

# De Amsterdamse Hotelmarkt

De huidige Amsterdamse hotelmarkt heeft ondanks de economische crisis een groei van het aantal hotelkamers en aantal overnachtingen. Het aantal toevoegingen van hotelkamers zal de komende jaren blijven groeien door het hotelbeleid van de gemeente Amsterdam. Is de Amsterdamse hotelmarkt nog wel aantrekkelijk voor investeerders?



AFBEELDING 1  
Amstel Hotel in Amsterdam, foto: Jaroslaw Saternus



## Dr. B.M. Driessen MRE MRICS

Bastiaan Driessen<sup>1</sup> is afgestudeerd aan de Erasmus Universiteit Rotterdam (Economie) en heeft de Master Real Estate (MRE) gevolgd. Hij is oprichter en managing director van Invast Hotels en daarnaast lid van de Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS). In het verleden heeft Bastiaan gewerkt voor onder meer de Amsterdamse Investeringsbank en FGH Bank.

## C.M.C. Kempen

Carla Kempen<sup>2</sup> heeft aan de hotelschool gestudeerd en het onderzoek naar Hotels & Vastgoed in 2007 uitgevoerd. Carla is sinds 2006 werkzaam als accountmanager bij Invast Hotels en hierdoor in gesprek met onder andere hotelexploitanten, beleggers en projectontwikkelaars die onder meer willen uitbreiden en verkopen. Daarnaast zorgt zij voor een jaarlijkse update van hoteltransacties door middel van wijzigingen in het kadaster van 1.300 hotels uit de database van Invast Hotels.

## Amsterdamse hotelmarkt

De Amsterdamse hotelmarkt is bij uitstek de best presterende hotelmarkt in Nederland. Daarnaast is het ook een zeer dynamische en conjunctuurgevoelige markt. Het aantal hotelovernachtingen is bijna tien miljoen per jaar. Volgens Onderzoek en Statistiek (O+S) trok Amsterdam in 2011 maar liefst 5,3 miljoen hotelgasten, goed voor 9,7 miljoen overnachtingen. Dit was 1,2 miljoen overnachtingen meer dan in 2009 (+14 procent), maar ook boven het vorige recordniveau van 880.200 overnachtingen in 2007 (+10 procent). Het aantal overnachtingen ligt dicht bij het niveau van 2010, oftewel 23.000 overnachtingen (+0,2 procent) meer dan in 2010.

Doordat de Amsterdamse hotelmarkt zeer goed presteert, is het een interessante, maar zeer omvangrijke markt om te onderzoeken. Op basis van verschillende marktgegevens en onderzoek door Invast Hotels wordt in dit artikel de marktomvang, bezetting, kameropbrengst, kameromzet en hotelvastgoedtransacties toegelicht. De informatie is afkomstig van hotels waarvoor onder meer de volgende werkzaamheden zijn uitgevoerd:

- hoteltaxaties;
- aankoop- of verkoopopdrachten;
- huurwaardebepalingen;
- marktonderzoek ten behoeve van investeringsproposities.

## Marktomvang Amsterdam

In Amsterdam is naast de stijging van het aantal overnachtingen, ook het aantal hotelkamers in 2012 met circa 30 procent ten opzichte van 2006 toegenomen. Het aantal toevoegingen van hotelkamers zal blijven groeien door het hotelbeleid van de gemeente Amsterdam, hierdoor kunnen 9000 kamers toegevoegd worden tot 2015 (dit leidt uiteindelijk tot een stijging van hotelkamers met 45 procent).

De hotelmarkt omvang van Amsterdam in 2012 is als volgt:

TABEL 1

Hotelmarkt Amsterdam (NHC, 2012)

Segment	Hotels	Hotelkamers	Percentage
★	47	729	4%
★★	68	1.768	8%
★★★	95	6.453	31%
★★★★	57	8.755	42%
★★★★★	13	3.156	15%
Totaal	280	20.861	

## Bezetting en kameropbrengst

Onderstaande tabellen geven het verloop van het presteren van de hotelmarkt van Amsterdam vanaf 2006 weer. Met de afkortingen ARR en RevPAR wordt respectievelijk de gemiddelde kamerprijs en de omzet per beschikbare kamer aangeduid.

