



Colliers
INTERNATIONAL



EXPERTS OP DE TOEKOMST VAN VASTGOED

IMPACT VAN CORONAVIRUS OP TOERISTISCHE SECTOR EUROPA

MAART 2020

STILGEVALLEN TOERISME MOKERSLAG VOOR MEDITERRANE LANDEN

Wat een feestjaar had moeten worden voor de Nederlandse hotelbranche, loopt uit op een nachtmerrie. Evenementen zoals het EK Voetbal, de Grand Prix in Zandvoort en het Eurovisiesongfestival in Rotterdam zijn inmiddels afgelast. De snelle verspreiding van het coronavirus raakt de toerismesector genadeloos hard. Zeker nu zowel internationale als binnenlandse reizen zo goed als zijn gestopt. Wat is de verwachte schade in Nederland en hoe verhoudt dit zich tot andere landen in Europa? Hoe snel kunnen landen weer herstellen? En wat in het geval het virus voorlopig niet onder controle komt?



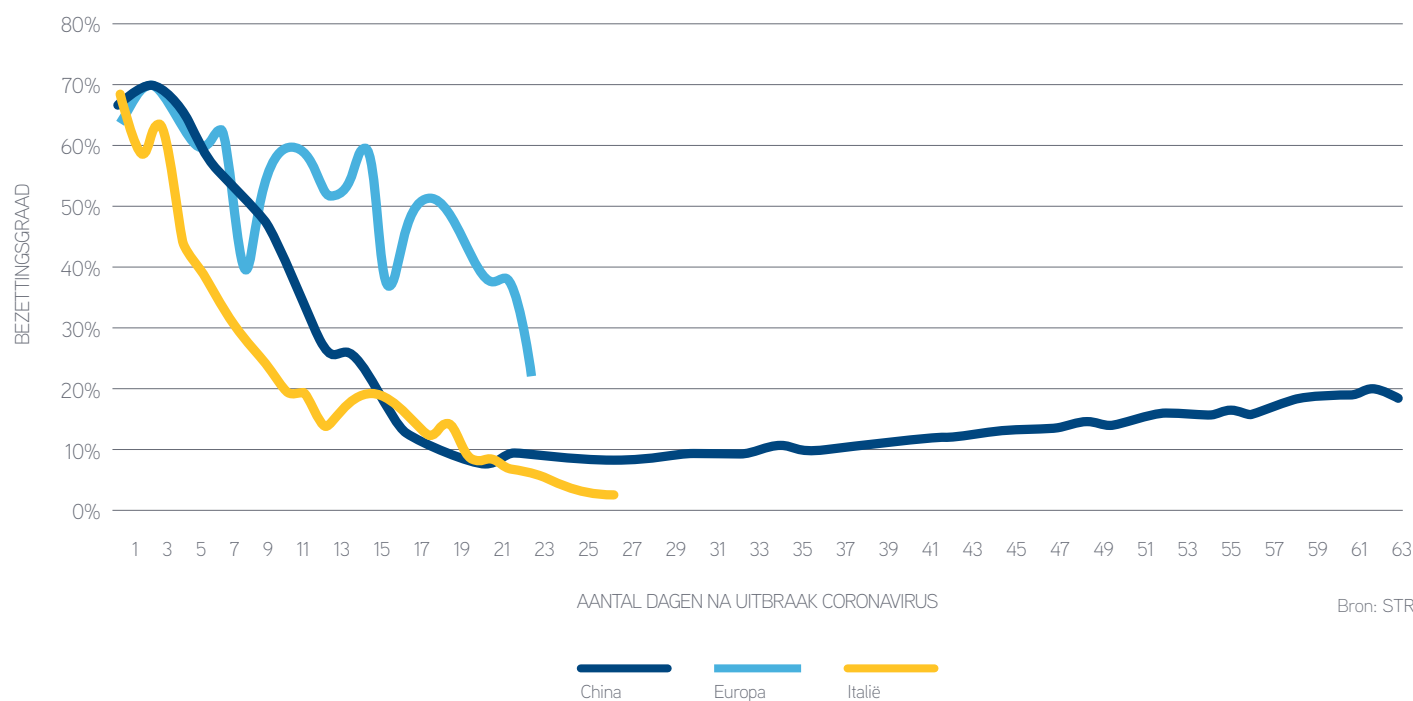


IN EUROPA LIGT DE GEMIDDELTE
BEZETTINGSGRAAD NU OP
ONGEVEER 20%

BEZETTINGSGRADEN DALEN OVERAL NAAR MAXIMAAL 5 TOT 10%

De lockdowns in veel Europese landen zorgen ervoor dat niet alleen het toerisme tot stilstand komt, maar ook dat zakelijke reizen zijn beperkt tot een videocall. Dit leidt tot historische lage bezettingsgraden over de hele wereld. In Europa ligt de gemiddelde bezettingsgraad nu op ongeveer 20%. De verwachting is dat dit lage percentage binnen enkele dagen zelfs verder daalt richting het nulpunt, vergelijkbaar met de bezettingsgraden van Italiaanse hotels op dit moment. De hotelbranche in China, waar de situatie een maand voorloopt op Europa, laat zien dat ze voorlopig op een laag niveau blijven.

