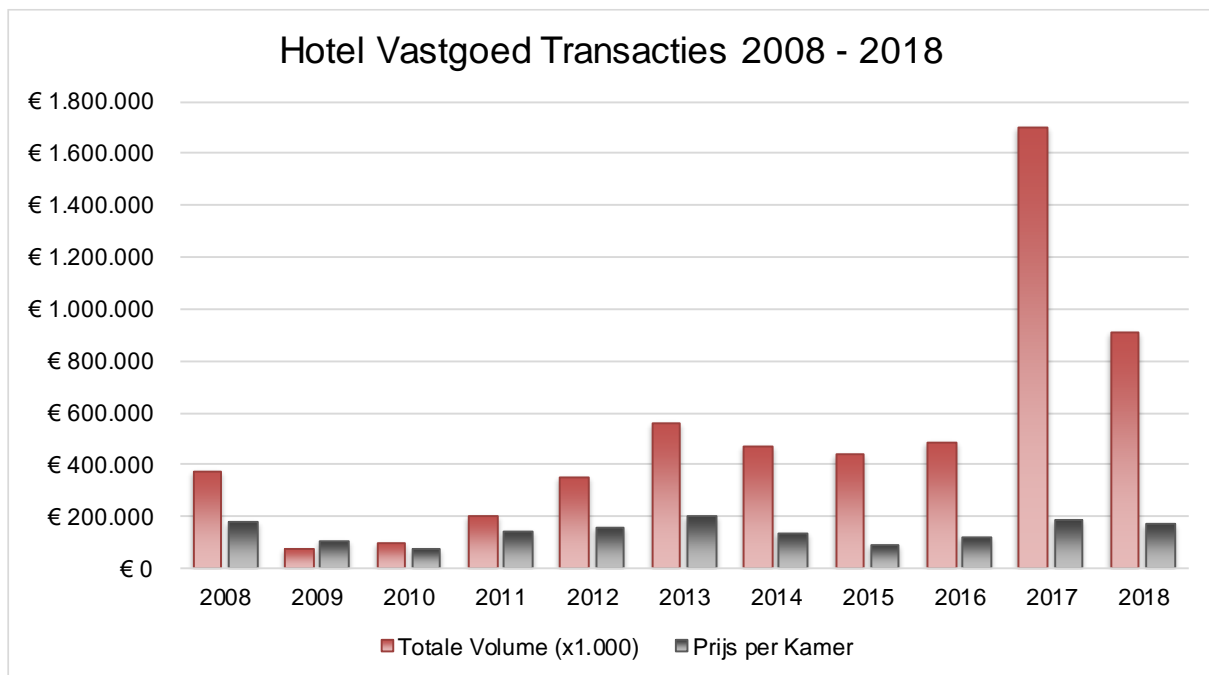


Hotelvastgoed transacties 2018 – niet elk jaar een topjaar.

In 2018 is in Nederland voor ruim € 910 miljoen aan hotelvastgoed verkocht. Dit is een verwachte daling ten opzichte van het recordjaar van 2017, toen ruim € 1,7 miljard aan hotelvastgoed werd verkocht. Gezien het grote aantal unieke transacties in 2017 kon niet worden verwacht dat 2018 dit volume zou kunnen benaderen. Toch is een transactievolume van € 910 miljoen veel hoger dan het gemiddelde van de afgelopen jaren.

Dit blijkt uit de jaarlijkse update van de unieke hotel-database van **Invast Hotels**, waarin inmiddels circa 1.900 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 2018 per kamer kwam uit op € 170.122,-, een daling van circa 9,7% ten opzichte van 2017 (€ 188.415,-), maar een stijging van circa 44,2% ten opzichte van 2016 (€ 118.006,-). Onderstaande grafiek geeft het verloop weer van het totale volume en de prijs per kamer van hotelvastgoed transacties in Nederland tussen 2008 - 2018.



Bron: Invast Hotels

Transacties

In 2018 hebben een aantal zeer spraakmakende hoteltransacties plaatsgevonden. Onderstaande tabel geeft de grotere en opvallende transacties van 2018 in Nederland weer.

Hotel	# kamers	Koopsom	Prijs per kamer	Type transactie
NH Babizon Palace	274	€ 152.700.000	€ 557.299	Investment
INK Hotel Amsterdam Mgallery	149	€ 60.000.000	€ 402.685	Investment
Kimpton de Witt Hotel	274	€ 145.000.000	€ 529.197	Investment
Staybridge suites The Hague - Parliament	101	€ 15.794.197	€ 156.378	Investment
Hilton Rotterdam	254	€ 51.000.000	€ 200.787	Investment

Bron: Invast Hotels

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 2018 was ruim € 468 miljoen, circa 51% van het totale transactievolume in Nederland. De gemiddelde prijs per kamer in Amsterdam in 2018 was € 327.079,-. Ter vergelijking, in 2017 was het transactievolume in Amsterdam circa € 949 miljoen met een gemiddelde prijs per kamer van € 334.776,-.

Onderstaande tabel geeft de verschillen in prijs per kamer in 2018 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	€ 58.176,-	€ 72.222,-	€ 59.605,-
1*	€ 143.000,-	-	€ 143.000,-
2**	€ 206.250,-	€ 95.693,-	€ 99.355,-
3***	€ 125.315,-	€ 59.000,-	€ 81.975,-
4****	€ 353.289,-	€ 124.123,-	€ 150.196,-
5*****	€ 543.248,-	€ 181.191,-	€ 410.035,-
Gemiddeld	€ 327.079,-	€ 112.729,-	€ 170.122,-

Bron: Invast Hotels

Nederland

Het transactievolume van Nederland exclusief Amsterdam in 2018 was in totaal ruim € 441 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 2018 gemiddeld € 112.729,- voor een kamer betaald, minder dan de helft van de Amsterdamse prijs.

De hiernaast afgebeelde kaart geeft weer waar de transacties in 2018 hebben plaatsgevonden. Zoals gebruikelijk vonden veel transacties plaats in en rond Amsterdam en Schiphol. Ook in andere grote steden als Den Haag en Rotterdam werden meerdere hotels verkocht. Verder zijn opvallend veel (kleinere) hotels in het zuiden van Limburg verkocht.



Bron: Invest Hotels

Verwachtingen 2019: afkoeling of toch topjaar ?

Gezien het historische transactievolume van 2017 kwam een daling in 2018 niet onverwacht. Nu is het de vraag of dit een voorbode is voor een verdere daling in 2019. Het aantal investeringsmogelijkheden voor beleggers is in de huidige markt beperkter. Dit zou kunnen betekenen dat 2019 een lager transactievolume zal laten zien. Echter worden hotels in de huidige markt voor steeds lagere aanvangsrendementen verkocht, waardoor de prijzen stijgen.

De prestatiecijfers van hotels laten een positief beeld zien. De bezettingsgraden en gemiddelde kamerprijzen zijn de afgelopen jaren structureel gestegen. Ook de voorlopige cijfers van 2019 geven een positief beeld. Met de groei van toerisme en de zakelijke markt is de verachting dat de vraag naar hotelkamers de komende tijd kan blijven groeien. Wel kan een afzwakkende economie op langere termijn roet in het eten gooien.

Grotere transacties als de verkoop van Double Tree by Hilton aan Axa (geschat op € 425 miljoen) kunnen zorgdragen dat ook 2019 weer afstevent een bijzonder hotel investeringsjaar te worden. Over 5 maanden weten wij het.

INVEST HOTELS • *Holland hotel research*

www.investhotels.com

Auteurs: Bastiaan Driessen, Jelle Straatsma

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