HOTELSEKTOR

Beleggers kan halfprys betaal

Elma Kloppers

Johannesburg. – Beleggers kan hotelle in die Suider-Afrikaanse middelmark teen aantreklike afslag van sowat 50% op die huidige vervangingswaarde bekom.

Veral buitelandse hotelgroepe sien die koopgeleenthede raak en dit gaan hulle regstreeks in mededinging met City Lodge en Protea Hotels bring, sê mnr. Joop Demes, uitvoerende hoof van Pam Golding Hospitality (PGH).

PGH het in die afgelope week bekend gemaak dat hy 23 middelmark-hotelle in Suid-Afrika en in Zimbabwe te koop het in drie afsonderlike verkooppakkette met 'n totale waarde van sowat R1 miljard. Agt van die hotelle, hoofsaaklik driester-hotelle, is in Zimbabwe en die res in Suid-Afrika.

Demes sê dit is 'n strategiese besluit van die eienaars, waaronder twee genoteerde eiendomsgroepe, om die bates van die hand te sit. "Nie een van die hotelle is in finansiële moeilikheid nie."

Sake24 verneem dat een van die verkopers die Hospitality Property Fund is, maar Demes was nie in die posisie om dit nie bevestig nie. "Soos die maatskappy in sy jaarverslag aangedui het, oorweeg hy om binne die volgende 12 maande van sy nie-kerneiendomme van die hand te sit," is mnr. Gerald Nelson, uitvoerende hoof van die Hospitality Property Fund, se kommentaar.

Demes sê die tendens is tans om eerder hotelle te koop as om nuwes te bou omdat die koste om 'n hotel op te rig die afgelope paar jaar astronomies geword het. "Om nou 'n driester-hotel te bou, kan sowat R1 miljoen per kamer kos, terwyl 'n hotel teen sowat R500 000 per kamer gekoop kan word."

PGH voer tans gesprekke met onder meer die internasionale hotelgroepe Hilton, Accor en NH, wat sterk belangstelling in die hotelle toon, sê hy.

Hy is vol vertroue dat die hotelle verkoop sal word en sê die Grace-hotel in Rosebank is binne 'n maand vir R85 miljoen deur Southern Sun opgeraap. Die hotel het in die mark gekom nadat sy operateur, African Sun, nie meer sy finansiële verpligtinge teenoor die eienaar, Hyprop, kon nakom nie.

Demes sê vier faktore speel wêreldwyd 'n rol in die gebrekkige welstand van hotelle. Eerstens is daar die ligging, waar die verkeerde hotel in 'n spesifieke gebied gebou is. 'n Goeie voorbeeld is om 'n vyfster-hotel in Soweto op te rig. "Die vraag na só 'n hotel is nie voldoende nie, maar 'n drie- of vierster-hotel sal werk."

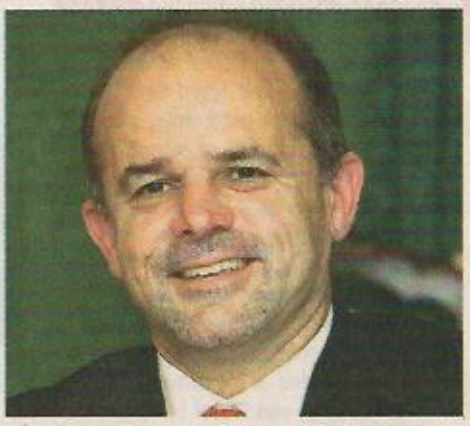
Hy sê 'n tweede faktor is wanneer 'n eiendom oorgekapitaliseer is, byvoorbeeld die One & Only-hotel in die V&A Waterfront wat meer as R7 miljoen per kamer gekos het. "Die eienaars kry nie 'n billike opbrengs op ekwiteit nie, maar dit beteken nie dat die hotel onder stres is nie."

Die derde faktor is wanneer 'n hotel 'n hoë lening-tot-waardeverhouding het, hoewel dit heelwat laer in Suid-Afrika is as in die buiteland. "In Brittanje is dit nie ongewoon dat hotelle lenings van 80% het en net 20% ekwiteit nie." Hy sê in Suid-Afrika is 'n hotel met 'n lening-tot-waardeverhouding van meer as 50% abnormaal.

Die vierde faktor is as 'n hotel geen operateur of 'n handelsnaam het nie. Hy sê die luukse Coral-hotel in die V&A Waterfront wat twee jaar gelede gebou is as 'n alkoholvrye hotel, het gesukkel en PGH geraadpleeg vir hulp. "Ons het 'n wêreldbekende handelsnaam voorgestel en Coral het die Hilton-groep as operateur ingekry." Die okkupasievlakke het sedertdien die hoogte ingeskiet.

Ooraanbod duur voort

- Suid-Afrikaanse hotelle se geldsake is in 'n beter toestand as diê in die buiteland. In Ierland is een uit drie hotelle in die moeilikheid waar die operateurs nie hul finansiële verpligtinge teenoor óf die eienaar óf die bank kan nakom nie. In Brittanje is dit een uit elke vyf en in die VSA een uit elke vier.
- In Suid-Afrika lyk die inkomstesyfers van die hotelsektor vanjaar beter, volgens die jongste Smith Travel Research (STR) Global Hotel Benchmark-verslag.
- Die gemiddelde inkomste per beskikbare kamer (revPAR) was in Augustus vanjaar 4% hoër as 'n jaar tevore en in September was die okkupasievlak 6,2% hoër as 'n jaar tevore. Die revPAR is 'n kern-maatstaf om winsgewendheid te meet.
- Hoewel daar 'n toename in kamers was in die aanloop tot die Wêreldbeker-sokkertoernooi, meen mnr. Joop Demes, uitvoerende hoof van Pam Golding Hospitality, die ooraanbod word geleidelik opgeruim.
- Uit 'n verslag van PwC oor die akkommodasiesektor van Suid-Afrika se gasvryheidsbedryf blyk dit dat sowat 9 700 bykomende kamers tussen 2008 en 2010 voltooi is.
- Mnr. Gerald Nelson, hoof van die Hospitality-groep, sê die ooraanbod-situasie kan nog tussen 12 en 18 maande voortduur. Hy meen ook daar is goeie koopgeleenthede..



Mnr. Joop Demes, uitvoerende hoof van Pam Golding Hospitality.