

KVARTERET SPERLINGENS BACKE

Konsekvensanalys för handel, café och restaurang
samt hotellnäringen i Stockholms city



Sammanfattning

Fastighetsägaren har planer på att låta renovera och bygga om fastigheterna i kv Sperlingens Backe. Projektet förväntas tillföra kvarteren drygt 10 000 kvm verksamhetsyta genom att bland annat ersätta ett befintligt parkeringshus och ett kontorshus med ett modernt hotell samt arbetsplatser som svarar mot dagens behov.

I denna analys har WSP analyserat vilka effekter (omsättningsförluster) på som ovan beskrivna omvandling har på befintlig handel, café och restaurang samt hotellnäringarna i Stockholms city.

Den genomförda konsekvensanalysen av ovanstående branscher pekar på att effekterna blir små och hanterbara utan någon större risk för utslagning av verksamheter till följd av just detta specifika ombyggnadsprojekt. Effekternas styrka förväntas bli störst i närområdet och avtagande i takt med att avståndet till Stureplan ökar.

Det är värt att betona att förväntat positiva effekterna på längre sikt uppväger kortsiktiga negativa effekter under byggtid och efter färdigställandet. Den omvandling som sker i Stockholms city idag riskerar, utan aktiva motåtgärder från fastighetsägare i andra delar av cityområdet, på längre sikt innebära försvagningar och relativa förskjutningar av personflöden i cityområdet. Att med relativ regelbundenhet genomföra renoveringar och upp- rustningar bör alltså ses som ett sätt att inte bara modernisera fastighetsbeståndet utan också att behålla ett områdes relativa konkurrenskraft. Utvecklingen av kv Sperlingens Backe bör mot ovanstående därför ses som ett sätt att stärka Stureplans relativa attraktivitet för såväl Stockholmare som mer långväga besökare.

Inledning

Det finns från fastighetsägaren långtgående planer på att utveckla och omvandla kvarteret Sperlingens backe vid Stureplan. Kvarteret är idag förknippat med konsumtion och nöjesliv.

Den detaljplan som var ute på samråd under sommaren 2017 innebar att ett antal synpunkter kring samrådshandlingarna och framtida utformning av kv Sperlingens backe framkom.

WSP har tidigare genomfört en stadslivsstrategi för kvarteret Sperlingens backe i vilket författarna, utifrån dagens fysiska situation, analyserat hur förändringen av kvarterets struktur och fysiska miljö kan komma att påverka förutsättningarna för stadsliv efter ombyggnaden. Analysens övergripande slutsats var att projektet ger gynnsamma förutsättningar för det framtida stadslivet kring Stureplan.

I samband med samrådsprocessen framkom synpunkter från flera remissinstanser och förvaltningar att projektets genomförande är omfattande och tiden för genomförande lång. Av denna anledning bör projektets eventuella konsekvenser för befintligt näringsliv och besöksnäringar utredas.

WSP fick därigenom ett följduppdrag i vilket konsekvenserna för befintligt näringsliv (handel, café och restaurang samt hotellnäringen) skall beskrivas och analyseras. Föreliggande rapport inleds med en kort beskrivning av projektets omfattning, därefter följer en relativt övergripande beskrivning av detaljhandel och hotellnäring i Stockholmsregionen och i Stockholms city.

Med utgångspunkt i detta vidtar därefter analyser av vilka effekter på omsättning som riskerar uppstå i nämnda branscher i samband med att kv Sperlingens backe är fullt utbyggd och färdigställd.

Analysen är genomförd av Ulf Rämme på WSP Advisory. Kontaktperson på TAM Group har varit Elina Thunberg.

Stockholm i april 2019.

Ulf Rämme

Kvarteret Sperlingens backe

Projektets genomförande

Stockholms city har under senare tid genomgått omfattande upprustnings- och moderniseringsprojekt. Bakgrunden finns framförallt att söka i att de stora kontorsfastigheterna kring Sergels torg och Brunkebergstorg har utrymmts då bankerna flyttat till nya lokaler i närliggande kranskommuner. Utvecklingsarbetet innebär på kort sikt undanträngningseffekter men är på längre sikt viktigt för att Stockholms city skall kunna behålla sin regionala och internationella konkurrenskraft.

Sperlingens backe omfattar idag omkring 115 000 kvm BTA och 75 000 kvm uthyrbar yta. Ytorna fördelar sig på en rad verksamheter varav kontor, handel och café&restaurang är de dominerande verksamheterna.

I samband med genomförandet renoveras historiska byggnader till modern standard. Planerade rivningsarbeten utgörs huvudsakligen av ett parkeringshus och ett kontorshus från 1980-talet. Dessa ersätts av ett nytt hotell och arbetsplatser som svarar mot dagens behov. Samtidigt skapas en ny koppling mellan befintlig tunnelbanestation vid Östermalmstorg och kv Sperlingens backe. Ambitionen är att hålla kvarteret öppet och levande under byggtiden även om det periodvis kan förekomma avstängda delar i kvarteren. Den grundläggande idén är att eventuellt negativa effekter på kundflöden och varuförsörjning skall minimeras under byggtiden. Under genomförandet planeras för att vissa verksamheter flyttar från dagens lägen till temporärare lokaler i andra delar av kvarteret. Ankarverksamheter förväntas vara öppna under byggtiden.

Ombyggnationen innebär att den totalt volymen i kv Sperlingens backe ökar med drygt 10 000 kvm. De nya ytorna fördelar sig någorlunda lika ovan och under jord och skapas till stor del genom att dra ned på ytorna för kontor, teknik/lager samt parkeringshus. Genomförandetiden bedöms för närvarande uppgå till omkring sju år.

Syftet med föreliggande analys är att undersöka vilka potentiella konsekvenser, i termer av omsättningsförluster som förväntas uppstå i detaljhandeln, café och restaurangnäringarna samt hotellnäringen när ombyggnaden av kv Sperlingens backe är fullt genomförd.

Befintliga och nya ytor i kv Sperlingens backe



	Befintliga Ytor	Framtida ytor	Ökning
Detaljhandel & café/restaurang	22500	28300	5800
Kontor	60500	54800	-5700
Bostäder	3400	9900	6500
Hotell	0	9700	9700
Sturebadet	2500	3400	900
Galleria (allmänna ytor)	2100	4700	2600
Parkering	9300	800	-8500
Service, teknik, lager, skydd mm	14000	13600	-400
TOTALT	114 300	125 200	10900

Källa: TAM.

Detaljhandeln

Trender och omvärld

Det finns en mängd trender och omvärldsfaktorer som på olika nivå påverkar och omvandlar handel och kommersiella näringar. I detta avsnitt diskuteras hur e-handel och förändrade konsumtionsmönster påverkar förutsättningarna för handeln i Stockholms city.

Sett i ett långt historiskt perspektiv har detaljhandeln genomgått en kontinuerlig förändring sedan de första butikerna kom i mitten av 1800-talet. Under perioden fram till idag har nya affärsmodeller utvecklats samtidigt som andra har minskat i betydelse eller förvunnit helt.

Sedan inledningen av 2000-talet har detaljhandeln alltmer utsatts för konkurrens från e-handeln. År 2017 omsatte e-handeln med daglig- och sällanköpsvaror drygt 75 miljarder kronor vilket innebar att e-handeln stod för drygt 9 procent av detaljhandelns omsättning. Under den senaste femårsperioden har tillväxten i e-handeln legat omkring 15 procent per år vilket är avsevärt mer än tillväxten i den fysiska handeln.

E-handeln har hittills berört branscher som till stor del återfinns i stadskärnor och/eller i externa gallerior/ köpcentrum. Branscher som kläder, skor, hemelektronik, optik, böcker och media var tidiga med att införa den nya tekniken vilket med stor sannolikhet påverkade förutsättningarna för handeln i stadskärnorna. Andra branscher som möbler, heminredning, järn och bygg, sport, leksaker inledde sina satsningar på e-handel något senare och följaktligen har deras påverkan på den fysiska handeln inte kommit lika långt.

Detsamma kan sägas gälla dagligvaruhandeln där omfattande satsningar initierats först på senare år. Tillväxten har dock varit hög då e-handeln med dagligvaror ökat från omkring en miljard kronor år 2010 till drygt 5 miljarder kronor fem år senare.

Under överskådlig framtid bedöms både den fysiska handeln och e-handeln fortsätta växa i takt med att nya företag introducerar tekniken och äldre aktörer uppdaterar och breddar sina e-handelslösningar. År 2035 bedöms e-handelns andel uppgå till mellan 20-25 procent av handelns totala omsättning.

Den framtida tillväxten inom e-handeln varierar dock stort beroende på bransch. Vissa branscher, som exempelvis böcker, kläder, skor och hemelektronik, har redan idag en hög mognadsgrad och höga marknadsandelar medan andra branscher, som livsmedel, möbler och järn & bygg, har en låg mognadsgrad och låga marknadsandelar.

De senare förväntas växa mer än branscher med en hög mognadsgrad. Eftersom handeln i stadskärnan i hög grad består av branscher som har en hög mognadsgrad inom e-handel kommer påverkan på de fysiska butikerna att bli mindre än för handeln på externa handelsplatser, som har en högre andel branscher med en stark förväntad tillväxt inom e-handeln.

Trender och omvärld

Den starka utvecklingen inom e-handeln riskerar leda till ett minskat antal fysiska butiker i Sverige. Hittills har emellertid ett stort antal av de butiker som försvunnit i handeln gjort det på grund av en generell och långsiktig strukturomvandling och inte enbart till följd av e-handelns verkningar. Studeras diagrammet (s 11) kan konstateras att i de flesta branscherna är det små arbetsställen/butiker (< 5 anställda) som lagts ned sedan 2012. Framförallt förklaras detta av en generell trend som pågått under mycket lång tid. De branschspecifika effekterna kan vara både positiva och negativa och pekar mer på att butiksväsendet blir mer storskaligt över tid. Men, det finns också en tendens att branscher med hög e-handelspenetration möter större branschspecifik påverkan.

Allt fler e-handelsföretag har på senare år insett betydelsen av att finnas representerade även med fysiska butiker. Det kan handla om showrooms, som IKEA:s testbutiker i urbana miljöer eller butiker där kunden också kan ta med sig varor från butiken. Dessutom ökar många fysiska butiker sitt utbud med e-handel i butik. Sammantaget innebär denna utveckling dels att e-handelns konkurrens mot den fysiska butiken i stadskärnan minskas, dels att e-handeln också kan innebära en viss potential för den fysiska butiken.

De förändrade konsumentbeteendena innebär att branscher som resor, kultur & upplevelser och andra tjänster allt mer kommer att konkurrera med delar av detaljhandeln.

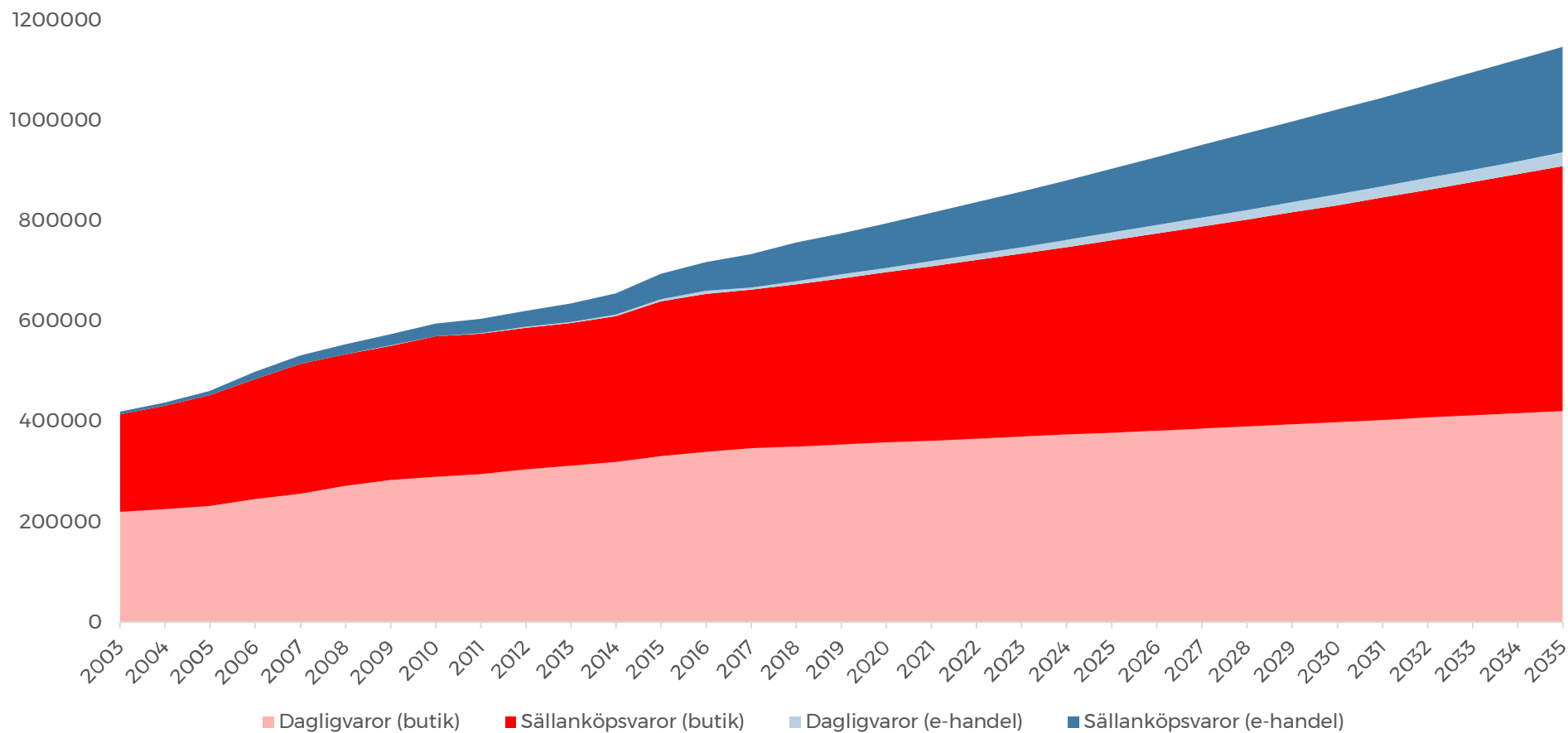
Det gäller framförallt branscher som är mindre behovsstyrda, som till exempel möbler, hemelektronik och järn & bygg. Konsumenten kan exempelvis välja att göra en resa i stället för att köpa en ny soffa eller gå på konsert i stället för att köpa en ny jacka.