BEZETTINGSGRAAD PER DAG IN CHINA, EUROPA EN ITALIË SINDS CORONAVIRUS UITBRAAK

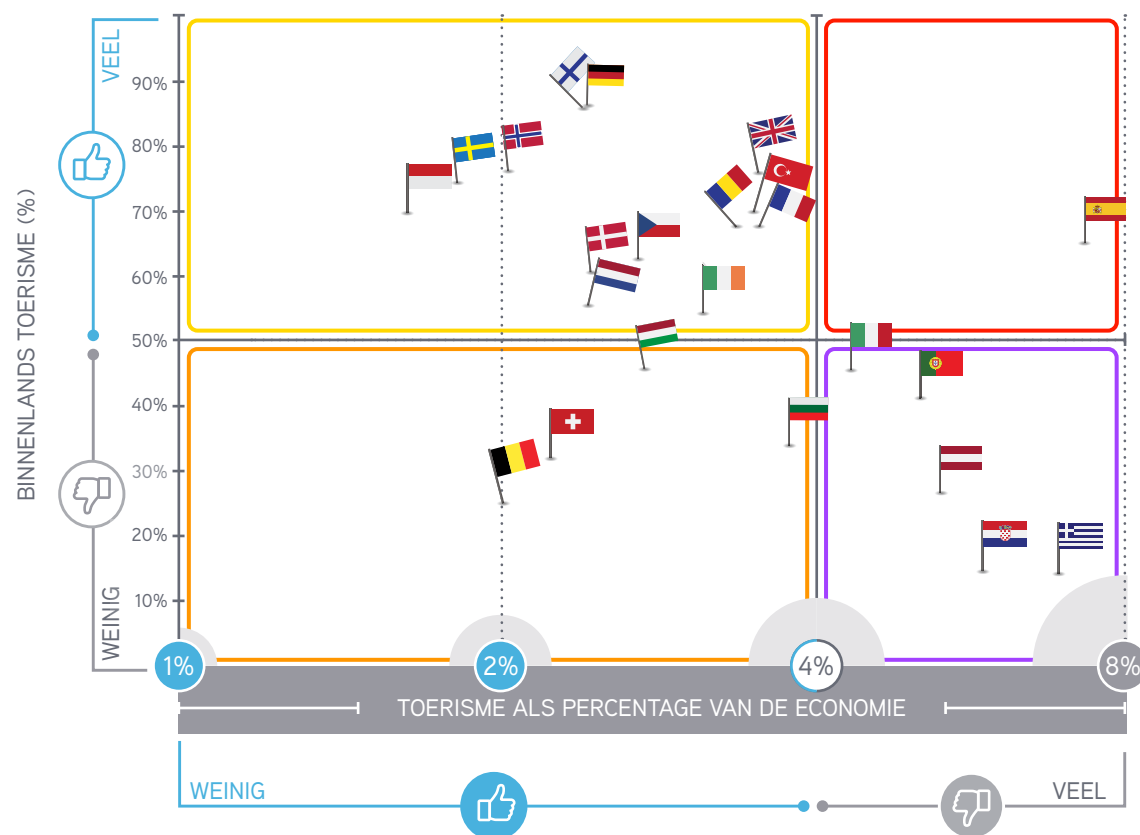


Bron: STR

EFFECT OP NEDERLANDSE ECONOMIE NOG TE OVERZIEN, VOORLOPIG

Hoe groot de impact van het virus uiteindelijk is op een nationale economie hangt van twee dingen af: de omvang van de toerisme-sector als geheel en de afhankelijkheid van buitenlandse toeristen. Ondanks dat de werkloosheid in Nederland binnen de hotelbranche de komende periode sterk gaat oplopen en een flink aantal hotels in betalingsproblemen komt, staat dit in schril contrast met andere landen binnen Europa. Nu het vliegverkeer voor een langere periode zo goed als plat ligt, krijgen vooral de landen die sterk afhankelijk zijn van internationale reizigers het zwaar te verduren. Ook met de auto kun je inmiddels veel grenzen niet meer over.

Landen met een groot aandeel binnenlands toerisme zijn in deze situatie daarom het beste af. Door alle gecancelde vliegvakanties en de onzekerheid over hun financiële situatie door de coronacrisis, zullen veel mensen het voorlopig dichterbij huis zoeken. Op het moment dat de coronasancities worden versoepeld, herstelt het binnenlands toerisme zich veel sneller dan grensoverschrijdend toerisme. Op basis van de twee factoren ontstaan er in Europa vier groepen landen:



Bronnen: Colliers, Oxford Economics, Costar

CODE PAARS

Grote impact op hotelbranche en economie, langdurig herstel

