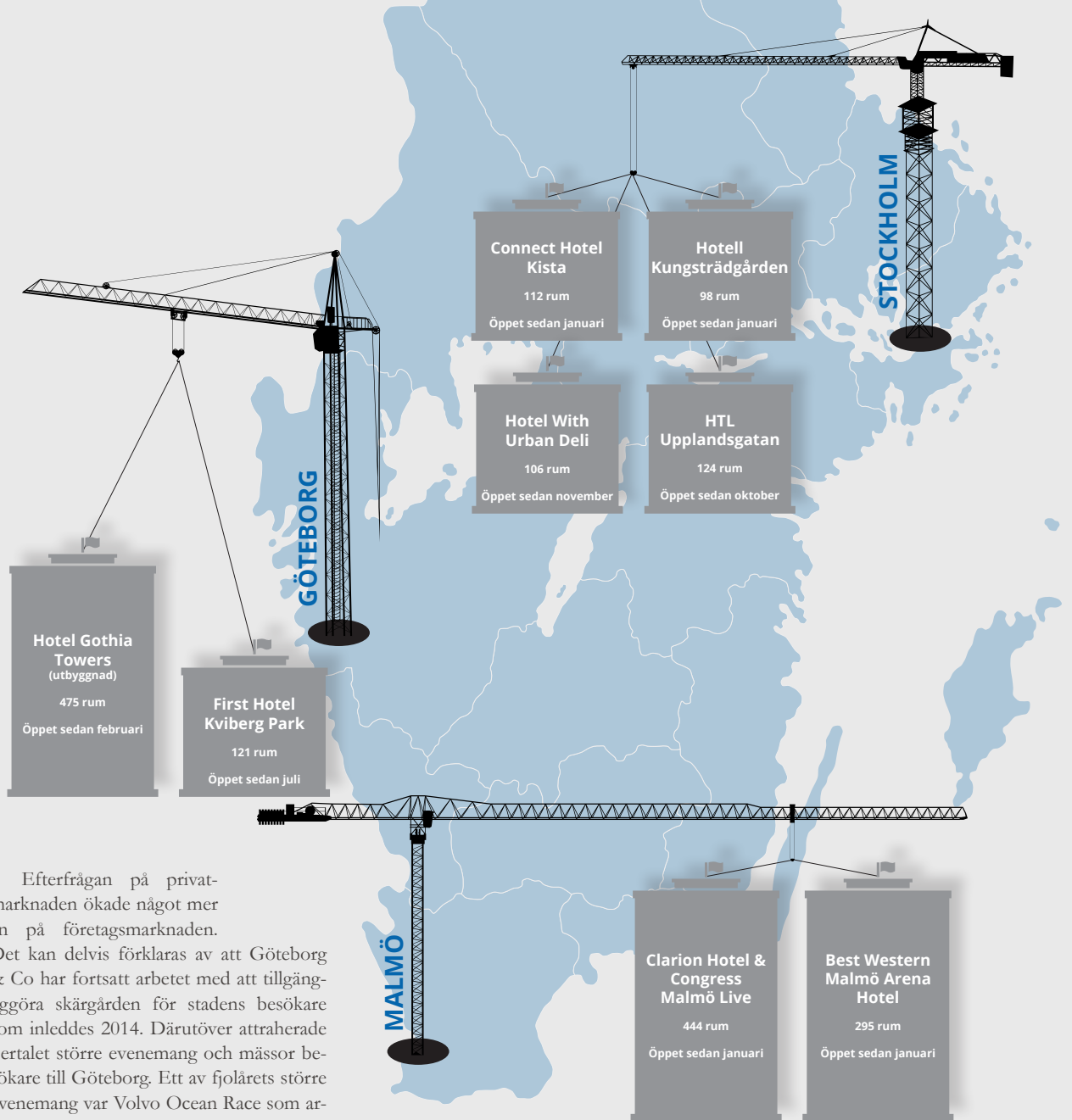
	BELÄGGNING			SNITTPRIS			REVPAR		
	2015	2014	%-enhet	2015	2014	%	2015	2014	%
Jan	49,7	54,0	-4,3	883	890	-0,8	439	481	-8,7
Feb	55,2	54,9	0,3	884	866	2,1	488	475	2,7
Mar	59,8	58,6	1,2	910	919	-1,1	544	538	1,0
Apr	60,4	57,7	2,6	895	858	4,3	540	495	9,1
Maj	73,8	69,4	4,4	1 052	952	10,5	776	661	17,5
Jun	77,4	71,1	6,3	1 096	923	18,8	849	656	29,4
Jul	86,9	81,9	5,0	993	907	9,5	863	743	16,2
Aug	74,6	72,0	2,7	983	861	14,1	734	620	18,3
Sep	72,7	73,1	-0,4	1 032	1 001	3,1	751	732	2,5
Okt	73,4	69,7	3,7	1 020	987	3,3	748	687	8,9
Nov	69,7	67,6	2,1	1 038	968	7,2	724	655	10,5
Dec	56,1	55,7	0,4	940	929	1,2	527	517	2,0
S:a	67,7%		▲2,1%	987 kr		▲6,7%	669 kr		▲10,1%

