

A woman with blonde hair in a bun, wearing a dark blue coat and glasses, is seen from behind, holding a smartphone to take a photo of a modern city skyline. The skyline features several tall buildings, including one with prominent red vertical accents. In the foreground, there is a canal with several small boats moored along the side. The scene is set in a city with modern architecture and greenery.

Colliers

De Nederlandse markt voor **hotel**investeringen

april 2022

Wel vraag naar hotels, maar **nauwelijks** aanbod

- De Europese beleggingsmarkt toonde in 2021 de eerste tekenen van herstel
- Ierland en Spanje doen het beter dan in 2019, Nederland blijft nog achter
- Weinig grote verkopen in Nederlandse steden, vooral kleine hotels daarbuiten
- Dit jaar verwachten we een toename van het transactievolume

Sinds de corona-uitbraak bevindt de hotelmarkt zich in onrustig vaarwater. Reisrestricties en lockdowns zorgden voor minder reizigers. Het aantal overnachtingen daalde en hotelkamers stonden lange periodes leeg. De interesse van hotelinvesteerderebde door alle onzekerheid weg en er werden minder hotels verkocht.

We zijn inmiddels twee jaar verder. Terwijl het aantal verkopen in andere Europese landen toeneemt, blijft Nederland nog achter. Welke kansen worden gezien in Europa, waarom wordt er in Nederland (nog) minder verkocht dan in andere landen, en wat zijn de verwachtingen voor de komende jaren?

