

Stålbad väntar svenska hotell

Den svenska hotellmarknaden vänder nu tvärt nedåt. Grand Hôtel har lagt en fjärdedel av hotellrummen i malpåse och efter en svag inledning på året förbereder sig EQT-ägda Scandic Hotels för sämre tider. Bolagets styrelseordförande **Vagn Sörensen** försäkras dock att man inte har några problem med bankerna.

Det är den årliga hotellmarknadsdagen i mitten av november 2008 på Hilton Hotel Slussen i Stockholm, som vanligt i det norskägda hotellfastighetsbolaget Pandox regi. Branschens direktörer är samlade för att ta del av varandras syn på framtiden. Självförtroendet är på topp. Tacka för det, hotellen kan luta sig mot några lysande år. Kurvorna har pekat spikrakt uppåt. En man bland åhörarna begär ordet, stramar upp sig och säger på engelska.

”Vi i Royal Bank of Scotland vill ta en offensiv roll i hotellsektorn. Vad är till salu?”

DEN NÅGOT OVÄNTADE FRÅGAN får en och annan åhörare att dra på munnen. Men den engelske bankmannen är ett tecken i tiden, om än något sent ute. Internationella storbanker, riskkapitalbolag och investmentbanker, som Morgan Stanley och konkursade Lehman Brothers, har under de senaste åren ivrigt kastat sig in i hotellbranschen i förvissningen om att här finns stora pengar att tjäna.

VÅGEN AV FINANSIELLA AKTÖRER som har köpt in sig i hotellfastigheter, hotelloperatörer och i olika fonder med inslag av hotell började i USA kring 2006 och nådde snabbt Europa. Det amerikanska riskkapitalbolaget Blackstone köpte Hilton på nivåer som beskrivs som extremt aggressiva, och här på hemmaplan tog Wallenbergs riskkapitalbolag EQT över den nordiska hotelloperatören Scandic Hotels av amerikanska Hilton Hotel Corporation. Köpesumman på 833 miljoner euro, cirka 8 miljarder kronor, var i stort sett vad brittiska Hilton (det fanns två) hade betalat när Scandic köptes ut från Stockholmsbörsen 2001. Men i takt med att intäkterna nu går ner som en följd av den finansiella krisen och lågkonjunkturen faller också värdena på hotellfastigheterna.

REDAN I OKTOBER 2008 SKEDDE en rejäl inbromsning på de stora hotellmarknaderna. Hotellen i metropolerna London och New York tappade minst 10 procent av sina intäkter under fjärde kvartalet jämfört med motsvarande period 2007, mätt som intäkter per tillgängligt rum, ett sammanvägt nyckeltal för beläggning och rumspris.

DEN KRAFTIGA NEDGÅNGEN FÖR världens två största finanscentrum förstärktes av raset på börsen, men liknande tal rapporteras från storstäder som ligger ett par månader efter i konjunkturen – Amsterdam, Paris, Köpenhamn och Stockholm.

”Stockholm och Göteborg kommer att tappa mest i Sverige. Intäkterna per tillgängligt rum kommer att gå ned här med 10 procent under 2009”, säger Anders Nissen.

HAN ÄR VD FÖR HOTELLFASTIGHETSBOLAGET Pandox, som låg på Stockholmsbörsen åren 1997–2003 då det köptes ut av två norska företag, Eiendomsspar och Sundt.

FÖR JANUARI NOTERAR ANDERS NISSEN en generell nedgång i Sverige på 10 procent jämfört med januari 2008, som i och för sig var otroligt starkt. Och det ser ut att fortsätta med minus 10 procent under februari, medan mars kan klara sig något bättre beroende på att påsken infaller senare i år.

Riskerna är störst i Stockholm och Göteborg som står för 45 procent av landets hotellintäkter. Det är här som nyetableringarna sker.

UNDER FÖRRA ÅRET TILLFÖRDES HUVUDSTADEN omkring 1 000 rum och under perioden 2009–2011 beräknas ytterligare 1 500 hotellrum läggas till de totalt 15 000 rummen om alla förannonserade projekt blir av (se faktaruta). Och det här kan ställa till det ordentligt i en vikande marknad. Branschbedömare gör gällande att om nuvarande efterfrågan på rum faller med 10 procent under 2–2,5 år så sjunker beläggningsgraden från dagens 69 procent till 63 procent. Om det samtidigt färdigställs ytterligare 1 500 rum går beläggningen ned till 57 procent.

FÖR HOTELLOPERATÖRER OCH ÄGARE TILL hotellfastigheter kan det bli kännbart om hotellen inte lyckas försvara de hittills uppnådda prisnivåerna.

”Stockholmshotellen kommer att uppleva ett stålbad de närmaste åren. Många affärer som gjordes för två tre år sedan byggde på tron om evig tillväxt och dessa projekt är nu finansiellt pressade och kommer att få en väldigt trög väg ut ur konjunkturen”, säger Anders Nissen.

FRÅGAN ÄR OM LÅGKONJUNKTUREN för hotellen denna gång blir en repris på det stora raset 1992–1993 då efterfrågan föll med 18 procent från toppen till botten, eller om det stannar vid den mildare varianten som under 2002–2003 med en tillbaka gång på 5 procent.

NÄR EQT KÖPTE SCANDIC HOTELS var det med föresatsen att bolaget skulle expandera kraftigt. I ett tidigt skede gjordes också en propå hos Choice Hotels, men dess huvudägare Petter A Stordalen ska i det läget inte ha varit intresserad av en affär. Under fjolåret växte bolagets omsättning med 5 procent till 758 miljoner euro, eller 8 miljarder kronor, jämfört med 2007.

