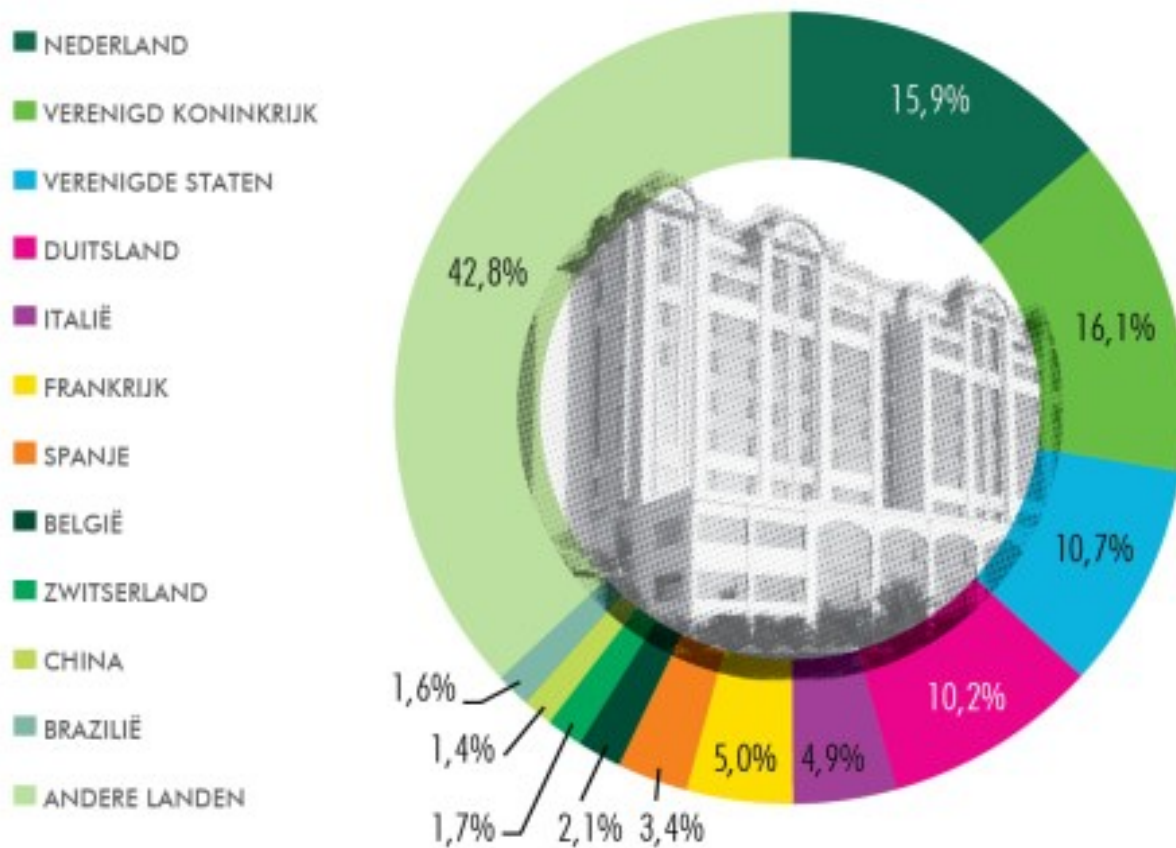


Afwaardering en leegstand op komst in hotelsector

07-07-2020 11:32

Nationaliteit hotelbezoekers Amsterdam in 2019



Bron: STR

De hotelmarkt verkeert in zwaar weer door de coronacrisis. De bezettingsgraden lagen in april en mei onder de 10% gedaald en verschillende hotels zijn al failliet gegaan. Nu het toerisme weer op gang komt, lijkt het weer de goede kant op te gaan.

Dat idee is echter onterecht, omdat het zakelijk bezoek voorlopig niet terugkomt. Hotelvastgoedeigenaren moeten snel in actie komen om faillissementen en afwaardering of leegstand van vastgoed te voorkomen. Door deze crisis wordt de hotelvastgoedsector straks weer een specialistische sector, stelt vastgoedadviseur CBRE. Herstel van de markt wordt verwacht vanaf 2021.