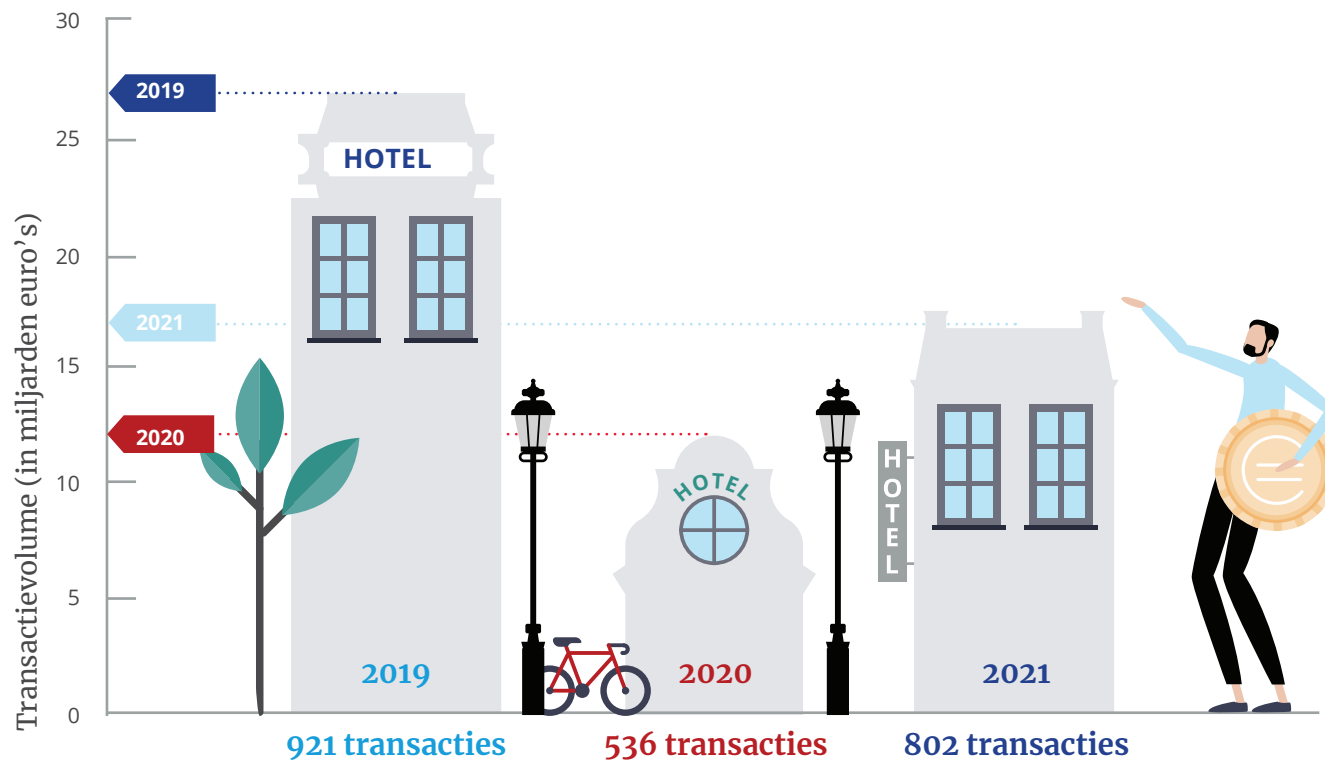


Deel I: Europa

Eerste tekenen van herstel

De Europese hotelmarkt toonde in 2021 de eerste tekenen van herstel. Er werd voor 16,9 miljard euro in hotels geïnvesteerd. In 2020 was dit met 11,9 miljard euro nog een stuk minder. Die bedragen staan alsnog in schril contrast met de 27 miljard euro die in 2019 in Europese hotels werd geïnvesteerd. Volgens de database van RCA en Colliers vonden er vorig jaar 802 hoteltransacties plaats. Dit waren er 266 meer dan in 2020, maar minder dan in 2019. In dat jaar wisselden 921 Europese hotels van eigenaar.

