

HåP

Hans-Åke Petersson AB

RB/S 2006

Augusti 2006 HANS-ÅKE PETERSSON KONSULT AB

© HåP Konsult AB

**UTREDNING OM FRAMTIDA BEHOV AV
OCH TILLGÅNG PÅ HOTELLRUM
INOM STOCKHOLMS KOMMUN**

HåP

Hans-Åke Petersson AB

SAMMANFATTNING

Hans-Åke Petersson Konsult AB har för femte gången bedömt behov och utbud av hotellrum inom Stockholms kommun. Den här gången på fem års sikt, d.v.s. fram till och med år 2010.

- Vid utgången av 2008 kommer både behov av och tillgång på hotellrum att ligga på 14.700. Från dagens nivå måste 1.300 rum tillföras.
- Vid utgången av 2010 är motsvarande siffror 15.500 och ytterligare ca 800 nya rum.

Vi gör bedömningen, att planerad utbyggnad av nya hotell kommer att innebära att hotellbranschen i Stockholm kommer att vara i balans vid bägge tillfällena.

Som framgår av föreliggande rapport innebär det dock bara balans över en tämligen kort tidsperiod, några få år. För mycket stora arrangemang, som cardiologikongressen, finns inga möjligheter att erbjuda tillräckligt antal rum.

Stor uppmärksamhet bör ägnas åt hotellgästernas olika behov.

HåP

Hans-Åke Petersson AB

INNEHÅLL

Sammanfattning	2
Innehåll	3
Förutsättningar och syfte	4
Vem behöver siffrorna?	5
Resonemang kring tillgång och efterfrågan på hotellrum	7
Historik, statistik och erfarenheter	12
Prognos för 2008	17
Prognos för 2010	19
Marknadens behov av mångfald och hur det kan mötas	21
SHRs stjärnmärkning	22
Konceptet	31
Statistikbank	34
Metod och genomförande	48
Begrepp	50

HåP

Hans-Åke Petersson AB

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH SYFTE

På uppdrag av Markkontoret i Stockholm och med Lennart Gustafsson som kontaktperson har HåP Konsult AB under en följd av år genomfört utredningar i syfte att belysa tillgång och efterfrågan på hotellrum inom kommunen i olika tidsperspektiv och tillväxtförhållanden. Ansvarig hos konsultfirman har varit Hans-Åke Petersson.

Den första utredningen, RB/S* 2000, var klar i december 1999. Den följdes av en uppdatering i oktober året därpå. Nästkommande upplaga, RB/S 2001, kom i december 2001, följt av RB/S 2003 i november 2003. Denna i sin tur kompletterades med en specialstudie över den önskvärda inriktningen på nya hotell, kallas RB/S Mångfald och lämnad i oktober 2004.

Utredningarnas syfte har varit att ge beslutsunderlag och framförhållning för de som är satta att anpassa och förändra antalet hotellrum i huvudstaden så att alla berördas intressen i största möjliga utsträckning tillgodoses.

Målet är alltså att slå fast om kommunens tillgång på hotellrum är i balans med efterfrågan på fem till tio års sikt. Utfall enskilda år räcker inte som underlag. Ledtiderna för hotellbyggen är mycket långa.

Med undantag för den sistnämnda bygger alla utredningarna på samma metodik. Deras prognoser kan således jämföras med verkligt utfall. Påföljande utredningar har utgått från dessa utfall, korrigerade med färsk statistik från SCB med flera källor.

Som underlag för utredningarna har använts offentlig och egen statistik, samtal med olika läger inom området, tidningsartiklar, internationella jämförelser samt egen branschkunskap. (Om metoderna och konsulten se vidare sidorna 54 - 59.)

* RB/S står för först Rumsbrist/Stockholm, senare Rumsbalans och Rumsbehov.

HåP

Hans-Åke Petersson AB

VEM BEHÖVER SIFFRORNA?

Hotell är en del av infrastrukturen. Stockholm är resmålet för möten, kontakter med näringsliv, statsmakten, central förvaltning, organisationer, forskning och utbildning; för kongresser och konferenser; för evenemang och för allmän turism.

Likaväl som staden behöver goda kommunikationer med omvärlden för att utvecklas och fungera, behövs en rimlig kapacitet för tillfälligt boende.

För kommunen gäller det alltså att se till helheten för kommunens bästa och att söka vägar för att uppnå balans, både vad gäller det totala antalet rum, antalet rum inom olika nischer med olika målgrupper, och över lång och kort tid.

Även de direkt inblandade intressenterna i branschen – från finansiärer till fastighetsägare och operatörer till resebyråer, evenemangsarrangörer och individuella gäster – efterfrågar en balans, åtminstone inom sin egen nisch och mot sina egna behov. Ingen är intresserad av överkapacitet och därmed prisspress – men inte heller av underkapacitet som i sin förlängning innebär både onormal prissättning och att resandeströmmar hamnar utanför staden eller inte blir av alls.

Hotellgästen styr utvecklingen

Begreppet "balans" varierar alltså med vem man frågar och när. En internationell affärsman är föga imponerad om tillgången på vandrarhemsrum är god samtidigt som alla centrala fullservicehotell är fullbokade; och en barnfamilj som vill ha ett billigt boende i juli vill inte höra att sviterna på de femstjärniga hotellen står lediga.

Samma sak gäller operatörer och fastighetsägare: de vill ha fullt på sitt eget hotell med sådana gäster som betalar bästa pris. Vad som händer i andra änden av skalan är ointressant.

Alltså kan man läsa artiklar, statistik och – för all del – en rapport som den här med olika ögon. Vid våra kontakter med olika organisationer, företag och individer, vid våra studier av andra utredningar, artiklar, seminarier, debatter m.m. ser vi att argument och åsikter färgas av vilken roll debattörerna har – eller vilka intressen de företräder. Det uppstår ganska ofta intressekonflikter. Det är helt naturligt och ju i själva verket förutsättningen för en givande diskussion.

Kommunens egna representanter har sina alldeles egna glasögonslipningar. Här är man ju inte intresserad av branschens lönsamhet som sådan – utan på vad sätt den påverkar den viktiga besöksnäringen.

HåP

Hans-Åke Petersson AB

I RB/S försöker vi hålla oss neutrala och se enbart till verkliga fakta vid studier bakåt och till väl underbyggda och rimliga prognoser framåt.

Vi för dessutom in gästen som en viktig, kanske den viktigaste faktorn, vid studier av siffror och tabeller. Detta glöms märkligt nog ofta bort i många debatter och skrifter. Vi ser exempelvis att de flesta nya hotell i Stockholm är tämligen lika och i stort kan sägas rikta sig mot företagsmarknaden.

På sikt behövs fler hotellrum i Stockholm – men inte vilka som helst utan just sådana som den framtida marknaden kommer att efterfråga.

Visste du?

- Av de ca 1.400 rum som helt säkert tillkommer i Stockholm t.o.m. 2008 kan samtliga betecknas som medel- eller högprisrum.
- Inte ett enda lågprishotell eller vandrarhem projekteras så vitt känt för närvarande.

HåP

Hans-Åke Petersson AB

RESONEMANG KRING

TILLGÅNG OCH EFTERFRÅGAN

PÅ HOTELLRUM

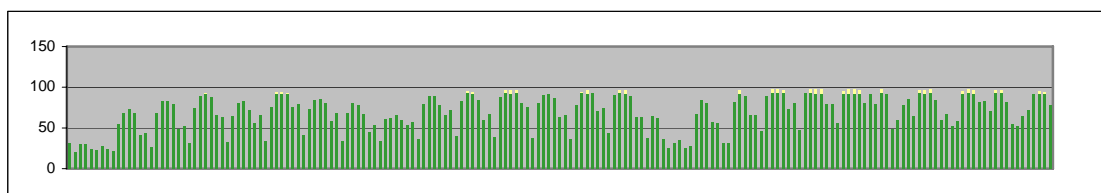
Kan man tala om balans när beläggningen på stockholmshotellen på årsbasis är 65 - 70%? När vart tredje rum står tomt? Borde man inte istället säga att branschen har stor överkapacitet?

Nja. Begreppet "årsbeläggning" är alldeles för grovt. Det skulle duga enbart om efterfrågan var exakt lika årets alla dagar, men så är det ju inte. Och det kanske kunde vara användbart om efterfrågan var exakt lika stor på rum i centrum som mer perifert, lika stor på luxuösa sviter som på enklaste vandrarhemsstandard.

Inte ens ett helt år räcker. Hotellmarknaden följer i stort konjunkturerna, och precis som de fluktuerar år för år måste vi titta på hotellbeläggningen under en följd av år.

Dag för dag

Skillnaden mellan olika standard och inriktningar kommer att belysas senare. Så här tidigt nöjer vi oss med ett resonemang om marknadens flexibilitet över tiden. Vi bygger våra slutsatser på många års statistik.



Besöksmönstret i Stockholms kommun första halvåret 2006. Varje stapel representerar en dag.

Källa: SCB/bearbetning HåP.

I diagrammet ovan framkommer tydligt hur efterfrågan varierar dag för dag. Vi ser tydligt hur efterfrågan är låg strax efter nyår, innan verksamheten i företag, myndigheter och organisationer tagit fart efter helgerna; hur den sjunker under påsk och de andra stora helgerna, och hur den är lägre under en helg än under veckodagarna.

Det är toppdagarna som är intressanta – lågdagarna finns ju ledig kapacitet och innebär ju inte några problem, i vart fall inte för gästen som kan välja och vraka.

HåP

Hans-Åke Petersson AB

Ingenting tyder på att gästernas besöksmönster på något avgörande sätt kommer att ändras i framtiden. Vissa småjusteringar kan ske, men de påverkar främst den lägre helgbeläggningen:

Möjligheter

Det finns tecken på ett ökat resande och därmed ökat behov av hotellrum:

- A) Enskilda hotell kan också påverka sin beläggning genom prisåtgärder, effektivare marknadsföring eller annorlunda koncept.
- B) Kommunen och arrangörer kan också påverka hotellbeläggningen som arrangör av arrangemang (t.ex. de stora mässorna eller idrottsevenemangen), men i allmänhet påverkar det bara de mest närliggande anläggningarna.
- C) Nya arenor eller muséer kan skapa nya resandeströmmar.
- D) Med ökat lågprisflyg ökar privatresandet, främst det internationella.

