

# Marknadsanalys Höganäs

19.08.2019

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

## SEKTION

<b>SAMMANFATTNING</b>	<b>3</b>
<b>1. UPPDRAGSBESKRIVNING</b>	<b>5</b>
<b>2. OBJEKTBEKRIVNING</b>	<b>6</b>
<b>3. NÄROMRÅDE</b>	<b>7</b>
<b>4. HÖGANÄS KOMMUN</b>	<b>12</b>
<b>5. HOTELLMARKNAD</b>	<b>17</b>
<b>6. PROGNOSE</b>	<b>26</b>
<b>7. SLUTSATS</b>	<b>28</b>

# SAMMANFATTNING

## UPPDRAG

Annordia AB har på uppdrag av Höganäs kommun utfört en marknadsanalys för ett nytt hotell med minst cirka 100 rum i hamnområdet i Höganäs.

## OBJEKT

Höganäs Hamn är beläget i Höganäs kommun på fastigheterna Höganäs 36:1 och 36:2. Hamnområdets kännetecken är hamnaktiviteter, bad, rekreation och närhet till centrum. Området är en populär mötesplats under sommarmånaderna men under större delen av året upplevs hamnen som isolerad. Med hänsyn till detta utreds olika utvecklingsprojekt för att öka aktiviteten i hamnområdet året om, och därför önskar kommunen att utreda möjligheten för att utveckla ett större hotell.

## HOTELLMARKNAD

Hotellmarknaden i Höganäs kommun består av nio hotell med sammanlagt 216 rum. Anläggningarna kännetecknas av ett mindre rumsutbud och håller generellt hög standard. De två största hotellen är Rusthållargården och Grand Hotel Mölle med 62 respektive 51 rum. I fjol noterades belägningsgraden i Höganäs kommun till 42 procent, vilket är den högsta noteringen sedan 2009. Utvecklingen är ett resultat av en stark konjunktur och ett ökat privatresande. Snittpriset har haft en positiv utveckling den senaste tioårsperioden och noterades till 1 128 kronor i fjol. Den höga snittprisutvecklingen kan hänföras till kommunens negativa tillväxt i disponibla rum. Nyckeltalen resulterade i ett RevPAR, logiintäkt per disponibelt rum, om 470 kronor.

Utöver Höganäs kommuns hotellmarknad har Familjen Helsingborg studerats. Hotellmarknaden i Familjen Helsingborg består av 72 hotell fördelat på 11 kommuner. I fjol noterade gruppen en belägningsgrad om 57 procent. Snittpriset är cirka 180 kronor lägre än Höganäs kommun, vilket gav ett RevPAR om 543 kronor.

	Nyckeltal	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Kommun	Belägningsgrad	35,1	35,1	36,5	40,9	40,2	41,2	41,6
	Snittpris	1 019	1 007	1 003	1 023	1 077	1 100	1 128
	RevPAR	357	354	366	419	433	453	470
Fam. Hbg	Belägningsgrad	51,0	50,8	51,8	56,1	56,8	57,2	57,3
	Snittpris	884	890	908	912	914	933	948
	RevPAR	450	452	471	512	519	534	543

## PROGNOS

Enligt Annordias kännedom finns det en utbudsförändring på marknaden som förväntas ske kommande år. Våren 2020 väntas gamla Hotell Brunnby Gård öppna under namnet Villa Brunnby, en spaanläggning med cirka 60 rum. Under perioden 2019-2028 prognostiseras antalet sålda rum att öka med i genomsnitt 2,1 procent per år, vilket kan jämföras med -0,5 procent under den föregående tioårsperioden. På grund av ökad kapacitet i övre prissegmentet förväntas en snittpristillväxt om i genomsnitt 1,3 procent per år fram till 2028, vilket är högre än den historiska tillväxttakten.

	Nyckeltal	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Kommun	Beläggningsgrad	44,0	40,0	41,0	41,9	42,1	42,2	42,4
	Snittpris	1 139	1 173	1 194	1 212	1 224	1 236	1 249
	RevPAR	501	469	489	508	515	522	529

## SLUTSATS

Baserat på studien bedömer Annordia att kommunens läge, attraktiva miljö och stora upptagningsområde inom övriga Skåne är gynnsamma för hotelletableringar generellt. Det finns ett tydligt samband mellan utbudsförändringar och förändringar i efterfrågan, vilket tyder på att hotellen har en förmåga att själva generera besök till kommunen. Detta kräver att en ny anläggning erbjuder en tillräcklig attraktiv produkt för att kunna locka besökare som kommer utanför den egna marknaden. Ett nytt hotell på marknaden behöver därför i sig vara en stark besöksdrivande destination. Annordia rekommenderar därför, om hotelletablering är önskvärt för kommunens framtida utveckling av hamnområdet, att undersöka möjligheten till utveckling av hotell med färre rum och kombinera denna utveckling med annan verksamhet som ökar attraktiviteten för potentiella gäster.

Annordias bedömning är däremot att det befintliga marknadsunderlaget inte är tillräckligt stort under de närmaste åren för etablering av en ny hotellanläggning med minst 100-rum och som inte är reseanledning i sig själv. Bedömningen motiveras av en relativt sett svag efterfrågan från företagsmarknaden i kombination med en säsongdriven privatmarknad. Den efterfrågan som finns bedöms därför kunna tillfredsställas av befintlig kapacitet och kapacitet som för närvarande redan är under utveckling.

# 1.

## UPPDRAGSBESKRIVNING

### BAKGRUND

Höganäs kommun är lagfaren ägare av fastigheten Höganäs 36:2 i Höganäs kommun. Inom fastigheten är kommunens hamnområde belägen. Hamnen står inför utveckling i syfte att göra området mer attraktivt för besök året om. Utvecklingsprojektet har varit under medborgardialog vilket resulterade i fyra olika framtidsvisioner, varav ett av dessa innefattade hotell. Uppdragsgivaren är därför intresserad av att utreda förutsättningarna för ett nytt hotell på fastigheten. Med hänsyn till detta har Annordia AB ("Annordia") fått i uppdrag att utföra en etableringsstudie för ett nytt hotell i det specifika läget. Studien består av en läges-, områdes- och hotellmarknadsanalys.

### PLATSBESÖK

Ett platsbesök av objektet och närområdet genomfördes av Hans Åke Petersson från Annordia den 27 mars 2019.

#### Uppdragsgivare:

**Höganäs Kommun**

Adress: Centralgatan 20, 263 38 Höganäs

Kontaktperson: Herman Crespin

#### Objekt: Höganäs Hamn

Fastighetsbeteckning: Höganäs 36:2

Lagfaren ägare: Höganäs Kommun

#### Uppdrag: Etableringsstudie

Platsbesök: Mars 2019

Studietidpunkt: Juni 2019

Stockholm, 19 augusti 2019

---

Hans Åke Petersson, CEO & Partner  
hansake.petersson@annordia.com | +46 70 699 37 51

---

Jonatan Oldenburg, Analyst  
jonatan.oldenburg@annordia.com | +46 70 241 71 08

## 2. OBJEKTSBESKRIVNING

### FASTIGHETEN

Objektet är beläget i Höganäs kommun på fastigheten Höganäs 36:2. Fastigheten som utgör hamnområdet i Höganäs ägs av kommunen. Under vinterhalvåret utnyttjas merparten av hamnplanen som uppställningsplats för båtar och på sommaren används delar av uppställningsytorna som parkering.

### HÖGANÄS HAMN

Hamnområdets kännetecken är hamnaktiviteter, bad och rekreation. Idag är hamnområdet ankrat av hotellet Bryggan med tillhörande verksamhet, två restauranger, en hälsoklinik samt en inredningsbutik. I anslutning till hamnens entré, väster om den inre bassängen, ligger Höganäs Båtsällskap. Bakom hamnområdet finns ställplatser för husvagnar. I öster ligger Höganäs centrala badstrand, Kvickbadet.

### UTVECKLINGSPLAN

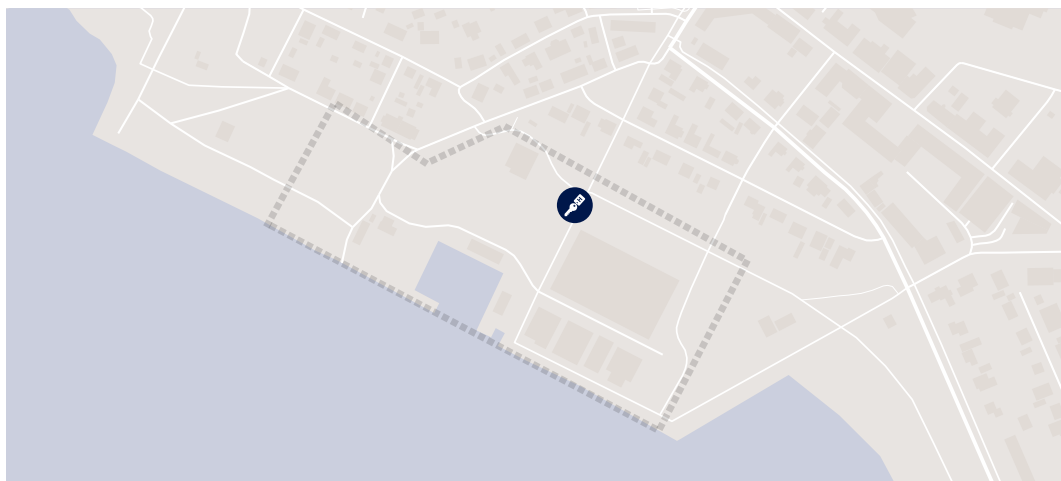
I maj 2014 genomfördes en folkomröstning om huruvida delar av hamnområdet skulle utvecklas till bostäder och hotell. Projektet i form av en stor del bostäder inklusive hotell röstades emot med svag majoritet. Diskussion kring hamnens framtida utveckling fördes åter upp till diskussion i november 2017, vilket resulterade i en medborgar-

dialog om hur Höganäs hamn kan utvecklas med fokus på kommuninvånare, besöksnäring och företag. Dialogen sammanfattades i fyra olika framtidsscenarioer:

1. Låt området vara som det är.
2. Bygg inga byggnader, men utveckla gärna området.
3. Utveckla hamnen och bygg småskaligt.
4. Bygg (innefattar utveckling av större byggnader tillägnat hotell, spa, konferens, bostäder etc.)

Framgent har kommunen valt att utreda utvecklingsscenarioerna 3 och 4, i vilka det finns utrymme för en hotelletablering.

### HAMNOMRÅDET



KARTA: ANNORDIA

# 3. NÄROMRÅDET

## DEFINITION

Närområdet definieras som en 1 000 meters radie från platsen för det tilltänkta hotellet. Tack vare goda vägförbindelser har objektet även ett stort upptagningsområde i Skåne och övriga Sydsverige, samt även Danmark genom Helsingborg-Helsingör förbindelsen och Öresundsbron.

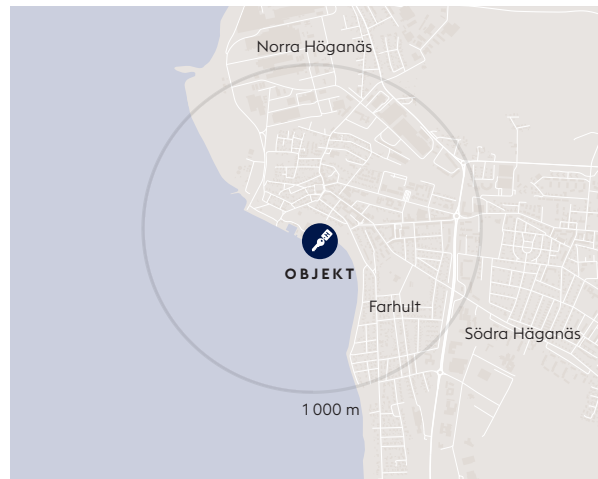
## TILLGÄNGLIGHET

Objektet är beläget vid hamnen i Höganäs. Tillgängligheten till objektet till fots är mycket god och centrum nås inom några minuters promenad. En knapp kilometer från objektet finns länsvägarna 111 och 112 som ansluter till E4 och E6 i Åstorp respektive Varalöv. Objektets tillgänglighet för bilresenärer är därmed god, dessutom finns goda parkeringsmöjligheter i anslutning till fastigheten.

