

Hotellmarknaden

9 okt 2020

Agenda

10.02 Intro Erik Krüger & Tora Holm Invest Stockholm

10.10 Björn Arnek, Annordia

10.30 Frågor till Björn

10.35 Magnus Hessbo, Visit Stockholm

10.50 Frågor till Magnus

10.55 Frans Barkler, Konsult

11.05 Frågor till Frans

11.10 Henrik Thomasson & Tina Karlsson, Forenom

11.20 Frågor till Henrik & Tina

11.25 Avslutning Erik & Tora

Hotellrapporten 2020



 **Stockholm**
The Capital of Scandinavia

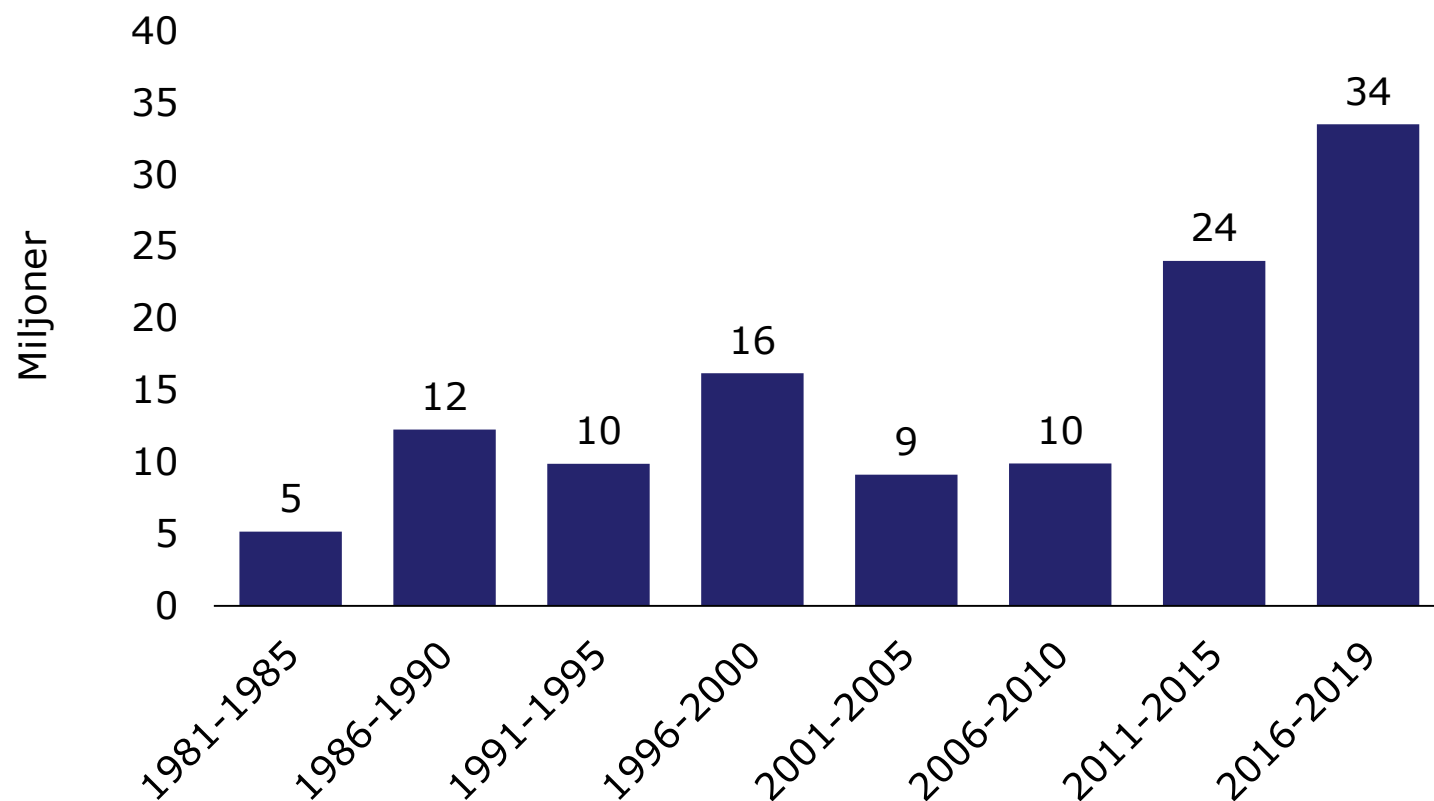

Annordia
HOSPITALITY CONSULTING

Agenda

1. Kraftig tillväxt i resandet driver hotellmarknaden
2. Tillväxten på hotellmarknaden i SBA
3. Utvecklingen efter Coronautbrottet
4. Utsikterna för återhämtning på hotellmarknaden
5. Påverkan av pandemin på hotellboende på längre sikt
6. Bedömning av den framtida tillväxten på hotellmarknaden
7. Vad händer med pågående hotellprojekt?

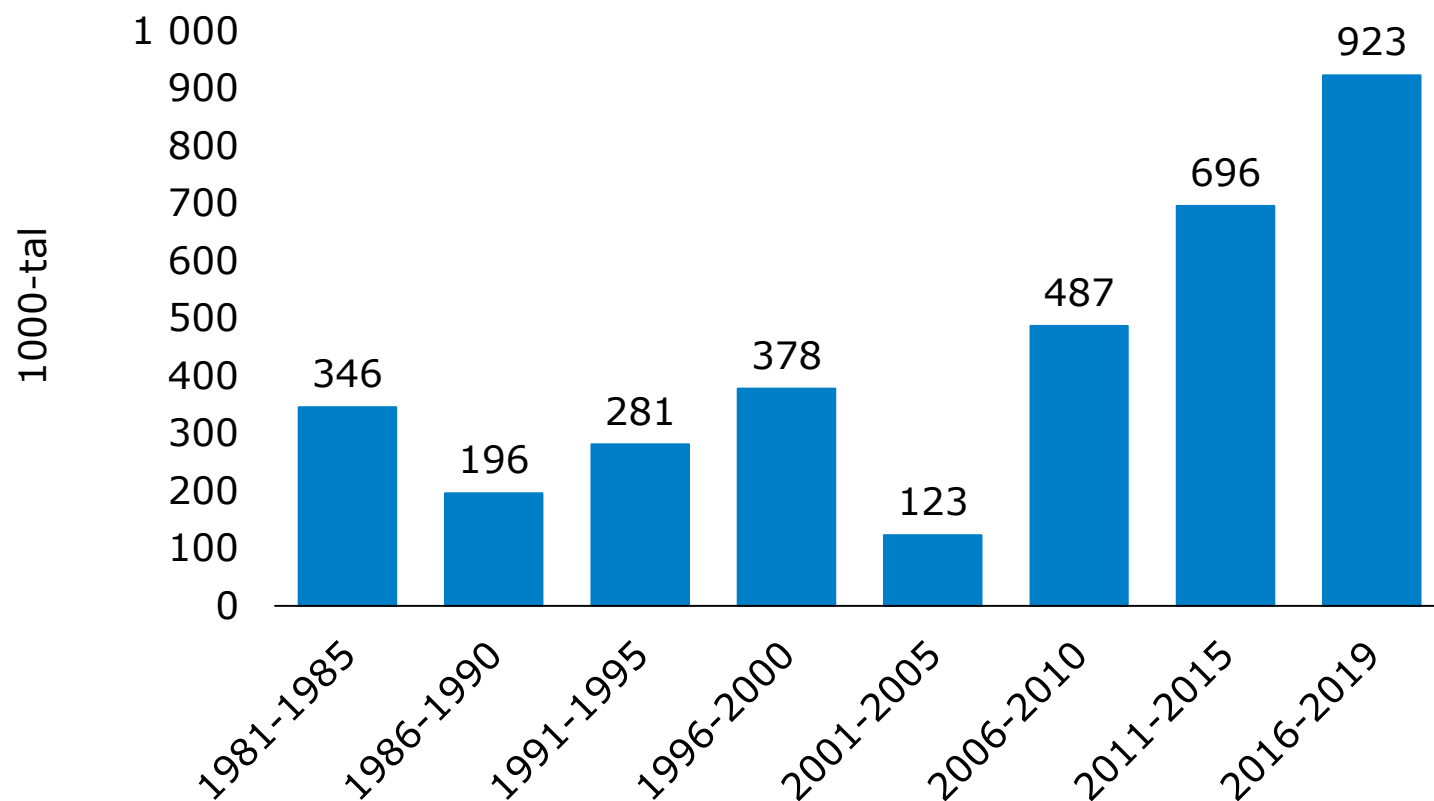


Kraftig tillväxt i resandet till och inom Europa...



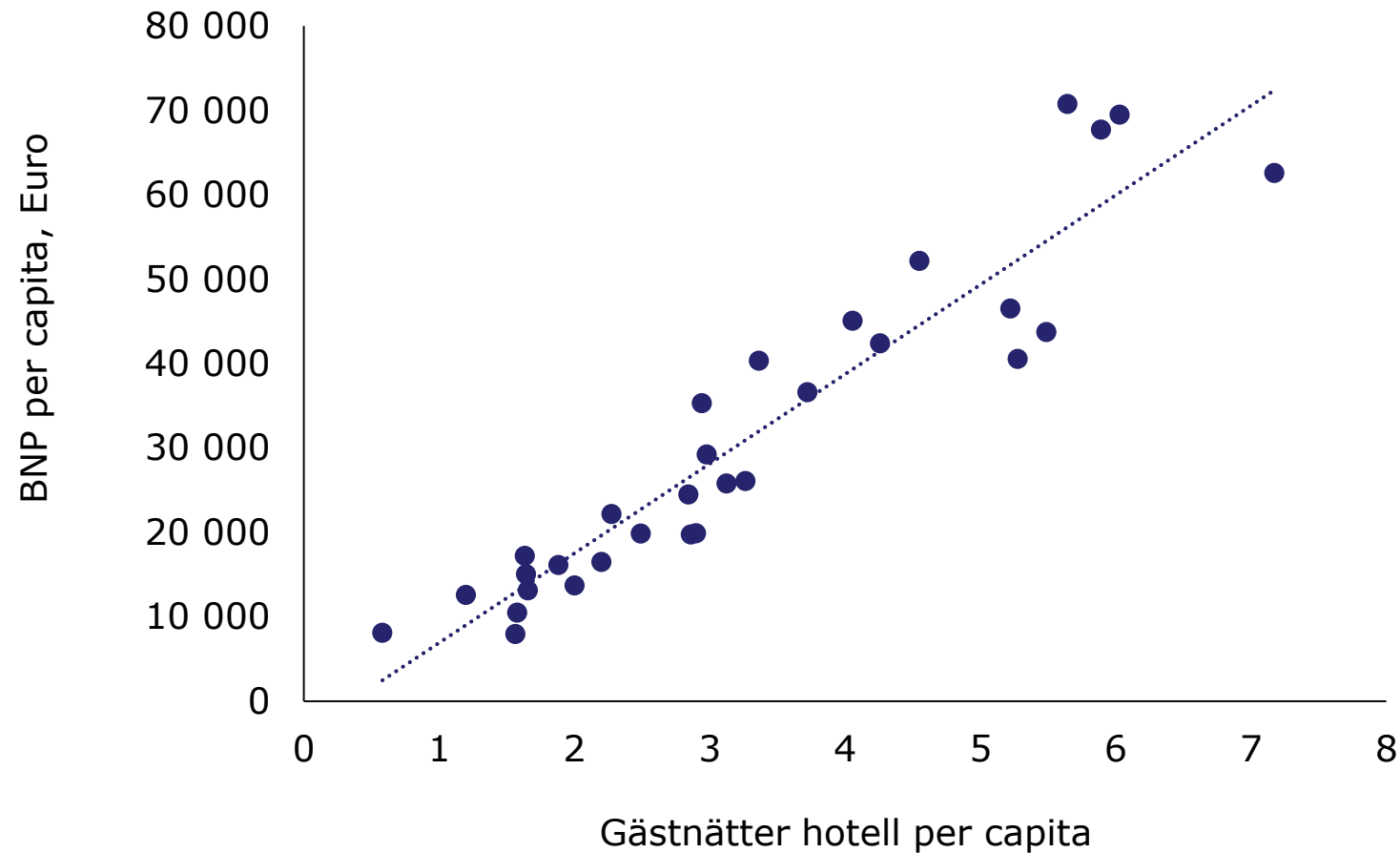
Genomsnittlig årlig tillväxt i internationella ankomster till länder i Europa under olika tidsperioder 1981-2019.
Källa: UNWTO

...och den svenska hotellmarknaden följer trenden



Genomsnittlig årlig tillväxt belagda hotellrum i Sverige under olika tidsperioder 1981-2019.
Källa: Tillväxtverket/SCB

Välstånd styr resandet och hotellboende



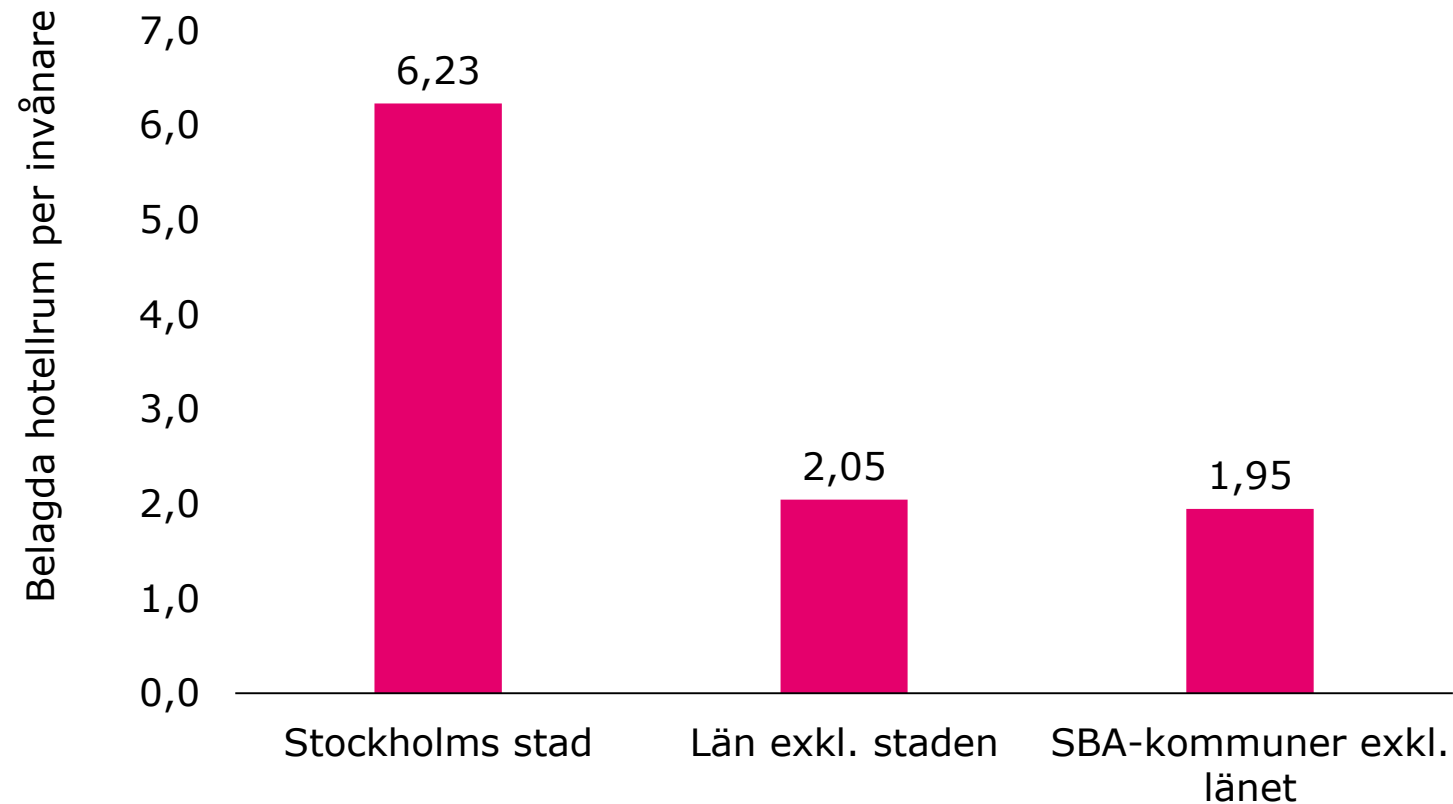
Sambandet mellan nivån på BNP-per capita (Euro) och gästnätter på hotell per capita i Europa bland 31 Europeiska länder 2018.

