

**PM 2005 RIII (Dnr 302-2920/2005)**

## **Hotellsituationen i Stockholm. Lägesrapport 2005**

**Redovisning av rapport från marknämnden**

Borgarrådsberedningen föreslår kommunstyrelsen besluta följande

1. Hotellgruppens lägesrapport godkänns utan att ställning tas till enskilda förslag till hotelletableringar.
2. Hotellgruppen ges fortsatt uppdrag och ska inom ramen för uppdraget återkomma med en ny lägesredovisning under år 2006.

**Föredragande borgarrådet Leif Rönngren** anför följande.

### *Bakgrund*

Kommunstyrelsen beslutade den 14 maj 1997 att tillsätta en genomförandegrupp för hotellfrågan. Den så kallade hotellgruppen består idag av representanter från markkontoret, stadsbyggnadskontoret, Stockholm Visitors Board AB samt Stockholms Näringslivskontor AB. Hotellgruppen har till uppgift att ange möjliga lägen för hotelletableringar samt göra en samlad redogörelse för alla existerande och planerade övernattningsmöjligheter runt om i staden.

I denna lägesredovisning – den fjärde sedan hotellgruppen bildades år 1997 – redogörs bl a för den hotellutbyggnad som skett i Stockholm under de senaste sex åren. Under den perioden har antalet hotellrum i staden ökat med netto drygt 2 700 eller ca 26%. Vid årsskiftet 2004/2005 fanns det ca 13 250 hotellrum i Stockholm och tillgången på rum totalt sett är relativt tillfredsställande.

Efterfrågan på hotellboende i Stockholm har sedan början av 90-talet ökat med i genomsnitt drygt 3% per år. Om efterfrågan fortsätter att öka i takt med den allmänna prisutvecklingen i landet (BNP), vilket den gjort under de senaste tjugo åren, bedöms ytterligare 1 100 – 1 600 hotellrum komma att behövas i Stockholm till år 2010. Efterfrågan kan komma att öka ytterligare till följd av en ökad mäss- och kongressverksamhet i Stockholm under åren 2006 – 2010.

Mot den bakgrunden föreslås, att kommunstyrelsen ger hotellgruppen fortsatt uppdrag att följa utvecklingen på hotellmarknaden samt att vid behov verka för fler hotelletableringar i Stockholm. Gruppen föreslås också få i uppdrag att återkomma med en förnyad lägesredovisning under år 2006.

### *Mina synpunkter*

Det är positivt att tillgången på hotellrum i Stockholm är tillfredsställande och att staden har kommit till rätta med tidigare bristsituation. Efterfrågan på hotellrum ökar stadigt med omkring 3 % per år, vilket har en positiv effekt på Stockholms stads totala ekonomi och tillväxt. Det är därför viktigt att tillgången på hotellrum ökar i motsvarande omfattning, särskilt då efterfrågan beräknas öka ytterligare till följd av en ökad mäss- och kongressverksamhet i Stockholm under åren 2006-2010. Jag anser att staden ska fort-

sätta arbete för att underlätta nyetableringar och stärka Stockholms position som en internationell kongresstad.

Villkoren för resor har förändrats under senare tid med det etablerade lågprisflyget samt ökad kryssningstrafik och fler affärsresor. Att därför, som rapportern visar, öka inslaget av mångfald inom hotellutbudet är önskvärt.

Med hänvisning till detta förordar jag att kommunstyrelsen beslutar följande

1. Hotellgruppens lägesrapport godkänns utan att ställning tas till enskilda förslag till hotelletableringar.
2. Hotellgruppen ges fortsatt uppdrag och ska inom ramen för uppdraget återkomma med en ny lägesredovisning under år 2006.

Stockholm den 1 december 2005

LEIF RÖNNGREN

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

## ÄRENDET

I denna lägesredovisning – den fjärde sedan hotellgruppen bildades år 1997 – redogörs bl a för den hotellutbyggnad som skett i Stockholm under de senaste sex åren. Under den perioden har antalet hotellrum i staden ökat med netto drygt 2 700 eller ca 26 %. Vid årsskiftet 2004/2005 fanns det ca 13 250 hotellrum i Stockholm och tillgången på rum totalt sett är relativt tillfredsställande.

Efterfrågan på hotellboende i Stockholm har sedan början av 90-talet ökat med i genomsnitt drygt 3% per år. Om efterfrågan fortsätter att öka i takt med den allmänna prisutvecklingen i landet (BNP), vilket den gjort under de senaste tjugo åren, bedöms ytterligare 1 100 – 1 600 hotellrum komma att behövas i Stockholm till år 2010. Efterfrågan kan komma att öka ytterligare till följd av en ökad mäss- och kongressverksamhet i Stockholm under åren 2006 – 2010.