Men för överskådlig tid kommer vi att få leva med de här underliggande, naturliga variationerna som är praktiskt taget omöjliga att påverka.

Detta är en av grundbultarna i föreliggande undersökning!

Visste du!

Stockholm har många bra hotell, men bara ett enda som platsar på Tripadvisor's lista över världens "Top 100 Luxury World".

Om "rimlig tillgänglighet"

Vi vill alltså tona ner begreppet "årsbeläggning" som bas för att beräkna rumsbehovet och det eventuella behovet av nytillskott av hotell. Genomsnittliga riktvärden riskerar att snedvrída debatterna, så att olika intressenter talar förbi varandra.

Vi vill istället införa begreppet "rimlig tillgänglighet" för att beskriva den service som gäster och arrangörer har rätt att förvänta sig av hotellbranschen.

Om "rimlig närhet"

Idealet för gästen är ju om hotellet ligger runt hörnet från företaget han eller hon skall ha möte hos eller teatern han eller hon skall gå på. Men då skulle hela stan bestå av hotell.

HåP

Hans-Åke Petersson AB

Största kundnyttan finns i absoluta centrum. Det är där, som vi skall se senare, de flesta och största nyetableringarna görs nu. Är det möjligt, eller ens önskvärt, att fortsätta så?

Ju mer vi studerar den här komplexa bilden, desto tydligare ser vi att lokalisering av hotell, deras storlek och affärsinriktning m.m. hänger samman med en storstads totala struktur, rent av påverkar den. Evenemangsentrum, nöjesutbud, kommunikationer, boendet – allt ingår i gästens förväntan på den stad han eller hon skall besöka.

Antalet hotell, rum, deras inriktning och koncept är alltså en väsentlig del av ett samhälles framtid. Det behövs en översiktsplan för att detaljplanerna skall träffa rätt.

Om "rimlig tillfredställelse"

Allmänna diskussioner vill göra gällande, och erfarenheter från både Europa och USA visar, att en genomsnittlig rumsbeläggning (på årsbasis) om ca 65% är det ideala för att tillfredställa alla aktörer. Då har vi en marknad i balans!

Då hittar gästerna snabbt och bekvämt ett sådant rum som de vill och där de vill ha det, även under toppdagar. Då finns kapacitet för punktvisa kongresser, mässor och evenemang. Lönsamheten blir tillräcklig för näringen.

Vid beläggning under 60% får hotellen problem med lönsamheten, och över 65% får gästerna, affärslivet, turistnäringen och evenemangsarrangörer problem.

Även av det skälet tror vi inte att man bör koppla årsbeläggning till branschens lönsamhet. Många variabler spelar in, t.ex. läget, koncept, storlek, en eller flera restauranter eller kanske ingen alls, målgrupper, marknadssegment, prisnivå, uppdelning mellan fastighetsägare och operatör vad gäller inre och yttre underhåll, gammal eller ny fastighet, hur många år hotellet varit igång, etc etc.

Alla hotell måste bedömas på sina egna meriter och förutsättningar!

Visste du!

Ett hotells (med restaurant) driftskostnader fördelas i genomsnitt så här (i procent av omsättning):

- Varukostnad 13,6%
 - Arbetskraft 34,7%
 - Drift, energi, vatten 4,3%
 - Förbrukningsmtrl, musik 2,6%
 - Reparationer, underhåll 1,2%
 - * Marknadsföring 3,4%
 - * Administration 3,9%
 - * Transporter 0,4%
- Källa: SHR 2004

HåP

Hans-Åke Petersson AB

Till grund för värderingarna låg, förutom statistik, kontakt med intressenter, omvärldsbevakning etc, också egna värderingar av begrepp som "rimlig närhet", "rimlig tillfredsställelse" och "rimlig tillgänglighet". Vi koncentrerade oss på "dag-för-dag"-statistik och skärskådade kommunens speciella besöksmönster (se vidare avsnittet *Begrepp* på sidorna 50 - 51).

Startpunkten

När vi startade arbetet med den första rapporten, RB/S 2000, fanns i Stockholm 10.488 hotellrum, från de enklaste vandrarhemsvarianter till de mest luxuösa sviter. Vi skrev då att det skulle behövas ytterligare 2.600 rum till 2003 för att utbudet skulle vara i balans med efterfrågan, d.v.s. att det 2003 skulle behövas 13.088 rum.

En tabell över våra prognoser och det verkliga utfallet följer nedan.

	Prognos behov	Prognos utbud	Utfall utbud
1998			10.488
1999 – 2003	+ 2.600	13.100	13.200
2004 – 2008	+ 1.600	14.700	14.700

Våra prognoser över antalet tillförda hotellrum har motsvarat det verkliga utfallet.

1999 fattades runt 2.600 rum i Stockholm. Det behovet täcktes genom nybyggen och ombyggen fram till 2003, då alltså samma antal tillkom. Totalt sett – i hela kommunen och utslaget över årets alla dagar, var målet för långsiktig balans uppnått.

Det innebar dock inte att alla gäster vid alla tillfällen kunde få precis ett sådant rum de önskade precis där de ville bo eller till ett pris de var beredda att betala.

HåP

Hans-Åke Petersson AB

Motsvarande siffror t.o.m. 2008

I Stockholm fanns alltså ca 13.300 hotellrum i Stockholm vid årsskiftet 2005/2006. Enligt resonemangen i den här utredningen bedömer vi behovet av antalet rum 2008 till 14.700. Under perioden 0601 - 0812 måste alltså ca 1.400 nya rum tillföras.

Ledtiderna för de flesta nya hotell är minst tre år, och då under förutsättning att man kan konvertera en befintlig byggnad. För helt nya projekt tar det ännu längre tid. Detta innebär att enbart projekt som redan är startade hinner i mål innan vi skriver just 2008. Därför kan vi dra slutsatsen att kända projekt också är vad som kommer att färdigställas fram till dess, möjligen med undantag för enstaka rum som tillkommer eller försvinner.

Vilka projekt planeras då just nu?

Nya hotell 2008 och senare

Rumsantalen är ungefärliga. Fler än dessa kommer man inte att hinna med. För "senare" gäller att de flesta bara är på planeringsstadiet, samt att tidsplanerna kan komma att förskjutas.

	2008	Senare	Anm
Birger Jarlsgatan 24 - 26	100		54 rum i maj 07, 46 hösten 07
Choice Hotel Sign, Norra Bantorget	558		Öppnar februari 2008
Grand Hotel	76		Utökning, klart i juli 06
Hotel Haga / Skalmejblåsaren	144		Öppnar hösten 2007
Hotell Kristineberg		300 + 50	
Karlsbodavägen, Mariehäll		50	
Liljeholmen		230	
Lindhagensplan		300	
Marmorhallarna		210	
Memory Hotel, Kista		150	
Park Inn, Hammarby sjöstad		130 + 90	
Rezidor SAS, Klara		420	
Rica Talk Hotel, Stockholmsmässan	248		Öppnat 23 maj 06
Scandic Anglais	233		Utökning, öppnat 1 juli 06
Slussen		95	
Älvsjöbadet		30	
	-----	-----	
	1.359		

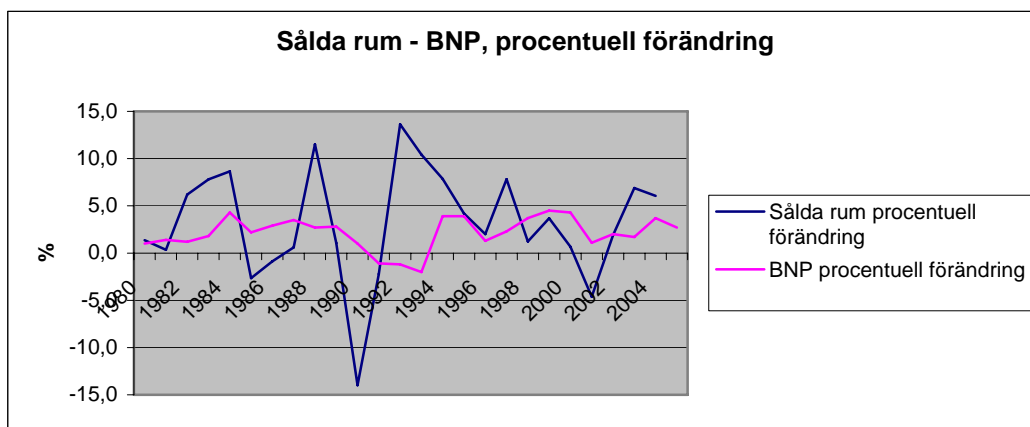
HåP

Hans-Åke Petersson AB

HISTORIK, STATISTIK OCH ERFARENHETER

Innan vi går in på själva undersökningen och analysen med sikte på 2010 låt oss först göra en historisk tillbakablick.

I grova termer kan man påstå att hotellbranschen följer den ekonomiska tillväxten i landet. Går det bra för Sverige och näringslivet, då behövs det fler hotellrum. SCB/Konjunkturinstitutet har visat att hotellkonsumtion är starkt korrelerad med utvecklingen av BNP, vilket också innebär att ökning respektive minskning kommer tidigt i de allmänna konjunkturcyklerna. Det visas också i nedanstående diagram, som visar sambandet mellan efterfrågan på hotellrum å ena sidan och BNP å den andra.



Jämförelse mellan sålda hotellrum och BNP 1980 – 2005. Röd: sålda rum. Blå: BNP. Källa: SCB/Konjunkturinstitutet.

Diagrammet visar sambandet i Sverige som helhet. Vad gäller Stockholm kan man anta att efterfrågan ligger än tidigare i konjunkturcykeln och att den slår kraftigare. Det är ju i huvudstaden som mycket i tillväxtprocessen blommar ut först. Det vore underligt om Stockholm inte skulle skilja sig från riksgenomsnittet och få ett ökat/minskat rumsbehov tidigare och kraftigare.

Oss veterligen finns inga undersökningar som bekräftar den teorin, men heller inga som motsäger den.

