

Hotelvastgoed
transacties 2022

Verdubbeling transactiewaarde 2022 - 2021



Statenlaan 59, 2582 GD Den Haag

info@invasthotels.com

www.invasthotels.com



Ook in 2023 heeft Invast Hotels weer alle transacties van hotelvastgoed geanalyseerd die bij het kadaster geregistreerd staan. Het betreft de 18e editie van het jaarlijkse hotel vastgoed onderzoek door Invast Hotels.

Het jaar 2022 was het begin van herstel na de coronapandemie. In het eerste kwartaal zijn de laatste restricties vanuit de overheid opgeheven. Als gevolg hiervan bloeide de toerismesector weer op en steeg het aantal hotelvastgoed transacties sterk.

In 2021 werd voor €260 miljoen aan hotelvastgoed verhandeld, dit was afgelopen jaar €546 miljoen, een stijging van 110%. Het verschil met de pre-pandemie periode is nog steeds goed zichtbaar. Het hotelvastgoed transactievolume in 2022 was nog steeds 51,5% minder dan in 2019. Dat jaar had namelijk meer dan een miljard euro aan hotelvastgoed transacties.

De gemiddelde prijs per kamer komt in 2022 lager uit met €108.336 vergeleken met €117.516 in 2021. Het totale transactievolume is hoger, en de gemiddelde prijs per kamer komt relatief lager uit met een daling van 7,8%. Dit zou betekenen dat er meer grotere hotels in de lagere segmenten zijn verkocht.



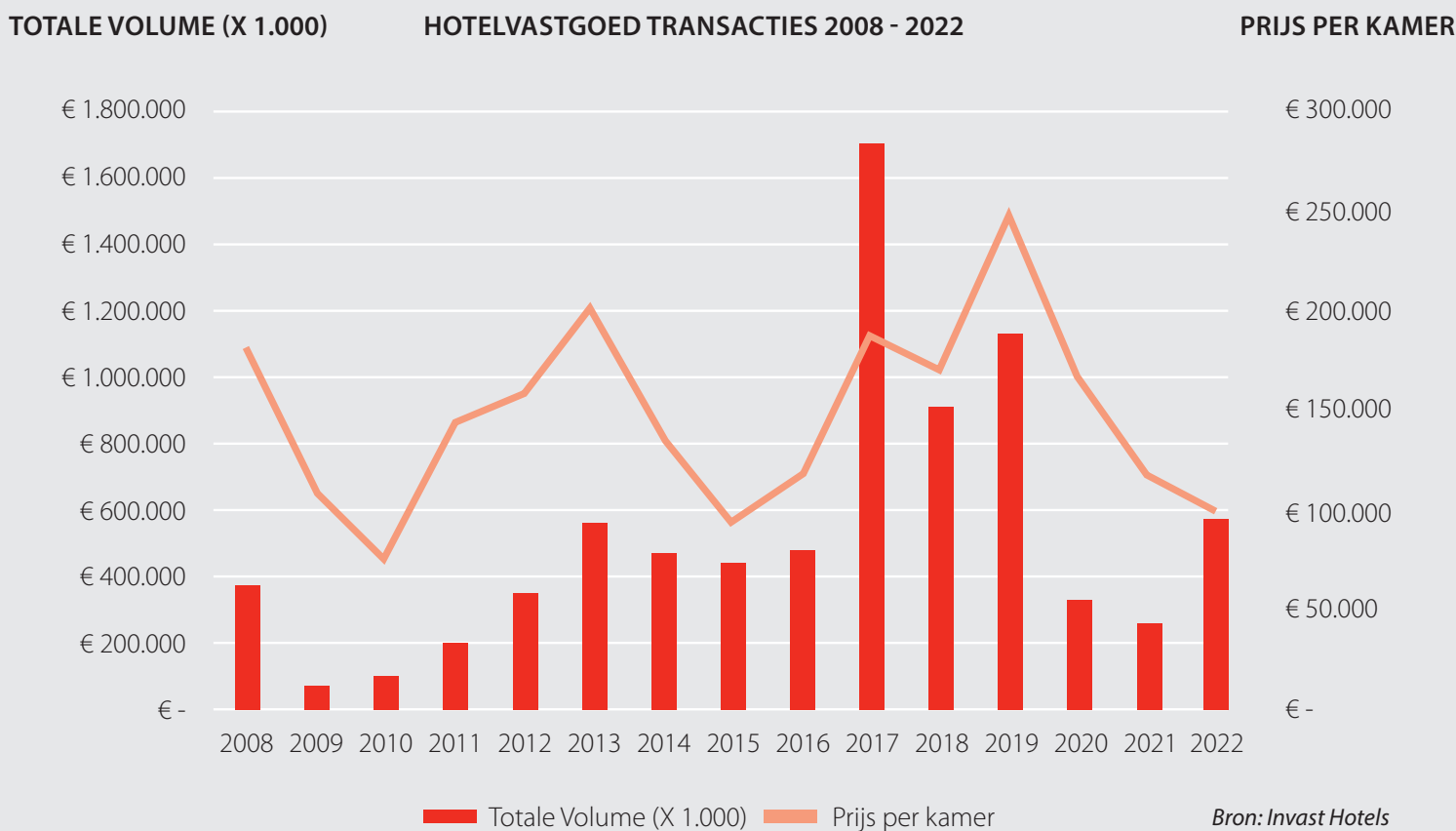
De jaarlijkse update van het hotelvastgoed is gebaseerd op de unieke hotel-database van Invast Hotels, waarin inmiddels meer dan 2.000 hotels in Nederland zijn opgenomen (alle hotels met meer dan 25 kamers en in stedelijke gebieden). Naast de kadastrale verkooptransacties van het vastgoed is de lijst aangevuld met vennootschappelijke transacties die niet geregistreerd worden bij het Kadaster.

