

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2021-05-28

Diarienummer 0159/21

Handläggare

Sofi Strömberg

Telefon:031-368 40 19

E-post: sofi.stromberg@goteborg.com

Handlingsplan Stadshus AB - Pandemins påverkan på hotellinvesteringar

Förslag till beslut

Styrelsen föreslås besluta;

1. Redovisning av uppdrag avseende pandemins påverkan på hotellinvesteringar i enlighet med uppdrag i handlingsplan från ägardialog 2020 godkänns och förklaras fullgjort.
2. Redovisning av uppdrag avseende pandemins påverkan på hotellinvesteringar översänds till Göteborgs Stadshus AB.

Sammanfattning

Vid Göteborgs Stadshus AB:s (Stadshus) ägardialog med Göteborg & Co AB 2020-09-29 uppdrogs åt bolaget att redovisa strukturella förändringar och effekter på pågående och planerade hotellinvesteringar som effekt av den pågående pandemin, samt hur detta påverkar förutsättningarna för Göteborg & Co att leverera på sitt ägardirektiv och sitt uppdrag utifrån ambitionsnivå i besöksnäingsprogrammet.

Innan pandemin befann sig hotellmarknaden i Göteborgsregionen i stark tillväxt. Antalet gästnätter i regionen ökade med i genomsnitt nästan fyra procent per år perioden 2010-2019. Under perioden 2017-2019 begränsades tillväxten inom Göteborgs kommun av hotellrumskapaciteten. Till följd av den höga efterfrågan under perioden innan pandemin har investeringsviljan i nya hotellrum varit stor. Det finns i dagsläget nio säkerställda projekt, med tillsammans närmare 2 800 rum, som kommer färdigställas i Göteborgsregionen fram till 2023, varav närmare 2 200 rum i Göteborgs Stad. Tillgänglig information rör officiella, kontrakterade projekt. Vid tidpunkten för framställandet av föreliggande rapport är pandemins påverkan på planerade, ej kontrakterade projekt fortfarande mycket oklar.

Göteborgs kommunfullmäktige antog 2018-02-22 Göteborgs Stads program för besöksnäingsutveckling fram till 2030 (besöksnäingsprogrammet). Göteborg & Co styrelse fick i uppdrag att, i nära samverkan med berörda nämnder och styrelser, initiera och leda arbetet med att utarbeta handlingsplaner utifrån programmet. En revidering av programmet har initierats och genomförs under 2021, parallellt med framställandet av föreliggande rapport. Tidigare upplaga av besöksnäingsprogrammet utgår från en övergripande målbild om fördubblad turism till 2030. Målsättningen förutsätter en tillväxt i gästnätter i Göteborgsregionen från 4,5 miljoner 2015 till 9 miljoner 2030.

En analys av efterfrågan på övernattningsplatser på kommersiella boendeanläggningar (hotell, stugbyar, vandrarhem) i Göteborgsregionen fram till 2030 visade, innan pandemin, en prognos om 6,9 miljoner gästnätter 2030. Detta motsvarar en tillväxt om 54% jämfört med 2015. Prognosen togs fram i januari 2020 och tar hänsyn till makroekonomiska

faktorer, men inte till strukturella förändringar eller förändrade konsumentbeteenden. Utifrån prognosen har Göteborg & Co utvecklat analysen med hänsyn tagen till känd kapacitetsutveckling i regionen. Givet den i dagsläget kända kapacitetsökningen, i form av tillkommande bäddar på kommersiella boendeanläggningar, har två olika scenarier arbetats fram.

- Scenario 1: 6.3 miljoner gästnätter 2030 (+41% jmf 2015)

Förutsättningarna för detta scenario är att kapacitetsutbyggnaden går enligt plan, återhämtningen sker förhållandevis snabbt och pandemins långsiktiga påverkan blir minimal samt fortsatt hög efterfrågan för hotellrum både för privat- och affärsresenärer.