HåP

Hans-Åke Petersson AB

Utveckling 98 - 05

Antal hotellrum 31 december 1998 10 488

Antal hotellrum 31 december 2005 13 284

I Stockholms Kommun fanns i december 2005, enligt SCB anläggningsregister, 13 619 hotellrum.

Denna siffra har justerats/rättats till 13 284 hotellrum efter frågeformulär till samtliga och telefonsamtal med många hotell inom kommunen.

Nya hotell	Rum	Koncept	Koncept
Hotell Stallmästaregården	49	2	1 Restaurang
Villa Årsta	27	6	2 Hotell och restaurang
Hotell Älvsjö	54	4	3 Kursgård alt konferensanläggning
Hotell Formule 1	104	4	4 Rum och frukost hotell
Ta Inn	40	4	5 Turistanläggning
Ibis Hotel Kista	87	4	6 Lägenhetshotell
Nordic Hotel (Nordic Light och Nordic Sea)	542	2	
Maudes Hotel	43	4	
Hotell Västberga	90	4	
Art Hotel	31	4	
Scandic Alvik	325	2	
Vanadis Hotell & Bad	53	4	
Accome Hotel Apartments Kista	166	6	
Akalla Hotel Apartments	56	6	
Accome Hotel Apartments Bromma	182	6	
Clarion Hotel Stockholm	532	2	Linjen symboliserar 2003
Rex Hotel	30	4	
Hotel Hellsten	80	2	
Loginn Hotel	29	4	
Ljunglöfska Slottet, Fest och Konferens	14	3	
Memory Hotel Apartments	37	6	
Clarion Collection Hotel Karlaplan	85	4	
Ulfsunda Slott	54	3	
Hotel Renstierna	10	4	
S:a Nya hotell	2 720		

Notering av koncept på respektive hotell har gjorts efter HåP Konsult ABs indelning. Skillnaden mellan "hotell och restaurang", d.v.s. ett s.k. fullservicehotell och "rum- och frukosthotell" är inte alltid glasklar. Förutsättning för att noteras som Hotell och restaurang är att hotellet erbjuder mer än barmeny eller kvällsbuffé' och att restaurangen är öppen för allmänheten.

Flera s.k. lägenhetshotell glider numera över i ett hotellkoncept t ex Accome, som numera kallar sig "Hotel Apartments".

HåP

Hans-Åke Petersson AB

Tillkomna hotellrum genom nybyggnad

From 1998 och till den 31 dec 2005 har det tillkommit 25 hotell med varierande koncept, läge och storlek med totalt 2 720 hotellrum. Efter förra avstämningstidpunkten 2003 har det tillkommit 8 hotell, alla med färre än hundra rum vilket ger totalt 339 rum, varav hälften i rum och frukosthotell. Det genomsnittliga antalet rum är 42 per anläggning.

Uppställningen visar hotell med mer än 100 rum:

	Antal rum	Koncept	Läge
Clarion Hotel Stockholm	532	2	Innanför Tullarna
Nordic Sea Hotel	365	2	Innanför Tullarna
Scandic Alvik	325	2	
Accome Hotel Apartments Bromma	182	2	
Nordic Light Hotel	177	6	Innanför Tullarna
Accome Hotel Apartments Kista	166	6	
Hotell Formule 1	104	4	

Uppställningen visar "koncept" i olika sammanhang:

	Antal hotell	Antal rum	i %
Koncept 1			
"- 2	6	1 528	56,0%
"- 3	2	68	2,5%
"- 4	12	656	24,0%
"- 5			
"- 6	5	468	17,5%
Totalt	25	2 720	100,0%

Tabellerna visar tydligt koncentrationen på anläggningar med inriktning på hotell och restaurang. Sex hotell med ca 1 500 rum står för knappt 60% av tillförd rumsvolym. Koncentrationen är också naturligt lagd till innanför "Tullarna".

HåP

Hans-Åke Petersson AB

Utökning och minskning av hotellrum vid befintliga hotell

Utökning/minskning vid befintliga hotell	Rum	Koncept
First Hotel Reisen	30	2
Crystal Plaza Hotel	14	2
Hotel Bentleys	42	4
Hotel Birger Jarl	10	2
Hotel Riddargatan	10	4
Hotel Rival	26	2
Scandic Malmen	44	2
Columbus Hotel	23	4
Radisson SAS Royal Viking	108	2
Comfort Home Hotel Tapto	14	4
Best Western New World Hotel	12	2
Best Western Wallin Hotel	50	2
Hotel Zinkensdamm	18	2
Mälaren-den röda båten	-10	4
Hotell Pilgrimshem	-13	4
Övriga förändringar, netto	148	
S:a utökning/minskning vid befintliga hotell	526	

526 rum har tillförts netto from 1998 tom dec 2005 på redan befintliga hotell. Plus 187 rum mot senaste avstämningen 2003.

Totalt är det 38 hotell som förändrat sitt rumsantal. Hotell med mer än 30 nyskapande rum är 5 till antalet. Dessa fem hotell har tillskapat 274 rum. Knappt hälften av den tillförda volymen.

Det har tillkommit genom att befintliga hotell främst konverterat biytor till säljyta och då som hotellrum. Det är naturligt att i första hand finna lösningar inom den egna fastigheten eftersom man då har mycket gratis - lobby, reception, matsalar, administration, personalutrymmen etc. Det blir lättare att få lönsamhet på dessa tillkommande rum än vid ett nybygge. Den vanligaste åtgärden är att effektivisera övrig yta/biuta till försäljningsyta och därmed fler rum.

Rum har försvunnit genom att befintliga hotell har förändrat rumstyperna så att två små enkelrum blir ett dubbelrum eller görs till familjerum. Det är den vanligaste anledningen.

I denna gruppen finns tjugo anläggningar med minus ett - två - eller tre rum. Två hotell har minskat mer än de övriga. Det ena är "Mälaren-den röda båten" med minus 10 rum och Hotell Pilgrimshem med minus 13 rum.

HåP

Hans-Åke Petersson AB

Nedlagda och/eller stängda hotell

Nedlagda hotell	Rum	Koncept
Hotell Stockholm	-92	4
Hotell Danielson	-14	4
Sandströms Hotell	-7	4
Nurnberghuset (festvåning -och dagkonferens)	-8	1
Vandrarhemmet Brygghuset	-13	4
Villa Fridhem	-7	4
Ågestagården Hotell och Konferens	-59	3
Hotell Haga (stängt för ombyggnad)	-38	4
Scandic Anglais (stängt för ombyggnad)	-212	2
S:a nedlagda hotell	-450	

450 hotellrum är nedlagda from 1998 tom dec 2005. Dock är mer än hälften, 250 rum, bara stängda tillfälligt. Det gäller Scandic Anglais som redan öppnat (i juli 2006) efter en genomgripande ombyggnation. Man stängde hotellet med 212 rum och öppnade åter den 1 juli 2006 med 233 rum. Plus 21 rum. Dessutom har Hotell Haga stängt för om- och tillbyggnad av hotellet för öppning hösten 2007 med 144 rum. Alltså plus106 rum.

Annars inga förändringar mot RB/S 2003. 7 stängda hotell med 200 hotellrum.

Här har ofta "tiden stått stilla". Dessa hotell har varit för små för att attrahera nya hotellkonstellationer. Typen av boende benämndes i gamla tider som "resanderum" och försvinner oftast vid till/ombyggnad av fastigheten. Den viktigaste anledningen till att de tvingas upphöra är att de har en svag hyresbetalningsförmåga och sällan kan matcha ökade investeringar i fastigheten eller vid andra strukturförändringar. När det ställs ökade krav på investeringar och hyran därigenom ökar har de ingen förmåga att klara av ökade krav.

Bortfallet av 200 rum påverkar inte rumsbristsituationen "totalt" i Stockholms Kommun. Genom att efterfrågan är låg på dessa hotell (denna boendeform) påverkar de inte hotellsituationen i vår undersökning. Det påverkar bara den enskilde kunden som måste söka ett nytt boendialternativ.

HåP

Hans-Åke Petersson AB

PROGNOS FÖR 2008

Sammanfattning 2008

106	Status: 31/12 - 1998	10 488
24	S:a Nya hotell	2 720
0	S:a utökning/minskning vid befintliga hotell	526
-9	S:a nedlagda hotell	-450
121	Status: 31/12 - 2005	13 284
	Tillskott 1/1 2006 - 31/12 2008	1 359
	S:a 31/12 - 2008	14 643

Resultat av prognos 2008: Vårt andra delmål är uppnått. Det kommer att finnas 14 700 hotellrum inom Stockholms Kommun vid slutet av 2008.

Stockholms hotellsituation är i långsiktig balans!

Summering:

Prognosen från RB/S (december 1999) visade på att 2 600 rum saknas till 2003, och ytterligare 1 600 rum till 2008 dvs behovet blir 14 700 rum detta år (10 488 + prognos 4 200).

Vad vi vet nu, augusti 2006, ca 30 månader från dec 2008, är att tillskottet av rum är säkrade mot de mål som fanns i den första upplagan av RB/S, alltså 4 200 rum.

Hotellrumssituationen i Stockholms Kommun kommer således i december 2008 att vara i balans enligt de kriterier på "rimlig tillgänglighet, närhet och tillfredsställelse" som uppställts av RB/S metoden. Den säger ju bland annat att "även under toppdagar skall inte beläggningen vara högre än strax över 90 %". Fortfarande gäller dock detta för hela kommunen. I centrumlägen kommer troligen gästerna fortfarande att under vissa toppdagar uppleva rumsbrist i vissa segment.

HåP

Hans-Åke Petersson AB

Cyklisk påverkan

I skrivande stund, augusti 2006, upplevs hotellmarknaden i Stockholm som stark med några goda år i ryggen.

Vad händer då i framtiden?

För att bedöma den har vi gjort analyser av befintliga hotell och deras koncept, beläggningsstrukturer, målgrupper m.m.