Bij deze laatste transacties worden de aandelen in een vennootschap overgedragen. Deze informatie is niet publiekelijk beschikbaar. Daarmee is deze transactie database de betrouwbaarste bron van hoteltransacties in Nederland.



De onderstaande tabel geeft een overzicht van de ontwikkeling van het totale volume en de prijs per kamer van hotelvastgoed transacties in Nederland weer tussen 2008-2022.

Het totale transactievolume begint weer toe te nemen van 2021 tot 2022 en zijn méér kamers verkocht. In 2022 werden 5.568 kamers verkocht duidelijk meer dan de 2.143 kamers in 2021. Ondanks de verdubbeling van hoteltransacties was het aandeel 5 sterren hotels in het totaalvolume beperkt. Bij Restaurant, hotel & Spa Savarin vond in 2022 een vastgoed transactie plaats waarbij dit de enige 5 sterren hotelvastgoed-transactie was in 2022.



De onderstaande tabel geeft het transactievolume weer, verdeeld per sterrenklasse voor het jaar 2022.

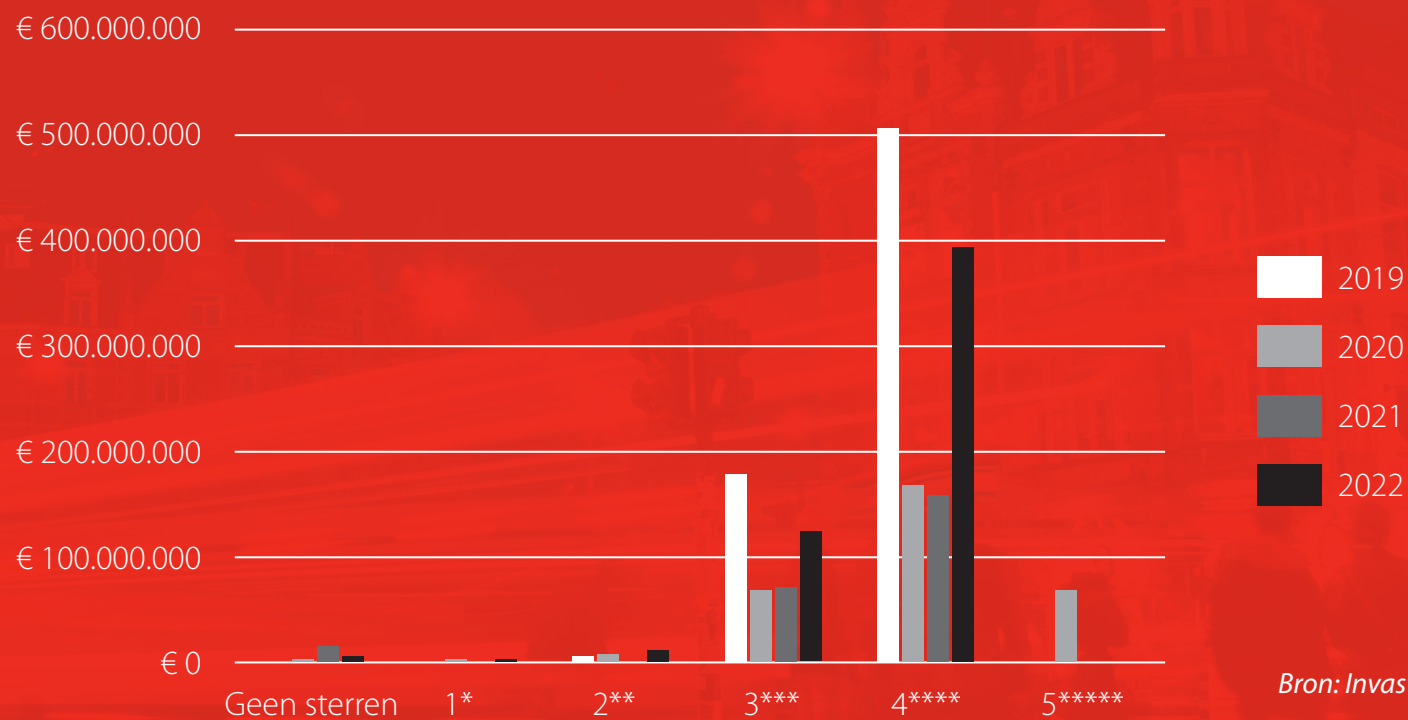
Overzicht Nederland			
Sterrenaantal	Volume	Kamers	Per kamer
