



Handläggare: Lennart Gustafsson
Staben
Tel: 508 264 53
lennart.gustafsson@gfk.stockholm.se

2003-12-30

Dnr 00-511-1029

Till
Näringslivsnämnden
Stadsbyggnadsnämnden
Styrelsen för Stockholm Visitors Board
AB
Gatu- och fastighetsnämnden

Hotellsituationen i Stockholm. Lägesrapport

FÖRSLAG TILL BESLUT

Näringslivsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, gatu- och fastighetsnämnden och styrelsen för Stockholm Visitors Board AB beslutar

1. att för egen del godkänna denna lägesredovisning utan att därmed ta ställning till de enskilda förslagen till lägen för hotelletableringar samt
2. att hemställa att kommunstyrelsen godkänner lägesredovisningen, ger hotellgruppen fortsatt uppdrag och inom ramen för detta uppdrag återkommer med en ny lägesredovisning under år 2004.

Jörgen Kleist
näringslivsdirektör

Ingela Lindh
stadsbyggnadsdirektör

Anders Nordstrand
vd

Olle Zetterberg
gatu- och fastighetsdirektör

SAMMANFATTNING

I denna lägesredovisning – den tredje sedan hotellgruppen bildades år 1997 – redogörs bl a för den hotellutbyggnad som skett i Stockholm under de senaste fem åren. Under den perioden har antalet hotellrum i staden ökat med netto drygt 2 500 eller ca 24 %. I dagsläget finns det ca 13 000 hotellrum i Stockholm och tillgången på hotellrum totalt sett är relativt tillfredsställande även om hotellutbudet inte fullt ut motsvarar gästernas önskemål om ”rimlig närhet”.

Efterfrågan på hotellboende i Stockholm har sedan slutet av 80-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 2008.

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 i slutet av år 2004.

UTLÅTANDE

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 den beräknade rumssituationen år 2003 respektive 2008 vid hotellen i Stockholms kommun. Konsulten har redovisat sitt uppdrag i rapporten ”RB/S 2003, Rumsbalans Stockholm”, vilken bifogas (bilaga).

Förändringar i utbudet av hotellrum i Stockholm

- *Förändringar under perioden 31 december 1998 – 31 augusti 2003*
Av rapporten framgår bl a att antalet hotellrum i Stockholm under den aktuella perioden ökat med netto 2 520 eller 24 %, enligt följande.

ANTALET HOTELLRUM 31 DEC 1998	10 488
FÖRÄNDRINGAR T O M AUG 2003	
- Antal hotellrum som avvecklats	-200
- Antal rum i nytillkomna hotell	2 381
- Antal rum som tillkommit vid befintliga hotell, netto	339
Nettoökning	2 520
ANTALET HOTELLRUM 31 AUG 2003	13 008

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 16 hotell med tillsammans 2 381 rum. Fyra av dessa har traditionella hotellkoncept medan åtta betecknas som "rum och frukost"-hotell. De resterande fyra utgörs av lägenhetshotell¹.

För de större rumstillskotten svarar följande hotell.

Hotell:	Antal rum:	Andel av periodens rumstillskott:
Nordic Hotel	542	14 %
Scandic Hotel Alvik	325	14 %
Clarion Hotel Stockholm	532	22 %

Netto 339 rum har tillkommit vid befintliga hotell, främst genom att andra ytor konverterats till hotellrum. Totalt 58 hotell har under perioden ökat eller minskat sina rumsantal.

- Pågående utbyggnad av hotell

I dagsläget pågår ej uppförande av något nytt hotell i Stockholm.

- 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 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 och kommunstyrelsen skall ta ställning till de enskilda projekten genom denna redovisning.

Hotellprojekt:	Beräknad driftstart:		
	2005	2006	2007 -
Postterminalen Klara			600
Norra Bantorget		350	
Skalmejblåsaren, Hagagatan*	90		
Krejaren 2, Östermalmstorg		180	
Lindhagensplan**			250
Hotell Kristineberg**		335	
Slussen		90	
Kista, Memory Hotel*		150	
Älvsjö, Stockholmsmässan		260	
S:a rum	90	1 365	850
Totalt under perioden			2 305

* avser antal rum som tillkommer genom utbyggnad

¹ En särskild studie om lägenhetshotell i Stockholm redovisas i bilagans kap 8.

** ytterligare rum beräknas tillkomma i lägenhetshotell

Efterfrågan på hotellrum

Av rapporten framgår vidare hur beläggningen vid hotellen i Stockholm utvecklats under en längre tidsperiod.

År	Antal sålda rum	Antal sålda rum i förh. till antal tillgängliga rum (%)
1989	1 990 800	64,6
1990	2 026 200	63,0
1991	1 762 000	52,3
1992	1 703 600	51,5
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

Utbeds-/efterfrågeanalys

Konsulten har inom ramen för sitt uppdrag gjort en genomgång av utvecklingen under ca en 20-årsperiod (1980 t o m 1998) som visar, 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 och om rimliga krav på tillgång till hotell, har en beräkning gjorts av behovet av hotellrumskapacitet i Stockholm år 2003 och 2008.

- ✍ Enligt konsultens bedömningen – vilken delas av hotellgruppen – är nu tillgången på hotellrum i Stockholm totalt sett relativt tillfredsställande. Detta innebär dock inte, att hotellutbudet fullt ut motsvarar gästernas önskemål om ”rimlig närhet”.
- ✍ För år 2008 visar konsultens prognos 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).

Förslag

Av redovisningen ovan framgår, att olika intressenter har väckt förslag om att under de närmsta åren uppföra nio nya hotell - med tillsammans ca 2 300 rum – i Stockholm. Skulle alla dessa projekt förverkligas skulle det innebära att riskerna för en kommande hotellrumsbrist år 2008 undanröjts.

Erfarenheten visar dock, att vissa planerade hotellprojekt av olika anledningar ej realiserats. 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.

SLUT