

De Nederlandse **vastgoedbeleggingsmarkt**

Outlook 2023

Beleggers **voorzichtig** door economische onzekerheid

- Vastgoedbeleggingsvolume in 2023 naar verwachting 13,3 miljard euro, ruim 1 miljard minder dan dit jaar
- Er is een mismatch tussen de prijs die verkopers willen ontvangen en kopers willen betalen
- Veel transacties gaan niet door of worden uitgesteld, vooral grote aankopen boven 60 miljoen euro

De Nederlandse vastgoedmarkt gaat een uitdagend jaar tegemoet. Door de economische onzekerheid zijn beleggers voorzichtig met investeringen in vastgoed. De sterk gestegen rente maakt financiering bovendien duurder, waardoor eventuele geïnteresseerden minder voor een gebouw kunnen en willen betalen. Hierdoor is er een mismatch tussen de prijs die verkopers willen ontvangen en kopers willen betalen. De verwachting is dat deze mismatch in de loop van 2023 afneemt omdat de nieuwe realiteit op den duur door verkopers geaccepteerd wordt.

Het beleggingsvolume zal om bovengenoemde redenen in 2023 lager uitvallen dan dit jaar. Naar verwachting komt het vastgoedbeleggingsvolume voor 2022 uit op 14,4 miljard euro en in 2023 op 13,3 miljard euro. In deze outlook worden de gevolgen voor de vastgoedmarkt als geheel en voor de verschillende vastgoedsectoren besproken.

Economische invloed op de vastgoedmarkt

Na jaren van economische voorspoed is 2022 het jaar waarin de voortdurende groei tot een einde kwam. De Nederlandse economie kromp in het derde kwartaal met 0,2%. De verwachting is dat het vierde kwartaal een grotere krimp laat zien. Dat komt onder andere door de oorlog in Oekraïne, die zorgt voor geopolitieke spanningen en hoge energieprijzen. Dat werkt door in de prijzen van vrijwel alle producten en diensten. De hoge inflatie zet daarmee de koopkracht onder druk. Ook de rente stijgt om de inflatie in te dammen. Consumenten, overheden én beleggers worden door deze ontwikkelingen terughoudender in hun uitgaven.



Inflatie

In de eerste tien maanden van 2022 kwam de inflatie uit op 10,1%. Jaarlijks worden huurprijzen van bijvoorbeeld kantoren en winkels veelal verhoogd met het inflatiepercentage. Dat is een behoorlijke domper voor huurders, maar betekent in theorie flink meer huurinkomsten voor vastgoedeigenaren. Al lopen zij wel het risico op leegstand als hun huurders de (huur)lasten niet meer kunnen dragen. Hierdoor kiezen niet alle eigenaren ervoor om de inflatie volledig door te berekenen aan hun huurders.



Energieprijzen

De energieprijzen stegen in de eerste tien maanden van 2022 met 80% in vergelijking met een jaar eerder. Vooral bedrijven in de industrie en horeca hebben hier last van. Een groter deel van het huisvestingsbudget gaat naar energie, wat ten koste gaat van de kale huurprijs die zij kunnen betalen. Met name voor onzuinige gebouwen kan dit de huurprijzen flink onder druk zetten, wat ongunstig is voor beleggers. Eigenaren van zeer zuinige gebouwen bevinden zich juist in een gunstige positie, omdat deze aantrekkelijker worden voor huurders.





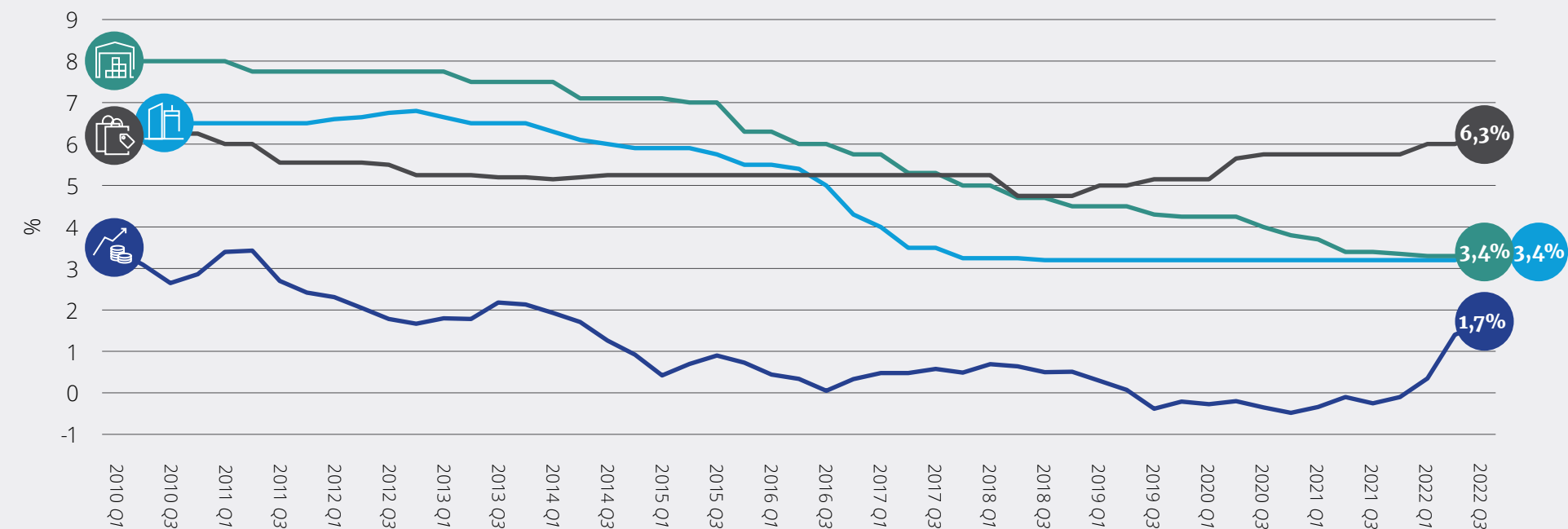
Rente

De Europese Centrale Bank (ECB) heeft de rentestanden verhoogd om de inflatie af te remmen. Dit heeft gevolgen voor vastgoed-investeerders. Veel beleggers zijn voor een groot deel afhankelijk van leningen om hun vastgoed te kopen. De hogere financieringskosten gaan ten koste van het bedrag dat beleggers willen betalen voor het vastgoed.

Voorheen stonden beleggers in de rij voor de beste gebouwen, omdat zij eenvoudig hun aankopen konden financieren. Nu is dat moeilijker, waardoor investeerders die veel eigen geld hebben een streepje voor hebben. Een voorbeeld hiervan is de Duitse belegger MEAG, die dit jaar nog twee prominente gebouwen heeft gekocht: het World Port Center in Rotterdam en het Strawinskyhuis in Amsterdam.