geen sterren	€ 6.550.000	57	€ 114.912
1*	€ 5.575.000	68	€ 81.985
2**	€ 13.171.500	313	€ 42.081
3***	€ 125.697.961	1.389	€ 90.495,29
4****	€ 400.869.802	3.737	€ 107.270,48
5*****	€ 1.175.00	35	€ 33.571,43

Bron: Invast Hotels

Opvallend is dat maar één transactie heeft plaatsgevonden in het 5* sterren klassement.

De 5 sterren hotels hebben de bezettingsgraden het meest zien teruglopen gedurende de coronapandemie.

TRANSACTIEVOLUME PER STERRENAANTAL



Bron: Invast Hotels

Opleving hotelindustrie

Beschrijving opleving hotelindustrie en wat voor effecten het heeft op welke sterren segmenten.

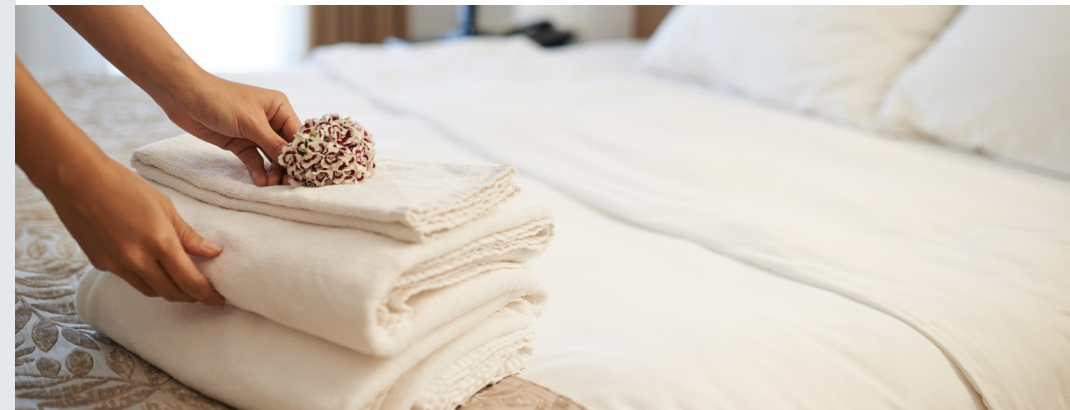
De horeca maakte in 2022 een grote inhaalslag door het opheffen van de restricties en lockdowns die in 2020 en 2021 van kracht waren. Het jaar 2022 was grotendeels vrij van belemmerende maatregelen (die de hotelsector de benodigde impuls gaven). In het eerste kwartaal kon nog de laatste Tegemoetkoming Vaste Lasten (TVL) worden aangevraagd bij 30 % minder omzet ten opzichte van de referentiekwartalen.