Källa: Eurostat

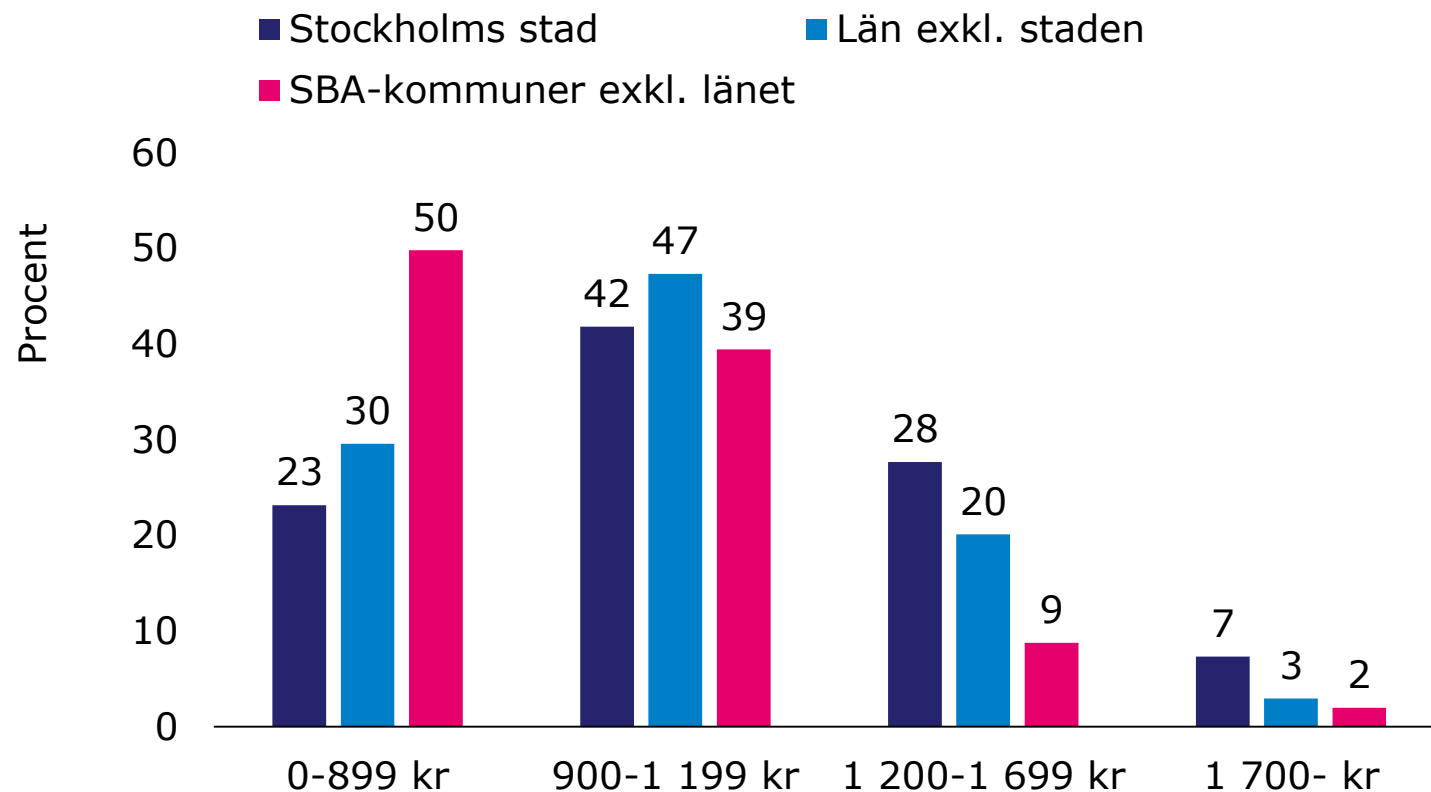
Hotellmarknaden i SBA 2019

Område	Hotell <i>antal</i>	Hotellrum <i>antal</i>	Medel storlek <i>antal</i>	Belagda rum <i>antal per dag</i>	Logiomsättning <i>miljarder kronor</i>
Stockholms stad	177	23 668	134	16 636	8
Län exkl. staden	169	15 081	89	7 863	3
SBA-kommuner exkl länet.	253	14 038	55	7 654	3
SBA-kommunerna	599	52 787	88	32 153	13
Övriga riket	1544	76 246	49	37 616	13
Riket	2 143	129 033	60	69 769	26
%-riket					
Stockholms stad	8	18		24	28
Län exkl. staden	8	12		11	11
SBA-kommuner exkl. länet	12	11		11	10
SBA-kommunerna	28	41		46	49
Övriga riket	72	59		54	51

Skillnad i relativ storlek på hotellmarknaderna



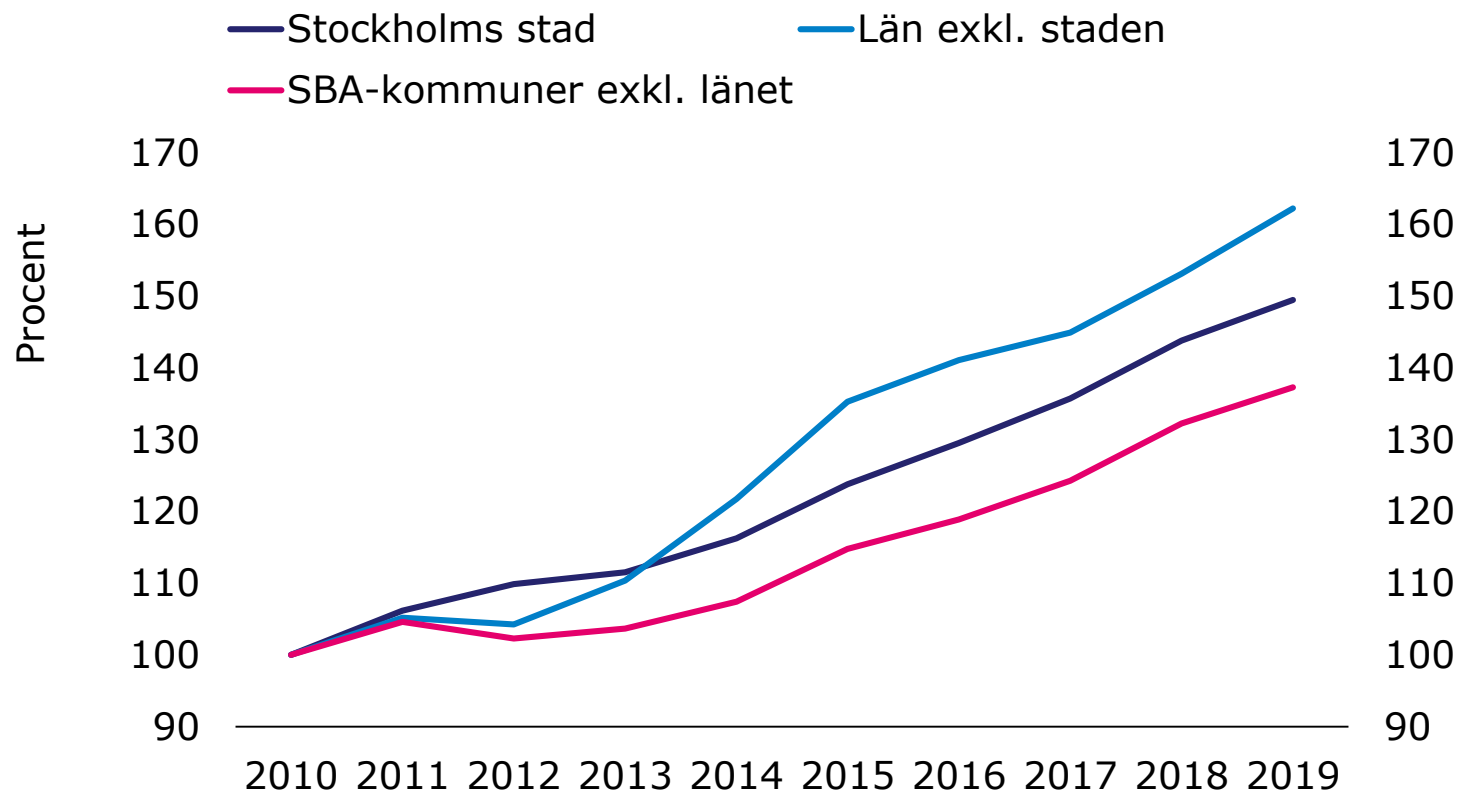
Stor spridning i prisnivåer på hotellrum



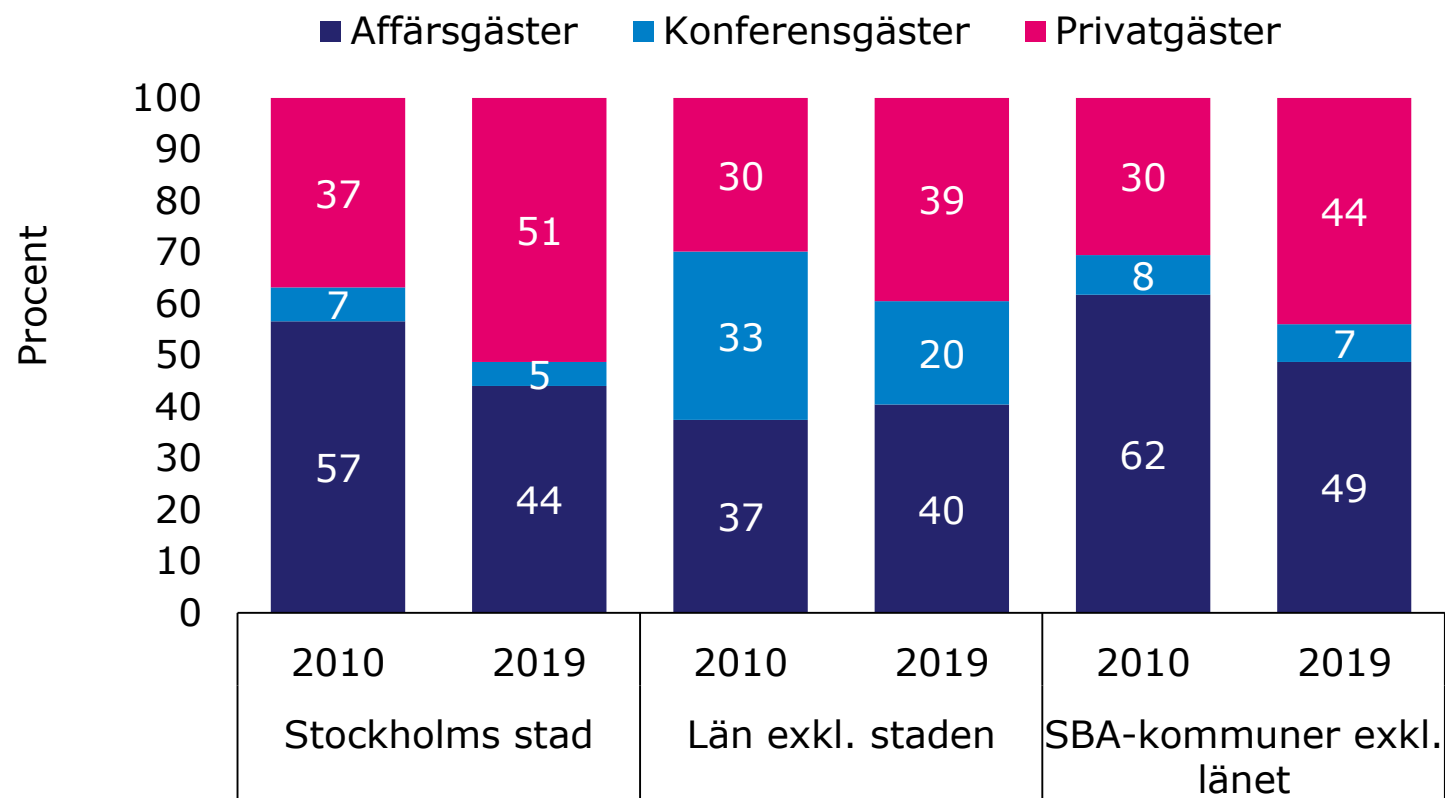
Andel hotell med snittpris i olika prisintervall i Stockholms stad, länet exkl. staden och i SBA-kommuner exkl. länet 2019.

Källa: Tillväxtverket/SCB

Stark tillväxt i hela SBA området de senaste 10 åren



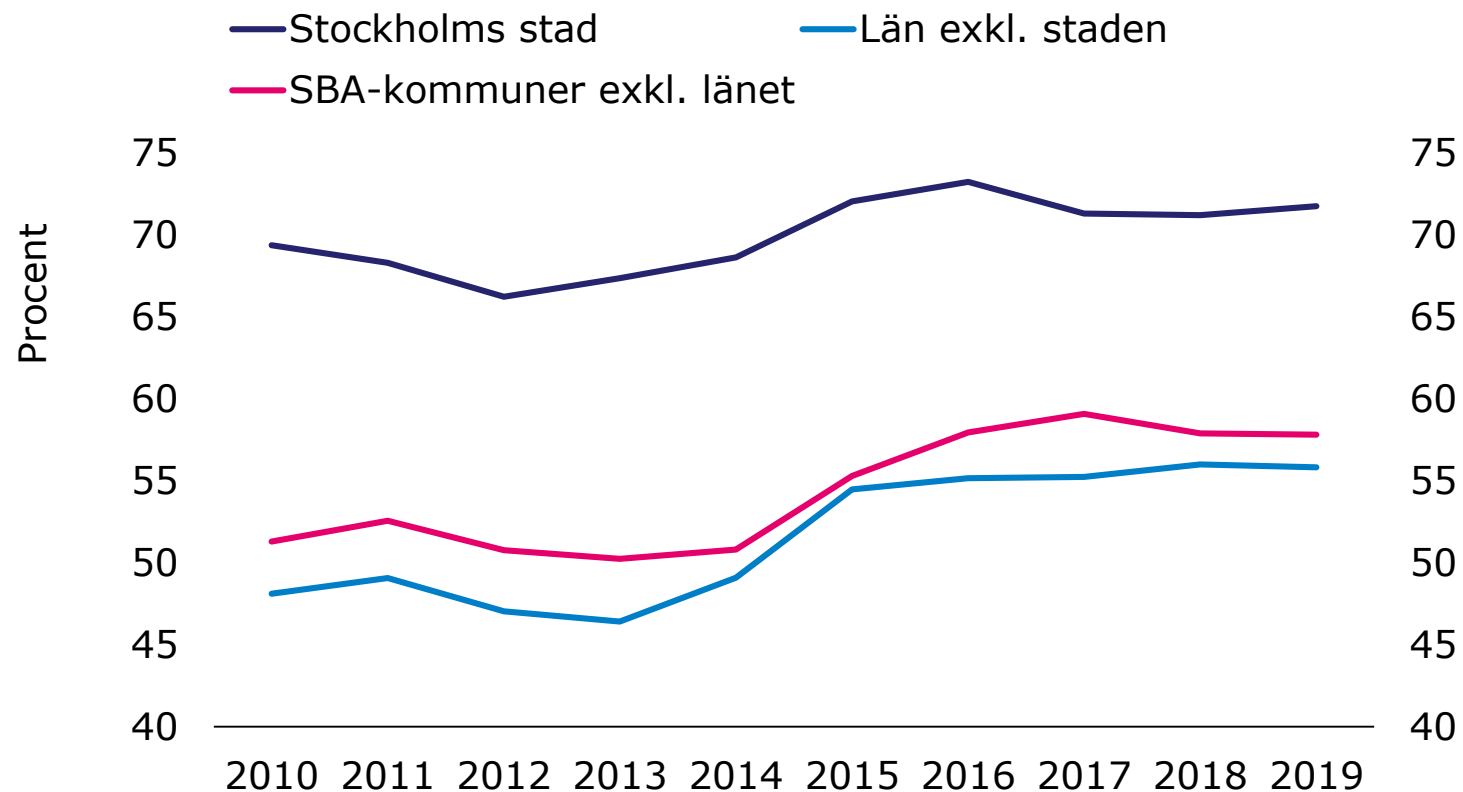
Privatgästernas betydelse ökar för hotellen



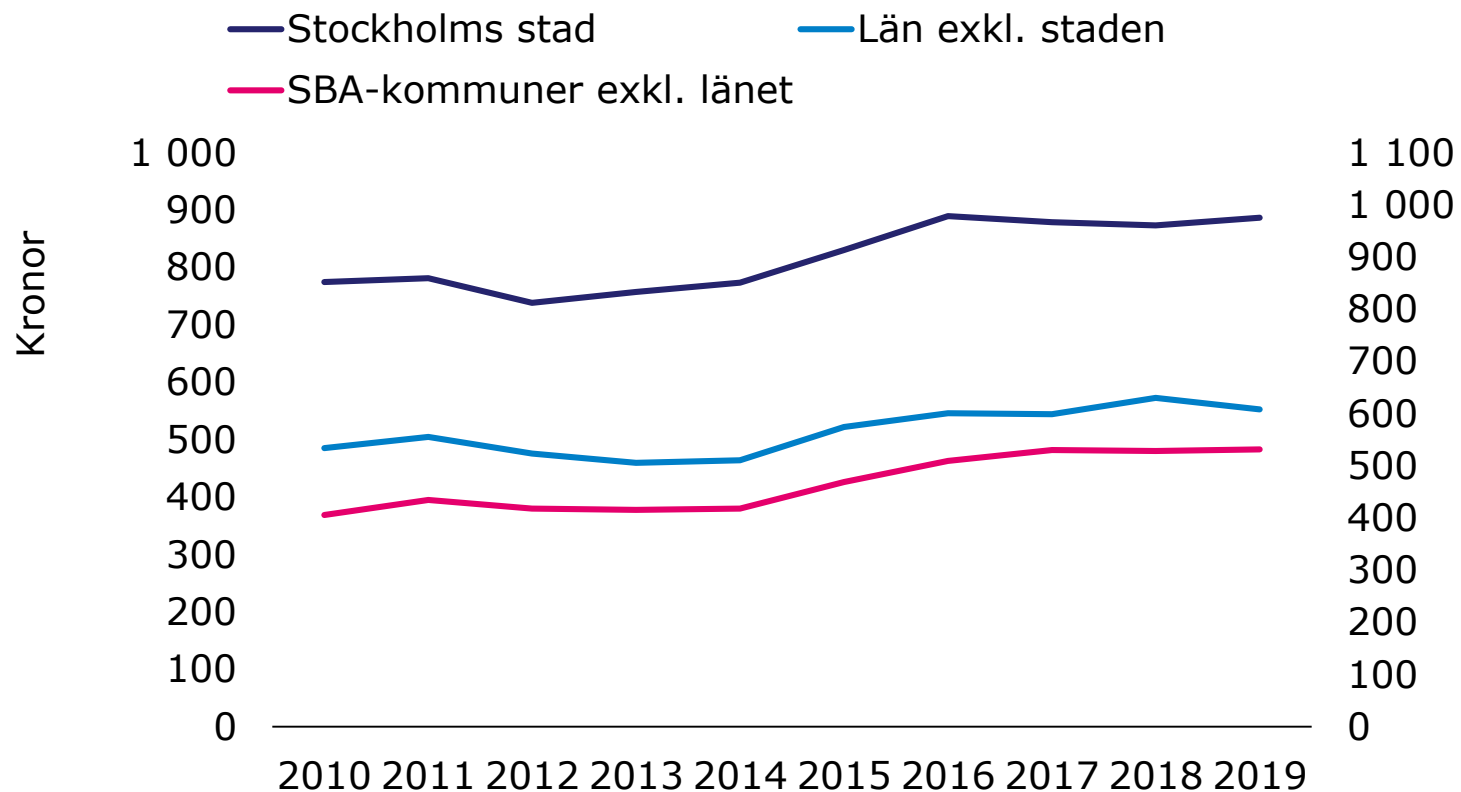
Fördelning av belagda rum mellan olika kundgrupper i Stockholms stad, länet exkl. staden och i SBA-kommuner exkl. länet 2010 och 2019.