De toeristische sector in deze groep landen is voor een groot deel afhankelijk van internationale reizigers. Het gaat vooral om de Mediterrane landen en Oostenrijk. Daarnaast is hun nationale inkomen voor meer dan 4% afhankelijk van het toerisme. Bij een grote of zelfs totale terugval van deze inkomstenbron raakt het niet alleen de hotelbranche sterk, maar heeft het ook forse invloed op de economie in het land. Dit leidt onder andere tot hoge werkloosheidscijfers en ver olopende staatsschulden.

CODE ROOD

Grote impact op hotelbranche en economie, geleidelijk herstel

Spanje is het enige land dat in deze groep valt. Het voordeel is dat ze kunnen rekenen op veel toeristen uit eigen land en minder afhankelijk zijn van buitenlandse bezoekers. Wel gaat het in eerste instantie evenveel pijn doen als de groep in categorie paars, omdat het toerisme volledig is stilgevalen, ook in eigen land. Met dezelfde consequenties als gevolg. Hoe hard Spanje wordt getroffen, hangt samen met het onder controle krijgen van het virus. Bij het opnieuw openstellen van het land, kunnen zij wel weer sneller de weg omhoog vinden.

CODE ORANJE

Forse impact op hotelbranche en minder op economie, langzaam herstel

In België, Zwitserland, Hongarije en Bulgarije speelt de toeristische sector een minder grote rol in de totale economie. Het aandeel van de sector is relatief beperkt tussen de 2% tot 4%. Wel zijn deze landen sterk afhankelijk van een buitenlandse toestroom aan gasten, waardoor het herstel minder hard zal gaan. De hotelbranche moet in deze landen voor een langere periode rekening houden met lagere omzetcijfers.