De omzet van de Nederlandse horeca zag in het derde kwartaal van 2022 een stijging van 22% vergeleken met het derde kwartaal van 2021. Wanneer het derde kwartaal van 2022 vergeleken wordt met het derde kwartaal van 2019 dan is een stijging van 20% zichtbaar.

De lente en de zomer van 2022 waren goed voor Nederlandse horecagelegenheden aangezien de totale omzet hoger was dan in de zelfde periode van het pre-pandemie jaar 2019.

De voorspelling is, dat er pas in 2023 sprake zal zijn van een volledig herstel van de crisis. De verwachting is dat de terugkeer van internationale toeristen, hotels de benodigde impuls geven. De sector kan een herstel goed gebruiken. Nederlandse hotels hebben gemiddeld een bezettingsgraad van 70%. In 2021 en 2020 gedurende de pandemie was dit 39% en 34% als gevolg daalde de gemiddelde kamerprijs sterk.

In het jaar 2022 waren er 8 bouwplannen voor hotels, hiervan waren er 7 nieuwbouw en 1 verbouw. Dit betekent dat er voldoende vertrouwen en vraag in de markt is voor hotelovernachtingen.



Transacties per provincie					
Provincie	Volume	Kamers	Prijs per kamer	Hotels	Prijs per hotel
Noord-Holland	€ 268.985.979	1364	€ 197.204	16	€ 16.811.623,69
Noord-Brabant	€ 31.563.744	590	€ 53.498	3	€ 10.497.081,33
Zuid-Holland	€ 46.643.509	401	€ 116.318	14	€ 3.331.679,21
Utrecht	€ 50.105.440	360	€ 139.182	3	€ 16.701.813,33
Limburg	€ 30.341.250	417	€ 72.761	20	€ 1.517.062,50
Gelderland	€ 39.562.500	466	€ 84.898	16	€ 2.472.656,25
Overijssel	€ 19.961.791	288	€ 69.312	10	€ 1.996.179,10
Friesland	€ 5.400.000	330	€ 16.364	4	€ 1.350.000
Drenthe	€ 10.013.200	126	€ 79.470	3	€ 337.733,33
Flevoland	€ 0	0	€ 0	0	€ 0
Zeeland	€ 20.989.710	284	€ 73.907	7	€ 2.998.530
Groningen	€ 11.695.000	149	€ 78.490	6	€ 1.949.166,67

De Amsterdamse hotelmarkt is in Nederland een hotelmarkt op zich. Meer dan de helft van alle hotelvastgoed transacties vinden plaats in de hoofdstad. Dit is verklaarbaar aangezien Amsterdam verreweg de populairste toeristenbestemming van Nederland is. Opmerkelijk was dat in provincie Flevoland geen één hoteltransactie heeft plaatsgevonden