Terugval in 2020, herstel in 2021



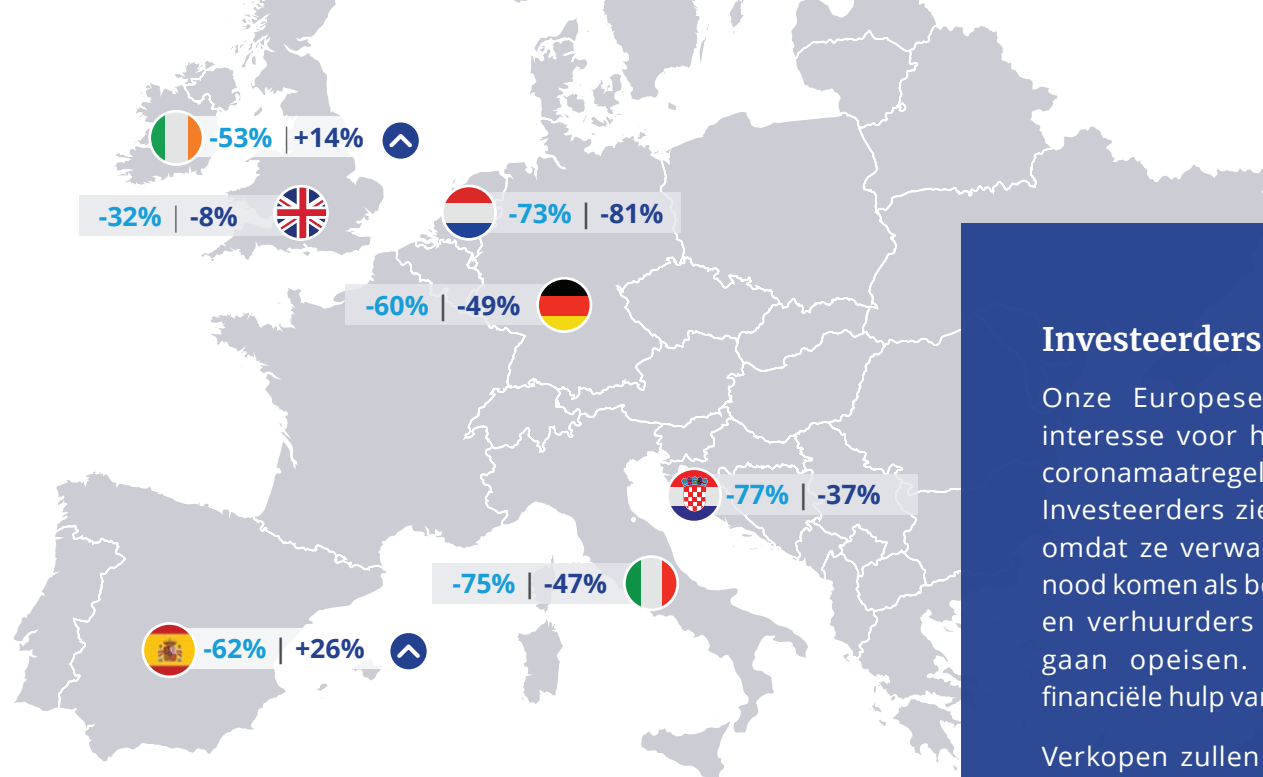
Ierland en Spanje hersteld

Binnen Europa zijn er grote verschillen, blijkt uit cijfers van de zeven landen waar een hotelteam van Colliers gevestigd is. In het Verenigd Koninkrijk daalde het transactievolume in 2020 bijvoorbeeld 'slechts' met 32%, terwijl dit in heel Europa ongeveer 55% was. Een aantal landen is in 2021 zelfs al terug op het oude niveau. In Spanje werd de markt in 2020 hard geraakt door familieondernemingen die in geldnood kwamen en daarom moesten verkopen. Het jaar erop lag het investeringsvolume daar juist 26% hoger dan in 2019. Ook in Ierland werd er vorig jaar meer geïnvesteerd in hotels dan voor de corona-uitbraak.

In Nederland was het investeringsvolume afgelopen jaar nog lager dan in 2020. In 2019 werd er nog voor 1,75 miljard euro geïnvesteerd. Dit daalde in 2020 naar 478 miljoen euro en in 2021 verder naar 326 miljoen euro. Het verschil in investeringsvolume tussen 2019 en 2021 is 81% en daarmee veruit het grootst van de zeven landen. In Kroatië, Duitsland en Italië ligt het investeringsvolume in 2021 ook behoorlijk lager dan in 2019. In de landen die achterblijven werden vooral kleine hotels verkocht, die per stuk minder opbrengen.

Verskil in volume

Tussen 2019 en 2020
Tussen 2019 en 2021



Investeerders zien kansen

Onze Europese hotelteams zien de interesse voor hotels toenemen nu de coronamaatregelen worden afgebouwd. Investeerders zien hun kansen schoon, omdat ze verwachten dat eigenaren in nood komen als belastingdiensten, banken en verhuurders uitgestelde betalingen gaan opeisen. Daarnaast wordt de financiële hulp van overheden afgebouwd.

Verkopen zullen eerst plaatsvinden op locaties waar de daling van het aantal overnachtingen het grootst was. Deze eigenaren zijn eerder geneigd te verkopen en in sommige gevallen ook voor een lagere prijs. Vooral investeerders die een hoger risico durven te nemen ("value-add investeerders") kunnen hiervan profiteren. Zij bieden op sommige locaties zelfs 15% tot 20% onder de marktprijs.

Hotels op toplocaties en hotels die voor of tijdens de pandemie relatief goed presteerden, zijn ook in trek. Zo is er in Kroatië veel vraag naar hotels in toeristische kustgebieden en in Denemarken vooral in Kopenhagen.

