

Stockholms Hotellrapport 2016

Kartläggning av kommersiellt boende i Stockholm 2016-2020



 **Stockholm**
The Capital of Scandinavia

En rapport framtagen av Annordia på uppdrag av Invest Stockholm

Bakgrund

Enligt kommunstyrelsens uppdrag i ärendet "Behovet av fler hotelletableringar i Stockholm" skall en samlad redogörelse för alla existerande och planerade övernattningsmöjligheter i Stockholms stad tas fram. Invest Stockholm Business Region (Invest Stockholm) har kompletterat uppdraget med en redogörelse för hela länet, en prognos av efterfrågade hotellrum mellan åren 2016 och 2020, samt en analys av den växande marknaden för privatuthyrning. Nytt för i år är även en översiktlig kartläggning av kommunerna inom samarbetet Stockholm Business Alliance (SBA).

Invest Stockholm arbetar för att Stockholm ska erbjuda bästa möjliga förutsättningar för befintliga företag att växa och för nya företag att starta och etablera sig i Stockholm. Invest Stockholm är ett dotterbolag till Stockholms Business Region (SBR) och ägs av Stockholms stad.

Rapporten är framtagen av Annordia på uppdrag av Invest Stockholm. Annordia är en oberoende rådgivare för investering och utveckling av hotellfastigheter.

Innehållsförteckning

Sammanfattning

1. Efterfrågan av kommersiellt boende
2. Efterfrågan av hotell
3. Utbud och klassificering
4. Framtida hotelletableringar och expansioner
5. Prognos 2016-2020
6. Kartläggning av kommunerna i SBA
7. Effekten av P2P förmedling på marknaden för kommersiellt boende

Sammanfattning

Befintligt utbud av kommersiellt boende

- Merparten av det befintliga utbudet utgörs av hotell.
- Staden svarar för drygt 60 procent av den totala rumskapaciteten på hotell i länet, varav innerstaden utgör 77 procent av staden.
- Drygt 60 procent av rumsutbudet i länet tillhör hotell med fyrstjärnig standard, medan enbart fem procent klassificeras som två-, eller enstjärniga.

Typ	Stad	Län
Hotell	154	309
Vandrarhem	31	71
Stugby	-	8
Camping	5	34

Källa: SCB, Annordia

Framtida utbud 2016-2020

Stockholms stad

I Stockholms stad finns det 21 säkra nyetableringar eller tillbyggnader av hotell med sammanlagt cirka 3 000 nya hotellrum. Den väntade utbudsökningen är i linje med det historiska tillväxten mellan 2004 och 2015 om i genomsnitt 3,6 procent per år. Ytterligare hotellprojekt om cirka 2 000 hotellrum bedöms som osäkra.

Under prognosperioden kommer Stockholms innerstad att tillföras minst 2 000 hotellrum, vilket motsvarar en ökning av rumsutbudet om cirka 13 procent.

Stockholms län¹

I Stockholms län finns det 11 säkra hotellprojekt vilka väntas tillföra cirka 1 600 hotellrum till marknaden. En övervägande majoritet av dessa väntas uppföras i korridoren mellan innerstaden och Arlanda flygplats. Därtill finns det ett tillskott av ytterligare cirka 2 000 hotellrum som bedöms som osäkra.

Det största tillskottet kommer att ske i Solna och Sigtuna, med cirka 700 hotellrum vardera.

¹Stockholms län exklusive Stockholms stad.

Stark tillväxt av gästnätter 2016-2020

Stockholms stad

En stark historisk utveckling bedöms fortlöpa med en genomsnittlig ökning om 4,2 procent per år fram till 2020. Hotell svarar för merparten av de kommersiella gästnätterna i staden och bedöms öka med i genomsnitt 4,3 procent per år. Samtidigt väntas även gästnätter på vandrarhem och camping att växa med 4,0 respektive 3,0 procent i genomsnitt per år.

Stockholms län¹

Gästnätter på hotell bedöms öka med i genomsnitt 4,5 per år, vilket är något högre än motsvarande i Stockholms stad. Gästnätter på vandrarhem, stugbyar och camping i länet utanför staden väntas dock utvecklas betydligt svagare. Det speglar den historiska nyckeltalsutvecklingen, men det är också dessa anläggningstyper som löper störst risk att påverkas av nya boendeformer såsom Airbnb.

¹Stockholms län exklusive Stockholms stad.

Behovet av kommersiella boendeanläggningar i Stockholm

Stockholms stad

Den prognostiserade beläggningsgraden om 73 procent 2020 skulle innebära att det periodvis sannolikt kommer att uppstå kapacitetsbrist på hotellen i Stockholms stad.

Annordia bedömer att marknaden behöver ett ytterligare tillskott om cirka 1 500 hotellrum fram till 2020. För att motverka perioder av kapacitetsbrist finns det således ett behov av ytterligare hotellprojekt i staden som bör börja projekteras i närtid.

Stockholms län¹

Efter ett tillskott om cirka 2 200 hotellrum under prognosperioden beräknas beläggningsgraden uppgå till 57 procent 2020.

Det bedöms således inte föreligga kapacitetsbrist i länet som helhet. Eftersom skillnaderna mellan olika delmarknader inom länet är stora kan beläggningsgraden i vissa områden drivas upp betydligt högre än genomsnittet. På dessa marknader kan det därför uppstå ett behov av ytterligare etableringar.

¹Stockholms län exklusive Stockholms stad.

Prognos Stockholms stad

- Annordia bedömer att efterfrågan av hotellrum kommer att öka med i genomsnitt 4,0 procent per år. Antalet gästnätter på hotell bedöms öka 4,3 procent per år, vilket är något högre på grund av en stigande gästkvot.
- Motsvarande ökning för vandrarhem och camping väntas uppgå till 4,0 respektive 3,0 procent i genomsnitt per år.

Typ	2016	2017	2018	2019	2020
Disponibla rum ¹	7 394	7 837	8 117	8 208	8 347
Sålda rum ¹	5 265	5 492	5 714	5 901	6 107
Beläggingsgrad	71%	70%	70%	72%	73%
Snittpris	1 182	1 200	1 215	1 227	1 243
RevPAR	842	841	855	882	909
Gästnätter (H) ¹	8 055	8 403	8 856	9 206	9 588
Gästnätter (VC) ¹	893	928	963	996	1 029
Gästnätter (totalt) ¹	8 948	9 331	9 819	10 202	10 616

H: hotell, V: vandrarhem, C: camping.

¹Tusental.

Prognos Stockholms län (exklusive stad)

- Under prognosperioden bedömer Annordia att disponibla hotellrum kommer att öka med motsvarande 3,4 procent i genomsnitt per år. Motsvarande tillväxt av sålda rum beräknas uppgå till 4,3 procent per år.
- Gästnätter på vandrarhem och camping bedöms öka med i genomsnitt 1,1 respektive 0,5 procent per år. Gästnätter på stugbyar bedöms följa en svag historisk utveckling med en årlig minskning om i genomsnitt 2,1 procent per år.

Typ	2016	2017	2018	2019	2020
Disponibla rum ¹	4 415	4 586	4 667	4 957	5 190
Sålda rum ¹	2 520	2 640	2 750	2 846	2 961
Beläggingsgrad	57%	58%	59%	57%	57%
Snittpris	968	968	973	978	987
RevPAR	552	557	573	561	563
Gästnätter (H) ¹	3 654	3 854	4 043	4 184	4 382
Gästnätter (VSC) ¹	787	790	793	796	799
Gästnätter (totalt) ¹	4 441	4 644	4 836	4 980	5 181

H: hotell, V: vandrarhem, S: stugby, C: camping.

¹Tusental.

Prognos Stockholms län

- Annordia bedömer att efterfrågan på hotellrum kommer att öka med i genomsnitt 4,1 procent per år.
- Gästnätter på vandrarhem/stugby och camping beräknas öka med i genomsnitt 2,9 respektive 1,2 procent per år. Ökningen kan främst härledas till tillväxt av efterfrågan i staden, medan efterfrågan i övriga länet enbart ökar marginellt.
- Totalt antal gästnätter bedöms överstiga Stockholms målsättning om 15 miljoner 2019.

Typ	2016	2017	2018	2019	2020
Disponibla rum ¹	11 809	12 422	12 784	13 166	13 537
Sålda rum ¹	7 784	8 132	8 464	8 747	9 068
Beläggingsgrad	66%	65%	66%	66%	67%
Snittpris	1 113	1 125	1 136	1 146	1 160
RevPAR	734	736	752	761	777
Gästnätter (H) ¹	11 709	12 257	12 899	13 390	13 970
Gästnätter (VSC) ¹	1 680	1 718	1 756	1 792	1 828
Gästnätter (totalt) ¹	13 389	13 974	14 655	15 182	15 797

H: hotell, V: vandrarhem, S: stugby, C: camping.

¹Tusental.

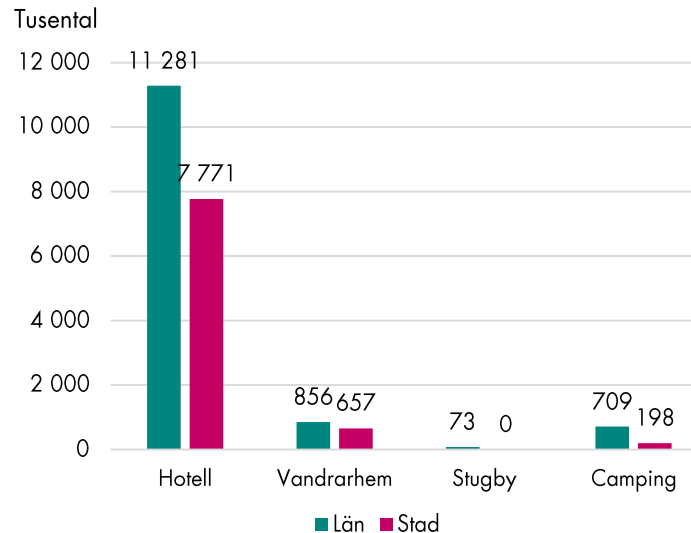
Hotellmarknaderna i Stockholm Business Alliance (SBA)

- De 54 samarbetskommunerna i SBA har slagits samman till 34 hotellmarknader som har studerats utifrån deras nyckeltalsutveckling.
- Tillväxten har generellt varit god, och den genomsnittliga årliga ökningen av RevPAR mellan 2004 och 2015 har varit högre än i Stockholms län (inklusive stad) på 14 av marknaderna.
- 2015 varierade beläggningsgraden mellan 23 och 72 procent 2015, och fem marknader noterade en beläggningsgrad över 60 procent.
- Givet befintlig marknadsbild och en bedömning av framtida utveckling är det huvudsakligen Stockholms kranskommuner och de större residensstäderna som kan utveckla kapacitetsbrist under prognosperioden. De marknader som har störst försäljningsvolymmer väntas dessutom generellt att tillföras ny rumskapacitet under den kommande femårsperioden.
- Det är dock värt att notera att vissa delområden kan utvecklas betydligt starkare än genomsnittet, och att ett unikt hotellkoncept kan attrahera nya reseströmmar.

Del 1: Efterfrågan av kommersiellt boende i Stockholms län

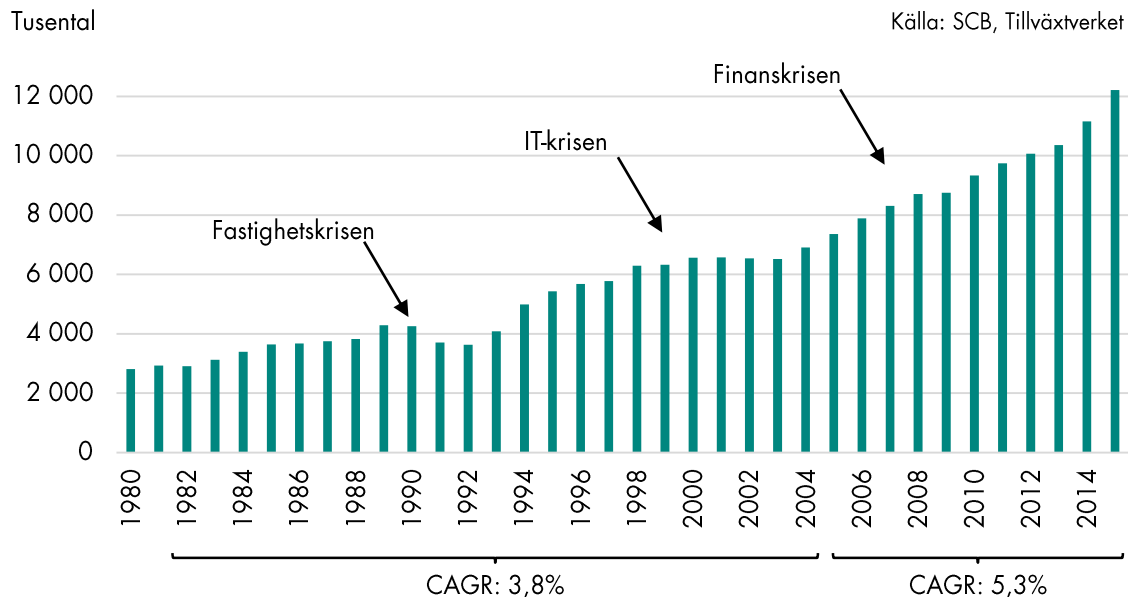
Gästrätter per anläggningstyp 2015

- Antalet gästrätter i Stockholms län uppgick till totalt cirka 13 miljoner 2015. Övernattningar på hotell svarade för 87 procent av dessa.
- Stockholms stad stod för 67 procent av alla kommersiella gästrätter 2015.



Källa: SCB, Tillväxtverket

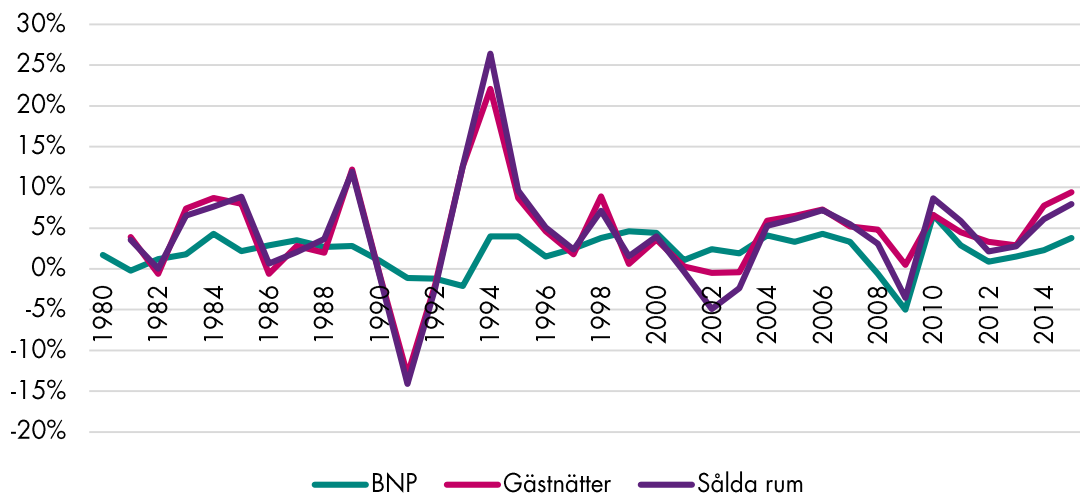
Gästnätter i Stockholms län 1980-2015



- Antalet gästnätter¹ har ökat från 2,8 till 12,2 miljoner sedan 1980, vilket motsvarar ett genomsnitt om 4,3 procent per år. 56,5 procent av denna ökning (5,3 miljoner gästnätter) kan härledas till perioden mellan 2004 och 2015.
- Sedan 90-talet har tillväxten av gästnätter påverkats mindre under perioder av ekonomisk instabilitet. En mer diversifierad hotellmarknad medför att känsligheten mot enskilda gästsegment har minskat.

¹Stockholms län inklusive stad, exklusive camping.

Gästnätter i Stockholms län och Sveriges BNP 1980-2015



Källa: Konjunkturinstitutet, SCB, Tillväxtverket

- Den historiska tillväxten i Sveriges BNP mellan 1980 och 2015 har uppgått till i genomsnitt 2,1 procent per år. Tillväxten av gästnätter under samma period har således varit drygt dubbelt så hög som tillväxten i ekonomin.
- Den årliga ökningen av gästnätter samvarierar med BNP. Det beror på att en god ekonomisk tillväxt stimulerar logiefterfrågan från såväl näringslivet som privatmarknaden.

Gästrätter – nya tillväxtmarknader

- Totala gästrätter i länet¹ har ökat med i genomsnitt 5,2 procent per år mellan 2010 och 2015.
- Tillväxten av utomeuropeiska gästrätter har varit särskilt stor. En växande global medelklass med ökad resvana borgar för att betydelsen av denna grupp kommer att fortsätta öka i framtiden.
- Tillväxten av gästrätter från Europa har utvecklats svagast, delvis på grund av det osäkra ekonomiska läget sedan finanskrisen.

¹Stockholms län inklusive stad och camping

Ursprungsland	Andel ¹	Tillväxt ²	
Sverige	65,1%	4,8%	CAGR 4,4%
Norden	5,9%	5,2%	
Europa	16,6%	2,8%	
Amerika	3,5%	7,7%	CAGR 13,4%
Asien	3,6%	14,7%	
Resten av världen	1,3%	37,8%	
Uppgift saknas	4,1%	11,1%	
Totalt	100,0%	5,2%	

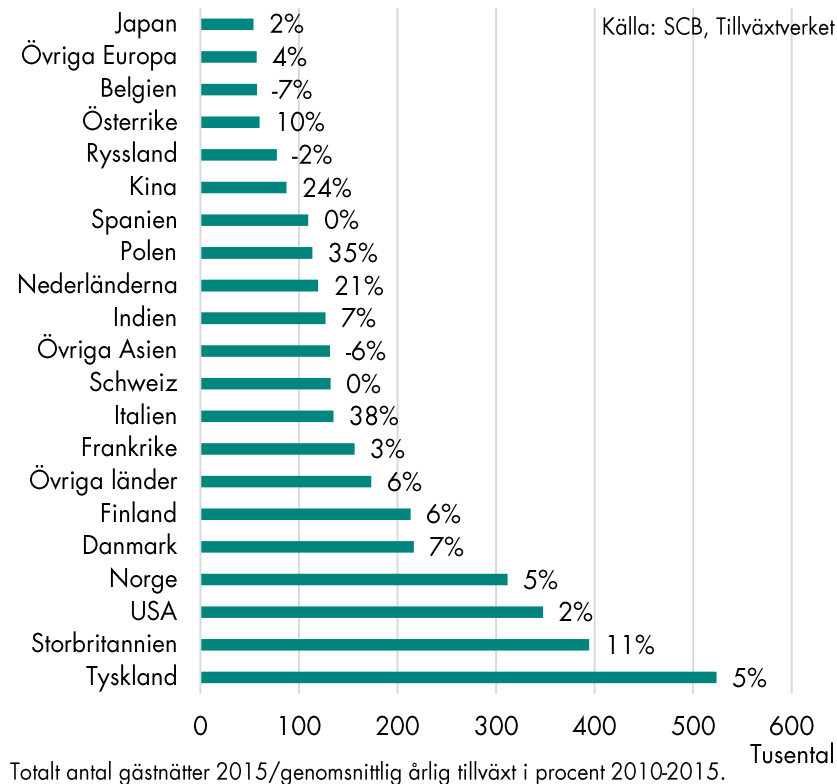
Källa: SCB, Tillväxtverket

¹Andelen av totala gästrätter 2015, ²Genomsnittlig årlig tillväxt 2010-2015.

