

Utlåtande 2004:67 RIII (Dnr 305-670/2004)

Lägesrapport om hotellsituationen i Stockholm

Redovisning av uppdrag från gatu- och fastighetsnämnden

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Lägesredovisningen läggs till handlingarna utan att därmed ta ställning till de enskilda förslagen till lägen för hotelletableringar.
2. Hotellgruppen ges fortsatt uppdrag samt att inom ramen för detta uppdrag återkomma med en ny lägesredovisning under år 2004.

Föredragande borgarrådet Jan Valeskog anför följande.

Ärendet

I lägesredovisningen 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 tillväxten 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 (bestående av representanter från gatu- och fastighetskontoret, stadsbyggnadskontoret, Stockholm Visitors Board och näringslivskontoret) 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.

Ärendet är framtaget gemensamt av gatu- och fastighetsnämnden och har även behandlats och godkänts i stadsbyggnadsnämnden, Stockholms Näringslivskontor AB och Stockholm Visitors Board AB.

Mina synpunkter

Det är glädjande att rapporten nu tyder på att det inte längre råder brist på hotellrum i Stockholm. Relativt många nya hotell har etablerats i staden under de senaste åren och ytterligare finns det planer för. Jag anser att det är bra att Stockholms stad, genom hotellgruppen, tar initiativet för att skapa fler hotell. Detta även för att öka konkurrensen i hotellbranschen i Stockholm.

För att Stockholm även i framtiden ska vara ett attraktivt res- och semestermål är tillgången på hotellrum en av de grundläggande förutsättningarna. För tillfället finns det, enligt rapporten, tillräcklig tillgång på rum men det är av största vikt att kontinuerligt följa utvecklingen. Staden ska fortsätta arbeta för att underlätta nyetableringar och stärka Stockholms position som en internationell kongresstad.

Jag delar rapportens slutsats att det inte bara är antalet rum som avgör attraktiviteten. Om människor kommer för att besöka staden beror även på hur väl hotellbranschen och staden förmår tillmötesgå nya behov och önskemål. Det kan i framtiden handla om ökat lågprisboende, lägenhetshotell eller hotell med nischer eller teman.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarråden *Kristina Axén Olin* och *Sten Nordin* (båda m) enligt följande.

Tillgången på hotell är naturligtvis en förutsättning för att Stockholm skall kunna behålla och öka sin attraktivitet som besöksstad och turistmål. Mot den bakgrunden är det viktigt att hotellgruppen även fortsättningsvis bevakar utvecklingen och vid behov inriktar sina krafter på nyetableringar i staden. Det är också glädjande att det ambitiösa arbete som bedrevs under föregående mandatperiod nu resulterat i att hotellbristen i Stockholm har avvägrats.

För att staden skall öka sin attraktivitet som resmål krävs emellertid mer än enbart god tillgång på hotellrum, vilket också poängteras i rapporten. Det finns tyvärr anledning att konstatera hur flertalet politiska beslut den senaste tiden direkt motverkat satsningarna på att skapa en besöksvänlig huvudstad. Införandet av biltullarna, den

rigida parkeringspolitiken och parkeringsövervakningen utgör sammantaget ett problem för människor att ta sig till, och vistas i, Stockholm. Den hemmagjorda lågkonjunkturen som resulterat i högre arbetslöshet, lägre tillväxt och minskat nyföretagande bidrar inte heller till att öka stadens attraktivitet som besöksstad.

För att hotellkapaciteten skall kunna ökas successivt är det angeläget att det arbete som påbörjades under den förra mandatperioden kan fortgå. Aktuell statistik gällande byggande i Stockholm pekar dessvärre på att vi redan om några år kan stå inför likartade problem med bristande hotellkapacitet i huvudstaden. Staden måste kontinuerligt arbeta med att tillskapa fler hotell och konferensanläggningar i Stockholm. I det arbetet har den blivande konferensanläggningen vid centralen en stor betydelse.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Lägesredovisningen läggs till handlingarna utan att därmed ta ställning till de enskilda förslagen till lägen för hotelletableringar.
2. Hotellgruppen ges fortsatt uppdrag samt att inom ramen för detta uppdrag återkomma med en ny lägesredovisning under år 2004.