- Scenario 2: 5,4 miljoner gästnätter 2030 (+21% jmf 2015)

Förutsättningarna för detta scenario är en permanent nedgång i affärsresandet med ca. 35% (jämfört med före pandemin) samt att vissa boendeanläggningar försvinner från marknaden pga. bristande lönsamhet.

Trots den historiskt höga kapacitetsökningen i antal hotellrum i regionen visar beräkningarna att det krävs ytterligare uppskattningsvis 4 300 hotellrum till 2030 (utöver redan planerad kapacitetsutveckling) för att möjliggöra en dubblering av gästnattsvolymen till 2030. För att generera gästnätter i samma omfattning krävs motsvarande ökning av reseanledningar i regionen som påverkar efterfrågan på samma sätt.

Den globala pandemin har förstärkt trender som var kända redan före år 2020 och som kan antas leda till bestående förändringar avseende konsumenters beteenden och resmönster. Arbetet med att revidera besöksnäringens program har synliggjort behovet av att se över målsättningarna i nuvarande program och utveckla dem utifrån hur näringsens struktur och förutsättningar ser ut idag. Den pågående pandemin skapar fortsatt stor osäkerhet kring huruvida strukturella förändringar i resandet kommer att få långsiktiga effekter på efterfrågan på hotellrum.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Den pågående pandemin skapar fortsatt stor osäkerhet kring såväl kortsiktiga som långsiktiga effekter på framtida resande och hotellmarknaden, nationellt och regionalt. Göteborg & Co följer noga utvecklingen på marknaden inom ramen för bolagets arbete med analys och omvärldsbevakning.

I övrigt bedömer bolaget att ärendet med återkoppling av uppdraget i handlingsplanen i nuläget inte medför några särskilda aspekter utifrån denna dimension.

Bedömning ur ekologisk och social dimension

Ärendet med återkoppling av uppdraget i handlingsplanen medför i nuläget inte några särskilda aspekter utifrån de här dimensionerna.

Ärendet

Vid Göteborgs Stadshus AB:s (Stadshus) ägardialog med Göteborg & Co AB 2020-09-29 uppdrogs åt bolaget att återrapportera uppdrag avseende pandemins påverkan på hotellinvesteringar. Ursprunglig tidplan för återrapportering av uppdraget till Stadshus var april 2021. Med hänsyn till pågående analyser av pandemins långsiktiga effekter, samt pågående revidering av program för besöksnäringens utveckling, beslöt Stadshus 2021-04-26 att flytta fram återrapporteringen.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Göteborgs Stadshus AB (Stadshus) genomför årligen ägardialoger med direktunderställda bolag. Efter genomförande redovisas ägardialogerna skriftligt till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige och kompletteras med handlingsplaner. Föreliggande ärende hanterar uppdraget formulerat som ”Pandemins påverkan på hotellinvesteringar” från handlingsplanen 2020, med uppdragsbeskrivning enligt nedan.

”Under ägardialogen diskuterades vilka effekter som pandemin får på pågående och planerade hotellinvesteringar.

Göteborg & Co får därför i uppdrag att redovisa strukturella förändringar och effekter på pågående och planerade hotellinvesteringar som effekt av den pågående pandemin och hur detta påverkar förutsättningarna för Göteborg & Co att leverera på sitt ägardirektiv och sitt uppdrag utifrån ambitionsnivå i besöksnärlingsprogrammet.”

Föreliggande rapport utgår från underlag framställt av Annordia AB, på uppdrag av Göteborg & Co och Business Region Göteborg. I föreliggande rapport nyttjas underlaget för att beskriva den historiska utvecklingen på hotellmarknaden samt två möjliga scenarier för utvecklingen av hotellmarknaden i Göteborgsregionen till följd av pandemin.