Källa: Tillväxtverket/SCB

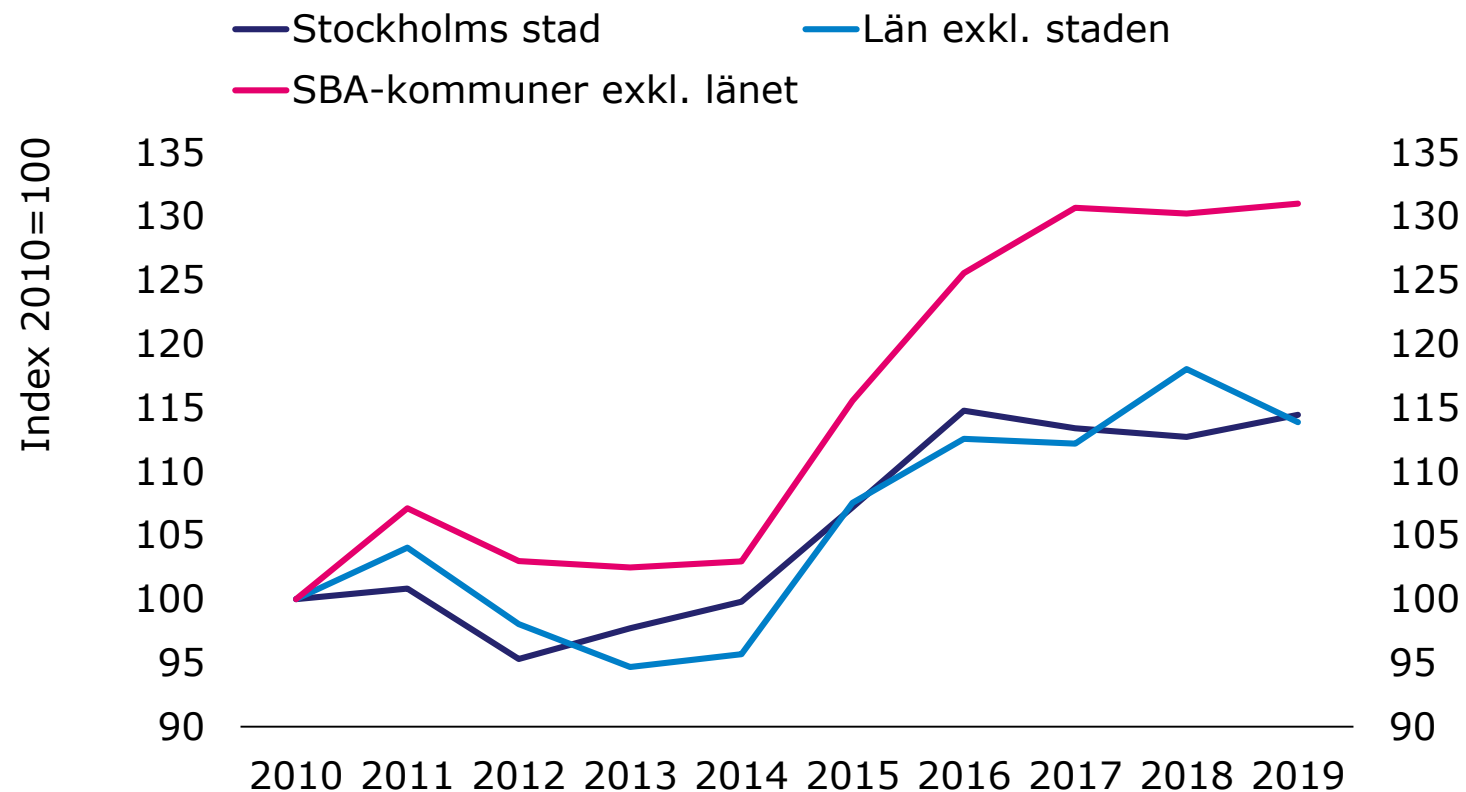
Beläggningsgraderna har legat på rekordnivåer



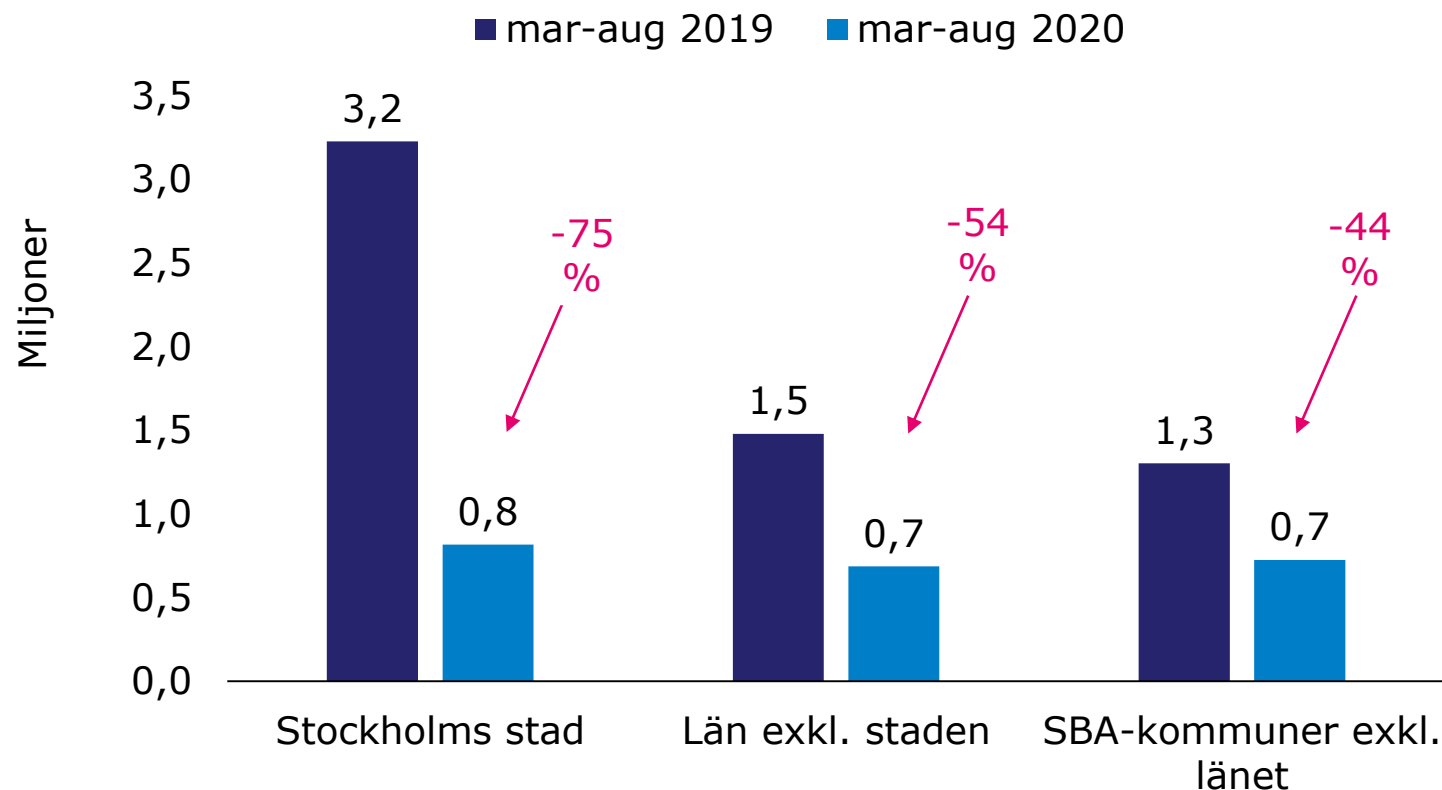
Stor skillnad i nivå på RevPAR



Starkare utveckling i RevPAR utanför länet



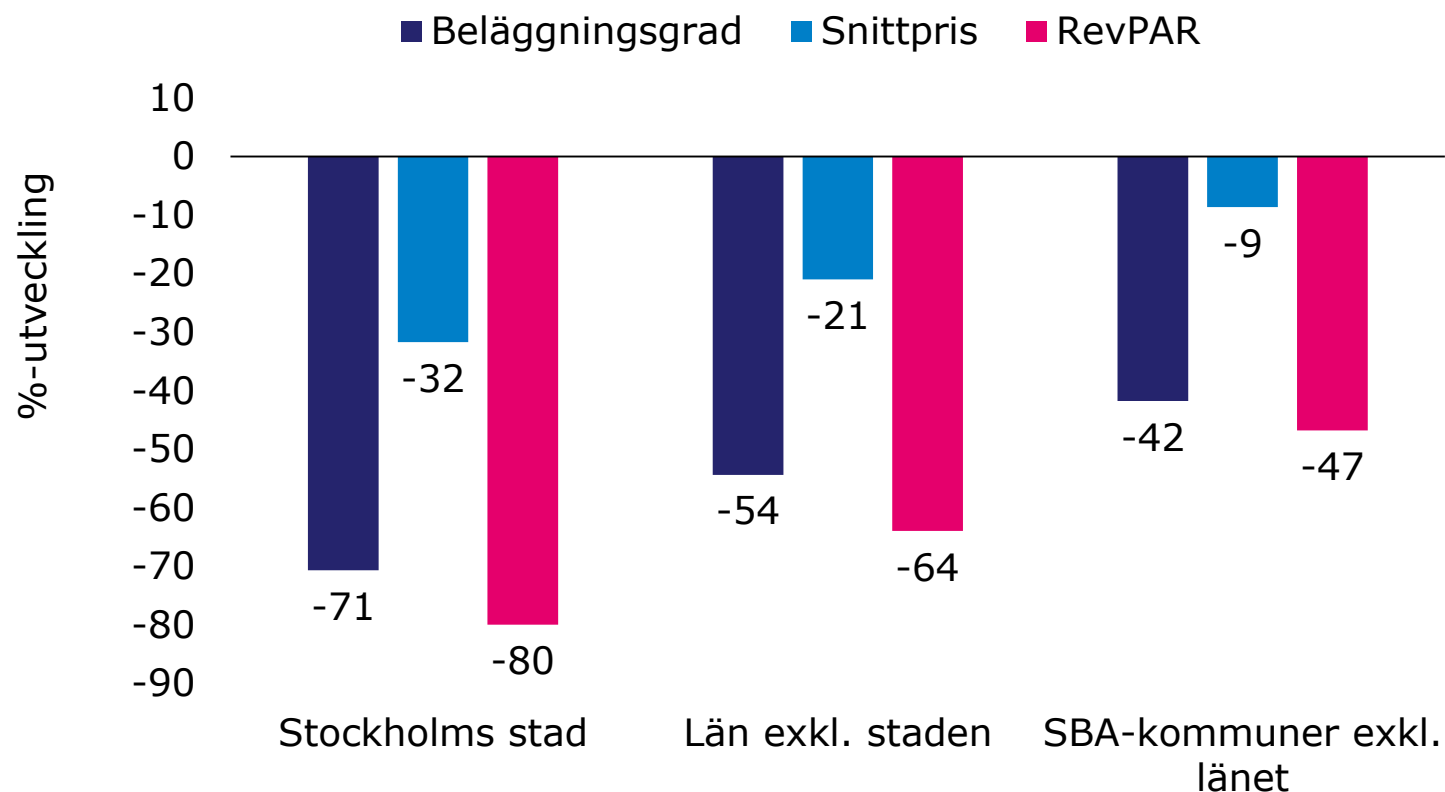
Coronapandemin har gett historiskt tapp i efterfrågan



Utveckling av belagda rum mellan mars-augusti 2019 och 2020 i Stockholms stad, länet exkl. staden och i SBA-kommuner exkl. länet.

Källa: Tillväxtverket/SCB

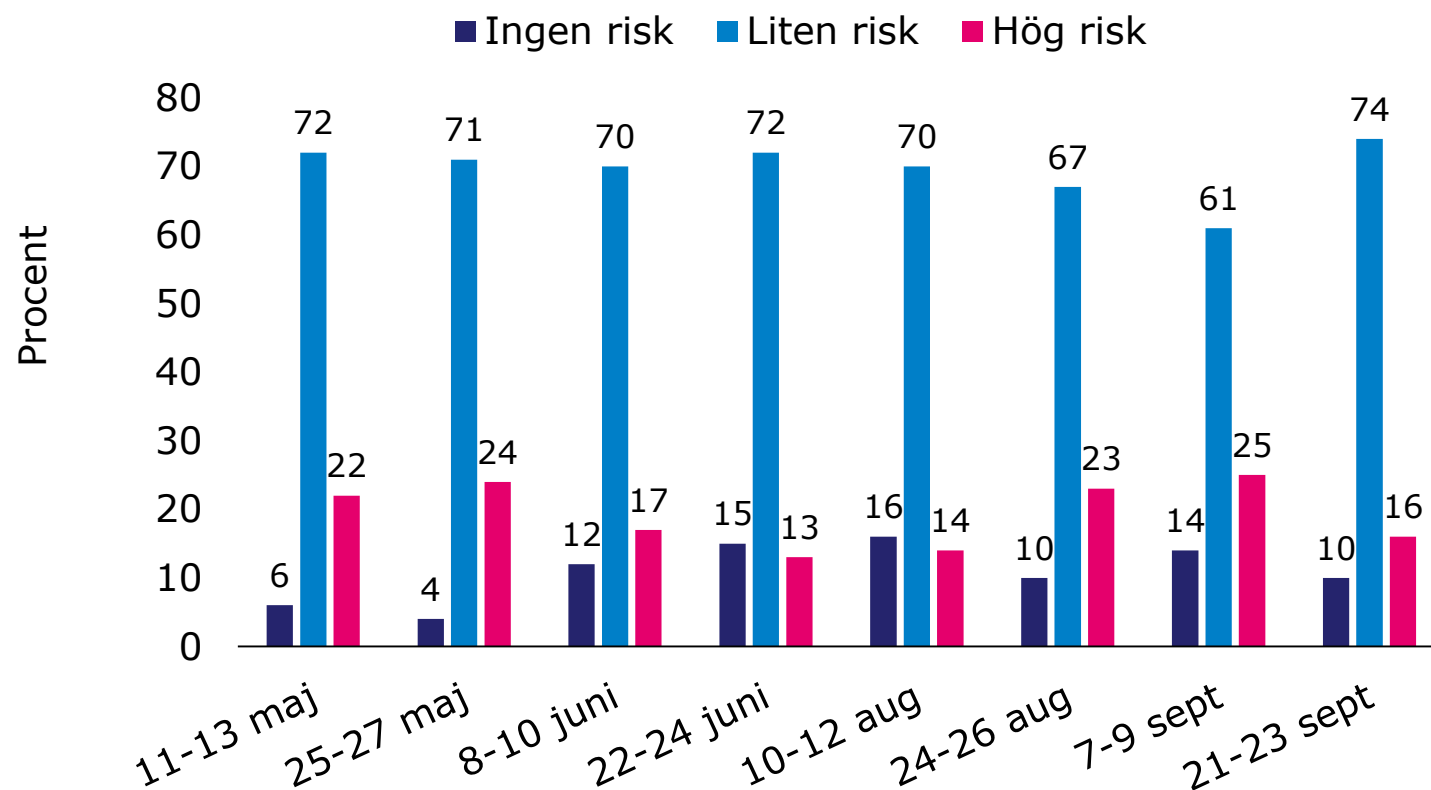
Stockholm stad hårdast drabbad



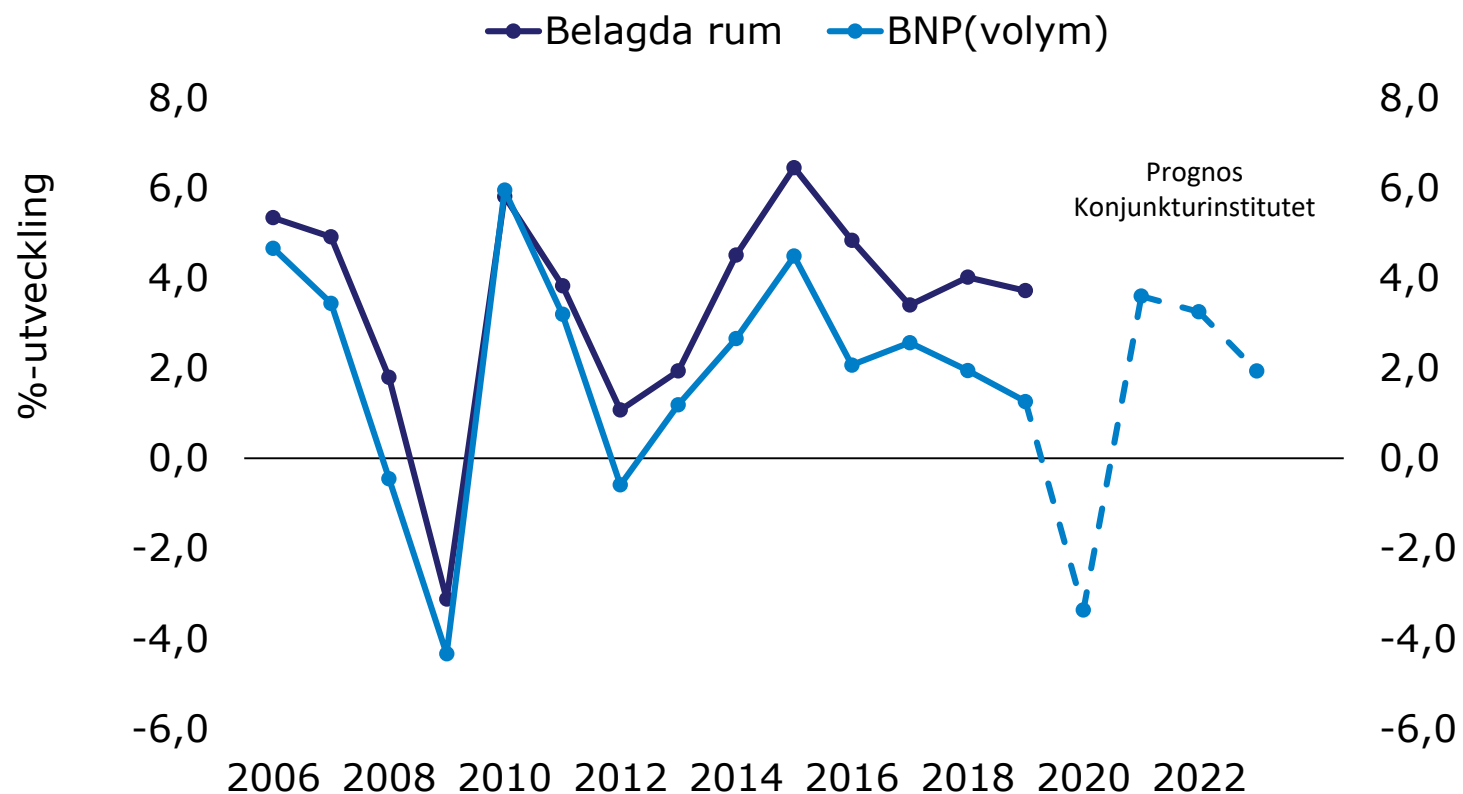
Utveckling på hotellmarknaden i Sverige perioden mars-augusti 2019 och 2020 Stockholms stad, länet exkl. staden och i SBA-kommuner exkl. länet.