Förutom tidigare redovisade påverkningar från den allmänna konjunkturen, privatresandets utveckling etc. har Stockholms hotellmarknad också stor influens av kongress- och mässmarknaden. Vad gäller den säger våra källor:

- Stockholmsmässan ensam genererade år 2004 1,2 miljoner besökare vid 45 större kongresser och 63 mässor. Dessa besökare spenderade drygt 445.000 hotellövernattningar (14% av regionens, alltså inte bara Stockholms, totala beläggning) och ytterligare 400 miljoner kronor på bl.a. restaurantbesök. Mässan själv karaktäriserar året som bara "tämligen gott".
- 2005 blev ett mycket bra kongressår med kardiologkongressen och dess 25.000 deltagare som största arrangemang. Stockholm har nu etablerat sig som nummer fyra bland världens kongressstäder.
- Innevarande år blir ett mellanår vad gäller kongresser men ett mycket bra mässår.
- 2007 blir starten för fyra mycket bra kongressår.
- 2009 blir ett extremt bra både kongress- och mässår.

Skälet till den positiva men oregelbundna utvecklingen är att branscherna är cykliska – vissa år sammanfaller flera mycket stora mässor och kongresser; att många stora kongresser har mycket lång framförhållning; att nyhetens behag vad gäller de forna öststaterna, fr.a. Budapest och Prag, dämpats.

Framtida behov

Tillförs inga nya hotellrum kommer det att uppstå en brist på rum. För framtiden räknar vi med en stigande efterfrågan på hotellrum i Stockholm som helhet. I en av våra tidigare utredningar för Stockholm, RB/S 2003, anger vi ökningstakten till 2-3% årligen. Den siffran kan räknas upp till ca 3,5% från nu och fem år framåt. För att klara efterfrågan bör antalet rum ökas. Om så inte blir fallet kommer det återigen, som runt sekelskiftet, att uppstå en rumsbrist.

HåP

Hans-Åke Petersson AB

PROGNOS FÖR 2010

För att bestämma och kontrollera har vi – förutom vad vi berättat om tidigare -- sökt svaren på bl.a. följande frågor:

- Vilken genomsnittlig tillväxt kommer vi att ha under perioden?
- När etableras nya hotell? Storlek?
- Vilka lägen? Var i kommunen ökar utbudet?
- Vilka koncept kommer de nya hotellen att få? Ändringar i kundbehovet?
- Vilken besöksprofil har hela och delar av kommunen? Ändringar?

Dessa, och en rad andra komponenter, är viktiga för att uppnå en god balans Kund – Distributör – Operatör – Fastighetsägare.

Tillväxten

I RB/S 2000 utgick vi från en beräknad tillväxt av 3% för den kommande tioårsperioden. Det är ett långt tidsspänn när man vill titta in i framtiden. Normalt kommer en så lång period att innehålla både hög- och lågkonjunktur, kanske rentav flera av vardera.

Hotellbranschens planering av nya etableringar, som med nödvändighet är mycket långsiktig, måste ha is i magen och inte förledas av de snabba växlingarna; samtidigt som man naturligtvis måste lyssna på trender som kanske blir bestående.

Vi upprepar visdomsordet: *Det är svårt att sia, och särskilt svårt är det att sia om framtiden.*

Med allt detta sagt vidhåller vi att **tillväxten fram t.o.m. 2010 fortfarande kan beräknas till i genomsnitt 3,5 % per år.**

Med det antagandet uppstår ett behov av minst 800 rum år 2010.

Tillförsel av nya rum

Som tidigare nämnts kan antalet nya rum beräknas till ytterligare 1.400 åren 2006 – 2008 och ytterligare ca 800 åren 2009 – 2010.

Tillväxt	Rumsbehov 2010
3,5 %	+ 2.200

HåP

Hans-Åke Petersson AB

SAMMANFATTNING: Fram till år 2010 behövs ytterligare minst 800 hotellrum i Stockholm, förutom befintliga och fram till år 2008 kända nybyggen.

HåP

Hans-Åke Petersson AB

MARKNADENS MÅNGFALD OCH HUR DEN KAN MÖTAS

När Stockholms attraktionskraft som mötes-, evenemangs- och turiststad ökar behövs, förutom fler rum, också rum i fler nischer, med fler inriktningar, på fler ställen och inom vidare ekonomiska ramar, d.v.s. både dyrare och billigare.

I själva verket är det så att ett brett utbud av hotellrum bidrar till en ökad resandeström.

Behovet av mångfald

Som skrivits tidigare fanns den sista december 2005 ca 24.000 gästsängar i 13.300 rum på totalt 116 hotell i Stockholm. Dessutom fanns i staden 18 vandrarhem.

Hotellrum som hotellrum som hotellrum. Eller?

Det är den betalande, och enbart den betalande, som avgör vad som är "rätt" hotellrum på "rätt" ställe till "rätt" pris. Det är han, hon, företaget eller organisationen som bestämmer vilka krav som är rimliga att ställa på säljarens - hotellets - produkt.

Redan här är begreppet "hotellrum" vidgat långt utanför ordets semantiska betydelse. Den ena gästen vill ha ett centralt beläget och stort rum med alla faciliteter, med dygnet-runt-tillgång till restaurant med eller utan mötesmöjligheter, och är mindre priskänslig.

Den andre nöjer sig med en någorlunda bekväm säng i ett hyfsat rent och tyst rum och kanske en enkel frukost och är beredd att betala vad det kostar - men inte en krona mer.

Den tredje vill ha sysselsättning för ungarna, skötbord på rummet och gärna inträdesbiljett till Skansen på köpet. Möjlighet att övernatta och aktivera sig på en och samma gång; bada och bo, spela och bo, förkovra sig och bo, arbeta och bo. Eller ex mix av alltihop - och bo.

Sedan har vi kanske den fjärde, som vill ha en kulturell upplevelse av själva rummet och hotellet. Boendet kan rentav vara ett mål i sig.

Således: vad är "hotellrum"?

På de följande sidorna kommer vi att beskriva begreppet ur två synvinklar, nämligen SHRs stjärnmärkning som är en objektiv beskrivning av produkten och dess egenskaper -- hårdvaran, och vår egen konceptuella som mer utgår från gästens förväntningar - mjukvaran.

HåP

Hans-Åke Petersson AB

SHRs STJÄRNMÄRKNING

Efter decenniernas diskussioner sjösatte branschorganisationen SHR – Sveriges Hotell- och Restaurantföretagare – år 2003 ett system med stjärnmärkning av hotell. Bedömningen görs efter inte mindre än 130 fasta och objektiva kriterier och upprepas varje år. Hotellet kan få mellan en och fem stjärnor – ju högre standard, desto fler. Bedömningsgrunderna ansluter till internationella normer. Närmast ligger den danska modellen.

Deltagande är frivilligt. Flera enskilda hotell och även kedjor har valt att stå utanför systemet. Ungefär vartannat hotell i Stockholm är med i systemet. Att ett hotell inte är anslutet behöver alltså inte säga något om dess kvalitet.

De flesta anslutna är tre- eller fyrstjärniga, några enstaka femstjärniga, lika många en- eller tvåstjärniga.

Stjärnorna delas ut efter inspektion av SHRs personal, inte genom att hotellet självt fyller i något slags formulär. Risken för felaktig bedömning är alltså försumbar.

Som exempel på olika nivåer kan nämnas:

- **En stjärna:** Frukost. Handfat på rummet. Gemensamma toaletter och bad/ dusch.
- **Två stjärnor:** Egen toalett och bad/ dusch på minst 30% av rummen. Möjlighet att köpa förfriskningar.
- **Tre stjärnor:** Toalett, bad/ dusch samt telefon och TV på alla rum. Receptionen är bemannad dagtid. Tillgång till fax och gästdator.
- **Fyra stjärnor:** Restaurant. Roomservice. Reception bemannad dygnet runt. Internationella TV-kanaler. Minst vart fjärde rum har egen Internet-uppkoppling.
- **Fem stjärnor:** Pool eller bemannad relaxavdelning. Samtliga rum nätuppkopplade. Lyxig inredning.

Dessutom finns regler för minimiytor m.m. i samtliga kategorier.

Vad säger stjärnorna?

Enkelt uttryckt är SHRs stjärnmärkning något slags VDN-deklaration av anläggningens standard och kvalitet. Ett visst antal stjärnor garanterar att handduken är så tjock, att restauranten (om den finns) är öppen så länge och att rummet städas varje dag – eller bara när det behövs.

Ur den synvinkeln ger SHR kunden trygghet. *What you see* (antal stjärnor) *is what you get*. Och oftast: *is what you pay for*.

Stjärnmärkningen är viktigast för de internationella gästerna, som ofta saknar lokalkännedom om de enskilda anläggningarna.

HåP

Hans-Åke Petersson AB

SHRs indelning

I stjärnsystemet skiljer SHR mellan endast två olika typer av hotell:

- **Hotel.** Hit räknas hotell som erbjuder förtäring utöver frukost.
- **Hotel Garni.** Serverar enbart frukost. Kan få maximalt fyra stjärnor.

Förutom den absoluta bedömningen ovan säger SHRs stjärnmärkning ingenting om anläggningens konceptuella inriktning eller erbjudanden utöver de 130 kriterierna eller indelningen ovan.

Geografiskt läge – nog så viktigt för många gäster – eller pris – än viktigare för fr.a. privatbetalande – finns inte med. Inte heller t.ex. extrem design, eller en attraktiv omgivning påverkar.

Så var det heller aldrig tänkt. Det skulle dessutom vara svårt att t.ex. värdera pris i förhållande till kvalitet och standard. Det skulle bli en alltför subjektiv värdering från kontrollanternas sida.

HåP

Hans-Åke Petersson AB

In här: blad 1

HåP

Hans-Åke Petersson AB

In här: blad 2

HåP

Hans-Åke Petersson AB

In här: blad 3

HåP

Hans-Åke Petersson AB

In här: blad 4

HåP

Hans-Åke Petersson AB

In här: blad 5

HåP

Hans-Åke Petersson AB

In här: blad 6

HåP

Hans-Åke Petersson AB

In här: blad 7

HåP

Hans-Åke Petersson AB

KONCEPTET

På 80-talet fanns två tydliga linjer. Den ena var cityhotell typ fullservice stadshotell, den andra motorhotell med de två stora operatörerna dåvarande Esso och OK i spetsen.

Efter bank- och finanskrisen med ty åtföljande lågkonjunktur återhämtade sig ekonomin i mitten av 90-talet. Den födde optimism, som i sin tur resulterade i att nya hotellprojekt inriktades mot hög kvalitet och hög service.

