

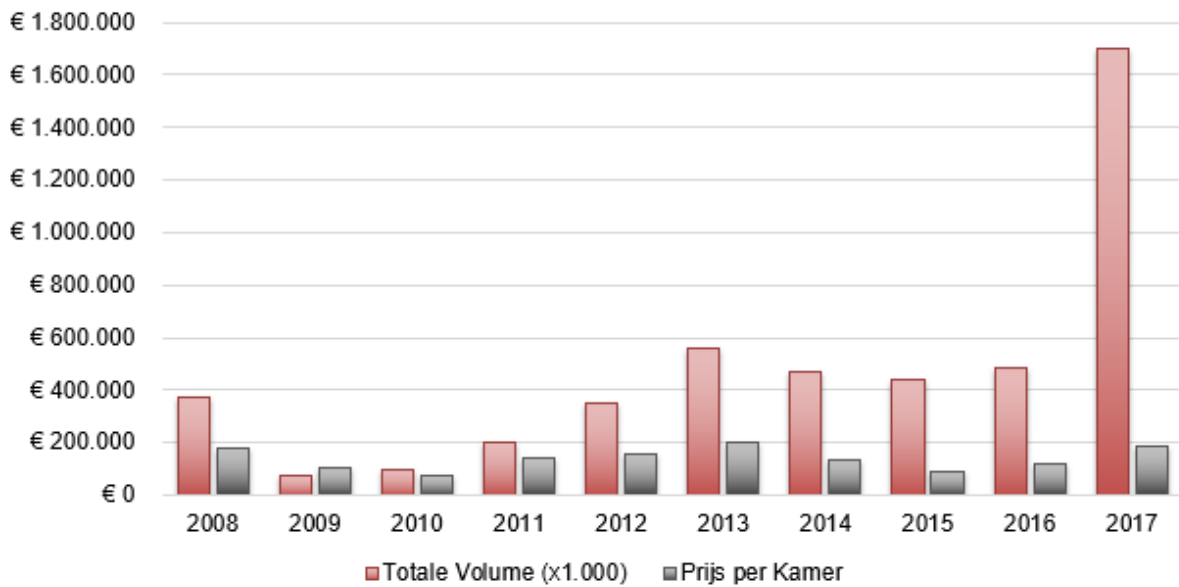
Hotelvastgoed transacties 2017: alle records verbroken !

Invast Hotels [voorspelde](#) halverwege het jaar al dat 2017 een recordjaar zou gaan worden voor hotel(vastgoed) transacties. Deze voorspelling is meer dan uitgekomen aangezien in 2017 voor meer dan € 1,7 miljard aan hotelvastgoed werd verkocht in Nederland. Dit is meer dan het totale transactievolume van de voorgaande drie jaren tezamen ! Dit blijkt uit de jaarlijkse update van de unieke hotel-database van **Invast Hotels**, waarin inmiddels ruim 1.700 hotels in Nederland zijn opgenomen. Naast de kadastrale verkooptransacties van het vastgoed is de lijst tevens aangevuld met vennootschappelijke transacties die niet geregistreerd zijn bij het Kadaster. Bij deze laatste transacties worden de aandelen in een vennootschap overgedragen, welke informatie niet publiekelijk beschikbaar is. Daarmee is deze transactie database de betrouwbaarste bron van hoteltransacties in Nederland.

De gemiddelde transactieprijs in 2017 per kamer kwam uit op € 188.415,-, een stijging van circa 60% ten opzichte van 2016 (€ 118.006,-). Deze stijging wordt met name veroorzaakt door een aantal transacties van zeer unieke hotels in Amsterdam, maar ook in de rest van Nederland zijn records verbroken.

De ongekeerde stijging van het transactievolume is het gevolg van een combinatie van factoren welke een positief effect hebben op de hotel- en vastgoedmarkt. Het toerisme in Nederland groeit, vooral gestuwd door de groei van buitenlandse toeristen. Hierdoor stijgt de gemiddelde kamerprijs en de bezettingsgraad van hotels. Verder gaat het goed met de economie in het algemeen en blijft de rente laag. Een goede combinatie van factoren waardoor veel partijen willen en kunnen investeren in hotelvastgoed. Onderstaande grafiek geeft het verloop weer van het totale volume en de prijs per kamer van hotelvastgoed transacties in Nederland tussen 2008-2017.