Källa: Tillväxtverket/SCB

Risk för utslagning av hotell



Hotellmarknaden följer normalt ekonomin



Utveckling i BNP (volym) och i belagda hotellrum jämfört med föregående år.
Källa: Tillväxtverket/SCB & Konjunkturinstitutet

När kommer återhämtningen?

- Hotellmarknadens utveckling följer normalt ekonomin
- Nu kommer återhämtningen ta längre tid
- Ingen riktig återhämtning innan restriktioner på resande och möten samt uppmaningen till hemarbete lyfts
- Annordia bedömer att beläggningsgrader, snittpriser och RevPAR är tillbaka på nivåer innan krisen andra halvan 2022

Långsiktiga effekter på efterfrågan?

Privatgäster

- Extremt positiv trend i privatresandet innan pandemin
- Resande och hotellboende styrs av till största delen av vilka ekonomiska möjligheter människor har
- Privatresandets koppling till välståndsnivån innebär en stor potential
- Vi bedömer inte att det blir några direkta beteende-förändringar på resande och hotellboende för privatpersoner

Långsiktiga effekter på efterfrågan?

Affärsgäster

- Stabil tillväxt i affärsresandet och boendet på hotell kopplat till det innan pandemin
- Detta trots en snabb utveckling av digitaliseringen
- Affärsresandet rationellt beslutat med effektivitet och lönsamhet som utgångspunkt
- Ett naturligt experiment med digitala möten under pandemin, vilket får vissa långsiktiga beteende-förändringar på visst affärsresande

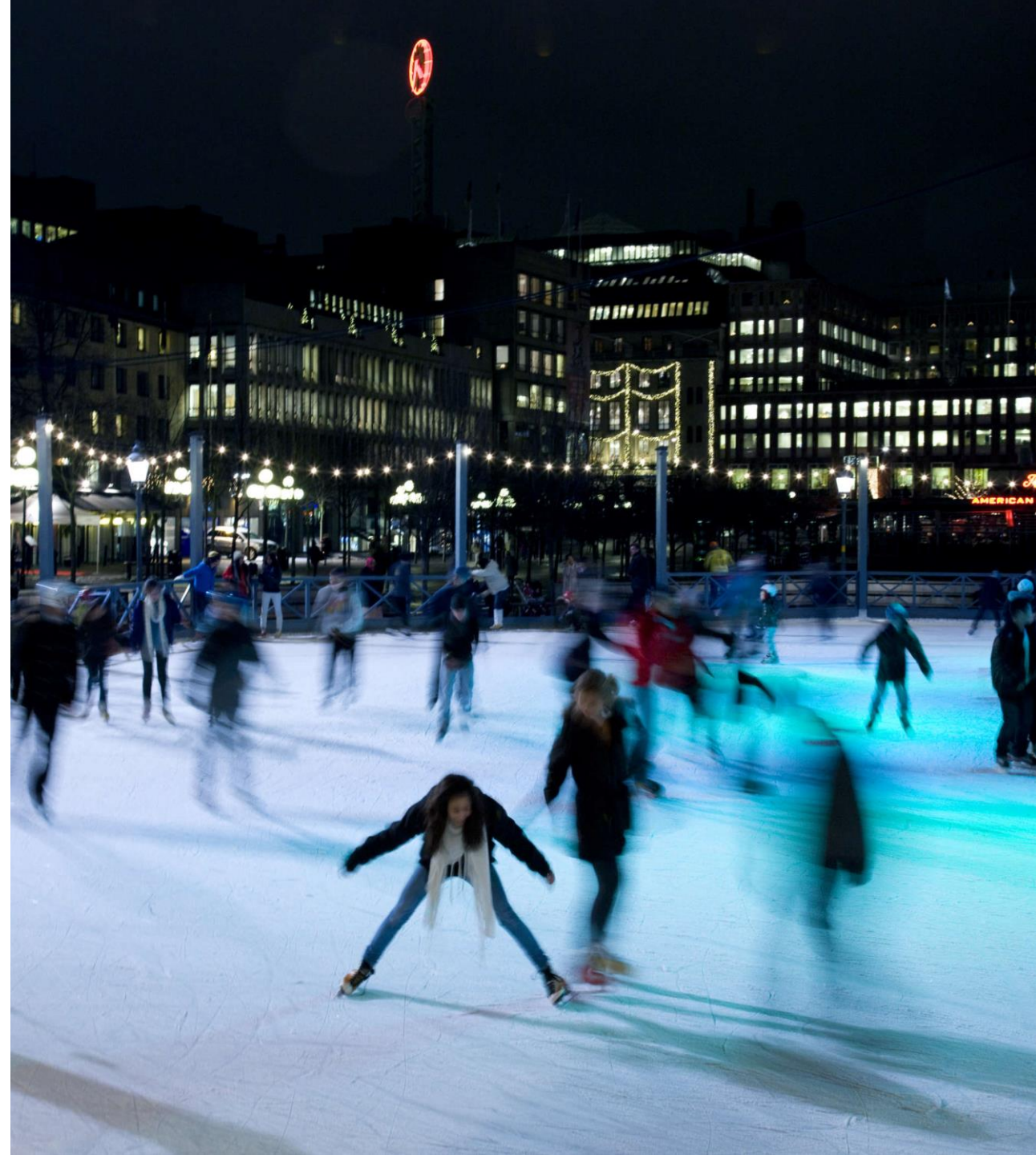
Långsiktiga effekter på efterfrågan?

Konferensgäster

- Hotellboendet kopplat till övernattningskonferenser har legat på oförändrad nivå under 2000-talet
- Svårt att ersätta övernattningskonferenser med digitala möten
- Övernattningskonferenser handlar om planeringsmöten, strategimöten, utbildning, verksamhetsplanering m.m.
- Annordia bedömer att marknaden för övernattningskonferenser kommer tillbaka till samma nivå långsiktigt

Tack för visat intresse!

Björn Arnek
Chefsekonom
Annordia





Besöksnäringen under Corona-krisen

Magnus Hessbo

Projektledare Analys och Omvärld, Visit Stockholm

Om mig

- **Magnus Hessbo**
- Projektledare, Analys och Omvärld
- Visit Stockholm sedan 2018
- Arbetar även inom nätverken:
 - ECM Research & Statistics
 - SNDMO Analysgrupp
- Älskar Stockholm, men ursprunglig bleking

magnus.hessbo@stockholm.se

Visit Stockholm AB

Visit Stockholm is the official destination marketing organization for the city of Stockholm. We are dedicated to promoting and developing Stockholm as an attractive destination for international visitors.

Visit Stockholm is owned by the city of Stockholm and part of Stockholm Business Region AB

City Council

Stockholms Stadshus AB

Stockholm Business Region

Invest Stockholm

Visit Stockholm

Stockholms län



- 
- 1. Stockholm i svenskt perspektiv**
 2. Stockholm i europeiskt perspektiv
 3. Frågor



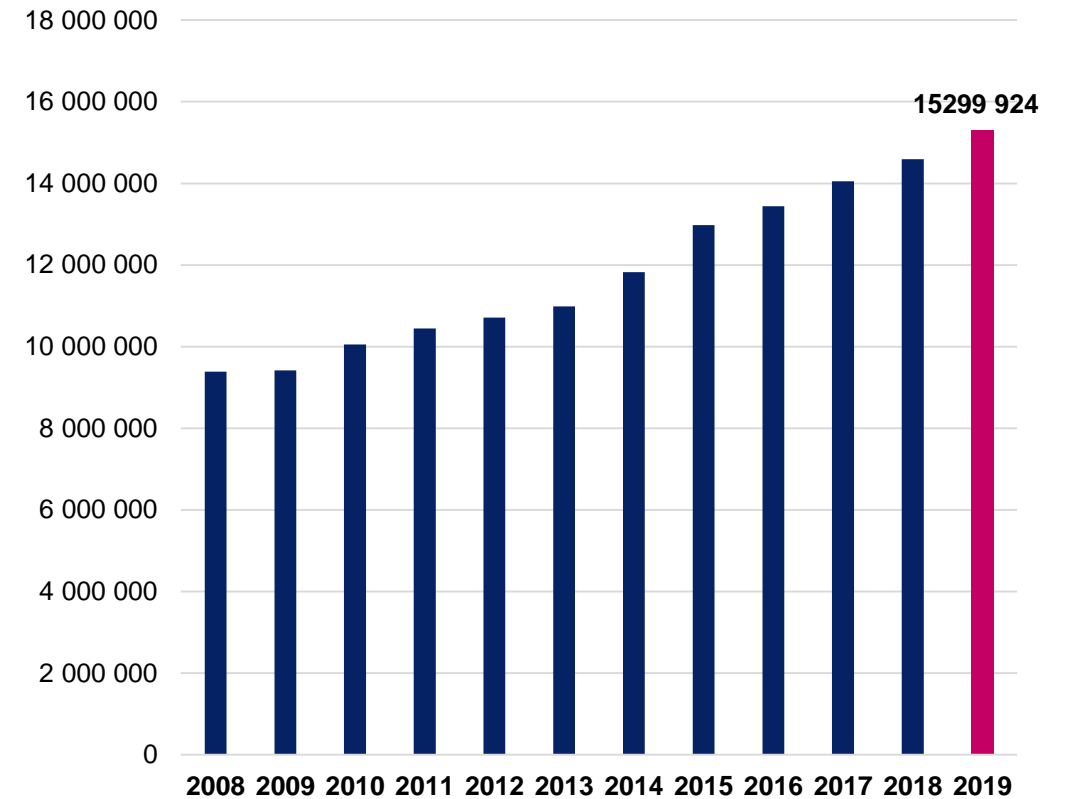
Stockholm
The Capital of Scandinavia

Those were the days...



15,3 miljoner gästnätter

Kommersiella gästnätter per år: Stockholms län

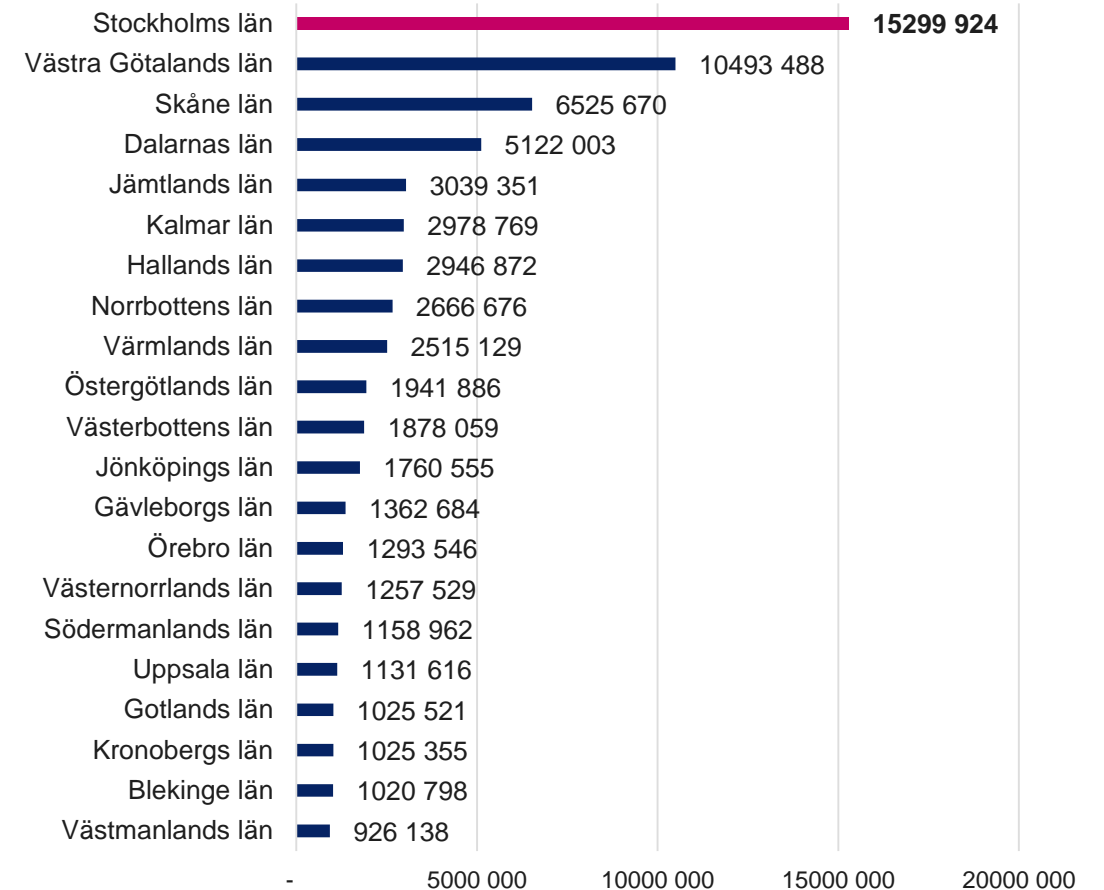


Källa: Tillväxtverket/SCB. Gästnätter för samtliga hotell, stugbyar, vandrarhem, campingar, förmedlade privata stugor och lägenheter i Stockholms län.

Stockholms län har nästan en fjärdedel av rikets alla gästnätter (23%)

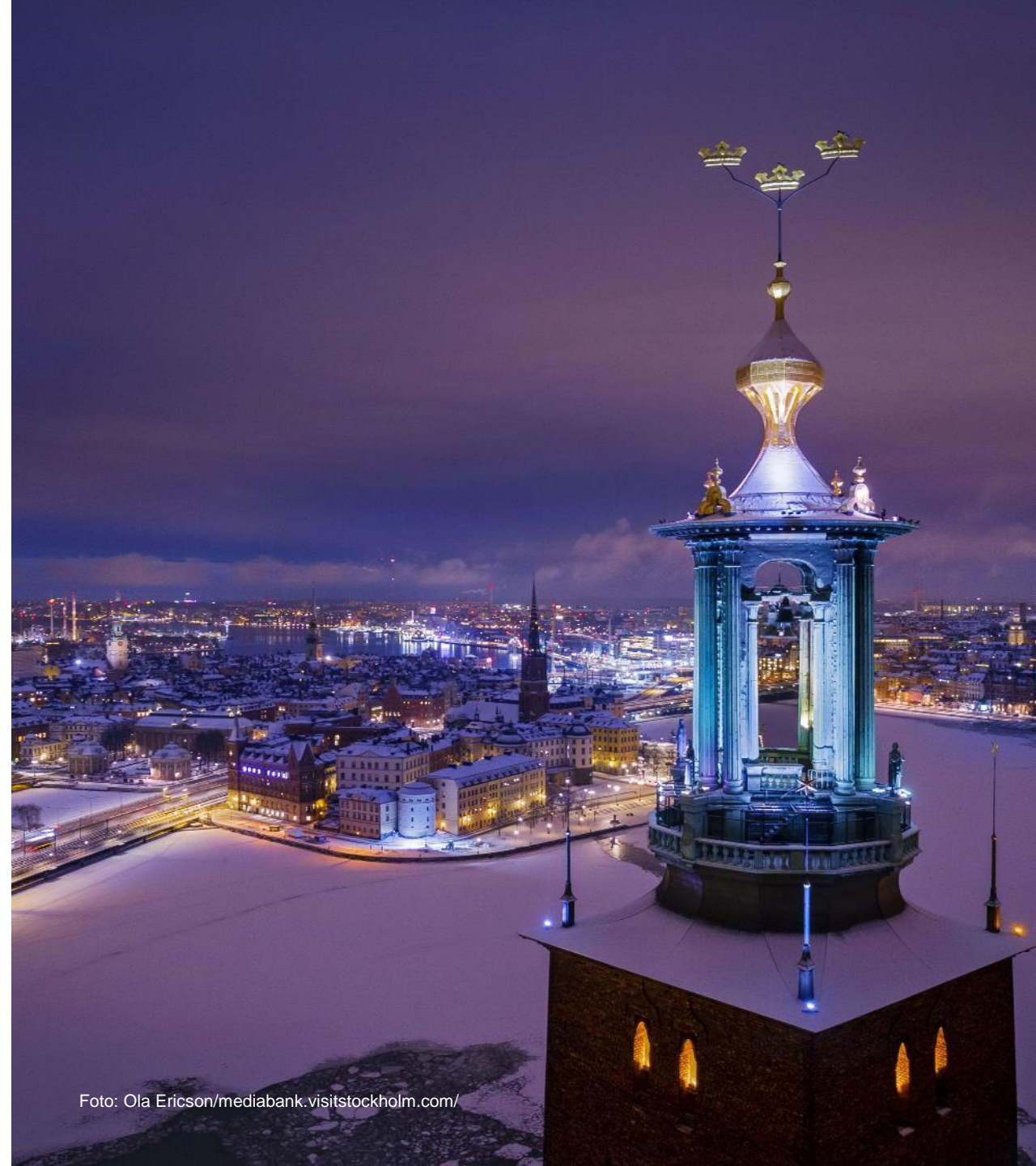
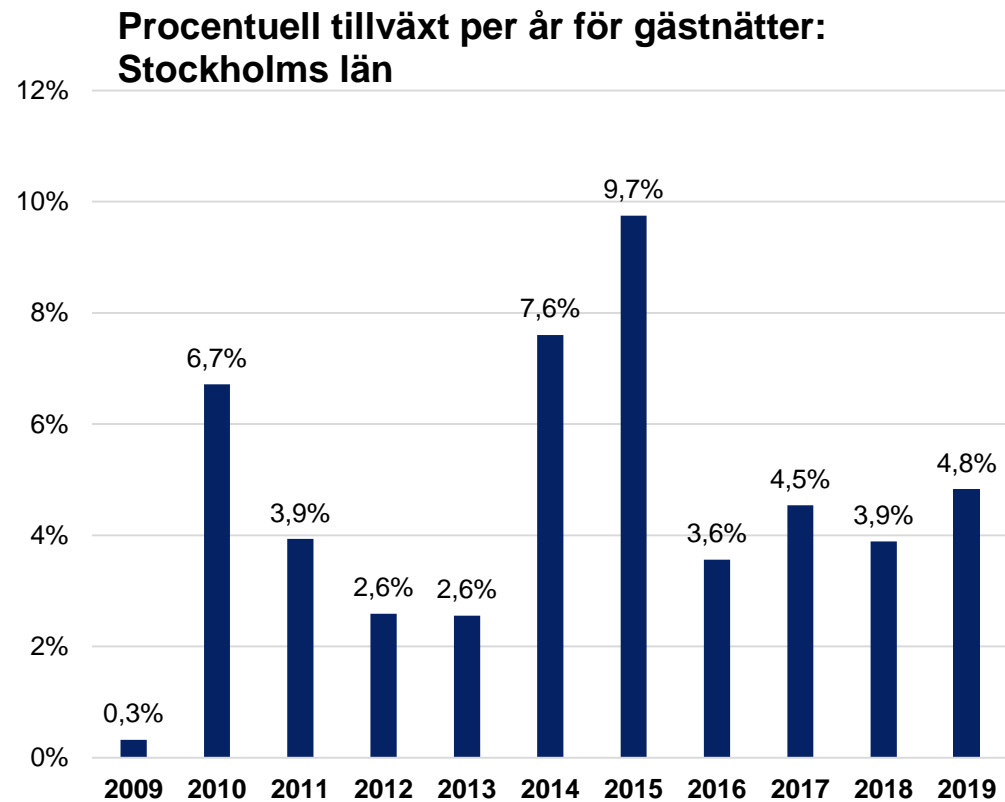