Börsbubblan vid millennieskiftet påverkade beläggningarna men knappast projekten.

Men som nämnts är lektiderna för nya hotell mycket långa. Det innebär att de när de är färdiga speglar starttidens uppfattning om den framtida marknaden.

En parentes om "konceptuell mångfald"

Centralt i våra resonemang är att inte kalla en hög med äpplen för en hög med frukt. Äpplen är frukt – javisst. Men en fruktkorg innehåller dessutom bananer, päron, vindruvor.

Äppelodlaren säger sig inte representera fruktbranschen. Men vad gäller hotell kan operatören av en enskild anläggning mycket väl hävda att han företräder hela branschen. Ibland har just den anläggningen överskott och då behövs, hävdar hotellchefen med emfas, inga nya hotell alls – av något slag och någonstans.

Många uttrycker sig i svepande termer. Man buntar ihop hotell med olika inriktning, lägen, stjärnmärkning och prisnivå till "Stockholms hotell".

Vad man bör hålla i huvudet är att debattörerna praktiskt taget alltid talar för ett visst särintresse. Han eller hon har operatörsglasögonen på sig, eller fastighetsägarglasögon, eller evenemangsarrangörens.

Konceptuell mångfald

I utredningen RB/S 2003 införs därför begreppet "mångfald". Det är, enkelt uttryckt, ett sätt att skilja mellan centrala "lyx"hotell, boutiquehotell, låprishotell, frukosthotell, aktivitets- och temahotell, perifert belägna anläggningar, stora och mindre, billigt och dyrt boende etc.

Varje slags anläggning har sin mix av målgrupper. Statistiska Centralbyrån skiljer på två olika, nämligen företagsmarknadens affärs- och konferensgäster å ena sidan och privatmarknadens grupp- och fritidsgäster å den andra. Dessa har olika krav och önskemål och prioriterar hotell och hotelltyp därefter.

En affärsresenär som vill bo central väljer "nästan centralt" när de centrala hotellen är

HåP

Hans-Åke Petersson AB

fullbelagda. En budgetresenär väljer "näst billigast" när det billigaste är fullt. Och så vidare.

Någonstans går smärtgränsen; någonstans blir alternativet oacceptabelt och då är risken stor att vederbörande ställer in stockholmsbesöket, flyttar mötet eller semesterar på Gotland istället.

Framtida koncept

Koncepten måste alltid anpassas efter köparens preferenser. Nu är det inte så enkelt som att fråga. Vederbörande kan oftast inte beskriva exakt vad han eller hon vill ha mer än i allmänna termer.

Exempel på boende som vi tror vi kommer att få se mer av i framtiden:

- **Microboende.** Minimal yta, minimal service, minimalt pris. Gästen bokar själv, betalar själv, allt via nätet.
- **Lågprisboende.** Exempelvis vandrarhem som utvecklas mot en enklare hotellstandard med dusch/toalett på rummen. Numera dessutom ofta centralt beläget. Gästen, kanske en resenär från ett lågprisflygbolag, kan själv välja servicenivå och därmed pris.
- **Lägenhetsboende.** Innebär större yta med lägre service till lägre kostnad men med större möjligheter till egen service (ex.vis att laga mat) men också längre hyrestider.
- **Starkt nischat boende.** Sexstjärnigt hotell utan varje hänsyn till kostnad? Temahotell, t.ex. vikingaprofil med eget muséum? Ett hotell med egen nedgång till t-banan? Extrem design? Extrem konferenskapacitet? Kan i kombination med övrigt utbud medverka till att ge Stockholm en unik besöksprofil.
- **Mötshotell.** Hotell integrerat med mäss- och kongresslokaler.

Kunden är sanningen!

Om man tidigare alltså hade ett standardutbud är en viktig väg till framtiden en ökad kundanpassning, gärna ner på individnivå. Exempel: varannan gäst slår på tv:n det första han gör. Således: är gästen japan skall det finnas japanska kanaler, är han tysk skall det finnas tyska.

Gärna mycket teknik – men glöm inte att det är få som är civilingenjörer. Tekniken måste fungera också!

HåP

Hans-Åke Petersson AB

In här: blad 8

HåP

Hans-Åke Petersson AB

STATISTIKBANK

För att förtydliga framställningen har vi i det tidigare avstått från alltför många, tunga diagram och sammanställningar. Som vi skrivit bygger resonemangen och slutsatserna på sammanställningar över en lång följd av år. Många av dessa siffror följer nedan.

De flesta av dessa diagram har redovisats i tidigare PM för denna uppdragsgivare. De nedan är uppdaterade.

Hotell

I tidigare RBS har vi laborerat med en grupp vi kallat "Vasagatan" med nio hotell, och jämfört den med kommunen som helhet. I tabellen nedan finns denna "Vasagatan" kompletterad med en annan utbrytning, nämligen de hotell som ligger i city och på Norrmalm.

HåP

Hans-Åke Petersson AB

City/Normalm	Antal rum	Antal stjärnor
1 ADLON HOTELL	83	3
2 SHERATON STOCKHOLM HOTEL & TOWERS	462	5
3 SCANDIC CONTINENTAL	268	
4 BEST WESTERN HOTEL TERMINUS	155	4
5 RICA HOTEL STOCKHOLM	292	4
6 RADISSON SAS STRAND HOTEL	152	5
7 GRAND HOTEL	376	5
8 STIFTELSEN WENNER-GREN CENTER	9	
9 CRYSTAL PLAZA HOTEL	111	3
10 HOTELL KUNG CARL	112	4
11 PENSIONAT ODEN	8	
12 HOTEL TEGNERLUNDEN	102	3
13 HOTEL BENTLEYS	60	3
14 HOTELL BEMA	12	2
15 QUEENS HOTEL	32	2
16 KOM HOTEL	128	3
17 HOTELL BIRGER JARL	235	4
18 ACAPULCO LÅGENHETSHOTELL	37	3
19 A & BE HOTELL	12	
20 HOTELL AUGUST STRINDBERG	21	3
21 SCANDIC SERGEL PLAZA	403	
22 RADISSON SAS ROYAL VIKING HOTEL	459	5
23 ELITE STOCKHOLM PLAZA	151	4
24 COMFORT HOTEL STOCKHOLM	163	
25 CENTRAL HOTEL	83	3
26 FREYS HOTEL	110	4
27 BERNS HOTEL	65	4
28 HOTELL LILLA RÅDMANNEN	36	3
29 BEST WESTERN WALLIN HOTEL	160	4
30 RICA HOTEL KUNGSGATAN	270	4
31 NORDIC HOTEL TVÅ HOTELL	542	4
32 REX HOTELL	32	3
33 HOTELL HELLSTEN	86	4
34 PENSIONAT ODEN CITY	8	

Vasagatan	Antal rum	Antal stjärnor
1 ADLON HOTELL	83	3
2 SHERATON STOCKHOLM HOTEL & TOWERS	462	5
3 SCANDIC CONTINENTAL	268	
4 BEST WESTERN HOTEL TERMINUS	155	4
5 RADISSON SAS ROYAL VIKING HOTEL	459	5
6 COMFORT HOTEL STOCKHOLM	163	
7 CENTRAL HOTEL	83	3
8 FREYS HOTEL	110	4
9 NORDIC HOTEL TVÅ HOTELL	542	4

Beläggning och kapacitet

Beläggningen av hotellen i Stockholms Kommun har som helhet har i stort följt den allmänna **konjunkturen, om än med större svängningar. Efter en mycket svag inledning av 90-talet följer en återhämtning med en beläggningstopp år 2000 med 74%. Därefter**

HåP

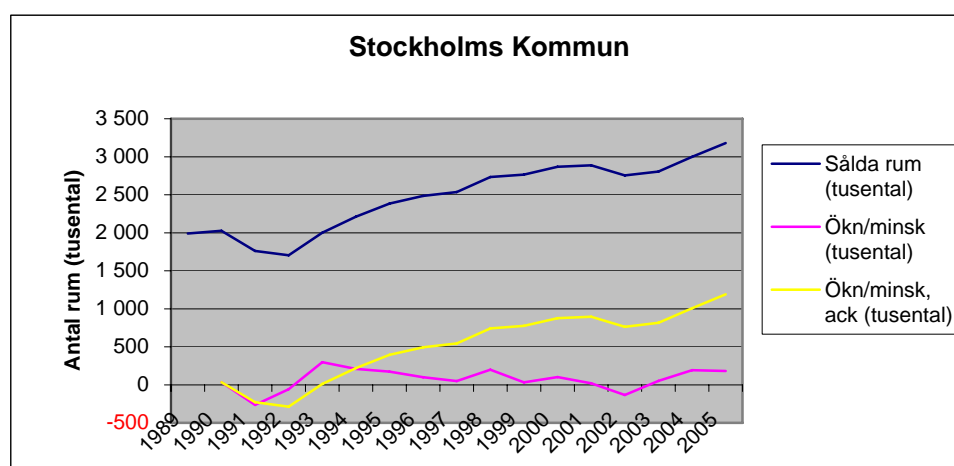
Hans-Åke Petersson AB

Kommun	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Sålda rum (tusental)	1 991	2 026	1 762	1 704	2 002	2 211	2 385	2 485	2 535	2 733	2 766	2 868	2 887	2 754	2 806	2 999	3 181
Ökn/minsk (tusental)		35	-264	-58	298	209	174	100	50	198	33	102	19	-133	52	193	182
Ökn/minsk %		1,8	-13,0	-3,3	17,5	10,4	7,9	4,2	2,0	7,8	1,2	3,7	0,7	-4,6	1,9	6,9	6,1
Ökn/minsk, ack (tusental)		35	-229	-287	11	220	394	494	544	742	775	877	896	763	815	1 008	1 190
Sålda rum i %	64,6	63,0	52,3	51,5	58,3	63,2	67,4	66,7	67,6	72,4	72,2	73,6	69,0	65,9	61,1	63,0	67,2

Beläggningen varierar inte bara över veckorna och säsongerna, utan också år från år. Tabellen visar beläggningen i Stockholm 1989 – 2006.

kommer några år med svag eller negativ tillväxt, varefter vi ser en återhämtning fr.o.m. sommaren 2003. Förra året, 2005, blev mycket starkt med ett all-time-high vad gäller antalet sålda rum.