CODE GEEL

Forse impact op hotelbranche en minder op economie, sneller herstel

Tot slot zijn er landen die grotendeels afhankelijk zijn van toeristen uit eigen land en waarbij toerisme een beperkt deel uitmaakt van de totale economie. Nederland behoort tot deze groep, maar scoort lang niet zo goed als Finland, Duitsland, Noorwegen, Zweden en Polen. Deze landen kunnen het beste hun hoofd boven water houden en het snelst herstellen. Toch zal het effect van het virus ook hier flinke schade achterlaten.

OPNIEUW ALLE HENS AAN DEK VOOR GRIEKENLAND

In de huidige situatie is het positief als een land zo min mogelijk afhankelijk is van toerisme. Met 2,5% van het nationale inkomen staat Nederland op plek zeven van de 23 onderzochte Europese landen, samen met Duitsland en Denemarken. Het minst afhankelijk zijn Polen en Zweden waar dit percentage onder de 2% ligt. Spanje staat ruim aan kop en komt als enige boven de 7% uit. Dat is een alarmerend hoog percentage als het virus niet onder controle komt. Zeker omdat gelieerde sectoren zoals de horeca zorgen voor een nog grotere economische terugval.

In Nederland komen bijna zes van de tien toeristen uit eigen land. Dat is plek dertien in Europa. Landen als Finland en Duitsland die veel verdienen aan binnenlandse gasten, zullen het meest veerkrachtig zijn. Daar komen bijna 9 van de 10 toeristen uit eigen land. Voor Griekenland en Kroatië ziet de komende periode er slecht uit. Zij zijn bijna volledig afhankelijk van internationale reizigers. Daarnaast geldt voor deze landen dat de economie voor een groot deel leunt op toerisme. Griekenland kampt nu al met een enorme staatsschuld en deze klap komt daardoor extra hard aan. Deze combinatie geldt ook voor Italië en Portugal. Twee landen die door de financiële crisis ook al flink zijn geraakt.

IMPACT VAN CORONAVIRUS AANZIENLIJK GROTER DAN HET SARS-VIRUS UIT 2003

De geschiedenis leert ons dat er herstel komt, maar de grote vraag is wanneer. Nadat de SARS-uitbraak onder controle kwam in China, was de bezettingsgraad voor de ergst getroffen steden binnen zes maanden weer op het oude niveau. Door de steeds verregaandere lockdowns verwachten we dat het herstel deze keer langer gaat duren. Ook omdat dit virus zich inmiddels over veel meer landen heeft verspreid dan het SARS-virus en het inmiddels een economische crisis is geworden. De vraag is ook of het virus bij het opstarten van de samenleving niet weer opnieuw oplaait. Dat zal in de komende weken in China moeten blijken.



GRIEKENLAND KAMPT
NU AL MET EEN ENORME
STAATSSCHULD EN DEZE
KLAP KOMT DAARDOOR
EXTRA HARD AAN

DRIE SCENARIO'S

Over drie maanden breekt het zomerseizoen in Europa aan. Als het virus tegen die tijd niet stabiel of onder controle is dan zullen de gevolgen nog veel groter zijn voor de toeristische sector en de wereldeconomie. In die periode wordt normaal gesproken het geld verdiend. Er zijn daarom drie scenario's om in de gaten te houden:

1. HET CORONAVIRUS IS VOOR JUNI ONDER CONTROLE.

De hotelsector is gewend aan seizoenschommelingen. De mogelijkheid om bedrijfskosten te verlagen, is een effectieve kortetermijnmaatregel. Terugkerende kosten kunnen met wel 30% worden verminderd door bijvoorbeeld minder schoon te maken bij een lage bezetting. Bovendien hebben veel hotels de afgelopen jaren goed verdiend, waardoor zij buffers hebben kunnen opbouwen. Hier zouden veel hotels ongeveer drie maanden mee kunnen overleven. Bij dit scenario kunnen ze in de tweede helft van het jaar een sterke opleving verwachten. Mensen zullen massaal vakantiedagen opnemen en hun koffers pakken. Het kan zelfs leiden tot een tekort aan hotelkamers en daardoor hogere kamerprijzen. Het herstel zal snel zijn, vergelijkbaar met de situatie na SARS. Dit scenario is vooral gunstig voor de Mediterrane landen, waar de toeristische sector de economie een broodnodige boost kan geven. Voor Griekenland en Spanje is dit zelfs cruciaal.

