



TEMA

HUR PÅVERKAS HOTELLEN AV AIRBNB?

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 Airbnb och hur hotellmarknaden påverkas."

HOTELLMARKNAD

"Under kvartal 1 steg RevPAR med drygt 3 % i Stockholm och Malmö, men med 14 % i Göteborg jämfört med i fjol."



VD HAR ORDET

I årets andra nyhetsbrev tittar vi bland annat närmare på Airbnb och hur hotellmarknaden påverkas av den här snabbväxande förmedlingstjänsten. Hur oroliga behöver hotellen egentligen vara? Dessutom summerar vi årets första kvartal på hotellmarknaderna i Stockholm, Göteborg och Malmö. Sammanlagt ökade antal sålda rum med 4,6 procent jämfört med samma period i fjol. RevPAR steg med drygt tre procent i såväl Stockholm som Malmö, men med hela 14 procent i Göteborg!

Det är inte bara hotellmarknaden som växer, utan även Annordia. I år har vi anställt två nya medarbetare och vårt team har därmed utökats till åtta personer. Vi är mycket glada över dessa förstärkningar som inte bara tillför viktig kompetens, utan också den energi och det engagemang som krävs för att ständigt kunna leverera allt bättre jobb till kund och fortsätta att utveckla Annordia.

Det är också med stor glädje vi kan meddela att vi har slutfört tre nya operatörsrekryteringar, för tre olika uppdragsgivare, med tre olika operatörer, allt under förra veckan! Än så länge är endast ett av uppdragen offentligt. Det gäller rekryteringen till Humlegården Fastigheters nybyggnadsprojekt vid Swedbanks huvudkontor i Solna Strand. Där kommer Time Hotel Group, som ägs av Tagehus och Hotel Hagagatan AB, att driva ett hotell om cirka 6 000 kvadratmeter och 170 rum. Hotellet förväntas öppna 2018 med varumärket Best Western.

Fler rekryteringsuppdrag finns i pipeline. Atrium Ljungberg planerar ett hotell i Käbergs före detta tapetfabrik i Sickla utanför Stockholm. För närvarande medverkar vi i konceptutvecklingen, men inom kort kommer vi att påbörja rekryteringen av en hotelloperatör. Utgångspunkten är cirka 150 rum och 6 400 kvadratmeter BTA, men ytan kan utökas med ytterligare 3 000 kvadratmeter. Här finns alla möjligheter att skapa ett häftigt hotell. Hör gärna av er om intresse finns!

Vi hoppas givetvis att vi ses imorgon på Hotell & Fastigheter 2016 – branschdagen som arrangeras av Fastighetsvärlden på Biograf Skandia i Stockholm. Annordia är en stolt partner till evenemanget och kommer bland annat att finnas på plats med en egen monter. Jag och Olle Zetterberg, VD Stockholm Business Region, kommer också att tala från scen om Stockholms hotellmarknad. Det vill ni inte missa! På schemat finns en mängd intressanta talare och teman, och dagen avslutas med visning och mingel på nya Haymarket by Scandic. Ni som ännu inte har anmält er, gör det!

Avslutningsvis vill vi än en gång framhålla att ni alltid kan ringa eller maila om ni önskar ett förutsättningslöst samtal om en hotellidé ni bär på eller något annat som faller inom vårt område. Ni skulle bli förvånade om ni visste hur många hotell som skapats på detta sätt!

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 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.



airbnb Hot eller möjlighet?

JOACHIM ARESKÄR | joachim.areskar@annordia.com
ADAM SIVERTSSON | adam.sivertsson@annordia.com

Allt fler uthyrningsobjekt är idag tillgängliga via förmedlingstjänsten Airbnb och för närvarande pågår en ökad satsning på att attrahera affärsresenärer. Annordia har tittat närmare på hur hotellmarknaden påverkas. Hur oroliga behöver hotellen egentligen vara?

Utvecklingen av Airbnb

I takt med utvecklingen av ny teknologi har olika typer av delningstjänster ökat kraftigt. Inom logibranschen är Airbnb den största aktören med drygt två miljoner uthyrningsobjekt i hela världen och drygt 10 000 objekt i Sverige. Airbnb erbjuder hus, lägenheter och rum. Såväl standard som prisnivå varierar i stor utsträckning och utbudet innefattar allt från trädkojor till slott. Uthyrning av privatbostäder i sig är inget nytt utan har funnits under en längre tid. Det som Airbnb tillför är förmedlingen av bo-

staden. Generellt anses Airbnb:s framgång komma från bolagets enkelhet, tillgänglighet och väl fungerande digitala plattform.