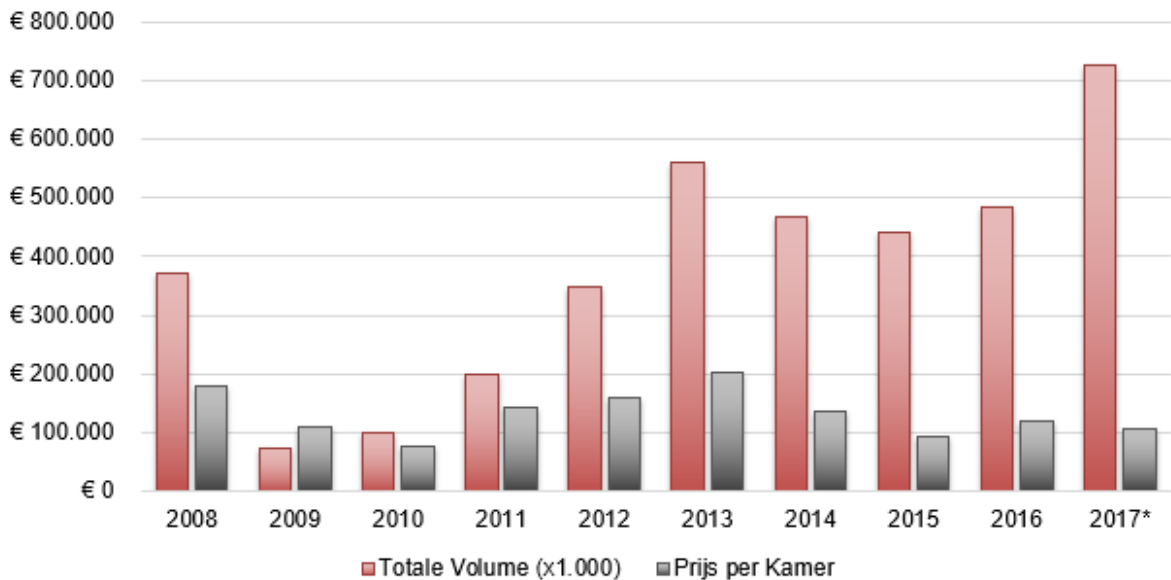
Hotel Vastgoed Transacties 2008 - 2017



Bron: Invast Hotels

In 2017 vonden een aantal zeer unieke transacties plaats, maar wanneer de grootste 5 transacties buiten beschouwing worden gelaten zou 2017 nog steeds een recordjaar zijn met een totaal volume van ruim € 725 miljoen. Onderstaande grafiek geeft het verloop van het totale volume en de prijs per kamer weer zonder de 5 transacties met de hoogste waarde in 2017.

Hotel Vastgoed Transacties 2008 - 2017



Bron: Invast Hotels, *exclusief 5 grootste transacties 2017

Transacties

In 2017 hebben een aantal zeer spraakmakende hoteltransacties plaatsgevonden, met zelfs een transactie met een prijs per kamer van meer dan één miljoen euro. Onderstaande tabel geeft de grotere en opvallende transacties van 2017 in Nederland weer.

Hotel	# kamers	Koopsom	Prijs per kamer	Type transactie
DoubleTree by Hilton Amsterdam Centraal Station	557	€ 350.000.000	€ 628.366	Investment
W Amsterdam	238	€ 260.000.000	€ 1.092.437	Investment
Hyatt Place Schiphol Airport	330	€ 53.800.000	€ 163.030	Investment
NHow Amsterdam RAI	650	€ 134.000.000	€ 206.154	Investment
NH Musica Amsterdam	213	€ 45.000.000	€ 211.268	Investment

Amsterdam

De Amsterdamse hotelvastgoedmarkt is een unieke markt binnen Nederland. Amsterdam is zeer gewild bij de binnen- en buitenlandse toeristen en ook veel zakelijke gasten hebben een overnachtingsbehoefte in Amsterdam. Dit resulteert in hoge bezettingsgraden en gemiddelde kamerprijzen gedurende het hele jaar in vergelijking met de rest van Nederland.