Höganäs har ingen järnvägsanslutning. De närmaste tågstationerna ligger i Kattarp och Helsingborg. Med tåg når besökare istället Höganäs via anslutande bussar från Helsingborg och en restid om cirka 35 minuter. Busstrafiken till Höganäs är tät och trafikeras av sju olika busslinjer som utgår från stadshuset, drygt 700 meter från objektet.

Närmaste flygplats är Ängelholm Helsingborg Airport. Flygplatsen ligger drygt 30 kilometer från objektet och nås inom cirka 30 minuter med bil. Regionen största flygplatser, Köpenhamn Kastrup och Malmö Skurup, nås inom drygt 90 minuters bilfärd från objektet.

## NÄROMRÅDETS AVGRÄNSNING



KARTA: ANNORDIA



HÖGANÄS HAMN.

BILD: HD.SE



ÄNGELHOLM HELSINGBORG AIRPORT.

BILD: MÖLLER ARKITEKTER



## LOGIDRIVARE

För att det ska finnas underlag för att bedriva hotell som inte är reseanledningar i sig själva så behöver det finnas besöksmål eller företag i närområdet som driver efterfrågan på logi. Nedan beskrivs de viktigaste logidrivarna i närområdet.

## FÖRETAGSMARKNAD

Merparten av företagen i närområdet är verksamma inom offentlig sektor, främst inom vård och omsorg. Generellt har den typen av verksamheter ett begränsat logibehov. En stor del av efterfrågan inom företagssegmentet förväntas komma från Höganäs AB som har sitt kontor drygt en kilometer från objektet. Bolaget är kommunens största privata arbetsgivare som har totalt fler än 700 anställda. Inom det definierade närområdet finns flera företag verksamma inom tillverkning, bland annat ScandStick, Calderys Nordic och Nordic Waterproofing.

För att uppskatta logibehovet från näringslivet har Annordia utfört en undersökning med ett urval av de största arbetsgivarna i närområdet. Majoriteten av de deltagande arbetsgivarna uppger sig ha ett begränsat behov av logi, omkring 50-150 hotellnätter per år vardera. Höganäs AB uppskattar dock sitt logibehov till drygt 500 hotellnätter per år. Samtliga aktörer välkomnar ett nytt hotell i området då nuvarande utbud resulterar i att

### UTVALDA ARBETSSTÄLLEN I NÄROMRÅDET

Arbetsgivare	Anställda
Höganäs AB	500 - 999
Höganäs Kommun	100 - 199
ScandStick	100 - 199
Nordic Waterproofing AB	50 - 99
Recipharm	50 - 99

KÄLLA: DATSCHA

många vänder sig till hotellmarknaden i Helsingborg. Hotellvistelserna avser främst enstaka dagar, men några aktörer uppger att det periodvis finns behov för längre vistelser.

Vidare uppger flera aktörer att ett större utbud av möteslokaler vore önskvärt vid tillfällen. Inom närområdet finns flera lösningar för konferens hos befintliga hotell, och dessa nyttjas av företagen i närområdet. Höganäs AB uppger ett behov av möteslokaler med en kapacitet för drygt 50 personer.

Sammantaget bedömer Annordia att logiefterfrågan från företag i närområdet är begränsat. Däremot innebär den goda tillgängligheten och det stora upptagningsområdet att potentiella affärgäster återfinns även utanför det direkta närområdet.



HÖGANÄS STADSHUS.

BILD: KARINPETERSSONS.SE



### PRIVATMARKNADEN

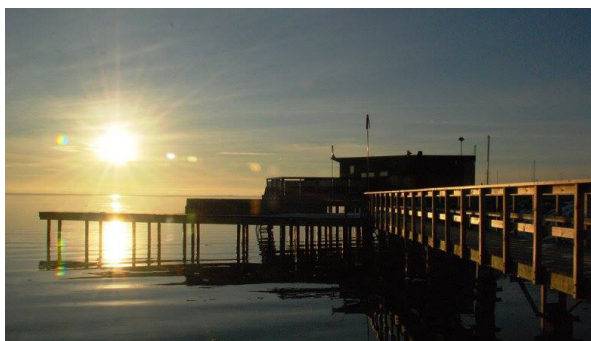
Närområdets besöksdrivare i fritidssegmentet är i största grad centrerad kring Höganäs hamn och de vackra stränder som omringar kommunen. Intill objektet ligger Höganäs Kvickbad, en långgrund strand med tillhörande trädäck. Ett annat populärt besöksmål är Magasin 36, en mötesplats för konst, mat, evenemang och aktiviteter. Andra sevärdigheter som Höganäs Saluhall och nyligen öppnade Blå Hallen är båda inom gångavstånd från objektet.

Tack vare goda kommunikationer genom länsvägarna 111/112 är det aktuella läget mycket lättillgängligt från hela Höganäs kommun, bland annat nås Kullaberg naturreservat inom 20 minuter med bil. Det innebär att platsen är en bra utgångspunkt

för att upptäcka kommunens övriga sevärdheter som beskrivs mer utförligt i avsnittet om Höganäs kommun. Således bör även turister som har ärenden i andra delar av kommunen eller nordvästra Skåne utgöra kundunderlaget i det aktuella läget.

### SERVICE

I närområdet finns det idag ett tillfredsställande utbud av service, bland annat restauranger, en delikatessbutik samt livsmedelsbutiker. Därutöver finns andra vanligt förekommande affärer, allt från apotek och telefoni till klädbutiker. Närmaste samhällstjänster i form av till exempel bibliotek eller sjukvård finns inom gångavstånd från objektet.



KVICKBADET.

BILD: KULLAFOTOGRAFEN.SE



SALUHALLEN.

BILD: HÖGANÄS SALUHALL



MAGASIN 36.

BILD: MAGASIN 36

## HOTELL I NÄROMRÅDET

Det finns för närvarande två hotell inom en radie av en kilometer från objektet som rapporterar statistik till SCB – Bryggan precis vid hamnen och Hotellet och Co vid Köpmansgatan. Distansen är beräknad fågelvägen och den faktiska resvägen till hotellen är drygt 100 respektive 500 meter.

Bryggan har 12 rum och håller god standard, och erbjuder en restaurang med uteservering samt bröllop- och konferenslösningar för upp till 50 personer. Hotellet och Co har idag 10 rum fördelat inom kategorierna enkelrum, dubbelrum och svit. Hotellet håller en högre standard med en småskalig och exklusiv känsla. Likväl erbjuder Hotellet och Co restaurang och bar samt arrangemang av konferens och fest för uppemot 40 gäster.

### PLANERADE UTBUDSFÖRÄNDRINGAR

Enligt Annordias kännedom finns det inga planerade hotellprojekt i objektets närområde.



BRYGGAN.

BILD: HOGANASBRYGGA.SE



HOTELLET OCH CO.

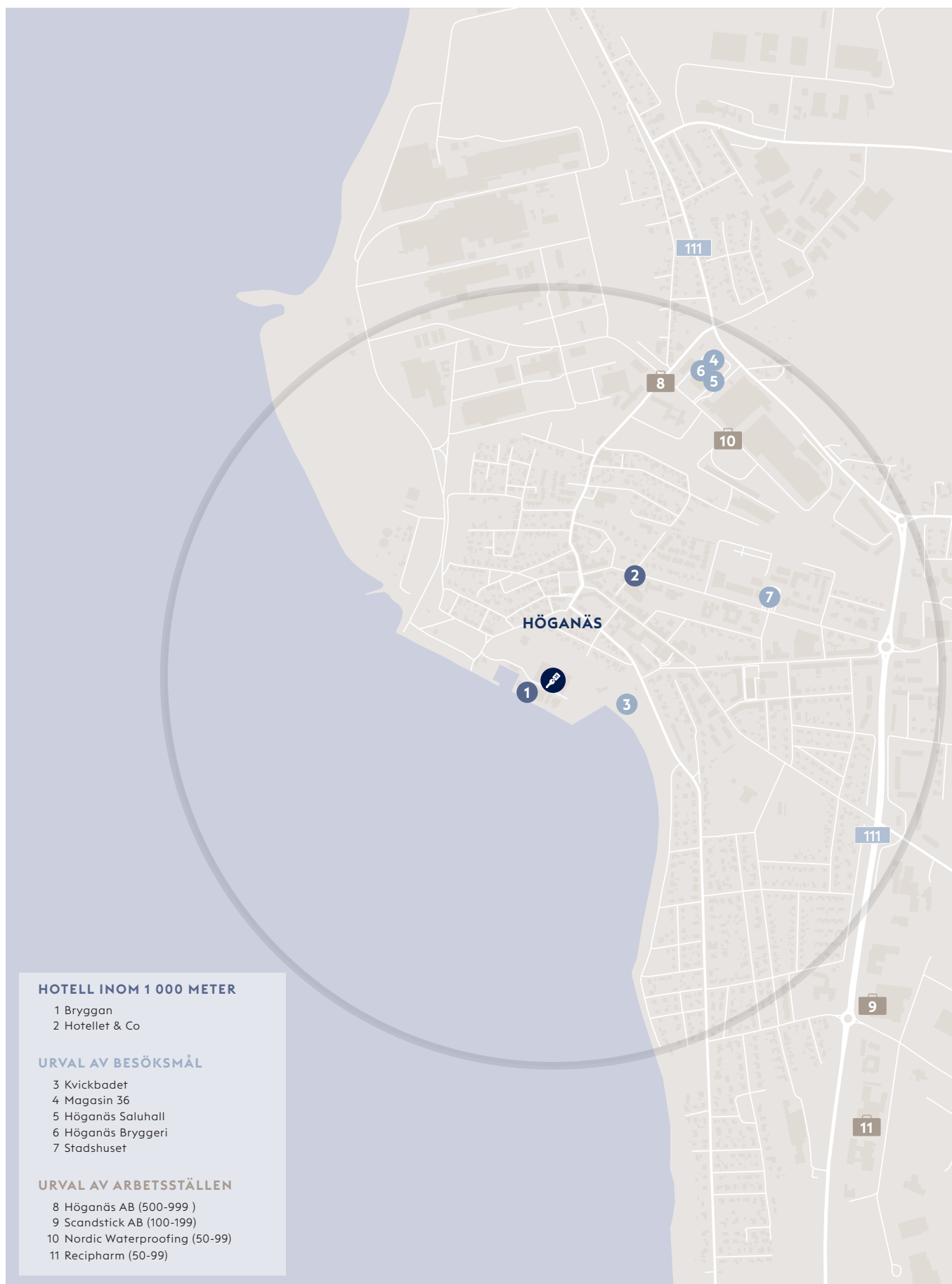
BILD: KULLALIV.SE



HÖGANÄS HAMN.

BILD: FASTIGHETSBYRÅN





Källa arbetsställen: Datscha/SCB

# 4. HÖGANÄS KOMMUN

## ÖVERSIKT

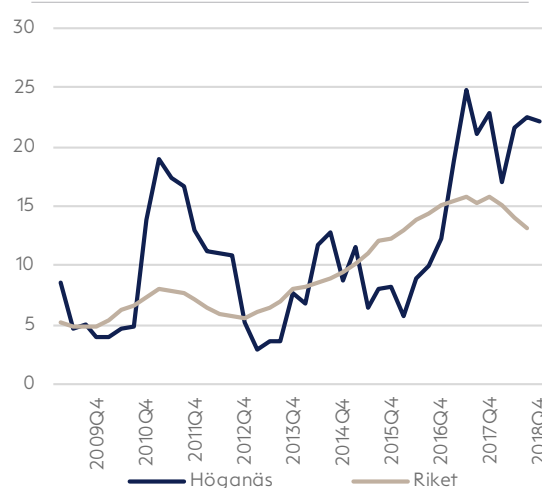
Höganäs kommun är belägen i nordvästra Skåne län. Kommunen omfattar Kullahalvön i nordväst och är en gammal kulturbygd. Befolkningen uppgick till cirka 26 600 år 2018, vilken väntas stiga till 30 800 personer år 2028. Det motsvarar en befolkningsökning om 1,5 procent per år, vilket är mer än dubbelt så hög takt som rikets medeltal. Kommunens kraftiga befolkningsutveckling kommande år, i likhet med tidigare år, är i huvudsak ett resultat av inflyttning. Som kan ses i grafen till höger har bostadsbyggandet i Höganäs varit högt under de senaste åren, vilket också väntas fortsätta för att uppnå de politiska målen om att bygga minst 2 700 bostäder till år 2035.