2. HET CORONAVIRUS IS NA DE ZOMER ONDER CONTROLE.

Als het toerisme tijdens het hoogseizoen ook nog uitblijft, heeft dat een gigantische impact op de meeste nationale economieën in Europa. Vooral natuurlijk de landen die veel geld verdienen aan toeristen. De verliezen voor de toeristische sector lopen in dit scenario fors op en hotels kunnen tegen die tijd misschien niet meer aan hun betalingsverplichtingen voldoen. Als de banken eisen dat zij een deel van hun lening moeten aflossen, kan dit ervoor zorgen dat hoteliers failliet gaan. Geen inkomsten in de zomermaanden zal funest blijken voor de Mediterrane landen.

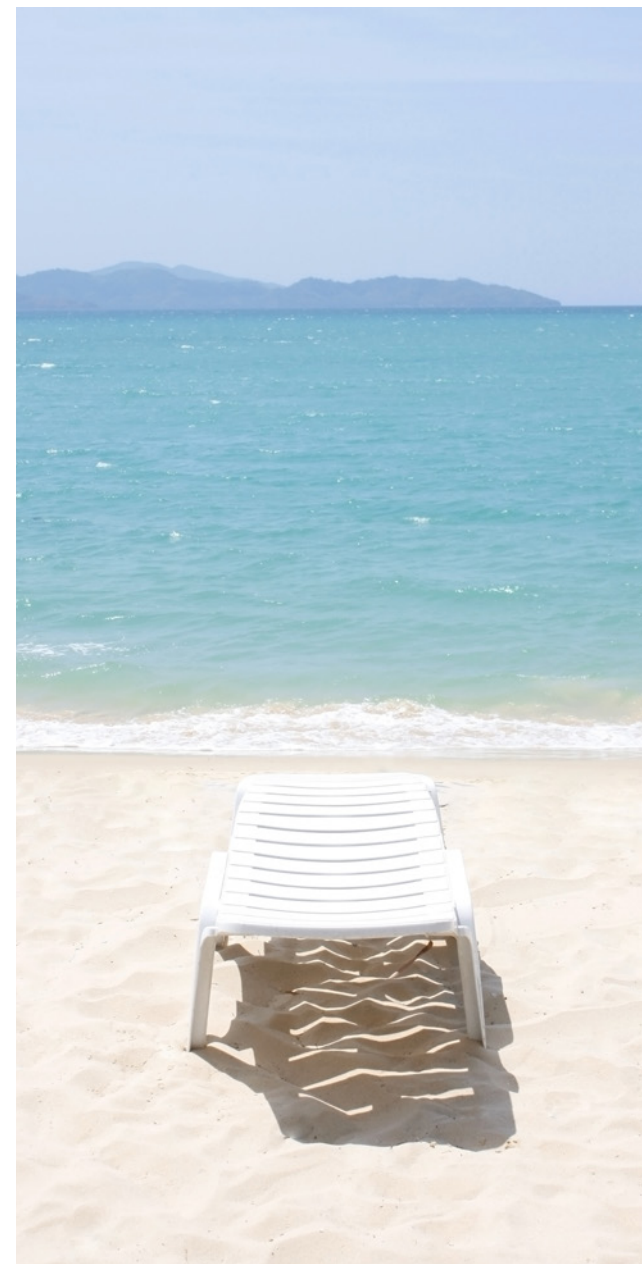
3. HET CORONAVIRUS KOMT IN 2021 PAS ONDER CONTROLE.