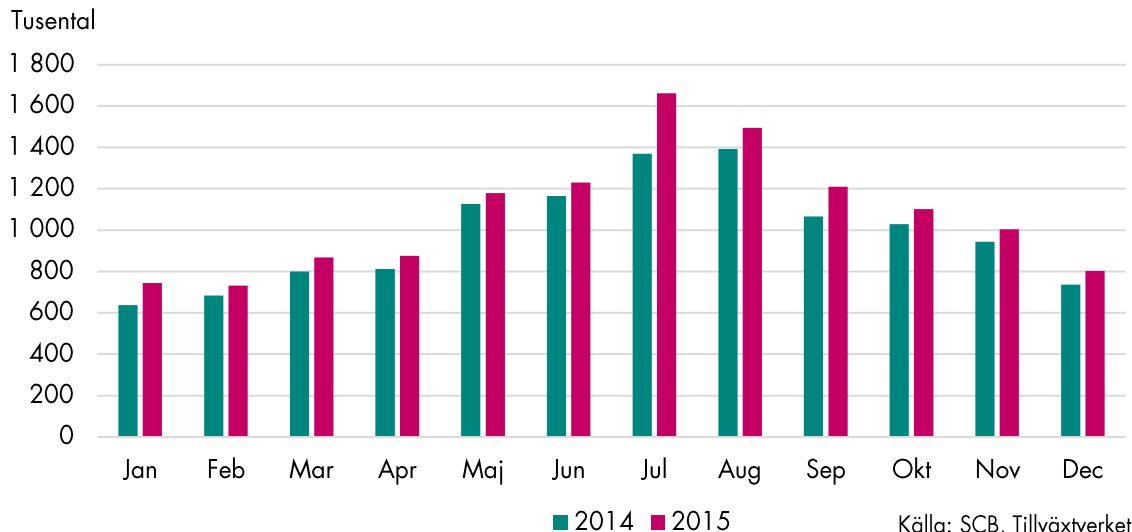
Gästnätter - ursprungsländer

- Tyskland, Storbritannien och USA var de största ursprungsländerna sett till totala volymer 2015.
- Starkast tillväxt under perioden 2010 till 2015 har noterats från Indien, Polen och Kina, med ökningarna om motsvarande 35, 24 och 10 procent i genomsnitt per år¹.
- Gästnätter från Ryssland, Italien och Spanien har minskat med 7, 6 och 2 procent årligen under samma period.

¹Sammanställningen är avgränsad till marknader med fler än 50 000 gästnätter 2015.



Säsongvariation av gästnätter i Stockholms län 2014 och 2015



Källa: SCB, Tillväxtverket

- Det totala antalet gästnätter toppnoteras normalt under sommarmånaderna. Noteringen för juli 2015 var dock ovanligt hög, delvis beroende på Jehovas Vittens nordiska möte som bedöms ha genererat cirka 50 000 gästnätter.

Gäsnattsutveckling - Stockholms stad

Gäsnätter	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Hotell	4 314	4 586	4 929	5 211	5 533	5 738	6 070	6 399	6 634	6 782	7 174	7 771
Vandrarhem	349	416	419	450	541	545	527	527	573	573	588	657
Camping ¹	-	-	-	-	159	163	173	176	172	158	173	198

Gäsnätter anges i tusental.

Gäsnätter på hotell har ökat med i genomsnitt 5,5 procent per år mellan 2004 och 2015. Motsvarande ökning för vandrarhem uppgick till 5,9 procent per år, medan camping har ökat med ett årligt genomsnitt om 2,8 procent sedan 2010.

¹Statistik över gäsnätter på campingplatser är enbart tillgänglig från 2008.

²Det finns i dagsläget inga stugbyar i Stockholms stad.

Årlig ökning	2004-2015	2010-2015
Hotell	5,5%	5,1%
Vandrarhem	5,9%	4,5%
Stugby ²	-	-
Camping ¹	-	2,8%

Källa: SCB, Tillväxtverket

Gästnattsutveckling - Stockholms län (exklusive stad)

- Stockholms stad utgör en mycket stor del av marknaden för både hotell och vandrarhem. Statistik som avser länet som helhet inklusive staden ger således inte en rättvisande bild av marknaden utanför Stockholms stad. På denna sida och i stora delar av denna rapport redovisas därför statistik för länet exklusive staden.
- Skillnaden blir tydlig om man jämför tillväxten i gästnätter, som har varit betydligt högre för hotell utanför staden, men betydligt svagare för vandrarhem och camping under den senaste femårsperioden.
- I de avsnitt av rapporten där historiska nyckeltal för länet redovisas och analyseras är avses generellt länet exklusive staden. Om avsikten är att jämföra historisk tillväxt på länsnivå, eller kommentera totalt utbud eller efterfrågan så förekommer det dock nyckeltal för län och stad som helhet.

Gästnattsutveckling - Stockholms län (exklusive stad)

Gästnätter	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Hotell	1 970	2 126	2 308	2 405	2 368	2 186	2 447	2 528	2 576	2 760	3 127	3 509
Vandrarhem/Stugby	271	229	237	238	263	279	285	292	282	249	270	272
Camping ¹	-	-	-	-	484	462	509	483	437	429	443	511

Gästnätter anges i tusental.

Gästnätter på hotell har ökat i nivå med staden med i genomsnitt 5,4 procent per år mellan 2004 och 2015.

Vandrarhem ökade med i genomsnitt 1,5 procent per år, medan gästnätter på stugbyar har minskat med 3,0 procent i genomsnitt per år sedan 2004.

¹Statistik över gästnätter på campingplatser är enbart tillgänglig från 2008.

Årlig ökning	2004-2015	2010-2015
Hotell	5,4%	7,5%
Vandrarhem	1,5%	0,1%
Stugby	-3,0%	-3,5%
Camping ¹	-	0,1%

Källa: SCB, Tillväxtverket

Gästnattsutveckling - Stockholms län (totalt)

Gästnätter	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Hotell	6 284	6 712	7 237	7 616	7 901	7 924	8 517	8 927	9 211	9 542	10 302	11 281
Vandrarhem/Stugby	621	644	656	688	803	824	812	820	855	822	858	930
Camping ¹	-	-	-	-	644	625	682	659	610	587	616	709

Gästnätter anges i tusental.

Mellan 2004 och 2015 ökade antalet gästnätter med 4,7 procent per år på vandrarhem och minskade med 3,0 procent per år på stugbyar. De senaste fem åren har gästnätter på camping ökat marginellt med ett årligt genomsnitt om 0,8 procent.

Disponibla rum och bäddar samt sålda rum och gästnätter anges i tusental.

Årlig ökning	2004-2015	2010-2015
Hotell	5,5%	5,8%
Vandrarhem	4,7%	3,4%
Stugby	-3,0%	-3,5%
Camping ¹	-	0,8%

Källa: SCB, Tillväxtverket

¹Statistik över gästnätter på campingplatser är enbart tillgänglig från 2008.

Del 2: Efterfrågan av hotell

Historisk nyckeltalsutveckling för hotell

- Den genomsnittliga årliga ökningen av rumsutbudet i Stockholms stad har uppgått till 3,6 procent mellan 2004 och 2015. Under samma period har sålda hotellrum ökat med i genomsnitt 4,8 procent per år. Det har lett till att beläggingsgraden har stärkts från 63,6 till 72,0 procent.
- I Stockholms län¹ har tillväxttakten i såväl utbud som efterfrågan ökat kraftigt under den senaste femårsperioden. Tillväxten har dessutom varit betydligt högre jämfört med motsvarande i staden.

¹Avser län exklusive stad

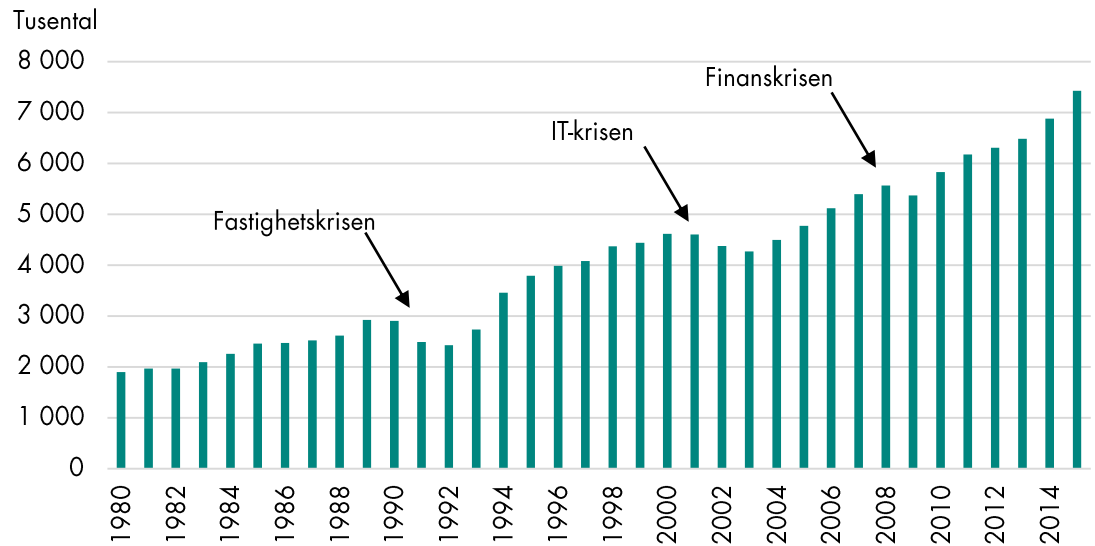
- Trots en ökning av beläggingsgraden i länet¹ från 42,6 till 54,5 procent är den fortfarande låg i förhållande till staden.

	Stad (5 år)	Län ¹ (5 år)
Disponibla rum	3,6 (3,6)	2,1 (3,6)
Sålda rum	4,8 (4,4)	4,4 (6,2)
Beläggingsgrad	72,0%	54,5%

Källa: SCB, Tillväxtverket

Genomsnittlig årlig ökning i procent 2004-2015 och (2010-2015) inom parentes/beläggingsgrad 2015.

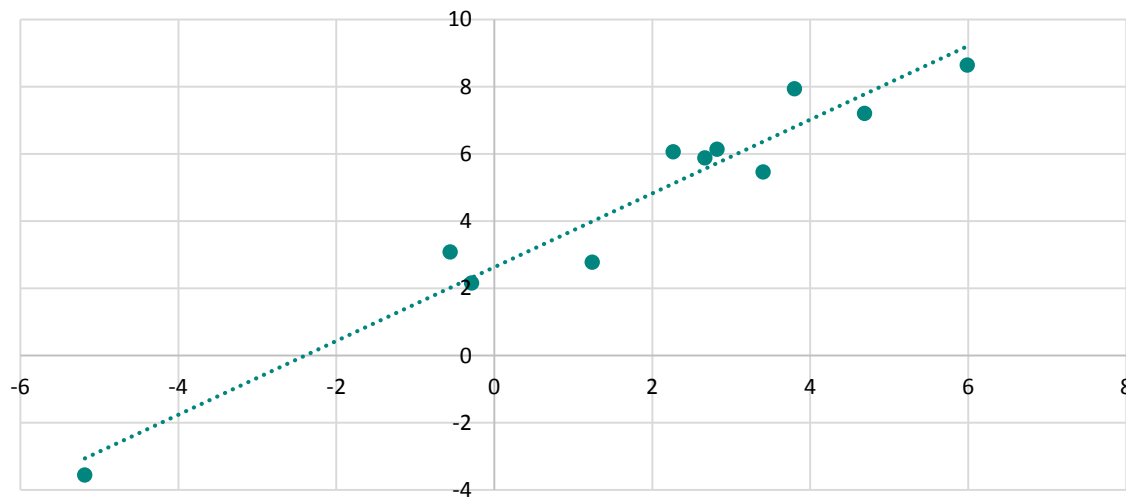
Sålda hotellrum i Stockholms län 1980-2015



Källa: SCB, Tillväxtverket

- Antalet sålda rum har ökat från 1,9 till 7,4 miljoner sedan 1980, vilket motsvarar ett genomsnitt om 4,0 procent per år. 53,0 procent av denna ökning (2,9 miljoner sålda hotellrum) kan härledas till perioden mellan 2004 och 2015.
- Hotellmarknaden är något mer känslig för det ekonomiska läget, men precis som för gästrätter förefaller känsligheten mot enskilda gästsegment att ha minskat sedan 90-talet.

Sålda hotellrum i Stockholms län¹ och svensk BNP 2004-2015



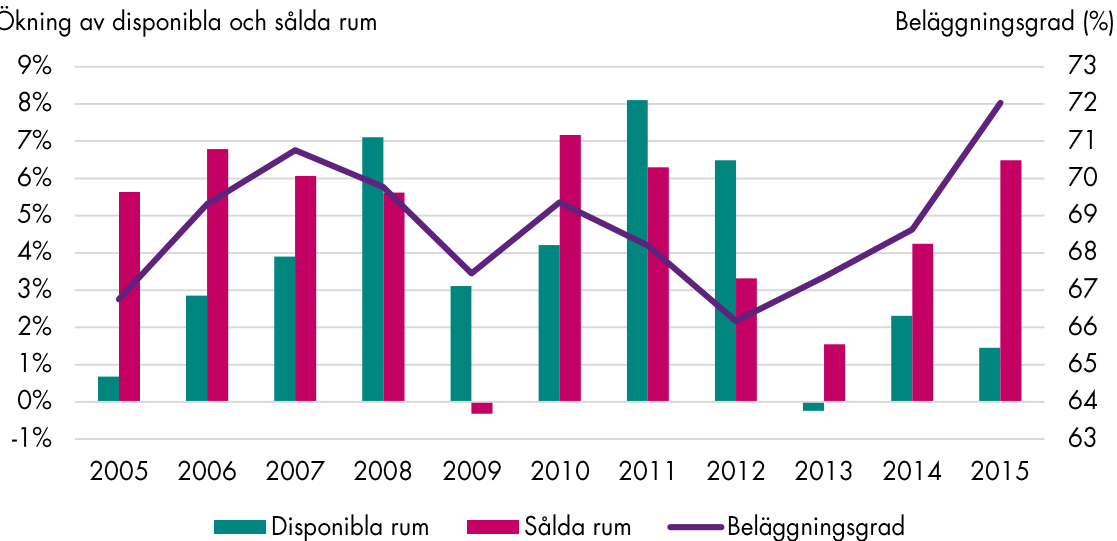
Årlig tillväxt av sålda rum anges på Y-axeln och motsvarande tillväxt i BNP på X-axeln.
¹Stockholms län inklusive stad.

Källa: Konjunkturinstitutet,
SCB, Tillväxtverket

- Utvecklingen av svensk BNP och sålda rum i Stockholms län har uppvisat ett starkt samband under perioden 2004-2015.
- Ökad investeringsvilja i näringslivet och stark privatekonomisk utveckling skapar bredd i efterfrågan från olika kundsegment.
- Antal sålda rum i länet har ökat mer än BNP under samtliga observerade år. Den genomsnittliga skillnaden uppgick till 2,8 procentenheter.

Utbud och efterfrågan - Stockholms stad

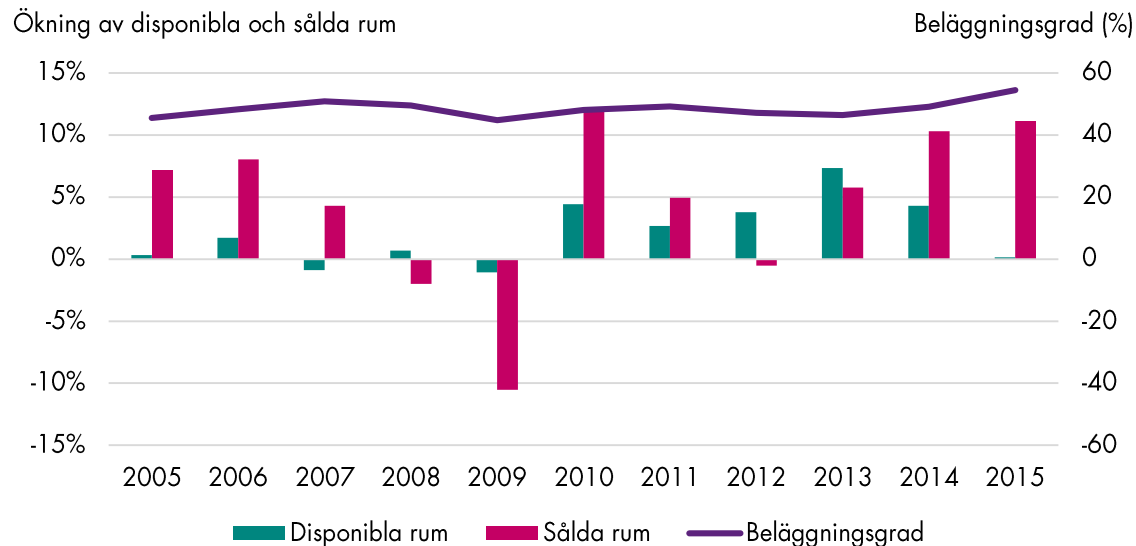
Ökning av disponibla och sålda rum



Källa: SCB, Tillväxtverket

- Disponibla rum har ökat samtliga år utom 2013. Etableringstakten ökade successivt fram tills en tillfällig dämpning i samband med finanskrisen. Utbudet ökade därefter med cirka 20 procent 2010-2012.
- Sedan 2012 har det tillkommit förhållandevis få hotellrum. Mellan 2004 och 2015 har den genomsnittliga ökningen uppgått till drygt 500 hotellrum per år.
- Beläggingsgraden försvagades mellan 2005 och 2012. Därefter har det statistiska utbudet och en gradvis ökad efterfrågan fått genomslag i beläggingsgraden.

Utbud och efterfrågan - Stockholms län¹



- Utbudet i länet var närmast oförändrat under hela perioden 2005-2010. Det genomsnittliga tillskottet av nya hotellrum uppgick till knappt 100 rum per år.
- Etableringstakten har därefter ökat markant, och det genomsnittliga tillskottet uppgick till cirka 400 hotellrum per år mellan 2010 och 2015.
- 2015 var nettotillskottet till utbudet enbart 17 hotellrum. Det beror delvis på att flera anläggningar har lagt ned sin verksamhet eller stängt för renovering.

¹Stockholms län exklusive Stockholms stad.

Källa: SCB, Tillväxtverket

Efterfrågan - gästsegment

Stockholms stad och län¹

- Affärsresenärer utgör det största gästsegmentet i både stad och län, och svarade för 54 respektive 41 procent av sålda hotellrum 2015.
- Affärssegmentets tillväxt i staden var jämförelsevis svag mellan 2011 och 2014. Denna trend vände 2015, och sålda rum i affärssegmentet ökade med 5,5 procent. Motsvarande ökning i länet uppgick dessutom till 16,5 procent samma år.

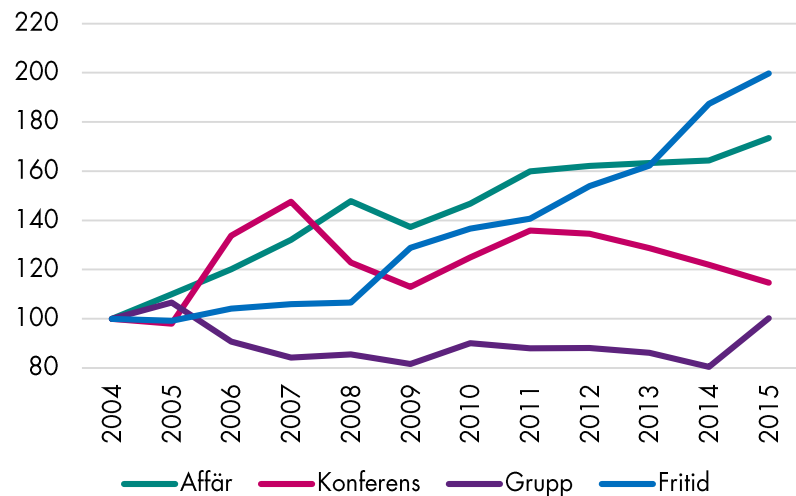
¹Stockholms län exklusive Stockholms stad.

- En ökad prismedvetenhet efter finanskrisen har påverkat konferensmarknaden negativt. Eftersom konferensgäster utgör en stor del av gästmixen i länet har det satt press på både beläggning och prisutveckling.
- Sedan finanskrisen genererar fritidsresenärer en allt större andel av tillväxten i sålda rum i såväl stad som län. Eftersom privatgäster oftare reser i sällskap än affärsresenärer har det medfört att gästkvoten² har ökat. Sedan 2005 har antalet gäster per belagt rum ökat från 1,43 till 1,55 i staden och 1,32 till 1,47 i länet.

²Antalet gäster per belagt rum.

Gästsegment - Stockholms stad

Index, 2004=100



- Fritidssegmentet har ökat mest sedan 2004, men affärssegmentet svarade fortfarande för en majoritet av sålda rum 2015.
- Affärssegmentet var närmast oförändrat 2011-2014.
- Tillväxten har varit svag i konferens- och gruppsegmenten.