Volume



€ 268.985.979

€ 0



Top drie hotels in Nederland

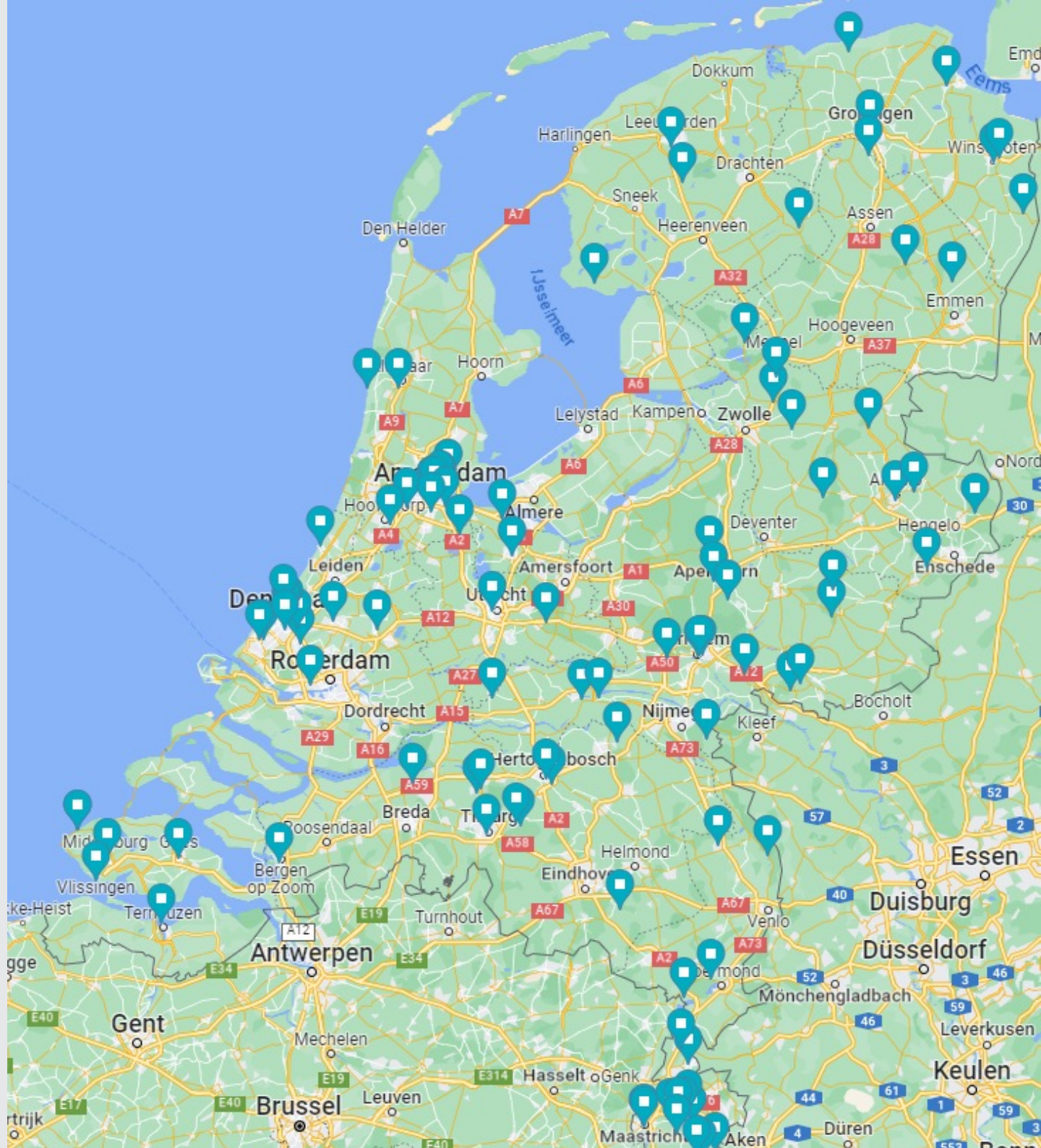
Hotel	Plaats	Prijs	Kamers	Prijs per kamer
Ruby Emma Hotel & Bar	Amsterdam	€ 92.000.000	288	€ 319,444,44
Hotel NH Utrecht	Utrecht	€ 45.000.000	276	€ 163.043,48
Mercure Amsterdam Centra Canal District	Amsterdam	€ 43.650.000	93	€ 469.354,84

Bron: Invast Hotels



Transactie spreidingskaart

Dit is een kaart met de spreiding van alle verkochte hotels in Nederland gevisualiseerd. In 2022 hebben 115 hoteltransacties plaatsgevonden, waarbij het hotelvastgoed of de exploitatie is verkocht. Dit zijn er 68 meer dan in 2021 toen werden er 47 hotels verkocht.



Kenmerkend voor 2021 en 2022 was dat sommige hotels een nieuwe bestemming kregen, namelijk de opvang van asielzoekers. Door de hoge instroom van asielzoekers uit onder andere Oekraïne worden veel hotels gebruikt als noodopvang om extra ruimte te bieden aan asielzoekerscentra.