Hotelvastgoedeigenaren onvoldoende bewust

“De afgelopen tijd hebben veel hotelexploitanten uitstel of vermindering van huurbetalingen gekregen van hoteleigenaren. Nu de economie weer aantrekt, lijkt het erop dat hoteleigenaren ervan uitgaan dat zij binnenkort weer normale huurinkomsten zullen krijgen. Dat zal echter lang niet overal gebeuren,” stelt Jan Steinebach, Director Hotels bij CBRE. “Faillissementen hangen in de lucht en zakelijk hotelbezoek, waar veel hotels afhankelijk van zijn, keert voorlopig niet terug. Veel hotelvastgoed is in gevaar doordat

hotelvastgoedeigenaren niet genoeg beseffen wat er gaande is. Snelle en gepaste actie is vereist om erger te voorkomen.”

Zakelijk bezoek valt weg

Normaal gezien is in Amsterdam ongeveer de helft van alle hotelbezoekers zakelijk. In veel andere steden is dit aandeel nog groter. In de zomer is er vaak minder zakelijk bezoek, maar vooral september, oktober en november zijn echte congresmaanden, terwijl veel grote evenementen al zijn afgelast. Zo gaat SAIL Amsterdam niet door en zijn grote beurzen en congressen in de RAI zoals de International Broadcasting Conference ook gecancelled. “Dat bezoek lopen hotels straks allemaal mis, en dan hebben we het alleen nog maar over Amsterdam. Overal zijn zakelijke evenementen afgelast en als ze nog wel doorgaan is dat in een afgeslankte versie vanwege de anderhalve meter afstand,” aldus Steinebach.

Leegstand en afwaardering

Als zittende hoteleigenaren niet snel in actie komen, kunnen lagere of zelfs opgedroogde huurinkomsten ervoor zorgen dat hotelvastgoed in waarde afneemt, leeg komt te staan en zelfs onverkoopbaar wordt. Vooral locaties in business districts en in buitenwijken lopen gevaar.

“Om dit te voorkomen moeten hoteleigenaren en hotelexploitanten zo snel mogelijk met elkaar om tafel. Zo kunnen ze samen stappen zetten om deze crisis het hoofd te bieden. Hierbij valt te denken aan (tijdelijke) herziening van contracten en herstructurering van betalingen. Een andere optie voor eigenaren is om hun vastgoedstrategie te herzien,” zegt Steinebach.

Toch valt leegstand niet te voorkomen, vermoedt Steinebach. “In dat geval biedt het vastgoed kansen voor herontwikkeling naar zorgvastgoed – waar een groot tekort aan is – of wellicht woningen of kantoren.”

Opnieuw specialistische sector

“De hotelvastgoedmarkt wordt weer een specialistische markt,” voorspelt Steinebach. “De afgelopen jaren zijn er veel partijen in deze sector gesprongen met het idee een stabiele, veilige investering te doen voor de lange termijn. Specifieke kennis achtten deze spelers niet vereist. Zulke partijen zullen zich nu terugtrekken uit de markt, dat zagen we tijdens de vorige crisis ook. Marktkennis zal dus weer belangrijker worden om goed te kunnen investeren.”

“Daarnaast zal de relatie tussen hoteleigenaren en hotelexploitanten drastisch veranderen. Ze hebben elkaar nu meer nodig dan ooit, en moeten samen deze crisis doorkomen. Dat kan alleen met goede afspraken onderling en daar is ook veel vertrouwen en kennis voor nodig. Hierin zullen ze elkaar moeten steunen,” zegt Steinebach.

“We zullen dit ook absoluut gaan terugzien in de contractvormen, waarbij de inkomsten voor de vastgoedeigenaar veel meer resultaatafhankelijk zullen zijn. Te denken valt aan variabele huurcontracten of managementcontracten, afhankelijk van het type belegger.”

Herstel vanaf 2021

Herstel van de hotelvastgoedmarkt wordt verwacht vanaf 2021. “Op dit moment is er nog veel onzekerheid en raken hotels in ‘operational distress’ wat wil zeggen dat ze vanwege een gebrek aan cashflow niet aan hun financiële verplichtingen ten opzichte van de vastgoedeigenaar of financier kunnen voldoen. In het vierde

kwartaal zullen naar verwachting de meeste faillissementen vallen, waarna in 2021 de markt zichzelf herpakt en langzaam weer op gang komt, wat doorzet in 2022,” aldus Steinebach.

Bron en meer informatie: www.nieuws.cbre.nl/

Redactie