Det förändrade konsumentbeteendet har påverkat försäljningsutvecklingen i sällanköpsvaruhandeln i stadskärnorna negativt. På längre sikt uppvisar flertalet stadskärnor positiva utvecklingstal men det förändrade konsumtionsbeteendet har medfört att branscher som restaurang, hotell och kommersiell service har haft en stark utveckling och att de i många städer driver tillväxten.

Trots en ökad konkurrens från e-handel och andra branscher, som till exempel resor och upplevelser, bedömer WSP att det finns behov av/potential för mer handel i Stockholms city. Det främsta skälet är att den starka befolknings- och sysselsättningsutvecklingen i upptagningsområdet kompenserar det faktum att varje person konsumerar något mindre i den fysiska detaljhandeln i framtiden. WSP vill också lyfta fram vikten av att detaljhandeln i Stockholm city utvecklar sitt erbjudande inom butiksutbud, shoppingmiljö, tillgänglighet och så vidare för att därigenom öka sin konkurrenskraft gentemot såväl e-handel som externa marknadsplatser och förändrade konsumtionsvanor.

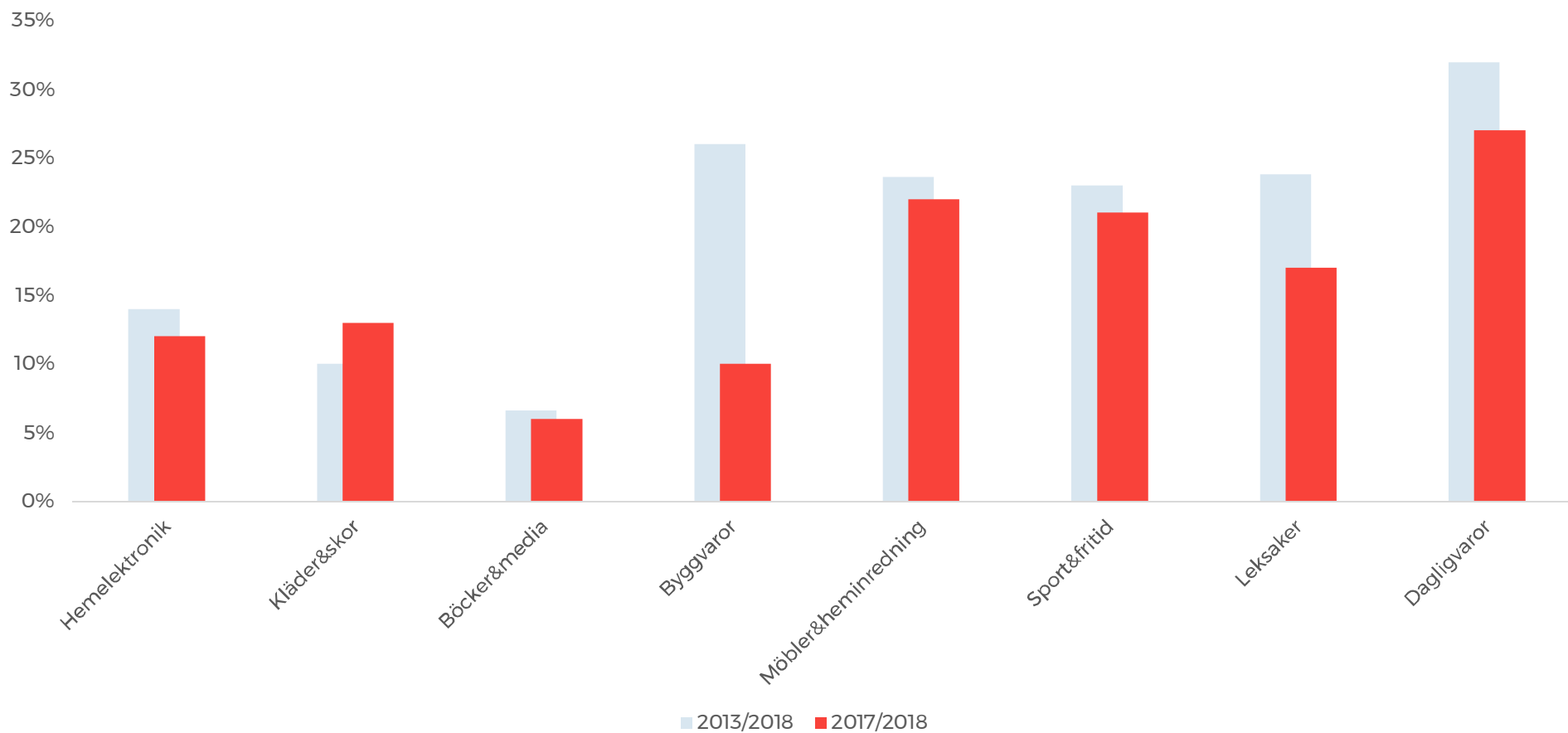
Detaljhandelns utveckling

Försäljningsvolym i handeln 2003-2018 (utfall) samt 2019-2035 (prognos), mkr.



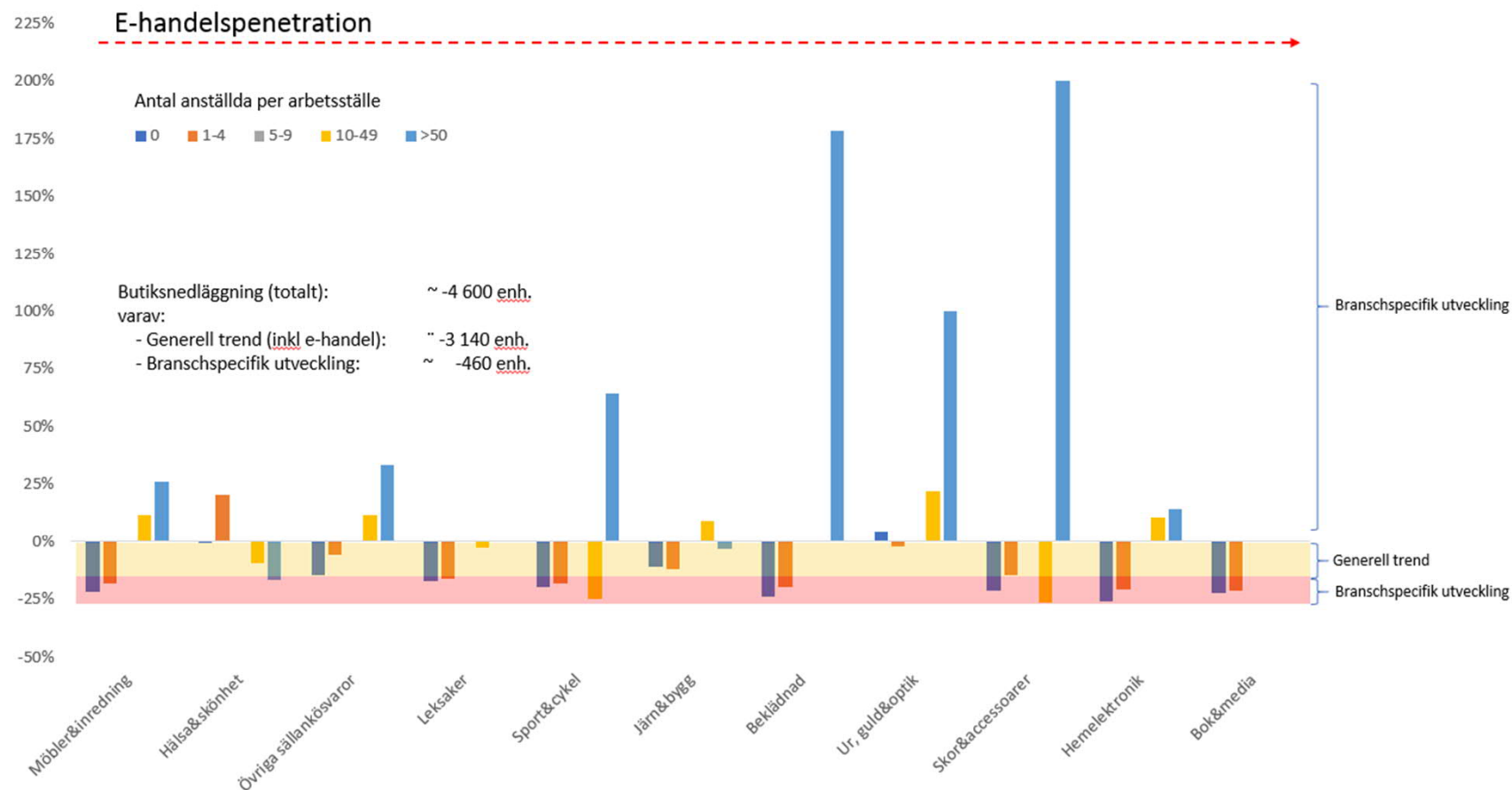
E-handelns utveckling

Genomsnittlig årlig tillväxt per bransch 2013-2018, procent



Strukturomvandling och e-handelspenetration

Utveckling av butiksantal per bransch i fysisk handel 2012-2018, procent



Handel och kommersiell service i Stockholm

Detaljhandeln i Stockholms län

Detaljhandeln i Stockholms län omsatte drygt 158 miljarder kronor år 2017. Stockholmsregionen står därmed för omkring 24 procent av detaljhandelns totala omsättning i riket.

Tillväxten i Stockholmsregionen har varit god, och över genomsnittet för riket, sedan 2012. Till stor del förklaras detta av en stark befolknings- och arbetsmarknadsutveckling, en god tillväxt i besöksnäringarna samt nyetableringar och/eller utbyggnader av befintliga marknadsplatser.

Detaljhandeln i Stockholmsregionen är dock starkt koncentrerad till ett fåtal kommuner vilka har ett inflöde av köpkraft från andra delar av regionen. De starkaste handelskommunerna utgörs av Huddinge, Järfälla, Täby, Solna och Sollentuna. Samtliga dessa kommuner kan dra fördel av att antingen ha IKEA varuhus med omkringliggande externhandel eller starka regionala marknadsplatser såsom Täby centrum/Arninge, Mall of Scandinavia och Sollentuna centrum och Häggviks handelsområde.

I Stockholms kommun omsatte handeln 70 miljarder kronor vilket motsvarar en regional marknadsandel på 45 procent. Tillväxten sedan 2012 uppgår till knappt 14 procent vilket är något starkare än riket. I jämförelse med andra storstäder och den omkringliggande regionen måste dock konstateras att Stockholms kommun långsamt halkar efter.

Trots detta är Stockholms kommun en av de klarast lysande stjärnorna i regionen. År 2017 uppgick försäljningsindex till 113 vilket, var i linje med andra storstäder och över genomsnittet för regionen, pekar på att handeln drar till sig köpkraft från den omkringliggande regionen och från inhemska och utländska besökare.

Kommersiella näringar i Stockholms city

De kommersiella näringarna utgörs framförallt av detaljhandel och annan kommersiell service varav hotell, café och restaurang, hud, skönhet och kroppsvård mm utgör en betydande del. Att ge en samlad bild av Stockholms citys kommersiella utbud känns viktigt inte minst mot bakgrund av ökad konkurrens och förändrade konsumtionsmönster.

De kommersiella näringarna i Stockholms city omsatte drygt 36 miljarder kronor år 2017. Detaljhandeln omsatte omkring 20 miljarder. Stockholms city har således en regional marknadsandel på knappt 13 procent inom detaljhandeln. Av den totala detaljhandelsomsättningen stod sällanköpsvaruhandeln för cirka 80 procent. Hem- och fritidsvaruhandeln var något mer omfattande än beklädnadshandeln.

Den övriga kommersiella servicen omsatte drygt 16 miljarder kronor och dominerades av besöksintensiva näringar som hotell samt café & restaurang. Tillsammans stod dessa branscher för 85 procent av omsättningen inom branschen övrig kommersiell service.

Handel och kommersiell service i Stockholm

Utifrån ett geografiskt perspektiv kan konstateras att det finns vissa skillnader mellan olika delområden. Detaljhandeln, och i synnerhet sällanköpsvaruhandeln, är stark koncentrerade till Sergel city och Östra city. Endast 16 procent av detaljhandelns omsättning återfanns i övriga delar av cityområdet. I huvudsak förklaras detta av att de stora varuhusen och gallerierna finns lokaliserade inom dessa delområden. Knappt 23 procent av cityområdets detaljhandelsomsättning återfanns i varuhus och gallerior belägna öster om Sveavägen.