Mot den bakgrunden föreslås, att kommunstyrelsen ger hotellgruppen fortsatt uppdrag att följa utvecklingen på hotellmarknaden samt att vid behov verka för fler hotell-etableringar i Stockholm. Gruppen föreslås också få i uppdrag att återkomma med en förnyad lägesredovisning under år 2006.

**Marknämnden** beslutade den 23 juni 2005 att godkänna kontorets förslag till beslut enligt följande.

1. Marknämnden beslutar för egen del godkänna lägesredovisningen utan att därmed ta ställning till de enskilda förslagen till lägen för hotelletableringar.
2. Nämnden hemställer att kommunstyrelsen godkänner lägesredovisningen, ger hotellgruppen fortsatt uppdrag och inom ramen för detta uppdrag återkomma med en ny lägesredovisning under år 2006.

**Markkontorets** tjänsteutlåtande, daterat den 25 maj 2005, har i huvudsak följande lydelse.

### *Bakgrund*

Under våren 1997 tillsatte kommunstyrelsen en genomförandegrupp för hotellfrågan (hotellgruppen) med uppgift att bl a arbeta vidare med möjliga lägen för hotelletableringar samt att göra en samlad redogörelse för alla existerande och planerade övernattningsmöjligheter runt om i staden.

Hotellgruppen träffas regelbundet för avstämning av de hotellprojekt, som aktualiserats hos staden av olika intressenter (finansiärer, byggherrar och hotelloperatörer). Gruppens ambition är att så långt möjligt underlätta projektens planering och genomförande genom olika insatser när det gäller bl a mark- och planfrågorna. Inom gruppen behandlas också möjliga lägen för ytterligare hotelletableringar.

Inom ramen för sitt uppdrag har hotellgruppen engagerat Hans-Åke Petersson Konsult AB för att göra en utredning om utvecklingen på Stockholms hotellmarknad. Konsulten har redovisat sitt uppdrag i rapporten ”Stockholms hotellmarknad 2004”, vilken bifogas (bilaga).

#### *Förändringar i utbudet av hotellrum i Stockholm*

- Förändringar under perioden 1999 –2004

Under den aktuella perioden har antalet hotellrum i Stockholm ökat med netto 2 767 eller 26 %, enligt följande.

ANTALET HOTELLRUM 1 JANUARI 1999	10 488
FÖRÄNDRINGAR T O M 2004	
- Antal hotellrum som avvecklats	-200
- Antal rum i nyttillkomna hotell	2 413
- Antal rum som tillkommit vid befintliga hotell, netto	554
Nettoökning	2 767
ANTALET HOTELLRUM 31 DEC 2004	13 255

Bland de 200 hotellrum, som avvecklats under perioden, ingick 92 rum vid det nu nedlagda Hotell Stockholm vid Norrmalmstorg. Resterande 108 rum fanns inom sju mindre hotell med relativt låg standard.

Under perioden har vidare tillkommit 17 hotell med tillsammans 2 413 rum. Fem av dessa har traditionella hotellkoncept medan åtta betecknas som ”rum och frukost”-hotell. De resterande fyra utgörs av lägenhetshotell.

För de större rumstillskotten svarar följande hotell.

Hotell:	Antal rum:	Andel av periodens rumstillskott:
Nordic Hotel	542	22 %
Scandic Hotel Alvik	325	13 %
Clarion Hotel Stockholm	532	22 %

Netto 554 rum har tillkommit vid befintliga hotell, främst genom att andra ytor konverterats till hotellrum. Totalt ett 60-tal hotell har under perioden ökat eller minskat sina rumsantal.

I Stockholms kommun finns idag totalt 115 hotell, varav 86 är lokaliserade till innerstaden.

- Hotell som öppnats under 2005

Den 18 april 2005 öppnade Hotell Karlaplan vid Skeppargatan 82 på Östermalm. Hotellet har 85 rum och drivs av Vi Invest.

- Pågående utbyggnad av hotell

I dagsläget pågår uppförande av ett nytt hotell i Stockholm. Hotellet – som byggs integrerat med Stockholmsmässan och kommer att få 250 rum - skall drivas av Rica Hotels och beräknas, enligt senast erhållna uppgift, öppna i maj 2006. Vidare skall nämnas, att Scandic Anglais (f n 212 rum) vid Stureplan nu är stängt för en genomgripande ombyggnad och att hotellet i samband därmed kommer att utökas med ca 20 rum. Ombyggnaden beräknas vara klar i slutet av 2006.