För den enskilda gästen kan det finnas ett flertal fördelar med att nyttja Airbnb till skillnad från ett traditionellt hotell. Priset framstår ofta som en avgörande faktor. Exempelvis kan stora sällskap tillsammans hyra en bostad via Airbnb, vilket vanligtvis innebär en lägre total kostnad än flera hotellrum. En annan fördel är att kunna bo som lokalbefolkningen, vilket kan ge en helt annan typ av upplevelse än en hotellvistelse. För den enskilda resenären kan

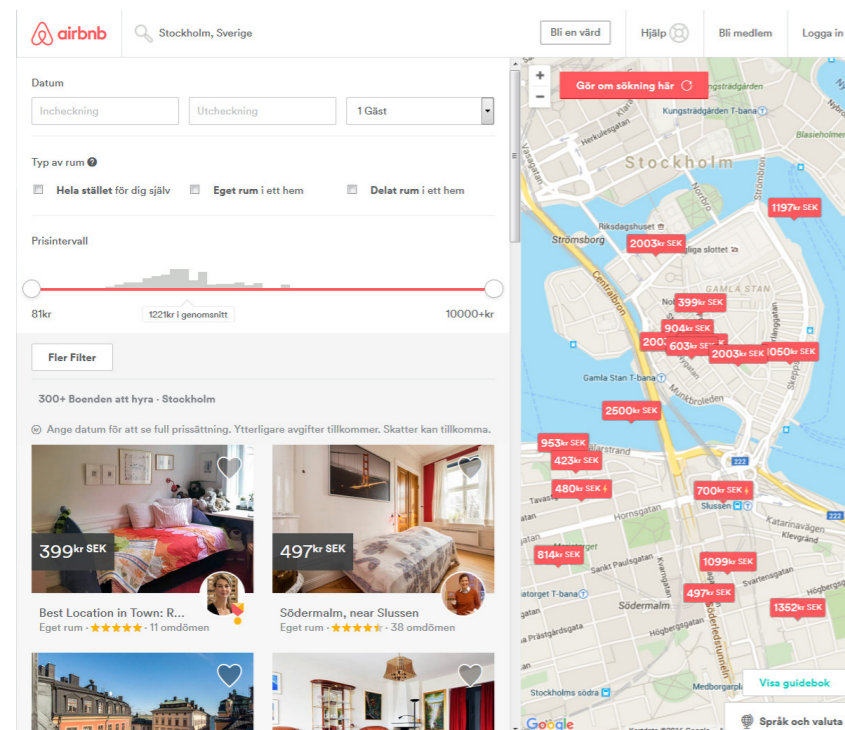
Airbnb dessutom erbjuda sällskap och social interaktion eftersom gästen och uthyraren ofta möts.

Traditionellt är Airbnb:s främsta målgrupp yngre privatresenärer som reser under sommarmånaderna. Som en del i att bredda sin verksamhet försöker Airbnb nu dessutom att ta sig in på affärsmarknaden. Sedan januari 2016 arbetar en internationell grupp inom Airbnb på att bearbeta företag så att anställda tillåts välja Airbnb istället för traditionella hotell. Airbnb uppskattar att ungefär tio procent av samtliga bokningar är jobbrelaterade i dagsläget.

Hotbild för hotellen

Trots Airbnb:s snabba tillväxt under de senaste åren, och dess nylanserade satsning mot företagsresenärer bedöms Sveriges hotellmarknad inte påverkas nämnvärt. Med hänsyn till att Airbnb vanligtvis konkurrerar med ett relativt lågt pris bedöms utsatta segmenten. Även påverkan på dessa segment anses dock relativt begränsad. Antalet uthyrningsobjekt via Airbnb utgör exempelvis endast fem procent av rumsutbudet i Stockholms län. Om vandrarhem, stugbyar och campingplatser tas med i beräkningen blir marknadsandelen väsentligt lägre.