Een ander belangrijk aspect is de obligatierente die de overheid betaalt aan investeerders die geld willen lenen aan de staat. Dit wordt ook wel de risicovrije rente genoemd, omdat het risico van zo'n lening minimaal is. Beleggers wegen altijd het risico en het rendement af van verschillende investeringen. Doordat vastgoed een risicovollere belegging is dan een staatsobligatie, willen investeerders daar ook een hoger rendement voor terugzien. De obligatierente is recent zo snel gestegen dat vastgoed minder aantrekkelijk wordt, als daar de rendementen niet stijgen. De rendementen stijgen pas als investeerders minder voor hun vastgoedbelegging gaan betalen en dat heeft tijd nodig.

Staatsrente en rendementen van commercieel vastgoed



10-jaars staatsrente



Toprendement kantoren



Toprendement winkelcentra



Toprendement logistiek

Faillissementen en opheffingen

Het aantal faillissementen was tijdens de coronacrisis historisch laag. De overheidssteun hield veel bedrijven overeind. Nu deze steun afloopt en de kosten voor energie, grondstoffen en personeel steeds hoger worden, loopt het aantal faillissementen op. Wel ligt het aantal faillissementen nog 55% onder het langetermijn gemiddelde over de jaren 2009 tot 2022. Vooral de industrie krijgt klappen te verwerken. In deze sector steeg het aantal faillissementen in de eerste tien maanden van dit jaar met 59% ten opzichte van 2021, terwijl het totaal aantal faillissementen met 13% steeg.

Daarnaast stoppen veel bedrijven zonder dat ze failliet gaan. Dit zijn meestal kleinere bedrijven. In de eerste drie kwartalen stopten bijna de helft meer bedrijven dan een jaar eerder. Een stijging van het aantal failliete bedrijven of opheffingen, leidt tot een hogere leegstand van winkels, kantoren en bedrijfsruimten. Dit vormt een risico voor gebouweigenaren.



Voor de industrie krijgt klappen te verwerken. Het aantal faillissementen steeg in de eerste tien maanden van dit jaar met 59% ten opzichte van 2021.

Bouwkosten

De oorlog in Oekraïne en de hoge energieprijzen hebben ook gevolgen voor de bouwsector. De prijzen van bouwmaterialen zijn hard gestegen. Hierdoor kunnen sommige investeerders in nieuwbouw- of renovatieprojecten hun plannen niet meer van de grond krijgen. Bouwprojecten worden dan uit- of afgesteld. Vooral voor de woningbouw heeft dit grote gevolgen. Investeerders in nieuw-bouwprojecten zijn extra voorzichtig geworden en zijn afhankelijk van prijsafspraken met bouwbedrijven. De prijsstijging zal volgend jaar afzwakken, omdat de grondstofprijzen niet meer zo hard stijgen of zelfs dalen. Daarnaast zijn er grote voorraden opgebouwd, wat er in combinatie met een afnemende werkvoorraad voor zorgt dat de prijzen minder hard stijgen.

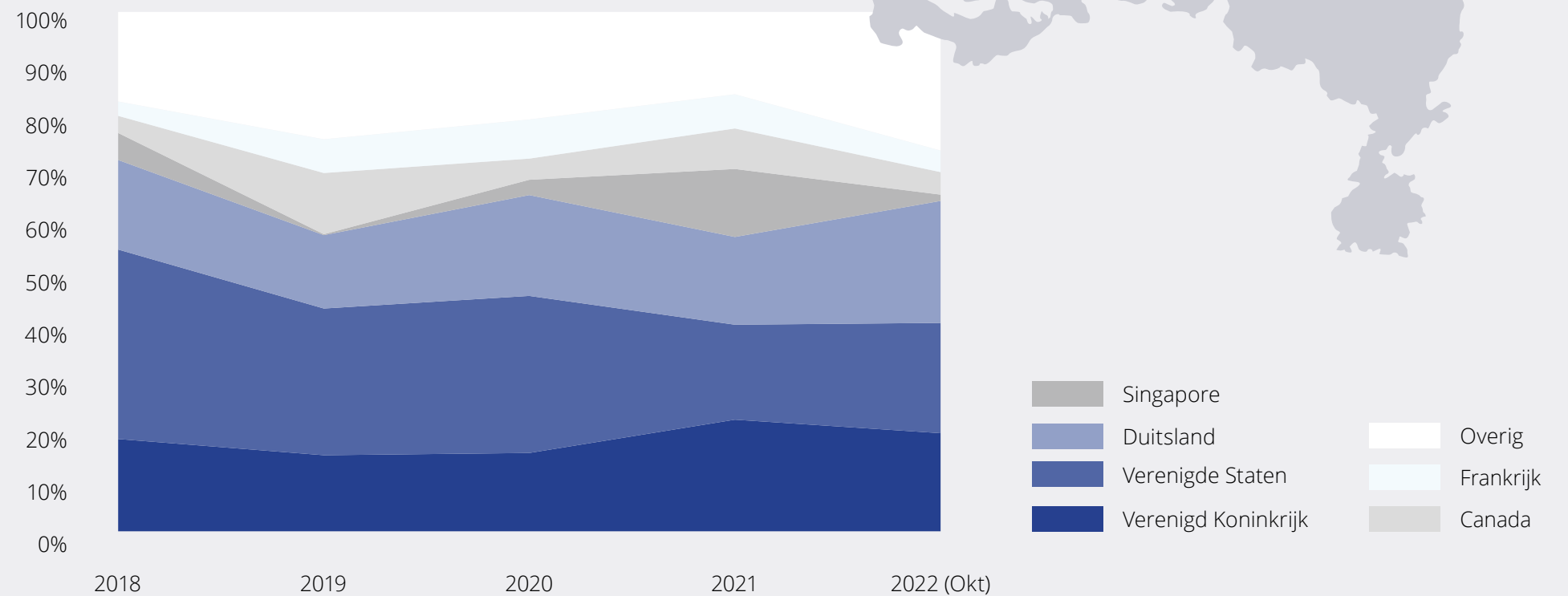


Valuta

De valutakoersen zijn in korte tijd snel veranderd. De waarde van de dollar ten opzichte van de euro is gestegen, waardoor de koers van de euro en dollar nu ongeveer gelijk is. Dat betekent dat een Amerikaanse investeerder meer Europees vastgoed kan kopen voor evenveel dollars. De waarde van de Britse pond is juist omlaag gegaan, wat het investeren in Nederlands vastgoed voor Britse investeerders minder aantrekkelijk maakt. We zien in 2022 een langzaam groeiend aandeel van Amerikaanse investeerders nadat hun rol tijdens de coronapandemie juist geslonken was. Dit kan volgend jaar doorzetten als de valutakoersen zich op dezelfde manier blijven ontwikkelen.