Arbetslösheten i Höganäs har under den senaste tioårsperioden varit ungefär två procentenheter lägre än riket och haft en fallande trend sedan 2013. I fjol var 5,4 procent av den registrerade arbetskraften utan arbete i Höganäs kommun enligt Arbetsförmedlingen. Småföretagen utgör en stor majoritet av kommunens näringsliv och det finns få stora privata arbetsgivare. I Höganäs finns cirka 2 900 arbetsställen som utgörs av privata företag. Nio av tio är så kallade mikroföretag som har färre än tio anställda. Höganäs kommun är den största arbetsgivaren med cirka 2 100 anställda.

Nyckeltal - Befolkning	Höganäs	Riket
Befolkning, 2018 (tusental)	27	10 230
Befolkningsökning, 2009-2018 CAGR	0,9%	1,1%
Prognostiserad befolkning, 2028 (tusental)	31	11 000
Befolkningsökning, 2018-2028 CAGR	1,5%	0,7%
Andel befolkning med högre utbildning, 3+ år	28%	27%
Arbetslöshet (2018)	5,4%	7,0%
Medianinkomst, invånare över 20 år, 2017 (tkr)	282	279

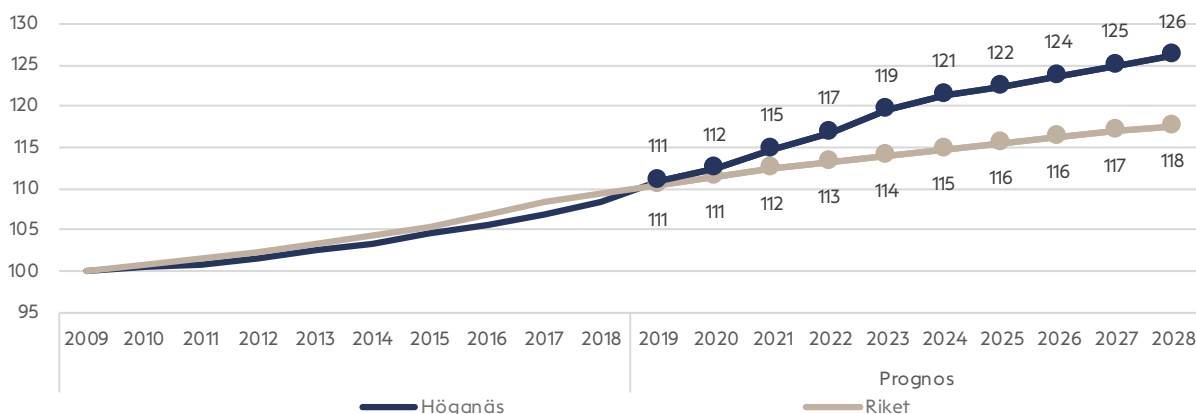
KÄLLA: SCB/ARBETSFÖRMEDLINGEN

## BYGGSTARTADE LÄGENHETER PER 1 000 INVÅNARE RULLANDE 12-MÅNADER



KÄLLA: SCB

## INDEXERAD BEFOLKNINGSUTVECKLING



KÄLLA: SCB/HÖGANÄS KOMMUN

### TILLGÄNGLIGHET

Höganäs är en kustomgiven kommun med god tillgänglighet. Tyngdpunkten i trafikflöden inom Sverige sker mot huvudstadsregionen och i riktning mot Göteborg, Malmö och även vidare mot Europa. I det hänseendet har Höganäs ett fördelaktigt läge då länsvägarna 111 och 112 som går genom kommunen ansluter till Europavägarna E4/E6/E20. Höganäs har därmed god tillgänglighet till samtliga storstäder på västkusten samt även till Danmark och Köpenhamnsregionen.

Höganäs kommun trafikeras av sju olika busslinjer till bland annat Landskrona och Helsingborg. Flygplatsen nås kollektivt via bussar till Ängelholm station, vilka avgår flera gånger om dagen.

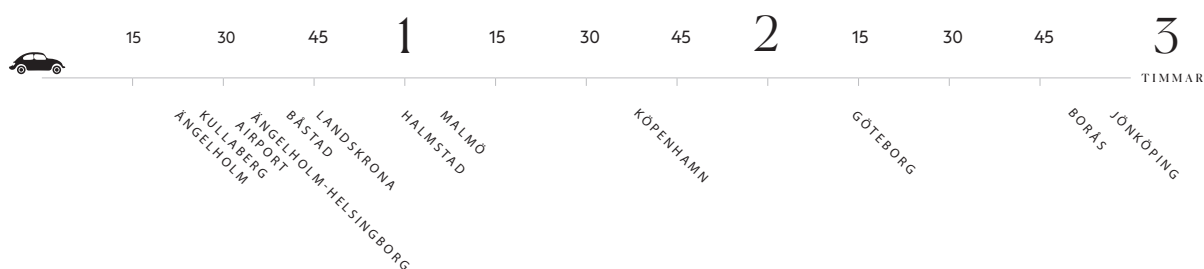
Närmaste flygplats är Ängelholm-Helsingborg Airport som har cirka 4 400 årliga avgångar och ankomster till Bromma Stockholm

Airport och Stockholm Arlanda Airport. Flygplatsen har även säsonganpassad reguljärtrafik till Mora/Sälen, Visby och Östersund. Höganäs ligger endast 30 minuter från flygplatsen, vilket är en fördel för tillresta affärsresenärer. De största flygplatserna i regionen, Köpenhamn Kastrup och Malmö Skurup nås båda inom cirka 90 minuters bilfärd från Höganäs.



BILD: HD.SE

### KOMMUNIKATIONER, HÖGANÄS KOMMUN



## NÄRINGSLIVET

I Svenskt Näringslivs ranking av möjligheterna att bedriva företag i samtliga Sveriges kommuner placerade sig Höganäs på plats 13 år 2009, men har klättrat genom åren och nådde plats tre i fjol. Det som företagen upplever som negativt i kommunen är bland annat avsaknaden av tågförbindelser, samt att medias attityder till företagande är negativa. Däremot anser näringslivet att kommunpolitikernas och allmänhetens attityder till företagande är positiva samtidigt som det är förhållandevis lätt att hitta rätt kompetens i kommunen.

Det finns drygt 3 000 företag i Höganäs kommun. Majoriteten av invånarna är anställda i små och medelstora företag och omkring en fjärdedel av arbetstillfällena är i tillverkningsföretag. De största företagen i kommunen är bland annat Höganäs AB, Välinge Innovation, Calderys Nordic, Kullaplast, Recipharm och Nordic Waterproofing.

Höganäs kommun ingår i Familjen Helsingborg, ett samarbete mellan 11 kommuner i nordvästra Skåne. Familjen Helsingborg är en del av det expansiva Greater Copenhagen-samarbetet som syftar till att gemensamt främja turism, näringslivetablering och inflyttning till regionen. Med drygt 350 000 invånare och över 31 000 företag utgör Familjen Helsingborg en stark knutpunkt för investeringar och kunskap, vilket resulterat i att flera såväl nationella som internationella företag etablerat sig i regionen. De största företagen beräknat på antal anställda är bland annat PEAB, IKEA och Johnson & Johnson Inc.

### STÖRSTA ARBETSGIVARE I HÖGANÄS EFTER ANTAL ANSTÄLLDA 2018

Företag	Anställda
Höganäs kommun	2 100
Höganäs Sweden AB	475
Välinge Innovation AB	230
Höganäs AB	175
Henrik Anderssons Byggnads AB	125
Scandstick	115

KÄLLA: HÖGANÄS KOMMUN / SVENSKT NÄRINGSLIV

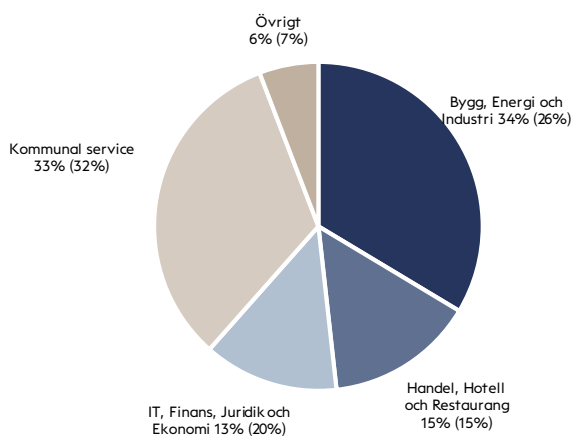
### STÖRSTA ARBETSGIVARE I FAMILJEN HELSINGBORG EFTER ANTAL ANSTÄLLDA 2017

Företag	Anställda
PEAB AB	6 175
IKEA	1 500
Ica Handlarnas Förbund	1 475
Compagnie de Saint Gobain	875
Marvin Holding Ltd	725
Johnson & Johnson Inc	725
Attendo AB	725
Bravida Holding AB	725
Nobina AB	725

KÄLLA: FAMILJEN HELSINGBORG

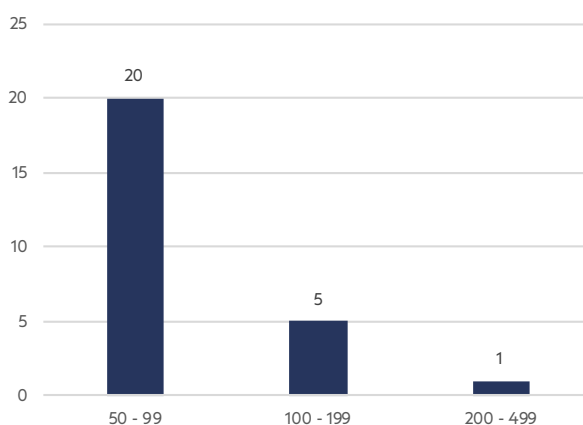
Familjen Helsingborg har ett näringsliv som vilar på i huvudsak tre ben: handel, livsmedel och besöksnäring. Sett i ett större perspektiv är regionen dessutom ett expansivt område för utbildning och logistik.

### ARBETSMARKNADSSTRUKTUR, SEKTOR SOM ANDEL AV TOTAL ARBETSMARKNAD, KOMMUNEN (RIKET) 2017



KÄLLA: SCB

### ANTAL FÖRETAG EFTER ANTAL ANSTÄLLDA HÖGANÄS KOMMUN 2019



KÄLLA: DATSCHA

## TURISM

Höganäs kommun har tack vare sin storslagna natur lyckats sätta sitt namn på kartan genom Kullaberg som är ett av Sveriges mest besökta naturreservat. Årligen kommer över 500 000 besökare till Kullaberg. Kommunen har två stora vandringsleder som lockar många besökare, Kattegattleden, en 37 mil lång cykelled mellan Helsingborg och Göteborg, och Kullaleden, som är en del av Skånelleden. Många historiska besöksmål är kännetecknande för kommunen: Krapperups slott och Höganäs museum med konsthall är några av dessa. Hela kommunen med parker, hav, sandstränder, butiker, museum och kaféer kan upplevas till fots eller med cykel.

Höganäs är även känd för sina turistorter Viken, Mölle, Skäret och Arild. I Arild ligger en 18-håls golfbana som rankades 2017 av Golf Digest som en av de 30 bästa anläggningarna i Norden.

En stor bidragande faktor till kommunens popularitet och starka varumärke är dess keramiktradition som lockar stora mängder besökare. Idag finns ett trettiotal keramikverkstäder samt även outletbutiker att besöka i kommunen.

