

HOTELVASTGOED TRENDUPDATE 01

06-05-2008

Hotelvastgoed in trek bij Nederlandse belegger – De Nederlandse vastgoedbelegger raakt steeds meer geïnteresseerd in hotelvastgoed. Tot enige jaren geleden werd er maar weinig aandacht geschonken aan deze categorie vastgoed. Hotels werden alleen door buitenlandse vastgoedbeleggers beschouwd als ‘pareltjes’ binnen een vastgoedportefeuille. Echter, de laatste jaren richten steeds meer binnenlandse beleggers zich serieus op deze nichemarkt. Dit blijkt uit onderzoeken van Invast Hotels.

Verschil commercieel- en hotelvastgoed

Beleggen in hotelvastgoed is wezenlijk anders dan beleggen in ander commercieel vastgoed. Het grote verschil is dat hotelvastgoed deel uitmaakt, meer dan ander commercieel vastgoed, van het product wat aangeboden wordt aan de finale consument. De locatie, het onderhoud en de inrichting van het vastgoed zijn factoren die direct invloed hebben op het exploitatieresultaat van de hotelonderneming. Om de belegging maximaal te laten renderen is kennis van de hotelmarkt en de hotelexploitatie van essentieel belang. In het verleden werd hier door vastgoedbeleggers weinig tot geen aandacht aan besteed. Door een toenemende vraag ontstaat er een professionalisering binnen de beleggingsmarkt voor hotelvastgoed, waarbij beleggers zich meer bewust worden van de specifieke kenmerken en investeringscriteria van dit soort vastgoed.

Veranderende vraag en aanbod

Invast Hotels ziet duidelijk een toenemende vraag onder investeerders vanuit zowel binnen- als buitenland. Een belangrijke reden voor deze toenemende vraag is de druk op rendementen en de schaarste in andere categorieën commercieel vastgoed, zoals kantoren en winkels. Daarnaast zijn hotels steeds meer een belangrijke factor in de totale bebouwde omgeving en blijven hotels vaak zeer lang gevestigd op dezelfde locatie en in hetzelfde gebouw. Een stabiele factor die vastgoed investeerders aanspreekt.

Daarnaast verandert ook de aanbodzijde. Hotelketens richten zich sterk op groei. Er wordt veel geïnvesteerd in het merk en de exploitatie. Om deze investeringen mogelijk te maken wordt er afstand gedaan van het vastgoed. Deze trend is al een tijd gaande, voornamelijk in het buitenland, maar blijkt ook op de Nederlandse markt steeds sterker door te zetten.

Verhouding exploitant en belegger als vastgoedeigenaar

Hotelexploitanten hebben op dit moment nog het meeste vastgoed in eigendom. De verhouding exploitant tegenover belegger als eigenaar van hotelvastgoed is ongeveer 60-40. Dit blijkt uit een database ontwikkeld door Invast Hotels. In deze database staan de eigendomsverhoudingen van het merendeel van alle 2.400 hotels in Nederland omschreven. Het gaat hier om:

- alle hotels in de dertig grootste steden van Nederland,
- hotels die onderdeel uitmaken van hotelketens en
- een groot aantal bijzondere hotels.

Om de ontwikkelingen ten aanzien van aan- en verkoop nauwkeurig te kunnen volgen wordt deze database jaarlijks bijgewerkt. De verwachting is dan ook, gezien de ontwikkelingen op de markt, dat de verhouding hotels in eigendom de komende jaren zal verschuiven naar een situatie waarbij de vastgoedbelegger eigenaar is van het merendeel van hotelvastgoed in Nederland.

Samenwerking exploitanten en beleggers

Door de verschuiving in eigendom van hotelvastgoed wordt de samenwerking tussen hotelexploitanten en beleggers steeds belangrijker. Deze professionalisering heeft tot gevolg dat ook professionele ondersteuning en bemiddeling bij hotelvastgoedtransacties in Nederland steeds belangrijker wordt. Hierdoor kan, nu en in de toekomst, voor zowel de hotelexploitant als de hotelvastgoedbelegger een optimaal resultaat worden behaald, wat leidt tot blijvende interesse in hotelvastgoed als investeringsoptie. Dit laatste is van belang voor zowel de vastgoedbelegger als de hotelexploitant.

Auteur: Niels Wubs