Samenstelling van internationale beleggers in Nederland



Terughoudendheid bij vastgoedbeleggers

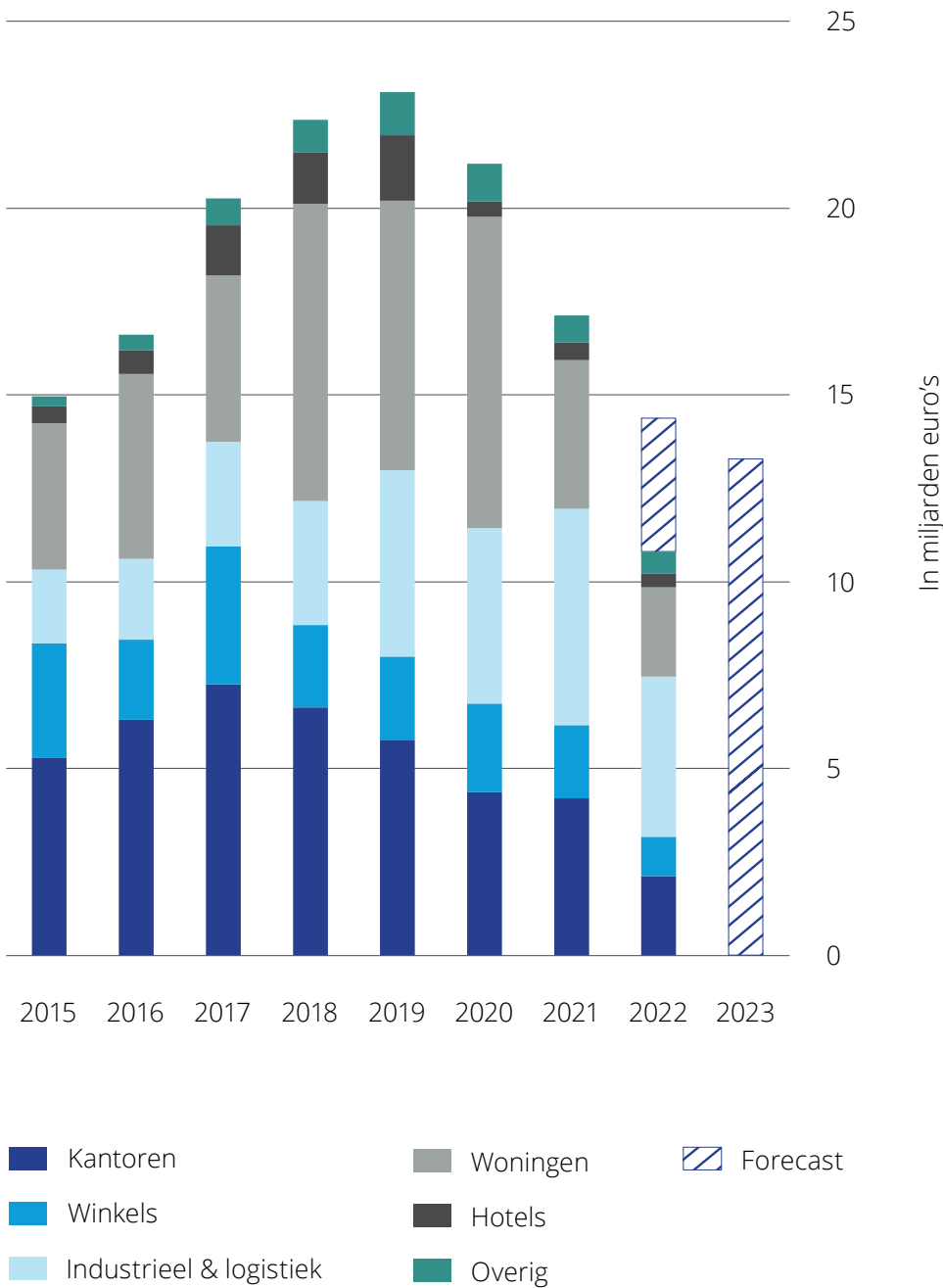
Al deze economische onzekerheden zorgen voor terughoudendheid bij vastgoedbeleggers. Veel transacties gaan niet door of worden uitgesteld. Dit geldt vooral voor grote aankopen zoals het kantoor Tripolis Park in Amsterdam, terwijl kleinere transacties tot ongeveer 60 miljoen euro vaak nog wel doorgang vinden. Dit komt vooral doordat er minder beleggers zijn die grote aankopen willen doen. Kleine gebouwen kunnen ook gekocht worden door particuliere beleggers uit Nederland, terwijl een koper voor een kantoor op de Zuidas vaak een grote internationale belegger is. De economische onzekerheid heeft op zulke partijen meer impact. Zij zijn genooddaakt om hun risico's meer te spreiden, waardoor het beleggen van een groot vermogen in één gebouw vaak niet meer gewenst is.

Daarbij komt dat beleggers in de afgelopen jaren veel in vastgoed hebben geïnvesteerd. Door het aantrekkelijke rendement nam de vraag naar vastgoed toe. Hierdoor is het aandeel van vastgoed in hun portefeuilles gegroeid ten opzichte van bijvoorbeeld aandelen en obligaties. Zeker nu de waarde van aandelen en obligaties is ingezakt, krijgt vastgoed een (te) groot aandeel. Doordat beleggers hun risico's willen spreiden zullen sommigen niet nóg meer in vastgoed investeren. Ze doen voorlopig geen nieuwe aankopen, met een lager beleggingsvolume tot gevolg.

In het laatste kwartaal van dit jaar zitten er nog wel een aantal transacties in de pijplijn. Beleggers ronden deze het liefst voor de jaarwisseling af, omdat op 1 januari de overdrachtsbelasting omhoog gaat van 8% naar 10,4%. Naar verwachting komt het totale beleggingsvolume in 2022 op ongeveer 14,4 miljard euro uit. Dit is 16% minder dan in 2021.

Voorals de dynamiek op de woning- en kantorenmarkt remde dit jaar af. Winkelvastgoed kreeg al jaren minder interesse, met dalende prijzen tot gevolg. Begin dit jaar verwachtten we nog dat er door de lagere prijzen meer winkelverkoop zouden plaatsvinden, maar dat is door de economische ontwikkelingen toch weer onzeker geworden. Hotels zijn juist langzaam aan op de weg terug en laten dit jaar een hoger volume zien in vergelijking met de coronajaren. Industrieel en logistiek blijft populair en is ook dit jaar weer de grootste sector.