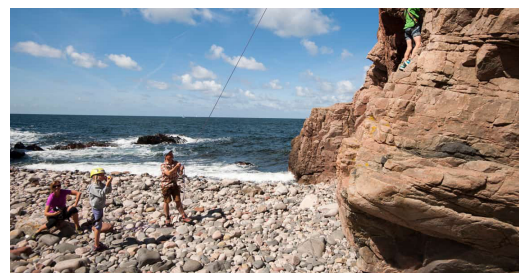
Mat- och dryckdestinationer är också kännetecknande för Höganäs kommun. Det finns bland annat fyra vingårdar, många populära restauranger och en mycket framgångsrik Saluhall i kommunen. Sommaren 2018 var det premiär för Mat- och sommarfesten, ett nytt återkommande evenemang, som lockade över 10 000 besökare. Festen består av olika delar, allt från lokala matentreprenörer, matmarknader samt musik och artister. I juni 2019 öppnade event- och konferenslokalen Blå Hallen med drygt 5 000 kvadratmeter användbar yta som ger kommunen nya möjligheter för att anordna större besöksdrivande evenemang.

### URVAL AV BESÖKSMÅL I KOMMUNEN

Besöksmål	Antal besökare
Kullabergs naturreservat	500 000
littala Outlet	134 000
Kullabergs Naturrum	130 000
Flickorna Lundgren	100 000
Pannkaksladan	49 000
Kullabergs Fyr Café	43 000
Keramiskt Center	41 000
Kullabergs Fyr	18 000
Mölle GK	11 000
Höganäs Bryggeri	6 000 <sup>1</sup>
St Arilds Golfklubb	6 000 <sup>1</sup>

<sup>1</sup>GREENFEE-GÄSTER

KÄLLA: HÖGANÄS KOMMUN



KULLABERG.

BILD: KATTEGATLEDEN.SE



KATTEGATLEDEN.

BILD: FRISTIL.SE



S:T ARILD GOLFKLUBB.

BILD: STARILD.SE



## STADSUTVECKLING

Det pågår inga större infrastruktursatsningar i Höganäs kommun för närvarande. Däremot har en ny mötes- och konferensanläggning, Blå Hallen, öppnat i objektets närområde. Den gamla Finkeramiska fabriken omfattar drygt 5 000 kvadratmeter vilket skapar goda förutsättningar för större evenemang, konferenser och mässor.

2014 gjordes en förstudie för att studera möjligheterna att införa en spårvagnstrafik mellan Helsingborg och Höganäs. Resandet mellan städerna har ökat kraftigt vilket medfört buller, luftföroreningar och trängsel, vilket en spårvägsförbindelse skulle lösa på ett klimatsmart sätt. Slutsatsen av förstudien var att en spårväg på sikt behövs. Spårvägstrafik till Helsingborg och Höganäs torde stimulera besöksnäringen och turism i kommunen tack vare nya besöksströmmar. Projektet är under diskussion och anses i dagsläget som osäkert.

Vidare finns det två stora infrastrukturprojekt med koppling till Helsingborg som förbättrar tillgängligheten till Höganäs.

Den kommande Fehmarn Bält-tunneln som godkändes av den tyska myndigheten i februari 2019 placerar Helsingborg i en ny nordeuropeisk kontext. Tack vare tunneln kommer Hamburg nås på cirka tre timmar och kortare restider väntas för både bil och tåg till Sveriges största exportmarknad. Snabbare och enklare förbindelser mel-

lan Hamburg och Helsingborg skapar potential för nordvästra Skåne läns besöksnäring då både kundmöten, affärsresor och kortare semesterresor blir mer attraktivt för den tyska marknaden. Tunneln förväntas vara i bruk år 2028.

För tillfället pågår en utredning för en fast förbindelse, HH-tunneln, mellan Helsingborg och Helsingör. Det finns än så länge inga beslut men förbindelsen skulle innebära en halverad restid, 40 minuter, till Helsingborg från Köpenhamn. Förutom kortare restider skulle en tunnel skapa goda förutsättningar för regionen med ny kapacitet för utveckling och tillväxt.

Under 2020 öppnar dessutom kongressanläggningen Clarion Hotel & Congress Sea U i Helsingborg, vilket skapar goda förutsättningar för överspillseffekter till Höganäs.



BLÅ HALLEN.

BILD: KULLALIV.SE

### URVAL AV UTVECKLINGSPROJEKT OCH BEDÖMD EFFEKT PÅ HOTELLMARKNADEN

Utvecklingsprojekt	Byggstart	Färdigställt	Effekt	Kommentar
Blå Hallen	2018	2019	Positiv	En ny event- och utställningshall i Höganäs kommun. Anläggningen har en totalyta om 5 000 kvadratmeter tillägnat större arrangemang såsom event, konferenser och mässor.
HH-tunneln	-	-	Positiv	En fast förbindelse under Öresund mellan Helsingborg och Helsingör. Tunneln väntas medföra kortare restid, ökad tillgänglighet och bättre framkomlighet mellan städerna.
Fehmarn Bält-förbindelsen	2019	2028	Positiv	En ny tunnel som kommer innehålla motorväg och järnväg kommer byggas över Fehmarn Bält. Restiden från Hamburg till Helsingborg kommer uppgå till tre timmar.
Spårväg (Höganäs-Helsingborg)	-	-	Positiv	Det pågår en utredning över möjligheterna till spårvägstrafik mellan Höganäs och Helsingborg. Spårvägen skulle medföra ökad framkomlighet och mobilitet.

## 5. HOTELLMARKNAD

### BEFINTLIGT UTBUD

Hotellmarknaden i Höganäs kommun består av sammanlagt cirka 216 rum fördelade på nio hotell med en snittkapacitet om cirka 24 rum per hotell.

Samtliga hotell drivs av operatörer fristående från större varumärkeskedjor. De två största hotellen, Rusthållargården och Grand Hotel Mölle med 62 respektive 51 rum utgör tillsammans nära hälften av kommunens totala rumsutbud.

Inom Familjen Helsingborg fanns per juni 2019 totalt cirka 71 hotell, av vilka anläggningarna i Höganäs utgör cirka sex procent av den totala rumskapaciteten.

### HISTORISKT UTBUD

Perioden mellan 2009 och 2018 minskade antalet disponibla rum i Höganäs kommun med cirka tio procent. De negativa utbudsförändringarna skedde i samband med att Brunnby Gård och Hotel Provence, med 44 respektive 5 rum, stängde år 2014 respektive 2015. Utöver detta upphörde verksamheten i ytterligare ett hotell, Örestrands Hotell, i slutet av 2018.

Under 2015 registrerades anläggningarna Arilds Vingård i Arild och Bryggans hotell vid småbåtshamnen i Höganäs med 23 respektive 12 rum. På grund av släpande rapporteringar noteras

### UTBUDSÖVERSIKT (JUNI 2019)

Nyckeltal	Höganäs	Familjen Helsingborg <sup>1</sup>
Antal hotell	9	62
Antal rum	216	3 435
Förändring antal hotell, 2009–2018	+0 st.	-4 st.
Förändring disp. rum, 2009–2018	-9,6%	+11,9%
Förändring disp. rum, CAGR 2009–2018	-1,1%	+1,3%

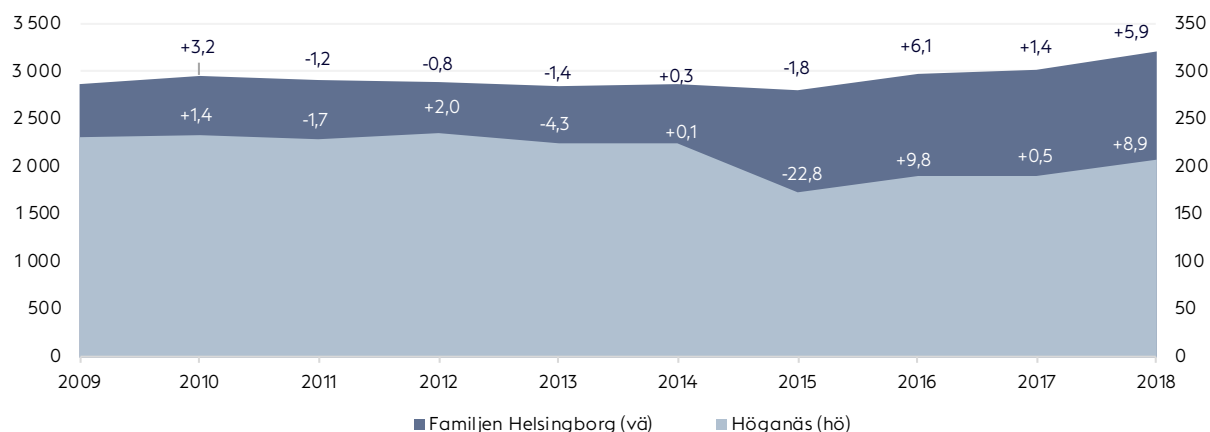
<sup>1</sup>AVSER KOMMUNER I FAMILJEN HELSINGBORG, EXKLUSIVE HÖGANÄS KOMMUN.

KÄLLA: SCB/TILLVÄXTVERKET

dock utbudsförändringarna i statistiken först efter 2015. Därtill har flera hotell på senare år ökat årskapaciteten genom att hålla öppet längre in på säsongen.

Under motsvarande period ökade rumskapaciteten i Familjen Helsingborgs övriga kommuner med sammanlagt cirka 12 procent. Tillväxten i gruppen tillskrivs de större hotellkommunerna, då exempelvis Helsingborg ensamt har haft ett större nettotillskott av disponibla rum än Familjen Helsingborg som helhet.

### ÅRLIG UTVECKLING AV DISPONIBLA RUM, 2009–2018 (%)



DISPONIBLA RUM VISAS SOM GENOMSNIITT PER DAG.  
GRÅ SIFFROR VISAR PROCENTUELL UTVECKLING MELLAN ÅREN.

KÄLLA: SCB/TILLVÄXTVERKET

## HOTELL I HÖGANÄS KOMMUN

#	Hotell	Startår <sup>1</sup>	Rum
1	Kullagårdens Vårdshus	1990	16
2	Rusthållargården	1990	62
3	Strand Hotell	1990	14
4	Grand Hotel Mölle	1990	51
5	Hotel Kullaberg	1997	21
6	Hotellet & Co	2000	10
7	Strandgården i Mölle	2008	12
8	Arilds Vingård	2015	17
9	Bryggans Hotell	2015	13
	Summa		216

<sup>1</sup>STARTÅR FÖR RAPPORTERING TILL SCB (STARTADE 1990).

HOTELL SOM SLUTAT RAPPORTERA I HÖGANÄS KOMMUN  
2009-2018

Hotell	Slutår <sup>1</sup>	Rum
Hotel Provence	2014	5
Hotell Brunnby Gård	2015	44
Örestrands Hotell	2018	19
Summa		68

<sup>1</sup>OBSERVERA ATT HOTELLEN INTE NÖDVÄNDIGTVIS HAR STÄNGTS UTAN KAN TILL EXEMPEL HA KLASSIFICERATS OM TILL VANDRARHEM.