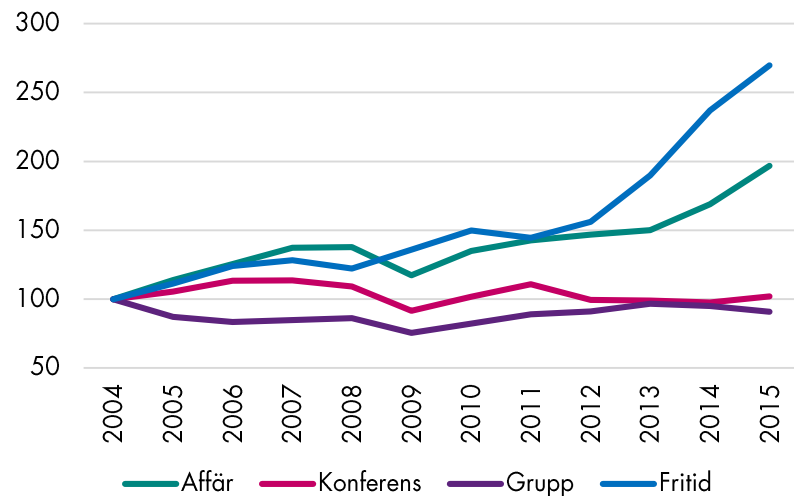
	Andel	2004-2015	2010-2015
Affär	53,8	5,1	3,4
Konferens	4,9	1,3	-1,7
Grupp	7,8	0,0	2,2
Fritid	33,5	6,5	7,9

Andel av sålda rum 2015 samt
genomsnittlig årlig ökning i procent.

Källa: SCB, Tillväxtverket

Gästsegment - Stockholms län¹

Index, 2004=100



¹Stockholms län exklusive Stockholms stad.

- Liksom i staden har fritidssegmentet ökat mest sedan 2004, medan affärssegmentet fortfarande genererade flest sålda rum 2015. Rumsförsäljningen i båda segmenten har ökat markant sedan 2013.
- En trend mot mer tidseffektiva konferenser utan övernattning innebär att tillväxten i konferenssegmentet har varit svag.

	Andel	2004-2015	2010-2015
Affär	41,2	6,3	7,8
Konferens	24,3	0,2	0,0
Grupp	6,4	-0,9	2,0
Fritid	28,2	9,4	12,5

Andel av sålda rum 2015 samt
genomsnittlig årlig ökning i procent.

Källa: SCB, Tillväxtverket

Efterfrågan - nationaliteter

Stockholms stad och län¹

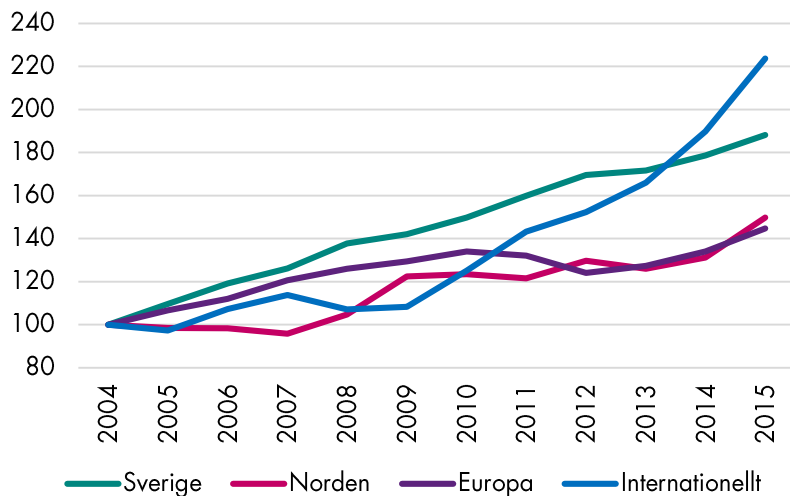
- Inhemska resenärer svarar för cirka 60 respektive 80 procent av gästnätterna i Stockholms stad och län.
- Sedan 2010 har tillväxten av internationella gästnätter varit betydligt högre än för marknaden som helhet i såväl stad som län.

¹Stockholms län exklusive Stockholms stad.

- Tidigare har internationella gäster generellt föredragit centralt belägen logi som bland annat reducerar behovet av kollektivtrafikstransporter.
- Internationella gästnätter i länet har ökat med i genomsnitt 7,6 procent per år, jämfört med 5,4 procent för marknaden som helhet. Länet har även uppvisat en stark årlig tillväxt av nordiska och europeiska gästnätter, vilka har ökat närmare dubbelt så mycket jämfört med i staden.

Nationaliteter - Stockholms stad

Index, 2004=100



Norden ex. Sverige, Europa ex. Norden, och internationellt ex. Europa.

- Andelen inhemska gästnätter uppgick till närmare 60 procent 2015. Utomeuropeiska gästnätter har dock ökat mycket starkt sedan 2009, och kommer sannolikt att utgöra en större andel än de europeiska gästnätterna inom en snar framtid.

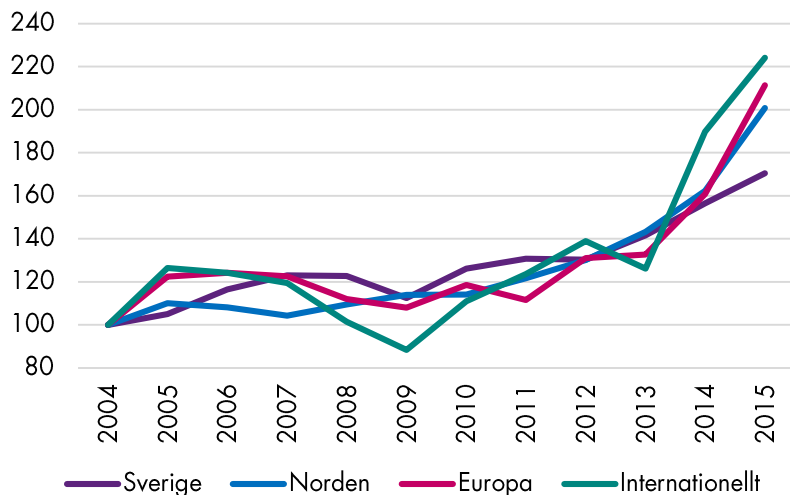
	Andel	2004-2015	2010-2015
Sverige	58,4	5,9	4,7
Norden	6,8	3,7	3,9
Europa	17,9	3,4	1,5
Internationellt	16,9	7,6	12,3

Andel av gästnätter 2015 samt
genomsnittlig årlig ökning i procent.

Källa: SCB, Tillväxtverket

Nationaliteter - Stockholms län¹

Index, 2004=100



¹Stockholms län exklusive Stockholms stad.
Norden ex. Sverige, Europa ex. Norden, och internationellt ex. Europa.

- Allt fler internationella gäster kan tänka sig logialternativ utanför centrala Stockholm. I länet har internationella gästnätter ökat betydligt snabbare än inhemska. Inhemska gästnätter svarar dock alltiämt för en majoritet av totalen.

	Andel	2004-2015	2010-2015
Sverige	78,2	5,0	6,2
Norden	4,7	6,5	12,0
Europa	10,9	7,0	12,3
Internationellt	6,2	7,6	15,1

Andel av gästnätter 2015 samt
genomsnittlig årlig ökning i procent.

Källa: SCB, Tillväxtverket

Snittpriset 2004-2015

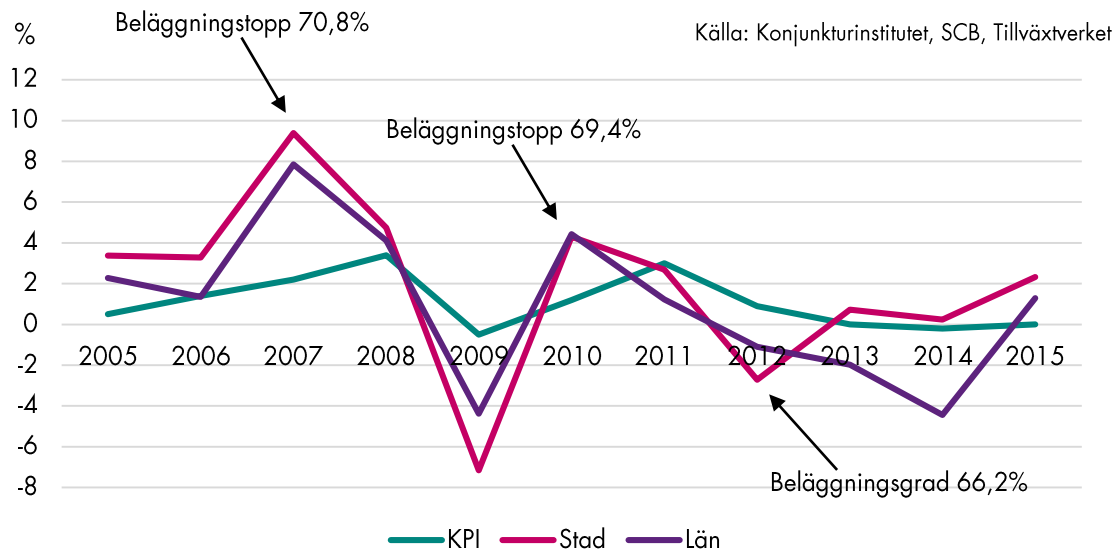
- Snittpriset i Stockholms stad och län har uppvisat en genomsnittlig tillväxt om 1,8 respektive 0,9 procent per år mellan 2004 och 2015.
- Den senaste femårsperioden har snittpriset sjunkit under 2012 i staden, och under 2012, 2013 och 2014 i länet. Prisnivåerna har därefter återhämtats något med en ökning om 2,3 respektive 1,3 procent 2015.

	Stad	%	Län ¹	%
2004	943	-	868	-
2005	975	3,4	888	2,3
2006	1 007	3,3	900	1,4
2007	1 101	9,4	971	7,9
2008	1 154	4,8	1 011	4,1
2009	1 071	-7,2	966	-4,4
2010	1 117	4,3	1 009	4,4
2011	1 148	2,7	1 021	1,2
2012	1 116	-2,7	1 010	-1,1
2013	1 125	0,7	990	-2,0
2014	1 127	0,2	946	-4,4
2015	1 153	2,3	958	1,3

¹Stockholms län exklusive Stockholms stad.

Källa: SCB, Tillväxtverket

Snittpris och svenskt KPI 2004-2015



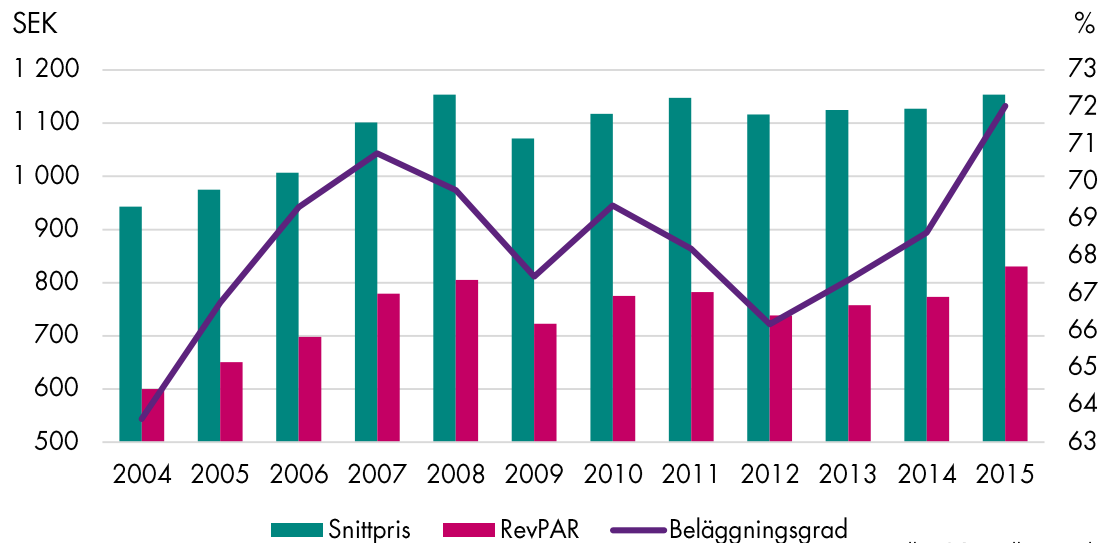
Årlig procentuell förändring av svenskt KPI och snittpriser för hotell i Stockholms stad och län (exklusive stad).

- Jämfört med KPIs skuggindex har snittpriset för hotellrum (1,8%) ökat mer än priserna i ekonomin som helhet (1,1%).
- Snittpriset har följt den generella inflations-trenden relativt väl, men är mer volatil i såväl ned- som uppgångar.
- De största skillnaderna mellan snittpris och inflation uppstår vid perioder av hög eller låg beläggning. Det beror delvis på att hotell normalt applicerar prissättningsmodeller som är avsedda att maximera logiintäkterna vid olika beläggningsnivåer.

Snittpris 2004-2015 - kommentar

- Snittprisets svaga tillväxt den senaste femårsperioden beror delvis på ett pågående skifte av efterfrågan från affärs- till privatsegmentet. Eftersom privatresenärer är mer priskänsliga sätter deras ökade marknadsandel press på priserna.
- Prisökningen 2015 sammanföll med en ökad efterfrågan från affärssegmentet i både stad och län. Under perioder av god tillväxt i ekonomin förbättras således förutsättningarna för hotelloperatörer att höja sina priser ytterligare.
- Perifert belägna konferens- och kursgårdar utgör en större del av rusmutbudet i länet jämfört med staden. Dessa kännetecknas av höga priser men låg beläggning.
- En förändring av försäljningsmixen mot en allt lägre andel konferensgäster kan även ha bidragit till att försvaga prisutvecklingen.

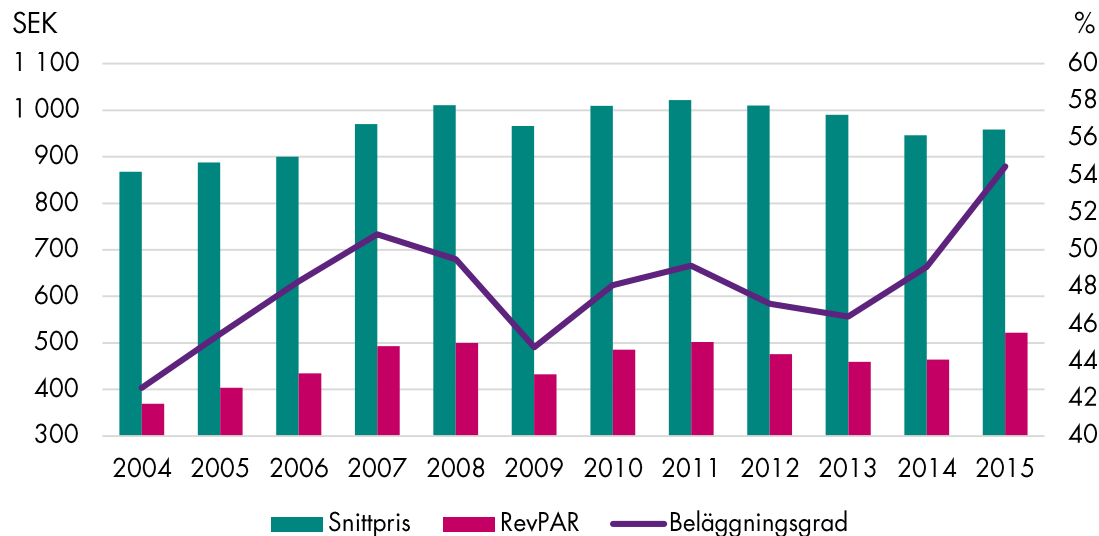
Snittpris, beläggningsgrad och RevPAR i Stockholms stad



- Den mycket starka utvecklingen av beläggningsgraden under de senaste tre åren innebär att RevPAR toppnoterades till 831 kronor 2015. Det motsvarar en genomsnittlig årlig ökning om 3,0 procent.
- Snittpriset har försvagats sedan dess högsta nivå 2008, och var närmast oförändrat under hela perioden mellan 2012 och 2014.

Källa: SCB, Tillväxtverket

Snittpris, beläggningsgrad och RevPAR i Stockholms län¹



- Precis som i Stockholms stad toppnoterades RevPAR under 2015 till 522 kronor, vilket motsvarar en genomsnittlig årlig ökning om 3,2 procent.
- Snittpriset har utvecklats mycket svagt sedan dess högsta nivå om 1 011 kronor 2008. Ökningen av RevPAR kan därmed huvudsakligen härledas till den förbättrade beläggningsgraden under 2014 och 2015.

¹Stockholms län exklusive Stockholms stad.

Källa: SCB, Tillväxtverket

Historiska nyckeltal hotell - Stockholms stad

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Disponibla rum	4 730	4 762	4 898	5 089	5 451	5 621	5 857	6 332	6 743	6 727	6 882	6 983
Sålda rum	3 010	3 179	3 395	3 601	3 803	3 791	4 063	4 318	4 462	4 531	4 723	5 030
Beläggingsgrad	64%	67%	69%	71%	70%	67%	69%	68%	66%	67%	69%	72%
Snittpris	943	975	1 007	1 101	1 154	1 071	1 117	1 148	1 116	1 125	1 127	1 153
RevPAR	600	651	698	779	805	723	775	783	739	757	774	831
Ökning av RevPAR	-	8,5%	7,2%	11,7%	3,3%	-10,2%	7,3%	1,0%	-5,6%	2,5%	2,1%	7,4%

Disponibla och sålda rum anges i tusental.

Källa: SCB, Tillväxtverket

Historiska nyckeltal hotell - Stockholms län (exklusive stad)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Disponibla rum	3 496	3 508	3 568	3 537	3 561	3 522	3 678	3 777	3 920	4 207	4 388	4 394
Sålda rum	1 489	1 595	1 724	1 798	1 762	1 577	1 769	1 856	1 846	1 953	2 154	2 394
Beläggingsgrad	43%	45%	48%	51%	49%	45%	48%	49%	47%	46%	49%	54%
Snittpris	868	888	900	971	1 011	966	1 009	1 021	1 010	990	946	958
RevPAR	370	404	435	493	500	433	485	502	476	460	464	522
Ökning av RevPAR	-	9,2%	7,7%	13,5%	1,4%	-13,5%	12,2%	3,4%	-5,2%	-3,4%	1,1%	12,4%

Disponibla och sålda rum anges i tusental.

Källa: SCB, Tillväxtverket

Historiska nyckeltal hotell - Stockholms län (totalt)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Disponibla rum	8 226	8 270	8 466	8 626	9 011	9 143	9 535	10 109	10 663	10 934	11 270	11 377
Sålda rum	4 498	4 774	5 119	5 399	5 565	5 368	5 832	6 175	6 308	6 484	6 877	7 423
Beläggningsgrad	55%	58%	60%	63%	62%	59%	61%	61%	59%	59%	61%	65%
Snittpris	918	946	971	1 058	1 108	1 040	1 085	1 110	1 085	1 084	1 070	1 091
RevPAR	502	546	587	662	685	611	663	678	642	643	653	712
Ökning av RevPAR	-	8,7%	7,5%	12,8%	3,4%	-10,8%	8,6%	2,2%	-5,3%	0,1%	1,6%	8,9%

Disponibla och sålda rum anges i tusental.

Källa: SCB, Tillväxtverket

Del 3: Utbud av kommersielt boende & hotellklassificering

Kommersiellt boende i Stockholms län

I detta avsnitt redovisas en kartläggning av samtliga hotell, vandrarhem, stugbyar och campingplatser i Stockholms län. Kartläggningen är grundad i SCBs anläggningsregister. Information om enskilda anläggningar har inhämtats från respektive anläggning samt branschorganisationerna STF och SCR¹.

Europeiska hotell klassificeras enligt en gemensam standard som upprätthålls av Hotelstars Union. Genom dotterbolaget Sveklass är branschorganisationen Visita ansvarig för klassificeringen av svenska hotell.

¹Svenska Turistföreningen (STF), Svensk Camping (SCR).

Vid upprättandet av denna rapport var 80 hotell i Stockholms län klassificerade av Sveklass. Annordia har klassificerat det återstående rumsutbudet för att möjliggöra meningsfulla jämförelser. Utgångspunkten har varit Hotelstars Unions nya klassificeringskriterier från 2015, vilka har erhållits från Visita/Sveklass. Tonvikten har lagts på hotellets utbud av faciliteter och tjänster, samt dess övergripande standard.

Kartläggningen av utbudet är indelad kommunvis, med ett fördjupat avsnitt om Stockholms stad.