Beleggingsvolume Nederland



Beleggingsvolume omlaag in 2023

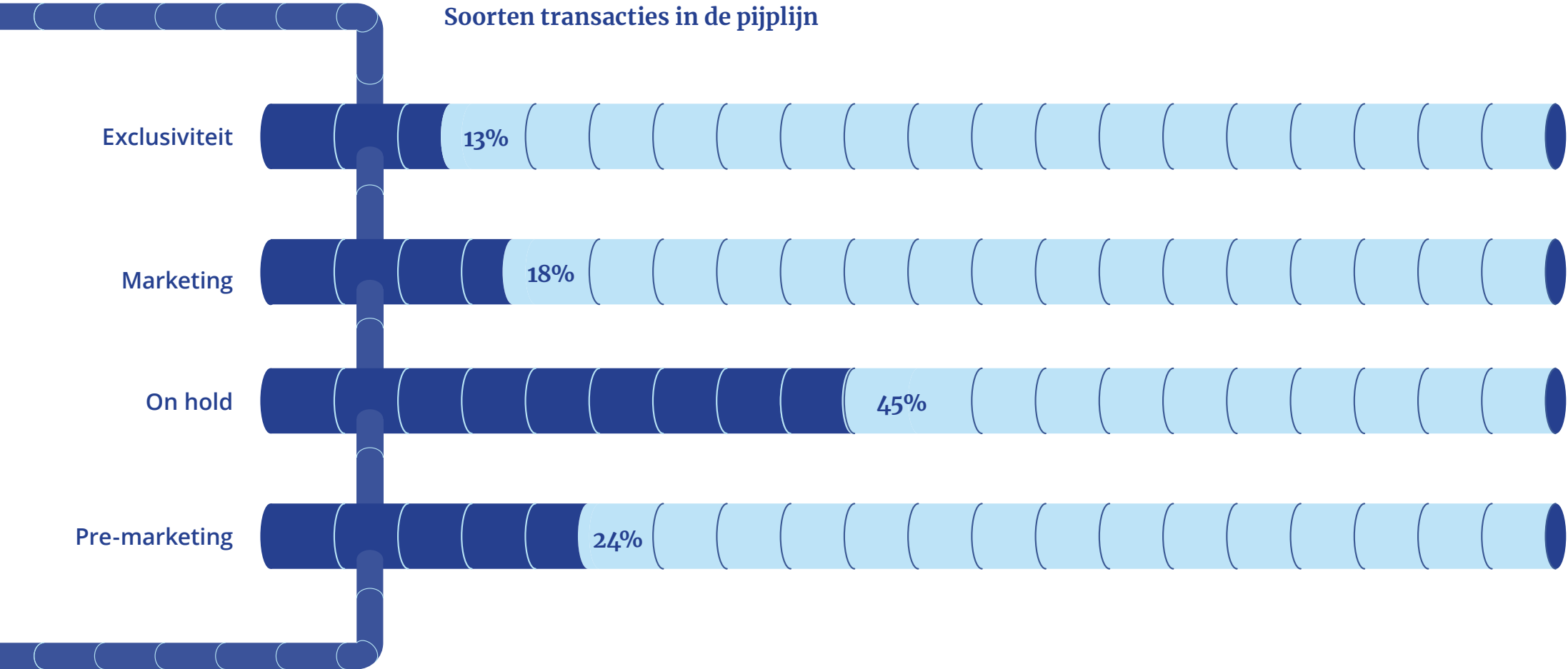
De vraag naar vastgoed is niet helemaal weg, maar investeerders zijn wel voorzichtiger geworden. Een groot aantal beleggers heeft nog genoeg eigen geld achter de hand. Het negatievere sentiment zorgt er wel voor dat ze kieskeuriger zijn. Verkopers die op hoge bedragen rekenden moeten hun verwachtingen bijstellen, of zullen afzien van verkoop. De mismatch tussen verkopers en kopers die de markt nu parten speelt, zal naar verwachting in de tweede helft van het jaar verdwijnen als de realiteit van de nieuwe economische situatie duidelijk wordt.

De pijplijn aan transacties is voorlopig nog goed gevuld, in totaal bijna 14 miljard euro. Daarvan staat 45% 'on hold'. Dit zijn transacties die door de huidige economische omstandigheden (nog) geen doorgang vinden. Dit hoge percentage geeft de huidige onzekere tijden duidelijk weer. Van de pijplijn is 13% van de transacties in exclusiviteit, wat betekent dat er gesprekken worden gevoerd met een potentiële koper. De overige projecten bevinden zich in een eerder stadium waarbij nog geen koper is gevonden.

Hogere aanvangsrendementen

De aanvangsrendementen stijgen in het komende jaar waarschijnlijk licht. Dit is mede afhankelijk van een verdere rentestijging. Voor komend jaar verwachten we een stijging van de aanvangsrendementen van 50 tot 150 basispunten. De hoogte van de stijging hangt onder andere af van de locatie en het type vastgoed. Zo heeft winkelvastgoed al enkele klappen gehad in de afgelopen jaren. Doordat het risico toenam zijn de prijzen ervan gedaald. De aanvangsrendementen van winkels zijn dus al deels gecorrigeerd. Door de aanhoudende onzekerheid is een verdere correctie niet uit te sluiten voor sommige segmenten van de winkelmarkt.

Een positief aspect aan de Nederlandse vastgoedmarkt, is dat de gemiddelde leegstand van vrijwel elk type vastgoed laag is. Dat maakt investeren minder risicovol. Wel zorgt het nieuw aangekondigde woningmarkt-regulering voor veel onzekerheid bij beleggers. De woningmarkt als beleggingscategorie is uitzonderlijk groot geworden de laatste jaren in vergelijking met andere sectoren. Die groei wordt nu sterk afgeremd.