Bron: Colliers

Deel II: Nederland

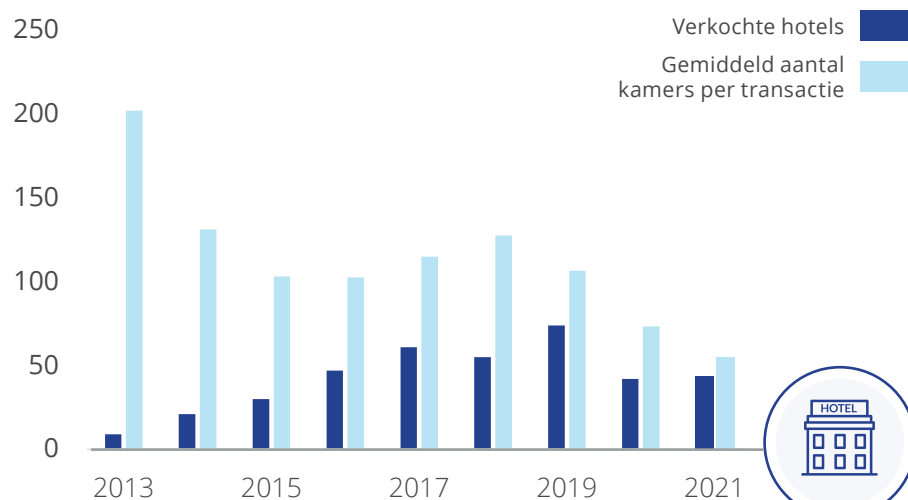
Geen massale uitverkoop in Nederland

De coronacrisis zorgde er niet voor dat Nederlandse hotels massaal in de uitverkoop werden gezet. Dit komt onder andere door de financiële steunpakketten van de overheid en de regelingen die banken met klanten troffen. Hoteleigenaren kwamen hierdoor niet direct in de problemen.

Eigenaren die op den duur wel hotels willen verkopen, wachten zo lang mogelijk tot het verkoopmoment gunstiger is. Vorig jaar wisselden 44 Nederlandse hotels van eigenaar. Dat zijn er twee meer dan in 2020, maar flink minder dan in recordjaar 2019. Toen kwamen 74 hotels in handen van een nieuwe eigenaar.



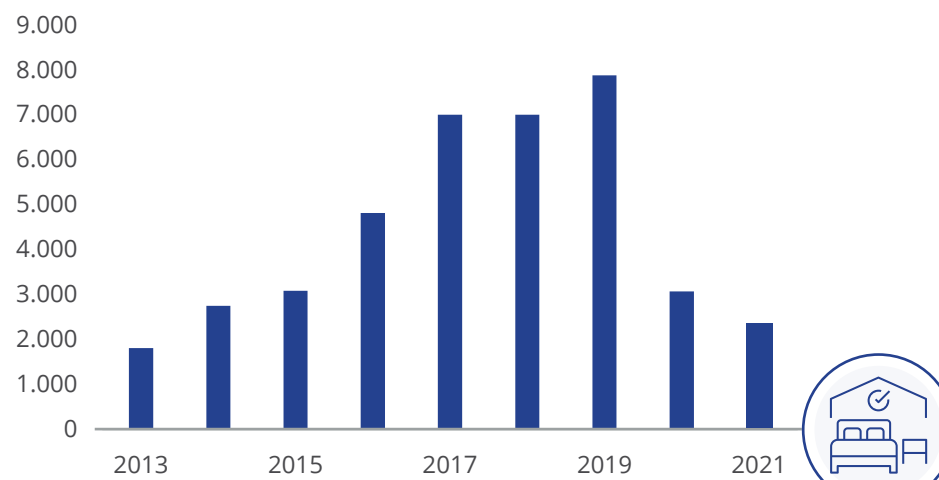
Aantal verkochte hotels en gemiddeld aantal kamers per transactie