Källa: SCB/Tillväxtverket



	BELÄGGNING			SNITTPRIS			REVPAR		
	2015	2014	%-enhet	2015	2014	%	2015	2014	%
Jan	47,3	51,3	-4,0	771	798	-3,3	364	409	-10,9
Feb	55,0	51,6	3,4	769	791	-2,8	423	409	3,6
Mar	61,9	55,9	6,0	804	837	-3,9	498	468	6,4
Apr	62,5	58,4	4,1	785	794	-1,2	490	464	5,7
Maj	69,7	73,0	-3,3	847	844	0,3	590	617	-4,3
Jun	70,5	68,5	2,0	809	812	-0,3	570	556	2,6
Jul	75,3	74,9	0,3	650	636	2,2	490	477	2,7
Aug	77,3	75,1	2,2	733	758	-3,3	567	570	-0,5
Sep	75,8	76,5	-0,8	882	880	0,3	668	673	-0,7
Okt	72,0	71,1	0,9	834	829	0,6	600	590	1,8
Nov	67,0	68,1	-1,2	844	837	0,9	565	570	-0,9
Dec	53,6	49,4	4,2	762	770	-1,1	408	380	7,3
S:a	66,2%		▲1,6%	792 kr		▼0,8%	524 kr		▲1,5%

Källa: SCB/Tillväxtverket



Efterfrågan på privatmarknaden ökade något mer än på företagsmarknaden. Det kan delvis förklaras av att Göteborg & Co har fortsatt arbetet med att tillgängliggöra skärgården för stadens besökare som inleddes 2014. Därutöver attraherade flertalet större evenemang och mässor besökare till Göteborg. Ett av fjolårets större evenemang var Volvo Ocean Race som arrangerades i juni och hade drygt 335 000 besökare. Samma månad arrangerades också den internationella kaffemässan World of Coffee i Svenska Mässan med drygt 5 000 besökare och utställare. De populära evenemangen kan delvis förklara den höga beläggingsgraden som innebar att RevPAR för juni månad noterades till 849 kronor. Det är en ökning om 29 procent jämfört med 2014, och juni var således den månad som utvecklades starkast under fjolåret.

Att juli var svalare i fjol än året dessförinnan verkar ha haft en positiv inverkan på Göteborgs besöksnäring. Såväl Liseberg som Universeum ökade besökstalen kraftigt och på hotellmarknaden noterades en beläggingsgrad om 87 procent, vilket var en ökning med fem procentenheter jämfört med samma månad 2014.

Flera mässor som arrangeras vartannat eller vart tredje år sammanföll under 2015. Det ledde till att Svenska Mässan hade ett starkt år, vilket också avspeglades på nyck-

eltalen för Göteborgs hotellmarknad.

Öppningen av Hotel Gothia Towers tredje torn påbörjades under hösten 2014. I februari i fjol var samtliga 475 nya rum tillgängliga, och Sveriges största hotell har därmed 1 200 rum. I juli öppnade dessutom First Hotel Kviberg Park som ligger intill den nya multisporthallen Prioritet Serneke Arena.

MALMÖ

I fjol noterade Malmö den första betydande kapacitetsökningen sedan 2011. I mars öppnade Best Western Malmö Arena Hotel med 295 rum i den framväxande stadsdelen Hyllie. Två månader därpå invigdes Clarion Hotel & Congress Malmö Live med 444 rum på Universitetsholmen. De nya etableringarna innebar en ökning av disponibla

rum om drygt 13 procent 2015 jämfört med 2014. I januari i år öppnade dessutom Quality Hotel View med 304 rum, också det beläget i Hyllie. De nya hotellen är de tre största i såväl Malmö som hela Skåne.

Trots den kraftiga kapacitetsökningen så uppvisade Malmö goda nyckeltal i fjol. Antal sålda rum överskred för första gången miljongränsen och ökade med nästan 16 procent jämfört med 2014. Privatmarknaden i kommunen växte med nära 17 procent. Företagssegmentet, som i Malmö har utvecklats negativt sedan 2011, svarade dock för den största absoluta ökningen av belagda rum. Företagsmarknadens starka tillväxt bedöms till stor del bero på de nya etableringarna där Clarion Hotel & Congress Malmö Live har ett omfattande kongress- och konferensutbud, medan Best Western Malmö Arena Hotel ligger i anslutning till Malmömässan.