“

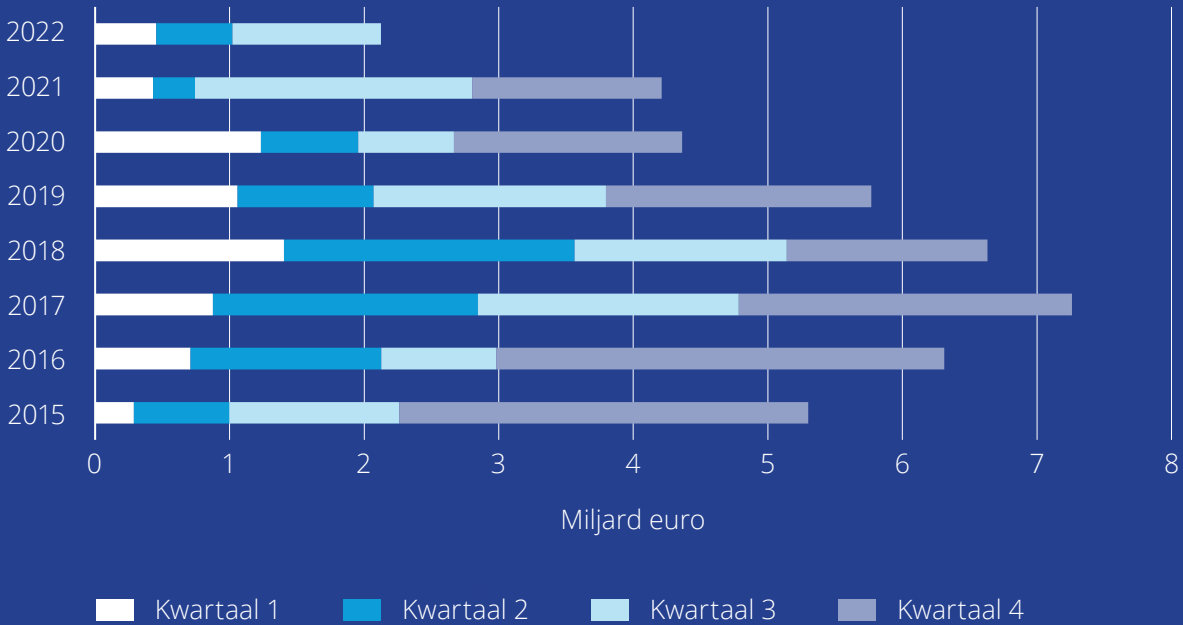
De pijplijn aan transacties is voorlopig nog goed gevuld, in totaal bijna 14 miljard euro.

In de eerste drie kwartalen is er ruim 2,1 miljard euro in kantoren geïnvesteerd. Dat is een kwart minder dan dezelfde periode vorig jaar, en het laagste bedrag in jaren. Hoewel het volume in het derde kwartaal groeide, blijft de dynamiek nog altijd laag. Dit wordt vooral veroorzaakt door onzekerheden over de rentestijging en de hoge bouwkosten. Hierdoor worden vooral grote transacties uitgesteld. Kleinere gebouwen of (grote) gebouwen met ‘value add’ potentie op goede locaties blijven nog wel in trek. Een voorbeeld van een ‘value add’ project is het hoofdkantoor van Siemens in Den Haag, dat recent is gekocht met het plan om het gebouw verder te verduurzamen en eventueel op termijn uit te breiden.

Een andere onzekere factor is de opkomst van het thuiswerken. De bezettingsgraden blijven erg laag, vooral bij grote organisaties zoals overheden, banken en verzekeraars. Dat heeft vooralsnog niet geleid tot een daadwerkelijke stijging van de leegstand, omdat veel bedrijven nog vast zitten aan hun huurcontract. Op de beste locaties verwachten we dat eventuele leegstand snel weer opgevuld zal worden, maar grote kantoorgebouwen op mindere locaties zullen het eerst kampen met leegstand.

We verwachten dat het beleggingsvolume voor dit jaar uitkomt op ongeveer 3 miljard euro. Ook in de eerste helft van 2023 verwachten we een lage dynamiek. Hoe lang dit duurt, hangt af van hoe snel eigenaren lagere verkoopprijzen zullen accepteren en wanneer de rente stabiliseert. We verwachten meer activiteit in de tweede helft van volgend jaar, waardoor het verwachte beleggingsvolume voor 2023 uitkomt op circa 3,5 miljard euro.

Beleggingsvolume Kantoren Nederland



Naam



Gemeente



Adres



Datum



Oppervlakte (m²)



Prijs



Koper



Verkoper

World Port Center

Rotterdam

Wilhelminakade 901

September 2022

35.500

€ 193 miljoen

MEAG

Marathon AM

Siemens HQ

Den Haag

Prinses Beatrixlaan 800

Juli 2022

29.000

€ 98,4 miljoen

Tristan Capital Partners &
Timeless Investments

PingProperties

Rabobank Eindhoven

Eindhoven

Fellenoord 17

Juli 2022

25.600

€ 115 miljoen

ASR

Rabobank

Strawinskyhuis

Amsterdam

Prinses Irenestraat 43

Juni 2022

9.100

€ 100 miljoen

MEAG

Egeria & Flow Real Estate

Beatrixpark

Den Haag

Wilhelmina van Pruisenweg 78

Oktober 2022

27.600

€ 85 miljoen

Rijksvastgoedbedrijf

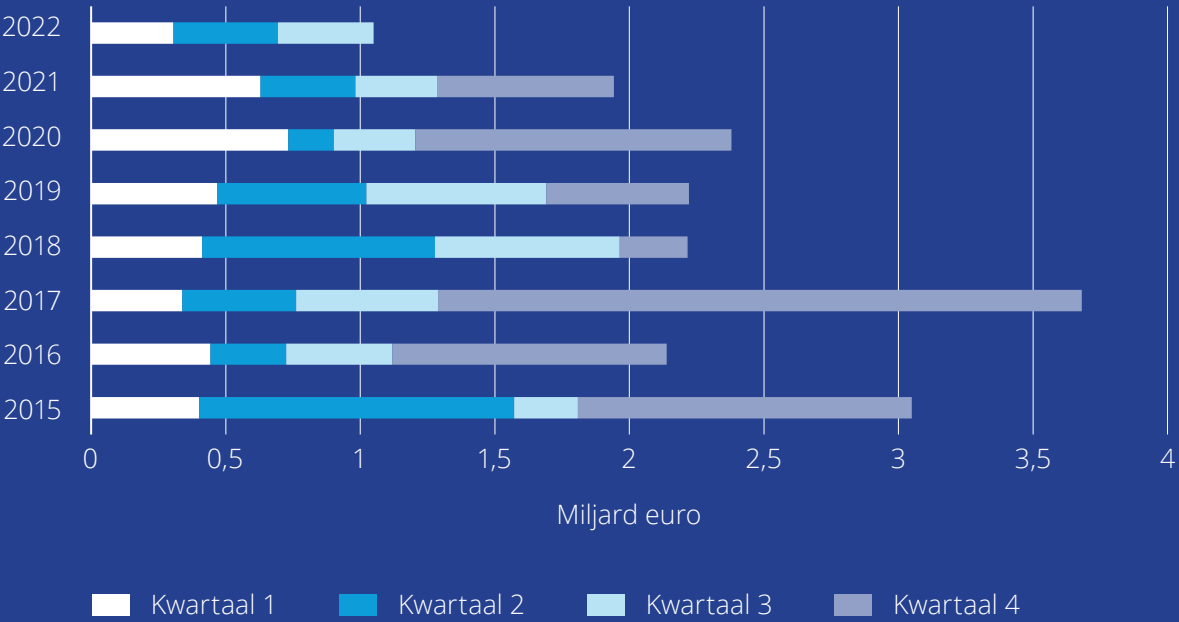
Real IS

De economische onzekerheid was sneller merkbaar op de beleggingsmarkt voor winkelvastgoed dan in eerste instantie gedacht. Sinds begin dit jaar is er al een vertraging te zien. Het beleggingsvolume bedroeg ongeveer 1 miljard euro in de eerste drie kwartalen van 2022 en we verwachten geen grote eindsprint in de laatste maanden. Er zijn minder institutionele partijen, zowel Nederlandse als internationale, die op dit moment winkelvastgoed willen kopen. Het beleggingsvolume zal dit jaar naar verwachting rond de 1,4 miljard euro uitkomen.

