

Valuation of Hotels in France

Jean-Louis DARGERE, France

Key words: hotel trade, occupancy rate, income, risk premium, property market.

ABSTRACT

During the 20th century, there was a change in our way of life with an ever increasing number of business and tourist trips. In the words of President ROOSEVELT "the world is shrinking". These trips called for accommodation, hence the development of hotels. France was no exception to this phenomenon (considerable hotel and restaurant infrastructure which stretches over the whole of the country and consolidation of hotel chains). Valuation hotels has become a major branch of French appraisers' business.

THE VALUATION OF HOTELS

In order to ensure that their investment is profitable, property owners require appraisers to forecast the performance of the purchase made. For this reason, to meet these requirements, French appraisers is tending to prefer financial methods (cash flow) although traditional methods are still used as an appraiser always uses several methods in order to better discern the value to be determined.

The Discounted Cash Flow method will expose in this paper, with the determination of the risk premium to be included in the discount rate based on a strategic schedule which depends on the relative value of the hotel market and the relative value of the hotel (rating according to various criteria).

A hotel industry operation includes a certain risk for the investor. What level of risk premium should be integrated in the discount rate ? It would appear that this depends on the level caution use in the assumptions taken as the rate of inflation, the rate of growth of rents in relation to this rate of inflation, and the discount rate.

The valuation of the hotels can be seen to be a delicate business in that it calls for an in-depth knowledge of the hotel market, the analysis of the specific and external elements of the hotel and the use of a diversity of methods of analysis.

RESUME

Durant le 20^{ème} siècle, transformation de notre mode de vie avec des déplacements professionnels et des déplacements touristiques de plus en plus nombreux. Suivant l'expression du Président ROOSEVELT, " le monde se rétrécit ". Lors de ces déplacements, nécessité d'un hébergement, d'où le développement des hôtels. La France n'a pas échappé à ce phénomène (importante infrastructure hôtelière étendue massivement sur tout le territoire

TS9.3 Special Valuation Problems I

Jean-Louis Dargere

Valutaion of Hotels in France

FIG XXII International Congress

Washington, D.C. USA, April 19-26 2002

et mutation avec des mouvements de restructuration de chaînes). L'estimation des hôtels est devenue une branche importante de l'activité de l'Expert Immobilier Français.

EVALUATION DES HOTELS EN FRANCE

Les investisseurs, soucieux de la rentabilité de leur capital investi, obligent les experts à une étude prospective du rendement de l'acquisition réalisée. C'est pourquoi, pour répondre à ces besoins, les méthodes dites financières deviennent de plus en plus utilisées par les Experts Français (cash flow) mais les méthodes traditionnelles restent d'actualité car l'expert utilise toujours plusieurs méthodes pour mieux recouper la valeur à déterminer, et elles sont également toujours en vigueur et utilisées par les Tribunaux Français.

Cette communication présentera l'évaluation des murs d'hôtel par la méthode de l'actualisation des Cash Flows. Une opération hôtelière comporte un certain risque pour l'investisseur et dans cette méthode, cette prise de risque difficile à estimer par l'expert doit être rajoutée à un taux d'actualisation minimum. Elle correspond à la volatilité des résultats financiers futurs de l'hôtel étudié, mais afin d'évaluer leur pérennité, il peut être intéressant de se baser sur une étude stratégique du marché local hôtelier et de l'hôtel étudié.

La réalisation d'une grille stratégique, fonction de la valeur relative du marché hôtelier et de la valeur relative de l'hôtel (attribution de notes sur divers critères), sera une tentative pour une meilleure appréciation du risque.

L'évaluation des hôtels s'avère délicate du fait qu'elle requiert la connaissance approfondie du marché hôtelier, l'analyse des éléments intrinsèques et extrinsèques de l'hôtel et l'utilisation de méthodes d'estimation diverses.

CONTACT

Jean-Louis Dargere, Commission 9
Land Surveyor of O.G.E
7, rue Jeannin, 71400 AUTUN
FRANCE
Tél. + 33 385.522.639
Fax + 33 385.521.575
E-mail : JEAN-LOUIS.DARGERES@wanadoo.fr