Bron: Colliers



Totaal aantal verkochte hotelkamers



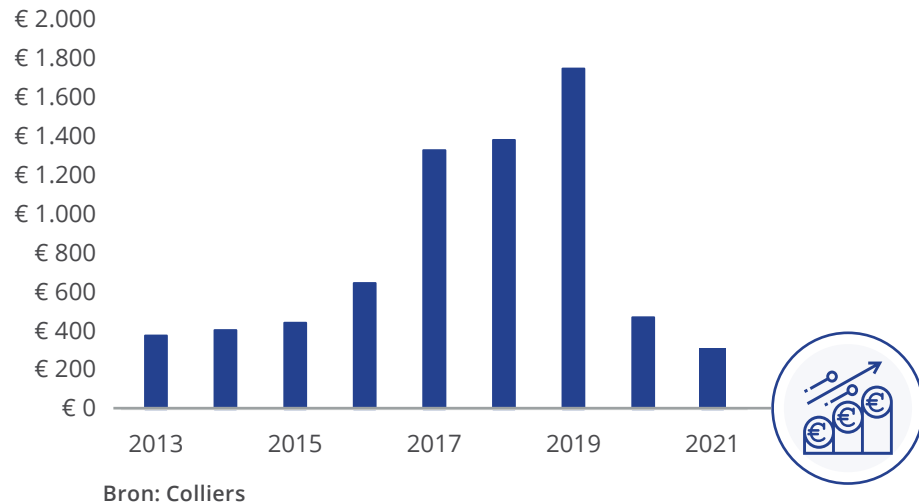
Bron: Colliers



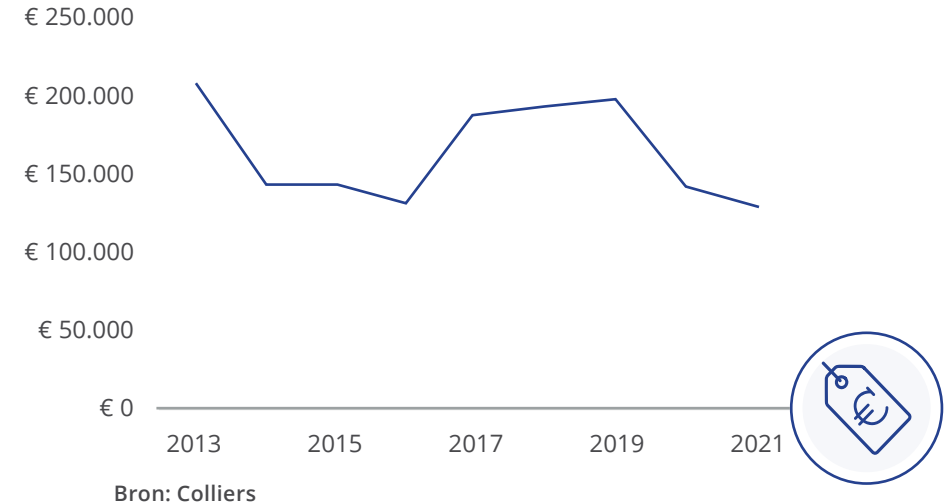
Geen grote verkopen sinds corona

Het totale transactievolume in Nederland was vorig jaar 326 miljoen euro, het laagste volume in jaren. In 2020 lag het transactievolume op 478 miljoen euro en in het recordjaar 2019 op maar liefst 1,75 miljard euro. In 2019 werd ook de hoogste gemiddelde prijs per kamer betaald: 197.000 euro. Dit kwam vooral door grote verkopen in Amsterdam. Zo kregen bijvoorbeeld DoubleTree by Hilton (433 miljoen euro) en Park Inn Amsterdam City West (124 miljoen euro) dat jaar een andere eigenaar. Zulke grote verkopen vonden in 2020 en 2021 niet plaats.

Totale transactievolume (in miljoenen euro's)