Stockholm den 12 maj 2004

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNIKA BILLSTRÖM

Jan Valeskog

Kerstin Tillkvist

Särskilt uttalande gjordes av *Kristina Axén Olin, Sten Nordin och Mikael Söderlund* (alla m) och *Lotta Edholm och Ann-Katrin Åslund* (båda fp) med hänvisning till det särskilda uttalandet av (m) i borgarrådsberedningen.

ÄRENDET

Gatu- och fastighetsnämnden godkände 27 januari 2004 för egen del lägesredovisningen utan att därmed ta ställning till de enskilda förslagen till lägen för hotelletableringar. Nämnden beslutade även att hemställa att kommunstyrelsen godkänner lägesredovisningen, ger hotellgruppen fortsatt uppdrag samt inom ramen för detta uppdrag återkommer med en ny lägesredovisning under år 2004.

Särskilt uttalande gjordes av *Per Bolund* (mp) enligt följande.

Lägesrapporten visar att hotellmarknaden för tillfället är mättad i Stockholm. Därför anser vi att kommande byggprojekt och markanvisningar oavkortat måste gå till att bygga bostäder snarare än ännu fler hotellrum.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 5 februari 2004 för egen del att godkänna lägesredovisningen utan att därmed ta ställning till de enskilda förslagen till lägen för hotelletableringar samt att hemställa att kommunstyrelsen godkänner lägesredovisningen, ger hotellgruppen fortsatt uppdrag och inom ramen för detta uppdrag återkommer med en ny lägesredovisning under år 2004.

Stockholms Näringslivskontor AB beslutade 16 mars 2004 att för egen del att godkänna lägesredovisningen utan att därmed ta ställning till de enskilda förslagen till lägen för hotelletableringar samt att hemställa att kommunstyrelsen godkänner lägesredovisningen, ger hotellgruppen fortsatt uppdrag och inom ramen för detta uppdrag återkommer med en ny lägesredovisning under år 2004.

Särskilt uttalande gjordes av *Mats Rudin m.fl.* (m), *Ragnar Persson* (fp) och *Johan Davidson* (kd) enligt följande.

Det är glädjande att Stockholms hotellsituation är i balans till följd av det ambitiösa arbete med att lösa den allvarliga rumsbristen som den dåvarande borgerliga majoriteten inledde för fem år sedan. Möjligheten till boende är en viktig förutsättning för besöksstaden Stockholm.

Om inte problemen ska återkomma måste den socialdemokratiska ledningen fortsätta det hittills framgångsrika arbetet med att möjliggöra fler hotellrum i Stockholm. Det sätt som dagens rödgröna majoritet hanterar den allvarliga bostadsbristen gör att vi är oroade över möjligheterna att öka antalet hotellrum i Stockholm de kommande åren.

Stockholm Visitors Board AB beslutade den 12 februari 2004 för egen del att godkänna lägesredovisningen utan att därmed ta ställning till de enskilda förslagen till lägen för hotelletableringar samt att hemställa att kommunstyrelsen godkänner lägesredovisningen, ger hotellgruppen fortsatt uppdrag och inom ramen för detta uppdrag återkommer med en ny lägesredovisning under år 2004.

Gatu- och fastighetskontorets, stadsbyggnadskontorets, näringslivskontorets och Stockholm Visitors Board AB:s gemensamma tjänsteutlåtande, daterat den 30 december 2003, 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 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 nytilkomna 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 lägenhetshotell. 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

** 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

Utbuds-/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

annat fall kan en brist på hotellkapacitet uppstå mot slutet av detta årtionde, vilket riskerar att utgöra ett hinder för Stockholms fortsatta tillväxt.