- Hotell som befinner sig på planeringsstadiet

Under de närmsta åren kan ytterligare hotell tillkomma. I dagsläget finns förslag från olika intressenter om uppförande av nio nya eller tillbyggda hotell i Stockholm. Hotellprojekten, vilka befinner sig på olika stadier i planeringsprocessen, redovisas i tabellen nedan. Det bör betonas, att tabellen endast utgör en sammanställning av hotellprojekt, som är kända av och föremål för diskussion inom hotellgruppen. Det är inte avsikten, att berörda nämnder, styrelser och kommunstyrelsen skall ta ställning till de enskilda projekten genom denna redovisning.

Hotellprojekt:	Beräknad driftstart:		
	2006	2007	2008 -
Postterminalen Klara			600
Norra Bantorget		500	
Skalmejblåsaren, Hagagatan		90	
Marmorhallarna, Birger Jarlsgatan 18		190	
Lindhagensplan			250
Hotell Kristineberg			335
Kv Fredsfors, Mariehäll	50		
Grand Hotel (utökning)	80		
Kista, Memory Hotel (utökning)		150	
S:a rum	130	930	1 185
Totalt under perioden			2 245

Efterfrågan på hotellrum

Av den bilagda konsultrapporten framgår bl a hur beläggningen vid hotellen i Stockholm utvecklats sedan 1993.

År	Antal sålda rum	Antal sålda rum i förh. till antal tillgängliga rum (%)
1993	2 002 400	58,3
1994	2 211 300	63,2
1995	2 384 800	67,4
1996	2 484 600	66,7
1997	2 534 500	67,6
1998	2 732 700	72,4
1999	2 761 854	72,1
2000	2 868 131	73,6
2001	2 887 000	69,0
2002	2 754 000	65,9
2003	2 806 000	61,1
2004	2 999 000	63,4

2004 års försäljning av hotellrum i Stockholm var den mest omfattande någonsin. Som framgår av tabellen ovan noterades en ökning av antalet sålda rum med 193 000 eller 6,9% jämfört med år 2003. Större delen av ökningen kan hänföras till affärsresenärer på vardagar.

Även 2005 har startat bra. Under såväl januari som februari noterades en ökad försäljning jämfört med 2004.

## Utbuds-/efterfrågeanalys

Efterfrågan på hotellboende i Stockholm har sedan början av 90-talet ökat med i genomsnitt drygt 3% per år. Konsultens genomgång av utvecklingen på hotellmarknaden i Stockholm visar också att det finns ett klart samband mellan efterfrågan på hotellboende och tillväxten i samhället (BNP). Med utgångspunkt från detta samband, vissa antaganden om kommande årlig tillväxt, målgrupper, m m har en beräkning gjorts av behovet av hotellrumskapacitet i Stockholm.

- Enligt konsultens bedömning – vilken delas av hotellgruppen – är idag tillgången på hotellrum i Stockholm totalt sett relativt tillfredsställande. Ett ökat inslag av mångfald inom hotellutbudet är dock önskvärt.
- För år 2010 pekar prognosen på ett behov av ytterligare ca 1 600 rum vid en antagen genomsnittlig, årlig ökning av BNP med 3 % (1 100 rum vid 2,5 % ökning). Efterfrågan kan komma att öka ytterligare till följd av en ökad mäss- och kongressverksamhet i Stockholm under åren 2006 – 2010.

## Förslag

Av redovisningen ovan framgår, att olika intressenter har väckt förslag om att under de närmsta åren genom såväl ny- som tillbyggnad av hotell tillföra Stockholmsmarknaden inemot 2 300 rum. Skulle alla dessa projekt förverkligas skulle det innebära att riskerna för en kommande hotellrumsbrist år 2010 undanröjts.

Erfarenheten visar dock, att vissa planerade hotellprojekt av olika anledningar ej realiseras. Hotellgruppen gör därför bedömningen, att Stockholms stad även fortsättningsvis bör följa hotellmarknadens utveckling och vid behov vidta åtgärder för att stimulera ytterligare hotelletableringar i lämpliga lägen. I annat fall kan en brist på hotellkapacitet uppstå mot slutet av detta årtionde, vilket riskerar att utgöra ett hinder för Stockholms fortsatta tillväxt.

## REMISSER

Ärendet har för synpunkter remitterats till stadsledningskontoret.

**Stadsledningskontorets** tjänsteutlåtande, daterat den 5 september 2005, har i huvudsak följande lydelse.

### *Stadsledningskontorets synpunkter*

Stadsledningskontoret ser positivt på att staden genom hotellgruppen bevakar hotellsituationen i Stockholm och vid behov initierar åtgärder för att möta efterfrågan på olika typer av hotellrum. Kontoret anser därmed att hotellgruppens uppdrag bör förnyas och att gruppen bör återkomma under 2006 med en ny lägesrapport.