Källa: <http://www.visita.se/omvisita/hotelstars/>

Utbudet i Stockholms stad¹

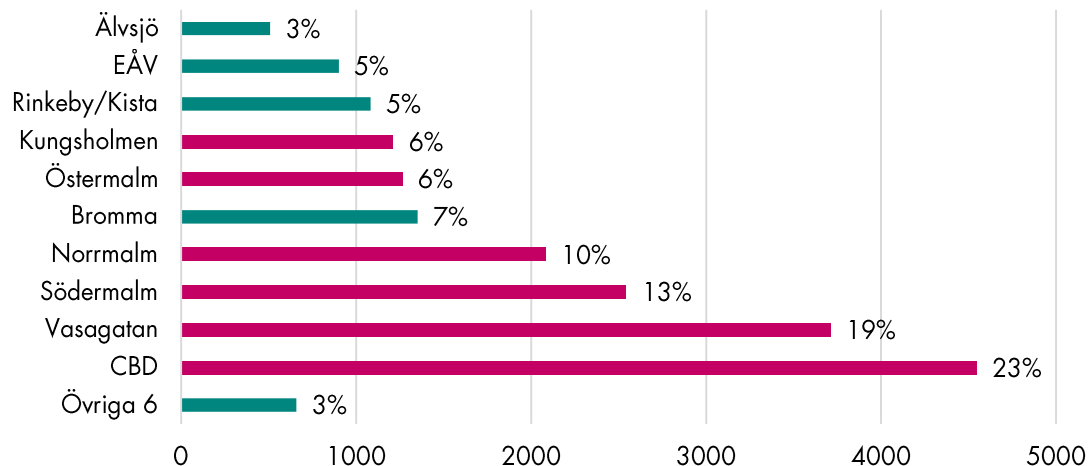
- I Stockholms stad finns totalt 190 anläggningar, varav 154 är hotell.
- I kartläggningen har Stockholms stad delats in geografiskt i innerstad och ytterområden.
- Första delgruppen som kartläggs är innerstaden, vilken i sin tur består av delområdena Kungsholmen, Norrmalm, Östermalm och Södermalm.
- Den andra delgruppen är Stockholms ytterstad som utgörs av resterande stadsdelsområden i staden.

Typ	Innerstaden	Ytterstaden	Totalt
Hotell	115	39	154
Vandrarhem	27	4	31
Stugby	-	-	-
Camping	1	4	5
Totalt	143	47	190

Källa: SCB, Annordia

¹Samtliga uppgifter i detta avsnitt avser utbudet per april 2016.

Fördelning av hotellrum i Stockholms stad efter läge¹



Rosa staplar avser stadsdelsområden i innerstaden.

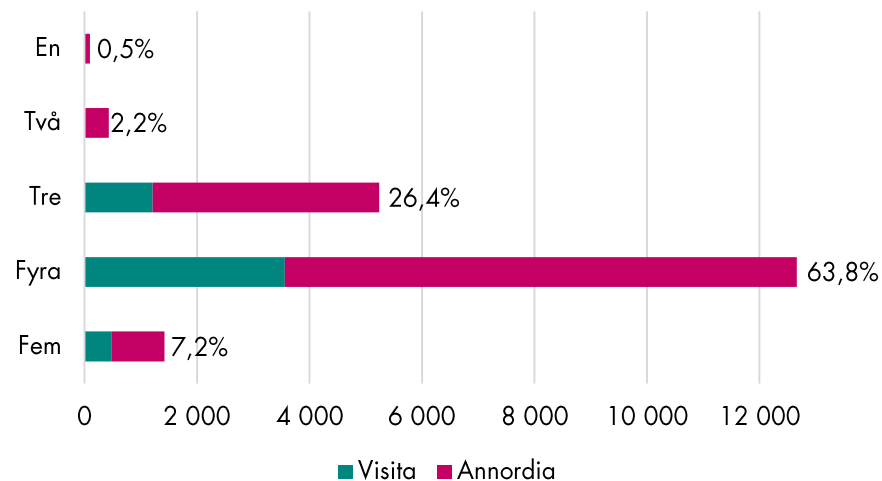
¹Avser utbudet per april 2016.

Övriga sex stadsdelsområden: Farsta, Hägersten-Liljeholmen, Hässelby/Vällingby, Skarpnäck, Skärholmen, Spånga/Tensta.

- Utbudet är huvudsakligen koncentrerat till innerstaden, där CBD, Vasagatan och Norrmalm tillsammans svarar för 52 procent av rumsutbudet i staden.
- Utanför innerstaden finns det ett relativt stort utbud i stadsdelsområdena Bromma, Rinkeby/Kista och Enskede Årsta Vantör (EÅV). Tillsammans svarar dessa områden för 17 procent av utbudet i staden.

Fördelning av hotellrum i Stockholms stad efter antal stjärnor¹

- Fyrstjärniga hotell utgör 64 procent av rumsutbudet i Stockholms stad.
- Det finns enbart cirka 500 hotellrum av en- eller tvåstjärnig standard.



¹Samtliga uppgifter i detta avsnitt avser utbudet per april 2016.

Utbudet i Stockholms innerstad

Den första delen av kartläggningen avser Stockholms innerstad.

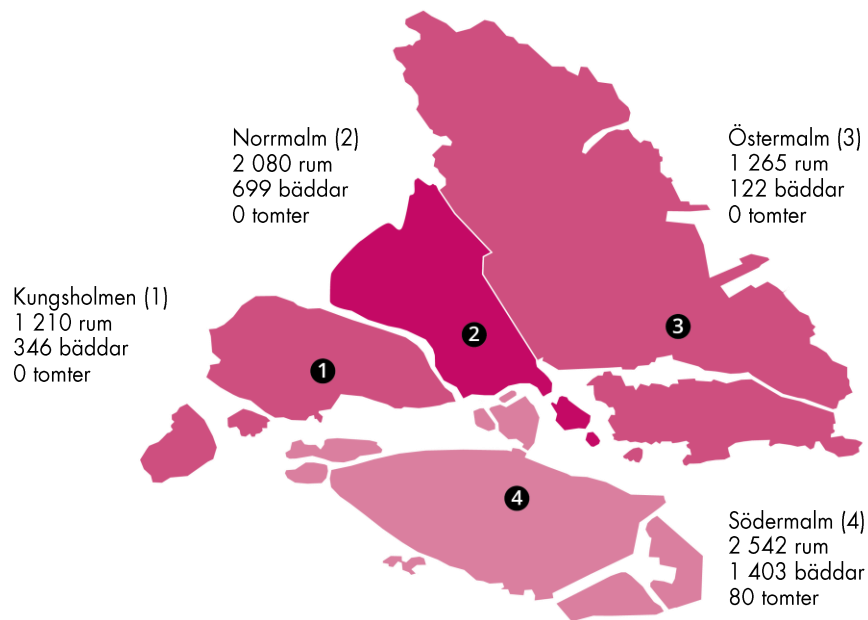
- I innerstaden finns i dagsläget drygt 15 000 hotellrum, vilket motsvarar 77,3 procent av det totala utbudet i staden.
- Den största kapaciteten i innerstaden ligger i CBD (22,9 procent), och på Vasagatan (18,7 procent).

Förkortningar i detta avsnitt: Central Business District (CBD), Norrmalm (N), Kungsholmen (K), Södermalm (S), Vasagatan (VG), Östermalm (Ö).

- I innerstaden finns cirka 3 300 vandrarhemsbäddar, varav merparten finns på Södermalm (42 procent) och Norrmalm (21 procent).
- Innerstaden rymmer inga stugbyar och enbart en campingplats med 80 tomter på Långholmen.

Områdesindelning av innerstad

Stockholms innerstad består av stadsdelarna Kungsholmen (1), Norrmalm (2), Östermalm (3) och Södermalm (4). I Stockholms innerstad har ytterligare två hotellkluster avgränsats: Vasagatan och Central Business District (CBD). Dessa hotellkluster utgörs huvudsakligen av de stora affärshotellen som är belägna längs med Vasagatan, respektive området kring Stockholms Centralstation och de södra delarna av Norrmalm.



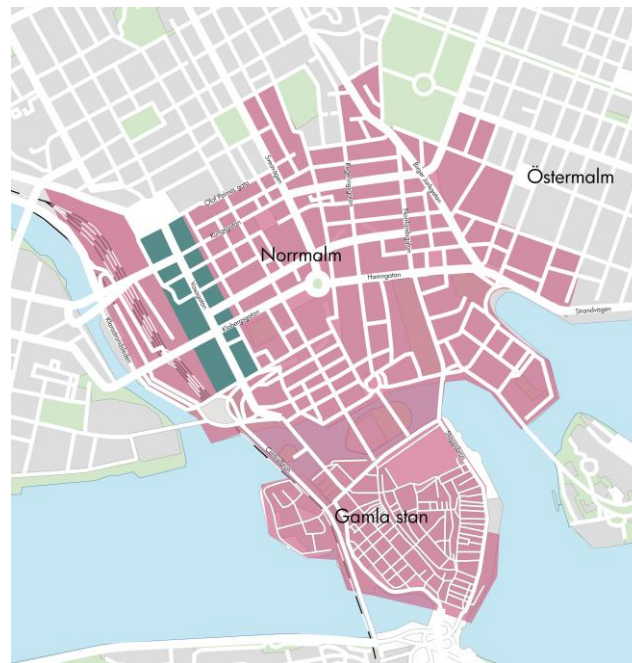
Hotell: antal rum, vandrarhem/stugby: antal bäddar, camping: antal tomter

Vasagatan och CBD

I rapporten används en bred definition av CBD som är markerat med rosa i kartan till höger. Enligt denna definition inrymmer CBD hela Gamla stan samt delar av Norrmalm och Östermalm.

Vasagatan sträcker sig genom nordvästra delen av CBD och är utmärkt med grönt i kartan till höger.

Ansamlingen av hotellkapacitet i detta område speglar centrala Stockholms styrka som motor för logijefterfrågan från både affärs- och privatgäster.



CBD
4 545 rum
683 bäddar
0 tomter

Vasagatan
3 711 rum
65 bäddar
0 tomter

Hotell: antal rum, vandrarhem/stugby: antal bäddar, camping: antal tomter

Klassificerade av Visita

Femstjärniga hotell	Antal rum	Stadsdel
Grand Hôtel	278	CBD
Nobis Hotel	201	CBD
Totalt	479	

Fyrstjärniga hotell	Antal rum	Stadsdel
Radisson Blu Royal Viking Hotel	459	VG
Radisson Blu Waterfront	414	CBD
Elite Palace Hotel	262	N
Mornington Hotel Stockholm	221	CBD
Hotel Terminus	155	VG
Elite Hotel Stockholm Plaza	151	CBD

Fyrstjärniga hotell	Antal rum	Stadsdel
Best Western Plus Time Hotel	144	CBD
Best Western Hotel Kung Carl ¹	143	CBD
Elite Eden Park Hotel	124	CBD
Elite Hotel Adlon	121	VG
Best Western Hotel Bentleys	119	N
Best Western Hotel Karlaplan	101	Ö
Hotel Drottning Kristina	101	CBD
Elite Hotel Arcadia	90	Ö
Berns Hotel	82	CBD
Hotel Hellsten	78	N
Hotel Skeppsholmen	78	N
Best Western Pop House Hotel ¹	49	Ö
Best Western NoFo Hotel ¹	46	S
Hotel Hansson	45	N
Villa Källhagen	36	Ö
Browallshof	17	Ö
Totalt	3 036	

¹Ingår i Premier Collection.

Trestjärniga hotell	Antal rum	Stadsdel
Best Western and hotel	201	CBD
Best Western Kom Hotel	143	N
Hotell Långholmen	102	S
Hotell Zinkensdamm	87	S
Ibis Styles Stockholm Odenplan	76	N
Alexandra Hotel	69	S
Mälardrottningen	61	CBD
Rex Hotel	55	N
Queens Hotel	53	N
Hotell Hellstens Malmgård	49	S
Hotell Anno 1647	42	S
Totalt	938	

Tvåstjärniga hotell	Antal rum	Stadsdel
Rex Petit	22	N
Totalt	22	

Klassificerade av Annordia

Femstjärniga hotell	Antal rum	Stadsdel
Sheraton Stockholm	465	VG
Hotell Diplomat	130	CBD
Hilton Stockholm Slussen	289	S
Lydmar Hotel	46	CBD
Ett Hem i Stockholm	12	CBD
Totalt	942	

Fyrstjärniga hotell	Antal rum	Stadsdel
Clarion Hotel Sign	558	VG
Clarion Hotel Stockholm	532	S
Clarion Hotel Amaranten	461	K
Scandic Continental	392	VG

Scandic Sergel Plaza stängde i slutet av 2015 för renovering och kommer att öppna med 420 rum under våren 2017.

Fyrstjärniga hotell	Antal rum	Stadsdel
Scandic Grand Central	391	VG
Nordic C Hotel	367	VG
Scandic Malmen	332	S
Scandic Klara	292	CBD
Scandic Ariadne	283	Ö
Courtyard Kungsholmen	278	K
Hotell Birger Jarl	271	N
Scandic Kungsgatan	269	CBD
Scandic Norra Bantorget	237	N
Scandic Anglais	230	CBD
Scandic Sjöfartshotellet	212	S
Scandic Park	201	Ö
Park Inn Hammarby Sjöstad	178	S
Nordic Light Hotel	175	VG
Radisson Blu Strand Hotel	152	CBD
First Hotel Reisen	144	CBD
Clarion Collection Hotel Tapto	140	Ö

Fyrstjärniga hotell	Antal rum	Stadsdel
First Hotell Norrtull	129	N
Freys Hotel	127	VG
Scandic Hasselbacken	113	Ö
Crystal Plaza Hotel	111	CBD
Hotel Rival	99	S
Hotel Kungsträdgården	98	CBD
Miss Clara	92	CBD
Story Hotel Riddargatan	83	CBD
Hotel Riddargatan	78	CBD
Clarion Collection Hotel Wellington	60	Ö
Scandic Gamla Stan	52	CBD
Hotel Victory	45	CBD
Apartments by Ligula Hammarby Sjöstad	35	S
Hotel Esplanade	34	CBD
Lady Hamilton Hotel	34	CBD
Totalt	7 285	

Trestjärniga hotell	Antal rum	Stadsdel
HTL Kungsgatan	274	CBD
Comfort Hotel Stockholm	257	VG
Motel L	226	S
First Hotel Fridhemsplan	218	K
Biz Apartment Gärdet	175	Ö
First Hotel Kungsbron	151	VG
Sky Hotel Apartments	143	K
HTL Upplandsgatan	124	N
Hotel With Urban Deli	106	CBD
Hotel Tegnérkunden	102	N
Central Hotel	93	VG
Connect Hotel City	86	K
Årstaviken Hotell	72	S
Drottning Victorias Örlogshem	45	CBD
Guldgränd Hotel Apartments	37	S
Hotell Lilla Rådmanen	36	N
Art Hotell	31	N

Trestjärniga hotell	Antal rum	Stadsdel
Lord Nelson Hotel	29	CBD
Hotell Örnsköld	27	CBD
Hotell August Strindberg	26	N
Stiftelsen Wenner-Gren Center	9	N
Totalt	2 267	

Tvåstjärniga hotell	Antal rum	Stadsdel
Vanadis Hotell & Bad	68	N
Loginn Hotel	29	S
2Kronor Hotel City	28	N
Colonial Hotel	27	N
Hotell Aldoria	24	K
Ersta Konferens och Hotell	22	S

Tvåstjärniga hotell	Antal rum	Stadsdel
Stockholm Inn Hotel	22	CBD
Old Town Lodge	19	CBD
Wasa Park Hotell	16	N
Hotell Bema	12	N
Hotel Renstierna	10	S
Hotel Tre Små Rum	7	S
Den Röda Båten-Mälaren	5	S
Totalt	289	

Enstjärniga hotell	Antal rum	Stadsdel
Reimersholme Hotel	40	S
Hotel Micro	33	N
Hotel Hornsgatan	22	S
Totalt	95	

Vandrarhem och camping

Vandrarhem	Bäddar	Stadsdel
STF Vandrarhem Zinkensdamm	448	S
Ånedin Hostel	300	CBD
STF Vandrarhem Af Chapman	282	N
STF Vandrarhem Långholmen	256	S
Interhostel	201	N
Castle House Inn ¹	164	S
Rygerfjord Hotell och Vandrarhem	160	S
Birka Hostel	145	CBD
City Backpackers Hostel	140	N
STF Vandrarhem Stockholm/Gärdet	122	Ö
STF Vandrarhem Gamla Stan	108	S
Stockholm Hostel	100	K
Mosebacke Hostel	97	S

Vandrarhem	Bäddar	Stadsdel
Skanstulls Vandrarhem	95	S
Lodge 32	80	K
City Hostel	79	K
Acco Hostel	75	S
City Lodge Hostel	65	VG
Belman Hostel	65	K
Hostels By Nordic	60	CBD
Castanea Hostel	57	CBD
Archipelago Hostel Gamla Stan	43	CBD
Best Hostel Old Town Stortorget ²	40	CBD
Crafoord Place	40	N
2Kronor Hostel Gamla Stan	38	CBD
Hostel Bed & Breakfast	36	N
Three Crown Bed & Breakfast	22	K
Totalt	3 318	

Camping	Bäddar	Stadsdel
Långholmens Husbilsamping	80	S
Totalt	80	

^{1,2}Castle House Inn bedrivs idag som hotell men är registrerad som vandrarhem hos SCB. Detsamma gäller Best Hostel Old Town som idag kallas Hotell Gyllene Geten.

Utbudet i Stockholms ytterstad

Den andra delen av kartläggningen avser Stockholms ytterstad.

- I ytterstaden finns i dagsläget 4 498 hotellrum, vilket motsvarar 22,7 procent av det totala utbudet i staden.
- Den största kapaciteten finns i stadsdelsområdena Bromma (6,8 procent), Rinkeby/Kista (5,5 procent) och Enskede/Årsta/Vantör (4,5 procent).

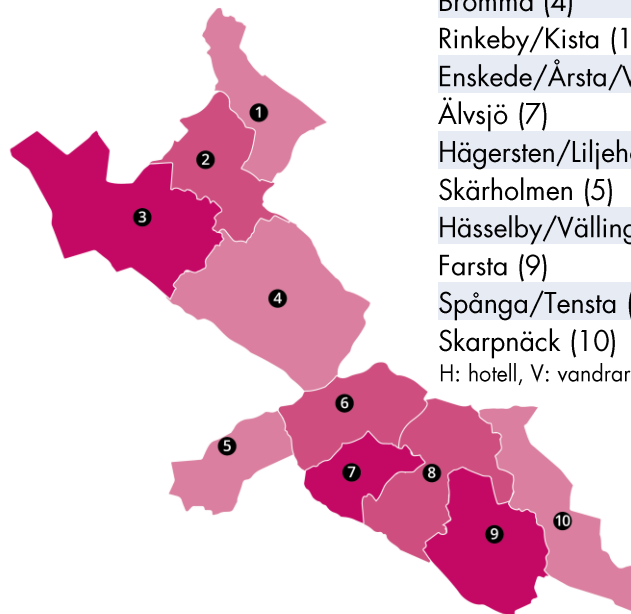
Förkortningar i detta avsnitt: Bromma (B), Enskede Årsta Vantör (EÅV), Farsta (F), Hägersten-Liljeholmen (HL), Hässelby/Vällingby (HV), Rinkeby/Kista (RK), Skarpnäck (SN), Skärholmen (SH), Spånga/Tensta (ST), Älvsjö (Å).

- I ytterstaden finns 194 vandrarhemsbäddar, varav samtliga är belägna i söderort.
- Ytterstaden har fyra campingplatser med sammanlagt 629 tomter.

Boendekapacitet i ytterstaden

Koncentrationen av rumsutbudet till Bromma, Rinkeby/Kista och Enskede/Årsta/Vantör är till stor del en naturlig följd deras närhet till starka logidrivare. Exempel på dessa är Solna Business Park och Arenastaden, Teknikklustret kring Kista Science City och Kistamässan, samt Globenområdet och Älvsjömassan.

Viljan att etablera hotell i dessa områden har stigit i takt med ökad efterfrågan från både företag och privatmarknad.



Kommun	H	V	C
Bromma (4)	12	0	1
Rinkeby/Kista (1)	9	0	0
Enskede/Årsta/Vantör (8)	7	1	0
Älvsjö (7)	4	0	0
Hägersten/Liljeholmen (6)	2	3	1
Skärholmen (5)	1	0	1
Hässelby/Vällingby (3)	2	0	0
Farsta (9)	1	0	0
Spånga/Tensta (2)	1	0	0
Skarpnäck (10)	0	0	1

H: hotell, V: vandrarhem, C: camping

Hotell	Rum	Stjärnor	Stadsdel
Mornington Hotel Bromma	217	4	B
Best Western Plus Stockholm Bromma	202	4	B
Ulfunda Slott	54	4	B
Brommavik Hotel	52	4	B
Quality Hotel Globe	527	(4)	EÅV
Scandic Alvik	324	(4)	B
Scandic Victoria Tower	299	(4)	RK
Scandic Talk	248	(4)	Ä
Best Western Hotel Plus Prince Philip	208	(4)	SH
Scandic Bromma	143	(4)	B
Hesselby Slott	68	(4)	HV
Best Western Capital Hotel	104	3	EÅV
Best Western Royal Star	103	3	Ä
Flyghotellet Bromma	66	3	B
Good Morning+ Hägersten	203	(3)	HL

Stjärnbeteckning inom parentes avser inofficiell klassificering av Annordia.