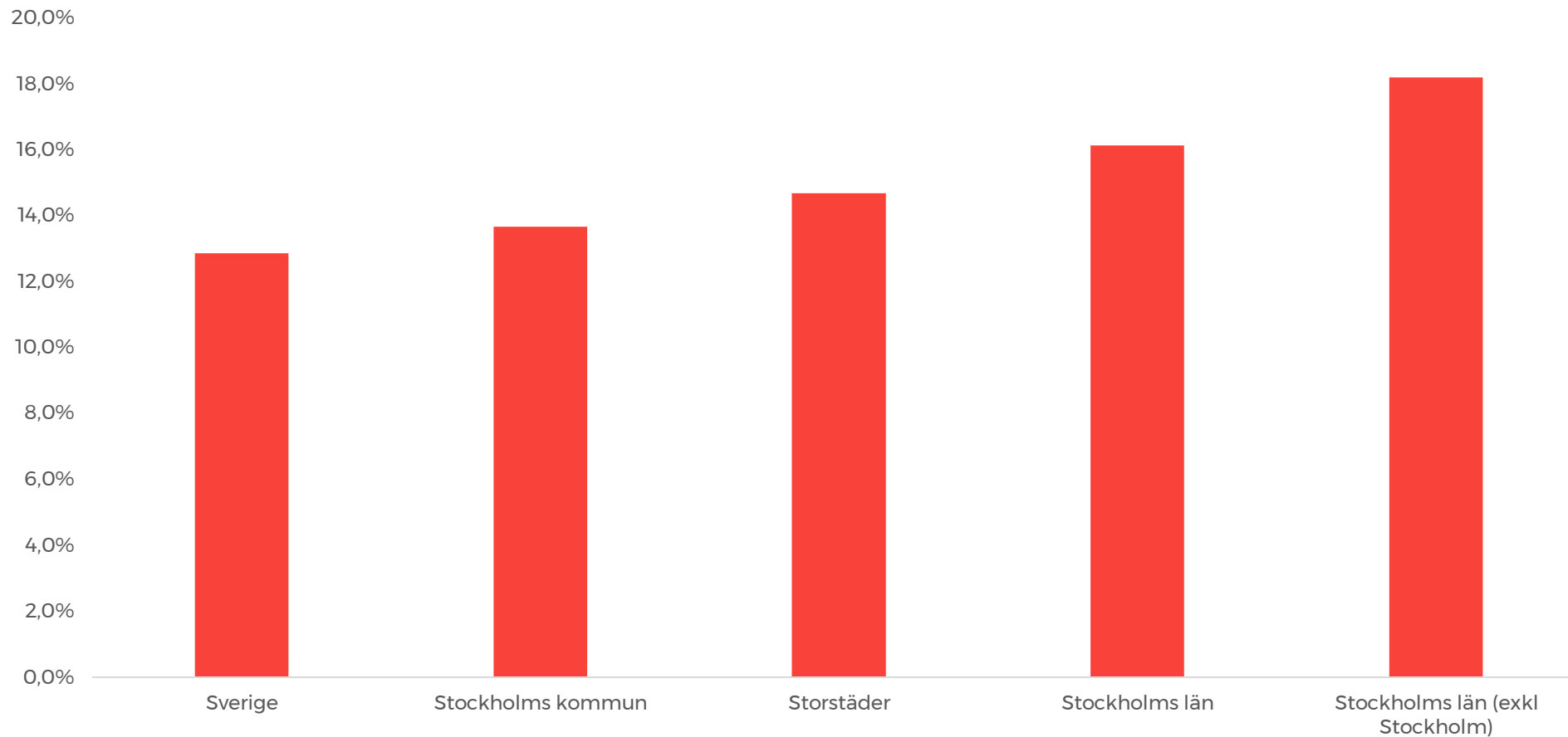
Även den övriga kommersiella servicen, i synnerhet café och restaurang samt annan service, är koncentrerad till Sergel city och Östra city. Hotellnäringen tycks samtidigt undanträngd och istället koncentrerad till i huvudsak västra och norra city. Hud, skönhet och kroppsvård hade en stark närvaro i Sergel city, Östra city samt norra city.

Det är svårt att säga något om hur Stockholm innerstad har utvecklats över tid. En indikation på detta ges av diagrammet (s 19) vilket jämför omsättningsutveckling i ett antal "nyckelföretag" i Stockholms city med utvecklingen i riket. Diagrammet visar att fram till senare delen av 2015 kom nyckelföretagen i Stockholms city att följa utvecklingen i riket men i samband med att Mall of Scandinavia öppnade under sista kvartalet 2015 har omsättningen kommit att minska kontinuerligt. I december 2018 var "nyckelföretagens" omsättning drygt 15 procent lägre än i december 2013.

Marknadstillväxten för Stockholmsregionen och Stockholms innerstad är god under prognosperioden. Café och restaurangkonsumtionen förväntas öka starkare än detaljhandeln. Och, genom att tillväxten dessutom är starkare än konsumtionen av dagligvaror kan man dra slutsatsen att dess grepp om "magmarknaden" stärks. Även konsumtionen av sällanköpsvaror förväntas, trots starkare konkurrens med e-handeln, öka starkare än dagligvaruhandeln vilket pekar på förskjutningar av konsumtionsmönstren i takt med att inkomstnivåerna förändras. För kv Sperlins backe är kanske utvecklingen på Östermalm och i den Inre staden viktigare än utvecklingen i övriga delar av staden och länet. Diagrammet visar att marknadstillväxten förväntas vara mycket god i närområdet (Östermalm) medan Inre staden som helhet relativt (stadens ytterområden och länet) förväntas ha en svagare tillväxt.

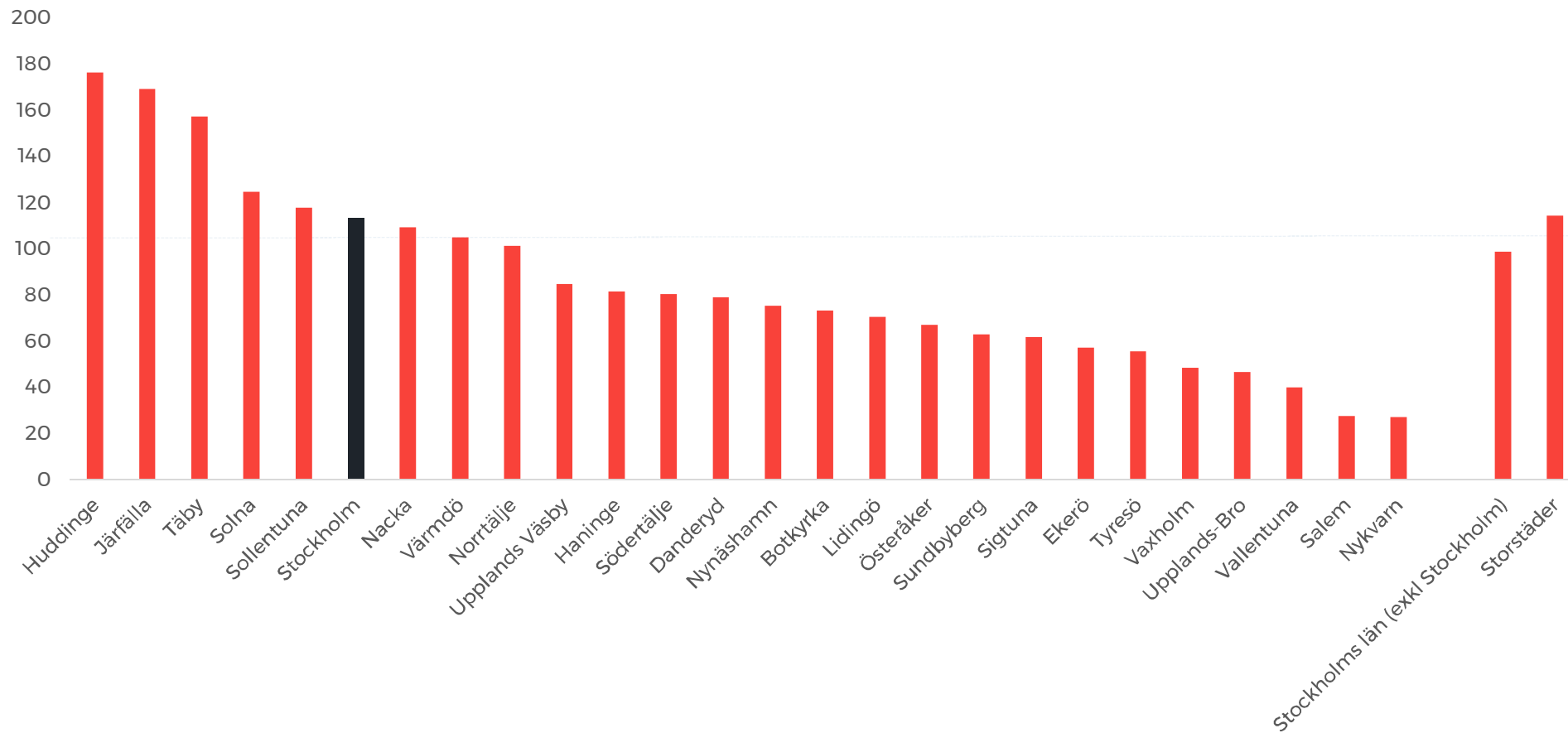
Detaljhandeln i Stockholms kommun halkar efter...

Tillväxt i total detaljhandel 2012-2017, procent



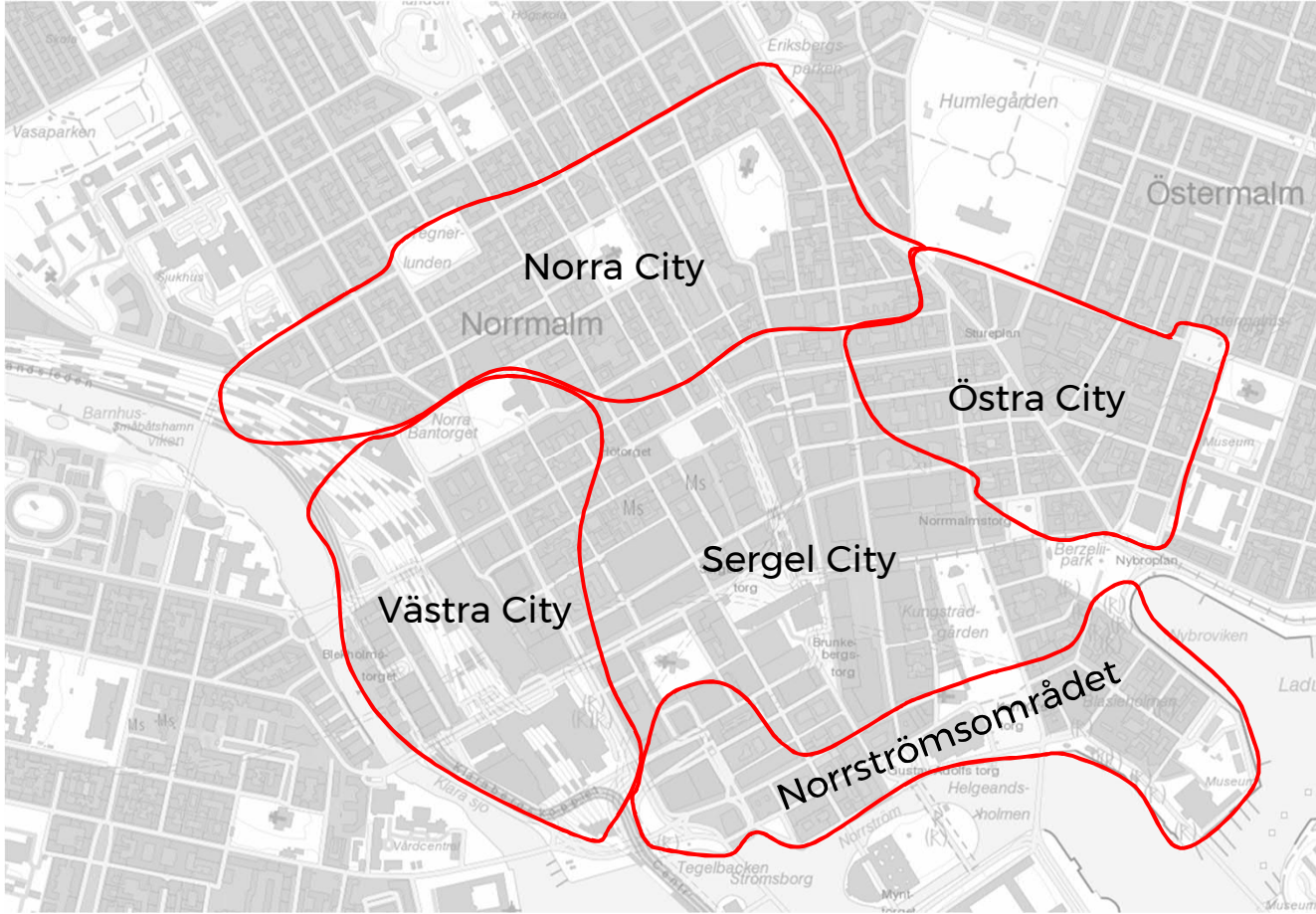
Källa: www.handelnisverige.se

...men Stockholm har fortsatt en stark ställning i regionen försäljningsindex för total detaljhandel 2017, index Riket = 100