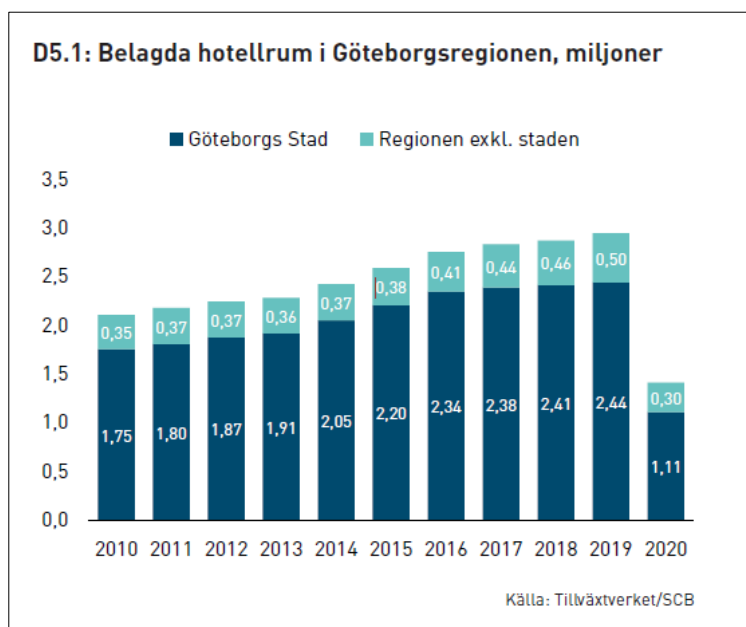
Vidare har Göteborg & Co tagit fram en scenariobeskrivning över framtida tillväxt i antalet gästnätter i Göteborgsregionen där hänsyn tas till såväl efterfrågan som den i dagsläget kända kapacitetsutbyggnaden i form av tillkommande bäddar på kommersiella boendeanläggningar.

Inledning

Coronapandemin har haft omfattande effekter på hotellmarknaden i Göteborgsregionen. Antalet hotellrum som belades från mars 2020, då pandemin slog till, fram till slutet av 2020 minskade med drygt 60 procent jämfört med motsvarande period 2019. Hotellens intäkter minskade dessutom under samma period med närmare 70 procent. Nedgången av både volym och omsättning var större i Göteborgs kommun än i den övriga regionen, vilket kan förklaras av att stora delar av stadens reseanledningar (exempelvis turistattraktioner, evenemang, kulturinstitutioner, stora möten och kongresser) tvingats stänga, ställas in eller flyttas. Vidare är hotellen belägna inom Göteborgs kommun i högre grad beroende av utländska gäster.

Innan pandemin befann sig hotellmarknaden i Göteborgsregionen i stark tillväxt. Antalet gästnätter i regionen ökade med i genomsnitt nästan fyra procent per år perioden 2010-2019. Fram till pandemin var det privatsegmentet som svarade för den största delen av tillväxten i efterfrågan på hotellrum i Göteborgsregionen. Privatturister stod för ca 70 procent av tillväxten inom Göteborgs kommun under perioden, och för all tillväxt i regionen exkl. Göteborgs kommun.

Under perioden 2017-2019 begränsades tillväxten inom Göteborgs kommun av hotellrumskapaciteten. Utbudet av hotellrum har inte varit tillräckligt för att möta en växande efterfrågan. Effekterna har blivit att belägningsgrad och snittpriser inom Göteborgs kommun ökat. Detta samtidigt som man kunnat se en ökad efterfrågan på hotellrum i övriga regionen, när det i perioder varit svårt att hitta lediga hotellrum i staden.



Källa: Göteborgs hotellrapport 2021, Annordia AB

Till följd av den höga efterfrågan under perioden innan pandemin har investeringsviljan i nya hotellrum varit stor och efter en period av begränsade utbudsförändringar står Göteborgsregionen inför ett historiskt stort tillskott av hotellrum. Det finns i dagsläget nio säkerställda projekt, med tillsammans närmare 2 800 rum, som kommer färdigställas i Göteborgsregionen fram till 2023, varav närmare 2 200 rum i Göteborgs Stad (se tabell nedan). Tillgänglig information rör officiella, kontrakterade projekt. Vid tidpunkten för framställandet av föreliggande rapport är pandemins påverkan på planerade, ej kontrakterade projekt fortfarande mycket oklar.