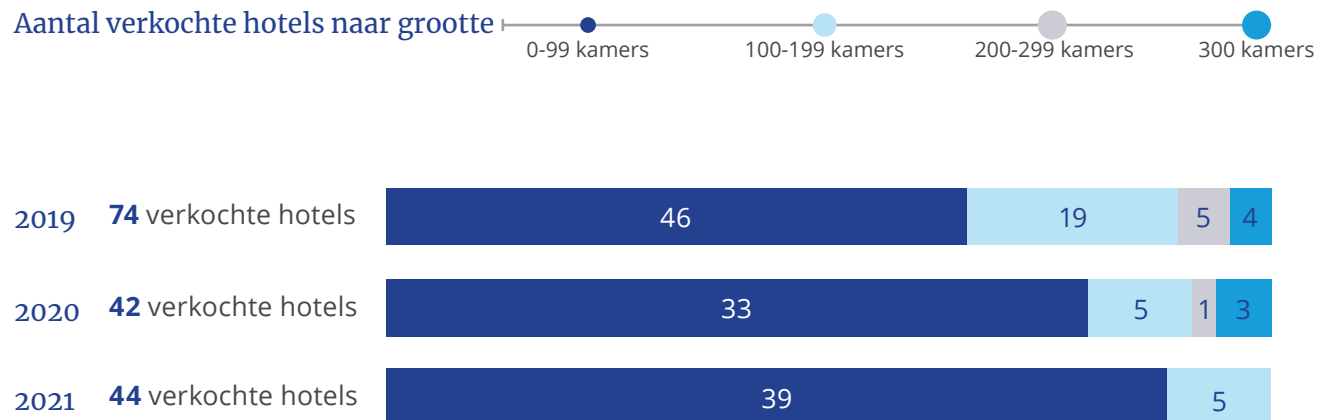
Gemiddelde prijs per hotelkamer



Vooraf kleine hotels verkocht

De daling van het transactievolume komt onder andere doordat er vorig jaar vooral kleine hotels werden verkocht. Het ging om 2.399 kamers, gemiddeld 55 hotelkamers per transactie. Dat is flink minder dan in 2019 (107) en 2020 (73). De belangrijkste reden hiervoor is een daling in de verkoop van hotels in de grote steden, waar de grootste hotels staan.

Aantal verkochte hotels naar grootte



Bron: Colliers

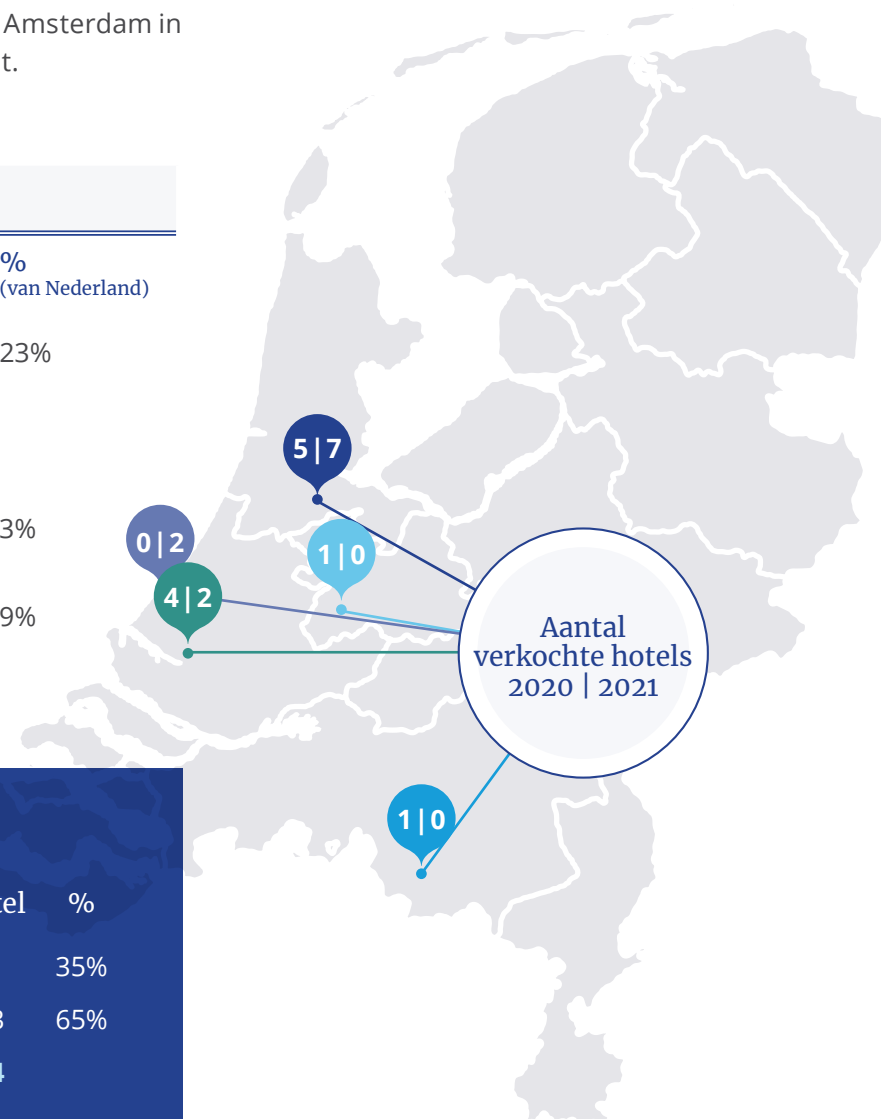
Weinig verkopen in de G5

Vorig jaar vonden maar elf transacties plaats in de vijf grote steden (G5). De verkoop van The Albus Hotel op de Vijzelstraat in Amsterdam was met bijna 25 miljoen euro de grootste transactie. Dat is de “kleinste koploper” in jaren. Sinds 2014 is er in Amsterdam elk jaar minimaal één hotel verkocht voor meer dan 80 miljoen euro.