Källa: www.handelnisverige.se

Geografisk indelning av Stockholms city



Handel och kommersiell service i Stockholms city

Omsättning (mkr) och geografisk struktur 2017

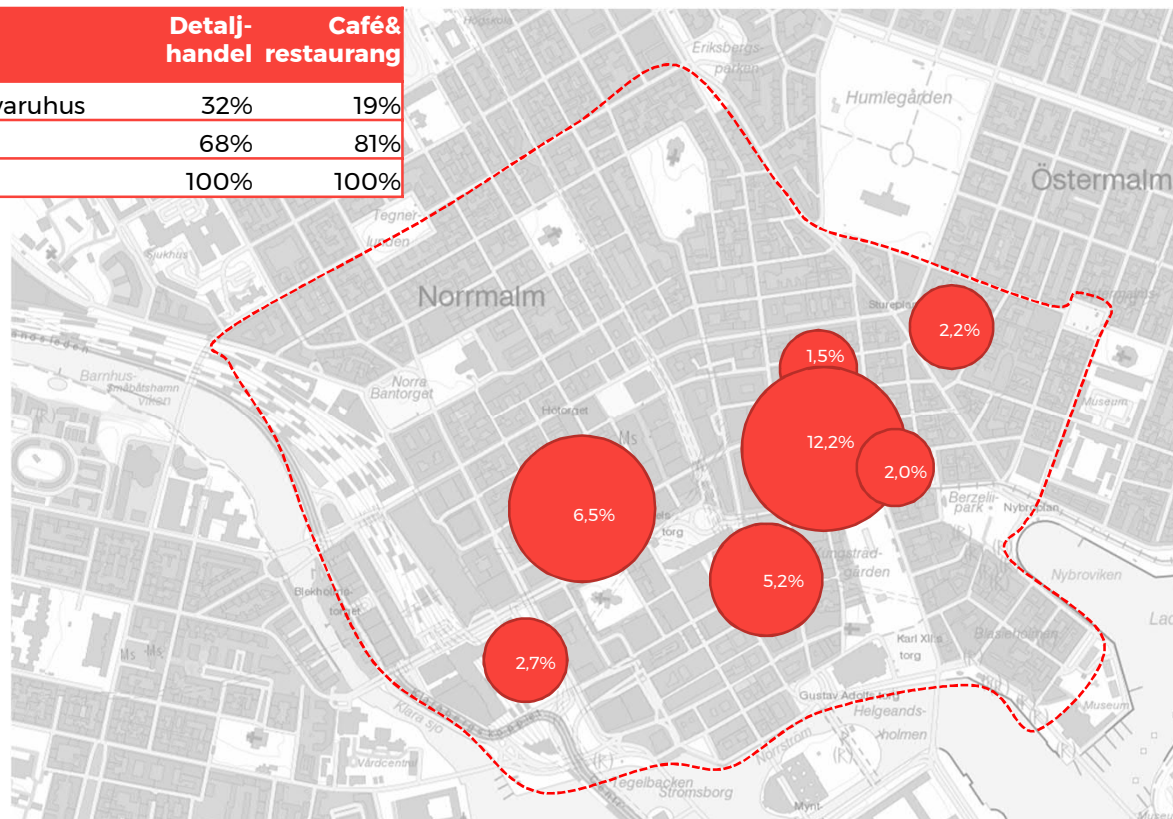
	Omsättning	Geografisk fördelning av omsättning per delområde				
	2017, mkr	Norr city	Norrström	Sergel city	Västra City	Östra city
Detaljhandel	20 032	7%	3%	59%	6%	25%
Dagligvaror	4 374	11%	5%	44%	16%	25%
Sällanköpsvaror	15 658	7%	2%	63%	4%	25%
Beklädnad	6 813	2%	1%	68%	1%	27%
Hem-&fritid	8 845	11%	3%	57%	7%	22%
Övrig kommersiell service	16 427	16%	7%	31%	20%	25%
Hotell	5 910	20%	6%	20%	41%	13%
Café&restaurang	8 169	15%	8%	33%	16%	28%
Hud, skönhet och kroppsvård	867	25%	13%	27%	6%	29%
Annan service	2 050	10%	5%	45%	12%	28%
Totalt (alla verksamheter)	36 459	11%	5%	47%	12%	25%

Källa: Fastighetsägarna / WSP, Cityklimatet 2018.

Större ankarhandelsplatser i Stockholms city

Marknadsandel 2017

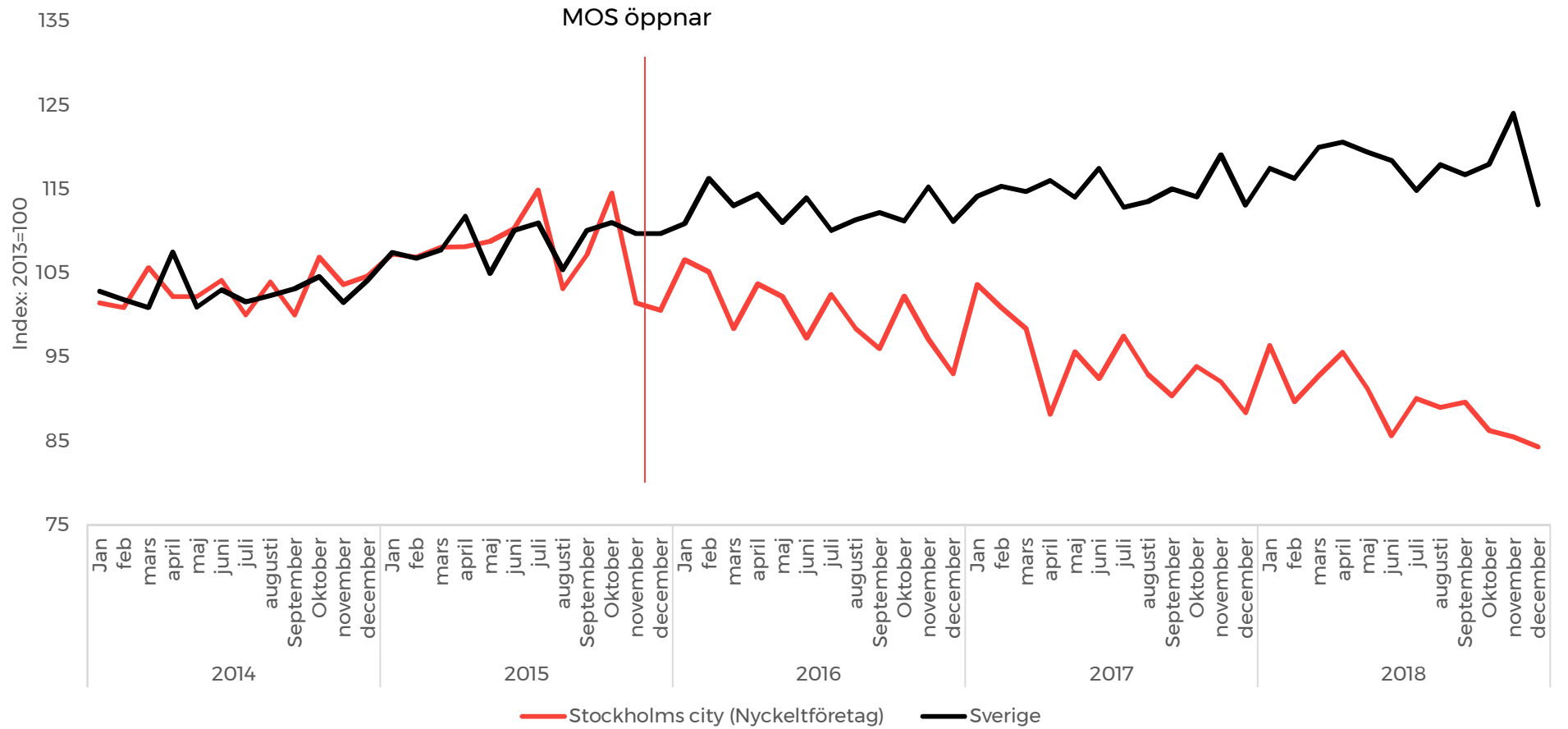
	Detaljhandel	Café & restaurang
Köpcentrum&varuhus	32%	19%
Stråbutiker	68%	81%
Totalt	100%	100%



Källa: Swedish shopping centre directory; WSP, egna beräkningar.

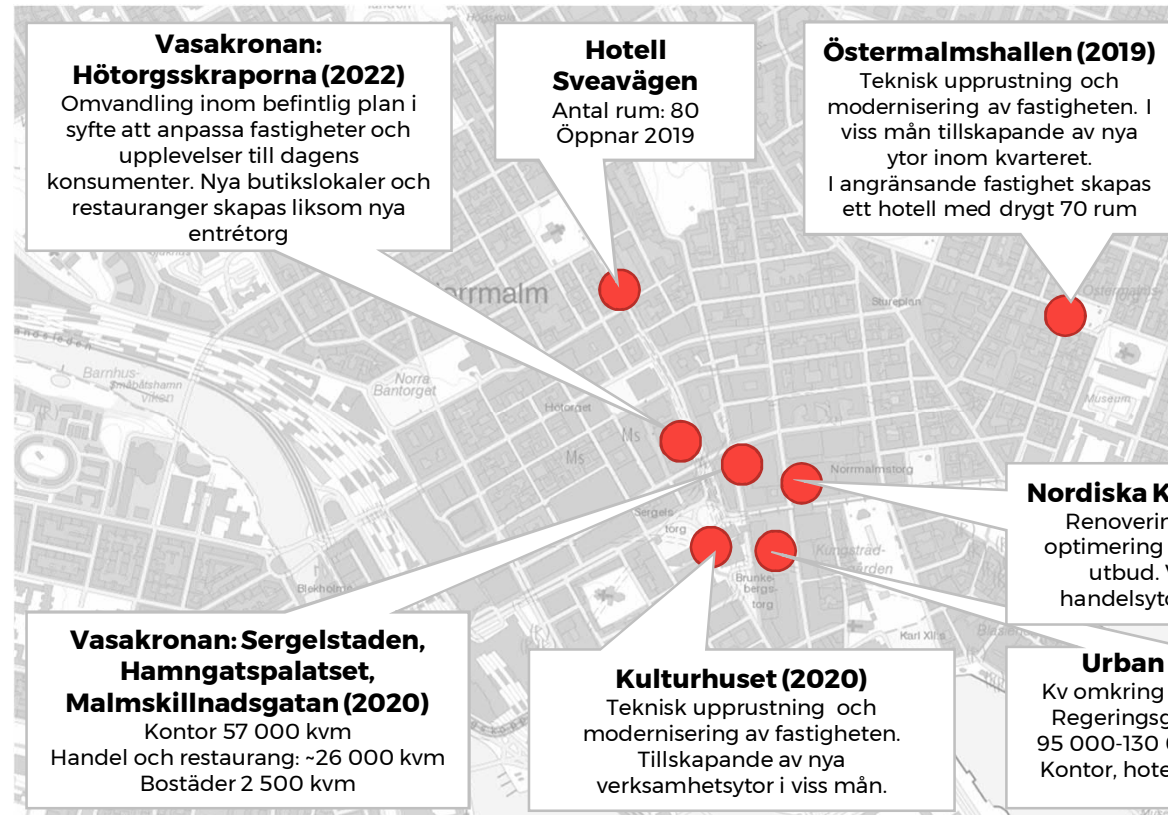
Detaljhandelns omsättningsutveckling

Omsättningsutveckling i nyckelföretag i Stockholms city samt riket, index 2013=100.



Framtida utvecklingsprojekt i Stockholms city

Detaljhandel, hotell och kommersiell service

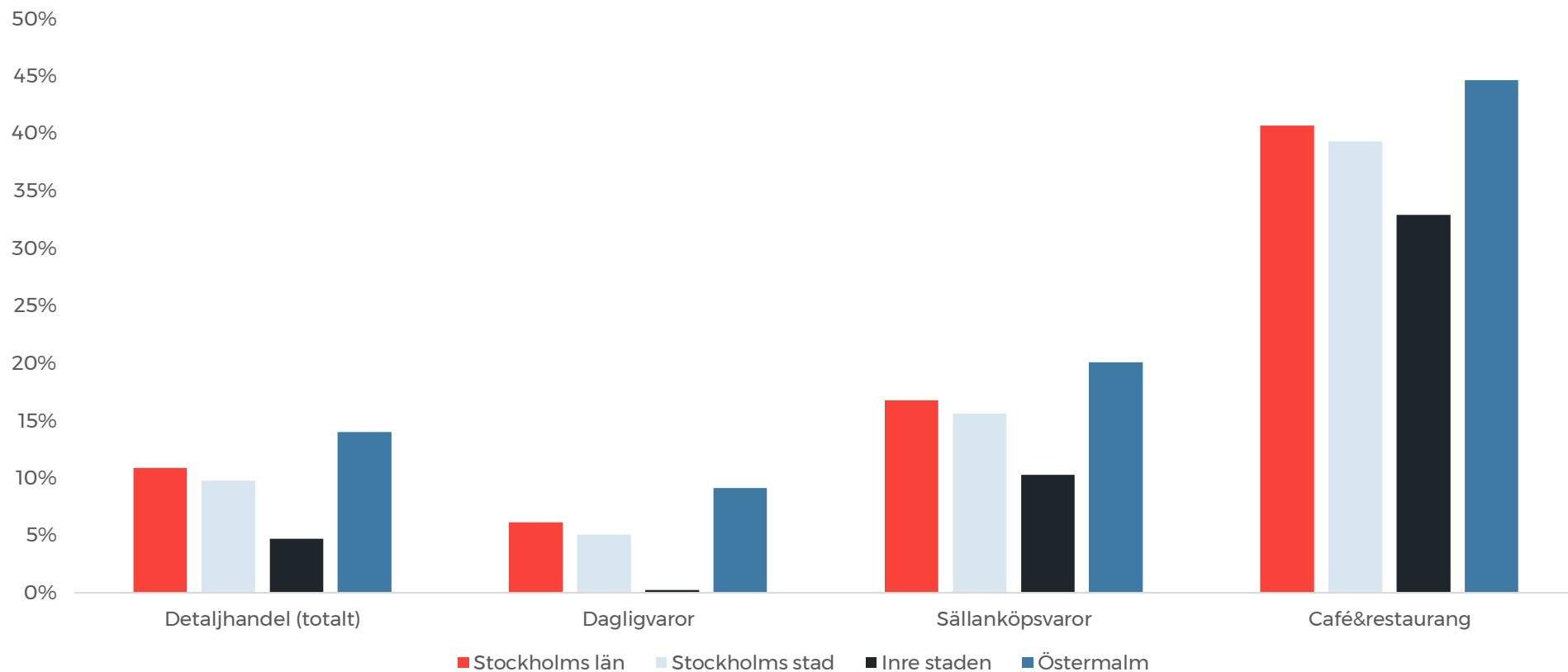


Tillskott av hotellrum i cityområdet

	2019	2020	2021	2022
Bekräftade projekt	~180	-	57	-
Obekräftade projekt	-	290	175	525

Marknadstillväxt i Stockholmsregionen

Marknadstillväxt, exkl e-handel, för detaljhandel samt restaurang 2018/2028, %.