Gästnätter per län (2019)

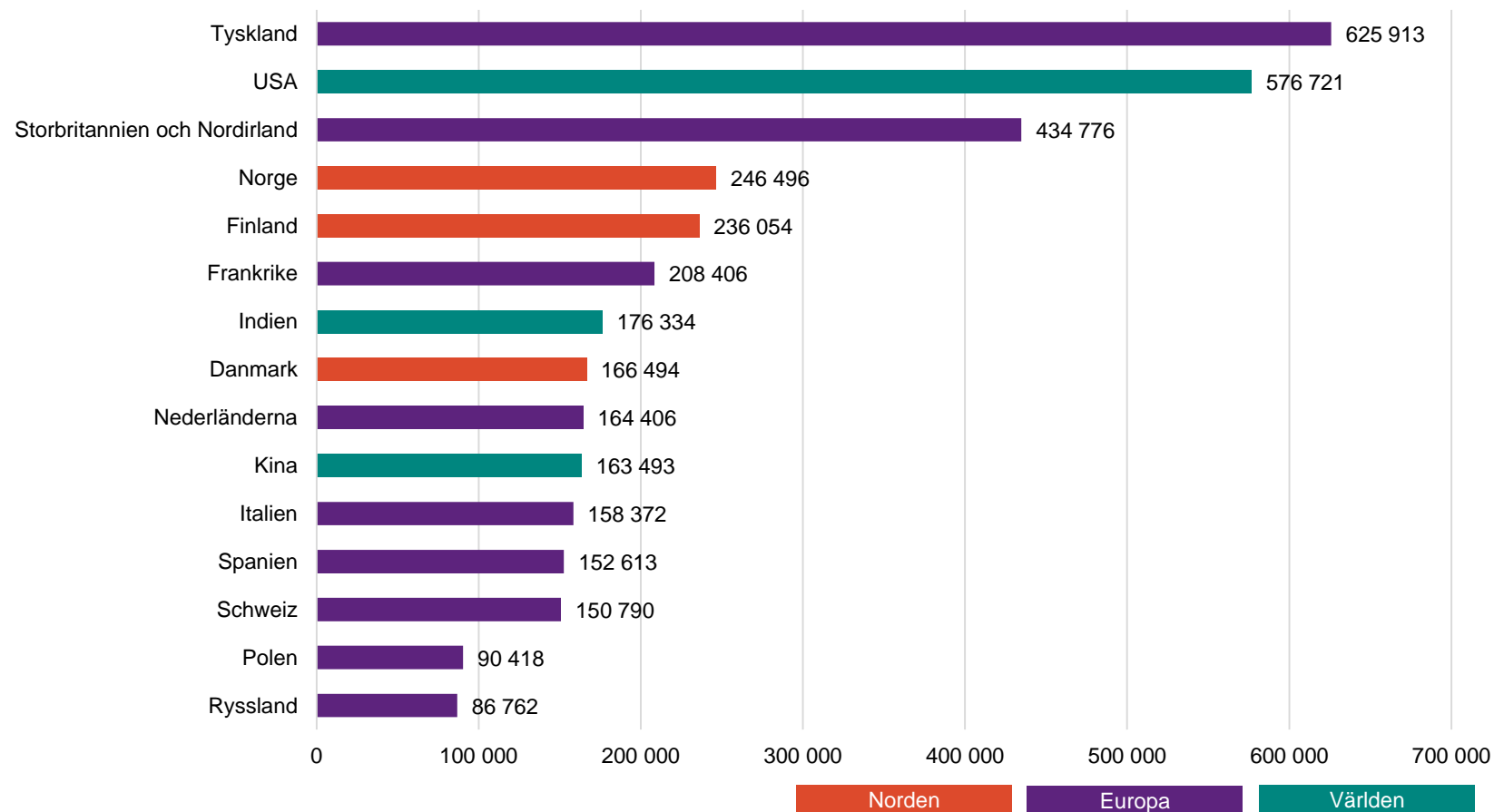


Källa: Tillväxtverket/SCB. Gästnätter för samtliga hotell, stugbyar, vandrarhem, campingar, förmedlade privata stugor och lägenheter i Stockholms län.

Hållbar tillväxttakt



Topp-15 utländska källmarknader



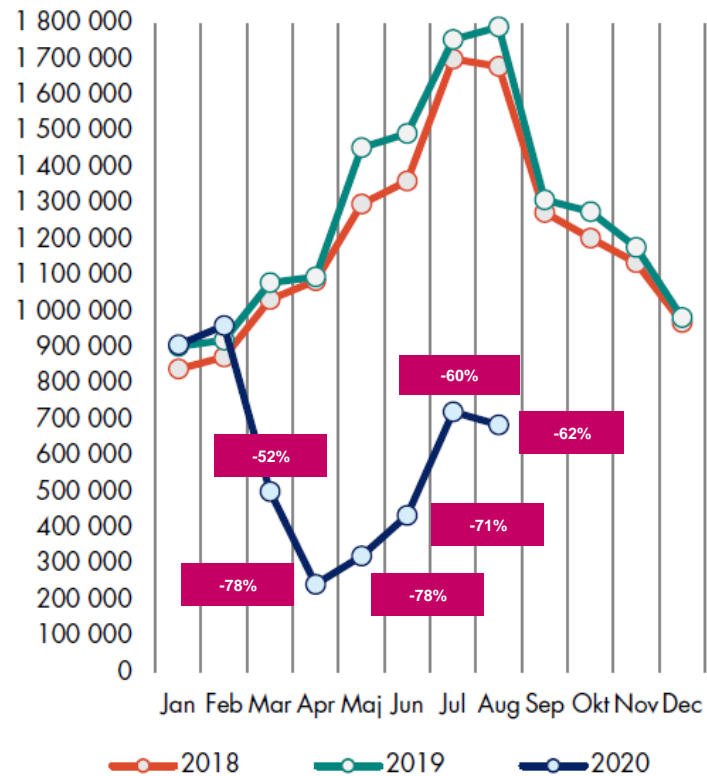


This is new normal.

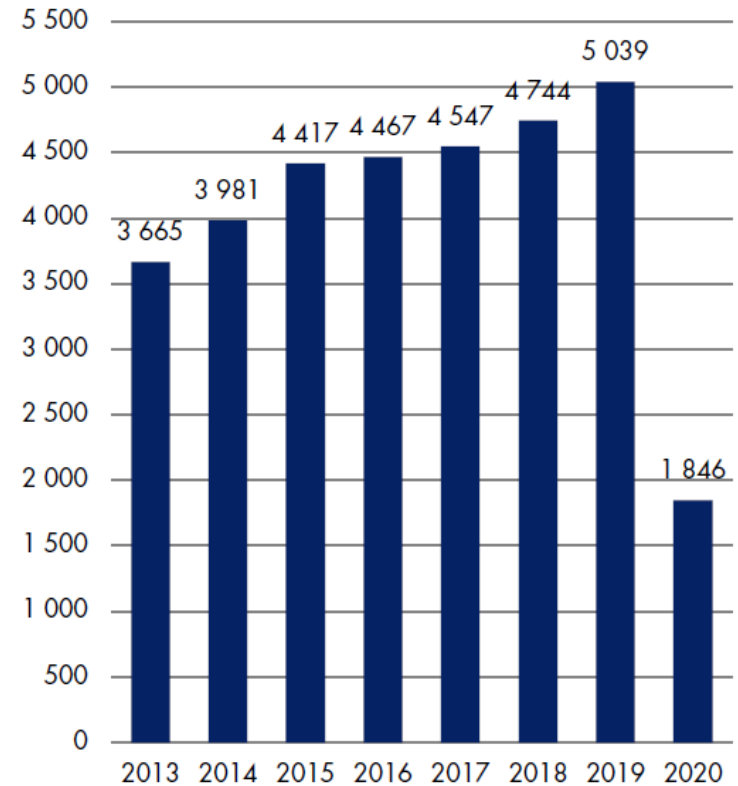


Kraftigt vikande gästnätter sedan mars

Kommersiella övernattningar
månadsvis 2018, 2019 och 2020,
Stockholms län



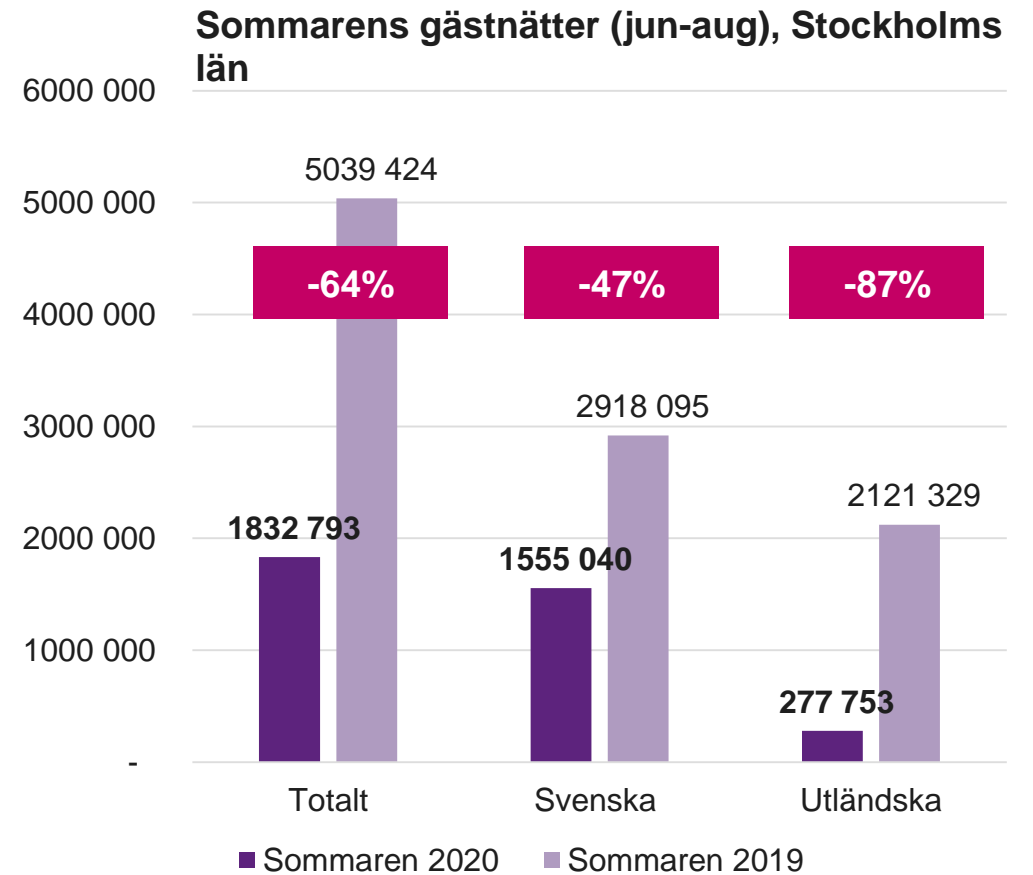
Kommersiella övernattningar Juni-
Augusti 2013-2020, Stockholms län
(Tusental)





Annorlunda sommar.

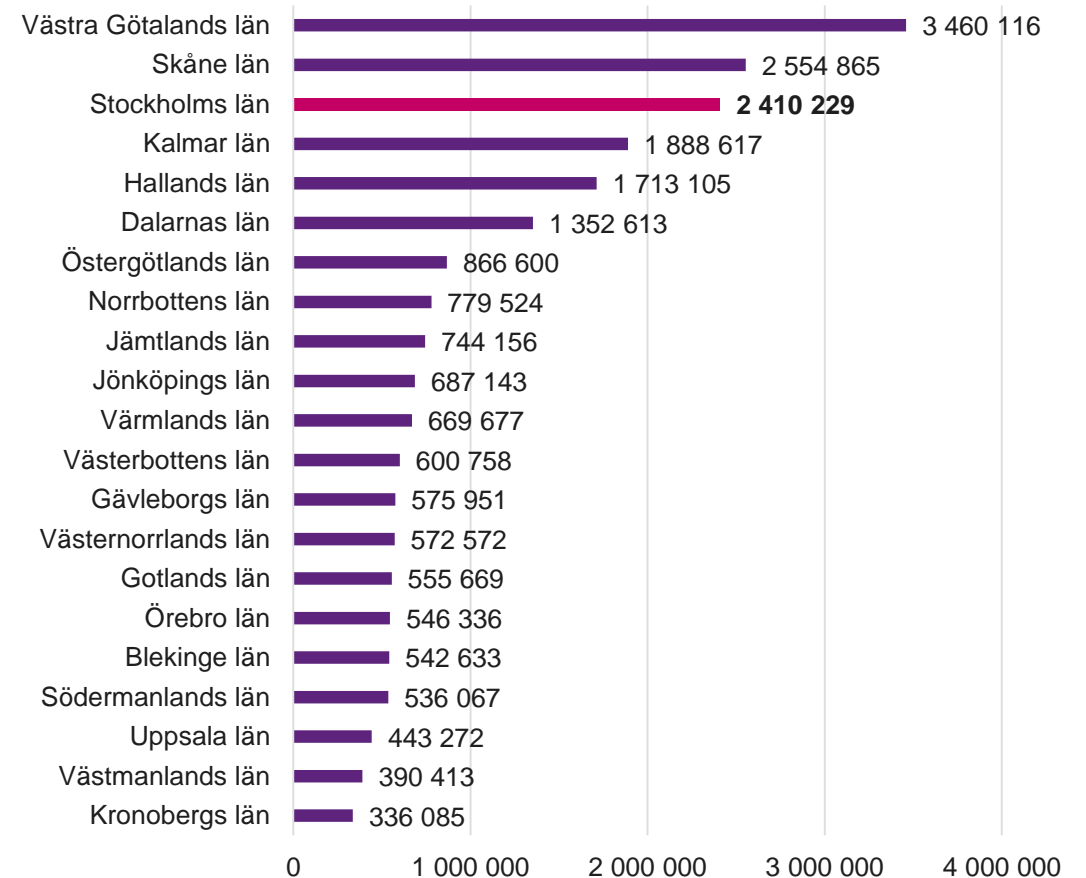
Knappt några utländska besökare.
I liten grad plats för hemester.





Stockholms län har plötsligt bara en tiondel av rikets alla gästnätter (11%)

Gästnätter per län under pandemispecifika apr-aug 2020

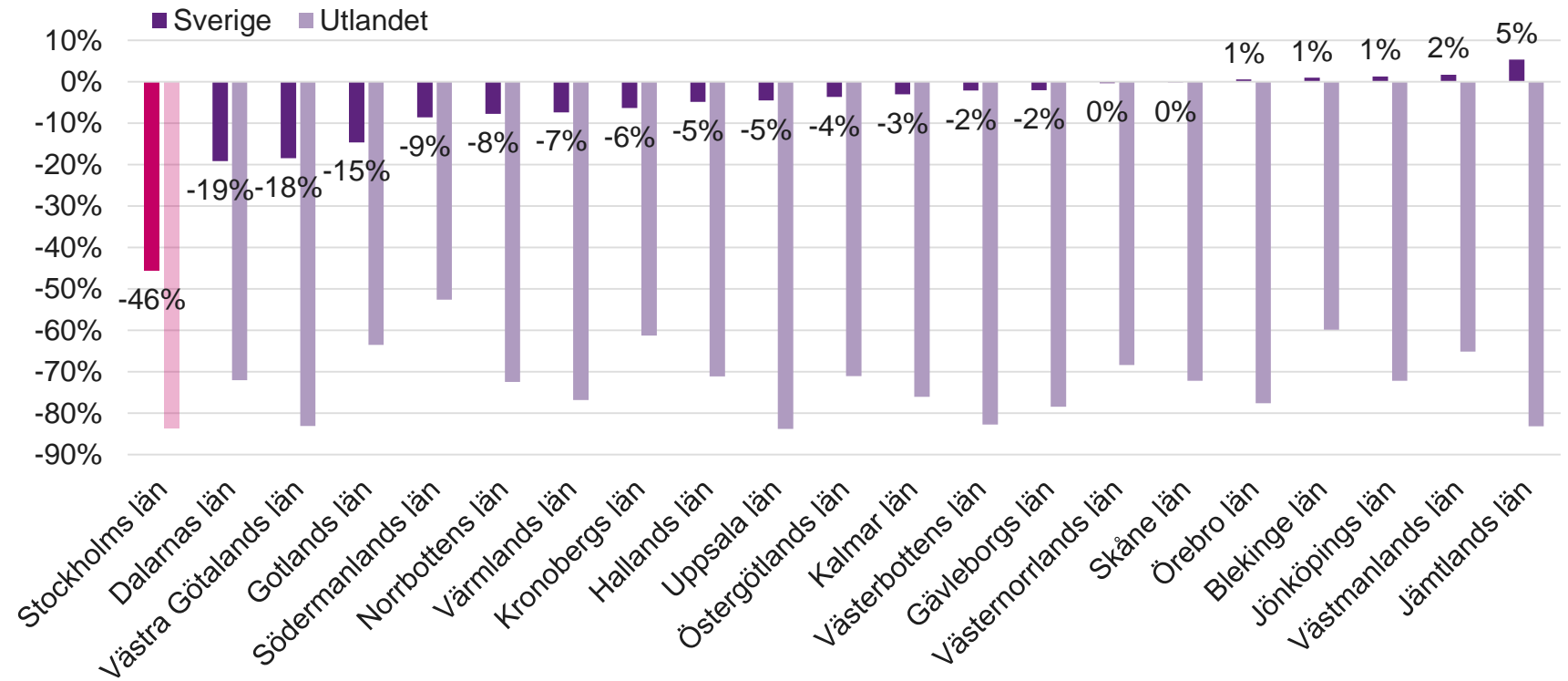


Källa: Tillväxtverket/SCB. Gästnätter för samtliga hotell, stugbyar, vandrarhem, campingar, förmedlade privata stugor och lägenheter i Stockholms län.



