

Hotels: een alternatieve vastgoedbelegging

De Nederlandse hotelmarkt is de afgelopen jaren door een diep dal gegaan, maar krabbelt nu weer langzaam op. Dat biedt kansen voor beleggers die buiten de traditionele vastgoedbeleggingen durven te kijken.

Voorheen bestond er vanuit de vastgoedsector nauwelijks interesse in hotelvastgoed, maar in de afgelopen jaren vond een aantal grote transacties plaats. Het aanbod nam toe doordat internationale hotelketens vastgoed desinvesteerden via sale & leaseback constructies. Op die manier werd er kapitaal vrijgemaakt en kwam de focus te liggen op de kernactiviteiten: het verstrekken van logies. Niettemin was in 2009 nog 58% van de Nederlandse hotels in bezit van de eigenaar van het vastgoed en 42% van beleggers (bron: Invest Hotels).

Daarmee is naar internationale maatstaven de rol van beleggers op de Nederlandse hotelmarkt beperkt. Hoewel het aantal transacties van hotels door de kredietcrisis sterk is gedaald, biedt de hotelmarkt in Nederland vanuit dat perspectief nog volop mogelijkheden voor vastgoedbeleggers. Een hotelbelegging kan vanwege de diversificatievoordelen het risico/rendementsprofiel van een (vastgoed) portefeuille gunstig beïnvloeden. Bovendien is toerisme wereldwijd een van de snelst groeiende economische sectoren. Ook voor de Nederlandse economie is de sector van belang, met een geschatte jaaromzet van €35 miljard.

Cyclisch karakter

Beleggen in hotels vergt echter specifieke kennis van de markt. Waar er geen enkele relatie bestaat tussen de waarde van een kantoorpand en het succes dat een ondernemer heeft, is dat bij een hotel maar ook een winkelcentrum of parkeergarage namelijk geheel anders. De waarde van een hotel hangt nauw samen met het rendement dat gemaakt wordt en dus het management. Verder moet bedacht worden dat de hotelbranche als geen ander cyclisch van aard is, zodat een langetermijnbeleggingshorizon dan wel een goede timing vereist is. Vooral het zakelijke segment is direct gerelateerd aan de algemene economische ontwikkelingen. Immers, op reiskosten kan eenvoudig bespaard worden. En deze zijn bij bezuinigingsrondes dan ook vaak als eerste aan de beurt. Het cyclische karakter biedt uiteraard ook kansen, want nadat de sector de afgelopen jaren door een diep dal is gegaan lijkt deze nu weer geleidelijk aan te trekken. Dat blijkt uit marktonderzoek van adviesbureau Horwath HTL en Synovate.

Historische daling

Met een krimp van de Nederlandse economie van 4% in 2009 wekt het geen verbazing dat de resultaten in de sector sterk onder druk zijn gekomen. De hotelsector in Nederland liet een stevige omzetzijding van 8,8% optekenen. Onderzoek van Horwath HTL onder 296 drie-, vier- en vijfsterren hotels in Nederland toont aan dat het bedrijfsresultaat daarbij met liefst gemiddeld 33% daalde. Een stevige teruggang van de gemiddelde bezettingsgraad van 68,1% in 2008 tot 62,1% in 2009 lag daar mede aan ten grondslag. Volgens Horwath HTL gaat het hier om de sterkste daling in bijna 20 jaar en de laagste bezettingsgraad die de hotelmarkt heeft meegemaakt sinds de hotelcrisis in 1991-1993 tijdens de Golfoorlog.

Ook de gemiddelde kamerprijs liet een ongeëvenaarde sterke daling zien van €105 naar €93. Als gevolg daarvan kwam de RevPAR, de gemiddelde omzet per beschikbare kamer, uit op €58, tegenover €72 in 2008. De daling komt bovenop de teruggang van de RevPAR in 2008 van €80 tot €72. Alle segmenten stonden onder druk. De budget hotelklasse (met een gemiddelde kamerprijs onder de €68) zag de bezettingsgraad bovengemiddeld teruglopen van 62,8% naar 56,2%. Daarentegen stak de gemiddelde prijsdaling van circa 8% tot €58 gunstig af bij het gemiddelde, waardoor de daling van de RevPAR in lijn lag met die in de andere prijscategorieën.

Amsterdam

De in totaal 270 hotels die Amsterdam volgens het Bedrijfschap Horeca en Catering telt maakt de hoofdstad tot de grootste hotelmarkt in Nederland. Daarbij gaat het om circa 18.700 kamers. Amsterdam geldt ook als de sterkste hotelmarkt van Nederland met een gemiddelde bezettingsgraad en kamerprijs die ver boven het landelijke gemiddelde liggen. Door het internationale karakter van de stad sloeg de recessie hier wel extra hard toe. De bezettingsgraad daalde van 74,9% tot 67,5%, terwijl de gemiddelde kamerprijs met 14% achteruitging van €125 naar €108. De RevPAR daalde hierdoor met 19% tot €73. Driesterrenhotels genoten de hoogste bezettingsgraad van 73,2%, tegen 79,0% in 2008.

Horwath HTL stelt vast dat hotels in Amsterdam afhankelijker zijn van de internationale markt dan hotels in de rest van Nederland. Zo kwam in 2009 83% van de hotelgasten in Amsterdam van buiten Nederland, vergeleken met slechts 39% in de rest van het land. Het aantal gasten uit Groot-Brittannië en de Verenigde Staten, beide belangrijke landen voor Amsterdam, daalde met respectievelijk 9% en 16%. Een groeiemarkt als Azië bood geen soelaas met een daling van het

aantal gasten van 40%. Toeristen zijn goed voor 56% van de hotelmarkt in Amsterdam en Schiphol.