Källa: WSP, egna beräkningar.

Hotell- och besöksnäring

Besöksnäringen i Sverige och Stockholm

Turismen är en viktig motor för svensk ekonomi. År 2017 omsatte besöksnäringarna omkring 317 miljoner kronor i Sverige och sedan år 2000 har turistomsättningen ökat med drygt 4 procent per år. (Tillväxtverket, Fakta om svensk turism) Konsumtionen varierar kraftigt mellan målgrupper och beroende på geografiskt ursprung. Bland annat kan konstateras att svenska turister står för en större andel av turistomsättningen än de utländska, men de utländska besökarnas konsumtion har haft en snabbare tillväxt över tid. På liknande sätt står fritidsresenärerna för en större andel av turistomsättningen än affärsresenärerna och över tid har också deras betydelse för turistomsättningen ökat snabbare än affärsresenärernas.

Turisternas spenderar mest pengar inom segmenten shopping, boende, transport och utemåltider. I genomsnitt står dessa fyra utgiftsposter för drygt 80 procent av turisternas utgifter. Även här finns dock skillnader mellan svenska och utländska besökare. De senare spenderar mest pengar, ca 80 procent av de totala utgifterna, inom shopping, utemåltider och på transporter till och från besöksmål. Svenska besökare spenderar å andra sidan mest pengar, ca 75 procent av de totala utgifterna, inom transport, boende och shopping.

Besöksnäringen i Stockholmsregionen följer de generella trenderna inom besöksnäringen och i relation till den totala turistomsättningen stod Stockholmsregionen för drygt 22 procent år 2017. Detta innebär att den totala turistomsättningen i regionen uppgick till mellan 65-73 miljoner kronor. En grov uppskattning pekar på att omkring 50 procent av regionens totala turistomsättning skedde i Stockholms stad varav en majoritet torde spenderas i innerstaden och Cityområdet.

Den genomsnittliga besökaren i Stockholmsregionen spenderar i genomsnitt två dagar i samband med sitt besök. (Visit Stockholm; Facts about Stockholm's tourism industry). Hotellgäster har i genomsnitt en något kortare vistelsetid än boende i andra, icke kommersiella, boendeformer och utländska besökare stannar i regel längre än svenska.

Besökarnas utgifter i samband med besöken i Stockholmsregionen varierar kraftigt. Hotellgäster, i synnerhet sk affärsresenärer, har avsevärt högre utgifter per dag än besökare i andra boendeformer. Hotellgäster i Stockholms stad spenderar i genomsnitt något mer än hotellgäster i Stockholmsregionen.

Hotellmarknaden i Stockholms city

De allmänna trenderna inom besöksnäringen är viktiga för att ge en förståelse för besöksnäringens storlek och framtida utveckling. WSP har i detta avsnitt valt att avgränsa den fortsatta studien till hotellmarknaden i Stockholms city dels därför att det planeras byggas ett hotell i det nya kv Sperlingens backe dels därför att hotellmarknaden står för omkring 50 procent av det totala antalet övernattningsrum i Stockholms stad.

År 2018 uppgick det disponibla utbudet av hotellrum i Stockholms city till knappt 3,3 miljoner rum och antalet gästnätter till 3,8 miljoner. Den geografiska kopplingen mellan utbud (disponibel kapacitet) och efterfrågan (gästnätter) är stark. En majoritet av såväl utbud som efterfrågan återfinns i västra city, dvs nära centralstationen och de stora arbetsplatserna i detta område, samt Sergel city. Östra city, dvs området kring nedre Norrmalm och Stureplan, har en marknadsandel på knappt 10 procent.

Sedan 2012 har efterfrågan på hotellövernattningsrum i Stockholms city ökat med 45 procent vilket är starkare än såväl länet som riket. Efterfrågeökningen har varit starkast i norra city samt Sergel city. I Östra city har efterfrågan ökat med omkring 2 procent sedan 2012.

Trots en stark efterfrågeökning och utökad kapacitet släpar utvecklingen av den disponibla kapaciteten efter. I Stockholms city, och Stockholmsregionen, har kapaciteten ökat med 28 respektive 20 procent vilket är avsevärt starkare än i riket. Framförallt har kapaciteten ökat i norra city och Sergel city. I Norrströmsområdet och östra city har kapaciteten minskat svagt under perioden.

Att efterfrågan ökat snabbare än kapacitetsutbyggnaden medför att beläggingsgraden har ökat. År 2018 uppgick den genomsnittliga beläggingsgraden i Stockholm city till 74 procent vilket är avsevärt mer än genomsnittet för riket och det omkringliggande länet. Beläggingsgraden har dock ökat svagare i Stockholms city än i riket under perioden. Sett till olika delområden kan konstateras att beläggingsgraden är relativt jämför fördelat. Norrström-området samt östra city avviker från övriga med en lägre beläggingsgrad.

Beläggningen är generellt högre under vardagar (mån-tors) än på helger (fre-sön). I Stockholms city uppgick den till drygt 80 procent på vardagar och knappt 70 procent på helger.

Hotellmarknaden i Stockholms city

Anledningen till detta är att en stor del av efterfrågan på vardagar utgörs av affärsresenärer. Sett till del-områden är variationerna i beläggningsgrad mindre på vardagar än på helger i Stockholms city.

Över året är säsongsvariationerna i beläggning ofta starkt varierande. Möjligheterna till en jämn och hög beläggning (>50 procent) under stora delar av året betraktas ur ett aktörsperspektiv som centralt för en intressant marknad. Beläggningsgraden i Stockholms city är över 50 procent under hela året men första kvartalet har som regel lägst beläggning vilket torde bero på att besökarna i huvudsak utgörs av affärsresenärer. Är beläggningsgraden i princip över genomsnittet för innerstaden i samtliga delområden.

Två av de viktigaste nyckeltalen för hotellnäringen är intäkt per belagt rum samt intäkten per disponibelt rum. Det förra är en funktion av utbudets kvalitet och storlek samt konkurrensen på en marknad medan det senare är en funktion av pris och beläggningsgrad. Intäkten per disponibelt rum säger något om den lokala hotellmarknaden eftersom det speglar de genomsnittliga intäktsmöjligheterna per tillgängligt hotellrum för en aktör.

Det genomsnittliga rumspriset i Stockholms city uppgick år 2016 till 1 450 kronor per dygn vilket var ungefär 50 procent mer än i riket. Genomsnittspriset var högst i Norrströms-området och lägst i norra city. I östra city uppgick genomsnittspriset till cirka 1 300 kronor per dygn. Sedan 2012 har rumspriserna ökat med 10 procent i Stockholms city vilket är avsevärt mer än i riket. De genomsnittliga rumspriserna har ökat starkast i norra city och Norrströmsområdet. I Östra city har priserna ökat i linje med genomsnittet för Stockholms city medan de i Sergel city har minskat med tio procent sedan 2012.

Intäkten per disponibelt rum uppgick till ungefär 1 100 kronor i Stockholms city vilket var mer än dubbelt så högt som i riket. Hög efterfrågan och kapacitetsbrist i vissa segment gör alltså att lönsamheten är relativt god. Intäkten var högst i Norrströmsområdet och västra city och lägst i norra city. I östra city uppgick intäkten per belagt rum till cirka 975 kronor. Intäkten per disponibelt rum har ökat med drygt 20 procent i Stockholms city jämfört knappt 15 procent i riket. Tillväxten har varit starkast i Norrströms-området. I Östra city har intäkten per disponibelt rum ökat i linje med riket. I övriga delområden, undantaget Sergel city, har intäkten per disponibelt rum ökat i linje med genomsnittet för Stockholms city.

Hotellmarknaden i Stockholms city

WSP bedömer att turismen fortsätter utvecklas positivt under de kommande tio åren. År 2026 förväntas antalet gästnätter på hotell uppgå till mellan 46-49 miljoner gästnätter givet en genomsnittlig tillväxt på 2,5-2,8 procent per år. Antagandet bygger på att svenskarna fortsätter öka sina besök i svenska städer och fritidsområden i samma utsträckning som tidigare under 2000-talet och att de utländska besökarna fortsätter att öka trots utmaningar i infrastruktur och tillgänglighet. Tillväxten kommer fortsatt vara högst i storstadsregionerna och de större städerna medan övriga delar av Sverige bedöms få en svagare men fortsatt positiv tillväxt. Sett till sammansättningen av gästnätter kan konstateras att de utländska gästernas betydelse fortsätter öka.

Den regionala marknaden Stockholms län bedöms ha en tillväxt om 2,8 – 3,1 procent per år. Detta innebär att antalet gästnätter i Stockholms län ökar från knappt 11,8 miljoner år 2016 till omkring 16-17 miljoner år 2026 dvs en ökning på mellan 4,0-5,0 miljoner gästnätter. En majoritet av dessa, omkring 65 procent, bedöms, givet dagens struktur, hamna i Stockholms stad.

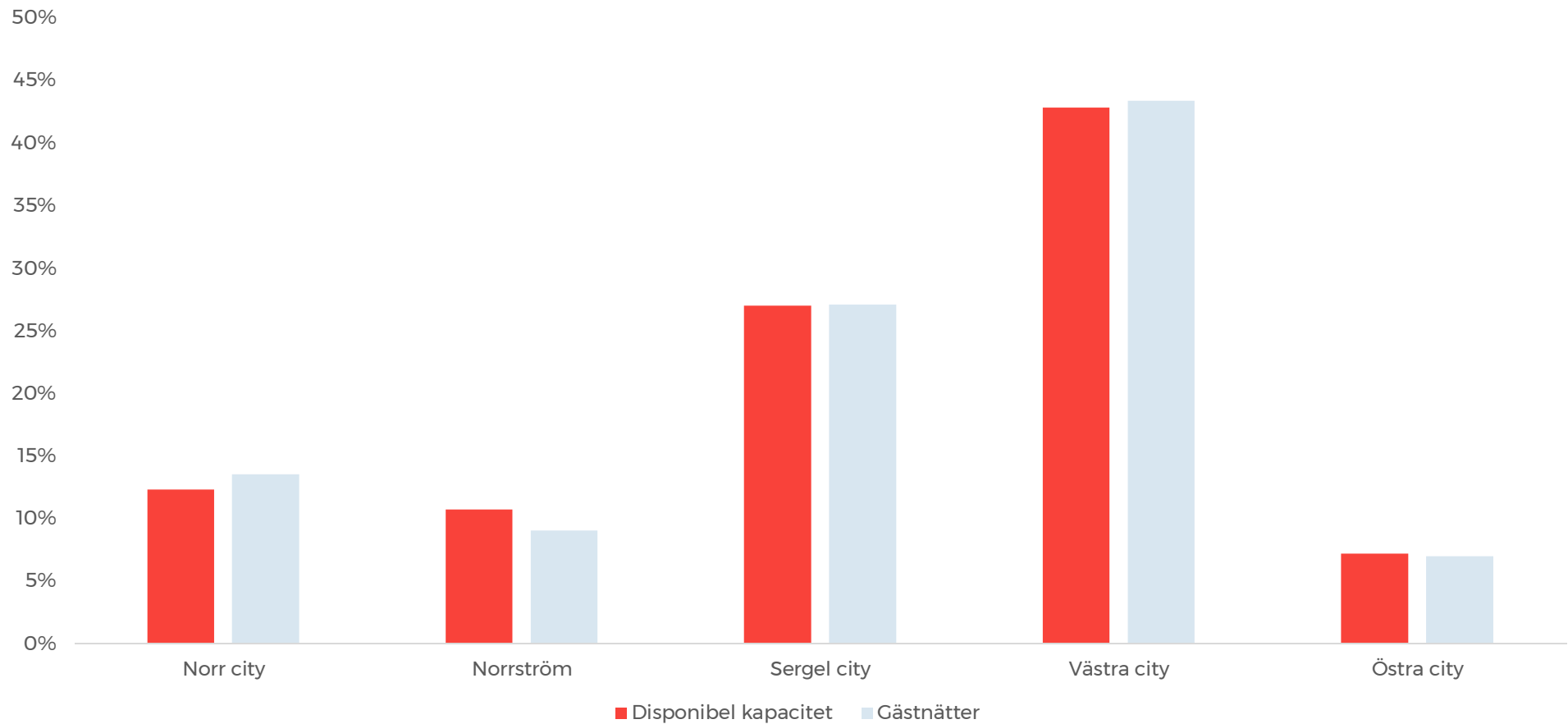
Stockholms city har idag omkring 3,4 miljoner gästnätter på hotell vilket ger en regional marknadsandel på knappt 30 procent. Givet att Stockholms city bibehåller sin regionala position skulle detta innebära att antalet gästnätter i cityområdet ökar från dagens nivå till mellan 4,8 och 5,1 miljoner gästnätter år 2026/27. Givet oförändrad kapacitet skulle detta innebära att beläggningsgraden kan förväntas öka starkt i befintliga anläggningar i cityområdet.