Ökningen blev 182.000 rum i Stockholm som helhet, d.v.s. 6,1%, till totalt ca 3.200.000 sålda rum.



Jämförelse mellan tre storstadsregioner

Till skillnad från exempelvis Göteborg upplevde Stockholm ett större tapp efter t ex 11 september-attentaten eller Sars-epedemin. Fallhöjden blev något kraftfullare p.g.a. strukturen i näringslivet. Sedan kom Stockholm tillbaka kraftfullare.

HåP

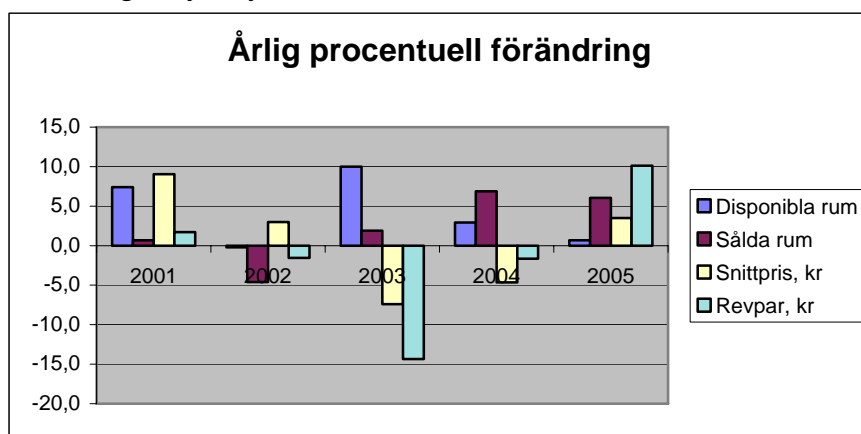
Hans-Åke Petersson AB

	Stockholm	%	%	Göteborg	%	%	Malmö	%	%
	Sålda rum	+/-	Kap	Sålda rum	+/-	Kap	Sålda rum	+/-	Kap
2000	2868		74	1340		62	642		63
2001	2887	0,7	69	1387	3,5	60	655	2,0	63
2002	2754	-4,6	66	1414	1,9	62	627	-4,3	59
2003	2806	1,9	61	1427	0,9	62	611	-2,6	58
2004	2999	6,9	63	1432	0,4	60	620	1,5	58
2005	3181	6,1	67	1541	7,6	63	674	8,7	62

2005 - 6 mån	1477		?	703		?	305		?
2006 - 6 mån	1577	6,6	?	736	4,7	?	320	4,9	?

Antal sålda rum i tusental i de tre största svenska städerna.

Förändring av fyra nyckeltal



Sänkningen av snittpriset, ARR, kan ha flera orsaker. En är att hotellen justerar den allmänna prisnivån för att till nöds behålla volymen, men också att målgrupperna förändras, så att en förhållandevis större del av den totala beläggningen kommer från helgresenärer, privatpersoner, som betalar ett lägre pris.

Så var det 2002 tom 2004. Året efteråt ökade både volym (6,1%) och pris (3,5%).

Historisk utveckling

Sålda rum i tusental och %	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Kommun	1991	2026	1762	1704	2 002	2 211	2 385	2 485	2 535	2 733	2 766	2 868	2 887	2 754	2 806	2 999	3 181
	64,6	63,0	52,3	51,5	58,3	63,2	67,4	66,7	67,6	72,4	72,1	73,6	69,0	65,9	61,1	63,0	67,2
City/Norrmalm	930	930	833	800	928	996	1052	1092	1109	1185	1194	1227	1273	1271	1212	1282	1351
	69,6	68,5	59,7	58,7	66,4	70,6	73,3	72,8	72,9	77,8	77,4	78,8	73,0	71,0	67,2	70,4	73,2
Vasagatan	398	410	377	382	423	442	458	456	456	480	486	497	578	595	571	620	646
	71,7	69,8	63,5	65,2	71,8	74,6	77,7	76,8	76,7	80,8	81,3	81,6	73,0	72,0	67,3	72,6	75,7

HåP

Hans-Åke Petersson AB

Det bör poängteras att sålda rum uttryckt i procenttal är ett förhållande mellan sålda rum och disponibla/tillgängliga rum. Antal disponibla rum har förändrats under perioden av många skäl - hotell konverteras till annan verksamhet, nya hotell har kommit till, förändring av rumsstorlek, konvertering av kontorsyta till rum mm vilket innebär att inte bara antal sålda rum påverkar beläggningsprocenten utan även disponibel rumskapacitet.

Lägets betydelse:

jämförelse kommunen - grupperna

Rent generellt kan man säga, att ju mer centralt hotellet ligger, desto högre är beläggningsgraden.

Kommun	Jan	Feb	Mars	April	Maj	Juni	Juli	Aug	Sept	Okt	Nov	Dec	2005
Vardagar	58	68	60	76	78	83	64	80	87	81	79	63	73
Veckoslut	36	51	47	53	61	68	60	76	72	62	62	55	58
Hela Året	48	61	54	66	70	77	62	79	80	72	72	59	67

City/Norrmalm	Jan	Feb	Mars	April	Maj	Juni	Juli	Aug	Sept	Okt	Nov	Dec	2005
Vardagar	64	73	67	85	83	91	70	86	92	86	86	69	80
Veckoslut	42	56	52	60	67	77	68	84	79	67	69	60	65
Hela Året	53	66	61	74	76	85	69	85	87	78	79	65	73

Vasagatan	Jan	Feb	Mars	April	Maj	Juni	Juli	Aug	Sept	Okt	Nov	Dec	2005
Vardagar	72	80	74	89	86	92	69	86	95	91	91	73	83
Veckoslut	44	59	54	60	67	79	67	85	81	70	72	62	66
Hela Året	59	71	65	75	77	87	68	86	89	81	83	68	76

Grupperna noterar, som brukligt, högre beläggningsgrad än Kommunen som helhet under samtliga månader. Skillnaden är i vår jämförelse mellan 5 – 10 procentenheter per månad.

Historiskt från början av -90 talet var skillnaden runt 5% på årsbasis för City/Norrmalm och ca 10% för Vasagatan. Som lägst var differensen 2001 då skillnaden noteras för båda grupperna till ca 4%.

Motsvarande mönster förekommer på alla orter inom "hotellsverige". Centralt belägna hotell och hotell med starkt varumärke har med enstaka undantag alltid högre beläggning än Kommunens samtliga hotell.

HåP

Hans-Åke Petersson AB

Centrala hotell är ofta större räknat i antal rum och har som huvudsaklig målgrupp affärsresenärer. Hotellen tillhör oftast en kedja som Scandic Hotels, Choice Hotels eller Rica Hotels eller en marknadsföringskedja som Best Western och får därmed tillgång till fler gäster med större och fler marknadsresurser/distributionssystem (GDS-system).

HåP

Hans-Åke Petersson AB

Jämförelse med årets två första kvartal respektive första halvår

Kommun	1 Kv			2 Kv			Första halvåret		
	Sålda rum	Förändring	%	Sålda rum	Förändring	%	Sålda rum	Förändring	%
2003	566 398			721 402			1 287 800		
2004	627 675	61 277	10,8	748 248	26 846	3,7	1 375 923	88 123	6,8
2005	627 246	-429	-0,1	850 030	101 782	13,6	1 477 276	101 353	7,4
2006	708 635	81 389	13,0	866 057	16 027	1,9	1 574 692	97 416	6,6

City/Norrmalm	1 Kv			2 Kv			Första halvåret		
	Sålda rum	Förändring	%	Sålda rum	Förändring	%	Sålda rum	Förändring	%
2003	251 177			310 779			561 956		
2004	262 479	11 302	4,5	320 123	9 344	3,0	582 602	20 646	3,7
2005	269 304	6 825	2,6	360 961	40 838	12,8	630 265	47 663	8,2
2006	304 083	34 779	12,9	367 277	6 316	1,7	671 360	41 095	6,5

Vasagatan	1 Kv			2 Kv			Första halvåret		
	Sålda rum	Förändring	%	Sålda rum	Förändring	%	Sålda rum	Förändring	%
2003	125 016			144 440			269 456		
2004	130 128	5 112	4,1	153 725	9 285	6,4	283 853	14 397	5,3
2005	136 000	5 872	4,5	169 731	16 006	10,4	305 731	21 878	7,7
2006	151 511	15 511	11,4	170 829	1 098	0,6	322 340	16 609	5,4

Försiktighet skall råda vid jämförelse med årets första och andra kvartal. Orsaken är påsken. 2004 och 2006 inföll påsken under april månad vilket gör att dessa perioder blir jämförbara. 2005 inföll påsken under mars månad vilket påverkar beläggningen negativt.

Därför bör man inte analysera mars och april var för sig utan tillsammans. Till höger ser vi en jämförelse med första halvåret tre år tillbaka.

Vad är "fullbelagt? När är det fullt?

Vi hävdar att "fullt" är det när beläggingsgraden passerar 90%. Då upplever gästen svårigheter att få det rum han eller hon vill ha. De följande tabellerna visar när detta inträffar.