Trots att Airbnb för tillfället växer finns det dessutom aspekter som talar för att tjänsten inte heller framgent kommer att utgöra ett hot. Diskussioner förs kring hur Airbnb bör regleras och internationellt finns ett flertal exempel på städer som tagit tuffare tag mot Airbnb. I exempelvis Berlin har privatuthyrningen reglerats i den mån att bara rum får hyras ut, inte hela lägenheter eller hus. Denna lag infördes eftersom Airbnb ansågs bidra till hyreshöjningar och ett minskat utbud av bostäder. I Barcelona och Amsterdam är hyresvärden tvungen att betala turistskatt och får inte hyra ut längre än sammanlagt två respektive fyra månader om året.



Karta och sökfunktion på Airbnb.

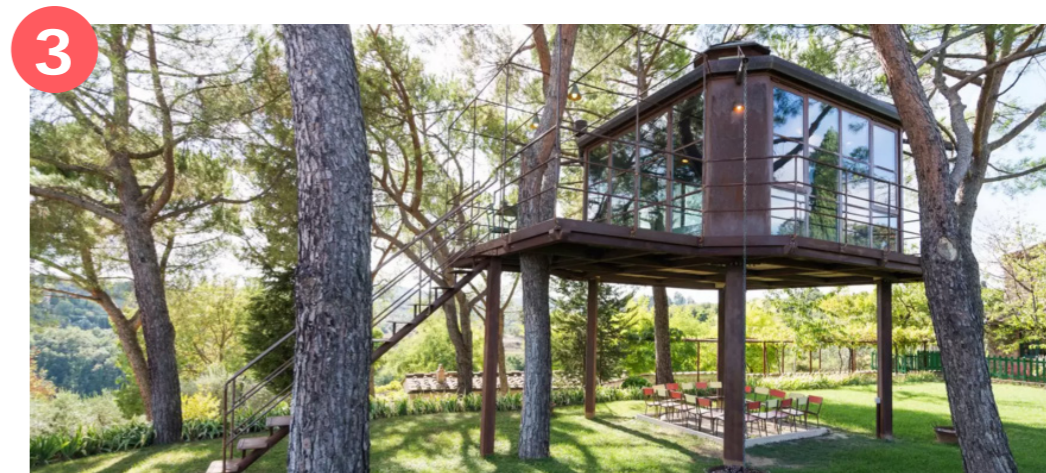
Mest populära hemmen på airbnb



Trädkoja med tre rum i centrala Atlanta, USA, från 2 935 kronor per natt.



Casa Caracol (Snäckskalshuset) ligger på ön Isla Mujeres i Mexiko och kostar från 2 508 kronor per natt.



Trädkoja i italienska Toscana för två personer från 2 390 kronor per natt.

Q1 2016

PRIVATMARKNADEN VÄXER

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

UNDER DET FÖRSTA KVARTALET 2016 såldes sammanlagt drygt 1,7 miljoner rum i Stockholm, Göteborg och Malmö. Det innebär en ökning om 4,6 procent jämfört med samma period 2015. Utomeuropeiska gäster svarade för 13 procent av de belagda bäddarna i storstadskommunerna och fortsatte således att växa i förhållande till inhemska, nordiska och europeiska gäster. Antal belagda bäddar av utomeuropeiska besökare ökade sammanlagt med 22 procent jämfört med januari-mars förra året.

Den ökade globala turismen, fler flygbolag som flyger till Sverige samt lägre flygpriser kan delvis förklara varför privatmarknaden fortsätter att öka i snabbare takt jämfört med företagsmarknaden. I storstadskommunerna ökade antal sålda rum till privatmarknaden med tio procent under årets tre första månader. Det bör också noteras att påsken inföll i mars i år, och i april i fjol.

STOCKHOLM

I Stockholms kommun noterades en svagt positiv utveckling av den genomsnittliga beläggingsgraden under årets första kvartal. En svagt utveckling av sålda rum under januari och mars innebar att beläggingsgraden sjönk något under dessa månader. Det vägdes dock upp av den osedvanligt starka utvecklingen i februari. Den ökade efterfrågan kan delvis förklaras av att Stockholms modevecka som hölls i januari 2015 istället anordnades i början av februari i år. Dessutom avgjordes parallellslalom i den alpina världscupen i Hammarbybacken den 23 februari.

Under det första kvartalet tillkom två nya hotell i Stockholms kommun. Det ena är First Hotel Fridhemsplan med 222 rum. Anläggningen var tidigare ett vandrarhem men omklassificerades till hotell efter en omfattande renovering och öppnade igen i januari i år. Samma månad öppnade också

det yteffektiva Best Western &hotel på Norrmalm med 201 rum, varav drygt 60 är fönsterlösa. Trenden med mörka rum kan också ses på det närliggande Hotel With Urban Deli som öppnade i november i fjol.

