

2014: Topjaar hotelverkopen

Niet eerder zoveel grote transacties

Hotelvastgoed transacties 2014

Nu al is te voorspellen dat 2014 een topjaar wordt voor grotere hoteltransacties in Nederland. In ons eerdere artikel over de transacties van 2013 en de vooruitblik 2014 in maart van dit jaar voorspelden wij al een toegenomen transactievolume. Reeds nu is duidelijk dat er meer dan ooit voorgenomen verkopen zijn van hotels. Invast Hotels heeft de trend derhalve goed geïnterpreteerd.

Grote transacties

In veel landen is er een positieve tot zeer positieve tendens te zien wat betreft hotelinvesteringen. De beschikbaarheid van kapitaal draagt bij tot een vergroot volume in hotelinvesteringen. Daarmee is niet gezegd dat elk gebied eenzelfde populariteit kent, maar in ieder geval de grotere, krachtiger hotelsteden.

Om toch enige voorbeelden te geven: in de VS zijn revpar en bezetting in 2013 weer omhoog gegaan. Voor 2014 wordt een bijna gelijke groei verwacht. Grote transacties voor enkelvoudige objecten spanden de kroon in het eerste halfjaar, met de transactie van het InterContinental New York Barclay, gewaardeerd op 300 miljoen USD.

Maar ook dichterbij huis (in Engeland) is dit eerste half jaar een zeer verhoogde investeringsactiviteit gaande geweest, met als grootste transactie de aangekondigde koop van 144 Travelodge hotels voor een bedrag van 500 miljoen Engelse ponden. Travelodge is aangekocht door Goldman Sachs, Goldentree Asset Management en Avenua Capital. De hotels waren eigendom van onder andere Lloyds Bank. Ook in Duitsland zijn in 2013 weer de revpar en bezetting gestegen in veel plaatsen. Ook daar wordt een record verwacht aan transacties, mede door de vele nieuwbouwprojecten.

Nederland kent voor zijn doen een ongevoelensmatige hoge activiteit in investeringen. In



ieder geval in Amsterdam is een positieve trend waarneembaar wat betreft revpar en bezetting.

Grote hotels

Opvallend is het aantal hoteltransacties waarbij met een huurcontract of een managementcontract de transactie plaatsvindt. Daarnaast valt op dat de kopers voornamelijk uit het buitenland komen. Een ander belangrijke constatering is dat de grote transacties geconcentreerd zijn in Amsterdam e.o. en Den Haag.

De grotere transacties richten zich voornamelijk op Amsterdam en omstreken, waarbij onze hoofdstad ook qua nieuwbouw koploper is in Nederland. De buitenlandse

interesse in Amsterdam is groot en komt vanuit meerdere hoeken van de wereld. Nu al zijn er transacties die het vermelden waard zijn, zoals de verkoop en terughuur van NH Amsterdam City Center met 232 kamers. Wederom is het Amstel Hotel verkocht binnen een bekende kring in het Midden-Oosten, maar ook het Holiday Inn aan de Boelelaan is verkocht, samen met het Crown Plaza te Hoofddorp. Optellend is er tenminste voor hotels met een kameraantal van meer dan 1.500 een verkoopinstructie gegeven.

Meer reizigers

Dat het dieptepunt van de crisis in ieder geval gevoelsmatig voorbij is, zal eenieder

wel geloven, maar toch houdt de grote investeringsinteresse geen gelijke pas met de daadwerkelijke resultaten in heel Nederland. Er zijn voor Nederland als geheel wel meer bezoekers te rapporteren over het eerste half jaar, maar er zijn nog voldoende regio's waar de omzet nog niet de gewenste en benodigde stijging laat zien.

Verwachting 2014

Zoals al gezegd, zal de tweede helft van 2014 gekenmerkt worden door een aantal grote hotelverkopen in Nederland. Hoewel ons land altijd al een grote internationale investeerdersschare heeft gehad, zou het aardig zijn als een van de hoteliconen nu weer eens in Nederlandse handen zou komen. Als eindelijk bekend wordt wie het Kurhaus in Scheveningen heeft gekocht, hoop ik een Nederlandse naam te zien.

Bastiaan Driessen, Invast Hotels