Het transactievolume in Amsterdam in 2017 was ruim € 949 miljoen, circa 55% van het totale transactievolume in Nederland. De gemiddelde prijs per kamer in Amsterdam in 2017 was € 334.776,-. Ter vergelijking, in 2016 was het transactievolume in Amsterdam circa € 258 miljoen met een gemiddelde prijs per kamer van € 176.266,-.

Onderstaande tabel geeft de verschillen in prijs per kamer in 2017 tussen Amsterdam en de rest van Nederland weer.

Sterren	Prijs per Kamer Amsterdam	Prijs per Kamer Nederland zonder Amsterdam	Prijs per Kamer Totaal Nederland
Geen	€ 208.333,-	€ 88.372,-	€ 114.545,-
1*	€ 177.688,-	€ 24.444,-	€ 96.559,-
2**	€ 71.795,-	€ 102.894,-	€ 100.047,-
3***	€ 84.223,-	€ 64.249,-	€ 68.053,-
4****	€ 298.318,-	€ 143.115,-	€ 195.120,-
5*****	€ 1.092.437,-	-	€ 1.092.437,-
Gemiddeld	€ 334.776,-	€ 121.466,-	€ 188.415,-

Bron: Invast Hotels - Hotel kamerprijs tabel 2018

Nederland

Niet alleen in Amsterdam werden records verbroken, ook in de rest van Nederland in 2017 zijn meer kamers voor een hogere prijs per kamer verkocht dan in 2016. Het transactievolume van Nederland exclusief Amsterdam in 2017 was in totaal ruim € 753 miljoen. Dit transactievolume is verdeeld over een groter aantal hotels en kamers, wat resulteert in een lagere prijs per kamer dan in Amsterdam. Buiten Amsterdam werd er in 2017 gemiddeld € 121.466,- voor een kamer betaald, minder dan de helft van de Amsterdamse prijs. Toch is ook dit een groei van circa 42% ten opzichte van 2016.

De hiernaast afgebeelde kaart geeft weer waar de transacties in 2017 hebben plaatsgevonden. Zoals gebruikelijk vonden veel transacties plaats in en rond Amsterdam en Schiphol. Ook in andere grote steden als Den Haag, Rotterdam en Utrecht werden meerdere hotels verkocht. Verder zijn opvallend veel hotels in Gelderland verkocht, mede door de portefeuille verkoop van EHP hotels aan Fletcher Hotels en de portefeuille verkoop van de Bilderberg hotels aan First Sponsor en Event Hotels. Ook in Limburg hebben relatief veel transacties plaatsgevonden.



Bron: *Invast Hotels NL hotel-investeringskaart*

Verwachtingen 2018: nog meer transacties dan 2017 ?

De verwachtingen voor 2018 zijn positief, zowel voor Amsterdam, maar zeker ook voor de rest van Nederland. Het aantal overnachtingen, de gemiddelde kamerprijs én het bezettingspercentage zijn de afgelopen jaren structureel gestegen en ook de eerste cijfers van 2018 laten deze trend zien.

Er is een kleine kans dat het ongekende transactievolume van 2017 dit jaar wordt geëvenaard. In Amsterdam is de hotelstop nog steeds van kracht wat de groei van het aantal investeringskansen beperkt. Wel waren veel hotelprojecten al voor de hotelstop goedgekeurd en de komende jaren zullen nog een groot aantal nieuwe hotelkamers worden toegevoegd. Voor ruim € 600 miljoen is reeds bij Invast Hotels bekend aan gedane en vastgelegde transacties in 2018, terwijl de helft van het jaar nog niet is bereikt. Toch is de verwachting niet dat 2017 snel zal worden overtroffen in omvang, maar 2018 zal het volume aan transacties van 2016 wel overtreffen. Op naar de volgende transactie.

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.