Hotell	Rum	Stjärnor	Stadsdel
Stay At Bromma	182	(3)	B
Stay At Kista	166	(3)	RK
Memory Hotel	155	(3)	RK
Mr Chip Hotel	150	(3)	RK
New World Hotel	137	(3)	EÅV
Connect Hotel Kista	112	(3)	RK
Connect Hotel Stockholm	95	(3)	Ä
Good Morning Kista	87	(3)	RK
Hotel Attache	63	(3)	HL
Hotell Älvsjö	61	(3)	Ä
Sthlm Hotel ¹	56	(3)	RK
Ibis Hotel Stockholm Spånga	52	(3)	ST
Maude's Hotell - Enskede	42	(3)	EÅV
Hotell Ta Inn	40	(3)	F
Memory Hotel Apartments	37	(3)	RK
Ljunglöfska Slottet	29	(3)	B

Hotell	Rum	Stjärnor	Stadsdel
Villa Årsta Lägenhetshotell	27	(3)	EÅV
Riddersviks Gård	24	(3)	HV
Åkeshofs Slott	23	(3)	B
Hotell Årstaberget	20	(3)	EÅV
Brunnby Hotel	44	(2)	EÅV
Hotell Pilgrimshem	39	(2)	B
Stay Xtra Hotel Kista	20	(2)	RK
Hotel Äppelviken	19	(2)	B
Totalt	4 498		

Stjärnbeteckning inom parentes avser inofficiell klassificering av Annordia.

Vandrarhem och camping

Vandrarhem	Kapacitet	Stadsdel
Liljeholmens Stadshotell	75	HL
Klubbensborg Vandrarhem	61	HL
Places 4 Rent	38	HL
Årsta Holmars Gärd	20	EÅV
Totalt	194	

Camping	Kapacitet	Stadsdel
Bredäng Camping Stockholm	380	SH
Ängby Camping	160	B
Flatenbadets Camping	68	SN
Fritidsgården Klubbensborg	21	HL
Totalt	629	

Utbudet i Stockholms län¹

Boendekapaciteten i länet exklusive staden består av 155 hotell, 40 vandrarhem, 8 stugbyar och 29 campingplatser.

- I länet finns i dagsläget drygt 13 000 hotellrum, vilket motsvarar cirka 40 procent av det totala utbudet i län och stad.
- Den största kapaciteten finns i kommunerna Sigtuna (7,6 procent), Solna (5,4 procent) och Nacka (3,4 procent).

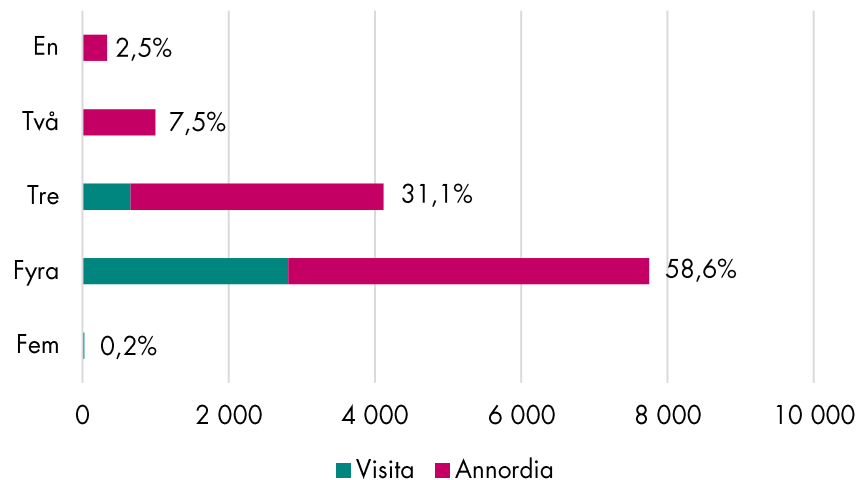
- I länet finns 40 vandrarhem med cirka 2 000 vandrarhemsbäddar, varav drygt hälften finns i kommunerna Värmdö, Norrtälje och Södertälje.
- Länet har även 29 campingplatser med sammanlagt drygt 2 500 tomter. Det motsvarar 78 procent av den totala kapaciteten i län och stad.
- Samtliga av länets 8 stugbyar ligger utanför Stockholms stad, varav 7 är inriktade mot sommarturismen i Stockholms skärgård.

¹Stockholms län exklusive Stockholms stad.

Fördelning av hotellrum i Stockholms län¹ efter antal stjärnor

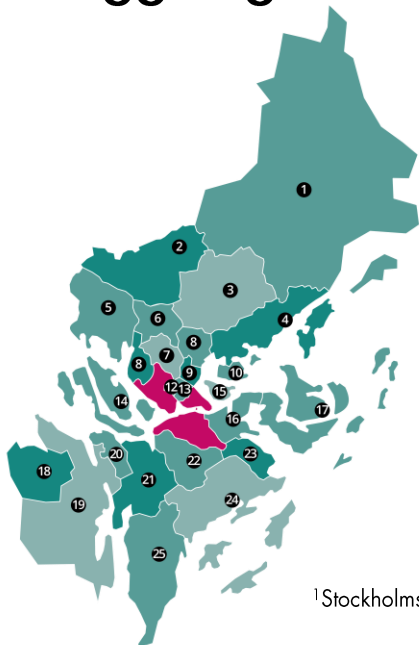
Precis som i Stockholms stad dominerar fyrstjärniga hotell rumsutbudet. Andelen två- och trestjärniga hotell är dock något högre i länet, samtidigt som det enbart finns en anläggning med femstjärnig standard.

Kapacitetsbehovet i länet kan avgränsas till enskilda kommunalar med heterogena hotellmarknader. Därför skiljer det sig också vilken typ av koncept som lämpar sig bäst beroende på bland annat läge och närområdets karaktär.



¹Stockholms län exklusive Stockholms stad.

Anläggningar i Stockholms län



¹Stockholms län exklusive Stockholms stad.

²Vandrarhem och stugby.

Kommun	Hotell	V/S ²	Camping
Sigtuna (2)	22	2	0
Solna (13)	11	0	0
Nacka (16)	9	1	0
Lidingö (15)	12	0	0
Södertälje (19)	10	4	4
Värmdö (17)	12	8	2
Huddinge (22)	5	1	0
Norrälje (1)	16	10	10
Sollentuna (7)	5	1	1
Nynäshamn (25)	6	4	1
Upplands Väsby (6)	2	0	0
Upplands-Bro (5)	7	1	1
Österåker (4)	6	4	2
Botkyrka (21)	3	1	1
Haninge (24)	6	6	2
Täby (8)	3	0	1
Ekerö (14)	3	1	0
Järfälla (11)	2	1	0
Danderyd (9)	4	0	0
Nykvarn (18)	2	0	0
Vaxholm (10)	4	2	3
Sundbyberg (12)	2	0	0
Vallentuna (3)	2	0	0
Salem (20)	1	0	0
Tyresö (23)	0	1	1

Anläggningar kommunvis

Sigtuna	Typ	Kapacitet
Clarion Hotel Arlanda Airport	Hotell	414 rum
Radisson Blu Arlandia Hotel	Hotell	339 rum
Radisson Blu Skycity Hotel	Hotell	260 rum
Quality Airport Hotel Arlanda	Hotell	228 rum
Best Western Arlanda Hotellby	Hotell	145 rum
Connect Hotel Arlanda	Hotell	131 rum
Good Morning Arlanda	Hotell	117 rum
IFL Kämpasten	Hotell	116 rum
Stora Brännbo Konferens & Hotell	Hotell	101 rum
Sigtunahöjden Hotell och Konferens	Hotell	98 rum
Wengarn Hotell Anstalten	Hotell	89 rum
Rest And Fly	Hotell	66 rum
Kristina Konferens & Hotell	Hotell	62 rum

Sigtuna	Typ	Kapacitet
Sigtunastiftelsen Hotell & Konferens	Hotell	62 rum
Steningevik Konferens	Hotell	61 rum
Rosersbergs Slottshotell	Hotell	60 rum
The Land-Inn Motel	Hotell	52 rum
Brook Hotels Arlanda	Hotell	33 rum
Bokloster Villahotell	Hotell	33 rum
Sigtuna Stadshotell	Hotell	26 rum
32 Rum och Kök	Hotell	26 rum
STF Arlanda/Jumbo Stay	Vandrarhem	76 bäddar
STF Vandrarhem Sigtuna	Vandrarhem	58 bäddar
		2 519 rum
Totalt		134 bäddar

Best Western Park Airport Hotel stängde i juni 2015 för renovering och kommer att öppna med 126 rum under hösten 2016.

Solna	Typ	Kapacitet
Quality Hotel Friends	Hotell	400 rum
Park Inn Solna	Hotell	256 rum
Scandic Järva Krog	Hotell	215 rum
Radisson Blu Royal Park	Hotell	193 rum
The Winery Hotel	Hotell	184 rum
Ibis Styles Stockholm Järva	Hotell	183 rum
2 Home Hotel Apartments	Hotell	90 rum
First Hotel Solna	Hotell	75 rum
Hotel By Maude	Hotell	65 rum
Maude´s Hotel Solna Business Park	Hotell	62 rum
Hotell Stallmästaregården	Hotell	49 rum
Totalt		1 772 rum

Nacka	Typ	Kapacitet
Yasuragi Hasseludden	Hotell	191 rum
Elite Hotel Marina Tower	Hotell	187 rum
Quality Hotel Nacka	Hotell	164 rum
Hotel J Nacka Strand	Hotell	158 rum
Vår Gård Saltsjöbaden	Hotell	142 rum
Grand Hotel Saltsjöbaden	Hotell	137 rum
Skepparholmen Nacka	Hotell	100 rum
Tollare Folkhögskola	Hotell	32 rum
Ett Litet Hotell	Hotell	20 rum
STF Vandrarhem Hellasgården	Vandrarhem	32 bäddar
Totalt		1 131 rum 32 bäddar

Lidingö	Typ	Kapacitet
Skogshem & Wijk Meeting Events	Hotell	194 rum
Bosön	Hotell	121 rum
Rönneberga Konferens	Hotell	108 rum
Scandic Foresta	Hotell	103 rum
Villa Brevik	Hotell	70 rum
Högberga Gård	Hotell	67 rum
Lovik	Hotell	64 rum
Blue Hotel Lidingö	Hotell	63 rum
Södergarn Hotell & Konferens	Hotell	52 rum
Ariston Hotell	Hotell	27 rum
Pier 16	Hotell	13 rum
Alfa Hotel & Apartments	Hotell	10 rum
Totalt		892 rum

Södertälje	Typ	Kapacitet
Scandic Skogshöjd	Hotell	225 rum
Quality Hotel Park	Hotell	157 rum
Scandic Södertälje	Hotell	131 rum
Engsholms Slott	Hotell	53 rum
Hotell Paradis	Hotell	34 rum
Hotell Kulturhuset	Hotell	34 rum
Vindeus Hotels	Hotell	24 rum
Hotell Torpa Pensionat	Hotell	17 rum
Kallfors Hotell	Hotell	17 rum
Tullgarns Vårdshus	Hotell	7 rum
Hagabergs Vandrarhem	Vandrarhem	100 bäddar
Tvetagårdens Vandrarhem	Vandrarhem	70 bäddar
Håknäs Vandrarhem	Vandrarhem	40 bäddar

Södertälje	Typ	Kapacitet
Telge City Vandrarhem	Vandrarhem	56 bäddar
Farstanäs Havsbad & Familjecamping	Camping	240 tomter
Eklundsnäs Bad & Camping	Camping	91 tomter
Skansholmens Camping	Camping	60 tomter
Hölö Ladans Camping	Camping	12 tomter
		699 rum
		266 bäddar
Totalt		403 tomter

Värmdö	Typ	Kapacitet
Djurönäset	Hotell	272 rum
Seglarhotellet i Sandhamn	Hotell	92 rum
Hotell Fågelbrohus	Hotell	72 rum
Skeviks Gård	Hotell	67 rum
Säby Säteri	Hotell	59 rum
Grinda Vårdshus	Hotell	30 rum
Hotell Blå Blom	Hotell	27 rum
Sands Hotell	Hotell	19 rum
Idöborg	Hotell	17 rum
Villa Soludden Hotel & Konferens	Hotell	15 rum
Sandhamns Vårdshus	Hotell	12 rum
Fredriksborg Hotell & Restaurang	Hotell	10 rum
STF Vandrarhem Lillsved	Vandrarhem	158 bäddar
Grundets Vandrarhem	Vandrarhem	84 bäddar
STF Vandrarhem Svartsö	Vandrarhem	60 bäddar
Grinda Vandrarhem	Vandrarhem	44 bäddar

Värmdö	Typ	Kapacitet
STF Vandrarhem Gällnö	Vandrarhem	36 bäddar
STF Vandrarhem Stora Kalholmen	Vandrarhem	30 bäddar
STF Vandrarhem Möja	Vandrarhem	26 bäddar
Grinda Stugby	Stugby	112 bäddar
Ingarö Havscamping	Camping	160 tomter
Grinda Stugby & Vandrarhem	Camping	Special ¹
		692 rum
Totalt		550 bäddar
		160 tomter

¹Grinda Stugbys tältplatser är inte avgränsade och ej bokningsbara.

Huddinge	Typ	Kapacitet
Scandic Kungens Kurva	Hotell	257 rum
Hotell Månen	Hotell	117 rum
Hotell Dialog	Hotell	87 rum
Balingsholms Kursgård	Hotell	49 rum
Attendo Park Hotell	Hotell	33 rum
Lissma Park	Stugby	26 bäddar
		543 rum
Totalt		26 bäddar

Norrtälje	Typ	Kapacitet
Johannesbergs Slott	Hotell	124 rum
Marholmen Hotell	Hotell	64 rum
Hotell Roslagen	Hotell	52 rum
Hotell Havsbaden i Grisslehamn	Hotell	50 rum
Rånäs Slott	Hotell	50 rum
Engelbrektstunet	Hotell	31 rum
Åkerögården	Hotell	28 rum
Söderarm	Hotell	24 rum
Åtellet Hotell	Hotell	22 rum
Pensionat Granparken	Hotell	17 rum
Turistgården Haga Bed & Breakfast	Hotell	17 rum
Furusunds Vårdshus	Hotell	16 rum
Langers Hotell	Hotell	13 rum
Pensionat Solgården	Hotell	8 rum
Skärgårdshuset På Tjockö	Hotell	7 rum
Björkögården	Hotell	129 bäddar

Norrtälje	Typ	Kapacitet
Fejans Vandrarhem	Vandrarhem	62 bäddar
Arholma Nord	Vandrarhem	57 bäddar
Blidö Hamnkrog & Vandrarhem	Vandrarhem	51 bäddar
STF Vandrarhem Kapellskär	Vandrarhem	36 bäddar
Lyckhem Skärgårdspensionat	Vandrarhem	36 bäddar
Arholma Vandrarhem	Vandrarhem	36 bäddar
Vandrarhemmet Hvilan	Vandrarhem	28 bäddar
Lidö Vårdshus	Vandrarhem	22 bäddar
Vätö Vandrarhem	Vandrarhem	14 bäddar
Marholmen Stugby	Stugby	258 bäddar
Överlöpe Husvagnstomter	Camping	247 tomter
Björkö Örns Camping	Camping	130 tomter
Kapellskär CC	Camping	101 tomter
Grisslehamns Marina & Camping	Camping	75 tomter
Norrtälje Camping	Camping	75 tomter
Bergby Gård Familjecamping	Camping	60 tomter
Kapellskärs Camping	Camping	56 tomter

Norrtälje	Typ	Kapacitet
Sandvikens Camping & Havsbad	Camping	50 tomter
Singö Kiosk & Camping	Camping	50 tomter
Fastighets Saltsjön	Camping	28 tomter
		523 rum
		600 Bäddar
Totalt		872 tomter

Sollentuna	Typ	Kapacitet
Scandic Star Sollentuna	Hotell	270 rum
Bergendal Tco:s Kursgård	Hotell	117 rum
Part-Time Home Rotebro	Hotell	91 rum
Ett Smart Hotell i Sollentuna	Hotell	23 rum
Sjövillan Kurs & Konferens	Hotell	20 rum
Holiday Hostel	Vandrarhem	70 bäddar
Rösjöbadens Camping	Camping	225 tomter
		521 rum
		70 bäddar
Totalt		225 tomter

Nynäshamn	Typ	Kapacitet
Utsikten Meetings	Hotell	202 rum
Nynäsgården Hotell & Konferens	Hotell	75 rum
Nynäs Havsbad	Hotell	73 rum
Skärgårdshotellet	Hotell	70 rum
Körunda Golf & Konferenshotell	Hotell	51 rum
Sjöbloms Öjabod	Hotell	5 rum
Lövhagens Café & Vandrarhem	Vandrarhem	44 bäddar
Landsorts Vandrarhem	Vandrarhem	34 bäddar
Nicksta Camping och Vandrarhem	Vandrarhem	24 bäddar
Vandrarhemmet i Sorunda	Vandrarhem	Upphört ¹
Nickstabadets Camping	Camping	130 tomter
		476 rum
		102 bäddar
Totalt		130 tomter

¹Vandrarhemmet i Sorunda med 24 bäddar har upphört.

Upplands Väsby	Typ	Kapacitet
Scandic Infra City	Hotell	320 rum
Scandic Upplands Väsby	Hotell	156 rum
Totalt		476 rum

Upplands-Bro	Typ	Kapacitet
Tammsvik Konferens & Herrgård	Hotell	121 rum
Lejondals Slott	Hotell	102 rum
Villa Aske Konferenser	Hotell	88 rum
Gällöfsta Konferens	Hotell	80 rum
Thoresta Herrgård	Hotell	40 rum
Almare Stäkets Konferens	Hotell	16 rum
Mälargården	Hotell	16 rum
First Camp Björknäs	Stugby	200 bäddar
Björknäs Camping & Stugby	Camping	Byggs om ²
		463 rum
Totalt		200 bäddar

²Del av First Camp Björknäs, avses nyöppnas med 400 tomter 2017.

Österåker	Typ	Kapacitet
Runö Kursgård	Hotell	220 rum
Skåvsjöholm	Hotell	97 rum
Best Western Public Hotel	Hotell	53 rum
Rastaborg Hotell	Hotell	30 rum
Väsby Gård	Hotell	12 rum
Le Mat B&B Åkers Runö Station	Hotell	9 rum
Finnhamns Vandrarhem	Vandrarhem	85 bäddar
Domaruddens Kurs- & Friluftsgård	Vandrarhem	51 bäddar
STF Vandrarhem Siaröfortet	Vandrarhem	42 bäddar
Finnhamns Stugby	Stugby	104 bäddar
Kolbotten Camping	Camping	15 tomter
Finnhamns Camping	Camping	Special ¹
		421 rum
		356 bäddar
Totalt		15 tomter

¹Finnhamns Campings tältplatser är inte avgränsade och ej bokningsbara.

Botkyrka	Typ	Kapacitet
Part-Time Home Slagsta Strand	Hotell	223 rum
Slagsta Gate Hotell	Hotell	155 rum
Slagsta Motell & Wärdshus	Hotell	41 rum
Lövstalund Bed & Breakfast	Vandrarhem	30 bäddar
Stockholm Swecamp Flottsbro	Camping	58 tomter
		419 rum
		30 bäddar
Totalt		58 tomter

Haninge	Typ	Kapacitet
Utö Vårdshus	Hotell	78 rum
Häringe Slott	Hotell	67 rum
Almåsa Kursgård	Hotell	66 rum
Smådalarö Gård	Hotell	62 rum
Dalarö Hotel Bellevue	Hotell	18 rum
Fjärdlångs Vandrarhem	Vandrarhem	62 bäddar
Horsfjärdens Country Home	Vandrarhem	44 bäddar
Ekuddens Vandrarhem	Vandrarhem	28 bäddar
Huvudskär Vandrarhem & Lotshuset	Vandrarhem	22 bäddar
Nåttarö Friluftsomr, Semesterbyn	Stugby	198 bäddar
Rånö Friluftsomr, Semesterbyn	Stugby	132 bäddar
Gålö Havsbad, Camping & Stugby	Camping	130 tomter
Östnora Camping	Camping	120 tomter
		291 rum
		486 bäddar
Totalt		250 tomter

Quality Hotel Winn Haninge stängde i slutet av 2015 för renovering och kommer att öppna med 220 rum under hösten 2016.