Naast The Albus Hotel vonden er zes andere verkopen plaats in Amsterdam. Samen waren deze transacties goed voor 76 miljoen euro, een ongekend laag totaalbedrag. Zo werd er in Amsterdam in de drie jaar voor de coronapandemie in totaal voor 3 miljard euro aan hotels verkocht.

Transactievolume in de G5

	2020			2021	
	Volume (in miljoenen euro's)	% (van Nederland)		Volume (in miljoenen euro's)	% (van Nederland)
Amsterdam	€202,65	42%		€ 76,04	23%
Eindhoven	€ 58,00	12%		-	
Rotterdam	€ 74,35	16%		€ 10,50	3%
Den Haag	-			€ 28,52	9%
Utrecht	€ 7,45	2%		-	



	2020			2021		
	Volume (in miljoenen euro's)	Hotels	%	Volume (in miljoenen euro's)	Hotel	%
Vijf grootste steden NL	€ 342,45	11	72%	€ 115,06	11	35%
Buiten vijf grootste st-	€ 135,63	31	28%	€ 210,52	33	65%
Totaal	€ 478,08	42		€ 325,58	44	

Meer verkopen buiten de G5

Van de 44 hoteltransacties in 2021 vonden er 33 plaats buiten de vijf grootste steden. Samen hadden deze transacties een waarde van 210 miljoen euro, ofwel 65% van het totale transactievolume. Dat percentage lag een jaar eerder nog op 28% en in 2019 zelfs maar op 16%.

Bij 19 van de 33 hoteltransacties buiten de vijf grote steden ging het om de verkoop van het vastgoed inclusief de exploitatie. In de grote steden ging het vaker om vastgoedtransacties. De gemiddelde waarde per kamer buiten de G5 was vorig jaar 107.000 euro, een stuk lager dan het landelijke gemiddelde van 127.000 euro. De verkoop van het Groenendael Hotel & Conferentiecentrum, het Palace Hotel Noordwijk en de drie Amadore hotels waren de grootste transacties buiten de grootste steden.

Binnen de vijf grootste steden		Buiten de vijf grootste steden	
Hotel	Prijs (in miljoenen euro's)	Hotel	Prijs (in miljoenen euro's)
The Albus Hotel Amsterdam	25,0	Groenendael Hotel & Conferentiecentrum, Hilvarenbeek	30,2
Novotel Suites Den Haag	24,9	Palace Hotel Noordwijk	29,0
Hotel Rokin Amsterdam	15,4	Amadore Hotel Restaurant De Kamperduinen, Kamperland	28,7
Prinsen Hotel Amsterdam	12,0	Amadore Hotel Restaurant Arion, Vlissingen	23,4
Holiday Inn Express, Amsterdam Zuid	7,9	Select Hotel Apple Park, Maastricht	11,3

Bron: Colliers



Hotelondernemingen in trek

Naast de verkoop van het vastgoed (met of zonder exploitatie), hebben de afgelopen jaren ook verschillende fusies en overnames van hotelondernemingen plaatsgevonden. Onder andere Eden Hotels, Odyssey Hotel Group, PREM Hospitality en Fletcher Hotels hebben een nieuwe minder- of meerderheidsaandeelhouder gekregen. Met de kennis en de financiële middelen die bovengenoemde investeerders meebrengen, hebben deze hotelondernemingen ambitieuze groeiplannen voor de komende jaren.