T6.1: Säkerställda utbudsförändringar, 2021–2023, Göteborgs Stad

Hotellnamn	Typ	Rum	Öppnar
Treetop Spa Hangout & Hotel	Tillbyggnad	7	2021
Scandic Göteborg Central	Etablering	451	2022
Jimmy'z	Etablering	233	2022
Geely's hotell på Lindholmen	Etablering	254	2023
Liseberg Grand Curiosa Hotel	Etablering	457	2023
Clarion Hotel Draken	Etablering	477	2023
Clarion Hotel Karlatornet	Etablering	300	2023
Totalt		2 179	

Källa: Göteborgs hotellrapport 2021, Annordia AB

Scenarioanalys framtida utveckling av efterfrågan på hotellrum

Annordia AB har, på uppdrag av Göteborg & Co och Business Region Göteborg, tagit fram en scenarioanalys för utvecklingen av hotellmarknaden i Göteborg efter pandemin. Analysen syftar till att belysa olika faktorer som pekar på huruvida återhämtningen blir långsam eller snabb samt vilka strukturella förändringar detta skulle kunna få för efterfrågan på hotellrum i regionen.

1. Snabb återhämtning och små, långsiktiga förändringar i efterfrågan

I det första scenariot antas en omfattande, effektiv vaccinering globalt leda till lättnader i rådande restriktioner och möjligheterna till nationellt och internationellt resande öppnas åter. Den ekonomiska återhämtningen i Sverige går snabbt och produktionen i ekonomin bedöms i slutet av 2021 vara tillbaka på samma nivå som innan krisen.

Under perioden mars till december 2020 låg antalet övernattningar av affärsresenärer i Göteborgsregionen på ca 50% jämfört med motsvarande period föregående år. Trots fortsatt smittspridning och restriktioner kan behovet av affärsresande således betraktas som relativt stort. En snabb återhämtning i den svenska ekonomin, tillsammans med den historiskt jämna tillväxten inom affärssegmentet, borgar i detta scenario för en snabb återhämtning i affärsresandet och att långsiktiga effekter på segmentet uteblir.

Privatsegmentet svarade för den största delen av tillväxten i efterfrågan på hotellrum i Göteborgsregionen innan pandemin. Ett förmodat uppdämt behov av att resa såväl nationellt som internationellt borgar i detta scenario, tillsammans med den historiskt starka tillväxten, för att privatresandet i Göteborgsregionen kommer att återhämta sig snabbt och att de långsiktiga, strukturella effekterna på efterfrågan blir begränsade.

Pandemins reserestriktioner har lett till att allt fler upptäckt utbudet av upplevelser och besöksmål i sin närmiljö, både regionalt och nationellt. Detta intresse kan antas leva kvar och ta marknadsandelar från det mer långväga resandet även efter pandemin. En allt högre medvetenhet kring (det långväga) resandets effekter på miljön bidrar även till ett ökat intresse för att konsumera upplevelser på hemmaplan med gott samvete.

I detta scenario med snabb återhämtning och små strukturella förändringar i resandet kommer den positiva utvecklingen av hotellmarknaden som förutspåddes innan pandemin att fortsätta. Efterfrågan på hotellrum kommer att öka i takt med föregående tioårsperiod och utbyggnaden av hotellmarknaden kommer att vara kraftig och stödja efterfrågetillväxten.

2. Långsam återhämtning och omfattande, långsiktiga förändringar i efterfrågan

I det andra scenariot antas det ta längre tid innan restriktioner och uppmaningar till social distansering försvinner helt. Återhämtningen är begränsad under lång tid och osäkerheten är stor kring huruvida såväl resande som ekonomi alls kommer att kunna återgå till samma nivåer som tidigare.