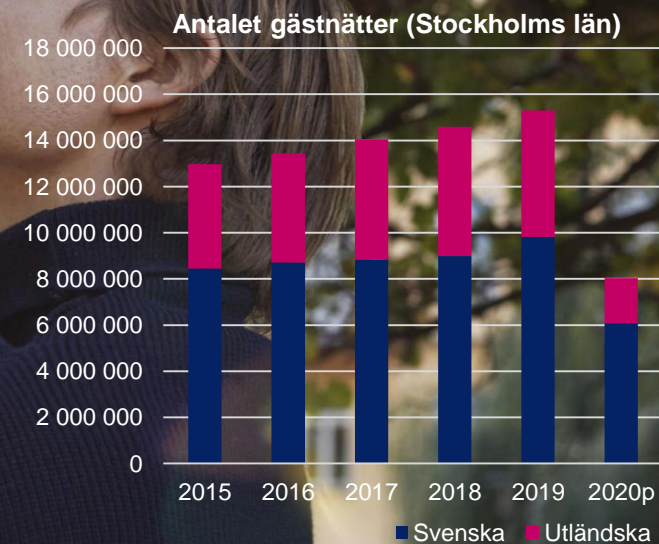
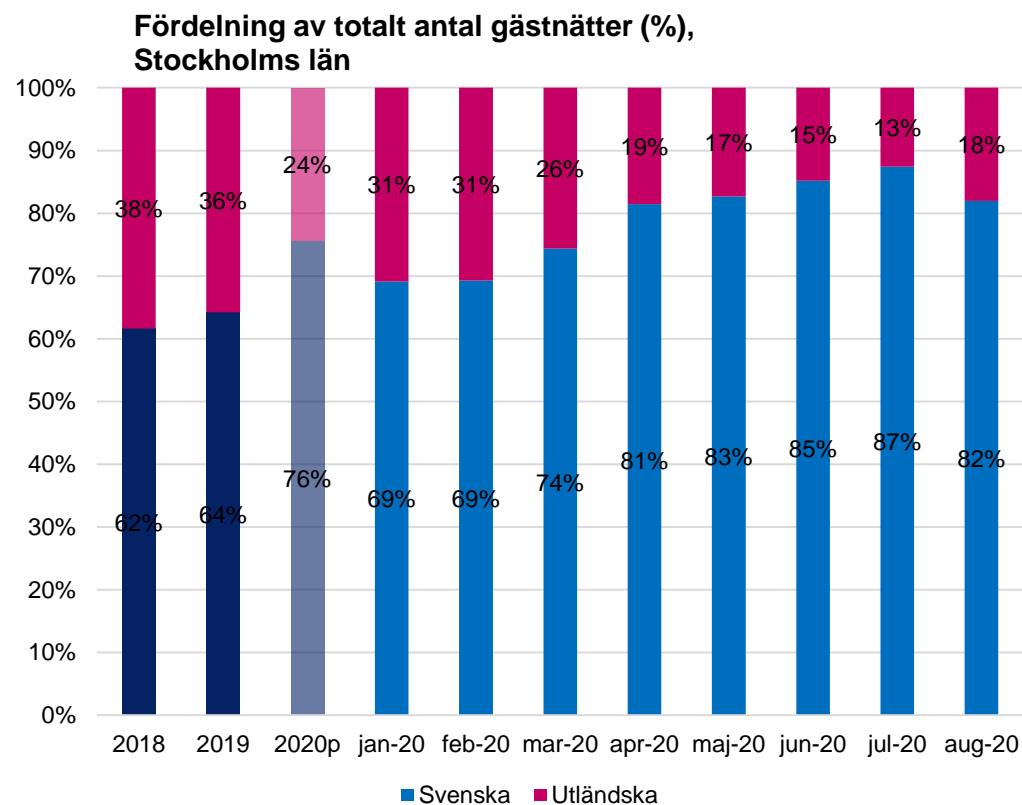
Stockholm län redovisar betydande tapp i senaste statistiken (aug)

Procentuell förändring i gästnätter per län för augusti 2020 mot augusti 2019, fördelat på utländska och svenska



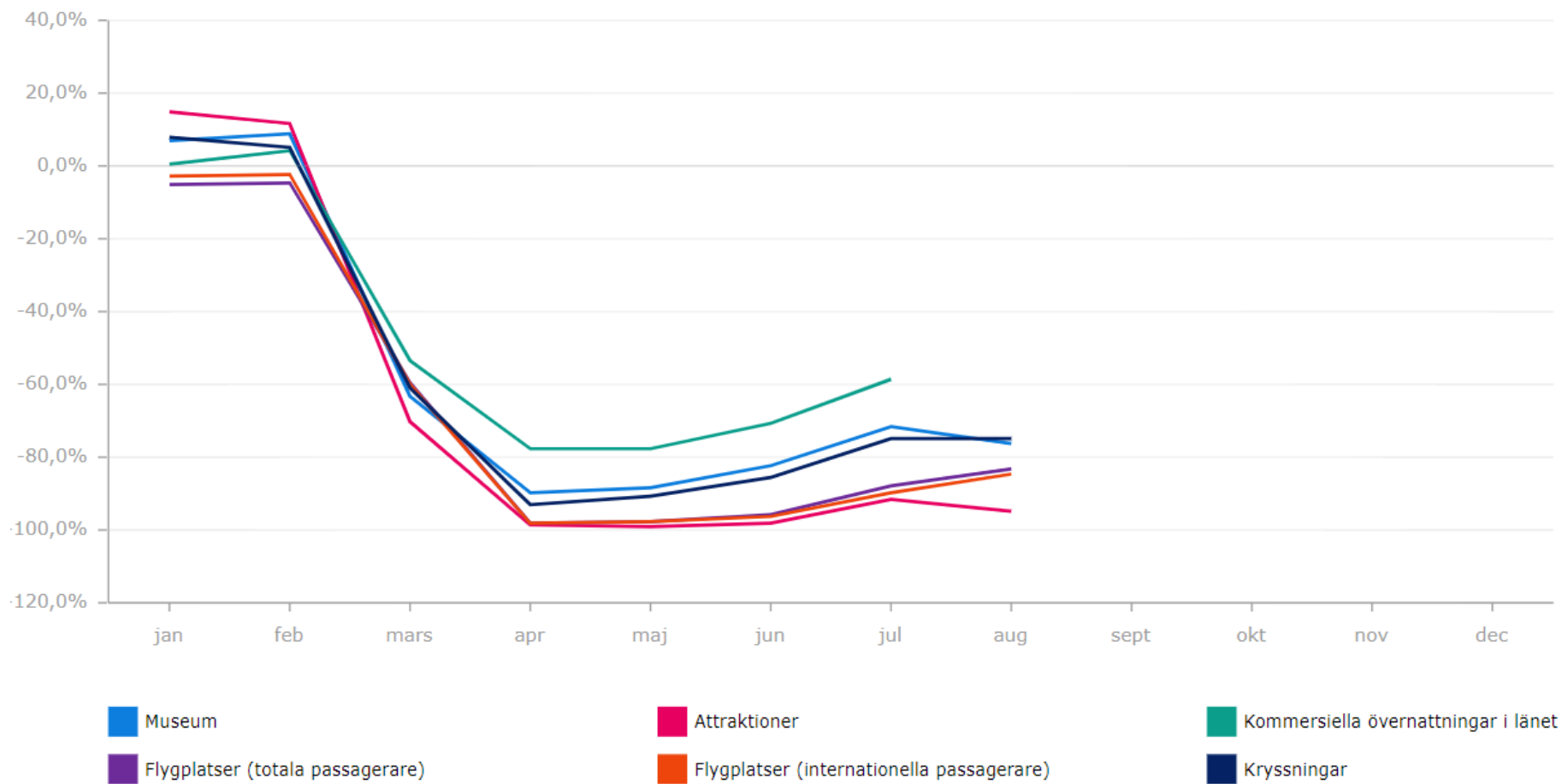
Svenska besök kompenserar inte utländskt bortfall

Andelen svenska gäsnätter ökar under 2020.



- 
- Varför undviks huvudstaden?**
- 1. Mer smitta (mer folk)**
 - 2. Stor företagsmarknad**
 - 3. Hög andel internationella besökare**

Destinationen är på väg upp från botten



- 
1. Stockholm i svenskt perspektiv
 2. Stockholm i europeiskt perspektiv
 3. Frågor

-53%

Stockholm



-56%

Europa-snittet



Köpenhamn

-60%



-73%

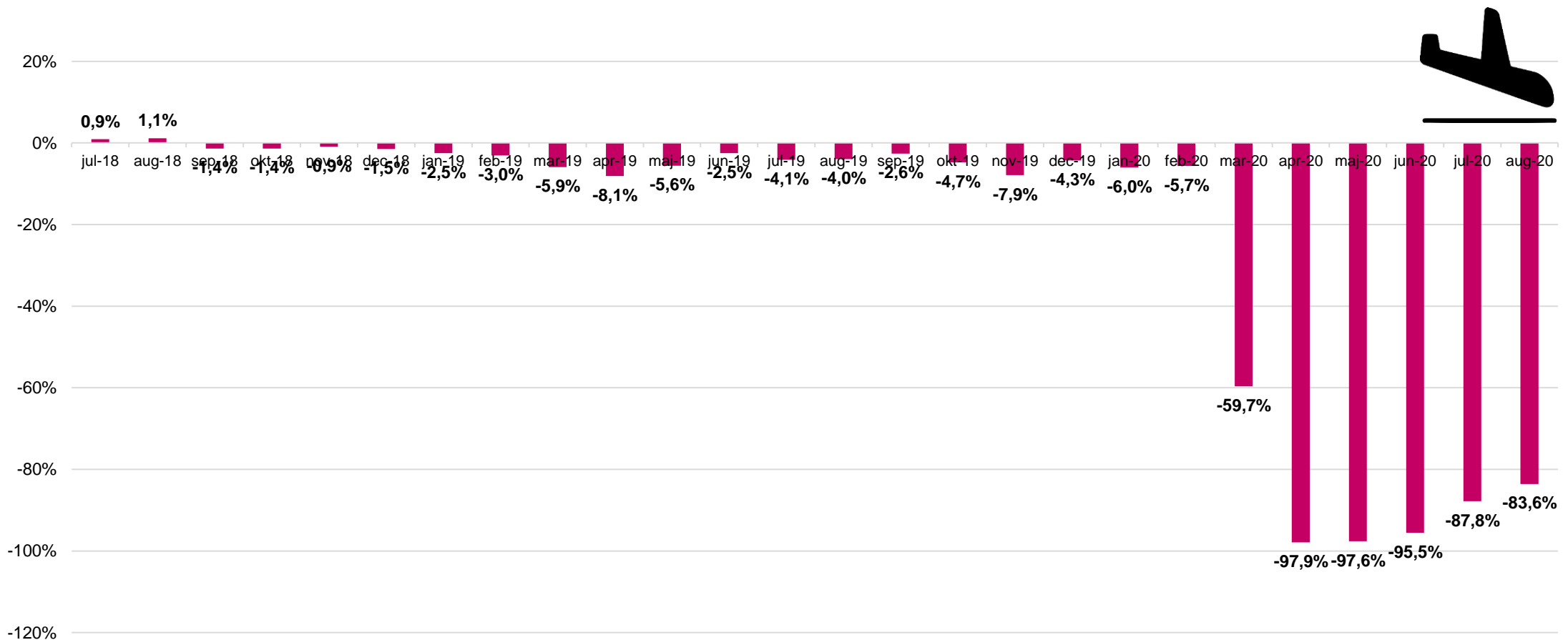
Ljubljana

Dubrovnik

-86%



I augusti minskade resenärerna med -84% på Arlanda och Bromma. Återhämtningen tar lång tid.



Stadens tillgänglighet gravt inskränkt

Internationellt



Bara 4 fjärrlinjer kvar



Nationellt

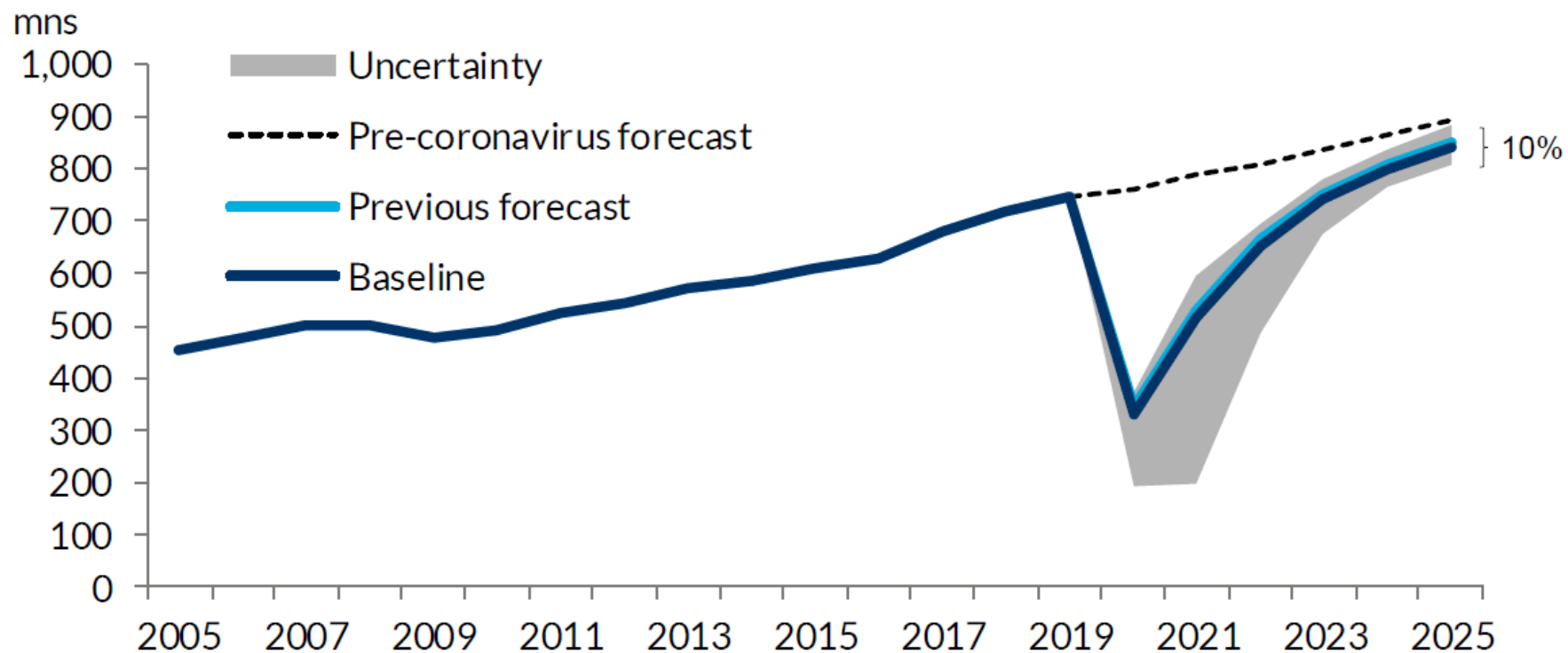
Marknaden för inrikes flyg
ritas om



Kreativ omställning



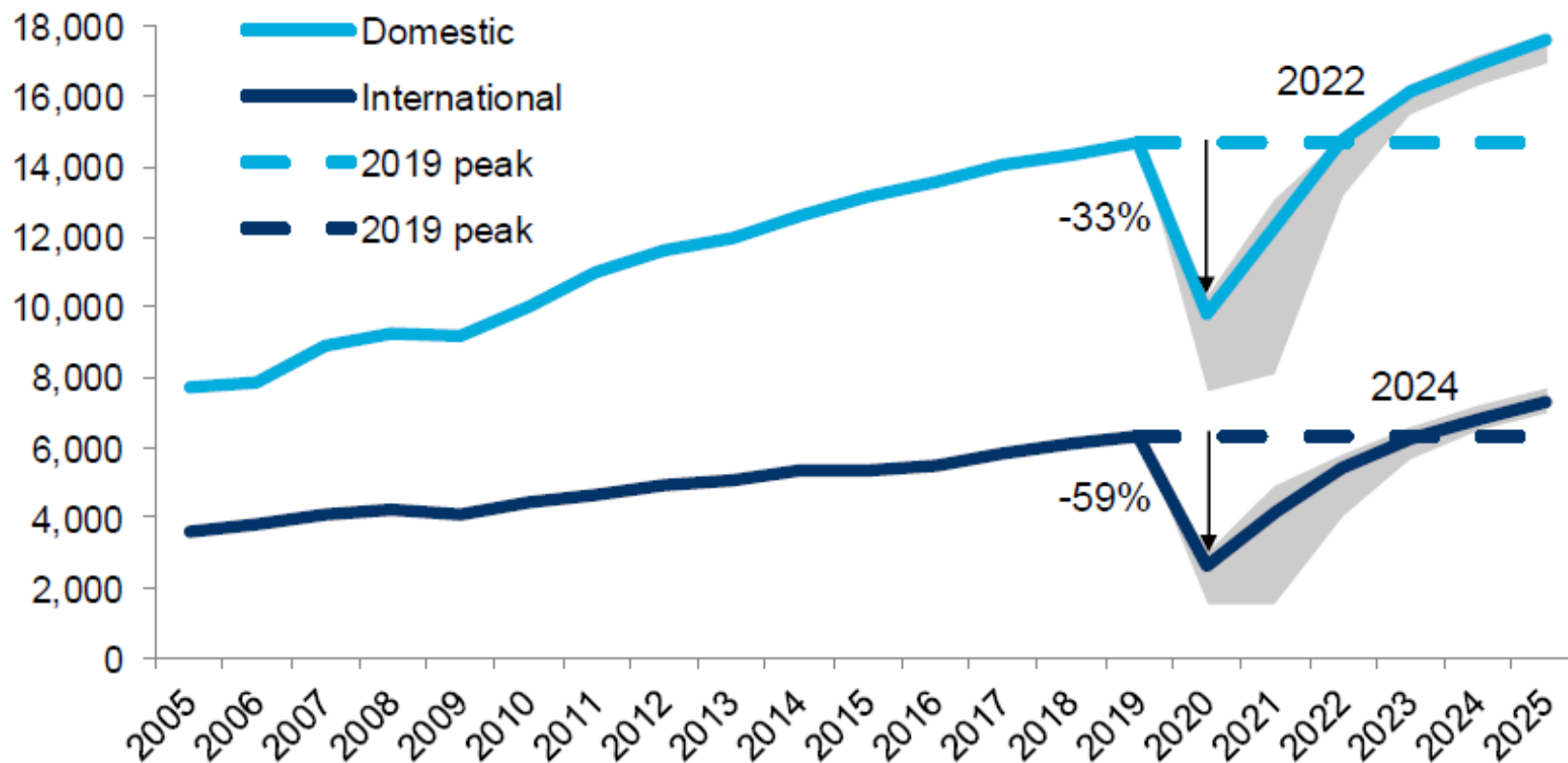
Internationella ankomster i Europa är återhämtade tidigast 2023. Oviss närtid.