Täby	Typ	Kapacitet
Scandic Täby	Hotell	122 rum
Såstaholm Hotell & Konferens	Hotell	93 rum
Näsby Slott & Konferens	Hotell	44 rum
Camp Nygård	Camping	70 tomter
		259 rum
Totalt		70 tomter

Ekerö	Typ	Kapacitet
Skytteholm Ekerö	Hotell	72 rum
Sånga-Säby Hotell & Konferens	Hotell	143 rum
Kaggeholms Slott & Konferens	Hotell	28 rum
Rastaholms Vandrarhem	Vandrarhem	56 bäddar
		243 rum
Totalt		56 bäddar

Järfälla	Typ	Kapacitet
Welcome Hotel Barkarby	Hotell	158 rum
Görvälns Slott	Hotell	38 rum
Kallhällsbaden Vandrarhem	Vandrarhem	40 bäddar

196 rum

Totalt 40 bäddar

Danderyd	Typ	Kapacitet
Mörby Hotel	Hotell	76 rum
Best Western Hotel Danderyd	Hotell	44 rum
Danderyds Gästeri	Hotell	34 rum
Villa Pauli	Hotell	16 rum

Totalt 170 rum

Nykvarn	Typ	Kapacitet
Bommersvik	Hotell	84 rum
Vidbynäs Slott	Hotell	76 rum

Totalt 160 rum

Vaxholm	Typ	Kapacitet
Waxholms Hotell	Hotell	42 rum
Ljungbergsgården	Hotell	39 rum
Kastellet's Bed & Breakfast	Hotell	27 rum
Bogesundsgården	Hotell	17 rum
STF Vandrarhem		
Vaxholm/Bogesund	Vandrarhem	48 bäddar
Eriksö Stugby & Camping	Stugby	74 bäddar
Askrike Camping	Camping	170 tomter
Mista	Camping	95 tomter
Eriksö Stugby & Camping	Camping	60 tomter

125 rum

122 bäddar

Totalt

325 tomter

Sundbyberg	Typ	Kapacitet
Story Hotel Signalfabriken	Hotell	83 rum
Hotell Sundbyberg	Hotell	37 rum
Totalt		120 rum

Vallentuna	Typ	Kapacitet
Lindö Hotell & Konferens	Hotell	63 rum
Vallentuna Sporthotell	Hotell	21 rum
Totalt		84 rum

Salem	Typ	Kapacitet
Rönninge Gård Kungsgård	Hotell	31 rum
Totalt		31 rum

Tyresö	Typ	Kapacitet
STF Vandrarhem Tyresö	Vandrarhem	44 bäddar
Åva Kiosk & Camping	Camping	25 tomter
Totalt		44 bäddar 25 tomter

Del 4: Framtida hotelletableringar och expansioner

Framtida hotelletableringar och expansioner

I detta avsnitt redovisas en sammanställning av framtida hotellprojekt. Sammanställningen är indelad i stad och län och specificerar ort, antalet rum och väntat öppningsår.

Kartläggningen bygger på information från fastighetsägare, hotelloperatörer, kommunrepresentanter och Annordias löpande marknadsresearch.

Säkra etableringar och tillbyggnader i Stockholms stad

Anläggning	Kapacitet	Öppnar
Best Western and hotel	201	2016
Sthlm Hotel ¹	10 (66)	2016
Scandic Continental ¹	392	2016
Haymarket by Scandic ¹	136 (405)	2016
Generator Stockholm	226	2016
StayAt Hotel Apartments	168	2016
Hotel Teaterborgen Södermalm	43	2016
Motel L Älvsjö	174	2017
Apartments by Ligula Älvsjö	77	2017
At Six	343	2017
Hobo	200	2017
Scandic Sergel Plaza ¹	17 (420)	2017
Bank Hotel	110	2017

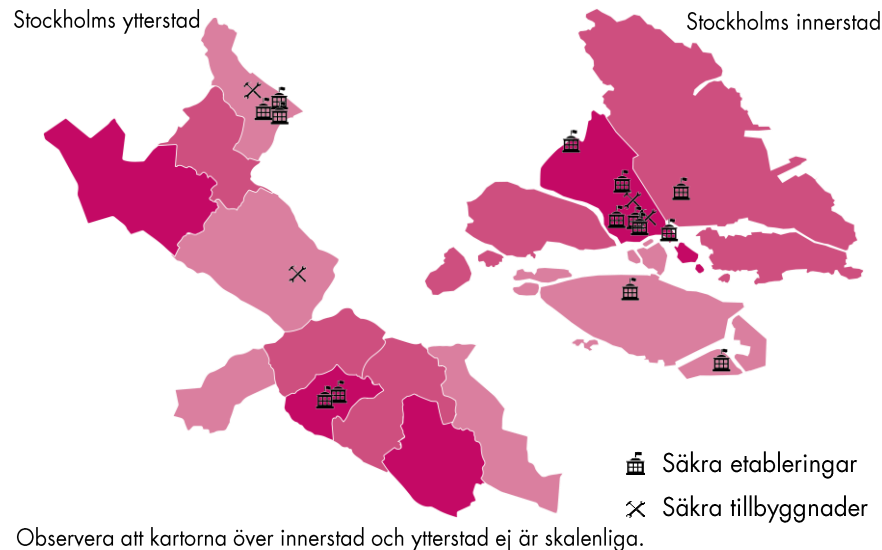
¹Avser rumstillskott vid tillbyggnad av befintligt hotell, eller nyöppning efter driftsuppehåll. Siffror inom parentes avser total kapacitet efter färdigställande.

Anläggning	Kapacitet	Öppnar
Comfort Hotel Kista	194	2017
Best Western NoFo Hotel ^{1,2}	42 (100)	2018
Nobis Blästern	242	2018
Hotell - Östermalmshallen	71	2018
Hotell - Kista (konfidentiellt)	162	2018
Konfidentiell ¹	90	2018
BizApartment - Hammarby Sjöstad	150	2018
Hotell Sveavägen	80	2018
Totalt	3 076	



²Ingår i Premier Collection.

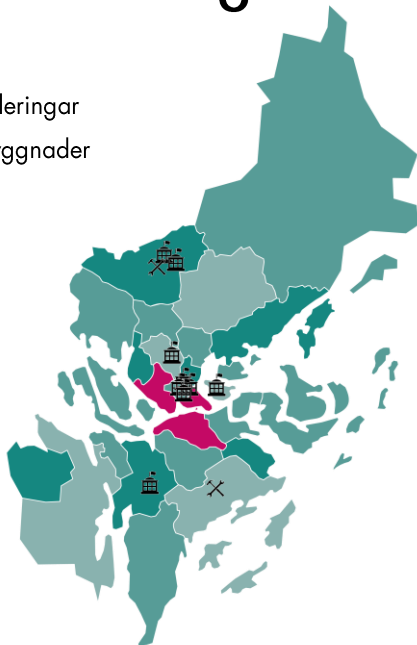
Säkra etableringar och tillbyggnader i Stockholms stad

- Av totalt cirka 3 000 hotellrum väntas drygt hälften av de säkra etableringarna att ske inom CBD och på Vasagatan.
- I ytterstaden kommer det även att ske ett större tillskott av 534 nya hotellrum i stadsdelsområdet Rinkeby/Kista.



Säkra etableringar och tillbyggnader i Stockholms län

-  Säkra etableringar
-  Säkra tillbyggnader



Anläggning	Kommun	Kapacitet	Öppnar
The Winery Hotel	Solna	184	2016
First Hotel Arlanda	Sigtuna	150	2016
Part-Time Home Rotebro	Sollentuna	94	2016
Best Western Park Airport Hotel ¹	Sigtuna	29 (126)	2016
Quality Hotel Winn Haninge ¹	Haninge	116 (220)	2016
Elite Hotel Hagaplan	Solna	222	2017
Lidingö Entré	Lidingö	103	2017
Hotel - Solna (konfidentiellt)	Solna	100	2017
Vretastugan	Botkyrka	15	2018
Grow Hotel	Solna	173	2019
Swedavia Arlanda	Sigtuna	400	2019
Totalt		1 586	

¹Avser rumstillskott vid tillbyggnad av befintligt hotell, eller nyöppning efter driftsuppehåll. Siffror inom parentes avser total kapacitet efter färdigställande.



Säkra etableringar och tillbyggnader i Stockholms län

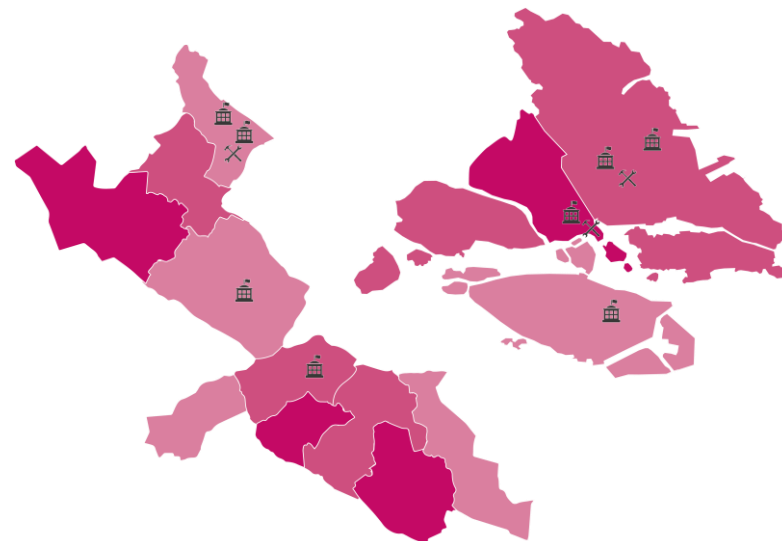
- En stor del av de säkra etableringarna i länet utanför Stockholms stad kommer att ske i korridoren mellan innerstaden och Arlanda flygplats.
- Störst tillskott väntas i Solna (679 hotellrum) och i Sigtuna (676 hotellrum).

Osäkra projekt i Stockholms stad

Anläggning	Kommun	Kapacitet
Radisson Blu Strand Hotel ¹	Stockholm	17 (169)
Vasakronan - Malmskillnadsgatan	Stockholm	350
Expansion - Östermalm (konfidentiellt) ¹	Stockholm	30
Vasakronan Hekla 1 - Kista	Stockholm	250
Playce - Kista	Stockholm	500
Hotell - Humlegårdsgatan 15	Stockholm	100
Hotell eller studentbostäder - Ersta Sjukhus	Stockholm	58
Hotell - Bromma	Stockholm	200
Musikhotellet Gasverksklockan	Stockholm	190
Memory Hotel ¹	Stockholm	150 (305)
Hotell i Telefonplan	Stockholm	100
Hotell Sveavägen	Stockholm	80

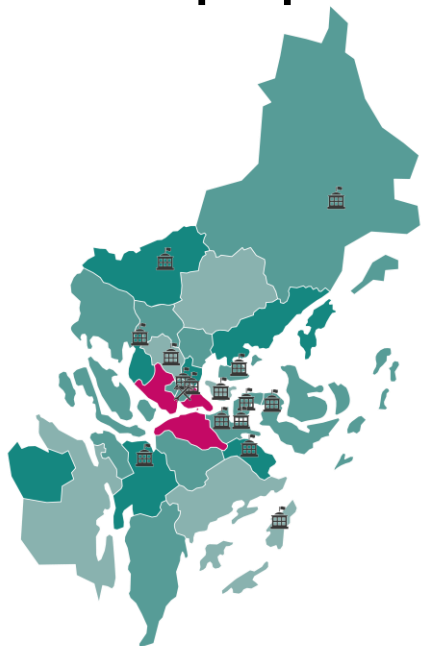
¹Avser rumstillskott vid tillbyggnad av befintligt hotell, eller nyöppning efter driftsuppehåll.



 Osäkra etableringar
 Osäkra tillbyggnader



Observera att kartorna över innerstad och ytterstad ej är skaligena.

Osäkra projekt i Stockholms län



-  Osäkra etableringar
-  Osäkra tillbyggnader

Anläggning	Kommun	Kapacitet
Hotell - Bäverbäcken	Tyresö	50
Hotell - Geväret 13	Lidingö	24
Hotell - Södra Berget	Norrtälje	100
Hotell - Solna (konfidentiellt)	Solna	200
Hotell - Nacka (konfidentiellt)	Nacka	i.u.
Hotell - Rindö	Vaxholm	172
Afa Fastigheter - Råsundavägen	Solna	160
Hotell - Måby	Sigtuna	250
Hotell i nordvästra Stockholm	Konfidentiellt	200
Tapetfabriken - Sickla	Nacka	150
Norgehuset/Yasuragi	Nacka	250
Skyskrapor i Häggvik	Sollentuna	i.u.
Hotel Artipelag	Värmdö	75
Mindre hotell - Örnö	Haninge	8
Living Hotel	Botkyrka	191
Expansion - Solna (konfidentiellt) ¹	Solna	125
Totalt		3 980

¹Avser rumstillskott vid tillbyggnad av befintligt hotell, eller nyöppning efter driftsuppehåll

Utbudsminskningar i länet

- Sex hotellverksamheter har upphört under 2015, varav tre enbart utgörs av tillfälliga uppehåll för renovering eller ombyggnad.
- Det finns i dagsläget ytterligare fyra sannolika nedläggningar av hotell i Stockholm under prognosperioden, varav en i Stockholms stad.
- Ett av dessa hotell väntas dock kunna återöppnas med utökad kapacitet efter att ha byggts om och renoverats.

2015	Kommun	Kapacitet
Omena Hotel Stockholm ¹	Stockholm	-251
Best Western Park Airport Hotel ¹	Sigtuna	-97
Best Western Täby Park	Täby	-147
Hotel Stjärnan	Ekerö	-25
Quality Hotel Winn Haninge ¹	Haninge	-115
Scandic Sergel Plaza ¹	Stockholm	-403
Totalt		-1 038

2016-2020	Kommun	Kapacitet
Hotell 1 ¹	Solna	-200
Hotell 2	Bromma	-150
Hotell 3	Norrtälje	-20
Hotell 4	Haninge	-20
Totalt		-390

¹Avser hotell som sannolikt kommer att återtas i drift inom prognosperioden.

Analys av framtida utbudsförändringar

- Drygt två tredjedelar av totalt cirka 4 500 säkra nya hotellrum kommer att tillkomma Stockholms stad.
- Hälften av de cirka 4 000 hotellrummen tillhörande osäkra etableringar är planerade utanför Stockholms stad.
- De säkra hotellprojekten motsvarar en ökning av rumsutbudet i både stad och län om cirka 15 procent.
- De osäkra hotellprojekten skulle innebära en ökning av det befintliga utbudet i Stockholms stad och län om 10 respektive 16 procent. Merparten av de osäkra projekten bedöms dock inte kunna realiseras inom den närmsta femårsperioden.
- Innerstaden fortsätter att vara mycket attraktiv för att etablera hotell. Andra områden med en hög etableringstakt kännetecknas av en närhet till starka logidrivare inom näringslivet, och av tillgängligheten från Stockholmsregionens kommunikationsnoder.

- Etableringstakten utanför centrala Stockholm har visat en tydlig ökning den senaste femårsperioden. Det genomsnittliga tillskottet av hotellrum i länet har gått från cirka 80 till 400 per år. Det ser ut att vara en bestående trend. Hälften av de säkra etableringarna i stad och län väntas nämligen att ske i korridoren mellan innerstaden och Arlanda.
- Merparten av de säkra hotelletableringarna bedöms komma att utgöras av fyrstjärniga fullservicehotell.
- Ett undantag är lägenhetshotell. Intresset för konceptet har ökat kraftigt från både fastighetsägare och operatörer, och det blir allt vanligare både som renodlat koncept eller i kombination med traditionell hotellverksamhet. Av de säkra och osäkra hotellprojekten väntas drygt 1 000 nya hotellrum av typen lägenhetshotell.
- Det finns redan ett behov av fler hotellrum i Stockholms stad. De väntade hotellprojekten i staden kommer inte att räcka för att möta framtida tillväxt av efterfrågan. Eftersom de säkra hotellprojekten är relativt likriktade konceptuellt finns det dessutom ett hålrum i marknaden för både yteffektiva lågpriskoncept och exklusiva hotell.

Del 5: Prognos 2016-2020

Prognosens grundförutsättningar

Prognosen upprättas i syfte att bedöma det framtida behovet av kommersiella boendeanläggningar.

För att prognostisera utbudet tillförs marknaden det kapacitetstillskott som listades i föregående avsnitt vid respektive anläggnings väntade öppningsdatum.

Osäkra etableringar inkluderas enbart i prognosen om de bedöms kunna genomföras innan 2020.

Prognosen av efterfrågan utgår från de historiska nyckeltalen för respektive marknad. Därefter vägs bland annat framtida ekonomisk tillväxt, stads- och infrastrukturutveckling, samt övergripande trender och internationella resmönster in.

Sammanvägt mynnar det ut i en prognos av framtida beläggningsgrad och snittpris. Det kan indikera om det finns utrymme för ytterligare hotelletableringar under prognosperioden och visa på hotellmarknadens lönsamhetspotential.

Urval av faktorer som påverkar prognosen 2016-2020

- Sveriges ekonomi förväntas få en stark tillväxt under den kommande femårsperioden¹.
- Arbetslösheten noterades till 7,4 procent 2015 och väntas fortsätta att minska till 6,5 procent 2018. Därefter uppges den att stiga något under 2019 och 2020².
- Swedavia bedömer att passagerartrafiken vid Arlanda och Bromma kommer att öka med 3,7 procent per år mellan 2016 och 2020, jämfört med 3,5 procent under perioden 2004-2015³.
- Trenden mot tidseffektiva möten leder till en fortsatt svag utveckling av rumsförsäljning med konferensanknytning.
- Volymerna från mäss- och kongressmarknaden är cykliska och 2016 bedöms dessutom bli ett bra mötesår⁴.
- Stockholm stod värd för Eurovision Song Contest i maj. När tävlingen arrangerades i Malmö 2013 uppskattas den ha genererat 91 000 gästrätter⁵.

Urval av faktorer som påverkar prognosen 2016-2020

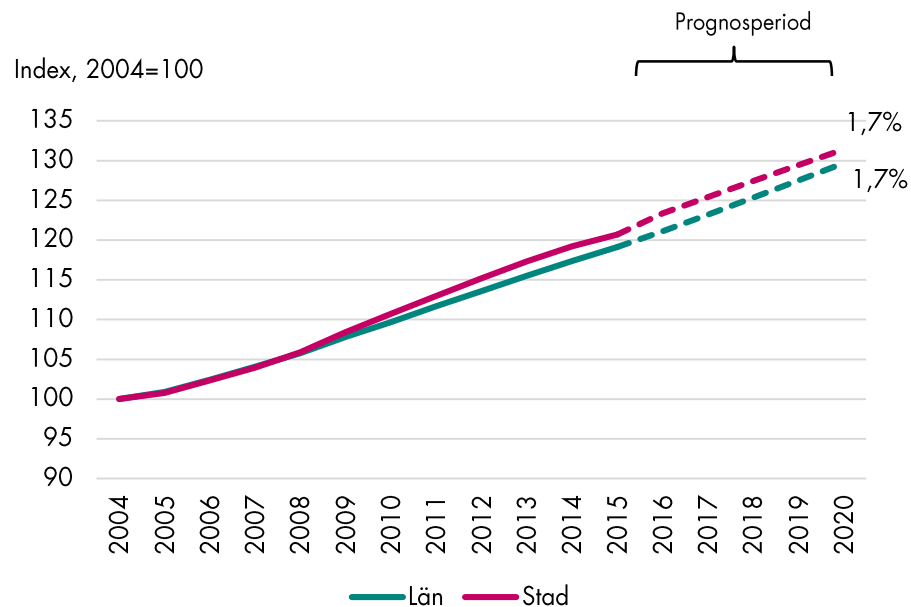
- Befolkningstillväxten¹ i både Stockholms stad och län har prognostiserats till i genomsnitt 1,7 procent per år. Det går att jämföra med en historisk tillväxt om i genomsnitt 1,7 procent per år i staden och 1,6 procent per år i länet mellan 2004 och 2015.
- Hotelloperatörer utnyttjar normalt prissättningsmodeller som anpassar priser efter beläggningsnivåer för att maximera intäkterna vid en given tidpunkt. Marknadens snittpriser tenderar därför att samvariera med beläggningsgraden.
- Den starka konjunkturen och ökade efterfrågan från företagsgäster skapar förutsättningar för högre priser.
- Stockholms län står inför omvälvande infrastrukturutveckling i form av bland annat Citybanan, nya tunnelbanelinjer och Förbifart Stockholm.
- Samtidigt pågår utvecklingen av ett flertal nya högprofilerade och strategiskt belägna stadsdelområden såsom Norra Djurgårdsstaden, Centrala Nacka och Barkarbystaden i Järfälla.