Deel III: De toekomst

Wel vraag maar geen aanbod

In Nederland was het aantal verkopen en het transactievolume de afgelopen twee jaar een stuk lager dan voor de coronacrisis. Dit geldt vooral voor de grote steden, waar normaal gesproken de meeste en grootste hotel-transacties plaatsvinden. Aan de interesse van beleggers ligt dat niet. De afgelopen twee jaar hebben verschillende nationale en internationale beleggers kapitaal opgehaald om te investeren in de hotelsector. Veruit de meeste fondsen waren op zoek naar noodlijdende hotels of hotels waar op korte termijn waarde aan toe kon worden gevoegd, bijvoorbeeld door middel van herfinanciering, re-branding of vernieuwingen.

De meeste beleggers hoopten hotels door de pandemie voor een lagere prijs te kopen, maar zowel in Nederland als in de meeste andere Europese landen is van een 'coronakorting' geen sprake. Door de goede tijden voor de pandemie hadden de meeste hoteleigenaren voldoende buffers om niet direct te hoeven verkopen. Daarbij gaven de maatregelen van de overheid en banken voldoende financiële steun om faillissementen of gedwongen verkopen te voorkomen.

Voor 2022 verwachten we een toename van het aantal verkopen en het totale transactievolume. De meeste coronamaatregelen zijn opgeheven in binnen- en buitenland.

Hierdoor zal er meer internationaal gereisd worden, wat leidt tot betere bezettingsgraden voor hotels. Meer eigenaren gaan tot verkoop over als de hotelmarkt zich in rustiger vaarwater begeeft.

Verwachtingen 2022



Strategie van beleggers

- Zeer gunstig geprijsde hotels
- Exclusieve, 'off-market' hotels



Voorkeur hotelproduct

- Hotels in financiële problemen
- Hotels met 'value-add' potentie
- Hotels op toplocaties en met goede prestaties voor de pandemie



Financiering door banken

- Meer mogelijkheden, vooral voor bestaande hotels



Activiteit in de markt

- Medium



Corona verdwijnt naar de achtergrond

Het coronavirus heeft naar verwachting steeds minder invloed op het internationale reisverkeer en de wereldeconomie. Dat is gunstig voor structureel herstel van de hotelmarkt. We verwachten dat het aantal hotelovernachtingen in Nederland tussen 2023 en 2024 op het niveau komt van 2019, toen er bijna 55 miljoen hotelovernachtingen werden geboekt. De bezettingsgraden en kamerprijzen van hotels worden dan ook weer hoger. Betere winstmarges en minder onzekerheid zorgen ervoor dat de markt weer van de pauzestand afgaat.

Verwachtingen 2023



Strategie van beleggers

- Actief aankopen en verkopen



Voorkeur hotelproduct

- Alle soorten hotels



Financiering door banken

- Open voor financiering



Activiteit in de markt

- Medium – hoog



Oekraïne brengt onzekerheid

Hoe minder onzekerheid, hoe beter. Hotelbeleggers zullen door de afzwakkende pandemie actiever aan- en verkopen. Ook financiers staan weer meer open voor hotelinvesteringen. Toch komt er nieuwe onzekerheid door de oorlog in Oekraïne. De huidige sancties beïnvloeden het reisverkeer. In 2021 kwamen 25.000 Russen naar Nederlandse hotels. Zij waren goed voor 1,6% van de overnachtingen. Daarbij komt dat de gesloten luchtruimen langeafstandsvluchten tussen Europa en Azië bemoeilijken. Ook dreigt er een recessie, doordat consumenten minder uitgeven als gevolg van de hoge (energie) prijzen. Een recessie kan het herstel van de sector vertragen.



Joost Mees

Head of Hotels Benelux

joost.mees@colliers.com

+31 6 20 62 86 57



Hanneke de Vries

Senior Consultant Hotels

hanneke.devries@colliers.com

+31 6 20 72 63 63



Robert Kuijper

Consultant Hotels

robert.kuijper@colliers.com

+31 6 23 99 38 58



Tom Ras

Junior Research Consultant

tom.ras@colliers.com

+31 6 83 94 53 69

Eindredactie: Ramon Holle

ramon.holle@colliers.com | +31 6 82 40 62 16

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, vastgoedinvesteerdere 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 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:



Winkels



Food & beverage



Residentieel



Hotels



Kantoren



Logistiek en
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 | Tel: +31 (0)20 540 55 55
amsterdam.office@colliers.com | www.colliers.nl