Inhemskt resande repar sig kvickare

Inbound & domestic nights, 2005-25, World

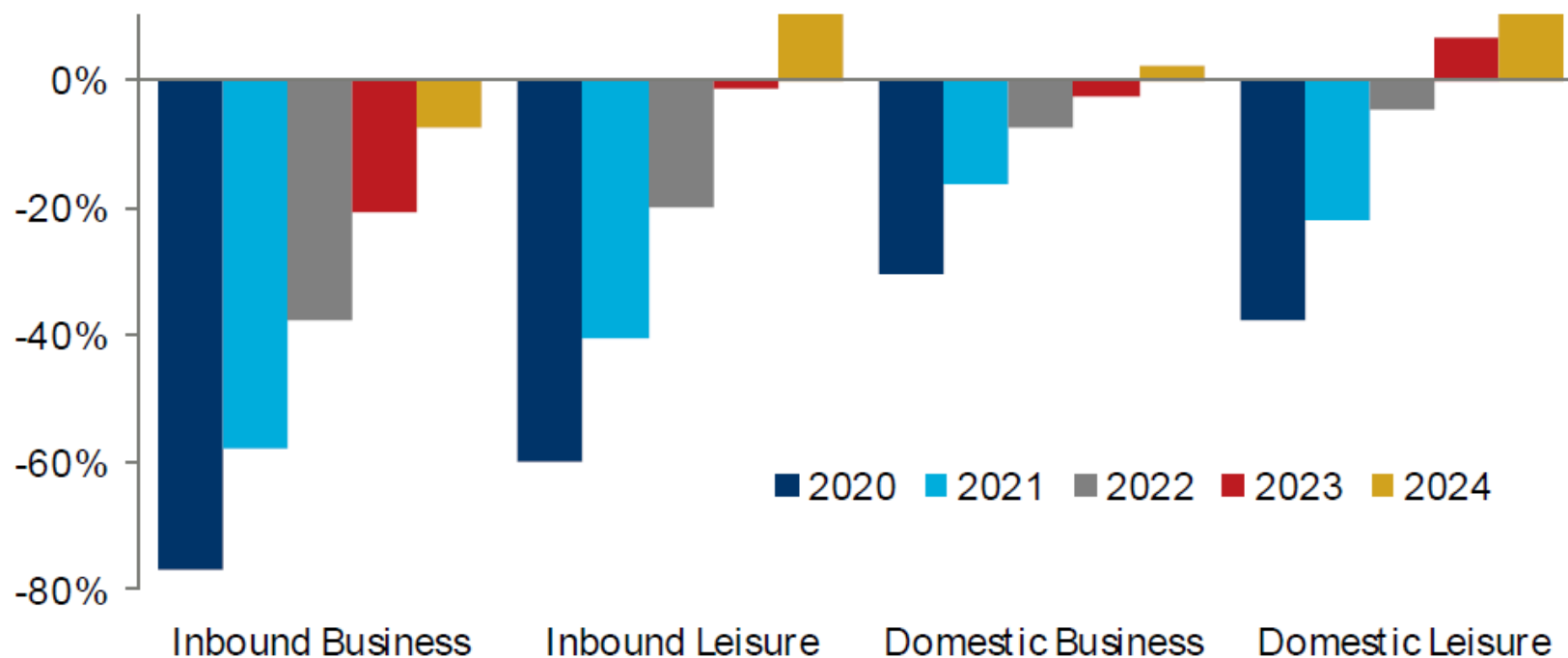
Millions, shaded area is range of scenarios



Internationell affärsturism återhämtas sakta

Global travel spend by segment

% difference from 2019 levels

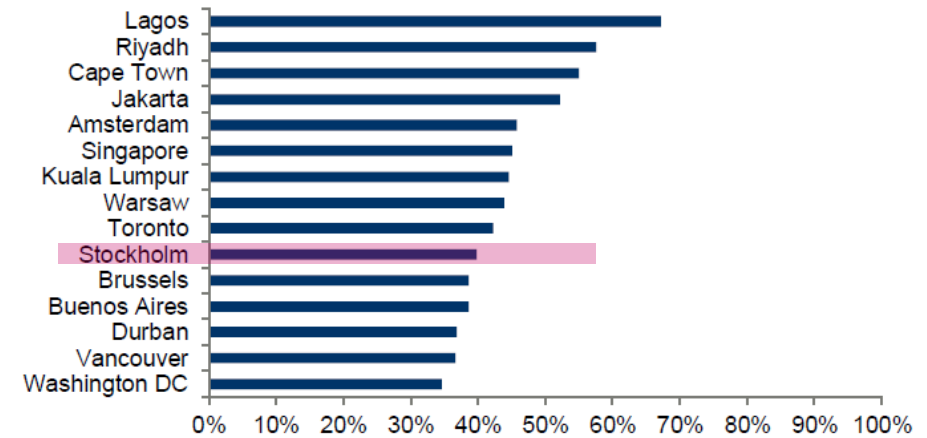




Stockholm extra utsatt som utpräglad affärsdestination

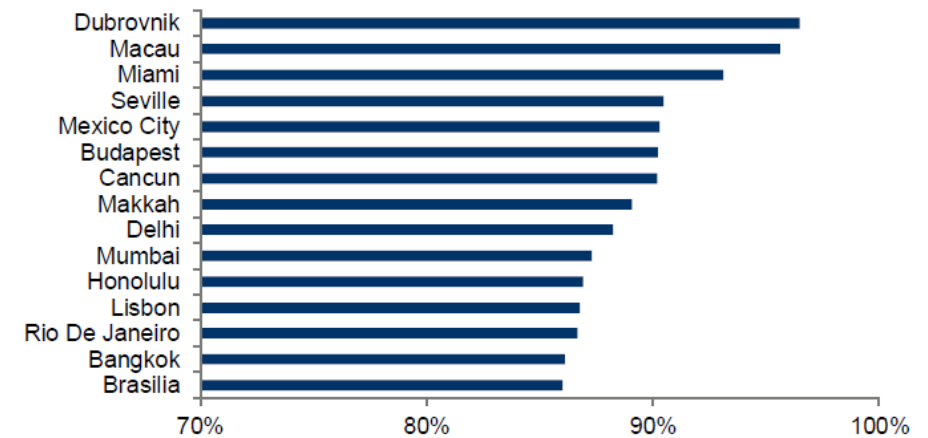
Reliance on business tourism spending, 2019

Business tourism spend % of total



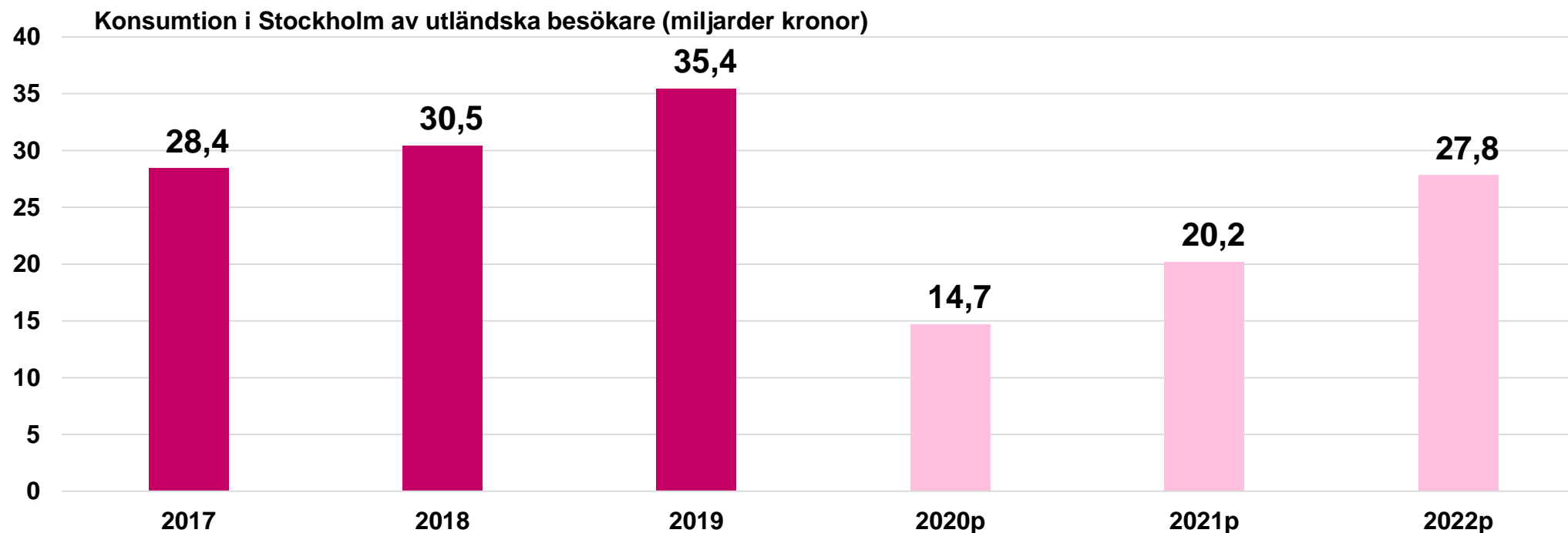
Reliance on leisure tourism spending, 2019

Leisure tourism spend % of total



Utländsk konsumtion i Stockholm bedöms minska med 58% (20,7 miljarder kronor)

Minskningen i riket i sin helhet är något vassare (-66%). Alla prognoser är ännu mycket osäkra.

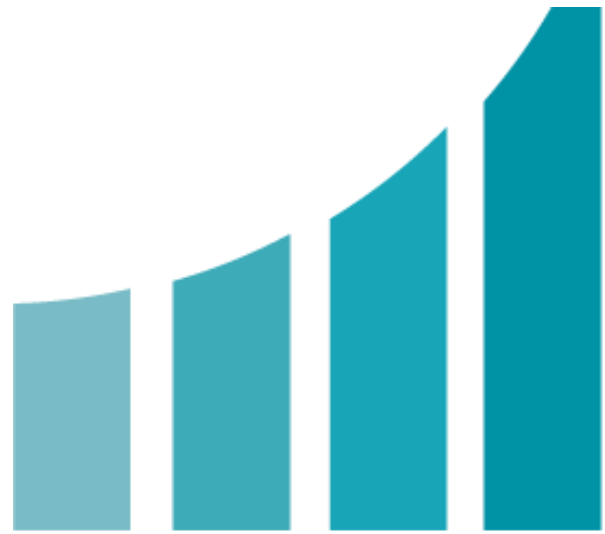


- 
1. Stockholm i svenskt perspektiv
 2. Stockholm i europeiskt perspektiv
 3. Frågor?

The logo icon is a stylized white crown with three peaks, positioned to the left of the word 'Stockholm'.

Stockholm

The Capital of Scandinavia



BUSINESS EXPANSION

Mixed-use Development

STOCKHOLM, OCTOBER 2020

Introduction

Business Expansion, Frans Barkler

Business Developer covering Northern Europe

References

Retail: Lidl, Netto

Hotels: B&B Hotels, Accor, MotelOne

10 years in Germany

Main focus Cross Border Expansion

Mostly: Real Estate Development & Hospitality

Office representation

Hamburg - Berlin - Copenhagen



Theme for today

Mixed use Development

What is it?

When and why do I need it?

How can planning in public sector open up development for the private parties involved ?

Do not be afraid, change the way of thinking

Focus on the big picture and future



What is Mixed-use Development?

Mixed-use development is

a type of urban development, urban planning or a zoning type that blends residential, commercial, cultural, institutional, or entertainment uses into one space, where those functions are to some degree physically and functionally integrated.



How should this be used?

With smaller location, mixed-use can be used to combine activities needed in a smaller scale.

The restaurant can not live by itself.

It needs the hotel for breakfast, the office for lunch, the local community for dinner.

The elderly care home – is close to the hotel thinking. Kitchen, Bed linen and cleaning service can be activated in other premises nearby.

Development of business needs hospitality to grow.



Hotel location specifications

A-location

Minimum 1.000.000 Hotel beds sold pr. year
All bigger hotel brands

B-Location

400.000-1.000.000 Hotel beds sold pr. year
Scandic, Nordic Choice, Radisson

C-Location

150.000 – 400.000 Hotel beds sold pr. year
Best Western, Small Scandic, Forenom, B&B hotels
Private owned hotels

D-Location

Under 150.000 Hotel beds sold
Private owned hotels, placetosleep.com, Bed & Breakfast

What is driving amount of Hotel Beds?

1. Infrastructure

Airports, Highway, Harbour

2. Business

Cluster companies, international clients, large scale national clients

3. Tourism

Attractions, History, Cosy atmosphere, Nature

4. Capacity

Lack of capacity is setting boundaries for events

5. Conferences/ Events

Related to business at hand – specialities in the area.
History & Traditions. New Ideas.
Food Festivals

Example 2 BB Hotel Denmark

BB Hotels running reception free hotels

Customer receives code on mobile phone, for time booked in hotel room.

Concept expanding during covid crisis with separate room, without contact, extensive cleaning makes it covid safe.

Management concept of website, automation of locks and system behind, makes it usable for other hotels as a digital host/digital hotel operator.

This makes hotel owner able to reduce cost and live with smaller OCC and turnover.



Example 3

Placetosleep.com Finland

Placetosleep provides reception free services specialized in C and D locations in Finland.

Starting from only 10 beds pr. real estate.

Bigger competitors like Forenom and Omena Hotels are running same kind of set-up to save cost.

Forenom is specialized in extended stay and hotel apartment.

Future is to keep look and feel on 3-4 star level and combine with other functions nearby – Cafe, Restaurant, fitness, office

Add services on app to food delivery, dry cleaning, near by services like Restaurant, Gym & Office Space.

Management of hotels can also be done with Autonomous Services, which makes takes operations completely away from real estate owner.

This provides more investors to be hotel owners.



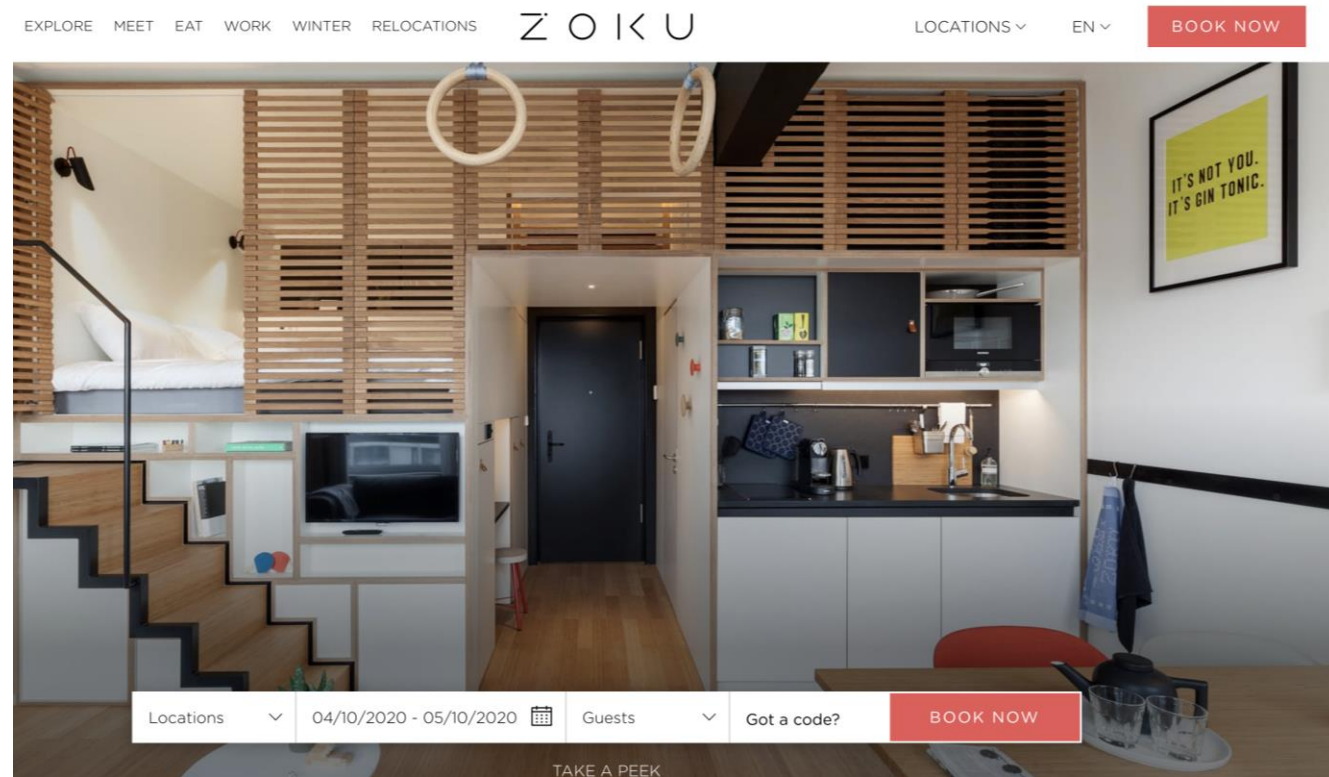
Example 4 Zuko Living Netherland

Dutch Concept from 2005

Combined concept with living and working in the same hotel apartment environment.