Den Haag

De hotelmarkt in de regio Den Haag is vergeleken met Amsterdam beperkt van omvang. In de periode 1997-2007 daalde het aantal hotels zelfs met 20% tot 65. Het aantal kamers steeg echter tegelijkertijd met 10% tot meer dan 3.500. Dat blijkt uit research van CB Richard Ellis (CBRE). De internationale makelaarsorganisatie stelt dat circa 60% van de hotelovernachtingen in het zakelijke segment valt. Daarnaast trekt de stad na Amsterdam de meeste toeristen. Hoewel de economische malaise ook niet aan de Haagse hotelmarkt voorbijging, bleef de bezettingsgraad opmerkelijk stabiel op 63,8% (2008: 64,6%). Daarvoor moest echter wel flink ingeleverd worden op de gemiddelde prijs per kamer, die met circa 16% daalde naar €95. Dankzij de stabiele bezettingsgraad steekt de daling van de RevPAR met circa 16% tot €61 niettemin gunstig af bij het landelijk gemiddelde.

Langzaam herstel

De economische crisis heeft al met al hard toegeslagen in de Nederlandse hotelsector. En het herstel is tot dusver bescheiden. Zo blijkt uit het meest recente Synovate Horeca Kwartaalonderzoek dat de omzet van de Nederlandse hotels in het tweede kwartaal van 2010 onveranderd bleef ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. Van de 168 ondervraagde bedrijven meldde 33% een omzetzaling, 35% een stabilisering en 32% een stijging.

De door Horwath HTL ondervraagde hoteliers verwachten dat de Nederlandse economie en daardoor ook de hotelsector slechts langzaam zullen herstellen. Met een lichte groei in het vooruitzicht zullen de resultaten in 2010 en 2011 nog onder het niveau van 2008 blijven. Voor dit jaar houden de hoteliers rekening met een bezettingsgraad van 64,1% bij een gemiddelde kamerprijs van €96. In 2011 wordt een lichte toename voorzien tot een bezettingsgraad van 66,4% en een gemiddelde kamerprijs van €98. Een ruime meerderheid (63%) verwacht dat de hotelmarkt pas in 2012 of 2013 de dip volledig te boven zal zijn. Een minderheid (22%) is pessimistischer en verwacht dat een 'double dip' in de economie het herstel zal vertragen tot na 2015. De prognoses sluiten aan bij de ervaringen uit het verleden. Het blijkt namelijk dat het herstel van de hotelmarkt zich altijd langzamer voltrekt dan de daling die daaraan voorafging. Toch ziet het er naar uit dat de hotelmarkt het dal heeft gepasseerd en weer langzaam aan het oprabbelen is.

Investeerders

Er wordt dan ook al weer volop gebouwd. Uit gegevens van Hotelbouwplannen blijkt dat in de maanden juli en augustus 53 nieuwbouwplannen zijn gepresenteerd, een verdubbeling ten opzichte van dezelfde periode van vorig jaar. Het aantal nieuwbouwplannen in de Nederlandse hotelmarkt was tijdens de voorbije zomerperiode zelfs het grootst in de afgelopen 10 jaren. Internationaal vallen de uitbreidingsplannen op van de

Virgin Group en de Easy Group. Zo berichtte de media onlangs dat het Virgin-imperium \$500 miljoen heeft gereserveerd voor expansie in de hotelmarkt in de Verenigde Staten. Het bedrijf zal zich daarbij richten op 4-sterren hotels met een omvang tussen de 140 en 500 kamers. Binnen zeven jaar wordt naar een omvang gestreefd van 25 hotels. Terwijl Richard Branson zich beperkt tot de top van de hotelmarkt, heeft collega rasondernemer Stelios van de Easy Group zijn pijlen gericht op het budgetsegment. Het huidige netwerk van 14 easyHotels zal de komende jaren flink vergroot worden.

Een speler van eigen bodem die op dit moment met kopersogen naar de hotelmarkt kijkt is European Hospitality Properties (EHP). Dit hotelfonds van Annexum Invest en Kempen & Co. is in 2006 opgericht en heeft momenteel zes Golden Tulip hotels in Nederland en drie Achat hotels in Duitsland in portefeuille. De huidige fondsomvang van €90 miljoen moet op korte termijn worden vergroot naar €100 à €125 miljoen, zo liet de directie vorig jaar in een interview met PropertyNL weten. Het fonds richt zich op drie- en viersterrenhotels in Nederland, België, Duitsland en andere West-Europese landen. Er is bewust niet gekozen voor vijfsterrenhotels, want deze zijn gevoeliger voor het economische klimaat. Een fondsomvang van €250 miljoen is het streven voor de lange termijn.

copyright © Beurswaage 29 september 2010

Gelet op de aard van haar activiteiten is Beurswaage B.V. niet vergunningplichtig ingevolge de Wet op het financieel toezicht en staat Beurswaage B.V. niet onder toezicht van de Autoriteit Financiële Markten.

BEURSWAAGE



Beurswaage B.V.

Stationsweg 44
6861 EJ Oosterbeek

Postbus 479
6710 BL Ede

T (026) 7440033
F (026) 7440034

info@beurswaage.nl
www.beurswaage.nl

Bankrekeningnummer
49.45.47.642

KvK Midden-Nederland
32111454

Wegen naar rendement