TABEL 2

Overzicht bezetting, ARR en RevPAR van de hotelmarkt Amsterdam

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Bezetting (%)	81.2	81.4	76.0	70.0	76.0	77.8
ARR (€)	134	140	131	118	116	118
RevPAR (€)	109	114	100	83	88	92

Bron: HOSTA 2011-2007 (3, 4 en 5 sterren hotels)

TABEL 3

Overzicht bezetting, ARR en RevPAR van de hotelmarkt Amsterdam

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Bezetting (%)	82.3	82.6	77.6	69.5	76.0	78.6
ARR (€)	111	116	117	97	100	111
RevPAR (€)	91	96	90	67	76	87

Bron: STR 2011-2007

De daling van de bezettingsgraad, de gemiddelde kamerprijs en omzet per beschikbare kamer in 2008 en 2009 is een gevolg van de economische crisis. Ondanks de stijgende bezettingsgraad blijven de resultaten onder het niveau van voor de crisis. Hierbij speelt de toename van het aantal hotelkamers een aanzienlijke rol.

De benchmark per sterrensegment van de Amsterdamse hotelmarkt in de afgelopen jaren is als volgt:

TABEL 4

Overzicht bezetting, ARR en RevPAR van de hotelmarkt Amsterdam per sterrensegment

Segment	Bezetting (%)			
	2008	2009	2010	2011
★★★	79.0	73.2	79.4	82.5
★★★★	76.4	69.1	75.5	79.2
★★★★★	69.0	66.1	71.6	72.6

Segment	ARR (€)			
	2008	2009	2010	2011
★★★	93	83	84	91
★★★★	134	108	109	114
★★★★★	191	162	187	196

Segment	RevPAR (€)			
	2008	2009	2010	2011
★★★	73	61	67	75
★★★★	98	74	82	90
★★★★★	132	107	134	143

Bron: HOSTA 2011-2007

Voor hotels binnen de grachtengordel geldt dat zowel de bezetting als de kamerprijs circa 10 procent hoger liggen dan vergelijkbare objecten buiten de grachtengordel. Ten aanzien van hotels binnen de grachtengordel mag er dan ook aangenomen worden dat deze beter presteren en een hogere waarde vertegenwoordigen dan hotels hier buiten.

In het stadscentrum van Amsterdam gelden de volgende gemiddelde kamerprijzen en bezettingsgraden voor hotels, gebaseerd op exploitatiecijfers van verschillende hotels waarvoor onder meer taxaties, aankoop- of verkoopopdrachten en huurwaardebepalingen voor zijn uitgevoerd.

TABEL 5

Overzicht bezetting, ARR en RevPAR van de hotelmarkt in het centrum van Amsterdam

	2007	2008	2009	2010	2011
Bezetting (%)	88	81	79	80	84
ARR (€)	118	124	110	109	120
RevPAR (€)	104	100	87	87	89

Bron: Invast Hotels (3 en 4 sterren hotels)

**TABEL 6**

Overzicht bezetting, ARR en RevPAR van de hotelmarkt in het centrum van Amsterdam per sterrensegment.

Segment	Bezetting (%)				
	2007	2008	2009	2010	2011
★★★★	88	81	79	80	84
★★★★★	87	81	78	81	83

Segment	ARR (€)				
	2007	2008	2009	2010	2011
★★★★	102	101	88	89	105
★★★★★	134	145	133	129	135

Segment	RevPAR (€)				
	2007	2008	2009	2010	2011
★★★★	90	82	70	72	89
★★★★★	117	119	105	107	114

Bron: Invast Hotels

### Gemiddelde omzet per kamer

De gemiddelde omzet per kamer per sterrensegment inclusief de zogenaamde 'food and beverages' is in onderstaande tabel weergegeven.

