

HOTEL VASTGOED TRANSACTIES 2007

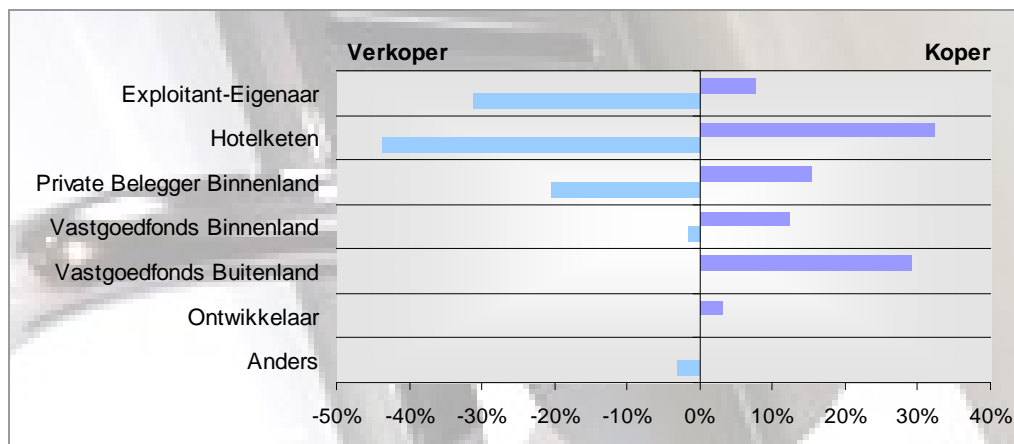
04-09-2008

De hotel vastgoedmarkt in Nederland is in beweging, maar wie waren nu eigenlijk de belangrijkste spelers op deze markt in 2007? En hoeveel transacties vonden er daadwerkelijk plaats? Zoals in eerdere publicaties van *Invast Hotels* eveneens naar voren kwam, bleek de interesse van beleggers in dit specifieke vastgoed in 2007 groot. Daarnaast vertoonden ook de hotelketens veel activiteit op deze markt.

Kopers en verkopers

In 2007 is het vastgoed van 65 hotels veranderd van eigenaar. Bij 40 van deze hotels betrof het een enkelvoudige transactie. 25 hotels maakten onderdeel uit van een portefeuille transactie. Hierbij zijn de 19 Nederlandse hotels van Accor, die deel uitmaakten van de internationale portefeuille welke verkocht werd aan Moor Park Capital Partners, de meest opvallende.

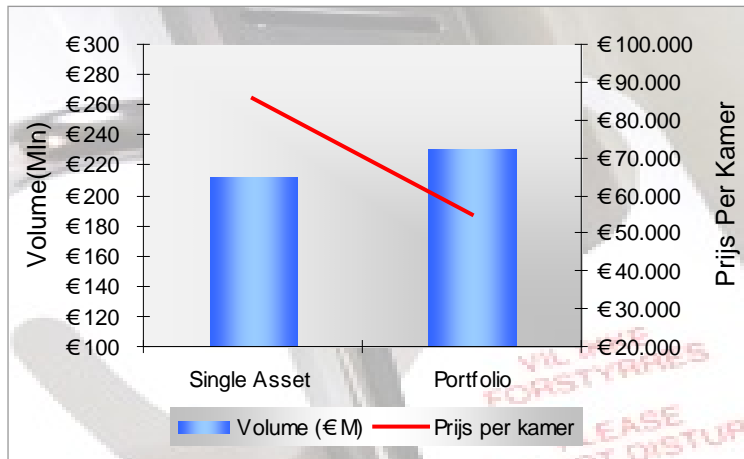
De belangrijkste kopers van hotelvastgoed waren, naast Moor Park, de hotelketens en de binnenlandse private beleggers met respectievelijk 21 en 10 hoteltransacties. In het onderstaande overzicht is eveneens de Accor-portefeuille opgenomen. Opvallend is dat de groep binnenlandse beleggers gemiddeld een hogere prijs betaalt voor het vastgoed dan hotelketens; € 91.000,- per kamer tegenover € 77.000,- per kamer.



De opvallendste verkopers in 2007 waren de hotelexploitanten. Het betreft hier veelal de eigenaren van familie hotels. Veel van deze exploitant-eigenaren verkopen hun hotel aan een hotelketen. De reden hiervoor lijkt, naast de gunstige marktomstandigheden, vaak te maken te hebben met het gebrek aan opvolging binnen het bedrijf.

Single-asset en portefeuille deals

De totale transactiewaarde in 2007 bedroeg 440 miljoen Euro. Single-asset transacties leverden samen ongeveer 210 miljoen Euro op. De portefeuille transacties ongeveer 230 miljoen Euro. Hierbij is het aandeel van de Accor-portefeuille, op basis van de totale prijs en het aantal kamers, geschat op 180 miljoen Euro. Bij de single-assets was het Holiday Inn



Eindhoven, welke verkocht is aan de Eden Hotel Group voor 18,5 miljoen Euro, de grootste transactie in 2007.

De gemiddelde prijs die werd betaald per kamer voor single-assets bedroeg € 86.000,-. Dit bedrag lag bij de overname van hotel portefeuilles aanzienlijk lager op € 55.000,-.

Spreiding

Opvallend bij de hotel vastgoedtransacties in 2007 is de spreiding van de transacties. Hoewel Amsterdam veelal gezien wordt als de belangrijkste markt, is dit in 2007, de Accor-portefeuille buiten beschouwing latende, niet terug te zien in de transacties. Veruit de meeste transacties vonden plaats in de regio. De totale transactie waarde in de regio bedroeg maar liefst 230 miljoen Euro. Dit tegenover slechts 32 miljoen Euro in de vier grote steden, waarvan 10 miljoen Euro in Amsterdam.

Wanneer de Accor-portefeuille eveneens meegenomen wordt in de spreiding dan betekent dit een totale transactiewaarde van 257 miljoen Euro in de regio, 183 miljoen Euro in de G4 en 82 miljoen Euro in Amsterdam. Dan blijkt ook de sterke positie van Amsterdam met ruim 18% van de totale transactiewaarde in 2007 binnen de hotel vastgoedmarkt.



Mercure Amsterdam a/d Amstel, 368 kamers, onderdeel van de aan Moor Park verkochte Accor-portefeuille