SCANDIC HOTELS STYRELSEORDFÖRANDE Vagn Sörensen, tidigare toppdirektör i SAS och därefter vd för Austrian Airlines, medger att bolaget nu känner av lågkonjunkturen. ”Januari var lite tufft. Hela den ekonomiska aktiviteten har varit låg och det är den även i februari. Men

JAG TROR INTE ATT DE MÅNADERNA kommer att vara representativa för hela året”, säger Vagn Sörensen.

Han anser att Scandic i sitt mellansegment har en gynnsam position. Det visar erfarenheterna från tidigare nedgångar.

”Vi tappar visserligen i volym, men vinner ändå marknadsandelar. Och än så länge lyckas vi hålla prisnivån uppe ganska väl.”

VAGN SÖRENSEN SÄGER ATT SCANDIC redan är i gång med att anpassa sig till en tuffare marknad och ledningen ”tittar djupt ner i kostnadsmassan”.

MEN KOMMER ALLA HOTELLPROJEKT ATT BLI AV?

”Generellt sett tror jag att det kommer att skjutas upp projekt, men det är ännu inte fallet för vår del.”

EQT, som äger Scandic tillsammans med Accent Equities (innehav 15 procent) anses i likhet med många andra finansiella aktörer ha köpt när prisnivåerna toppade 2007.

”Vid den tidpunkten var det ett rimligt pris. Men vi är övertygade om att det blir en bra investering. Scandic är value for money, lite mer resistent för konjunkturer. Vi äger inga hotell, de flesta är omsättningsbaserade, med en riskfördelning mellan oss och fastighetsägaren.”

MÅNGA AV RISKKAPITALBOLAGENS hårt belånade portföljbolag har det kärvat i dessa dagar. EQT:s portföljbolag utgör härvidlag inget undantag.

Ryktet i branschen säger att Scandic är hårt pressat av bankerna. Stämmer det?

”Nej, det är inte alls fallet”, säger han.

SÖRENSEN UPPGER ATT BELÅNINGEN vid utgången av 2008 är mindre än fem gånger rörelseresultatet som hamnade på 111 miljoner euro, knappt 1,2 miljarder kronor. En tumregel är att om skuldsättningen närmar sig åtta gånger rörelseresultatet eller 70 procent av köpeskillingen börjar det brännas. Å andra sidan sitter inte Scandic på realiserbara tillgångar som många andra bolag gör i form av fastigheter, vilket teoretiskt sett tillåter en högre belåning. Scandic har under de goda åren haft ett bra kassaflöde. Det är med dessa medel som räntor och amorteringar på EQT:s stora belåning ska betalas.

EN SOM REDAN KÄNT AV LÅGKONJUNKTURENS verkningar är Nils Axing. Han är vd för Grand Hôtel, ett av Stockholms femstjärniga hotell och ägt av Investor. Han bekräftar för Veckans Affärer att Grand Hôtel lagt runt 70 rum i malpåse, vilket motsvarar 25 procent av hotellets kapacitet.

”Det är en anpassning efter den förväntade efterfrågan just nu, och är inget ovanligt för oss. Vi har funnits i 134 år och lever i en cyklisk business”, säger Nils Axing men tillägger för säkerhets skull att alla rum kan öppnas med mycket kort varsel om konjunkturen skulle vända uppåt igen.

FÖR DRYGT ETT OCH ETT HALVT ÅR SEDAN invigdes det nyförvärvade Burmanska palatset invid Grand Hôtel med totalt 76 rum, ungefär samma rumskapacitet som bommats igen.

”Det var tufft för oss redan under 2008, då vi gick ner med 10 procent av omsättningen jämfört med 2007. Än så länge tror jag inte att vi kommer att falla mer, men tror heller inte på någon uppgång. Samtidigt ser vi inte långt, leddiderna är extremt korta nu.”

LYXSEGMENTET ÄR DET SOM TAR STRYK först när konjunkturen viker nedåt på en marknad. I New York gick efterfrågan för lyxhotellen ned med 15–20 procent under tredje och fjärde kvartalet 2008, och nedgångstakten ökade i januari.

”Huvuddelen av nedgången utgörs av priset som har den största påverkan på lönsamheten”, säger Anders Nissen.

MÖNSTRET GÅR IGEN I STOCKHOLM där förutom Grand Hôtel även Sheraton får känna av bistrare tider.

”Det är främst beläggningen som tagit stryk. Vi märkte väldigt tidigt av lågkonjunkturen. Dollarkursen minskade först antalet amerikanska besökare, sedan kom finanskrisen och därefter har affärsresandet gått ner hela hösten”, säger Nils Axing som har ungefär 80 procent av sina kunder bland icke-skandinaver.

”Nu känns det rätt ansträngt, men hotellbranschen i Stockholm kommer att vara lysande framöver”, säger en trots allt optimistisk Nils Axing.

Toni kommentar:

Är hotell folket så naiva eller gör dom till sig? Det är sällan eller aldrig som jag träffat en hotellchef som berättar hur det står till. Kanske det kan öppna ögonen på SHR medlemmarna att det inte är SHR VD Mats Hulth som prestera något utan man är helt enkelt en spegel av marknaden i brist på egna initiativ. Det finns all anledning att ta till sig vad som står i ledaren i detta Nyhetsbrev om en nationell kriskommission för att skapa en bättre framtid för hela näringen. Där hotellen kan bli de verkliga stora vinnarna om man har vyer. Det går att göra utan bidrag bara man omger sig med rätt folk.