Huruvida förutsättningarna för hotell etableringar är goda eller ej ges bland annat av den demografiska situationen samt näringslivets struktur, utveckling och tillväxtpotential på lokal och regional nivå. Andra viktiga parametrar brukar anges som möjligheten till en god beläggningsgrad (~50%) – över tid och helst under första året givet säsongsvariationer och med hänsyn till vardagar och helger samt lokal/regional konkurrens, regionens attraktivitet och dragningskraft samt möjligheten att ta sig till platsen från när och fjärran, dvs tillgängligheten.

Med utgångspunkt i dessa parametrar kan konstateras att hotellnäringen i Stockholm har haft och kan förväntas ha en fortsatt stark tillväxt. Förutsättningarna för framtida etableringar bedöms också som goda inte minst mot bakgrund av kapacitetsbrist, stark framtida efterfråge-utveckling samt hög intäktpotential.

Var finns och efterfrågas hotellövernattningar?

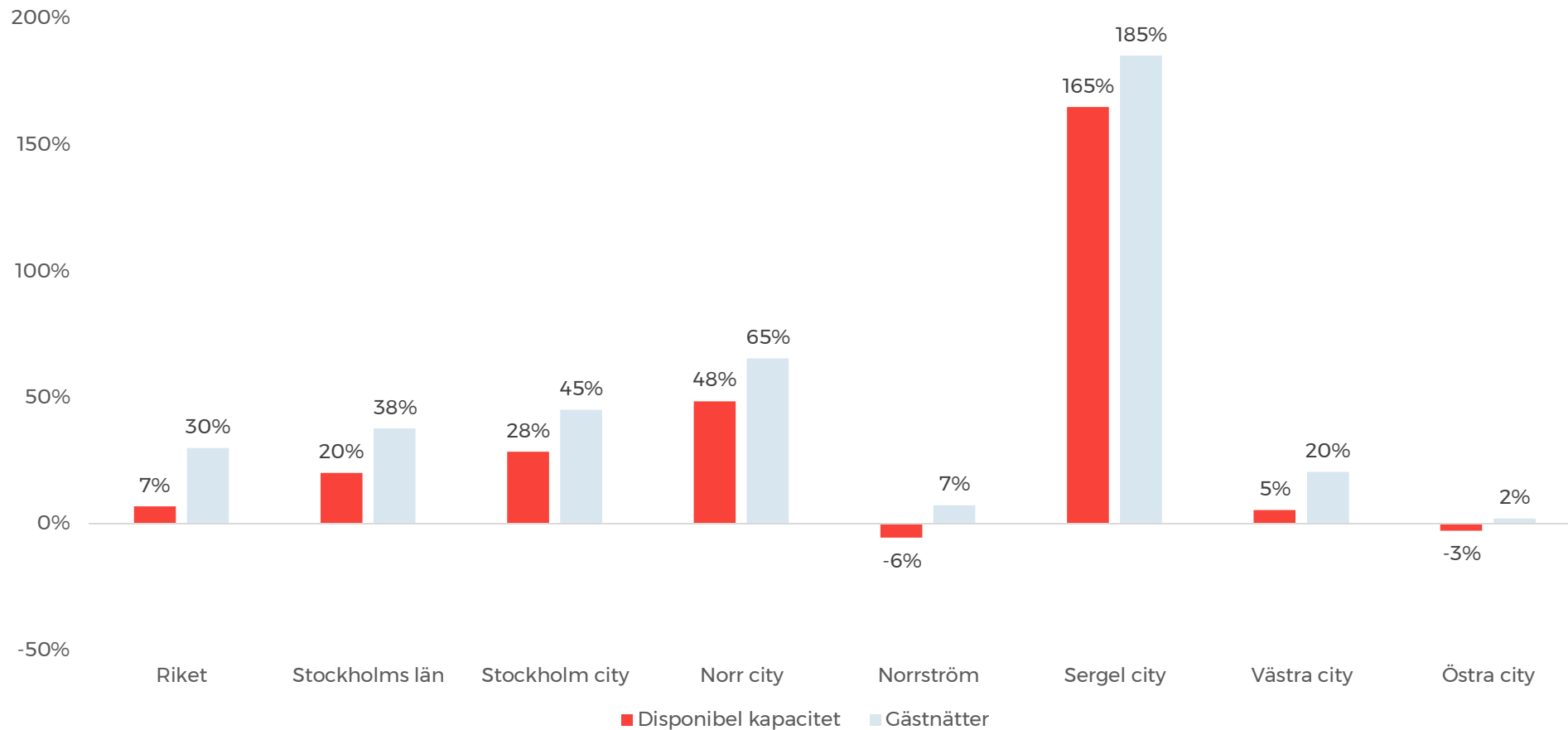
Geografisk struktur för disponibel kapacitet och efterfrågan 2018, procent



Källa: SCB, Inkvarteringsstatistik.

Efterfrågan på övernattningar ökar men kapaciteten släpar efter...

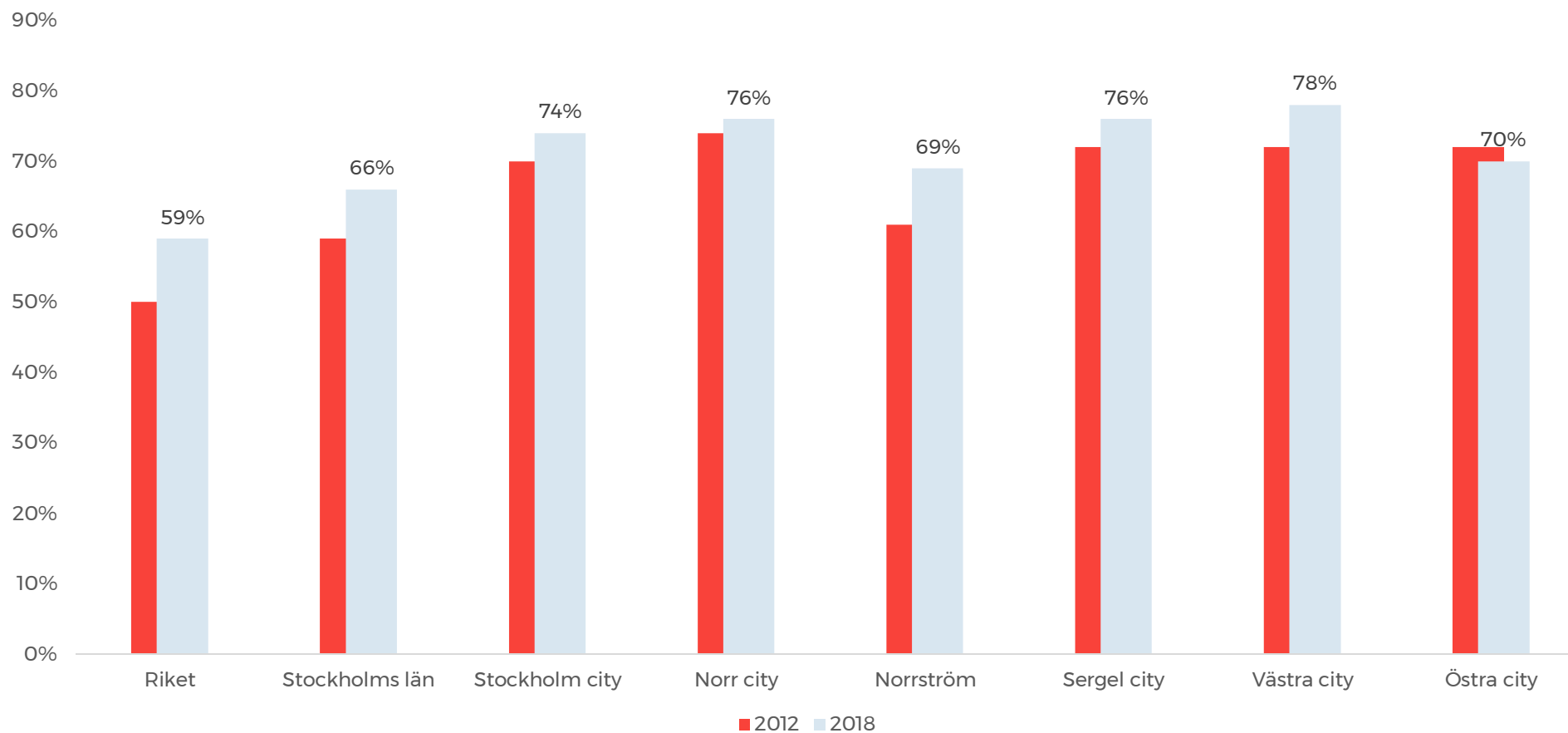
Tillväxt i antal gästnätter och disponibel kapacitet 2012-2018, procent



Källa: SCB, Inkvarteringsstatistik.

... varför beläggningsgraden ökar

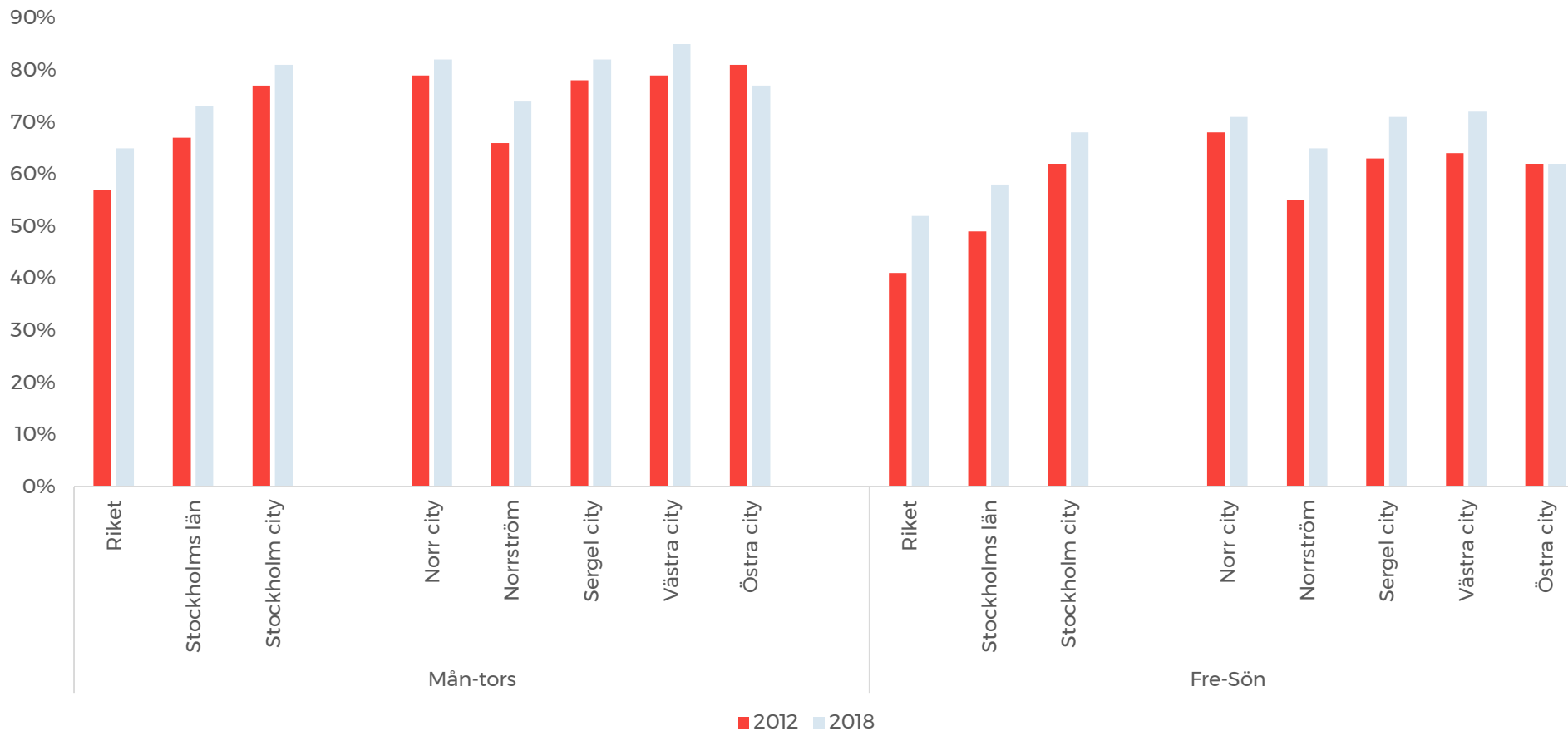
Beläggningsgrad för disponibla rum 2012 och 2018, procent.



Källa: SCB, Inkvarteringsstatistik.