På kort sikt innebär detta att den ekonomiska återhämtningen går långsammare och att affärsresandet fortsätter att vara begränsat i Göteborgsregionen. I detta scenario väntas också den digitala utvecklingen ha fått permanenta effekter som leder till att affärsresandet inte kommer att återhämta sig till tidigare nivåer. Många affärsresor är emellertid organisationsinterna dagsresor som inte ger upphov till hotellboende. Det är dessa resor som i större utsträckning väntas ersättas av digitala möten.

Fortsatta restriktioner och uppmaningar till social distansering påverkar i detta scenario även efterfrågan från privatsegmentet, när reseanledningar som normalt lockar många besökare fortsatt tvingas hålla stängt eller har begränsad tillgänglighet. För hotellen inom Göteborgs kommun skulle det även kunna få långsiktiga, negativa effekter om besökaren i större utsträckning än tidigare prioriterar resmål med mindre trängsel och bättre förutsättningar för social distansering.

Om efterfrågan på hotellrum från affärsresenärer i Göteborgsregionen långsiktigt minskar med 20-40% får det stora konsekvenser på hotellmarknaden i regionen. Det skulle innebära ett permanent bortfall i efterfrågan på hotellrum på 10–15 procent jämfört med nivån 2019. Bortfallet skulle i huvudsak ske under veckodagarna, med spridning över

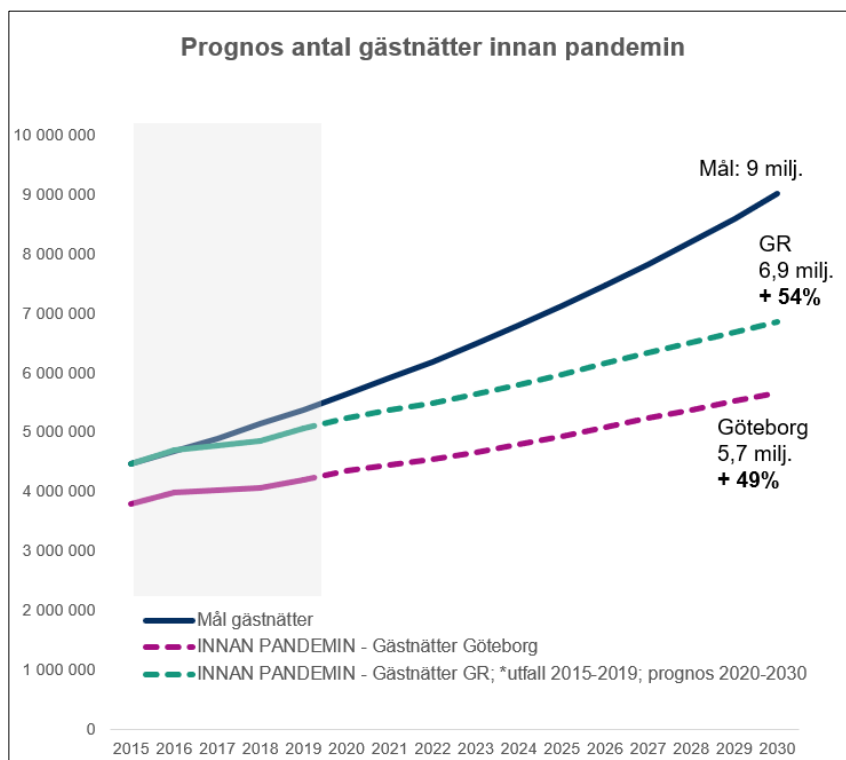
hela året. Även om tillväxten i huvudsak kommit från privatsegmentet under lång tid stod affärssegmentet innan pandemin för en stor andel av beläggningen och en ännu större del av intäkterna. Det kommer dessutom att vara svårt att kompensera den minskade efterfrågan under veckodagarna och under vinterhalvåret med privatgäster.