More and more travellers who work on the go, and has a travel lifestyle. 3-4 star level. Focused on A and B locations.

For now – why not think like this in C and D locations?



Z O K U

Example 5

Edyn

Global hotel chain

Edyn Aparthotels expands the Zoku combination, but takes it into a 4 to 5 Star level.

Focused on A locations only.

Work - Live - Interact - Training

Changes the hotel guest from being a visitor to become and feel like a resident.



Example 6 Eatery

Eatery comes from Stockholm.

Eatery is first of all a lunch restaurant.

Adapting and changing the classic canteen in office projects into a lively upscale restaurant

Eatery also hosts cafe, workspace and conference rooms in office projects, or combined projects with restaurant to street customers.

Next step could very well be Hotel management combined with restaurant and co-working



Eatery

Example 7 Story Hotels, Malmö

3 hotels in Sweden

Malmö - Göteborg - Stockholm

Combining Hotel, office, workspace, retail, events and restaurants in the same building.

Creating a work, live, entertainment environment.

Similar concept in Oslo



STORY
(HOTELS)

Example 8

Cortex Park

Odense, Denmark

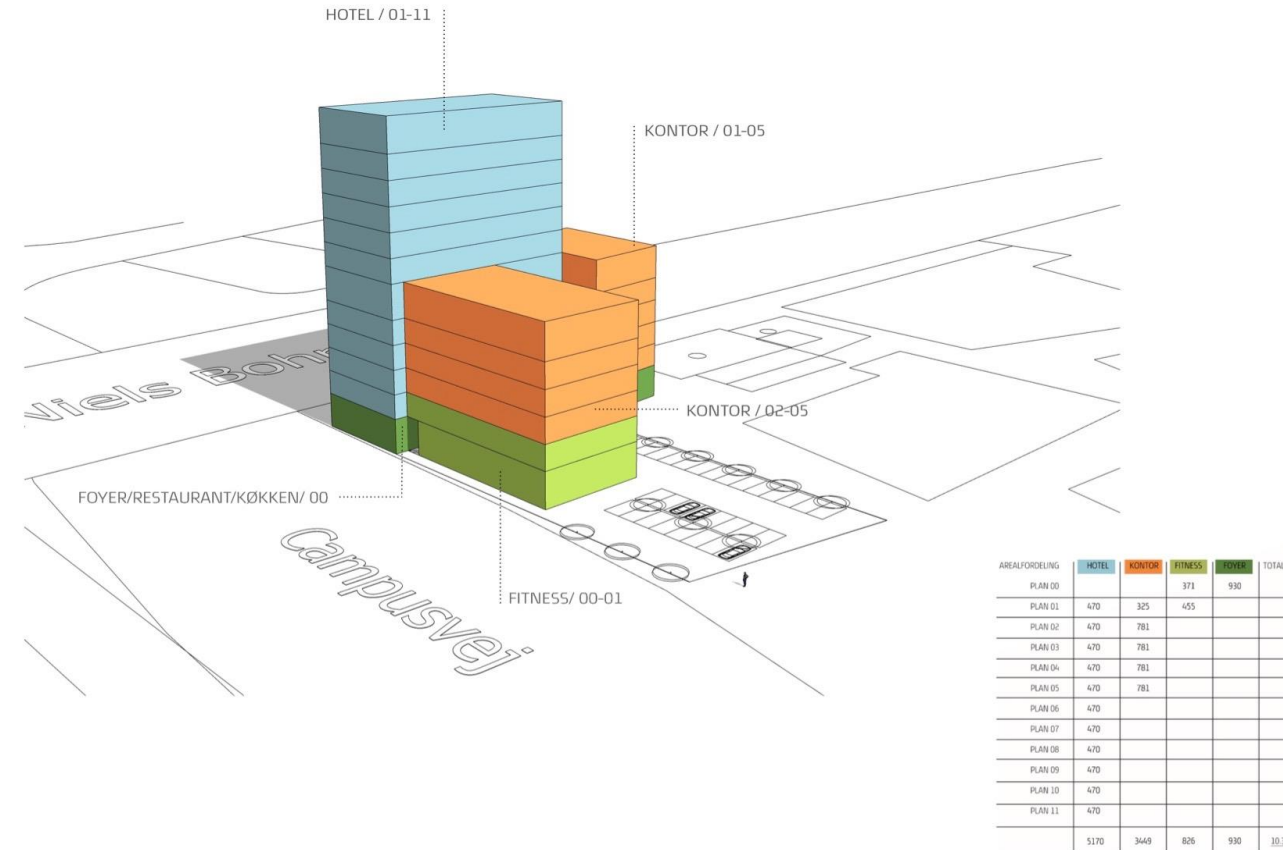
CORTEX TOWER/ 10.375 m²
 HOTELVIRKSOMHED I OI
 FORDELING AF E

Cortex Tower

Combining Hotel, Hotel apartment, Restaurant, conference, Gym, Office Hotel

Located next to Hospital and University outside the city

Expecting to create more office developments around Kindergarten, living, shopping, recreational living



Example 9

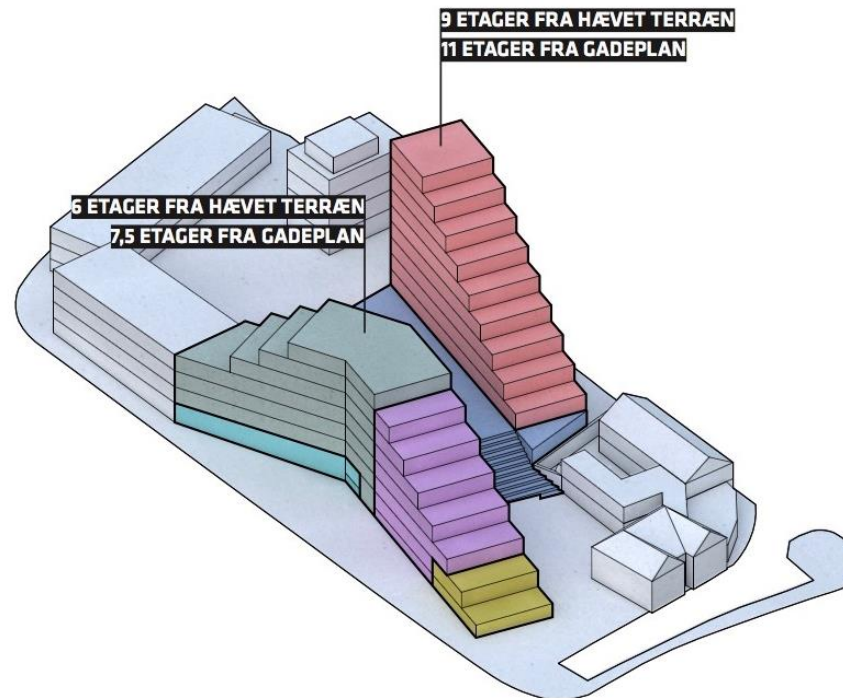
Toldbodgade, Kolding Denmark

Combination of Hotel, Elderly Care, Café, workspace, fitness and 3 types of living:

Rent, Buy and Andel/Bostadsret.

Highly complex negotiating all contracts.

Large amount of total sqm developed in a relatively small town, 60.000 Inhabitants



AREALER:

Hotel:	2.804 m ²
Boliger:	2.916 m ²
Workspace:	1.495 m ²
Fitnesscenter:	951 m ²
Café:	325 m ²
Subtotal:	8.491 m²
Parkering:	2.616 m ²
I ALT:	11.107 m²

Grundareal i alt: 4055 m²

Bebyggelsesprocent: 209%
(Eksklusiv parkering)

Example 10

Københavns Idrætsby, Copenhagen, Denmark

Combined Public and Private funded Sports city

2 Public sides of sports arena with facilities for sports clubs, dressing rooms, and combined club house, dance studio, music, e-sport, and sports school facilities

2 private sides of sports arena with offices, restaurants, fitness, hotel, VIP lounges

The Arena is set to host events for Elite Football, Handball and Basketball, but also events for kids, schools, daily training

The surplus of events goes to improving the sport city areas



Example 11

Champions League

Herning

How did Herning make it into this Champions League Pot?

Club founded in 1999.

- Guld: [2015](#), [2018](#), [2020](#)
- Sølv: [2007](#), [2008](#), [2019](#)
- Bronze: [2002](#), [2005](#), [2012](#), [2014](#), [2016](#)

Herning has 50.000 inhabitants

Herning is placed 1 hour drive from Aarhus,

3 hour drive from Copenhagen

1 hour drive from a small airport.



GROUP STAGE



LIVERPOOL



AJAX



ATALANTA



FC MIDTJYLLAND

Why Herning?

- 1. Fastest building permit in Denmark (5-7 days!)**
- 2. Established 2 new highways connecting from Aarhus and Vejle**
- 3. Extensive and fast decisions between private and public**
- 4. Very attractive to settle company and invest in build up**
- 5. Stadium combined with Conference center and Hotel hosting 50 conferences shows and events pr year.**
- 6. Co-Hosted World Cup Ishockey 2018 with Copenhagen**

How to get started?

Develop and use Flexible Planning

Create fast processes and decisions

What is my city DNA ?

What needs do my local businesses to expand?

How do I engage my Local Developers/investors

**Combine asset classes allowed, Hotel apartments
restaurants, office, smart double usage of areas.**

Generally think in double use of facilities.

Try to think the concept first.

**Seek out Local tenants, regional, national and
international suitable tenants for the concepts /
expansions.**





Thank you!

Contact: Business-expansion.eu
Frans Barkler - fb@business-expansion.eu
+45 28 86 77 68



forenom



Henrik Thomasson

VD

Tina Karlsson

Capacity Manager

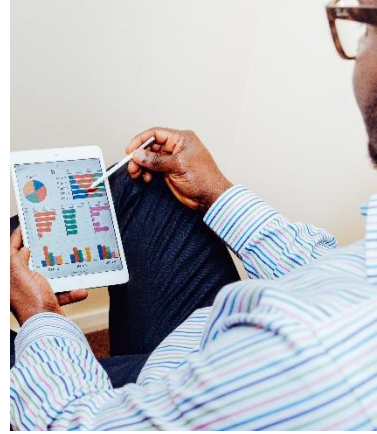
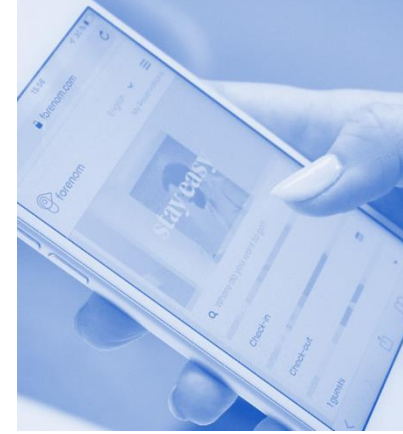


- **Vad är Serviced Apartments**
- **Om Forenom**
- **Vad driver efterfrågan**
- **Utmaningar för branschen och Forenom**

Vad är “Serviced Apartments”

En fullt möblerad lägenhet, tillgänglig för både korta och långvariga vistelser som erbjuder bekvämligheter för daglig användning, städning och en rad andra tjänster.

Erbjuder möjligheten att ha ett ”home away from home”.



Lösningar

Kategorier



Serviced Apartments



Aparthotels



Hostels



Project



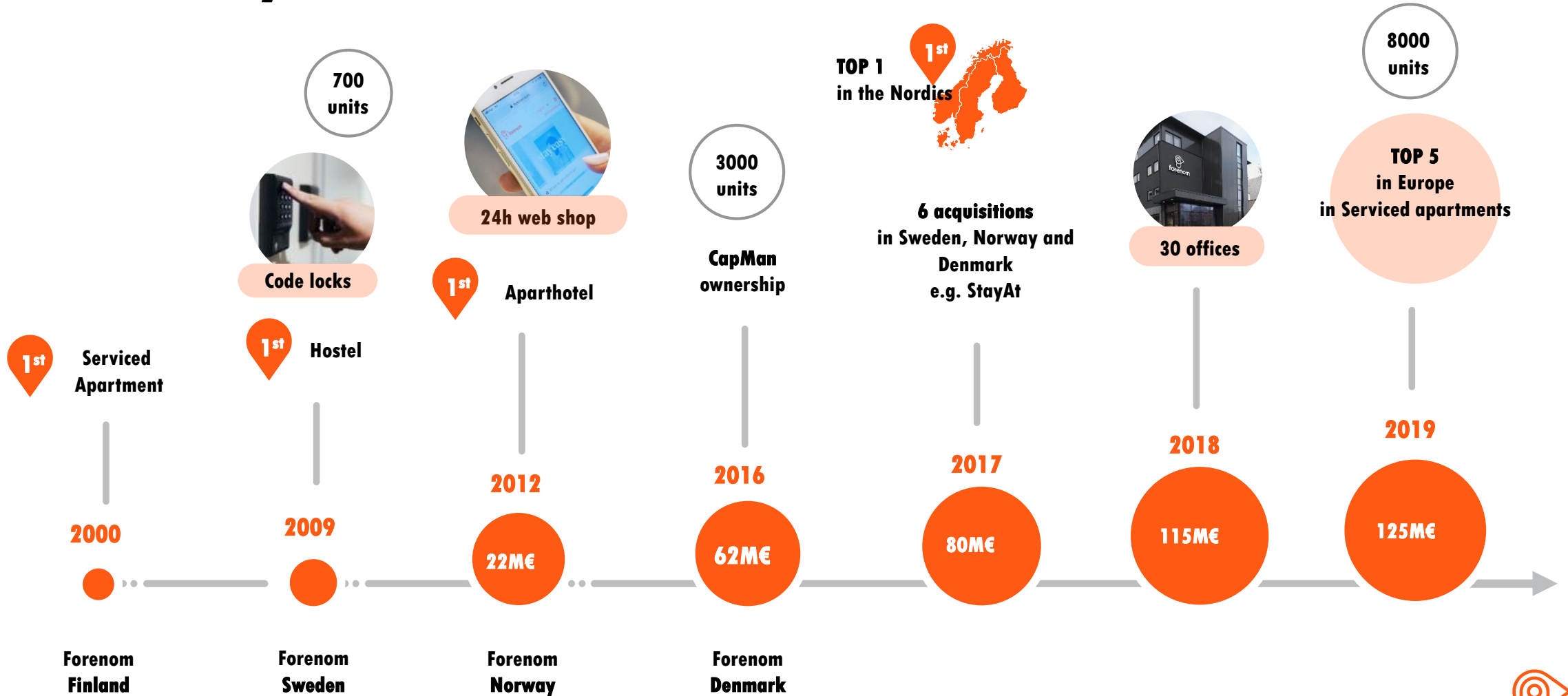
VISION

Forenom är den främsta leverantören av bostadslösningar accommodation för företag med mobil arbetskraft

MISSION

Vi tillhandahåller smarta boenden för arbetskraft som behöver boende för mer än 7 dagar

Our story





FORENOM I SIFFROR 2019



1.8M

Över-nattningar



Omsättning

123m€



NKI

87%



10.000+

företagskunder



8000+ lgh

i **4** länder



Våra 6 fokusområden för att möjliggöra hållbart boende



1. Vi undviker onödiga konstruktioner



3. Vi följer 1-besöksprincipen för att minska resandet



5. Vi optimerar el och vattenförbrukning



2. Vi maximerar nyttjandet av befintliga byggnader



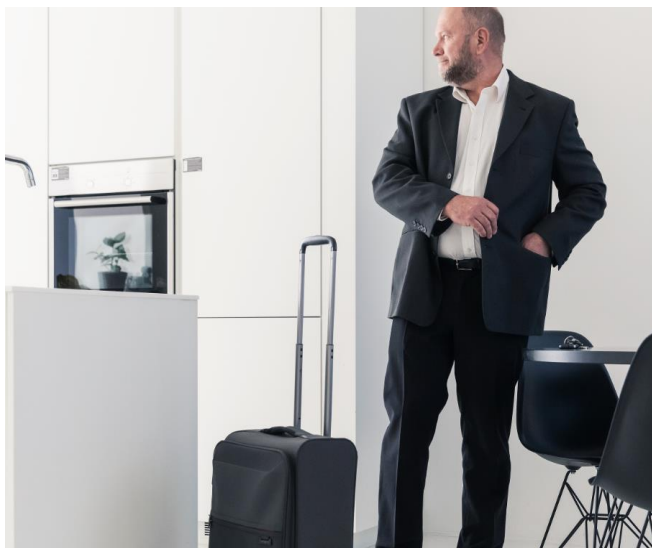
4. Vi ställer höga miljökrav på våra leverantörer



6. Vi fokuserar på att möjliggöra flexibla lösningar

En växande industri

Kompetensbrist

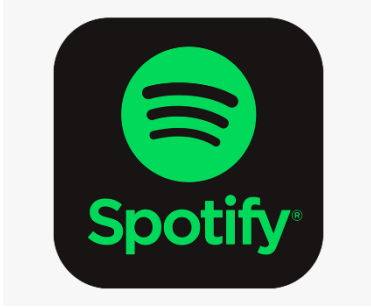


Digitalisering



Ägande vs flexibilitet





SKANSKA



SIEMENS

accenture



Caverion



northvolt[®]



Utmaningar

Branschen

- **Kvalitetsstandard**
- **Tillstånd och moms**

Forenom

- **Marknadskänedom**
- **Möta efterfrågan**



forenom