HåP

Hans-Åke Petersson AB

Kommun	Sum	M	T	O	T	F	L	S	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	Sum
2005	43	2	10	18	7	2	4														
2004	29		10	15	3		1														
2003	11		3	6	2																
2002	37	2	9	15	6	1	4														
2001	57	4	19	20	11		2	1													
2000	103	15	31	32	23		2		1	3	7	6	15	11		12	14	13	11	6	99
1999	93	7	33	31	19	1	2			3	6	9	12	14		6	16	11	11	5	93
1998	82	7	27	27	18		3			3	5	4	12	11		10	14	9	10	4	82
1997	64	4	20	24	14		1	1		2	3	5	9	8		8	12	7	10		64
1996	55	6	14	20	13		2			1	3	5	9	8		6	12	4	7		55

City/Normalm	Sum	M	T	O	T	F	L	S	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	Sum
2005	99	5	25	26	16	13	14														
2004	72	6	17	23	14	4	8														
2003	58	3	15	19	12	3	6														
2002	79	9	19	25	11	2	12	1													
2001	86	8	27	25	16	4	5	1													
2000	142	24	34	37	29	7	11		3	4	11	8	18	14		18	20	17	17	12	142
1999	134	16	34	35	29	6	14			3	9	12	13	21		15	18	16	17	10	134
1998	142	19	31	32	28	12	19	1	3	4	8	8	15	16		20	22	16	21	9	142
1997	107	9	30	30	23	3	11	1		3	6	8	11	15		14	16	14	15	5	107
1996	103	10	27	28	17	6	14	1	2	1	8	6	12	15		11	15	10	17	6	103

Vasagatan	Sum	M	T	O	T	F	L	S	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	Sum
2005	125	9	34	31	21	13	17														
2004	99	10	28	27	16	7	11														
2003	62	3	19	22	9	4	5														
2002	91	12	20	27	15	4	12	1													
2001	88	7	26	27	18	4	6														
2000	168	29	40	41	34	9	14	1	7	8	16	8	21	16		22	20	18	20	12	168
1999	169	23	35	39	33	17	22		1	9	13	16	14	22		18	21	22	21	12	169
1998	175	24	33	36	30	21	31		6	6	11	9	20	18	2	23	25	21	23	11	175
1997	134	16	33	35	27	6	16	1	4	5	9	9	11	18		16	22	18	18	4	134
1996	146	18	37	34	24	10	22	1	6	8	11	7	13	16		20	18	19	21	7	146

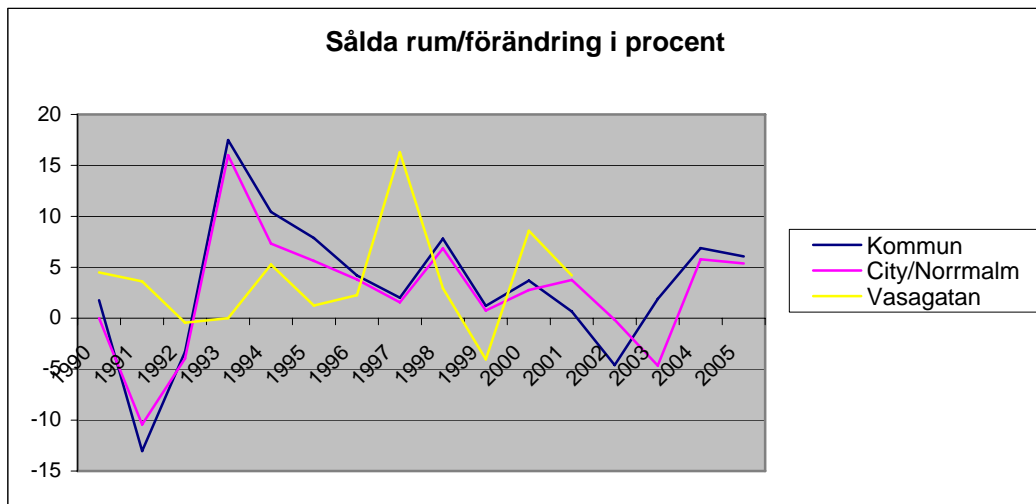
Antal dagar beläggningen varit över 90% i Stockholm respektive två olika urval, fördelade på veckodagar.

HåP

Hans-Åke Petersson AB

Tillväxten av sålda rum i ett historiskt perspektiv

Sålda rum/förändring %	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Kommun	1,8	-13,0	-3,3	17,5	10,4	7,9	4,2	2,0	7,8	1,2	3,7	0,7	-4,6	1,9	6,9	6,1	
City/Norrmalm	0,0	-10,4	-4,0	16,0	7,3	5,6	3,8	1,6	6,9	0,8	2,8	3,7	-0,2	-4,6	5,8	5,4	
Vasagatan	3,0	-8,0	1,3	10,7	4,5	3,6	-0,4	0,0	5,3	1,3	2,3	16,3	2,9	-4,0	8,6	4,2	



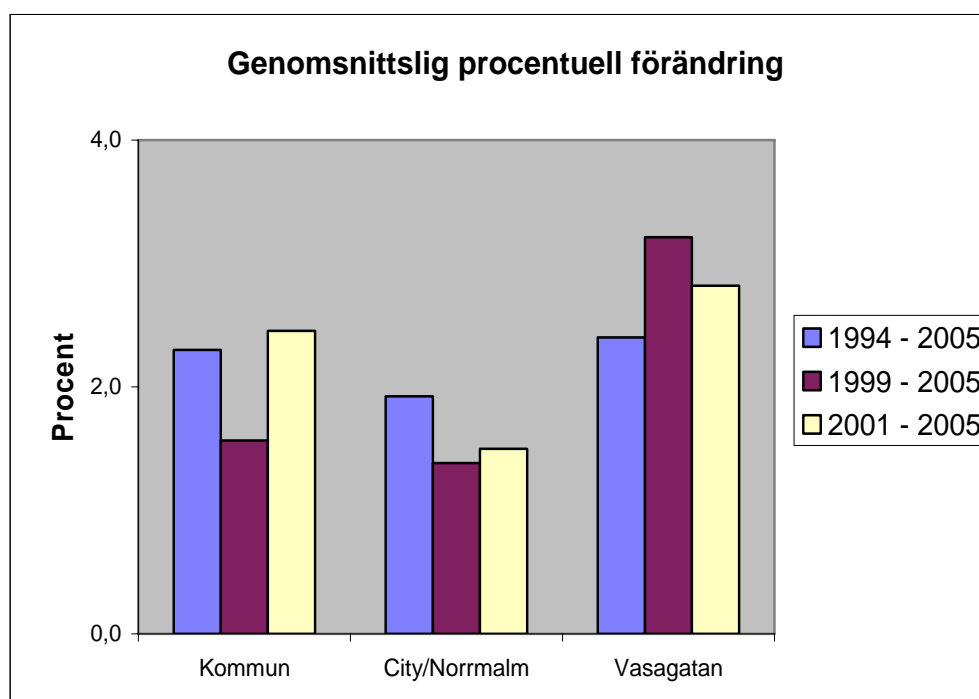
Diagrammet visar den procentuella förändringen av sålda rum.

HåP

Hans-Åke Petersson AB

Tillväxt av efterfrågan 1989 – 2005, 1996 – 05 samt 2001 – 05

Antal år i perioden	Total procentuell ökning under perioden			Genomsnittlig procentuell ökning under perioden		
	16	9	5	16	9	5
	1989	1996	2001	1989	1996	2001
	2005	2005	2005	2005	2005	2005
Kommun	43,9	15,0	10,2	2,3	1,6	2,5
City/Norrmalm	35,6	13,1	6,1	1,9	1,4	1,5
Vasagatan	46,2	32,9	11,8	2,4	3,2	2,8



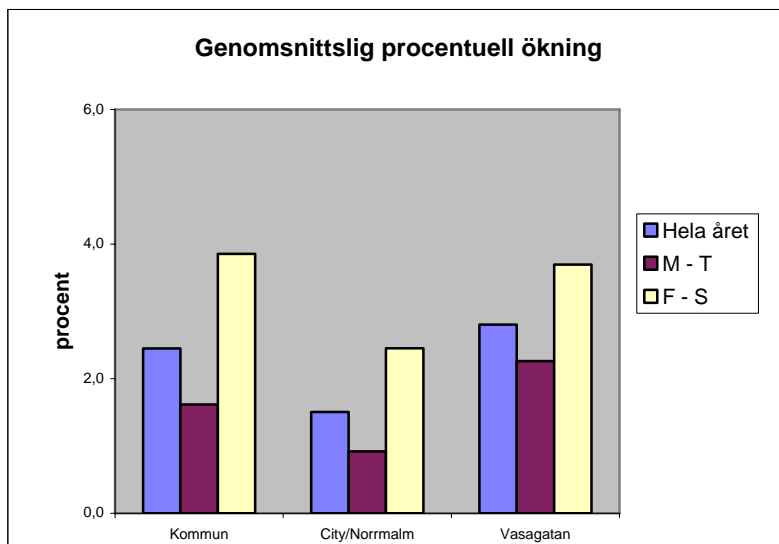
Stockholms Kommun noterar en årlig tillväxt för perioden 1989 - 2005 till 2,3%. Sista perioden med 2,5%.

HåP

Hans-Åke Petersson AB

Tillväxt av efterfrågan uppdelad per år och veckoperiod (2001-05)

	Total procentuell ökning under perioden			Genomsnittlig procentuell ökning under perioden		
	2001 - 2005			2001 - 2005		
	Hela året	M - T	F - S	Hela året	M - T	F - S
Kommun	10,2	6,6	16,3	2,4	1,6	3,9
City/Norrmalm	6,2	3,7	10,2	1,5	0,9	2,5
Vasagatan	11,7	9,4	15,6	2,8	2,3	3,7



*Kommunen noterar den årliga ökningen för perioden 2001 - 2005 till 2,4%
(mån - tors 1,6 %, fred - sönd 3,9%).*

HåP

Hans-Åke Petersson AB

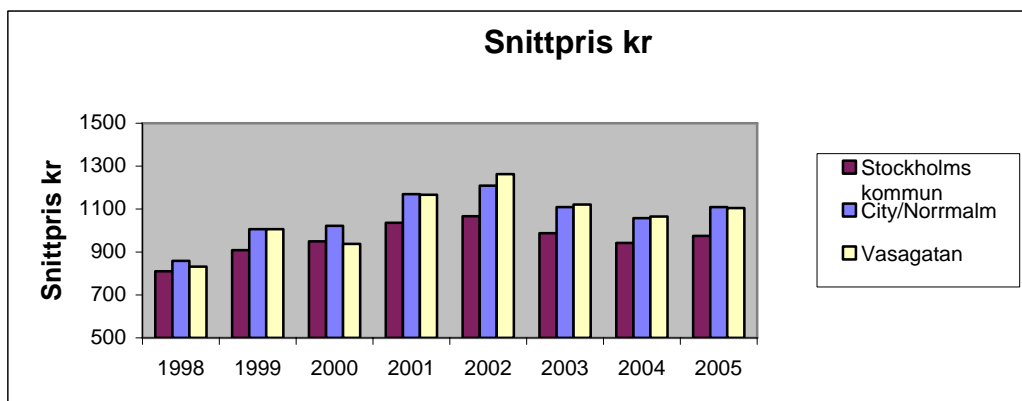
Historisk tillbakablick

– pris per belagt rum

Snittpris, kr	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Kommun	810	909	950	1036	1067	988	942	975
City/Norrmalm	859	1006	1022	1170	1209	1109	1058	1109
Vasagatan	832	1006	938	1167	1263	1121	1065	1105

Logiintäkt per belagt rum (kr) innebär "summa" logiintäkt i förhållande till antal sålda rum. Det innebär för Kommunen år 2005, 3.102.008 Tkr (logi) i förhållande till

3.180.964 sålda rum. Priserna ovan är ex frukost, ex moms. De skall inte förväxlas med "prislisterpris", s k rackrate.