Göteborgs Stads program för besöksnäringens utveckling fram till 2030

Göteborgs kommunfullmäktige antog 2018-02-22 Göteborgs Stads program för besöksnäringens utveckling fram till 2030 (besöksnäringensprogrammet). Göteborg & Co styrelse fick i uppdrag att, i nära samverkan med berörda nämnder och styrelser, initiera och leda arbetet med att utarbeta handlingsplaner utifrån programmet. I uppdraget ingår att en gång per mandatperiod utvärdera programmet och vid behov föreslå anpassningar och förändringar. En revidering av programmet har initierats och genomförs under 2021, parallellt med framställandet av föreliggande rapport.

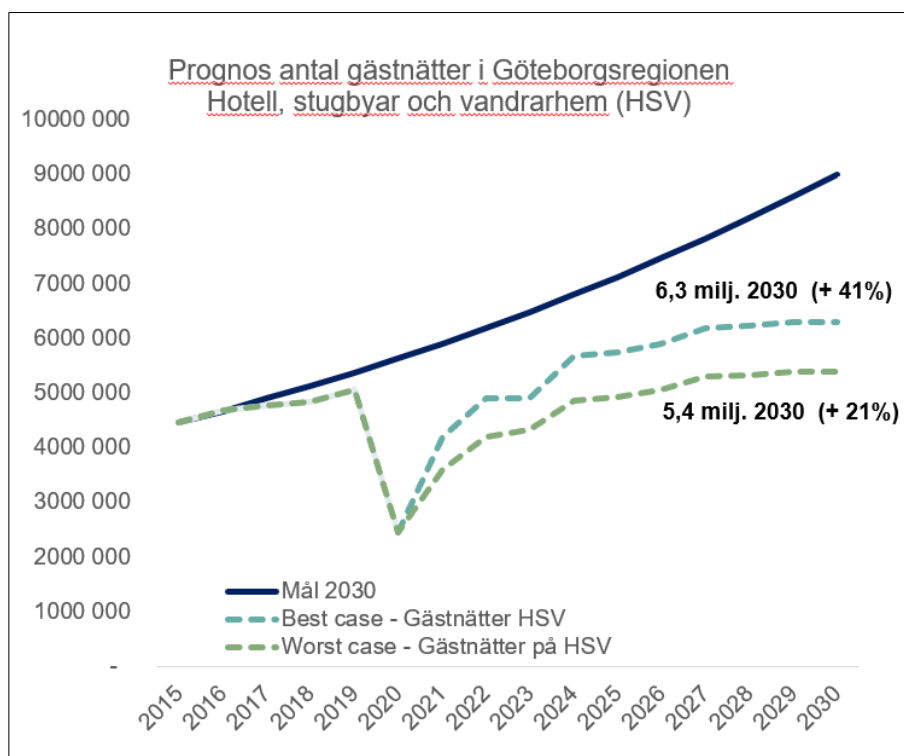
Tidigare upplaga av Göteborgs stads program för besöksnäringens utveckling fram till 2030 utgår från en övergripande målbild om fördubblad turism till 2030. Målsättningen förutsätter en tillväxt i gästnätter i Göteborgsregionen från 4,5 miljoner 2015 till 9 miljoner 2030.

Nedan illustreras en prognos avseende efterfrågan på övernattningar på kommersiella boendeanläggningar (hotell, stugby, vandrarhem) i Göteborgsregionen fram till 2030. Prognosen togs fram innan pandemin och tar hänsyn till makroekonomiska faktorer, men inte till strukturella förändringar eller förändrade konsumentbeteenden. Analysen visade, innan pandemin, en prognos om 6,9 miljoner gästnätter i Göteborgsregionen 2030, vilket motsvarar en tillväxt om 54% jämfört med 2015.