Onder beleggers heerst onzekerheid over de koopkracht van consumenten en de financiële positie van retailers, waardoor er weinig transacties plaatsvinden. De prijzen van winkelvastgoed kunnen daardoor nog verder gaan dalen. Zelfs voor supermarkten, die de afgelopen jaren juist steeds gewilder werden. Ook hier betalen beleggers niet meer de hoofdprijs voor vanwege de stijgende rente.

Voor 2023 voorspellen we een lager beleggingsvolume dan dit jaar, namelijk 1,1 miljard euro. Vooral het eerste half jaar zal er minder activiteit op de markt zijn. Dit is afhankelijk van de ontwikkeling van de rente, bedrijfskosten en koopkracht, maar ook de prijsontwikkeling van andere vastgoedtypes. Dat bepaalt bijvoorbeeld de aantrekkelijkheid van transformatie van winkels naar woningen.

Beleggingsvolume Winkels



Naam



Gemeente



Adres



Datum



Oppervlakte (m²)



Prijs



Koper



Verkoper

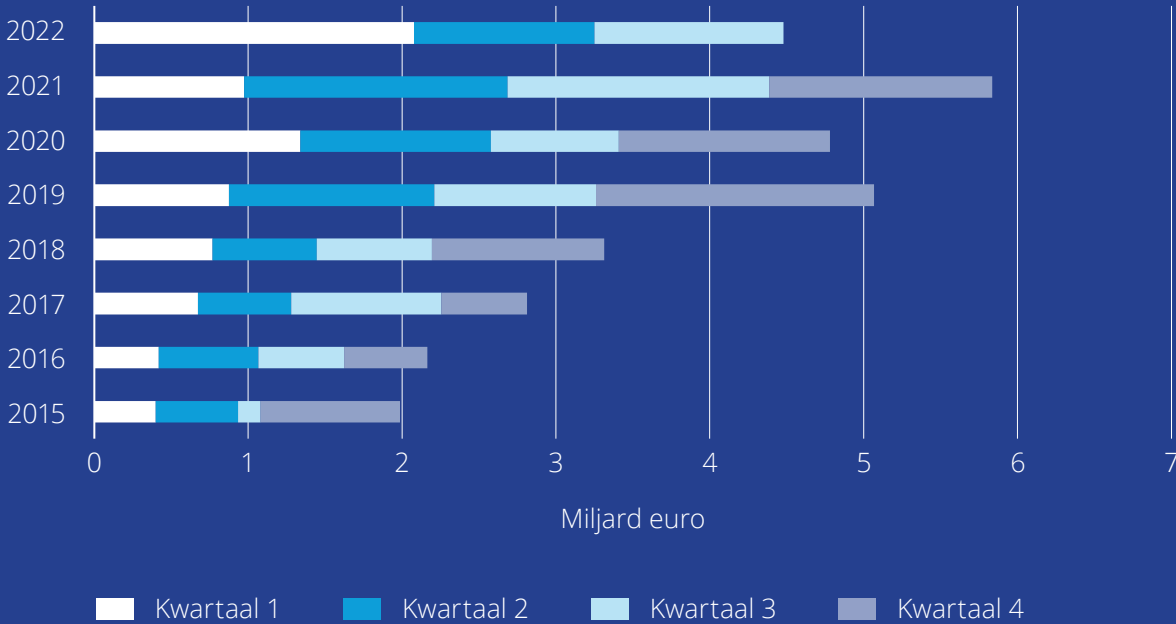
Citymall	Almere	Schutterstraat	Juli 2022	77.900	€ 155 miljoen	UMB Group	Unibail-Rodamco-Westfield
Makado	Beek	Wethouder Sangersstraat	Maart 2022	35.800	€ 56,2 miljoen	Mitiska REIM	Syntrus Achmea
Stadshart	Zoetermeer	Promenade	September 2022	26.500	€ 53 miljoen	PingProperties	MN Services, Altera Vastgoed
Rond de Admirant	Eindhoven	Nieuwe Emmasingel	Juli 2022	18.000	€ 38,4 miljoen	Van de Laar CV	ASR Nederland
Het Stroink	Enschede	Veldhoflanden	Mei 2022	6.900	€ 20,6 miljoen	Altera Vastgoed N.V.	WP Beheer Stroinkslanden B.V.

De industriële en logistieke vastgoedmarkt is de afgelopen jaren erg in trek bij beleggers. De coronapandemie heeft de vraag zelfs een impuls gegeven, vooral doordat er steeds meer distributiecentra voor e-commerce nodig zijn. De leegstand is historisch laag en de huurprijzen stijgen. Voor dit jaar verwachten we een investeringsvolume van 5,5 miljard euro.

Aan vraag is er geen gebrek, maar er is nog nauwelijks plek voor distributiecentra. De publieke opinie keert zicht steeds meer tegen ‘verdozing’ en er wordt hierop steeds meer beleid gemaakt. Zelfs zonder regels is het moeilijk om nieuwe centra te bouwen. Er wordt weinig bouwgrond uitgegeven en wanneer dat wel gedaan wordt, is er soms geen mogelijkheid om ontwikkelingen aan te sluiten op het elektriciteitsnet. Daarnaast remt ook het personeelstekort de groei van de logistieke sector.

Het tekort aan industrieel en logistiek vastgoed wordt dus groter, waardoor schaarste ontstaat. Een van de weinige mogelijkheden is het benutten van brownfields (herontwikkelingslocaties), wat steeds vaker voorkomt maar niet de hele behoefte kan invullen. Voor volgend jaar verwachten we een beleggingsvolume van 4,5 miljard euro. Er zullen door schaarste minder transacties plaatsvinden dan dit jaar, vanwege de stijgende rente ook voor lagere prijzen. De aanvangsrendementen stijgen hierdoor.

