

## HOTELVASTGOED TRENDUPDATE 08

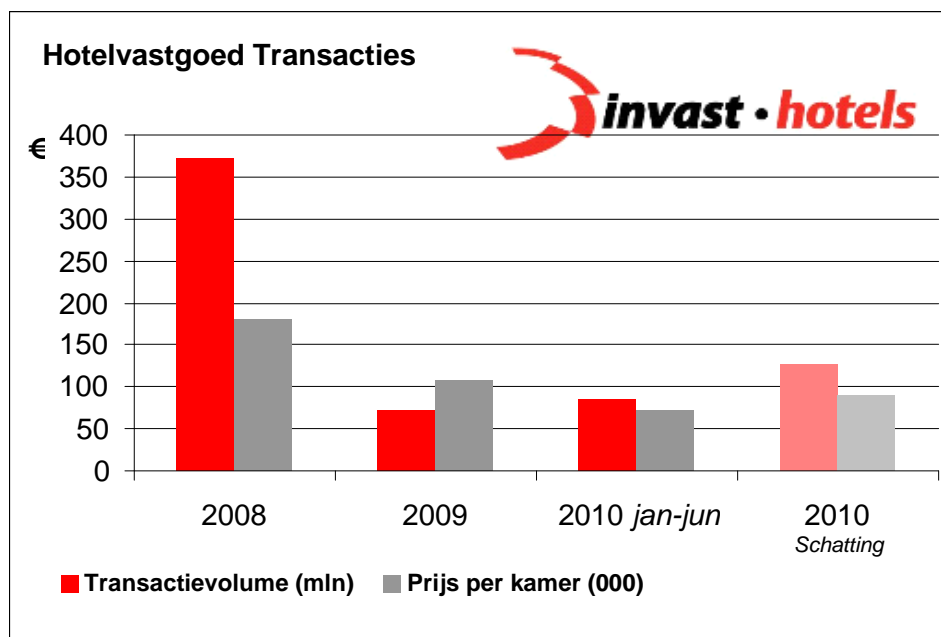
28-09-2010

**Hotelvastgoed transacties Nederland stijgen** - In de eerste 6 maanden van 2010 blijkt er na kadastraal onderzoek door Invast Hotels voor iets meer dan 86 miljoen aan hoteltransacties te hebben plaats gevonden. Hiermee lijkt ook de hotelvastgoedmarkt weer op de weg terug na een tegenvallend jaar in 2009.

### Vergelijking 2009

In vergelijking met 2009 is er in de eerste helft van 2010 nagenoeg hetzelfde transactievolume behaald dan over geheel 2009, 86 miljoen tegenover 85 miljoen. Het aantal kamers dat hierbij van eigenaar wisselde betrof bijna 1200. Ter vergelijking: in 2009 waren dit over hele jaar iets meer dan 800 kamers. Wel is het zo dat de gemiddelde prijs die per kamer betaald werd in de eerste zes maanden van 2010 beduidend lager lag dan in 2009. Deze bedroeg € 73.000 in 2010 tegenover €105.000 in 2009.

Hoewel het transactievolume van hotelvastgoed in 2010 steeg, heeft dit zeker nog niet het niveau behaald van 2008, waar over het gehele jaar dit bijna 400 miljoen euro betrof. De verwachting is dat in de tweede helft van 2010 het transactievolume licht zal stijgen, maar er mag aangenomen worden dat de meeste transacties hebben plaatsgevonden in de eerste helft van dit jaar.



### Spreiding

In voorgaande jaren was een groot deel van het totale transactievolume toe te schrijven aan de regio Amsterdam. Echter maken de transacties in Amsterdam in 2010 slechts 11% uit van het totale volume.

In 2010 hebben de meeste transacties plaatsgevonden buiten de vier grote steden. Dit geldt niet alleen voor het aantal transacties maar ook voor de totale omvang. Één van de redenen hiervoor is de verkoop van 6 Mercure hotels door Accor aan de nieuwe keten Postillion Hotels.

### **Omvang**

De transactie met de grootste omvang in 2010 was het Holiday Inn te Lijnden. Dit hotel, met 342 kamers, werd door de Duitse Aareal bank verkocht aan de hotelgroep Park Plaza voor een kadastrale transactieprijs van € 28.000.000.

### **Exploitatie overnames**

Hoewel er in 2009 minder vastgoedtransacties hebben plaatsgevonden dan in 2010 zijn er in 2009 wel een groot aantal overnames gedaan van hotel exploitaties. De voornaamste oorzaak hiervan was het faillissement van de Golden Tulip keten. Dit heeft geleid tot overname van 14 relatief grote hotels.



*Één van de overgenomen Golden Tulip hotels: Landgoed Avegoor. Overgenomen door Hoscom in 2009. Invast Hotels initieerde de transactie en begeleidde Hoscom bij de overname van de exploitatie.*

### **2010-2011?**

Het lijkt er op dat hotel transacties langzamerhand weer toenemen. Echter blijkt er nog een groot verschil te zitten in transactieomvang en gemiddelde prijs per kamer in vergelijking met 2007 en 2008.

Daarnaast is de omvang van de Nederlandse hotel vastgoedmarkt dusdanig dat één transactie of gebeurtenis, zoals een faillissement, een enorme invloed kan hebben op het totale transactievolume. Dit is in de afgelopen jaren steeds weer gebleken. Het is dan ook de vraag welke transacties in de komende maanden nog schommelingen te weeg gaan brengen in de in dit artikel gesignaleerde trends.

Auteur: Niels Wubs