In het slechtste scenario waart het virus nog het hele jaar rond en komt pas onder controle door een vaccin in 2021. In dit inktzwarte scenario zullen kostenbesparingen hoteliers niet meer redden en zal een groot deel van de hotels failliet gaan. Alle nationale economieën zullen hard geraakt worden. Om nog niet te spreken van andere economische sectoren die over de kop gaan door de ontregelde samenleving. Bailouts, olopende staatschulden, massale werkloosheid.

REISWERELD DEFINITIEF VERANDERD

Welk scenario het ook wordt, de impact op de hotelbranche en de economie is groot en duurt in het beste geval (minstens) drie maanden. In het slechtste geval duurt herstel enkele jaren. Vooral de economieën die het meest leunen op toerisme krijgen het zwaar. Dit zijn Griekenland, Kroatië, Italië, Portugal en Oostenrijk. Als ook het binnenlands toerisme voor lange tijd uitblijft, wordt Spanje het hardst geraakt van alle economieën.

Voor Nederland geldt dat in het eerste scenario de toeristensector en economie redelijk snel kunnen herstellen. In het tweede scenario loopt de hersteltermijn al flink op en kijken we naar minimaal een jaar. In scenario drie gaan we ook hier de gevolgen nog veel jaren voelen. Daarnaast is de vraag of de wereld er hetzelfde uit gaat zien na corona. Veel zakelijke reizen zijn inmiddels vervangen door videocalls. De eerste evenementen worden inmiddels digitaal georganiseerd. Deze crisis kan er zo maar eens voor zorgen dat het zakelijk toerisme definitief is veranderd.





DIRK BAKKER

Chief Executive Officer | Nederland
Head of EMEA Hotels

dirk.bakker@colliers.com
+31 6 81 85 41 61



JOOST MEES

Head of Hotels | Benelux

joost.mees@colliers.com
+31 6 20 62 86 57



JULES VAN GAALEN

Director Hotels | Transactions

jules.vangaalen@colliers.com
+31 6 46 06 15 65



Stadionplein 14 | 1076 CM Amsterdam | Tel: +31 (0)20 540 55 55 .
amsterdam.office@colliers.com | www.colliers.nl

OVER COLLIERS

Colliers International is een beursgenoteerde vastgoedadviseur (NASDAQ, TSX: CIGI) en staat voor de nieuwe vastgoedwereld. We dragen bij aan een betere samenleving door een actieve rol te spelen in het oplossen van vastgoedvraagstukken.

We verbinden globale marktontwikkelingen en complexe data met de wereld van vastgoedeigenaren, vastgoedinvesteerdere en huurders van vastgoed. Dit stelt ons in staat de sector van morgen te begrijpen en expert te zijn op de toekomst van vastgoed.

Dankzij deze inzichten kunnen we waarde toevoegen aan de verschillende fases van de vastgoedcyclus en strategische klantrelaties opbouwen. We bieden creatieve oplossingen die niet alleen vandaag aantrekkelijk zijn, maar ook in de toekomst relevant en duurzaam blijven.

In Nederland werken we met 330 professionals die anders denken en de beste ideeën delen in een cultuur van ondernemerschap en klantgerichtheid. Onze opdrachtgevers kunnen rekenen op een betrouwbare partner die doordacht advies geeft. En een partij die hen de juiste kansen laat zien in de sectoren:



RETAIL



FOOD & BEVERAGE



RESIDENTIAL



HOTELS



OFFICES



LOGISTICS & INDUSTRIAL



HEALTHCARE



RELIGIEUS VASTGOED

Natuurlijk zijn we aangesloten bij de belangrijkste organisaties in ons vakgebied zoals het Nederlands Register van Vastgoed Taxateurs, The Royal Institution of Chartered Surveyors, het Kwaliteitsregister van Makelaars Vastgoedcert en de Nederlandse Vereniging van Makelaars.