Faktorer som påverkar prognosen

Befolkningstillväxt

Den historiska befolkningstillväxten i Stockholms län och stad har uppgått till 1,6 respektive 1,7 procent per år mellan 2004 och 2015. Befolkningsmängden har således ökat från 1,9 till 2,2 miljoner invånare under den observerade perioden.

Inom prognosperioden väntas befolkningen i både län och stad att fortsätta öka i takt med historisk tillväxt. Framgent bedöms dock befolkningen att öka med 1,7 procent i såväl län som stad.



Faktorer som påverkar prognosen

Ekonomi

Enligt Konjunkturinstitutets prognoser väntas BNP att växa med i genomsnitt 2,4 procent per år mellan 2015 och 2020. Det innebär en högre tillväxt än den historiska ökningen om 1,9 procent mellan 2004 och 2015. Efter en femårsperiod av mycket svag prisutveckling beräknas KPI att öka successivt under prognosperioden.

Arbetslösheten bedöms fortsätta sjunka fram till 2018 och nå nivåer liknande de före finanskrisen. Därefter prognostiseras den att öka något under 2019 och 2020.

Källa: Konjunkturinstitutet

	BNP	KPI	Arbetslöshet	
2004	4,3	0,4	7,4	
2005	2,8	0,5	7,8	
2006	4,7	1,4	7,1	
2007	3,4	2,2	6,1	
2008	-0,6	3,4	6,2	
2009	-5,2	-0,5	8,3	
2010	6,0	1,2	8,6	
2011	2,7	3,0	7,8	
2012	-0,3	0,9	8,0	
2013	1,2	0,0	8,0	
2014	2,3	-0,2	7,9	
2015	3,8	0,0	7,4	
2016	3,9	0,9	6,8	} Prognosperiod
2017	2,5	2,2	6,5	
2018	2,0	3,4	6,5	
2019	1,6	3,6	6,9	
2020	2,0	2,8	7,4	

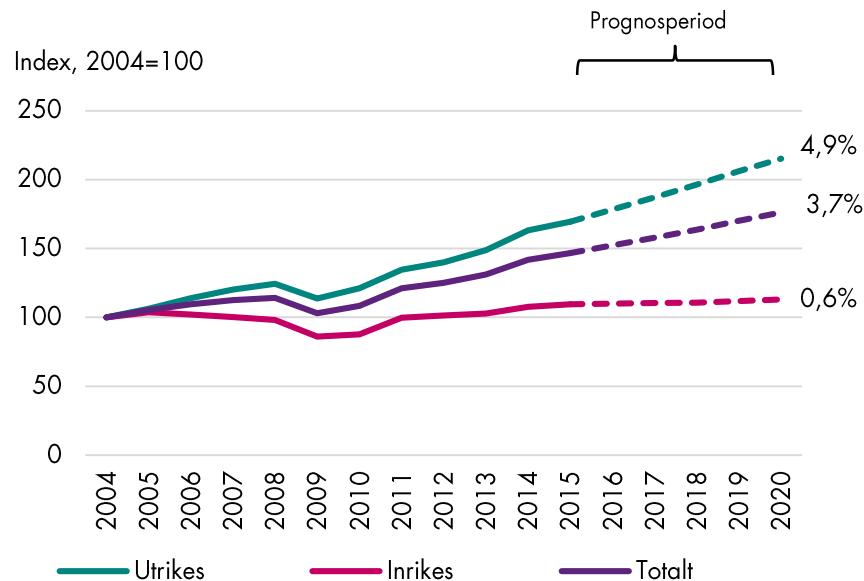
BNP och KPI avser årlig ökning. Arbetslöshet anges i procent för respektive år.

Faktorer som påverkar prognosen

Flygtrafik

Enligt Swedavia gjordes totalt 23,2 miljoner flygresor på Arlanda 2015, jämfört med 16,2 miljoner 2004. Motsvarande för Bromma uppgick till 2,5 respektive 1,3 miljoner. Passagerarantalet har således ökat med i genomsnitt 3,5 procent per år mellan 2004 och 2015.

Enligt Swedavias prognoser kommer flygtrafiken att växa något snabbare, med i genomsnitt 3,7 procent per år mellan 2015 och 2020. Merparten av ökningen beräknas utgöras av internationella passagerare vid Arlanda.



Källa: Swedavia

Prognos hotellmarknad Stockholms stad 2016-2020

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	CAGR ²
Disponibla rum ¹	6 983	7 394 5,9%	7 837 6,0%	8 117 3,6%	8 208 1,1%	8 347 1,7%	3,6%
Sålda rum ¹	5 030	5 265 4,7%	5 492 4,3%	5 714 4,0%	5 901 3,3%	6 107 3,5%	4,0%
Beläggningsgrad	72,0%	71,2% -0,8%	70,1% -1,1%	70,4% 0,3%	71,9% 1,5%	73,2% 1,3%	1,1%
Snittpris	1 153	1 182 2,5%	1 200 1,5%	1 215 1,3%	1 227 1,0%	1 243 1,3%	1,5%
RevPAR	831	842 1,3%	841 -0,1%	855 1,7%	882 3,2%	909 3,1%	1,8%
Gästnätter ¹	7 771	8 055 3,6%	8 403 4,3%	8 856 5,4%	9 206 3,9%	9 588 4,2%	4,3%
Kapacitetsbehov ³		799	496	614	1 113	1 555	

¹Tusental. ²För beläggningsgrad anges förändring i procentenheter.

³Annordias bedömning av underskottet av hotellrum i Stockholms stad varje enskilt år utöver de säkra och osäkra hotellprojekt som har inkluderats i prognosen. Summeras ej.

Prognos gästnätter Stockholms stad 2016-2020

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	CAGR
Hotell ¹	7 771	8 055 3,6%	8 403 4,3%	8 856 5,4%	9 206 3,9%	9 588 4,2%	4,3%
Vandrarhem ¹	657	687 4,6%	715 4,0%	743 4,0%	771 3,7%	799 3,6%	4,0%
Camping ¹	198	206 4,1%	213 3,4%	219 3,0%	225 2,6%	230 2,2%	3,0%
Totalt¹	8 626	8 948 3,7%	9 331 4,3%	9 819 5,2%	10 202 3,9%	10 616 4,1%	4,2%

¹Tusental.

- Ökningen av gästnätter på vandrarhem har avtagit något till i genomsnitt 4,5 procent per år 2010-2015. Tillväxten bedöms vara fortsatt god, men kan påverkas något av en ökad andrahandsuthyrning.
- Sålda bäddar på camping i staden väntas utvecklas i linje med det historiska genomsnittet om 3,1 procent per år.

Prognos hotellmarknad Stockholms län¹ 2016-2020

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	CAGR ³
Disponibla rum ²	4 394	4 415 0,5%	4 586 3,9%	4 667 1,8%	4 957 6,2%	5 190 4,7%	3,4%
Sålda rum ²	2 394	2 520 5,3%	2 640 4,7%	2 750 4,2%	2 846 3,5%	2 961 4,0%	4,3%
Beläggingsgrad	54,5%	57,1% 2,6%	57,6% 0,5%	58,9% 1,4%	57,4% -1,5%	57,0% -0,4%	2,6%
Snittpris	958	968 1,0%	968 0,0%	973 0,5%	978 0,5%	987 1,0%	0,6%
RevPAR	522	552 5,8%	557 0,9%	573 2,9%	561 -2,1%	563 0,4%	1,5%
Gästnätter ²	3 509	3 654 4,1%	3 854 5,5%	4 043 4,9%	4 184 3,5%	4 382 4,7%	4,5%

²Tusental. ³För beläggingsgrad anges förändring i procentenheter.

¹Stockholms län exklusive Stockholms stad.

Prognos gästnätter Stockholms län¹ 2016-2020

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	CAGR
Hotell ²	3 509	3 654 4,1%	3 854 5,5%	4 043 4,9%	4 184 3,5%	4 382 4,7%	4,5%
VS ^{2,3}	272	274 0,5%	274 0,3%	275 0,2%	275 0,2%	276 0,2%	0,3%
Camping ²	511	513 0,5%	516 0,5%	518 0,5%	521 0,5%	523 0,5%	0,5%
Totalt²	4 293	4 441 3,5%	4 644 4,6%	4 836 4,1%	4 980 3,0%	5 181 4,0%	3,8%

²Tusental.

- Tillväxten av gästnätter på vandrarhem, stugbyar och camping bedöms utvecklas svagt jämfört med hotellmarknaden, men i linje med historiskt tillväxt.

- Totalt antal gästnätter i Stockholms län (inklusive stad) bedöms överstiga den tidigare målsättningen om 15 miljoner gästnätter² redan 2019.

¹Stockholms län exklusive Stockholms stad. ³Vandrarhem och stugby.

²"Strategi för utveckling av Stockholms besöksnäring 2020".

Prognos hotellmarknad Stockholms län (totalt) 2016-2020

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	CAGR
Disponibla rum ²	11 377	11 809 3,8%	12 422 5,2%	12 784 2,9%	13 166 3,0%	13 537 2,8%	3,5%
Sålda rum ²	7 423	7 784 4,9%	8 132 4,5%	8 464 4,1%	8 747 3,3%	9 068 3,7%	4,1%
Beläggingsgrad	65,2%	65,9% 0,7%	65,5% -0,5%	66,2% 0,7%	66,4% 0,2%	67,0% 0,5%	1,7%
Snittpris	1 091	1 113 2,1%	1 125 1,1%	1 136 1,0%	1 146 0,9%	1 160 1,2%	1,2%
RevPAR	712	734 3,1%	736 0,4%	752 2,2%	761 1,2%	777 2,0%	1,8%
Gästnätter ²	11 281	11 709 3,8%	12 257 4,7%	12 899 5,2%	13 390 3,8%	13 970 4,3%	4,4%

²Tusental. ²För beläggingsgrad anges förändring i procentenheter.

¹Stockholms län exklusive Stockholms stad.

Prognos gästnätter Stockholms län (totalt) 2016-2020

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	CAGR
Hotell ¹	11 281	11 709 3,8%	12 257 4,7%	12 899 5,2%	13 390 3,8%	13 970 4,3%	4,4%
VS ^{1,2}	930	961 3,4%	989 3,0%	1 018 2,9%	1 047 2,8%	1 075 2,7%	2,9%
Camping ¹	709	719 1,5%	729 1,3%	738 1,2%	746 1,1%	753 1,0%	1,2%
Totalt¹	12 919	13 389 3,6%	13 974 4,4%	14 655 4,9%	15 182 3,6%	15 797 4,1%	4,1%

¹Tusental.

- Prognosen av gästnätter för Stockholms län (totalt) summerar de två skilda prognoserna för Stockholms stad och Stockholms län (exklusive stad).

²Vandrarhem och stugby.

Prognos för hotellmarknaden 2016-2020 - kommentar

Stockholms stad

- Trots ett tillskott av sammanlagt cirka 3 700 hotellrum väntas beläggningsgraden överstiga 73 procent 2020. Snittpriset bedöms öka med i genomsnitt 1,5 procent per år. Det är något svagare än den historiska tillväxten om 1,8 procent.
- RevPAR ökar från 831 till 909 kronor mellan 2015 och 2020, motsvarande ett genomsnitt om 1,8 procent per år.

Stockholms län¹

- Stockholms län väntas tillföras ytterligare cirka 2 200 hotellrum under prognosperioden och beläggningsgraden beräknas uppgå till 57,0 procent 2020.
- Som helhet indikerar det en god balans mellan utbud och efterfrågan, vilket bidrar till att snittpriserna ökar något långsammare än i staden (0,6 procent per år).

¹Stockholms län exklusive Stockholms stad.

Framtida kapacitetsbehov - hotell

Stockholms stad

- Den prognostiserade belägningsgraden om 73 procent skulle innebära att det periodvis sannolikt kommer att uppstå kapacitetsbrist på hotellen i Stockholms stad.
- Annordia bedömer att marknaden behöver ett ytterligare tillskott om cirka 1 500 hotellrum fram till 2020.

Stockholms län¹

- Efter ett tillskott om cirka 2 200 hotellrum under prognosperioden beräknas belägningsgraden uppgå till 57 procent 2020.
- Det bedöms således inte föreligga kapacitetsbrist i länet som helhet. Eftersom skillnaderna mellan olika delmarknader inom länet är stora kan beläggningen i vissa områden drivas upp betydligt högre än genomsnittet. På dessa marknader kan det därför uppstå ett behov av ytterligare etableringar.

¹Stockholms län exklusive Stockholms stad.

Framtida kapacitetsbehov - hotelltyper

För att stärka Stockholms attraktivitet behöver utbudet av hotellrum få en större mångfald. Det finns ett särskilt stort behov av följande anläggningstyper.

Hostel/hotellhybrider

Stockholm är i behov av fler attraktiva lågprisalternativ för att kunna tillgodose den växande privatmarknaden, t.ex. koncept i gränslandet mellan traditionella vandrarhem och hotell. Ett exempel är Generator Stockholm som öppnar i juni 2016. Generator har både hotellrum och vandrarhemsbäddar, bar/café och stora sociala ytor, inramat med en utmanande design.

Yteffektiva hotell

Hotell med små rum och stora loungeytor blir allt vanligare, till exempel Scandics varumärke HTL och Ligula Hospitality Groups Motel L. Numera väljer såväl affärs- som fritidsresenärer ofta att umgås eller arbeta i generöst tilltagna loungeområden istället för vid ett skrivbord på det egna rummet. Genom att reducera rummens storlek, ryms fler enheter på samma yta samtidigt som investeringskostnaden per rum reduceras. Därmed kan dessa hotell också hålla en lägre prisnivå.

Framtida kapacitetsbehov - hotelltyper

Lägenhetshotell

Stockholms bostadsbrist har medfört att lägenhetshotell blivit mycket eftertraktade. De är inriktade mot gästvistelser om fem nätter eller fler och lämpar sig särskilt bra i närheten av företagskluster, helst med en stor andel internationella konsulter. Rummen har pentry och i vissa fall tvättmaskin (annars finns detta på hotellet), vilket också gör dem populära bland barnfamiljer på sommaren.

Premiumhotell

Som ett steg i att utöka hotellutbudets mångfald anser Annordia att det även behövs fler hotell i premiumsegmentet. Dessa hotell kan med hög servicenivå och standard särskilja sig från den stora mängden fyrstjärniga hotell. I jämförelse med andra europeiska städer har Stockholm en låg andel hotell inom detta segment.

Framtida kapacitetsbehov - vandrarhem

Stockholms stad

- Beläggningsgraden uppgick till 49,0 procent 2015 och tillväxten i efterfrågan på centralt belägna vandrarhem bedöms bli fortsatt god.
- Enligt Annordias prognos av efterfrågan kommer det att krävas ett tillskott av drygt 150 bäddar per år för att matcha efterfrågetillväxten. Det saknas dock heltäckande information om framtida utbudsförändringar, så behovet av att planlägga fler anläggningar är svårbedömt.

Stockholms län¹

- Den befintliga beläggningen om 31,7 procent tyder på en överkapacitet i länet.
- Historisk tillväxt i efterfrågan på vandrarhem har uppgått till i genomsnitt 1,5 procent per år, vilket har sjunkit till 0,1 procent över den senaste femårsperioden.
- Inom prognosperioden bedöms det inte uppstå ett behov av fler vandrarhemsbäddar på länsnivå.

¹Stockholms län exklusive Stockholms stad.

Framtida kapacitetsbehov – stugby

Stockholms län

- De 8 stugbyarna i länet beräknas ha maximalt cirka 35 000 disponibla bäddar månadsvis.
 - Enligt prognosen för 2020 uppgår antalet gästnätter på stugbyar under juli månads högsäsong till drygt 17 000.
 - Beläggningen blir således omkring 50 procent under juli, samtidigt som det finns en överkapacitet resterande del av året.
- Utbudet av bäddar har redan minskat med 27,5 procent mellan 2004 och 2015. Om utbudet skulle reduceras ytterligare riskerar det att saknas kapacitet för att möta efterfrågan under högsäsong. Det bedöms dock som osannolikt att det kommer uppstå ett behov av större nyetableringar inom prognosperioden.

Framtida kapacitetsbehov – camping

Stockholms stad

- Det finns för närvarande cirka 700 tomter på fem campingplatser i staden. Räknat på en sex månader lång säsong och en gästkvot om 2,5 skulle utbudet uppgå till cirka 320 000 gästnätter per säsong.
- Antalet gästnätter väntas öka med i genomsnitt 3,0 procent per år. Det innebär cirka 230 000 gästnätter 2020. Attraktiva campingplatser är då sannolikt fullbelagda under högsäsong.

Stockholms län¹

- Campingplatser i länet bedöms få cirka 500 000 gästnätter 2020. Med cirka 3 500 tomter, sex månader lång säsong och en gästkvot om 2,5 blir kapaciteten per säsong drygt 1,6 miljoner gästnätter.
- Med samma tillväxtantaganden kan dock antalet gästnätter i juli uppskattas till cirka 220 000, jämfört med en kapacitet för cirka 250 000. Precis som för stugbyar finns överkapacitet under stora delar av året, medan brist kan uppstå under högsäsong.

¹Stockholms län exklusive Stockholms stad.

Del 6: Kartläggning av kommunerna i SBA

Kartläggning av SBA

I detta avsnitt ges en översiktlig presentation av hotellmarknaderna i de 54 kommuner som ingår i samarbetsorganisationen Stockholm Business Alliance (SBA). SBAs uppdrag är att attrahera utländska investeringar till regionen och marknadsföra den internationellt under det gemensamma budskapet Stockholm – the Capital of Scandinavia. I SBA-samarbetet ingår följande kommuner:

Stockholms län: Stockholm, Danderyd, Lidingö, Sollentuna, Solna, Sundbyberg, Täby, Upplands-Bro, Upplands Väsby, Sigtuna, Vallentuna, Ekerö, Nacka,

Värmdö, Haninge, Tyresö, Nynäshamn, Huddinge, Botkyrka, Nykvarn, Södertälje, Norrtälje, Järfälla, Österåker, Vaxholm och Salem.

Uppsala län: Uppsala, Knivsta, Heby, Håbo, Enköping och Östhammar, Tierp.

Södermanlands län: Eskilstuna, Nyköping, Oxelösund, Gnesta, Trosa, Katrineholm, Flen och Strängnäs.

Västmanlands län: Västerås, Hallstahammar, Arboga, Kungsör, Sala och Köping.

Örebros län: Örebro och Karlskoga.

Gävleborgs län: Gävle och Sandviken.

Dalarnas län: Ludvika och Smedjebacken.

Östergötlands län: Norrköping.

Marknadsindelning och nyckeltal

- Enligt SCBs regler för sekretess kan hotellmarknadsstatistik bara redovisas för grupper om minst fem hotell. För att kunna erhålla statistik för de kommuner som har färre än fem hotell har ett antal kommuner slagits samman för att forma gemensamma marknader. Det har gett upphov till totalt 34 hotellmarknader som presenteras i detta avsnitt.
- I tabellen till höger redovisas de kommuner som har grupperats enligt ovan. Statistik för övriga kommuner redovisas enskilt.