GRAND HOTEL MÖLLE

FOTO: GRAND HOTEL MÖLLE



KARTA ÖVER HOTELL I HÖGANÄS KOMMUN

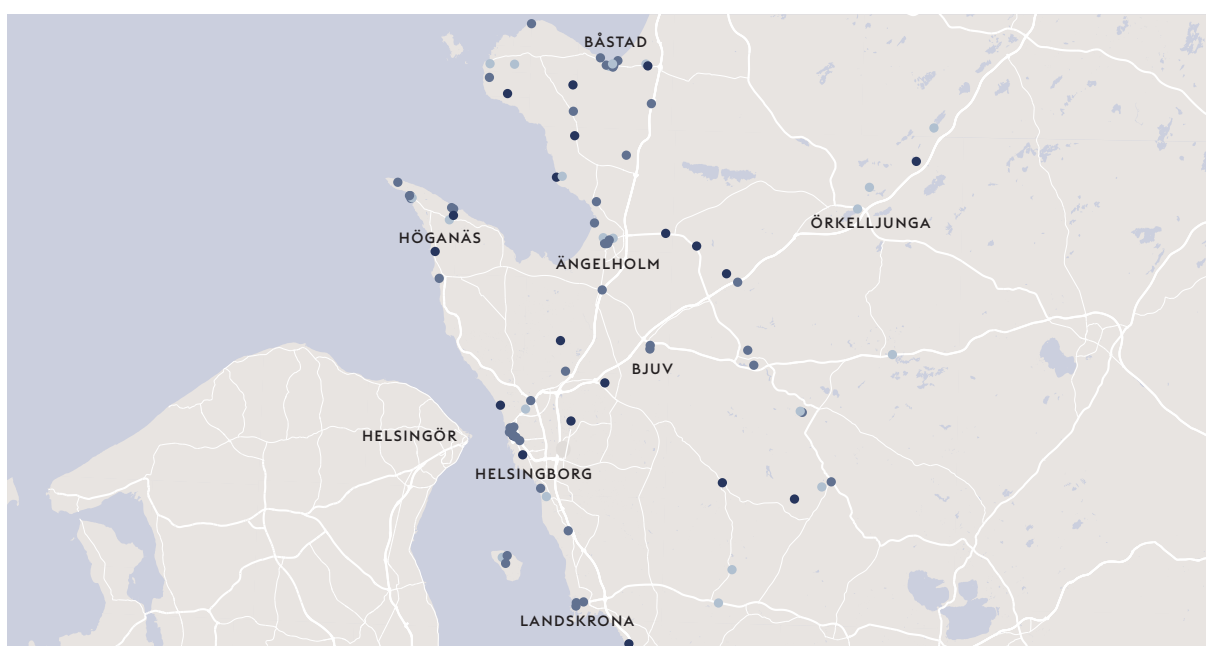
KÄLLA: ANNORDIA

HOTELL SOM BÖRJAT RAPPORTERA I FAMILJEN HELSINGBORG  
2009-2018

Hotell	Kommun	Startår
Lydinge Golf Resort	Åstorp	2018
Sundblick Bed & Breakfast	Landskrona	2018
H 5 Hotel	Helsingborg	2017
Sjöborg Säng & Bassäng Bed&Breakfast	Ängelholm	2017
Heimdallhuset Bed & Breakfast	Örkelljunga	2016
Kågeröds Vårdshus Tre Stjärnor Bed & Breakfast	Svalöv	2015
Radisson Blu Metropol Hotel	Helsingborg	2015
Vejby Strand Hotel	Ängelholm	2015
Björnlokans Bed & Breakfast	Ängelholm	2015
Bjäre Golfklubb Hotel & Lodge	Båstad	2015
Ramsjögård Hotell	Båstad	2015
Äppelgårdens Golfklubb	Båstad	2015
Villa Thalassa	Helsingborg	2015
Maria Inn	Helsingborg	2013
Hjortsby Torp	Helsingborg	2012
Hillesgården	Klippan	2009

HOTELL SOM SLUTAT RAPPORTERA I FAMILJEN HELSINGBORG  
2009-2018

Hotell	Kommun	Slutår <sup>1</sup>
Pensionat Söderåsen	Klippan	2019
Hotel Maria	Helsingborg	2018
B & B Malengården	Båstad	2018
Spångagården Bed & Breakfast	Båstad	2018
Turköps Gård	Helsingborg	2018
Hotell Continental	Ängelholm	2018
Perstorp Hotell	Perstorp	2017
Villa Thora	Båstad	2017
Prästasvängens Turist & Konferenscenter	Landskrona	2017
Hotell Amadeus	Ängelholm	2015
Svalövs Hotell & Restaurang	Svalöv	2015
Åsljungagården Hotell & Konferens	Örkelljunga	2015
Hjelmsjöviks Restaurang & Pensionat	Örkelljunga	2015
Ljungbyhed Park Hotel & Konferens	Klippan	2015
Malens Strandpensionat	Båstad	2015
Odengården	Svalöv	2014
Hemmeslövs Herrgård	Båstad	2013
Berga Motell	Helsingborg	2013
Rya Gård	Helsingborg	2012
Beautiful Garden Vikingland	Örkelljunga	2012
Villa Mariestén	Svalöv	2010
Hotell Lergöken	Ängelholm	2010
Tallhaga Hotell	Ängelholm	2009
Sjöbyggargården Bed & Breakfast	Båstad	2009



PUNKTER ANGER HOTELL I FAMILJEN HELSINGBORG. MÖRKA PUNKTER KORRESPONDERAR TILL HOTELL SOM ÖPPNAT UNDER PERIODEN 2009-2018, LJUSA PUNKTER KORRESPONDERAR TILL HOTELL SOM SLUTAT RAPPORTERA MELLAN 2009 OCH 2018.

KÄLLA: ANNORDIA

## BELÄGGNING

I fjol noterade Höganäs en beläggningsgrad om cirka 42 procent, vilket är den högsta noteringen under perioden mellan 2009 och 2018 och motsvarar en ökning med 2,4 procentenheter. Ökningen i övriga Familjen Helsingborg under motsvarande period uppgick till tio procentenheter och resulterade i en beläggningsgrad om 57 procent.

Tillväxten av efterfrågan i Höganäs följde initialt den negativa utvecklingen av disponibla rum. Sedan 2015 har kommunen, till följd av en stark inhemsk konjunktur och ett ökat privatresande, uppvisat en tillväxt av efterfrågan i högre takt än tillväxten av utbudet.

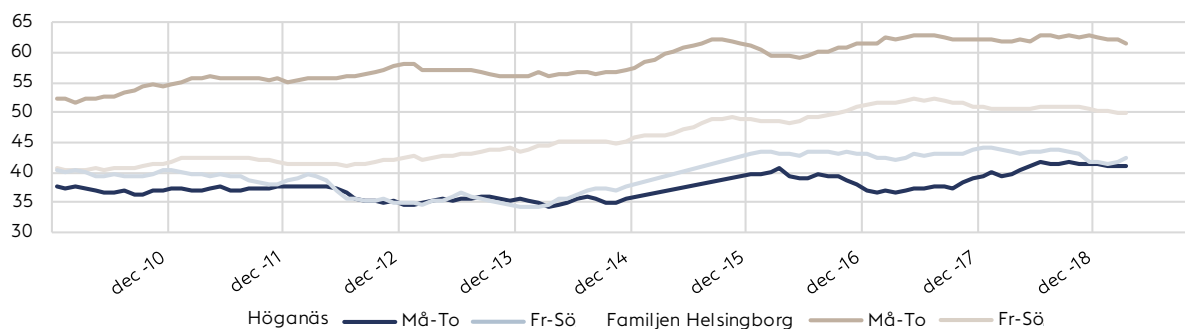
Antal sålda rum under veckodagar har över perioden minskat i en svagare takt än på helger och förklaras sannolikt av att konferensanläggningen Brunby Gård avvecklade verksamheten under perioden. Beläggningsgraden är generellt som högst under helgdagarna, vilket beror på att cirka två tredjedelar av hotellgästerna återfinns i

privatsegmentet. I fjol uppgick dock beläggningsgraden på både veckodagar och helgdagar till cirka 42 procent, vilket beror på en återhämtning av efterfrågan i företagssegmentet. Återhämtningen i segmentet kan delvis hänföras till nyöppnade hotell samt även Grand Hotel Mölle som erbjuder konferensmöjligheter och uppvisat en kraftig ökning av beläggningen under perioden.

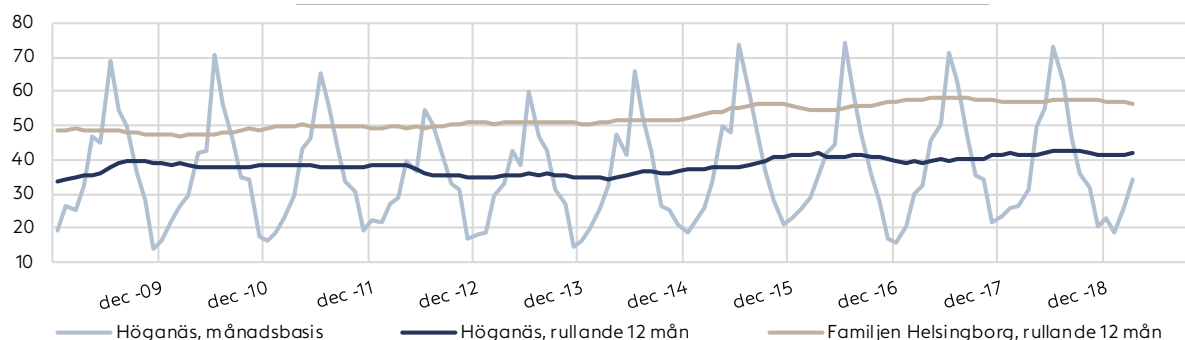
Inhemska besökare svarar för majoriteten av belagda bäddar och är i andel något större än i övriga Familjen Helsingborg. Andelen internationella gäster har ökat inom Familjen Helsingborg samtidigt som Höganäs kommun noterat en negativ utveckling i segmentet över den senaste tioårsperioden.

CAGR 2009–2018	Höganäs kommun	Familjen Helsingborg
Tillväxt belagda rum	-0,5%	+3,4%
Tillväxt belagda rum, må-to	-0,4%	+3,0%
Tillväxt belagda rum, fr-sö	-0,6%	+4,0%

BELÄGGNINGSGRAD (%), PER VECKODAG



BELÄGGNINGSGRAD (%)



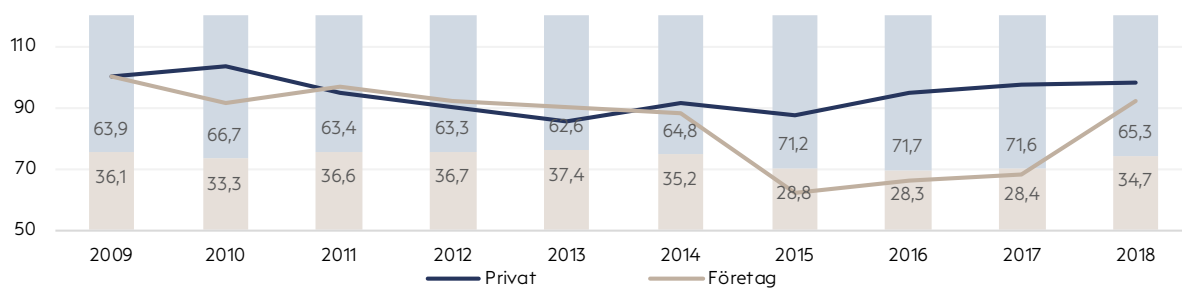
	-09	-10	-11	-12	-13	-14	-15	-16	-17	-18
Höganäs kommun	39,3	38,5	37,7	35,1	35,1	36,5	40,9	40,2	41,2	41,6
Familjen Helsingborg <sup>1</sup>	47,4	48,7	49,5	51,0	50,8	51,8	56,1	56,8	57,2	57,3
Marknadspenetration <sup>2</sup>	0,83	0,79	0,76	0,69	0,69	0,70	0,73	0,71	0,72	0,73

<sup>1</sup>FAMILJEN HELSINGBORG EXKLUSIVE HÖGANÄS KOMMUN

<sup>2</sup>HÖGANÄS KOMMUNS MARKNADSPENETRATION GENTEMOT FAMILJEN HELSINGBORG.

KÄLLA: SCB/TILLVÄXTVERKET

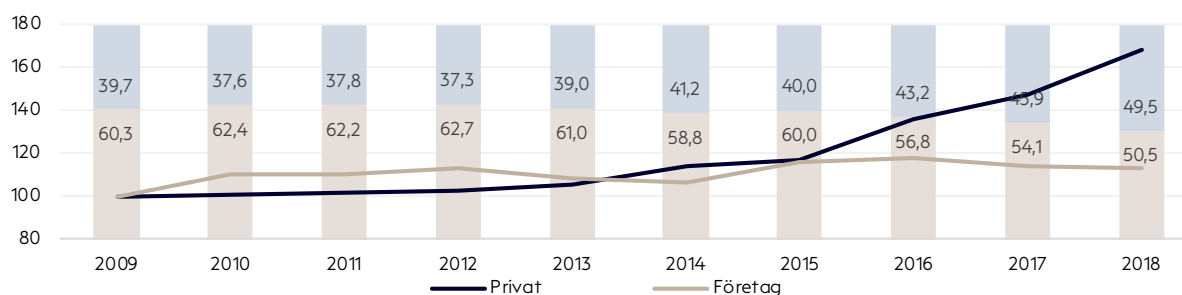
UTVECKLING BELAGDA RUM PER MÅLGRUPP (INDEX 100=2009), HÖGANÄS KOMMUN



STAPLARNÄNGER ANDELEN PRIVATA-/FÖRETAGSGÄSTER PER ÅR.