Källa prognos: Oxford Economics, januari 2020

Utifrån prognosen har Göteborg & Co utvecklat analysen med hänsyn tagen till känd kapacitetsutveckling i regionen. Givet den i dagsläget kända kapacitetsökningen, i form av tillkommande bäddar på kommersiella boendeanläggningar, har två olika scenarier arbetats fram enligt följande.



Källa scenarioanalys: Göteborg & Co AB

- Scenario 1: 6.3 miljoner gästnätter 2030 (+41% jmf 2015)

Förutsättningarna för detta scenario är att kapacitetsutbyggnaden går enligt plan, återhämtningen sker förhållandevis snabbt och pandemins långsiktiga påverkan blir minimal samt fortsatt hög efterfrågan för hotellrum både för privat- och affärsresenärer.

- Scenario 2: 5.4 miljoner gästnätter 2030 (+21% jmf 2015)

Förutsättningarna för detta scenario är en permanent nedgång i affärsresandet med ca. 35% (jämfört med före pandemin) samt att vissa boendeanläggningar försvinner från marknaden pga. bristande lönsamhet.

Trots den historiskt höga kapacitetsökningen i antal hotellrum i regionen visar beräkningarna att det krävs ytterligare uppskattningsvis 4 300 hotellrum till 2030 (utöver redan planerad kapacitetsutveckling) för att möjliggöra en dubbling av gästnattsvolymen. För att generera gästnätter i samma omfattning krävs motsvarande ökning av reseanledningar i regionen som påverkar efterfrågan på samma sätt.

Bolagets bedömning

Omvärldsfaktorer som specifikt påverkar besöksnäringens struktur innebär både utmaningar och möjligheter. Den globala pandemin har förstärkt trender som var kända redan före år 2020 och som kan antas leda till bestående förändringar avseende konsumenters beteenden och resmönster. Förutsättningarna för besöksnäringen har mot bakgrund av coronapandemin ytterligare förändrats i grunden. Utvecklingen har

accentuerat behovet av att uppdatera och aktualisera Göteborgs Stads program för besöksnäringens utveckling fram till 2030 och en revidering av programmet pågår under 2021. Revideringsarbetet har synliggjort behovet av att se över målsättningarna i nuvarande program och utveckla dem utifrån hur näringens struktur och förutsättningar ser ut idag.

Tidigare upplaga av Göteborgs stads program för besöksnäringens utveckling fram till 2030 utgår från en övergripande målbild om fördubblad turism i Göteborgsregionen till 2030. Ambitionen är fortsatt densamma, dock är det tydligt att en översyn av tidplanen, mot bakgrund av pandemin, bör göras samt att bilden av hur tillväxten kan komma att ske behöver breddas. I den tidigare upplagan av programmet användes främst kommersiella övernattningar som indikatorer för fördubblingen av turismen. Bolaget bedömer att hänsyn bör tas till fler av besöksnäringens komponenter. Det kan röra sig om andra boendeanternativ som efterfrågas av besökarna, så som gästhamn, camping eller privatuthyrning av stugor och lägenheter. Samtidigt behöver den kommersiella boendekapaciteten på främst hotell utökas i takt med marknadens efterfrågan.

Den pågående pandemin skapar fortsatt stor osäkerhet kring såväl kortsiktiga som långsiktiga effekter på framtida resande och hotellmarknaden, nationellt och regionalt. På övergripande nivå handlar det dels om hur och när resandet kan komma igång igen och hur långt tid det tar för besöksnäringen i stort, såväl som hotellmarknaden, att återhämta sig till vad som kan anses vara en normal nivå. Utvecklingen är beroende av pågående vaccinering samt hur snabbt och vilken utsträckning restriktioner och rekommendationer om social distansering kan lyftas. På längre sikt råder fortsatt stor osäkerhet kring huruvida strukturella förändringar i resandet kommer att få långsiktiga effekter på efterfrågan på hotellrum.

Peter Grönberg, VD