Hotels ingezet voor opvang vluchtelingen

Hotel	Plaats	Kamers	Transactieprijs	Prijs per kamer
Crowne Plaza Amsterdam Schiphol	Hoofddorp	242	€ 20.992.000	€ 86.744
Fletcher Hotel-Restaurant Doorwerth-Arnhem	Doorwerth	117	€ 13.400.000	€ 114.530
Hotel Zoneduin	Domburg	42	€ 9.680.000	€ 230.477
NH Waalwijk	Waalwijk	120	€ 8.900.000	€ 74.167
Hotel De Smittenberg Beekbergen	Beekbergen	24	€ 3.000.000	€ 125.000
Amrâth Hotel & Thermen Born	Born	59	€ 2.900.000	€ 49.153
Hotel Waanders	Staphorst	24	€ 1.791.744	€ 74.656
Landhotel 't Elshuys	Albergen	28	€ 1.480.000	€ 52.857
Campanile Hotel Arnhem Zevenaar	Zevenaar	53	€ 1.400.000	€ 26.415
Hotel Restaurant Waddinxveen	Waddinxveen	16	€ 1.250.000	€ 78.125
Hotel-Restaurant 't Veerhuis	Wamel	12	€ 1.200.000	€ 100.000
Hof van Dalflen	Dalflen	17	€ 1.140.000	€ 67.059
Herberg Oer 't Hout	Grou	180	€ 1.100.000	€ 6.111
Hotel Engelbarts	Zeddam	33	€ 1.050.000	€ 31.818
Hotel-Restaurant De Grote Zwaan	De Lutte	38	€ 890.000	€ 23.421
Hotel Restaurant in Winschoten	Winschoten	23	€ 650.000	€ 28.261
Oranje Hotel Sittard	Sittard	16	€ 600.000	€ 37.500
Hotel Groot Welsden	Margraten	23	€ 457.250	€ 19.880
Hotel De Linde	Vijlen	15	€ 434.000	€ 28.933

Top 5 hoteltransacties

In 2022 hebben een aantal spraakmakende hoteltransacties plaatsgevonden. Zoals in Amsterdam bij het voormalig QO hotel in Amstelkwartier verkocht voor een recordsom van €92 miljoen aan de Londense vastgoed investeerder Tristan Capital Partners en gaat verder als Ruby Emma Hotel.

In Utrecht is het 22 verdiepingen NH hotel verkocht aan Corum Investments voor €45 miljoen. Het hotel wordt verhuurd aan het Spaanse NH Hotel Groep.

Ook in Amsterdam heeft de Franse multinational Accor het hotel Mercure aan de Noorderstraat verkocht voor €49 miljoen aan investeerder Capitaland.

Top 5 transactiepreizen				
Hotel	Plaats	Prijs	Kamers	Prijs per kamer
Ruby Emma Hotel & Bar	Amsterdam	€ 92.000.000	288	€ 319,444,44
Hotel NH Utrecht	Utrecht	€ 45.000.000	276	€ 163.043,48
Mercure Amsterdam Centra Canal District	Amsterdam	€ 43.650.000	93	€ 469.354,84
Tribe Amsterdam City	Amsterdam	€ 33.652.243	192	€ 175.272,10
Crown Plaza Amsterdam Schiphol	Hoofddorp	€ 20.992.000	242	€ 86.743,80

Vooruitblik op 2023

De vorige transactieanalyse ging over de transacties van het jaar 2021. Dat was een jaar van volhouden voor hoteliers onder voortdurende wisselende omstandigheden, restricties die meerdere malen werden opgebouwd en vervolgens weer afgeschaald. De crisis heeft gelukkig niet veel hoteliers gedwongen hun hotelvastgoed te verkopen. De regering heeft een breed pakket aan steunmaatregelen geboden zoals, belastinguitstel, NOW en TVL.

Na twee coronajaren maakt de horeca weer een inhaalslag. De totale omzet van de horecasector is volgens het KHI 25,9 miljard euro, dit is boven het niveau van het pre-pandemiejaar 2019.

De verwachting is dat tussen 2023 en 2024 het aantal hotelovernachtingen in Nederland op het niveau komt boven dat van 2019. Met hogere bezettingsgraden en kamerprijzen in 2022 is het vooruitzicht positief.

Het reisgedrag is globaal definitief veranderd. Thuiswerken en digitale conferenties zullen ook in de toekomst onderdeel zijn van ons werken.

Nu ook de restricties in Aziatische landen zijn opgeheven zal het internationale toerisme nog verder toenemen. De verwachting is ook dat het aantal Amerikaanse toeristen zal toenemen door de sterke dollar ten opzichte van de Euro.

Uitdagingen en bedreigingen voor Nederlandse hotels zijn de personeelstekorten, stijgende energieprijzen, sterk gestegen rentetarieven voor bankleningen en de toename van B&B appartementen die worden verhuurd.

Het toekomst beeld van de hotelindustrie stemt positief, de coronapandemie lijkt voorbij, het aantal bezoekers stijgt evenals de bezettingsgraad en de kamerprijzen. 2023 gaat hoe dan ook een interessant jaar worden voor hoteliers, zeker voor hen met uitbreidingsplannen.