

Bouwkosten zitten hotelontwikkelaars en exploitanten behoorlijk dwars

25-07-2022 10:48



De hotelsector bevindt zich in beter vaarwater dan een aantal maanden geleden. Vrijwel alle landen hebben coronamaatregelen versoepeld en consumenten zagen hun kans schoon om weer naar het buitenland te reizen. Hotels worden weer volgeboekt en hotelexploitanten richten het vizier op de toekomst. Maar de zoektocht naar nieuwe locaties wordt steeds moeilijker door de hoge bouwkosten. Hotelontwikkelaars zitten met de handen in het haar. Dit artikel is geschreven door Robert Kuijper als onderdeel van [het bouwkostendossier](#) van Colliers.

Voor ontwikkelaars waren hotelprojecten jarenlang zeer aantrekkelijk. Hotels presteerden in de jaren voor de coronapandemie steeds beter, waardoor de sector een geduchte concurrent werd van de kantoren- en woningmarkt. Ontwikkelaars zagen hun kans schoon en bouwden nieuwe hotels. Sinds 2012 zijn er in Nederland 728 hotels bijgekomen en is het kameraanbod met een derde toegenomen.

Dat beeld is de afgelopen jaren veranderd. Hotels zijn hard geraakt door de coronapandemie en nu pas lijkt het herstel structureel te zijn ingezet. Het kost op z'n minst nog een aantal jaar voordat hotelexploitanten financieel 'bijgekomen' zijn. In de tussentijd zijn de bouwkosten doorgestegen, waardoor steeds meer hotelontwikkelingen niet rond te rekenen zijn.

De komende weken zal Vastgoedjournaal artikelen en interviews uit het bouwkostendossier van Colliers publiceren. Alle gepubliceerde artikelen zijn [hier](#) terug te vinden.

Minder investeringen in hotelaanbod

Op dit moment zijn er nog geen signalen dat de stijging van de bouwkosten stabiliseert. De financiële haalbaarheid van nieuwe hotelontwikkelingen komt steeds vaker in het nauw. Andere sectoren, waar de huurprijzen en aanvangsrendementen op dit moment hoger liggen, worden hierdoor aantrekkelijker voor ontwikkelaars. Dat hotels minder aantrekkelijk worden voor ontwikkelaars is niet het enige gevolg. De hoge bouwkosten zorgen er ook voor dat hoteleigenaren minder geprikkeld worden om in bestaande hotels te investeren. Vershraling van het hotelaanbod ligt hierdoor op de loer. Ook zullen hotelbrands meer moeite hebben bij het vinden van nieuwe locaties.

Een ander belangrijk gevolg is dat de verduurzaming van het hotelaanbod in gevaar komt. In een eerder onderzoek concludeerden we al dat veel beleggers en hotelexploitanten tijdens de pandemie reserves moesten aanspreken waardoor er minder ruimte is voor duurzaamheidsinvesteringen. Bovendien komen de financiële voordelen, namelijk de energiebesparingen, voornamelijk ten goede aan de hotelexploitant. Ondanks dat huurder en verhuurder steeds vaker met elkaar in gesprek treden, vertraagt de afstemming de verduurzaming van hotels.

In steden liggen beste kansen

Toch betekent dat niet dat hotelprojecten nergens meer rond te rekenen zijn. Vooral in de grotere steden, waar veel internationale exploitanten nog steeds naarstig op zoek zijn naar nieuwe locaties, liggen kansen voor nieuwe ontwikkelingen. Om deze projecten vervolgens financieel haalbaar te krijgen, ligt de uitdaging bij het kiezen van het meest geschikte concept en het zo efficiënt mogelijk intekenen van het gebouw. Hoe meer omzet per vierkante meter er kan worden gegenereerd, hoe groter de kans van slagen.

Na twee jaar waarin nauwelijks hotels werden aangeboden, komen er ook weer kansen om bestaande hotels te kopen. De financiële steun van de overheid, banken en verhuurders is ten einde en naar verwachting zullen meer eigenaren hun hotels in de verkoop zetten. Dit geldt vooral voor de hoteleigenaren die verouderde hotels door de hogere bouwkosten niet meer kunnen renoveren of verbouwen.

Robert Kuijper
Consultant Hotels

Redactie