KÄLLA: SCB/TILLVÄXTVERKET

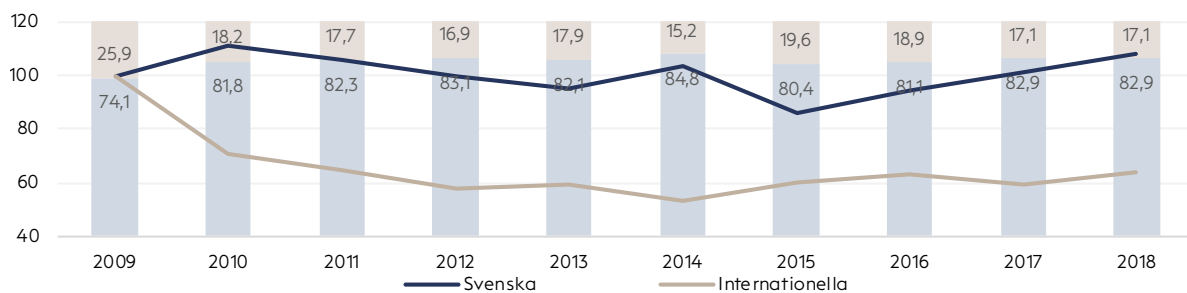
UTVECKLING BELAGDA RUM PER MÅLGRUPP (INDEX 100=2009), FAMILJEN HELSINGBORG



STAPLARNÄNGER ANDELEN PRIVATA-/FÖRETAGSGÄSTER PER ÅR.

KÄLLA: SCB/TILLVÄXTVERKET

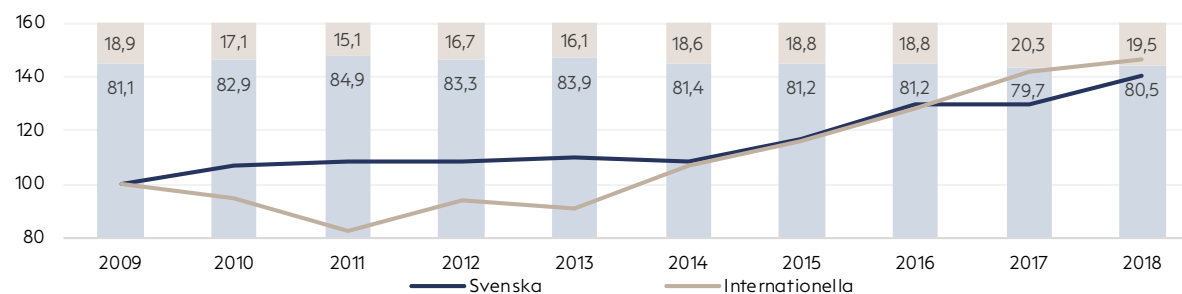
UTVECKLING BELAGDA BÄDDAR PER NATIONALITET (INDEX 100=2009), HÖGANÄS KOMMUN



STAPLARNÄNGER ANDELEN INHEMSKA-/INTERNATIONELLA GÄSTER PER ÅR.

KÄLLA: SCB/TILLVÄXTVERKET

UTVECKLING BELAGDA BÄDDAR PER NATIONALITET (INDEX 100=2009), FAMILJEN HELSINGBORG



STAPLARNÄNGER ANDELEN INHEMSKA-/INTERNATIONELLA GÄSTER PER ÅR.

KÄLLA: SCB/TILLVÄXTVERKET

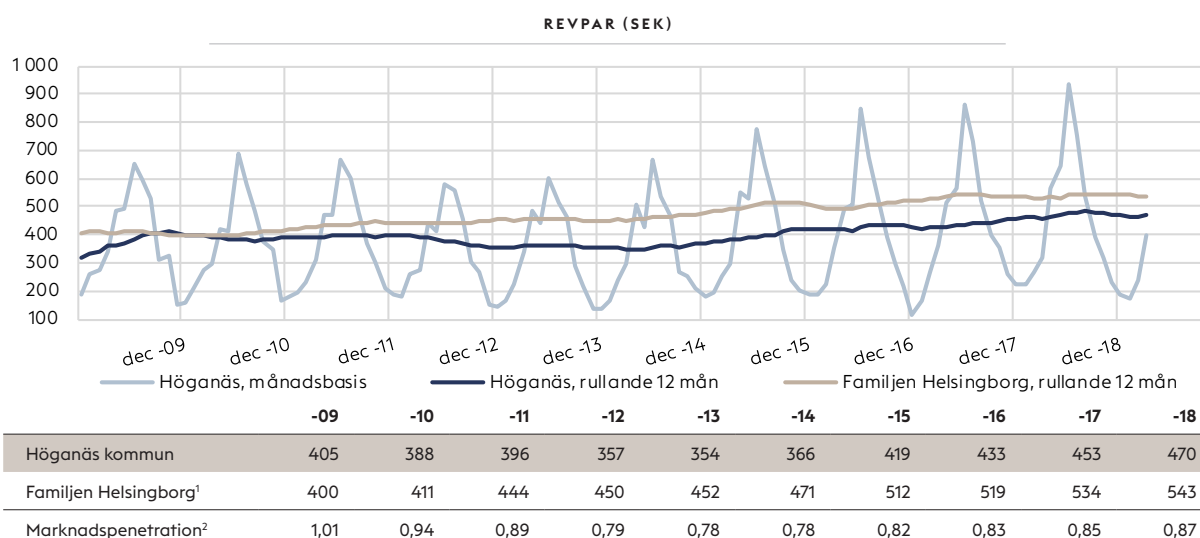
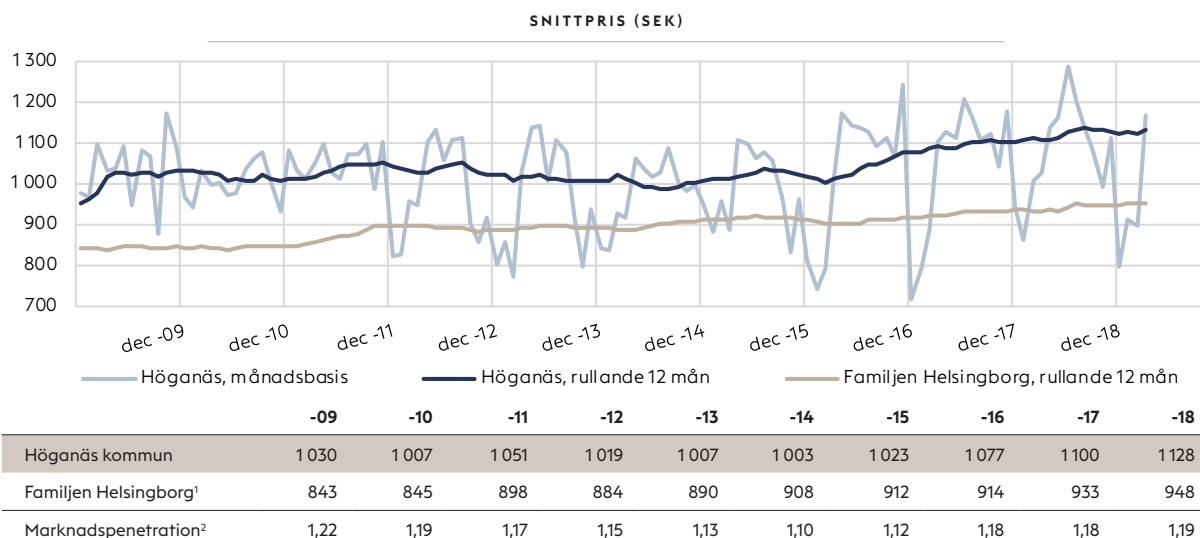
## SNITTPRIS OCH REVPAR

Snittpriset avser logiintäkt per sålt rum och redovisas exklusive moms och frukost. Höganäs har noterat en snittprisökning om i genomsnitt en procent per år sedan 2009, vilket resulterade i ett snittpris om 1 128 kronor år 2018. Kommunens snittprisutveckling har följt utvecklingen i övriga Familjen Helsingborg till en motsvarande tillväxttakt. Höganäs kommuns snittpristillväxt har varit positiv trots att andelen privatgäster, den målgrupp som normalt är som mest priskänslig, har ökat i kommunen.

Den positiva snittpristillväxten kan dock hänföras till kommunens negativa tillväxt av disponibla rum, vilket koncentrerat rumskapaciteten

till de hotell som håller högre prisnivå, samt det senaste årets osedvanligt starka sommarsäsong med hög efterfrågan vilket medgivit ytterligare prishöjningar.

RevPAR står för intäkt per disponibelt rum och sammanfattar nyckeltalen beläggingsgrad och snittpris. Nyckeltalet ger således en sammanvägd bild av hotellens förmåga att generera intäkter från sina hotellrum. I Höganäs kommun ökade RevPAR med i genomsnitt 1,7 procent per år under perioden och resulterade i ett RevPAR om 470 kronor i fjol. Motsvarande tillväxt i övriga Familjen Helsingborg var i genomsnitt 3,4 procent per år under perioden.



<sup>1</sup>FAMILJEN HELSINGBORG EXKLUSIVE HÖGANÄS KOMMUN

<sup>2</sup>HÖGANÄS KOMMUNS MARKNADSPENETRATION GENTEMOT FAMILJEN HELSINGBORG.

KÄLLA: SCB/TILLVÄXTVERKET



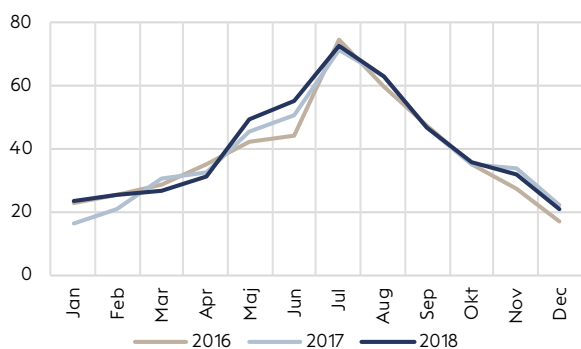
## SÄSONGSVARIATION

Hotellmarknaden i Höganäs, i likhet med övriga Familjen Helsingborg, presterar generellt starkast RevPAR under sena vår-, tidiga höst- och sommar-månaderna. Det högsta snittpriset i kommunen noteras under juli månad, då även beläggningsgraden är som högst och privatmarknaden svarar för över 80 procent av de belagda rummen. Detta är konsekvent med övriga Familjen Helsingborg, men särskiljer sig från riket som helhet där affärs-gästintensiva höst- och vårmånaderna utmärker

sig med högst snittpris.

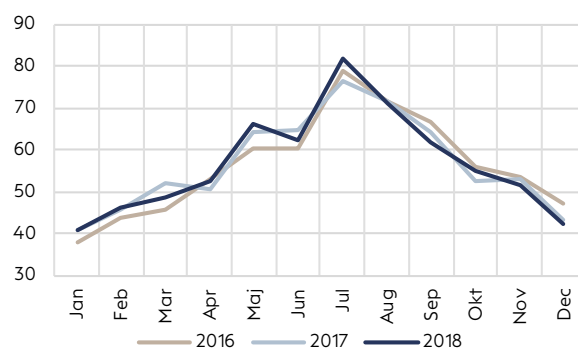
Under vår- och höstmånaderna visar kommunen svagare nyckeltal på grund av låg efterfrågan i privatsegmentet. Under denna period av lågsäsong bidrar den lediga kapaciteten till att prisnivån hålls nere. Över hela den studerade perioden noteras lägst RevPAR i januari och februari, vilka generellt är svaga månader för hotellmarknaden i stort.