Beläggningsgraden är högre på vardagar än helger

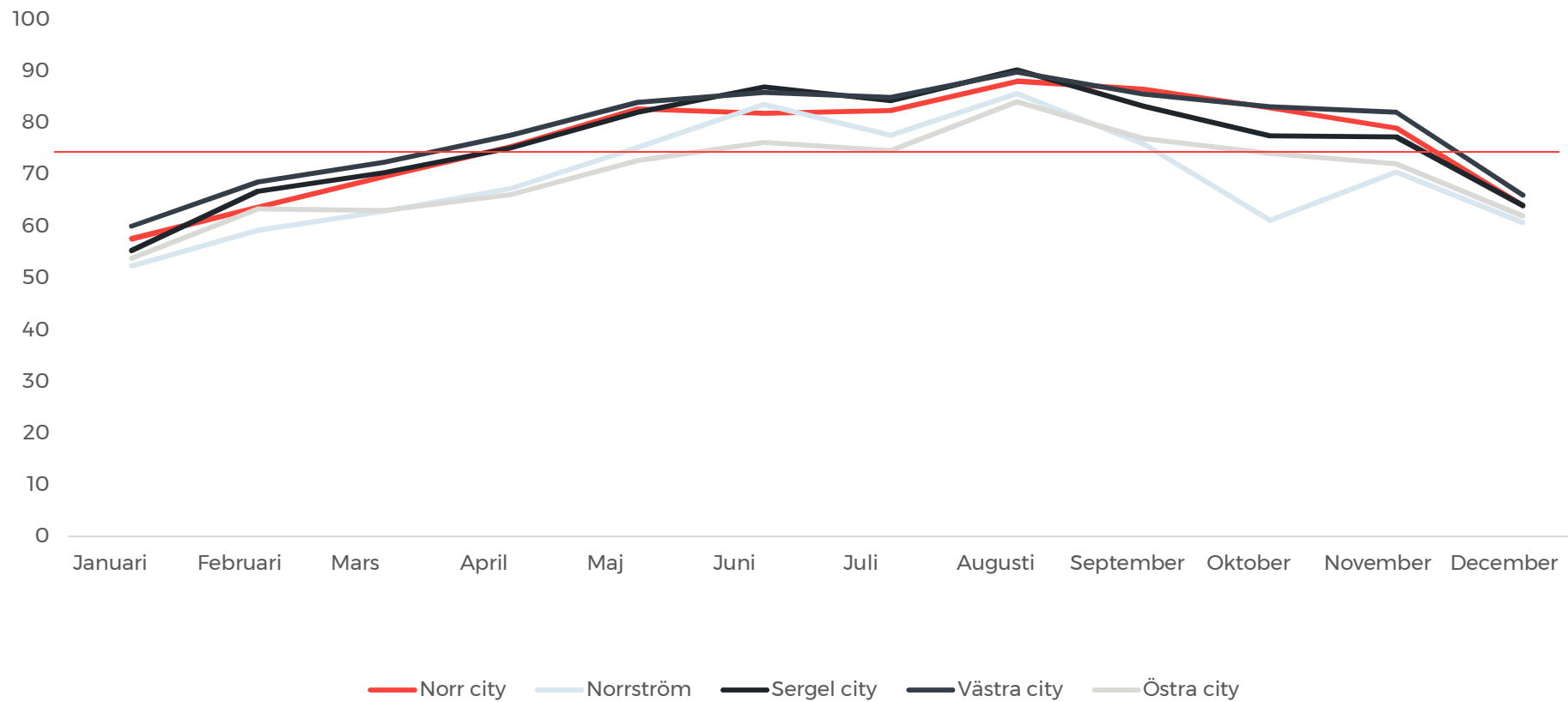
Beläggningsgrad på hotell 2012 och 2018, procent



Källa: SCB, Inskvarteringsstatistik.

Hög beläggning från april till november

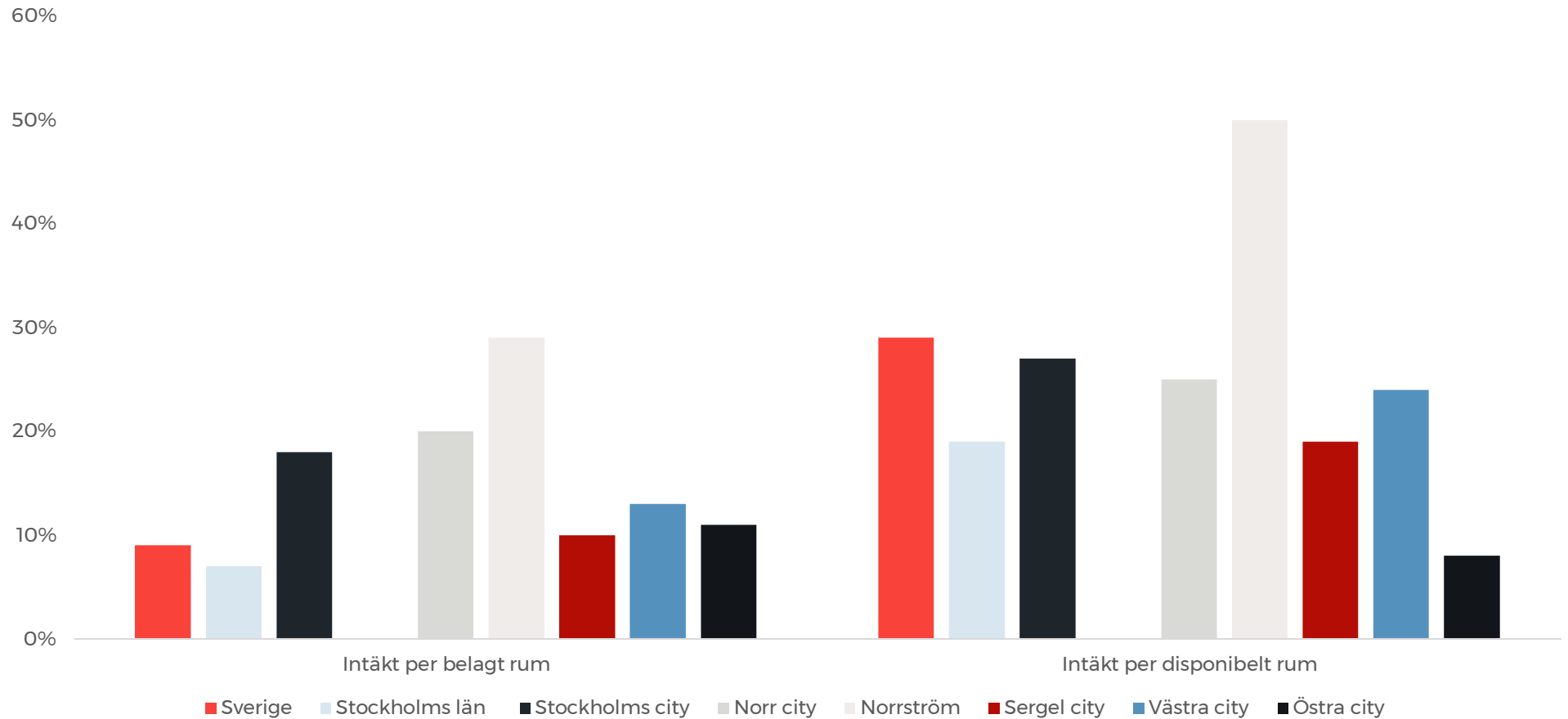
Säsongvariationer i belägningsgrad hotell i Stockholms city 2018, procent



Källa: SCB, Inskvarteringsstatistik.

... intäkten per disponibelt rum ökar starkare än genomsnittspriset

Ökning i intäkt per belagt rum och intäkt per disponibelt rum 2012-2016, procent.



Källa: SCB, Inkvarteringsstatistik.

Effekter av tidigare hotellexpansion i Sergel city

Sedan hösten 2016 har hotellbranschen i Stockholms city tillförts drygt 1 400 hotellrum genom etableringen av Haymarket, Hobo, Downtown Camper och At Six. Sedan år 2012 motsvarar detta en utbudsökning om cirka 25 procent i cityområdet på fem år. En omfattande tillväxt kan tyckas men faktum är att efterfrågeökningen under perioden har varit av ungefär samma omfattning.

Vilka effekter har denna kraftiga expansion haft på det befintliga hotellbeståndet i Stockholms city? För att beräkna dessa effekter har WSP genomfört en statistisk analys av hotellmarknadens utveckling i Stockholms city.

För att göra detta har hotellmarknaden delats upp i en kontrollgrupp som antas påverkas av expansionen i ett angränsande område och en försöksgrupp vilket är det område inom vilket expansionen har ägt rum. Kontrollgruppen omfattar alltså östra, västra och norra city samt norrströmsområdet och Stockholms kommun. Försöksgruppen består av Sergel city. Därefter har en regressionsanalys genomförts vilken kontrollerar för fixa tidseffekter (trend och säsong) samt områdesspecifika fixa effekter oberoende av tid. För att fånga effekterna av nyetableringarna har en kontrollvariabel, som tidsmässigt sammanfaller med nyetableringarna, lagts in. Effekterna av kontrollvariabeln kan vara positiva eller negativa beroende på undersökningsvariabel och statistiskt säkerställda på 5 procents nivå för att med säkerhet säga att en effekt uppstått.

Matematiskt kan detta sammanfattas med följande ekvation:

$$Y = \alpha + \alpha_s + \alpha_t + \alpha_i + \beta_i * D_{etablering} + Y_{t-2} + \varepsilon$$

Där Y är någon av de beroende variabler som skall förklaras. Samtidigt α_s respektive α_t rensa för säsongs- och tidseffekter medan α_i rensar för tidsberoende områdesspecifika skillnader. $\beta_i * D_{etablering}$ är en interaktionsvariabel som fångar eventuella effekter av de nyetablerade hotellen i Sergel city. Dummyvariabeln antar värdet 0 under perioden före nyetableringen och 1 därefter. Y_{t-2} är den laggade beroende variabeln avsedd att rensa för eventuell autokorrelation i residualerna.

Tabell 1 visar deskriptiv statistik för de beroende variabler som WSP vill undersöka effekterna på och uppdelat på kontrollgrupp och försöksgrupp före respektive efter nyetableringarna ägt rum. Tabellen visar att beläggningsgraden ökade svagt inom kontrollgruppen vilket berodde på att antalet belagda rum ökade något mer än antalet disponibla rum. Inom försöksgruppen minskade beläggningsgraden mellan de två perioderna. Man kan dock konstatera att antalet belagda rum ökade starkt jämfört med kontrollgruppen. Anledningen till den minskade beläggningsgraden är dock att antalet disponibla rum ökade

Effekter av tidigare hotellexpansion i Sergel city

ännu mer varför efterfrågan inte riktigt kom att hänga med på kort sikt. Detta torde dock vara ett övergående problem på längre sikt då efterfrågan kan förväntas växa ikapp utbudsökningen.

Studeras genomsnittliga prisnivåer per rum samt intäkter per disponibelt rum kan konstateras att den genomsnittliga prisnivån är högre på hotell i kontrollgruppen men också att prisökningen har varit starkare i försöksgruppen. Intäkterna per disponibelt rum, vilket är en central indikator i hotellnäringsen, ökade visserligen i de två grupperna men tillväxten var starkare i kontrollgruppen vilket förklaras av högre beläggning och priser samt ett relativt konstant antal hotellrum.

Tabell 2 visar effekterna på befintligt bestånd av hotellexpansionen i Sergel city rensat för alla trender som drabbar olika delområden. Tabellen ska tolkas som att beläggningsgraden ökade med drygt 1 procent på de befintliga hotellen i cityområdet som en följd av expansionen i Sergel city. Ökningen skedde trots att antalet belagda rum minskade med knappt 2 procent. Även om det inte finns några säkerställda effekter på disponibla rum måste det ha skett en anpassning av antalet disponibla rum i försöksgruppen efter det att de nya enheterna i Sergel city öppnade.

Den ökade konkurrensen hade positiva effekter för besökarna så till vida att de genomsnittliga rumspriserna sjönk med drygt 3 procent inom kontrollgruppen. Intäkterna per disponibelt rum förblev opåverkade medan månadsomsättningen per delområde i kontrollgruppen sjönk med drygt 5 procent.

Tabell 1. Deskriptiv statistik för hotell i Stockholms city 2015-2018.

	Kontrollgrupp		Interventionsgrupp	
	Före	Efter	Före	Efter
Beläggningsgrad	74%	76%	76%	71%
Belagda rum	32115	36441	6671	21475
Disponibla rum	44640	46575	8600	29175
Pris/belagt rum (kr)	1318	1435	1145	1345
Intäkt/disponibelt rum (kr)	950	1099	890	975
Omsättning per mån (mkr)	43	52	8	30

Tabell 2. Effekter av hotelletableringar i Stockholms city

	Koefficient	Standard fel	T-värde	Durbin Watson	Adj R2
Beläggningsgrad (%)	0,013	0,004	3,101***	2,22	0,86
Belagda rum	-0,018	0,005	3,786***	2,05	0,99
Disponibel kapacitet	-0,005	0,006	0,835	2,24	0,99
Pris/belagt rum (kr)	-0,034	0,011	-2,941***	1,87	0,93
Intäkt/disponibelt rum (kr)	-0,019	0,027	-0,839	1,70	0,71
Omsättning (mkr)	-0,054	0,020	2,740***	1,86	0,99

Konsekvensanalys

Konsekvenser av utbyggnad av kv Sperlingens backe

En konsekvensanalys har för avsikt att beskriva samhällliga och inte företagsekonomiska effekter vilket skulle kräva ett helt annat angreppssätt.

I den efterföljande analysen uttrycks effekterna som omsättningsförändringar (plus eller minus) och/eller sysselsättningsförändringar (plus eller minus) för ett geografiskt område och en viss bransch. Att mäta konsekvenser för mindre geografiska områden eller enskilda aktörer är sällan fruktbart då osäkerheten ökar och analysen får fel fokus. Analysen genomförs för samtliga branscher i 2018 års marknadsstruktur och konsekvenserna uttrycks som effekter över natten vilket innebär att WSP antagit att de nya ytorna i kv Sperlingens backe redan är på plats och att inga motåtgärder har vidtagits från omkringliggande aktörer för att möta den ökade konkurrensen.