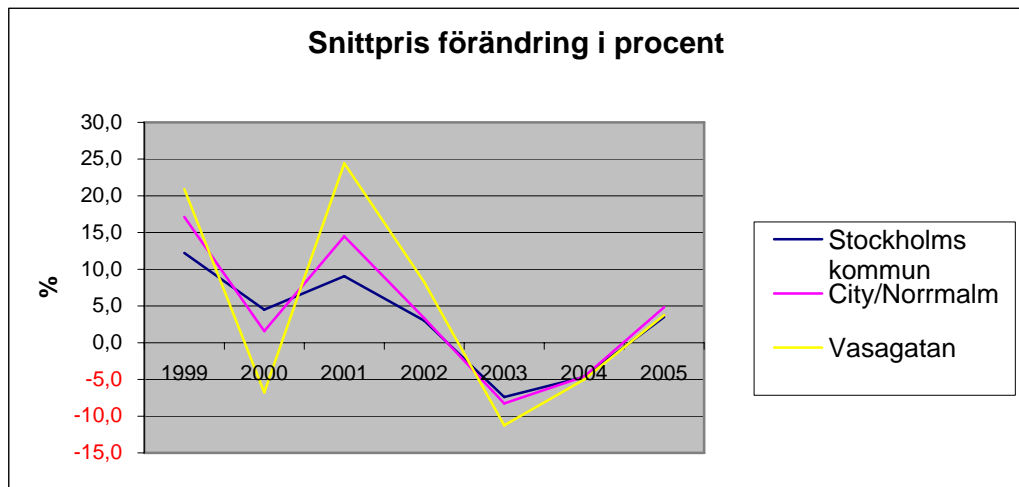


HåP

Hans-Åke Petersson AB

Förändring av snittpriset över åren i %

Snittpris förändring i %	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	1999-2005
Kommun		12,2	4,5	9,1	3,0	-7,4	-4,7	3,5	1,2
City/Norrmalm		17,1	1,6	14,5	3,3	-8,3	-4,6	4,8	1,6
Vasagatan		20,9	-6,8	24,4	8,2	-11,2	-5,0	3,8	1,6



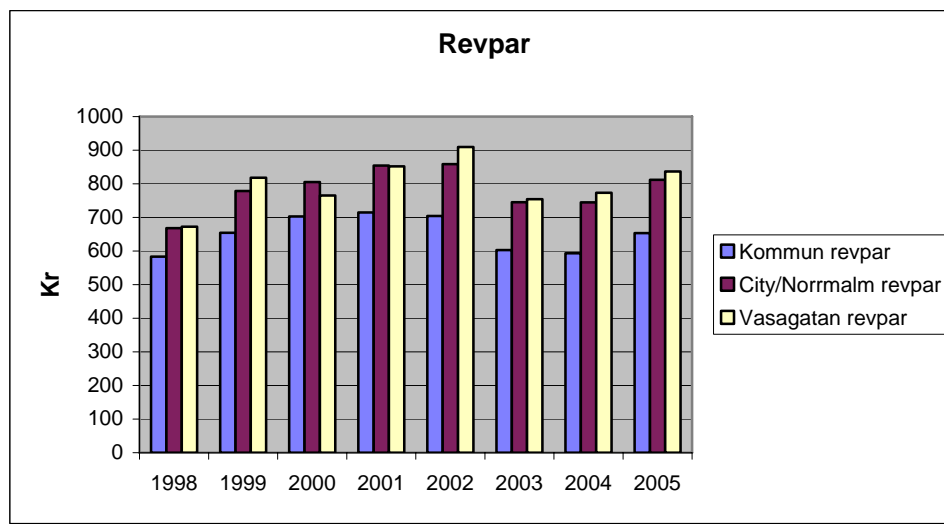
Årlig prisutveckling noteras för Kommunen till 1,2%. För City/Norrmalm och Vasagatan blev motsvarande tal 1,6%

HåP

Hans-Åke Petersson AB

Revpar

Tre nyckeltal	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Kommun snittpris, kr	810	909	950	1036	1067	988	942	975
Kommun beläggning %	72,0	72,0	74,0	69,0	66,0	61,0	63,0	67,0
Kommun revpar	583	654	703	715	704	603	593	653
City/Norrholm snittpris	859	1006	1022	1170	1209	1109	1058	1109
City/Norrholm beläggning %	77,8	77,4	78,8	73,0	71,0	67,2	70,4	73,2
City/Norrholm revpar	668	779	805	854	858	745	745	812
Vasagatan snittpris, kr	832	1006	938	1167	1263	1121	1065	1105
Vasagatan beläggning %	80,8	81,3	81,6	73,0	72,0	67,3	72,6	75,7
Vasagatan revpar	672	818	765	852	909	754	773	836



Revpar: "Revenue per available room" eller logiintäkt per dag exklusive frukost och moms delat med antal disponibla rum per dag.

Beräkning: snittpris * beläggning % = revpar.

HåP

Hans-Åke Petersson AB

METOD OCH GENOMFÖRANDE

Statistik för RB/S-programmet

SCBs statistik för inkvartering är uppdelad per dag sedan tio år tillbaka. Den har vi hämtat och bearbetat. Detta ger den sanna bilden av hotellbeläggningen i Stockholms kommun och dess stadsdelar. Den visar verkligheten så nära man kan komma den.

Unikt analysprogram

För projektets genomförande har HåP skapat ett verktyg för etableringsstudier med arbetsnamnet RB/S. Detta dataprogram kan, från de inhämtade uppgifterna om rumsbeläggning de senaste tio åren, snabbt hantera en mängd data och visa olika scenarier.

Vad ingår i begreppet "rumsbrist"?

Angivna siffror är bruttosiffror. Det innebär att vi inte tar hänsyn till eventuell om- och tillbyggnad av befintliga hotell. Inte heller till de mer eller mindre fasta planer som finns på nyetableringar. Det innebär att sådana siffror för rumstillskott skall avräknas mot RB/S-redovisade siffror om man vill få fram nettobehovet av nya rum.

Definition av använda begrepp, se sid 56.

RB/S-metodens grundbultar

- Års- och månadsbeläggning anser vi vara ett för grovt mått på rumsbehov. För att fånga upp gästernas besöksmönster med svängningar under veckorna och under säsonger penetrerar RB/S-metoden dag-för-dag-beläggning baserad på statistik från SCB.
- Vi studerar främst "topparna", d.v.s. de dagar då rumsbristen är akut eller nära förestående.

HåP

Hans-Åke Petersson AB

- Vi påstår att en "smörjfaktor" på 800 outhyrda rum är en lagom nivå för att ge stadens besökare "rimlig tillgänglighet".
- Analysen har justerats manuellt så att dag mot dag kan jämföras åt mot år, d.v.s. de förskjutningar som sker av veckodagar vid årsskiften och vissa helgers placering i almanackan har bearbetats manuellt.
- Vi analyserar rumsbehovet först för Stockholms kommun som helhet för att sedan göra motsvarande kalkyl med respektive stadsdel så helheten stämmer med utvalda stadsdelar och tvärtom. Avslutningsvis bedömer vi helheten.

HåP

Hans-Åke Petersson AB

BEGREPP

I RB/S-undersökningarna har använts bl.a. följande begrepp:

Absolut rumsbrist: När samtliga hotell är belagda till 100% och det fortfarande finns gäster som söker rum i området.

Knuffeffekt: När den höga beläggningen i centrala staden tvingar gästen att bo utanför kommungränsen.

Rimlig närhet: När besökaren hittar ett hotellrum inom acceptabelt avstånd i tid och bekvämlighet.

Rimlig tillfredställelse: När gästen är positiv till sitt besök i staden och när hotelloperatörer, evenemangsarrangörer och köpmän i staden är nöjda med utfallet.

Rimlig tillgänglighet: Den service som gäster och arrangörer har rätt att förvänta sig av hotellbranschen. Gästen får dock acceptera att det ibland krävs framförhållning för att få det rum han eller hon önskar.

Rumstbrist: RB/S-studierna utgår från kundens besöksmönster över året som den framkommer i SCBs statistik. Fokus riktas mot toppdagarna för att visa när och var verklig rumsbrist uppstår. Den i branschen tidigare använda statistiken med "årsbeläggning" avfärdas av undersökningen som ett alltför grovt mått. Siffror för rumsbrist redovisas som bruttosiffror. Det betyder att den som vill ha nettosiffror måste dra ifrån ombyggnader, tillbyggnader och nyetableringar.

Smörjfaktor: Det av HåP beräknade antal rum som bör vara osålda även under toppdagar för att "rimlig tillgänglighet" skall råda. För Stockholm beräknas det till 800 rum även under toppdagar.

HåP

Hans-Åke Petersson AB

Strax över 90%-beläggning: Begrepp för att markera daglig beläggning som ger gästerna rimlig tillgänglighet och rimlig närhet. Obs! ingen exakt siffra. (Det kan noteras att med smörjfaktorn 800 rum blir genomsnittsbeläggningen för stadens alla hotell 92,5%. Cityhotellen får en mycket hög beläggningssiffra.)

Toppdagar: Undersökningarna visar att beläggningen på veckodagar måndag – torsdag är hög, speciell tisdag och onsdag, medan beläggningen på fredagar och helger är lägre, främst söndagar. Månaderna augusti till november och mars till juni är mest frekventa, medan januari och december är svaga månader. Två av tre gäster kommer i tjänsten, var tredje är privatresenär.

HåP

Hans-Åke Petersson AB