BELÄGGNINGSGRAD (%), HÖGANÄS KOMMUN



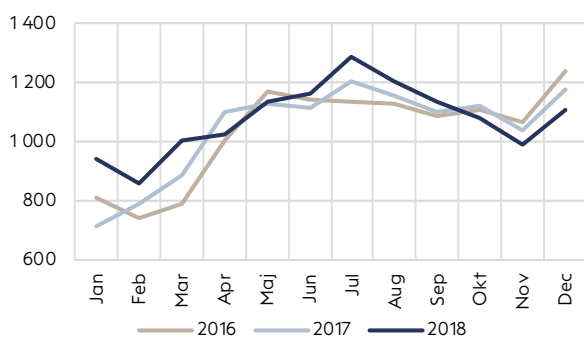
KÄLLA: SCB/TILLVÄXTVERKET

BELÄGGNINGSGRAD (%), FAMILJEN HELSINGBORG



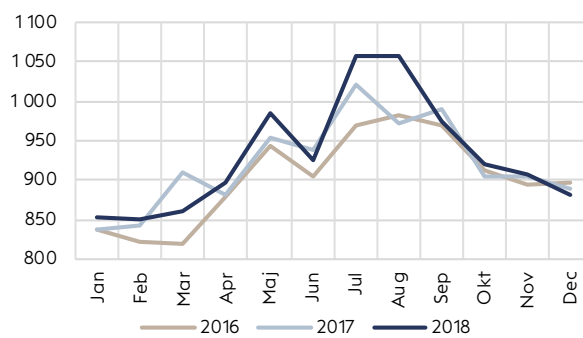
KÄLLA: SCB/TILLVÄXTVERKET

SNITTPRIS (SEK), HÖGANÄS KOMMUN



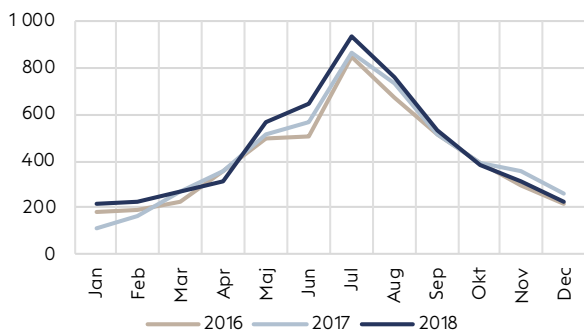
KÄLLA: SCB/TILLVÄXTVERKET

SNITTPRIS (SEK), FAMILJEN HELSINGBORG



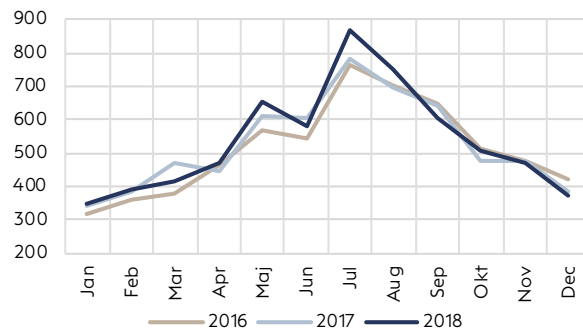
KÄLLA: SCB/TILLVÄXTVERKET

REVPAR (SEK), HÖGANÄS KOMMUN



KÄLLA: SCB/TILLVÄXTVERKET

REVPAR (SEK), FAMILJEN HELSINGBORG



KÄLLA: SCB/TILLVÄXTVERKET

## BELÄGGNINGSGRAD, HÖGANÄS KOMMUN (%)

	-09	-10	-11	-12	-13	-14	-15	-16	-17	-18	-19	Medel'
Januari	19,2	16,1	16,5	22,4	18,1	16,3	18,7	22,6	16,0	23,4	23,1	18,9
Februari	26,6	22,3	18,9	21,6	19,0	20,2	22,4	25,6	20,6	25,7	18,9	22,3
Mars	25,3	26,6	22,9	26,9	29,4	25,9	26,1	28,7	30,3	26,5	26,8	26,9
April	32,6	29,7	29,7	28,7	33,3	32,5	33,6	35,3	32,6	31,0	34,2	31,9
Maj	46,8	41,9	43,1	39,8	42,4	47,6	49,8	42,2	45,8	49,6	-	44,9
Juni	45,2	42,8	45,9	36,8	38,4	41,6	47,9	44,4	50,6	55,2	-	44,9
Juli	68,8	70,5	65,5	54,4	59,7	65,8	73,5	74,5	71,4	72,9	-	67,7
Augusti	54,8	56,1	55,9	50,2	46,6	51,9	59,8	59,9	63,0	62,8	-	56,1
September	49,6	45,8	44,4	40,7	42,7	42,6	48,2	47,2	46,9	46,8	-	45,5
Oktober	35,9	34,8	33,9	33,3	31,4	26,6	36,5	35,3	35,3	35,9	-	33,9
November	28,0	34,1	30,9	31,4	27,1	25,6	28,2	27,5	34,1	31,9	-	29,9
December	14,2	17,5	19,1	16,7	14,4	21,1	21,3	17,1	21,9	20,6	-	18,4
Årsmedel	39,3	38,5	37,7	35,1	35,1	36,5	40,9	40,2	41,2	41,6	-	40,1

\*MEDELVÄRDET AVSER PERIODEN 2009-2018.

KÄLLA: SCB/TILLVÄXTVERKET

## SNITTPRIS, HÖGANÄS KOMMUN (SEK)

	-09	-10	-11	-12	-13	-14	-15	-16	-17	-18	-19	Medel'
Januari	974	965	1 082	820	798	839	952	811	713	943	798	890
Februari	964	940	1 032	823	858	836	882	740	791	863	913	873
Mars	1 095	1 032	1 011	958	772	927	954	791	887	1 005	896	943
April	1 033	997	1 050	948	1 025	915	888	1 007	1 102	1 024	1 168	999
Maj	1 037	999	1 097	1 102	1 138	1 059	1 108	1 172	1 128	1 136	-	1 098
Juni	1 092	973	1 027	1 130	1 142	1 034	1 096	1 141	1 114	1 164	-	1 091
Juli	948	977	1 012	1 058	1 004	1 016	1 059	1 137	1 208	1 286	-	1 071
Augusti	1 079	1 035	1 074	1 106	1 107	1 026	1 078	1 128	1 160	1 204	-	1 100
September	1 064	1 063	1 071	1 113	1 078	1 085	1 056	1 091	1 104	1 138	-	1 086
Oktober	874	1 077	1 097	902	916	1 002	959	1 112	1 123	1 080	-	1 014
November	1 171	1 007	985	856	797	979	833	1 067	1 043	989	-	973
December	1 084	930	1 102	914	938	997	961	1 244	1 176	1 110	-	1 046
Årsmedel	1 030	1 007	1 051	1 019	1 007	1 003	1 023	1 077	1 100	1 128	-	1 045

\*MEDELVÄRDET AVSER PERIODEN 2009-2018.

KÄLLA: SCB/TILLVÄXTVERKET

## REVPAR, HÖGANÄS KOMMUN (SEK)

	-09	-10	-11	-12	-13	-14	-15	-16	-17	-18	-19	Medel'
Januari	187	155	178	184	144	137	178	184	114	221	184	168
Februari	257	210	195	178	163	169	198	189	163	222	173	194
Mars	277	274	231	257	227	240	249	227	269	267	240	252
April	337	296	312	272	342	297	299	356	359	317	399	319
Maj	485	419	472	439	482	504	552	495	516	564	-	493
Juni	494	416	472	415	438	430	525	507	563	642	-	490
Juli	653	689	663	576	600	669	778	847	862	938	-	727
Augusti	591	580	600	555	516	532	645	676	731	756	-	618
September	528	487	476	453	461	462	509	515	518	532	-	494
Oktober	314	375	372	300	288	266	350	392	396	387	-	344
November	328	344	304	269	216	250	235	293	356	315	-	291
December	154	163	210	153	135	211	204	213	258	228	-	193
Årsmedel	405	388	396	357	354	366	419	433	453	470	-	404

\*MEDELVÄRDET AVSER PERIODEN 2009-2018.

KÄLLA: SCB/TILLVÄXTVERKET

## BELÄGGNINGSGRAD, FAMILJEN HELSINGBORG (%)

	-09	-10	-11	-12	-13	-14	-15	-16	-17	-18	-19	Medel'
Januari	32,1	31,6	37,5	36,2	38,8	35,8	41,6	37,9	40,9	40,7	39,0	37,3
Februari	37,9	36,3	40,8	41,0	39,9	40,5	49,2	43,9	45,8	45,9	44,9	42,1
Mars	43,1	39,9	45,2	48,8	40,1	48,0	51,9	45,8	51,9	48,6	45,2	46,3
April	43,2	46,0	44,9	45,8	48,8	46,3	53,0	53,0	50,7	52,6	48,4	48,4
Maj	53,3	55,2	57,6	55,2	55,4	59,3	62,7	60,5	64,3	66,1	-	59,0
Juni	52,7	52,9	51,0	52,0	52,2	53,4	62,2	60,1	64,7	62,4	-	56,4
Juli	67,1	67,9	66,8	66,7	70,4	71,6	74,6	79,1	76,6	82,0	-	72,3
Augusti	53,7	59,1	60,2	62,4	60,8	60,4	67,4	71,6	71,7	71,0	-	63,8
September	51,9	53,9	54,4	57,0	56,2	56,8	64,4	66,7	64,4	61,9	-	58,8
Oktober	44,9	50,0	47,0	50,0	49,2	51,3	51,9	56,0	52,6	54,8	-	50,8
November	43,5	48,3	46,9	52,2	51,0	49,9	49,2	53,5	52,8	51,7	-	49,9
December	38,1	35,5	34,1	38,6	40,0	42,8	40,8	47,2	43,1	42,0	-	40,2
Årsmedel	47,4	48,7	49,5	51,0	50,8	51,8	56,1	56,8	57,2	57,3	-	55,8

\*MEDELVÄRDET AVSER PERIODEN 2009-2018.

KÄLLA: SCB/TILLVÄXTVERKET

## SNITTPRIS, FAMILJEN HELSINGBORG (SEK)

	-09	-10	-11	-12	-13	-14	-15	-16	-17	-18	-19	Medel'
Januari	810	795	827	828	862	849	881	837	836	852	864	838
Februari	812	816	840	850	849	838	849	822	843	850	861	837
Mars	816	825	852	851	873	869	883	820	909	859	879	856
April	844	817	910	862	909	869	878	878	882	897	912	875
Maj	893	881	926	918	923	931	956	943	954	985	-	931
Juni	851	829	863	843	870	916	930	903	938	925	-	887
Juli	801	832	869	867	876	927	958	969	1 021	1 057	-	918
Augusti	842	865	904	910	916	944	927	982	973	1 058	-	932
September	889	901	934	934	943	971	958	969	991	974	-	946
Oktober	846	840	973	908	869	897	874	913	906	919	-	895
November	844	846	962	907	886	897	893	893	905	908	-	894
December	859	839	874	887	858	916	869	896	890	881	-	877
Årsmedel	843	845	898	884	890	908	912	914	933	948	-	898

\*MEDELVÄRDET AVSER PERIODEN 2009-2018.

KÄLLA: SCB/TILLVÄXTVERKET

## REVPAR, FAMILJEN HELSINGBORG (SEK)

	-09	-10	-11	-12	-13	-14	-15	-16	-17	-18	-19	Medel'
Januari	260	251	310	300	334	304	366	317	342	346	337	313
Februari	307	296	343	348	339	340	417	361	386	391	387	353
Mars	351	329	385	415	350	417	458	375	472	418	398	397
April	364	376	409	395	443	402	466	466	447	472	441	424
Maj	476	486	534	507	512	552	599	570	613	651	-	550
Juni	448	439	440	438	454	489	578	543	607	577	-	501
Juli	538	565	581	578	617	664	715	766	782	866	-	667
Augusti	452	511	545	568	558	570	624	703	697	751	-	598
September	462	485	508	532	530	552	617	646	638	603	-	557
Oktober	380	420	457	454	427	460	454	511	477	504	-	454
November	367	409	451	473	452	447	439	478	477	469	-	446
December	327	298	298	342	343	392	355	423	384	370	-	353
Årsmedel	400	411	444	450	452	471	512	519	534	543	-	474

\*MEDELVÄRDET AVSER PERIODEN 2009-2018.