Analysen är inte en gravitationsanalys i egentlig mening. Trots detta är några grundläggande antaganden centrala för förståelsen av de olika analyserna. För det första kommer de effekter som uppstår i första hand drabba företag eller arbetsställen med ett likartat utbud eller koncept som undersökningsobjektet. Lika slår alltså hårdare mot lika vilket innebär att om det etableras en butik inom beklädnadshandeln, exempelvis HM, så påverkas andra HM, Kappahl och/eller Lindex mer än en MQ eller mer specialiserade konfektionshandlare.

Samma antagande gäller inom café och restaurangnäringen så till vida att caféer/restauranger med likartade koncept och målgrupp upplever än starkare konkurrens relativt en potentiell nyetablering än sådana som är konceptuellt väsensskilda från varandra.

Ett annat grundläggande antagande är att näraliggande företag/arbetsställen, i synnerhet om de har likartade koncept och utbud, drabbas hårdare än sådana med mer perifer lokalisering i förhållande till undersökningsobjektet. Således förväntas effekterna bli störst i det direkta närområdet och sedan avtagande i takt med att det geografiska avståndet från undersökningsobjektet ökar. Butiker eller restauranger i Östra city eller det direkta närområdet på Östermalm förväntas alltså vidkännas starkare effekter än butiker och restauranger i Sergel city eller Västra city.

Effekterna är också beräknade på en situation där utbyggnaderna är fullt genomförda och den nya gallerian är öppnad.

Uthyrbar yta och omsättning i Sturegallerian

Nyckeltal för handel samt café&restaurang

Den uthyrbara ytan för handel och restaurang uppgick i kv Sperlingens backe till drygt 22 500 kvm BTA. Omkring 75 procent av ytorna utgjordes av butiksyta inom detaljhandeln. Ombyggnaden innebär att vissa nya ytor, drygt 5 800 kvm, skapas för kommersiella näringar. Knappt 3 500 kvm förväntas utgöras av butiksyta medan resterande 2 300 kvm utgörs av yta för café och restaurang. Tillskottet av yta är i huvudsak att hänföra till tillkomsten av förbindelsegången med tunnelbanan men också genom att vissa lokaler utvidgas i vertikalplanet.

Omsättningen uppgick, inklusive moms, till omkring 940 miljoner kronor år 2018. Café och restaurangnäringen står för drygt 40 procent av omsättningen. Efter ombyggnationen kan de nya ytorna förväntas innebära en omsättningsökning på 300-365 miljoner kronor. Omkring 65 procent av den ökade omsättningen kommer från utökad detaljhandelsyta medan resterande kommer från utökad café- och restaurangyta.

För att beräkna konsekvenser av tillbyggnader har WSP utgått ifrån tillskott av ny yta samt empiriskt baserade antaganden kring omsättning per kvadratmeter i syfte att skatta det tillskott som de nya ytorna ger till Sturegallerians totalomsättning och antal anställda.

	Befintliga ytor (kvm BTA)	Framtida ytor (kvm BTA)	Ökning (kvm BTA)
Detaljhandel	17 340	20 800	3 460
Dagligvaror	3 300	4 300	1 000
Sällanköpsvaror	14 040	16 500	2 460
Café&restaurang	5 180	7 490	2 310
Totalt	22 520	28 295	5 775

	Omsättning 2018, mkr	Förväntad omsättning efter ombyggnation	Ökning, mkr
Detaljhandel	550	710-760	160-210
Dagligvaror	150	200-220	50-70
Sällanköpsvaror	400	510-540	110-140
Café&restaurang	385	490-510	100-125
Totalt	935	1200-1270	265-335

Potentiella konsekvenser efter färdigställande

Effekter av utökad verksamhetsyta inom handel samt café&restaurang

Tabellen visar så kallade över-natten effekter på den idag befintliga handeln i olika delar av Stockholms city. Återhämningstiden är den tid som det tar för de kommersiella verksamheterna i olika områden att återhämta sig till dagens nivå givet att den framtida marknadstillväxten tillfaller alla delområden lika.

I dagligvaruhandeln har WSP utgått ifrån omlokalisering och utvidgning av idag befintligt utbud. De lokala effekterna i östra city uppgår som mest till mindre än 6%. Effekterna ska slås ut på ett stort antal enheter varför vissa, ofta näraliggande och med likartade koncept, påverkas mer än mer perifera butiker. En omsättningsminskning av denna omfattning är också något som befintliga butiker med en ordnad ekonomi är skickade att hantera genom att vidta aktiva åtgärder mot den ökade konkurrensen både under byggtid och efter färdigställandet. Dagligvaruhandel är i huvudsak något som konsumenterna gör bostadsnära varför effekterna i de övriga delarna av city och innerstaden blir marginella. Risken för utslagning av befintliga butiker i östra City efter färdigställandet är därför små.

Även inom sällanköpsvaruhandeln blir effekterna störst i närområdet och sedan avtagande med stigande avstånd. En utökning och optimering av ytanvändningen förväntas innebära en omsättningsökning om 110-140 miljoner kronor vilket också innebär att effekterna på befintligt bestånd förväntas uppgå till mindre än 3,5 procent. De sk över-natteneffekterna i övriga cityområdet uppgår till under 1 procent.

Effekterna i Café och restaurangnäringarna uppvisar samma mönster men effekterna bedöms i såväl närområde som mer avlägsna delar av cityområdet bli små.

	Dagligvaror	Sällanköpsvaror	Café&restaurang
Omsättningsminskning hos befintliga verksamheter			
Östra city	<-6%	<-3,5%	<-6,0%
Sergel city	<-3,5%	<-1,0%	<-3,0%
Cityområdet (totalt)	<-2,5%	<-1,0%	<-1,5%
Återhämningstid hos befintliga verksamheter			
Östra city	~6 år	< 2år	< 2 år
Sergel city	~ 3 år	<1 år	<1 år
Cityområdet (totalt)	<1 år	< 1 år	< 1 år

Konsekvenser på hotellmarknaden

Utgångspunkten för denna analys är att det finns ett underskott på hotellrum i Stockholms city. Detta visades inte minst genom att efterfrågan har ökat snabbare än kapacitetsökningen och att den genomsnittliga beläggningsgraden är mycket hög under stora delar av året. Hur stort efterfrågeöverskottet är i nuläget är svårt att säga. En rapport från Stockholms stad pekar på att det saknas omkring 800 hotellrum i Stockholms kommun år 2018 men under senare år har Stockholms city tillförts omkring 1 500 hotellrum vilket har ökat konkurrensen. Dessa nyetableringar minskar behovet av framtida hotelletableringar på kort och medellång sikt samtidigt som det på längre sikt ånyo kommer finnas behov av nya anläggningar i såväl Stockholms city som det omkringliggande länet.

Planen för kv Sperlingens backe innebär bland annat att Östra city tillförs en ny hotellanläggning. Den grundläggande idén är att skapa ett "boutique" hotell med personlig och snabb service samt en modern och personlig inredning.

Syftet är att tillföra Stockholmsmarknaden 150 rum i fem kategorier som vänder sig till såväl affärsresenärer som fritidsresenärer. Anläggningen förväntas ha tre restauranger och tre barer, varav en sk "rooftop" restaurang, vilka vänder sig till såväl allmänhet som hotellgäster. Givet 140 rum uppgår den disponibla kapaciteten till 50 000 rum per år och med en beläggning på 70-75 procent förväntas antalet belagda rum uppgå till mellan 36 000-38 000 per år.

Givet detta förväntas det nya hotellet i Sperlingens backe ha en marknadsandel på omkring 16 procent på i Östra city. Då hotellet förväntas ingå i segmentet boutique hotell är det svårt att avgränsa marknaden till enbart Östra city. En begränsad målgrupp med specifika preferenser gör att cityzonen därför räknas som en gemensam marknad. I detta segment förväntas därför ett framtida boutiquehotell i kv Sperlingens backe ha en marknadsandel på 8 procent av hela city.

Konsekvensanalysen utgår ifrån de grundläggande antaganden som redogjorts för ovan och har genomförts för hotellmarknaden i genomsnitt, dvs oberoende av koncept, samt för hotell i det segment som påverkas mer direkt av den ökade konkurrensen, nämligen boutique hotell. Konsekvenserna är sk över-natten effekter vilket innebär att WSP antagit att anläggningen i kv Sperlingens backe finns på plats 2018 och att de idag befintliga och konkurrerande anläggningarna ej har vidtagit några motåtgärder för att möta den ökade konkurrensen.

Tabellen visar att effekterna på hela hotellmarknaden förväntas bli begränsade medan så kallade boutique hotell förväntas drabbas hårdare. I det direkta närområdet uppgår över-natten effekterna till mellan 7-9 procent på marknaden som helhet och 10-15 procent i boutique segmentet. Sett till de övriga delområdena är de genomsnittliga effekterna under 5 procent på marknaden som helhet och något starkare i boutique hotell segmentet.

Konsekvenser på hotellmarknaden

Man måste dock betona att effekterna skall slås ut på ett stort antal anläggningar. Detta tillsammans med ägarstrukturen inom hotellbranschen, och det faktum att det redan finns ett etableringsutrymme, gör att risken för utslagning/nedläggning av hotell är högst begränsad.

Då analysen är gjord i dagens marknadsstruktur kan återhämtningstiden ses som en indikator på hur lång tid det skulle ta för en geografisk delmarknad eller ett koncept att återhämta sig till dagens nivå givet att den framtida marknadstillväxten tillfaller alla delområden eller anläggningar lika. Återhämtningstiden är högst i närområdet och bland boutique hotell. På den allmänna hotellmarknaden uppskattas återhämtningstiden till under 3 år i Östra city. I boutique hotellsegmentet uppskattas den till omkring 5 år.

Då den tänkta hotelletableringen i kv Sperlingens backe kan förväntas öppna om ett antal år innebär resultaten från ovanstående beräkningar att effekterna i praktiken blir mycket begränsade eftersom den framtida marknadstillväxten och ett redan befintligt etableringsutrymme ser till att kompensera för potentiella negativa effekter.

Några nyckeltal för hotell i kv Sperlingens backe

BTA (kvm)	9 700
LOA (kvm)	7 700
Varav restaurangyta	1 500
Rum (antal)	-150
Restaurang (antal)	6
Bad	1
Målgrupp	Affärs- och fritidsresenärer samt allmänhet
Disponibel kapacitet/år	~50 000
Beläggingsgrad (uppskattning)	70%-75%
Belagda rum/år (uppskattning)	36 000-38 000
antal anställda (heltid)	70-85

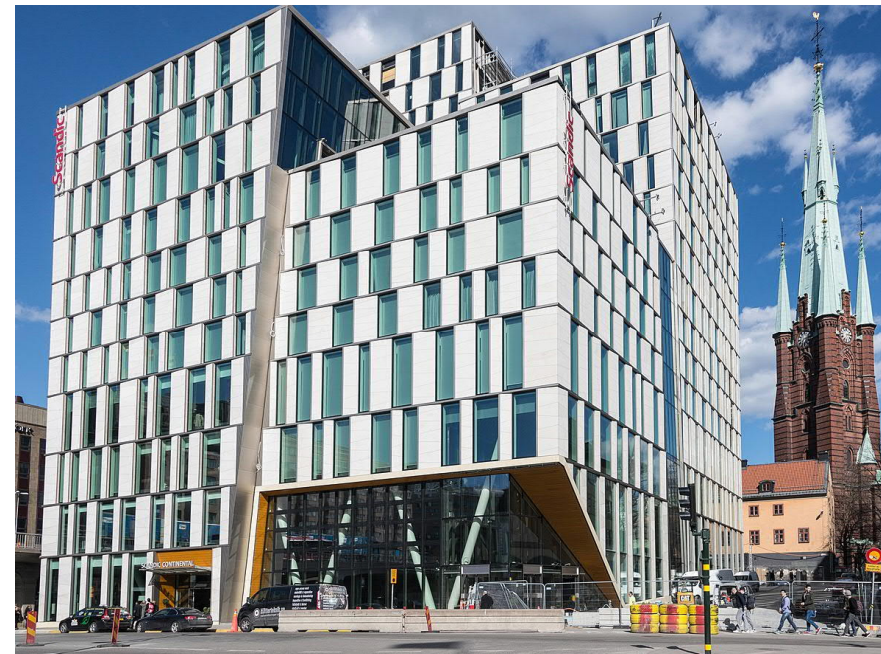
Källa: TAM; SCB Inkvarteringstatistik; WSP, egna beräkningar.

Konsekvenser på hotellmarknaden

Beräkning av konsekvenser för befintliga hotell i cityområdet.

	Antal belagda rum år 2018	effekter på belagda rum och Revpar	Återhämtnings-tid
Hela hotellmarknaden			
Östra City	163 000	-7% - -9%	<3 år
Östermalm närområde	241 000	<-3-5%	<2 år
Sergel city	662 982	<-2%	<1 år
Övriga delar av city	1 692 029	<-1%	<1 år
Övriga innerstaden	-	<-1%	<1 år
Boutiquehotell			
Östra City	75 335	-10% - -15%	5-6 år
Östermalm närområde	44 840	<-15%	6-7 år
Sergel city	203 887	<-5%	<3 år
Övriga delar av city	164 925	<-2%	<1 år
Övriga innerstaden	71 500	<-5	<1 år

Källa: SCB, inkvarteringsstatistik; WSP, egna beräkningar.



WSP