**TABEL 7**

Gemiddelde omzet per kamer 2010/2011

Segment	Gemiddelde omzet per kamer 2010/2011
★★★	€ 36.000,-
★★★★	€ 50.714,-
★★★★★	€ 76.667,-

Bron: Invast Hotels

Het gaat hierbij om gemiddelden en er wordt geen rekening gehouden met de locatie en de faciliteiten die het hotel aanbiedt, waardoor de omzet per kamer hoger kan zijn. De gemiddelde omzet per kamer is echter gedaald sinds 2007. Dit door de economische crisis en de toevoeging van hotelkamers die de prijzen onder druk hebben gezet.

### Hotelvastgoedtransacties

In 2011 wisselde in Amsterdam in vergelijking met andere Nederlandse steden het meeste hotelvastgoed van eigenaar, met een totale transactie volume van € 158.652.500. In totaal werden er 785 hotelkamers verkocht met een gemiddelde kamerprijs van € 202.000,- per kamer. De Amsterdamse markt was verantwoordelijk voor 80 procent van de totale transactieomvang van de hotelvastgoedmarkt in Nederland.

De verschillende transacties per sterrensegment zijn als volgt:

**TABEL 8**

Prijs per kamer per sterrensegment 2010/2011 in Amsterdam

Segment	Gemiddelde omzet per kamer 2010/2011
Totaal	€202.105,-
★★	€ 104.346,-
★★★	€ 116.000,-
★★★★	€ 240.518,-

Bron: Invast Hotels 2011

Ook in 2012 hebben er weer grote hotelvastgoed transacties plaatsgevonden, hierbij bleken Duitse fondsen actieve kopers van grotere hoteltransacties in Amsterdam. In het eerste kwartaal nam Deka Immobilien via zusterbedrijf WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds voor € 58,5 miljoen euro het American Hotel over via een sale-and-lease-back constructie. Het MGallery Convent Hotel is voor € 23,5 miljoen verkocht in augustus 2012. Het 148 kamers tellende hotel werd tevens via een sale-and-lease-back constructie verkocht. Koper is de pan-Europese vastgoedinvesteerder Internos Real Investors. De sale-and-lease-back constructie wordt steeds vaker als financieringsvorm gebruikt om financiële ruimte te creëren, zodat hotels zich meer kunnen richten op hun core business. Door de vele leegstaande kantoren zijn er tevens een aantal hotels geopend in getransformeerde kantoorpanden.

### Conclusie

De hotelvastgoedmarkt is ondanks de economische crisis een interessante markt om in te investeren. Ondanks dat de gemiddelde bezettingsgraad van hotels nog niet op het niveau van voor de crisis is, is er sprake van een groeiend aantal bezoekers en hotelkamers. Het is belangrijk om de kantoren-crisis niet te verplaatsen naar de hotelmarkt, maar om te kijken naar bijvoorbeeld sale-and-lease-back constructies voor de aankoop van hotelvastgoed.

Gezien de nog steeds roerige markt worden in 2013 de nodige transacties en wisselingen in de (Amsterdamse) hotellerie in diverse hotelcategorieën verwacht. Het zal wederom een spannend jaar worden.



## **INVEST HOTELS**

Invest Hotels is de professionele adviseur die kennis van vastgoed en hotels combineert.

Uniek zijn onze onderzoeken naar Hotels & Vastgoed in Nederland en ook onze database met de (eigendoms)-gegevens van 1.300 hotels.

Activiteiten Invest Hotels:

- portefeuille uitbreiding
- ontwikkelings advies
- aan- en verkoop bemiddeling
- contractvorming
- financiering
- taxaties – member of RICS, RICS registered valuator

Doelgroepen

- hotelexploitant
- belegger
- projectontwikkelaar
- gemeenten / overheden
- banken

**[www.investhotels.com](http://www.investhotels.com)**

**Bezoek onze website voor meer informatie.**



Statenlaan 59  
P.O. Box 17179  
2502 CD DEN HAAG  
Netherlands

☎: +31.70.3385833

info@investhotels.com

---