

Colliers
INTERNATIONAL

EXPERTS OP DE TOEKOMST VAN VASTGOED

HOTELINVESTERINGEN 2018 NEDERLAND

HOTEL- INVEST- STIJGEN ERINGEN

NAAR RECORDHOOGTE
IN ROTTERDAM, DEN
HAAG EN UTRECHT

Nog nooit wisselden zoveel hotels in Rotterdam, Den Haag en Utrecht van eigenaar als in 2018. Ondanks dat het totale investeringsvolume in de sector vorig jaar daalde met 20% naar 1,2 miljard euro, verdubbelde het aantal hoteltransacties in deze drie steden. Inmiddels wordt 21% van het aantal hotels in Nederland hier verkocht, terwijl dat in 2016 nog slechts 11% was.

De toegenomen interesse bij beleggers heeft twee belangrijke oorzaken. In Amsterdam krimpt het aantal investeringsmogelijkheden en het groeiende toerisme in Rotterdam, Den Haag en Utrecht leidt tot betere financiële prestaties van de hotels.

“
21% VAN HET AANTAL
HOTELS IN NEDERLAND
WORDT IN DEZE DRIE
STEDEN VERKOCHE



HOTELSTOP AMSTERDAM LEIDT TOT MINDER INVESTERINGS- MOGELIJKHEDEN

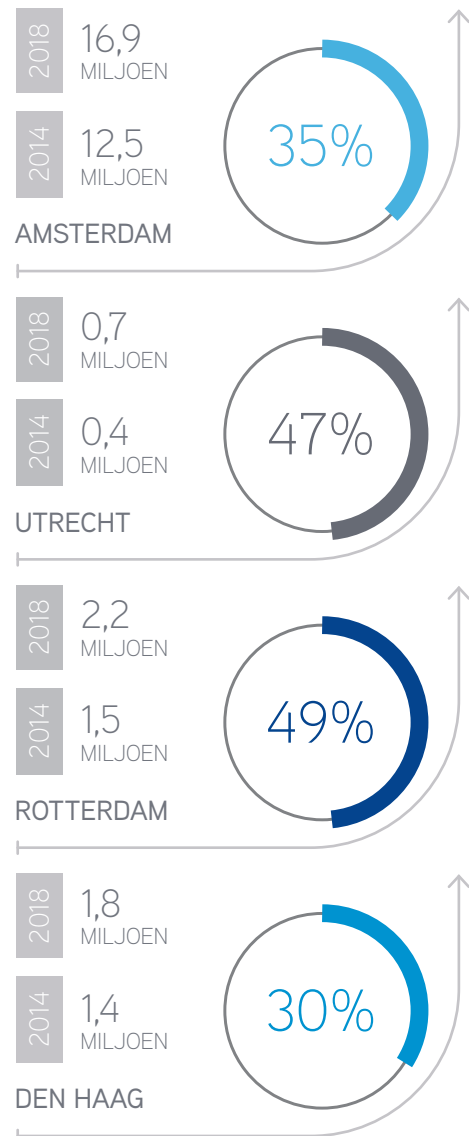
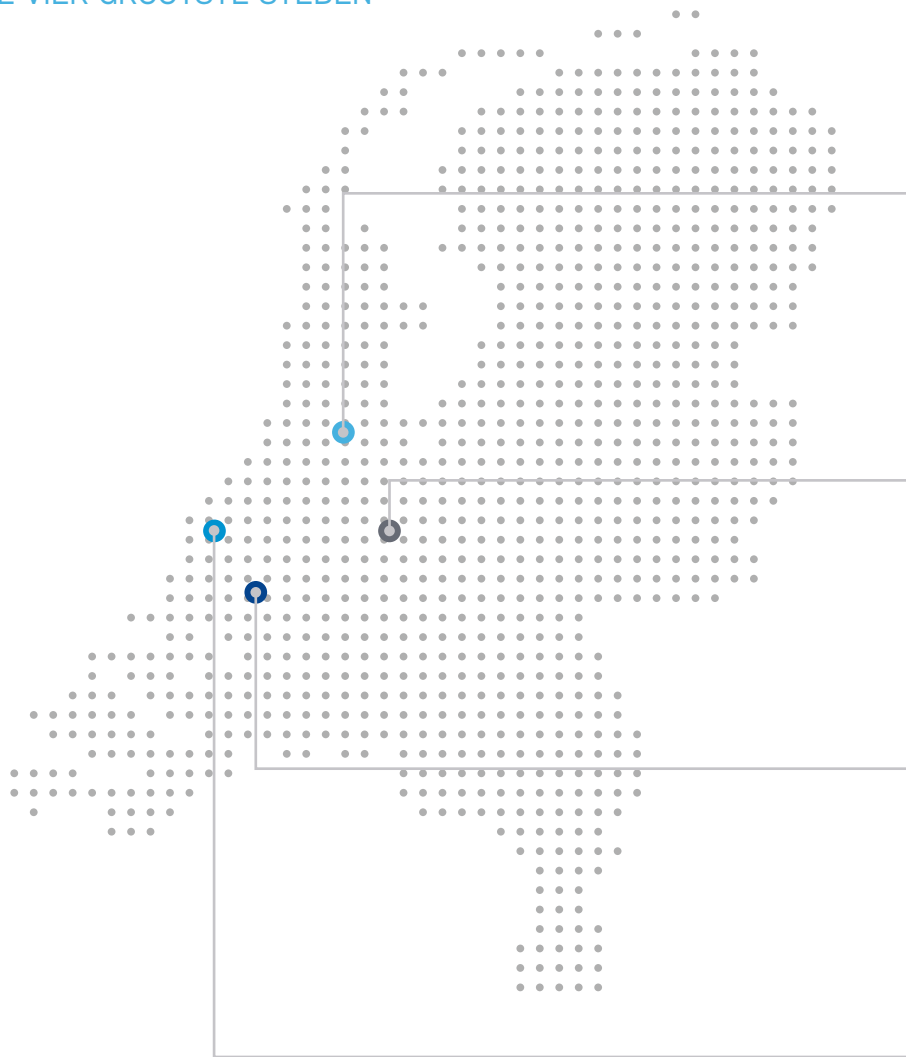
De groeiende populariteit van hotelvastgoed was de afgelopen jaren vooral te zien binnen de ring van Amsterdam. Hotels profiteerden hier van de stijgende bezettingsgraad van ruim 75% in 2014 naar een bijna alarmerend percentage van 81% in 2018. Ook de gemiddelde kamerprijs zat in de lift en kwam vorig jaar uit op 151 euro per nacht, 23% meer dan in 2014.