Beleggingsvolume Industrieel & Logistiek



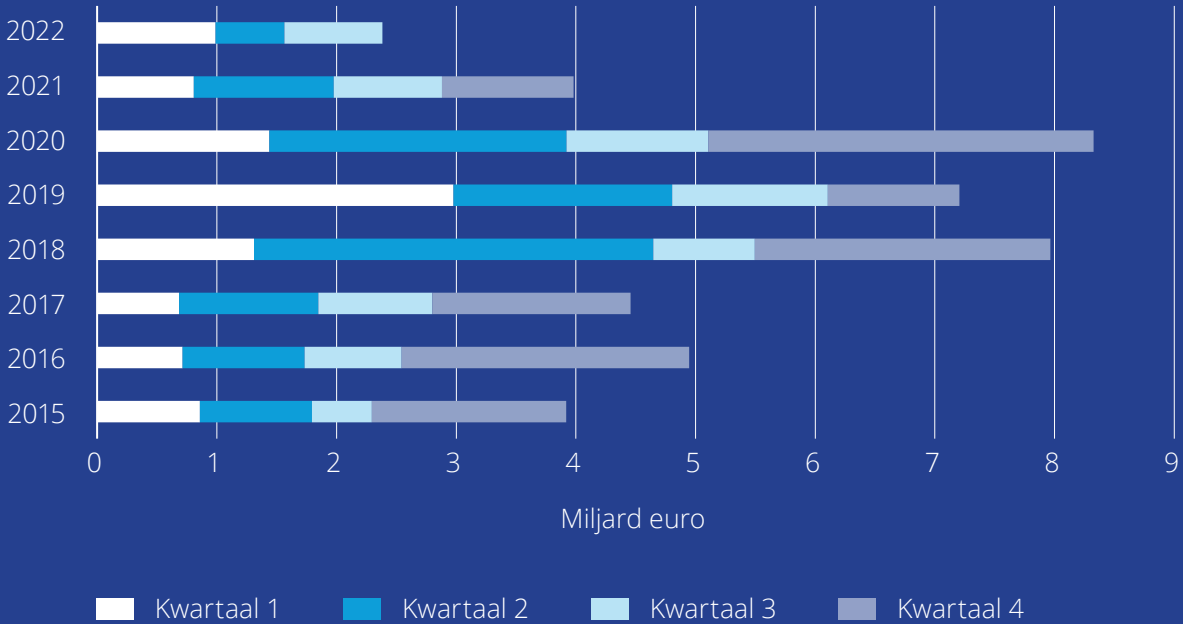
 Gebouw/Project	 Locatie(s)	 Datum	 Oppervlakte (m²)	 Prijs	 Koper	 Verkoper
Crossbay Portefeuille	Nederland (26 locaties)	September 2022	248.500	€ 332,4 miljoen	Prologis	Crossbay
DC De Burght	Piet Stuurmanweg 7, Waddinxveen	Juni 2022	25.400	€ 46,8 miljoen	Generali Real Estate	Wayland Real Estate
Project Tristar	Bleiswijk, Hoofddorp, Roosendaal (2 locaties)	Juni 2022	126.000	€ 275 miljoen	Prologis	KKR & Mirastar
Seinehaven	Shannonweg 64-86, Botlek Rotterdam	Juni 2022	97.300	€ 118,5 miljoen	Cadillac Fairview & Boreal IM	KBC Verzekeringen
Seattleweg	Seattleweg 13, Pernis Rotterdam	Juni 2022	39.300	€ 85 miljoen	Garbe & Union Investment	Dudok Ontwikkeling

De economische problemen krijgen steeds meer grip op de woningmarkt. Was het eerder dit jaar vooral de onzekerheid over toekomstige regelgeving waardoor beleggers pas op de plaats maakten, inmiddels zorgen de hoge rente en economische teruggang voor een markt die maar met moeite beweegt. In de eerste drie kwartalen waren woningtransacties goed voor 2,3 miljard euro, naar verwachting komt dit voor dit jaar uit rond de 3 miljard euro. In 2021 kwam het investeringsvolume net onder de 4 miljard euro uit, wat al een relatief laag bedrag was in vergelijking met eerdere jaren.

De belangrijkste verklaring is het grote aantal projecten dat ‘on hold’ is gezet. Van de 4,8 miljard euro aan woningtransacties die nog in de pijplijn zitten, ligt voor ongeveer 3,3 miljard euro aan projecten stil. Dit zijn vooral nieuwbouwprojecten die door de hoge bouwkosten, oplopende rente, onzekere situatie en de huidige stikstof-problematiek financieel niet rendabel zijn. De woningbeleggingsmarkt draait voor een groot deel op nieuwbouw.

Volgend jaar zal de beleggingsmarkt last houden van deze problemen. Belangrijk is dat de mismatch tussen koper en verkoper wordt opgeheven. Als de nieuwe realiteit bij verkopers doordringt, zullen er weer transacties plaatsvinden. De focus zal hierbij liggen op duurzame woningen vanwege de EU-regelgeving op het gebied van duurzaamheid. Verouderd vastgoed zal moeilijk een koper vinden. Transacties zullen voor lagere prijzen plaatsvinden dan in 2021 en 2022. Onze verwachting is dat het volume volgend jaar rond de 3 miljard euro uitkomt.