En snittprisökning om 2,2 procent innebär att kommunens RevPAR noterades till 661 kronor under årets första kvartal. Det är en ökning om 3,4 procent jämfört med motsvarande period i fjol.

GÖTEBORG

Under det första kvartalet var Göteborg den storstadskommun som uppvisade starkast nyckeltalsutveckling. Det beror delvis på att antal sålda rum ökade med 6,4 procent, men också på att antalet disponibla rum förblev i princip oförändrat jämfört med motsvarande period 2015. Det, i sin tur, resulterade i att beläggingsgraden i kommunen ökade med 3,3 procent. Samtidigt fortsatte den positiva snittprisutvecklingen, vilket innebar att RevPAR noterades till 553 kronor.

Mest ökade efterfrågan på privatmarknaden som noterade en ökning av sålda rum om knappt 12 procent. Enligt Göteborgs Turistbyrå kan det förklaras av flera populära evenemang under årets första månader. Den 22-23 januari invigdes bland annat kulturåret 2016, som är en del av upptakterna till Göteborgs 400-årsjubileum

2021. Utländska gäster svarade för den starkaste efterfrågetillväxten, varav utomeuropeiska gäster noterade den kraftigaste ökningen av belagda bäddar som uppgick till 34 procent.

MALMÖ

I januari i år öppnade Quality Hotel View i Hyllie med 302 rum. Eftersom Best Western Malmö Arena med 295 rum och Clarion Hotel & Congress med 444 rum öppnade i mars respektive maj i fjol, innebär det att Malmös tre största hotell har öppnat inom en ettårsperiod. I slutet av januari stängdes dessutom Quality Hotel Konsert-huset med 155 rum i centrala Malmö för att en totalrenovering ska kunna påbörjas. Sammantaget innebär utbudsförändringarna att antalet disponibla rum under det första kvartalet ökade med drygt 22 procent jämfört med i fjol.

Trots den kraftiga kapacitetsökningen så var Malmös beläggingsgrad i princip oförändrad jämfört med första kvartalet 2015. Privatmarknaden svarade för den största absoluta ökningen av sålda rum som noterades till 36 procent. Företagsmarknaden växte med 14 procent, vilket delvis förklaras av att såväl Clarion Hotel & Congress Malmö Live som Quality Hotel View erbjuder omfattande kongress- och mötesytor. I samband med regeringens beslut om att införa ökade gränskontroller vid Öresundsbron har gränspoliserna övernattat på hotell i Malmö, vilket också har bidragit med att dämpa effekten av den nya kapacitetsökningen.

Noterbart är också att inhemska resenärer svarade för den största ökningen av belagda bäddar i Malmö, i motsats till Stockholm och Göteborg.



STOCKHOLM

	BELÄGGNING			SNITTPRIS			REVPAR		
	2016	2015	%-enhet	2016	2015	%	2016	2015	%
Jan	54,3	55,0	-0,7	1 068	1 041	2,5	580	573	1,2
Feb	65,4	59,7	5,7	1 142	1 085	5,3	747	648	15,2
Mar	62,4	65,1	-2,7	1 057	1 071	-1,3	660	697	-5,3
Q1	60,7		0,7	1 090 kr		2,2	661 kr		3,4



GÖTEBORG

	BELÄGGNING			SNITTPRIS			REVPAR		
	2016	2015	%-enhet	2016	2015	%	2016	2015	%
Jan	54,4	49,1	5,3	909	884	2,8	494	434	14,0
Feb	57,2	54,5	2,7	980	885	10,8	560	482	16,2
Mar	61,1	59,1	2,0	990	910	8,8	604	537	12,4
Q1	57,6		3,3	960 kr		7,5	553 kr		14,0



MALMÖ

	BELÄGGNING			SNITTPRIS			REVPAR		
	2016	2015	%-enhet	2016	2015	%	2016	2015	%
Jan	48,4	47,3	1,1	791	771	2,6	383	365	5,1
Feb	57,5	55,0	2,5	845	769	9,8	485	423	14,7
Mar	58,2	61,9	-3,7	802	804	-0,3	466	498	-6,4
Q1	54,6		-0,3	813 kr		3,7	444 kr		3,2

QUALITY HOTEL VIEW
I januari i år öppnade Quality Hotel View med 302 rum i den framväxande stadsdelen Hyllie i Malmö