

Pandemia de coronavirus și protestele duc hotelurile din Hong Kong spre colaps

Distinția Hong Kong-ului ca paradis al cumpărătorilor obișnuia să atragă zeci de mii de turiști în fiecare lună, însă tulburările politice care au apărut în orașul-stat anul trecut și criza coronavirusului duc unele hoteluri locale în pragul falimentului.

O analiză Reuters arată că ratele de ocupare a hotelurilor din Hong Kong

- economie afectată de recesiune - s-au redus de când protestatarii pentru democrație au ieșit în stradă, în iunie anul trecut. Confruntările uneori violente cu Poliția au speriat turiștii, în special vizitatorii chinezi bogați și întreprinzătorii.

Pandemia de coronavirus a fost o nouă lovitură pentru industria hotelieră din Hong Kong, deoarece veniturile pe cameră au fost afectate puternic de reducerea călătoriilor și anulările de zboruri.

Directorul executiv al societății de consultanță imobiliară CBRE, Reeves Yan, spune despre situația din Hong Kong: "9,5 hoteluri din 10 pierd acum bani pentru că nu mai sunt turiști și trebuie să se bazeze doar pe cererea internă".

Industria de profil a înregistrat o rată de ocupare totală de 29% în februarie 2020, comparativ cu 91% în aceeași lună din 2019, potrivit Consiliului pentru turism din Hong Kong, care menționează că numărul vizita-

torilor centrului financiar au scăzut cu 98% în luna respectivă.

Acum, când o mare parte a graniței Hong Kong-ului cu China continentală este închisă și au fost impuse restricții de călătorie pentru a împiedica extinderea coronavirusului, unele hoteluri din orașul-stat își suspendă activitatea sau își fac timp pentru renovare.

Hoteluri de trei și patru stele, multe deținute de investitori autohtoni, inclusiv Casa Deluxe Hotel, Butterfly on





Morrison și două sucursale Empire Hotels, s-au închis în ultimele trei luni.

Și hotelul InterContinental și-a închis ușile recent pentru a fi supus unei renovări de doi ani, care va duce la disponibilizarea a aproximativ 500 de angajați.

Multe hoteluri internaționale de cinci stele au înregistrat rate de ocupare cu o singură cifră în februarie și martie 2020, dar, spre deosebire de hotelurile mici, au mai multe rezerve de numerar, astfel încât să fie menținute pe linia de plutire, conform analizei citate.

În situația dată, hotelurile de tip boutique și low-cost trebuie să se reinventeze pentru a supraviețui, inclusiv prin oferirea de ședer pe termen lung, renovarea sau chiar transformarea în clădiri de birouri, potrivit consultanților imobiliari.

Active scoase la vânzare

Volumul tranzacțiilor cu proprietăți comerciale a scăzut la niveluri minime record în primul trimestru din

acest an, în Hong Kong, în condițiile în care nu au existat tranzacții hoteliere, dar societatea imobiliară Cushman & Wakefield se așteaptă ca situația să se schimbe începând cu trimestrul al doilea.

"Acum, vânzătorii din Hong Kong sunt dispuși să scadă prețurile cu încă 10%, în urma unei reduceri anterioare de 10%, la care au recurs după proteste, iar cumpărătorii revin pe piață, căutând afaceri bune, în baza semnalelor că epidemia se domolește", a declarat directorul executiv al Cushman & Wakefield, Tom Ko.

Potrivit CBRE, există zeci de active hoteliere scoase la vânzare în orașul-stat, dar acestea nu sunt foarte mari.

Agenții imobiliari spun că negocierile dintre părți ar putea continua, cumpărătorii urmărind ca prețurile să fie reduse la jumătate, în contextul crizei. Aceștia menționează, însă, că vânzătorii nu sunt atât de strâmtorați cât să înstrăineze activele în pierdere.

Cumpărătorii potențiali de active hoteliere sunt, în mare parte, firme locale de investiții, dezvoltatori și operatori de co-living, potrivit analizei.

Dacă preiau astfel de active, operatorii de co-living le transformă în locuințe care sunt utilizate în comun, unde cei ce se cazează au propriile camere, dar împărtășesc zone comune, cum sunt living-ul și bucătăria.

Analiza menționează că hotelul Paris din Hong Kong, care are 37 de camere și este situat în apropierea unei zone, a renunțat la contractul de închiriere pe care îl avea, iar acesta a fost preluat de operatorul de co-living LINKo Living, în aprilie, la un preț de 2.000.000 de dolari HK (45.400 de dolari americani) pe lună.

Potrivit CBRE, investițiile în co-living oferă în mod obișnuit un randament de aproximativ 4% - 5%, mai mult decât alte investiții imobiliare mainstream.

Operatorul de co-living Weave, un jucător major care deține două spații în Hong Kong și planifică încă două deschideri în acest an, a informat că își menține obiectivul de expansiune, respectiv să ajungă la 3000 de paturi în următorii cinci - șapte ani, de la 700 acum, și caută să preia active, inclusiv hoteluri de tip boutique și buget.

Rata de ocupare a Weave a fost de

85% în primul trimestru din 2020, în scădere ușoară față de 95% în ianuarie și la sfârșitul anului trecut. În prezent, 50% din rezidenții săi sunt expați.

Spre deosebire de închirierile rezidențiale tradiționale care necesită cel puțin un angajament de un an, co-living-ul oferă flexibilitatea șederilor pe termen scurt.

Oootopia, operator de co-living deținut de Arch Capital, are trei spații în orașul-stat, toate convertite din hoteluri de trei stele. Acesta nu exclude cumpărarea de noi spații, dacă va prinde un "chilipir", însă va fi prudent.

CBRE atrage atenția că mulți proprietari speră că lucrurile se vor îmbunătăți după două-trei luni, iar aceștia nu dau semne deocamdată că ar vrea să vândă în pierdere, fiind pozitivi în privința perspectivelor din Hong Kong.