Beleggingsvolume Woningen



Naam



Gemeente



Datum



Aantal woningen



Prijs



Koper



Verkoper

Binck City Park Blok 3

Den Haag

April 2022

296 appartementen

€ 60 miljoen

M&G Real Estate en
Rockfield Real Estate

VORM Bouw

Mooiland portfolio

Soest en Eefde

Mei 2022

149 appartementen

€ 12,2 miljoen

Heimstaden

Mooiland

Urban Villas

Amsterdam

Juli 2022

173 appartementen

€ 80 miljoen

Union Investment

Blauwhoed en AM

Harvest

Den Haag

Augustus 2022

184 appartementen
+11 tiny houses

€ 61,9 miljoen

DWS

Van der Vorm

Domstraat

Utrecht

September 2022

22 appartementen

€ 7,2 miljoen

Nieuwgeluk

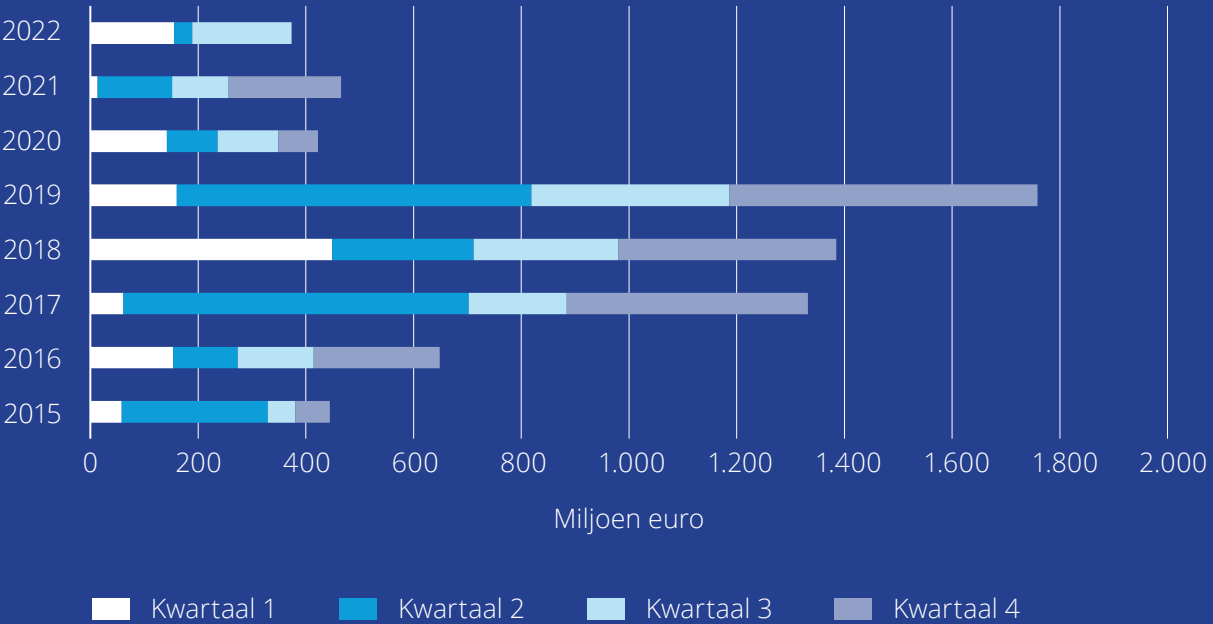
Particulier

Tijdens de coronacrisis bleef een massale uitverkoop van hotels uit en daalde het transactievolume met 76%. Begin 2022 liepen vrijwel alle reisbeperkingen af. Het aantal hotelovernachtingen, maar ook de hotelprestaties stegen hierna flink. Aan het begin van het jaar ontbrak het nog aan aanbod, maar dat nam in de loop van het jaar toe. Dit heeft alleen nog niet tot veel transacties geleid. Door de gestegen financieringskosten hadden investeerders vaak een lagere prijsverwachting dan verkopers. In het derde kwartaal werden tien hotels verkocht voor in totaal 184 miljoen euro, het op een na grootste volume sinds de corona-uitbraak. Toch waren er in de eerste drie kwartalen van 2022 twintig transacties minder dan in de dezelfde periode vorig jaar. De omvang van de transacties was wel groter. Naar verwachting zal het vierde kwartaal eveneens ‘rustig’ verlopen en sluit dit jaar af met een beleggingsvolume van ongeveer 600 miljoen euro.

Bij aanhoudend goede hotelprestaties zal de interesse van investeerders in hotels groot blijven. Momenteel staat er een flink aantal hotels te koop en dit aantal is aan het toenemen. Maar, door de stijgende rente willen investeerders ook hier minder betalen dan eigenaren vooralsnog willen. Volgend jaar verwachten we dat de prijsverwachtingen naar elkaar toe groeien. Onder andere de stijging van operationele kosten en de afbetalingen van uitgestelde belastingen spelen hierin een belangrijke rol. Sommige eigenaren komen nu pas in de problemen of willen de schulden zo snel mogelijk aflossen.

De eerste helft van 2023 zal waarschijnlijk nog rustig verlopen. Vanaf de tweede helft van het jaar verwachten we dat de dynamiek terugkeert. Met de kennis van nu is de verwachting dat het totale transactievolume hoger wordt dan in 2022, maar dat is verre van zeker. Geopolitieke spanningen en renteontwikkelingen zijn hierin een factor van belang. Daarnaast kent de hotelmarkt een relatief laag aantal transacties en hebben grote transacties veel invloed op het totale transactievolume.

Beleggingsvolume Hotels



Naam	Type transactie	Gemeente	Adres	Datum	Aantal kamers	Prijs	Koper	Verkoper
NH Utrecht	Vastgoed	Utrecht	Jaarbeursplein 24	September 2022	276	€ 45 miljoen	Corum XL SCPI	Highbrook Investors
Holiday Inn Express	Vastgoed	Den Haag	Lange Houtstraat 5	Juli 2022	123	€ 20,1 miljoen	Invesco Real Estate	C.V. Haeghuys
QO Hotel Amsterdam	Business	Amsterdam	Amstelrietstraat 4	Januari 2022	289	€ 92 miljoen	Tristan Capital	Amstel Q B.V. (Invesco)
Hotel Sofitel Legend The Grand	Business	Amsterdam	Oudezijds Voorburgwal 197	September 2022	177	€ 75 miljoen (50% aandelen)	Schroders Capital	AccorInvest
Mercure Hotel Amsterdam City Centre Canal District	Business	Amsterdam	Noorderstraat 46	Januari 2022	93	€ 48,5 miljoen	Capitaland	AccorInvest



Dré van Leeuwen

Executive Director Capital Markets & Agency

dre.vanleeuwen@colliers.com
+31 6 50 67 10 93



Madeline Buijs

Chief Economist & Head of Research

madeline.buijs@colliers.com
+31 6 10 97 17 86



Ruben Quak

Research Consultant

ruben.quak@colliers.com
+31 6 82 42 35 85

Disclaimer

De in deze publicatie neergelegde opvattingen zijn gebaseerd op door Colliers betrouwbaar geachte gegevens en informatie. Noch Colliers, noch medewerkers van Colliers kunnen aansprakelijk worden gesteld voor in deze publicatie eventueel aanwezige onjuistheden. De weergegeven opvattingen en prognoses houden niet meer in dan de eigen visie van Colliers en kunnen zonder nadere aankondiging worden gewijzigd. Het gebruik van tekst of cijfers uit deze publicatie is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld.

Over Colliers

Colliers is een beursgenoteerde vastgoedadviseur (NASDAQ, TSX: CIGI) en 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 vastgoedeigenaren, vastgoed-investeerders en huurders van vastgoed. 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 320 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:



Winkels



Food & beverage



Woningen



Hotels



Kantoren



Logistiek & industrieel



Zorg



Religieus vastgoed

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.



Stadionplein 14 | 1076 CM Amsterdam | +31 (0)20 540 55 55 | amsterdam.office@colliers.com | www.colliers.nl