De afgelopen jaren leidde deze goede resultaten tot een groot aantal transacties. In 2016 stond 40% van de verkochte hotels in Amsterdam. Vorig jaar was dit aandeel nog maar 23% met de hotelstop als belangrijkste oorzaak. Ondanks dat er nog ongeveer 7.500

hotelkamers bijkomen, worden er hierdoor op termijn minder nieuwe hotels gebouwd. Investeringsmogelijkheden komen daardoor vooral uit de hoek van bestaande hotels. Hoteleigenaren lijken terughoudend met de verkoop van hun hotel vanwege de goede financiële resultaten of willen uitsluitend verkopen tegen historisch hoge prijzen. Dit leidt tot steeds minder kansen voor beleggers en dus ook een lager investeringsvolume. Het gevaar van deze ontwikkeling is dat er minder innovatie in het hotelaanbod komt. Dit is belangrijk om als stad aantrekkelijk te blijven.

De verwachting is dat de komende jaren het aantal verkochte hotels niet snel meer naar het oude niveau stijgt. Investeerders zijn daarom op zoek naar hotels in andere steden zoals Rotterdam, Den Haag en Utrecht. Een vergelijkbare trend die ook al te zien was op onder andere de kantorenmarkt.

AANTAL HOTELOVERNACHTINGEN IN DE VIER GROOTSTE STEDEN



GROEIEND TOERISME VERANDERT BELEGGINGS- LANDSCHAP NEDERLAND

Niet alleen het beperkt aantal kansen in Amsterdam leidt tot een verschuiving van de investeringen naar andere steden. Ook het toerisme in Rotterdam, Den Haag en Utrecht groeit hard en daarmee het aantal hotelovernachtingen. Dit zorgt ervoor dat de hotelmarkt in deze steden positief verandert. De prestaties van de hotels verbeteren en er komen steeds meer nieuwe hotels bij van internationale allure. De internationale hotelmerken hebben de perceptie van deze steden als beleggingsmarkt voorgoed veranderd.

Verwacht wordt dat het transactievolume dit jaar uitkomt rond 1 miljard euro. Deze lichte daling komt met name door de steeds beperkter wordende beschikbaarheid van het aanbod in Amsterdam. In kleinere hotelmarkten in de directe omgeving van Amsterdam zoals Hoofddorp, Zaandam of Amstelveen, en steden zoals Breda, Eindhoven en Leiden worden juist meer investeringen verwacht. Alleen zijn deze transacties minder groot dan in Amsterdam. Ook dit jaar verwachten wij daarom weer een groter aandeel transacties buiten de hoofdstad



HET TOERISME IN ROTTERDAM, DEN HAAG EN UTRECHT GROEIT HARD EN DAARMEE HET AANTAL HOTELOVERNACHTINGEN



JULES VAN GAALEN

DIRECTOR HOTELS | TRANSACTIONS

jules.van.gaaen@colliers.com

+31 6 46 06 15 65



JOOST MEES

HEAD OF HOTELS BENELUX

joost.mees@colliers.com

+31 62 062 86 57



OVER COLLIERS

Colliers International staat voor de nieuwe vastgoedwereld. We dragen bij aan een betere samenleving door een actieve rol te spelen in het oplossen van vastgoedvraagstukken.

We verbinden globale marktontwikkelingen en complexe data met de wereld van vastgoedhuurders, vastgoedeigenaren en investeerders. Dit stelt ons in staat de sector van morgen te begrijpen en expert te zijn op de toekomst van vastgoed.

Dankzij deze inzichten kunnen we waarde toevoegen aan de verschillende fases van de vastgoedcyclus en strategische klantrelaties opbouwen. We bieden creatieve oplossingen die niet alleen vandaag aantrekkelijk zijn, maar ook in de toekomst relevant en duurzaam blijven.

In Nederland werken we met 330 professionals die anders denken en de beste ideeën delen in een cultuur van ondernemerschap en klantgerichtheid. Onze opdrachtgevers kunnen rekenen op een betrouwbare partner die doordacht advies geeft. En een partij die hen de juiste kansen laat zien in de sectoren:



HEALTHCARE



HOTELS



LOGISTICS & INDUSTRIAL



OFFICES



RETAIL



RESIDENTIAL

Natuurlijk zijn we aangesloten bij de belangrijkste organisaties in ons vakgebied zoals het Nederlands Register van Vastgoed Taxateurs, The Royal Institution of Chartered Surveyors, het Kwaliteitsregister van Makelaars Vastgoedcert en de Nederlandse Vereniging van Makelaars.