KÄLLA: SCB/TILLVÄXTVERKET

# 6. PROGNOS

## INTRODUKTION

Möjligheten att prognostisera snittpris och beläggning för en hotellmarknad är avgörande för att kunna göra en uppskattning av marknadens framtida prestation. Annordias prognosmetodik består av två steg. Inledningsvis prognostiseras rumsutbudet på hotellmarknaden baserat på information och antaganden om framtida utbudsförändringar. Därefter prognostiseras efterfrågan i form av antal sålda rum och snittpris. Dessa prognoser är baserade på historiska uppgifter samt information som samlats in i avsnitt fyra i denna rapport.

## HÖGANÄS KOMMUN

### DISPONIBLA RUM

Enligt Annordias kännedom finns det en utbudsförändring på marknaden som förväntas ske under prognosperioden. Sammantaget förväntas rumsutbudet att öka med cirka 20 procent eller i genomsnitt 1,8 procent per år under den kommande tioårsperioden. Örestrands hotell och fastigheten som rörelsen bedrevs på förvärvades under slutet av 2018 av kommunen. Verksamheten avvecklades i samband med förvärvet och nedläggningen påverkar därför rumsutbudet år 2019 med en minskning av disponibla rum om 9,1 procent.

År 2020 förväntas före detta Hotell Brunnby Gård att öppna under namnet Villa Brunnby. Den gamla anläggningen lades ned år 2015 och har sedan dess bland annat använts som en tillfällig flyktingbostad. Den nya anläggningen Villa Brunnby byggs om till spa- och konferensanläggning och ökar även hotellets rumskapacitet från 44 till 60 rum. På grund av marknadens ringa omfattning innebär etableringen att antalet disponibla rum i Höganäs ökar med över 30 procent under år 2020.

### FRAMTIDA UTBUDSFÖRÄNDRINGAR, HÖGANÄS KOMMUN

Hotellprojekt	Typ	Tidpunkt <sup>1</sup>	Rum
Villa Brunnby	Etablering	2020-01-01	60
Summa			60

<sup>1</sup>AVSER FÖRVÄNTAD ÖPPNING.

KÄLLA: ANNORDIA

### PROGNOS AV HOTELLMARKNADENS TILLVÄXT, 2019-2028 (%)

År	Disponibla rum	Belagda rum	Snittpris
2019	-9,1	-4,0	+1,0
2020	+31,8	+19,8	+3,0
2021	-0,1	+2,4	+1,8
2022	+0,0	+2,4	+1,5
2023	+0,0	+0,4	+1,0
2024	+0,0	+0,4	+1,0
2025	+0,0	+0,4	+1,0
2026	+0,0	+0,4	+1,0
2027	+0,0	+0,4	+1,0
2028	+0,0	+0,4	+1,0
2009-2018 <sup>1</sup>	-1,1	-0,5	+1,0
2018-2028 <sup>1</sup>	+1,8	+2,1	+1,3

<sup>1</sup>AVSER GENOMSNITTLIG ÅRLIG TILLVÄXT  
KÄLLA: SCB/TILLVÄXTVERKET/ANNORDIA



ÖRESTRAND HOTELL OCH CAMPING

FOTO: CAMPING.SE

### BELAGDA RUM

Under perioden 2018–2028 prognostiseras antalet sålda rum att öka med i genomsnitt 2,1 procent per år. Det kan jämföras med den historiska tillväxten om i genomsnitt -0,5 procent per år. Den negativa tillväxten har skett i samband med negativa utbudsförändringar. Under senare år när nettotillskottet av disponibla rum varit positivt eller oförändrat har antal belagda rum däremot ökat. Trenden bedöms fortsätta under kommande tioårsperiod, delvis tack vare privatmarknadens förväntat fortsatta tillväxt men främst tack vare enskilda hotell i kommunen som bedöms ha förutsättningarna för att på sikt förbättra kommunens sammanvägda nyckeltal.

Det finns inga stora stadsutvecklings- eller infrastrukturprojekt som bedöms ha någon tydlig effekt på hotellmarknaden. Etableringen av konferens- och mässlokaler Blå Hallen har potential att öka kommunens attraktivitet gentemot företagsmarknaden inom Familjen Helsingborg och stora delar av Skåne, vilket vidare stärker kommunens framtida utsikter.

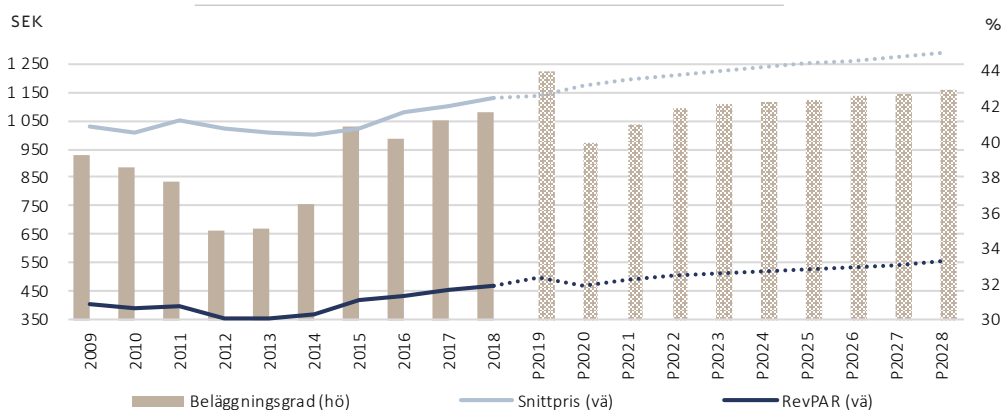
Under senare hälften av 2010-talet har en god konjunktur varit en starkt bidragande orsak till

ökande efterfrågan inom kommunen. Tillväxten förväntas framgent att försvagas något med hänsyn till en konjunkturavmattning som främst tenderar att påverka företagsmarknaden negativt, därför antas en försiktig organisk tillväxt av sålda rum om 0,4 procent per år. Sammantaget prognostiseras ökningen av sålda rum att fortsätta med knappt två procent per år i genomsnitt genom etableringen av Villa Brunnby. Därmed beräknas marknaden uppnå en beläggningsgrad om cirka 43 procent år 2028. Noterbart är att marknadens ringa omfattning innebär att nyckeltalen utsätts för stora periodvisa fluktuationer.

### SNITTPRIS

Under den föregående tioårsperioden har snittprisutvecklingen skett till en genomsnittlig tillväxt om en procent per år. En något högre tillväxt förväntas framöver på grund av ökad andel av kapacitet i det högre prissegmentet i samband med att spaanläggningen Villa Brunnby öppnar år 2020. Snittpriset förväntas därför att öka med i genomsnitt 1,3 procent per år fram till år 2028 och därmed uppnå cirka 1 290 kronor år.

PROGNOS AV HOTELLMARKNADENS TILLVÄXT, 2019–2028



	-19	-20	-21	-22	-23	-24	-25	-26	-27	-28
Beläggingsgrad, %	44,0	40,0	41,0	41,9	42,1	42,2	42,4	42,6	42,7	42,9
Snittpris, SEK	1139	1173	1194	1212	1224	1236	1249	1261	1274	1286
RevPAR, SEK	501	469	489	508	515	522	529	537	544	552

KÄLLA: ANNORDIA

# 7.

## SLUTSATS

### SWOT-ANALYS

#### STYRKOR

- Goda vägburna kommunikationer och stort upptagningsområde där många människor nås inom kort restid.
- Det finns gott om parkeringsplatser på området, vilket är positivt då många resenärer väntas ankomma med bil.
- På grund av skydd av kulturmiljö finns det ett begränsat utrymme för att utöka befintlig rumskapacitet.
- Stark privatmarknad vilket väntas stå för merparten av efterfrågan kommande år.
- Vacker miljö nära havet som lockar många besökare årligen.
- Kommunen har ett bra företagsklimat enligt Svenskt Näringsliv, vilket kan attrahera nya bolag att etablera sig i kommunen.
- Ökad attraktivitet och aktivitet i hamnen genom upprustningen innebär att området har potential att bli en besöksdrivare.
- Ett hotell i området kan bli ett nytt landmärke i kommunen och dra till sig uppmärksamhet.
- Det utvecklas en ny kongressanläggning i Helsingborg, vilket kan ge positiva överspillseffekter till hotellmarknaden i Höganäs.
- Framtida etablering av pendeltågtrafik mellan Höganäs och Helsingborg skulle skapa förutsättningar för ökad mobilitet till och från kommunen.

#### SVAGHETER

- Kommunen saknar tågförbindelser vilket begränsar rörligheten för ankommande gäster.
- Efterfrågan på hotell är begränsad till delar av året.
- Kommunen har ett litet näringsliv och därmed begränsat behov av logi från den inhemska företagsmarknaden.
- Näringslivet domineras av enmansföretag, vilka vanligtvis inte driver många hotellnätter.
- I det utmärkta området finns idag redan ett hotell i ett bättre läge.

#### MÖJLIGHETER

- Etableringen av event- och utställningshallen Blå Hallen bidrar till ökad aktivitet och möjliggör för större arrangemang inom kommunen, vilket på sikt även kan bidra till ökad efterfrågan på logi.
- Ett nytt spa och konferenshotell med cirka 60 rum öppnar i kommunen våren 2020 vilket innebär att konkurrensen mellan kommunens anläggningar ökar.
- Om flera hotellprojekt och därmed flera rum adderas på Höganäs hotellmarknad finns det risk för överetablering.
- Höganäs närhet till andra semesterorter med starka varumärken innebär att det finns en risk för konkurrens mellan hotell i dessa orter.
- Korta avstånd till större och mer väletablerade kommuner innebär viss risk för att besökare reser endast över dagen utan övernattnings

#### HOT

## SLUTSATS

Vid studie av de historiska nyckeltalen kan det konstateras att efterfrågan följer utbudsförändringarna, vilket tyder på att hotellen i kommunen har en förmåga att locka till sig externa gäster. Det kan hänföras till kommunens fördelaktiga läge med hänsyn till det stora upptagningsområdet som kommunen besitter i nordvästra Skåne, samt att kommunen har ett starkt varumärke som besöksdestination. Den aktuella platsen som utreds är vackert belägen intill vatten, vilket ses som en styrka i sammanhanget. Förutsättningarna för en hotelletablering generellt bedöms därför som gynnsamma.

Baserat på studien bedömer dock Annordia att det inte finns ett tillräckligt stort marknads-mässigt utrymme för etablering av ett större hotell med minst 100-rum och som inte är en reseanledning i sig själv. Denna slutsats baseras delvis på att efterfrågan från näringslivet i dagsläget är begränsat, samt att efterfrågan från privatsegmentet är svagt under stora delar av året, vilket innebär att kundunderlaget är för litet för en etablering av denna omfattning. Ett urval av kommunens största arbetsgivare uttrycker att det periodvis finns svårigheter i att hitta lediga rum, men något kontinuerligt behov i tillräcklig omfattning att motivera nya etableringar saknas. Den efterfrågan som finns bedöms därför kunna tillfredsställas av befintlig kapacitet och på sikt även i den kapacitet som för närvarande är under utveckling. I dagsläget är aktiviteten och efterfrågan på Höganäs hotellmarknad hög under sommarmånaderna, driven av inhemska fritidsresenärer. Under vinterhalvåret är dock antalet besöksdrivare för fritidsresenärer få, och därmed även efterfrågan låg. Det innebär att privatsegmentet inte heller utgör ett tillräckligt

starkt underlag för att motivera en hotelletablering av denna omfattning på marknaden.

Annordia bedömer ändå att det bör finnas en möjlighet att etablera ett mindre hotell under förutsättning att hotellet kan erbjuda en tillräckligt attraktiv produkt som lockar till sig gäster utanför den egna marknaden. Därtill rekommenderas att en eventuell hotelletablering sker i samband med andra utvecklingsprojekt inom besöksnäringen som bidrar till att öka attraktiviteten i hamnområdet.