Grupp	Kommun 1	Kommun 2	Kommun 3	Kommun 4
1	Arboga	Köping	Hallstahammar	Kungsör
2	Botkyrka	Salem	Huddinge	Tyresö
3	Sundbyberg	Solna		
4	Danderyd	Vaxholm		
5	Ekerö	Järfälla	Sollentuna	
6	Trosa	Gnesta		
7	Smedjebacken	Sala	Heby	Tierp
8	Knivsta	Upplands Väsby		
9	Täby	Vallentuna		
10	Håbo	Upplands-Bro		
11	Oxelösund	Nyköping		
12	Nykvarn	Södertälje		

Gr.	Kommun	Befolkning	%	Inkomst	Arbetslöshet	Hotell	Disp. rum	%	Sålda rum	%	Belägg.	Snittpris	RevPAR
1	Arboga	13 858	0,3	221	11,9								
	Köping	25 557	0,3	227	10,4								
	Hallstahammar	15 645	0,4	226	8,7								
	Kungsör	8 343	0,1	229	11,6	10	131 154	2,0	45 306	3,2	34,5	813	281
2	Botkyrka	89 425	1,5	217	11,7								
	Salem	16 426	1,4	283	4,9								
	Huddinge	105 311	1,7	256	6,4								
	Tyresö	46 177	1,2	281	4,0	9	323 113	8,6	233 778	10,7	72,4	623	451
3	Sundbyberg	46 110	2,9	269	7,1								
	Solna	76 158	2,3	286	4,4	12	592 358	6,8	373 088	7,2	63,0	953	600
4	Danderyd	32 421	0,7	315	2,3								
	Vaxholm	11 380	1,3	296	2,5	8	86 994	2,5	42 904	3,4	49,3	974	480
5	Ekerö	26 984	1,2	299	2,7								
	Järfälla	72 429	1,5	261	8,3								
	Sollentuna	70 251	1,6	289	4,6	11	324 535	1,4	177 745	3,7	54,8	883	484

Befolkning avser 2015 (SCB), Inkomst avser medianinkomster 2014 (SCB), Arbetslöshet avser 2015 (Arbetsförmedlingen).
 Samtliga hotellnyckeltal avser 2015 (SCB/Tillväxtverket). Samtliga procentuella ökning (%) avser årligt genomsnitt 2004-2015.

Källa: SCB, Tillväxtverket

Gr.	Kommun	Befolkning	%	Inkomst	Arbetslöshet	Hotell	Disp. rum	%	Sålda rum	%	Belägg.	Snittpris	RevPAR
6	Trosa	12 078	1,2	267	4,1								
	Gnesta	10 649	0,6	242	5,3	5	63 690	-5,7	28 500	-2,3	44,7	1 240	555
7	Smedjebacken	10 790	-0,1	239	4,7								
	Sala	22 109	0,2	227	7,8								
	Heby	13 594	-0,1	216	5,4								
	Tierp	20 547	0,2	218	8,9	13	132 460	1,6	37 264	3,0	28,1	782	220
8	Knivsta	16 869	2,4	299	2,5								
	Upplands Väsby	42 661	1,2	260	6,0	6	231 884	0,0	133 063	2,9	57,4	1 019	585
9	Täby	68 281	1,1	312	2,6								
	Vallentuna	32 380	1,7	291	2,6	7	142 458	-0,1	72 589	2,1	51,0	909	463
10	Håbo	20 279	0,9	276	4,1								
	Upplands-Bro	25 789	1,7	260	6,8	11	225 572	-1,7	75 120	-1,7	33,3	1 273	424
11	Oxelösund	11 701	0,3	236	11,1								
	Nyköping	54 262	0,8	244	8,0	15	313 613	2,8	149 180	4,7	47,6	705	335
12	Nykvarn	10 192	1,9	297	4,0								
	Södertälje	93 202	1,4	219	15,2	12	285 751	1,5	148 433	3,3	51,9	809	420

Befolkning avser 2015 (SCB), Inkomst avser medianinkomster 2014 (SCB), Arbetslöshet avser 2015 (Arbetsförmedlingen).
 Samtliga hotellnyckeltal avser 2015 (SCB/Tillväxtverket). Samtliga procentuella ökningarna (%) avser årligt genomsnitt 2004-2015.

Källa: SCB, Tillväxtverket

Kommun	Befolkning	%	Inkomst	Arbetslöshet	Hotell	Disp. rum	%	Sålda rum	%	Belägg.	Snittpris	RevPAR
Enköping	41 893	0,8	246	5,4	5	114 467	-1,6	41 328	0,2	36,1	995	359
Eskilstuna	102 065	1,0	220	13,9	10	239 862	0,0	115 327	1,3	48,1	781	376
Flen	16 440	-0,1	207	13,8	9	94 340	1,9	21 381	-0,4	22,7	826	187
Gävle	98 877	0,6	238	11,7	15	374 334	2,5	203 912	3,9	54,5	842	459
Haninge	83 866	1,5	252	6,9	7	130 822	-2,6	56 116	-1,5	42,9	1 041	447
Karlskoga	30 283	0,0	230	9,5	7	72 802	-1,8	24 975	-1,0	34,3	856	294
Katrineholm	33 462	0,3	221	10,7	10	91 163	0,5	39 556	3,7	43,4	821	356
Lidingö	46 302	1,0	295	3,4	12	285 294	0,3	118 114	1,5	41,4	991	410
Ludvika	26 362	0,2	233	8,6	5	69 172	-7,2	31 377	-4,0	45,4	934	424
Nacka	97 986	2,0	298	4,6	9	381 239	2,9	218 816	5,9	57,4	1 167	670
Norrköping	137 035	0,9	228	12,3	21	477 585	0,3	258 823	2,9	54,2	1 016	551
Norrtälje	58 669	0,7	234	4,5	15	147 520	-2,2	53 343	-0,3	36,2	1 010	365
Nynäshamn	27 500	1,0	245	5,9	6	168 858	0,1	50 098	2,9	29,7	922	273
Sandviken	38 314	0,4	232	13,4	7	125 849	0,4	53 135	0,2	42,2	853	360
Sigtuna	44 786	1,9	246	6,6	21	871 970	3,7	574 441	5,3	65,9	1 017	670
Strängnäs	34 102	1,0	254	6,7	6	52 000	-0,6	25 546	0,3	49,1	1 039	510

Befolkning avser 2015 (SCB), Inkomst avser medianinkomster 2014 (SCB), Arbetslöshet avser 2015 (Arbetsförmedlingen).
 Samtliga hotellnyckeltal avser 2015 (SCB/Tillväxtverket). Samtliga procentuella ökning (ar) avser årligt genomsnitt 2004-2015.

Källa: SCB, Tillväxtverket

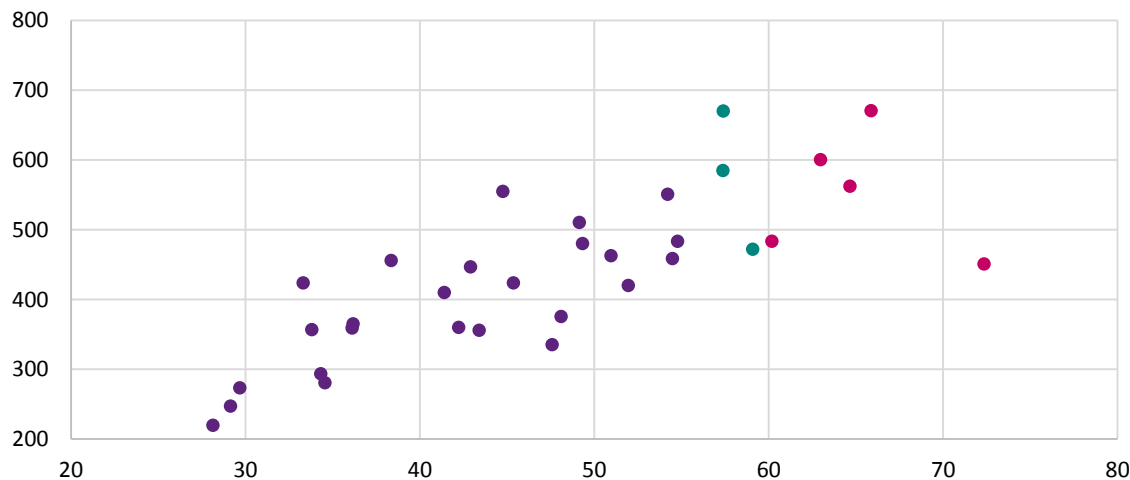
Kommun	Befolkning	%	Inkomst	Arbetslöshet	Hotell	Disp. rum	%	Sålda rum	%	Belägg.	Snittpris	RevPAR
Uppsala	210 126	1,3	243	5,4	24	578 886	1,7	342 086	3,3	59,1	799	472
Värmdö	41 107	1,7	285	4,0	12	205 212	-0,5	78 680	1,2	38,3	1 189	456
Västerås	145 218	0,9	244	8,8	17	388 477	-0,7	233 830	2,2	60,2	803	483
Örebro	144 200	1,2	236	8,1	16	443 008	-0,4	286 449	2,3	64,7	869	562
Österåker	42 130	1,2	281	3,6	6	139 205	-2,0	47 050	0,3	33,8	1 056	357
Östhammar	21 563	-0,1	240	4,3	7	53 285	-0,6	15 525	-1,7	29,1	850	248

Källa: SCB, Tillväxtverket

- Beläggningsgraden i de 34 undersökta marknaderna varierar mellan 22,7 till 72,4 procent, och RevPAR har noterats mellan 187 och 670 kronor.
- Beläggningsutvecklingen har generellt varit god, och 31 av 34 marknader har uppvisat en ökning mellan 2004 och 2015. Bland dessa har dessutom 12 stycken ökat med mer än 10 procentenheter.
- 32 av 34 marknader har noterat en positiv utveckling av RevPAR. Ökningen på 14 av dessa har överstigit 3,2 procent i genomsnitt per år, vilket är högre än motsvarande i Stockholms län (inklusive stad).
- Det är dock värt att notera att utbudet har sjunkit på 15 av 34 marknader, vilket har påverkat RevPAR positivt utan att nödvändigtvis signalera en stark marknad.

Befolkning avser 2015 (SCB), Inkomst avser medianinkomster 2014 (SCB), Arbetslöshet avser 2015 (Arbetsförmedlingen). Samtliga hotellnyckeltal avser 2015 (SCB/Tillväxtverket). Samtliga procentuella ökning (%) avser årligt genomsnitt 2004-2015.

Starka hotellmarknader inom SBA



Y-axeln visar RevPAR och X-axeln beläggingsgrad. Det förra ger en indikation om marknadens lönsamhet, medan det senare kan ge en indikation om eventuell kapacitetsbrist.

Kommun	Beläggng.	Snittpris	RevPAR	%
Sigtuna	65,9	1 017	670	2,9
Nacka	57,4	1 167	670	1,5
Solna ¹	63,0	953	600	5,1
Upplands Väsby ²	57,4	1 019	585	4,9
Örebro	64,7	869	562	0,4
Västerås	60,2	803	483	3,0
Uppsala	59,1	799	472	5,6
Botkyrka ³	72,4	623	451	4,0

Källa: SCB, Tillväxtverket

Kolumnen % avser den genomsnittliga årliga ökningen av RevPAR mellan 2004 och 2015.

¹Avser grupp 3: Solna och Sundbyberg.

²Avser grupp 8: Upplands Väsby och Knivsta

³Avser grupp 2: Botkyrka, Salem, Huddinge och Tyresö.

De mest attraktiva hotellmarknaderna inom SBA

- Diagrammet på föregående sida visar att det i dagsläget enbart är ett fåtal av de undersökta marknaderna som tydligt indikerar ett behov av fler hotellrum.
- Det är viktigt att notera att sammanställningen enbart ger en ögonblicksbild av marknaden fram till 2015. Flera av de undersökta kommunerna beräknas växa kraftigt avseende både infrastruktur och stadsutveckling. På längre sikt kan det därför uppstå nya möjligheter för etablering av hotell som kräver en mer djupgående utvärdering.
- Anläggningar med ett unikt koncept kan dock fylla ett hålrum i det befintliga utbudet, eller attrahera nya reseströmmar till kommunen. Det går därför inte att definitivt utesluta nyetableringar även i kommuner med svag beläggning.
- Ett exempel som skiljer sig från normen är Trosa/Gnesta. Där ligger RevPAR i nivå med exempelvis Örebro, trots att beläggningsgraden är betydligt lägre. I Trosa/Gnesta beror det på att den lokala hotellmarknaden rymmer två hotell av mycket god standard, vilka driver upp snittpriset.

Säkra etableringar och tillbyggnader av hotell

- Följande hotelletableringar eller tillbyggnader har identifierats i SBAs medlemskommuner utanför Stockholms län. Informationen är inhämtad från kontaktpersoner på samtliga kommuner i SBA och genom Annordias löpande marknadsresearch.
- Samtliga av de residensstäder som har uppvisat en god beläggning väntas tillföras nya hotellrum. Kapacitetsökningen beräknas bli störst i Västerås och Örebro där det kan komma att etableras minst två större hotell vardera under perioden mellan 2016 och 2018.

Anläggning	Kommun	Kapacitet	Öppnar
Comfort Hotel	Norrköping	186	2016
Clarion Collection Hotel Borgen	Örebro	125	2016
The Steam Hotel	Västerås	226	2017
Comfort Hotel	Västerås	150	2017
Elite Hotel Uppsala	Uppsala	200	2017
Väghotell i Enköping	Enköping	52	2017

Osäkra etableringar och tillbyggnader av hotell

- Residensstäderna rymmer även merparten av de osäkra projekten.
- Norrköping sticker ut med tre osäkra tillskott av hotellrum som om de realiseras innebär en ökning av utbudet med cirka 35 procent jämfört med 2015 års nivå.

Anläggning	Kommun	Kapacitet
Nova Hotel ¹	Knivsta	60
Centralt beläget hotell (konfidentiellt)	Örebro	150
Centralt beläget hotell (konfidentiellt)	Norrköping	100
Hotell vid resecentrum	Knivsta	200
Tillbyggnad av två befintliga anl. ¹	Norrköping	350
Scandic Stora Hotellet ¹	Nyköping	40
Centralt beläget hotell (konfidentiellt)	Tierp	60
Hotel vid Gustavsvik	Örebro	i.u.
Sporthotell i Gränby	Uppsala	i.u.

¹Avser rumstillskott vid tillbyggnad av befintligt hotell, eller nyöppning efter driftsuppehåll.

Nedläggningar av hotell

- Det finns även uppgift om fem nedläggningar av hotell vilka får en inverkan på nyckeltalen för hotellmarknaderna under 2015 och 2016.
- Störst minskningar i utbudet har noterats i Västerås och Uppsala, vilket till viss del frigör utrymme för de nyetableringar som väntas under de kommande åren.
- Flera kommuner har även uppgett att vissa anläggningar har eller kan komma att konverteras till asylboenden. Det handlar dock huvudsakligen om

Anläggning	Kommun	Kapacitet	Stängde
Klipper Hotel	Västerås	-30	2015
Quality Hotel Vallby	Västerås	-89	2015
Lövudden Hotel & Conference	Västerås	-40	2014
Hotell Uppsala	Uppsala	-175	2015
Statt Hotel Sala	Sala	-57	2015

enklare vandrarhem eller stugbyar, och i mindre utsträckning om hotell.

Slutsats

- Behovet av fler hotell inom SBAs 54 kommuner är främst begränsat till Stockholms kranskommuner, samt till de större residensstäderna.
- Stadsutveckling kopplad till utbyggnaden av tunnelbanan till bland annat Järfälla och Nacka väntas utöver inflyttning att medföra ett ökat intresse för kontorsetableringar som kan skapa underlag för fler hotell.
- Ett antal kommuner, däribland Västerås, Norrköping och Uppsala kommer att tillföras ett stort antal nya

hotellrum. Trots en stark efterfrågeutveckling är det därför viktigt att göra en noggrann marknadsanalys innan det planeras för ytterligare hotell på dessa marknader.

- På längre sikt finns det flera kommuner som sannolikt kommer gynnas av utvecklad infrastruktur, däribland eventuellt snabbtåg och utbyggd spårkapacitet. Eftersom ledtiderna för att realisera hotellprojekt är långa är det viktigt att undersöka möjligheterna att planera för hotell i dessa lägen redan i ett tidigt skede.

Del 7: Effekten av P2P förmedling på marknaden för kommersiellt boende

Utvecklingen av P2P förmedling

- I takt med utvecklingen av ny teknologi har olika typer av delningstjänster ökat kraftigt. Inom logibranschen är Airbnb den största aktören. Ett flertal andra aktörer finns, men är förhållandevis små.
- Uthyrning av privatbostäder i sig är inget nytt utan har funnits under en längre tid. Det som nuvarande aktörer tillför är förmedlingen av bostaden. Uthyrningsobjekten är en blandning av hus, lägenheter och rum. Såväl standard som prisnivå varierar i hög utsträckning.

Antal uthyrningsobjekt via Airbnb	
Globalt	Ca 2 000 000
Sverige	Ca 11 000
Stockholms län	Ca 2 000
Förändring ¹	71%
Förändring (antal gäster) ¹	115%

¹Avser Sverige under perioden mars 2015–februari 2016 jämfört mot motsvarande period föregående år. Källa: Airbnb

Airbnbs framgång och målgrupp

- Generellt anses Airbnbs framgång komma från bolagets enkelhet, tillgänglighet och väl fungerande digitala plattform.
- För den enskilda gästen kan det finnas fördelar med att nyttja Airbnb jämfört med ett traditionellt hotell. Exempelvis kan kostnaden bli lägre, speciellt för större sällskap som behöver flera hotellrum, och en möjlighet att få bo som lokalbefolkningen.
- Främsta målgruppen är yngre privatresenärer som reser under sommarmånaderna.
- För att bredda sin verksamhet försöker Airbnb ta sig in på affärsmarknaden. Sedan januari 2016 arbetar en internationell grupp inom Airbnb med att bearbeta företag så att anställda tillåts välja Airbnb istället för traditionella hotell.
- Airbnb uppskattar att i dagsläget är ungefär tio procent av samtliga bokningar jobbrelaterade.

Hotbild för hotellen

- Annordia har intervjuat personer med ledande befattningar inom svensk hotellnäring. Trots Airbnbs snabba tillväxt under de senaste åren, och dess nylanserade satsning mot företagsresenärer bedöms hotellen inte påverkas nämnvärt.
- Antalet uthyrningsobjekt via Airbnb utgör endast cirka sex procent av utbudet i Stockholms län. Om vandrarhem, stugbyar och campingplatser tas med i beräkningen blir marknadsandelen lägre.

- I dagsläget anses Airbnb främst konkurrera med vandrarhem och lågprishotell. Även påverkan på dessa segment anses dock relativt begränsad.

Stockholms län, 2016

Antal uthyrningsobjekt	Ca 2 000
Antal hotellrum	33 000
Andel	6 %

Källa: Airbnb, Annordia

Framåtblick

- Det finns aspekter som talar för att Airbnb inte heller framgent kommer 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 Sverige är flertalet bostadsrättsföreningar skeptiska till andrahandsuthyrning. Enligt ett avgörande från Hyresnämnden kan en förening från och med 2015 neka uthyrning via Airbnb.
- I Annordias intervjuer uppgav flera operatörer att Airbnb utgör ett komplement till de befintliga hotellen och bidrar till ökad turismnäring. Airbnb möjliggör exempelvis för vissa målgrupper att besöka nya städer.
- Airbnb ses som en nischprodukt som tvingar hotellen att utvecklas. Hotell kan exempelvis lära sig av Airbnbs digitala plattform och förmåga att attrahera en yngre målgrupp.

Slutsats

- Allt fler uthyrningsobjekt är idag tillgängliga via Airbnb och liknande aktörer. Trots detta utgör de inte något stort hot mot hotellbranschen som helhet. Tjänsten utgör fortfarande en relativt liten del av det totala marknadsutbudet.
- Om Airbnb fortsätter att växa utan striktare regelverk så bör dock hotell generellt vara vaksamma. Målet för Airbnb är att på sikt utgöra ett fullgott alternativ även för affärsresenärer.
- Konkurrensen bedöms leda till generell utveckling inom hotellbranschen. Det anses viktigt för samtliga hotell att regelbundet se över sitt eget koncept och försöka anpassa sig till rådande trender.

Appendix - Definitioner

Beläggingsgrad

Benämns även som kapacitetsutnyttjande och visar antal sålda rum i förhållande till antal disponibla rum.

Snittpris

Benämns även logiintäkt per belagt rum och är det genomsnittliga priset för samtliga sålda rum exklusive moms och frukost.

RevPAR – Revenue Per Available Room

Logiintäkt per tillgängligt rum är ett vedertaget nyckeltal i hotellbranschen och beräknas som kvoten mellan logiintäkt och antal tillgängliga rum. Nyckeltalet kan dessutom beräknas genom att multiplicera snittpriset med beläggingsgraden.

CAGR

CAGR är en förkortning av den engelska termen för genomsnittlig årlig tillväxttakt (Compound Average Growth Rate).

 **Stockholm**
The Capital of Scandinavia

Invest Stockholm Business Region AB

P.O. Box 16282

SE-103 25 Stockholm, Sweden

E-mail: invest@stockholm.se

Phone: +46 8 508 280 00

www.visitstockholm.com

www.investstockholm.com

www.stockholmbusinessregion.se