

Hotel vastgoed transacties 2019 - prognose

[Eerder](#) berichtte Invast Hotels dat in 2018 in Nederland voor ruim € 910 miljoen aan hotelvastgoed is verkocht. In 2019 hebben al reeds meerdere spraakmakende hotelvastgoed transacties plaatsgevonden. Dit is voor Invast Hotels reden om de voorlopige balans voor 2019 op te maken en een voorspelling te doen voor de rest van 2019.

In 2019 lijkt de transactieprijs per kamer te stijgen. De hotelvastgoedmarkt bevindt zich in een situatie waarbij veel vraag is naar investeringsmogelijkheden, het aanbod achter blijft en de vraag het aanbod ruim overtreft. Daardoor dalen de aanvangsrendementen, voornamelijk in Amsterdam en de overige grote steden, met als resultaat een hogere prijs per verkochte hotelkamer. Alle grote transacties hebben in 2019 plaatsgevonden in en om Amsterdam. Doordat de prijzen in Amsterdam substantieel hoger liggen dan de rest van Nederland is dit ook de belangrijkste verklarende factor voor de algemene stijging van de prijs per verkochte hotel kamer.

Transacties

In 2019 hebben een aantal zeer spraakmakende hoteltransacties plaatsgevonden. Onderstaande tabel geeft reeds bekende grotere en opvallende transacties van 2019 in Nederland weer. Behalve schattingen, zijn de onderstaande gegevens ontleend uit het kadaster.

Hotel	# kamers	Koopsom	Prijs per kamer
DoubleTree by Hilton Amsterdam Centraal Station	557	€ 425.000.000*	€ 763.016
Hotel Beethoven Amsterdam	52	€ 21.250.000	€ 408.654
INK Hotel Amsterdam	148	€ 60.000.000	€ 405.405
Holiday Inn Express Amsterdam - Sloterdijk Station	254	€ 42.800.000	€ 168.504
Sir Albert Hotel Amsterdam	90	€ 58.000.000	€ 644.444
Lloyd Hotel Amsterdam	117	€ 44.000.000	€ 376.068
Park Hotel Den Haag	120	€ 35.900.000	€ 299.166

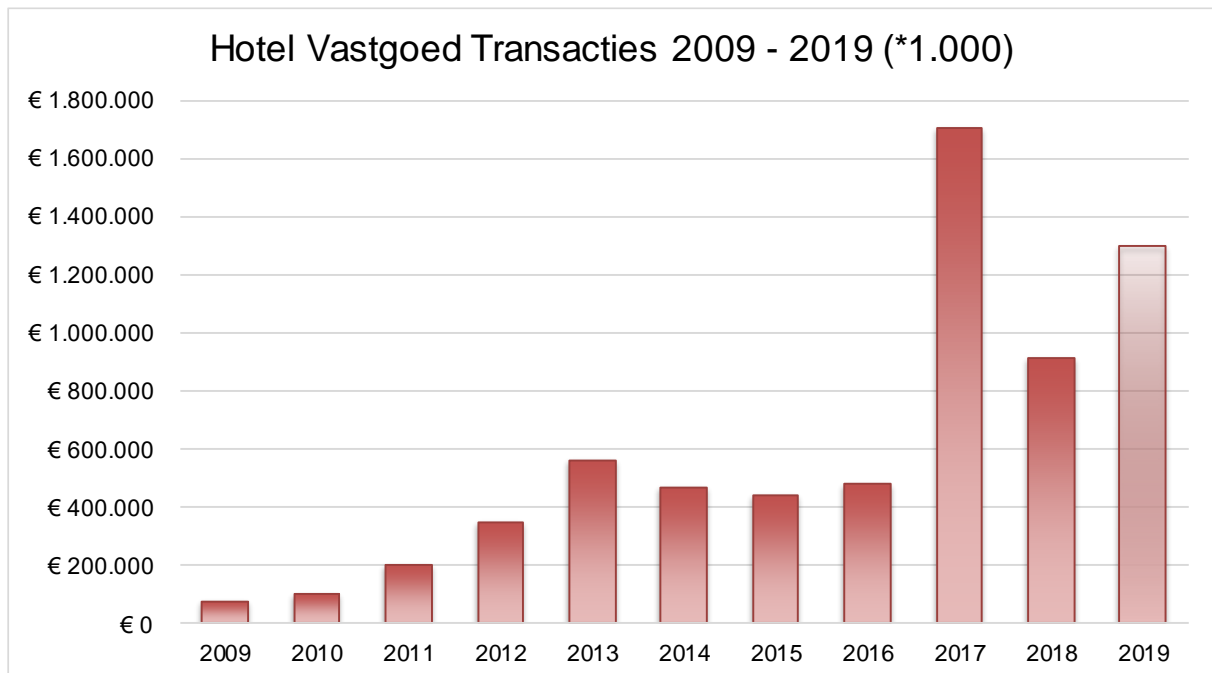
Bron: Invast Hotels

* schatting

Prognose

Met behulp van reeds aanwezige transactiegegevens, kennis over aanstaande transacties en schattingen op basis van voorgaande jaren heeft Invast Hotels het totale hotelvastgoed transactievolume van 2019 geschat. Invast Hotels verwacht dat een transactievolume van circa € 1,3 miljard zal worden behaald. Dit zou een stijging van circa 32% ten opzicht van 2018 betekenen.

Onderstaande grafiek geeft het verloop weer van het totale hotelvastgoed transactievolume in Nederland tussen 2009 – 2019, waarbij 2019 een prognose betreft.



Bron: *Invast Hotels*

Spraakmakende transacties die te verwachten zijn betreffen onder meer The Andaz by Hyatt in Amsterdam, maar ook is de transactie nog genoemd van een aantal easyHotels in Nederland. De kans dat recordjaar 2017 geëvenaard wordt lijkt klein, maar 2019 zal in ieder geval een van de top jaren worden waar het hotel investeringen in Nederland betreft. Hierbij worden zelfs nieuwbouw hotels buiten beschouwing gelaten, die worden gerealiseerd, maar niet worden verkocht als investering.

Gedurende 2019 worden door Invast Hotels weer alle kadastrale verkooptransacties en vennootschappelijke transacties verzameld en begin 2020 worden ook alle kadastrale wijzigingen geanalyseerd. Dan zal ook blijken of de inschatting gehaald is of zelfs ruim overtroffen door nu nog niet verwachte transacties. Ook bestaat de kans dat enkele verwachte transacties geen doorgang vinden, waardoor het transactievolume minder hoog uitpakt. In 2020 publiceert Invast Hotels wederom haar artikel met de meest betrouwbare cijfers van hoteltransacties in Nederland.

INVEST HOTELS • *Holland hotel research*

www.invasthotels.com

Auteurs: Bastiaan Driessen, Jelle Straatsma

Op zowel dit artikel als de databronnen rust een copyright van Invast B.V. Niets uit deze publicatie mag zonder schriftelijke toestemming van Invast B.V. worden gekopieerd dan wel gebruikt in andere publicaties.