

HOTEL VASTGOED TRANSACTIES 2008 (1)

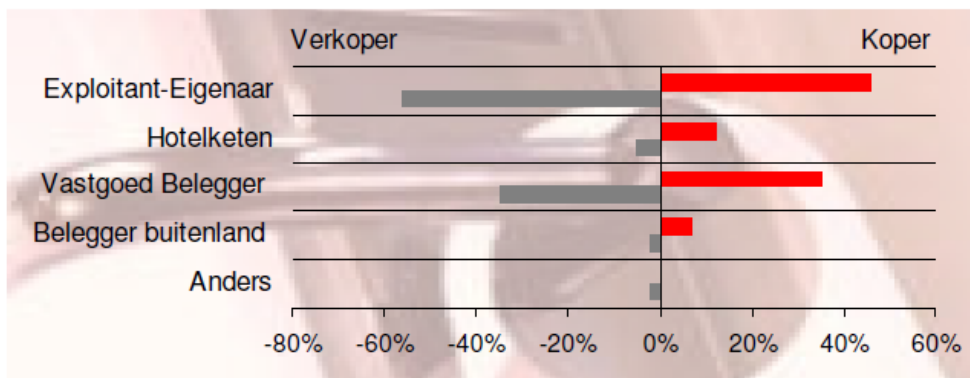
01-10-2008

Hotelvastgoed trendupdate 04 – Na 2007, waarin er een substantieel deel van het Nederlandse hotelvastgoed overging in andere handen, werd ook in de eerste 6 maanden van 2008 deze trend doorgezet. Hoewel het aantal transacties tot nu toe qua aantal duidelijk minder was, is het transactievolume relatief hoger dan in 2007. In 2008 ligt dit tot nu toe op 275 miljoen euro, ten opzichte van 440 miljoen euro over geheel 2007. Dit blijkt uit onderzoek van Invast Hotels.

Kopers en verkopers

Halverwege 2008 zijn 17 hotelobjecten van eigenaar gewisseld. Dit is ruim twee derde minder dan vorig jaar. Deze 17 hotels waren allen single-asset transacties. Wanneer deze afgezet worden tegen de omvang van single-asset transacties in 2007 dan blijkt dat in de eerste helft van 2008 een groter transactievolume is behaald dan over geheel 2007. 275 miljoen euro tegenover 210 miljoen euro in 2007. Toch weer een stijging van ruim 30 procent.

De transactie van de grootste omvang in de eerste helft van 2008 is het Crown Plaza Amsterdam City Centre, een investering van circa 72 miljoen euro.



Bij zowel het aantrekken als afstoten van hotelvastgoed blijken de beleggers het meest actief op de markt. Deze trend, die ook in 2007 zichtbaar was, lijkt dan ook door te zetten. De verwachting is wel dat de kredietcrisis voor de rest van 2008 en ook in 2009 zal zorgen voor een verandering in dit beeld.

Gemiddelde kamerprijzen

De prijs per kamer die werd betaald voor de in 2008 verhandelde hotels is beduidend hoger dan in 2007. De prijs per kamer ligt in 2008 op 223.000 euro tegenover 86.000 euro in 2007. Dit is een opvallend groot verschil. De oorzaak hiervan kan gezocht worden in de regio's waarin transacties plaatsgevonden hebben en in het segment van de verkochte hotels.

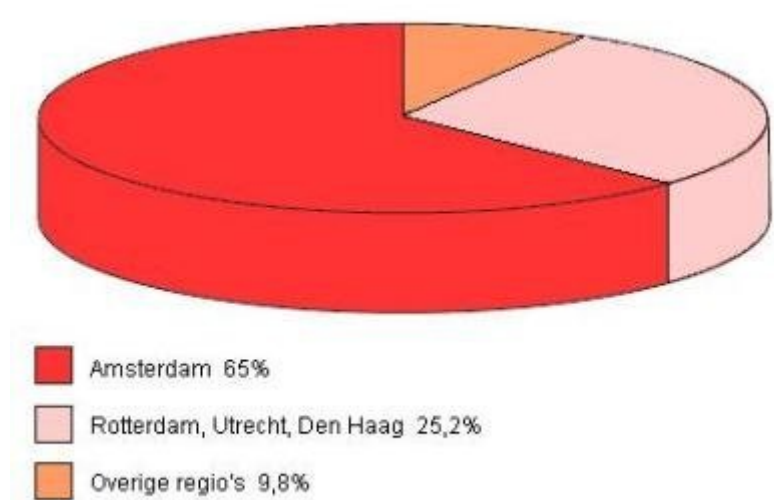
De prijs die door beleggers per kamer wordt betaald is net als in 2007 hoger dan de prijs die door exploitanten en ketens wordt betaald. Beleggers betaalden 260.000 euro per kamer, exploitanten 'slechts' 112.000 euro. Dit verschil is eveneens te herleiden op regio en segment. De focus van beleggers lag hierbij in 2008 duidelijk op de regio Amsterdam.

Spreiding transacties

In 2008 is de regio Amsterdam duidelijk favoriet binnen Nederland. In Amsterdam werd met afstand het grootste transactievolume gehaald. Dit lag op 179 miljoen euro, wat staat voor 65 procent van het totale transactievolume.

De overige drie grote steden zorgen gezamenlijk voor een transactievolume van 69 miljoen euro. (resp. 25,2 procent)

Transactievolume naar regio



De totale waarde van hotels buiten de G4 bedraagt over de eerste helft van 2008 27 miljoen euro (resp. 9,8 procent). Dit is aanzienlijk minder dan in 2007, toen in de overige regio's nog veruit de meeste transacties plaats vonden.

Opvallend is ook het verschil in de prijs per kamer die werd betaald in Amsterdam en de regio's buiten de G4. In Amsterdam werd een gemiddelde prijs per kamer betaald van 336.000 euro, tegenover 66.000 euro per kamer in het 'buitengebied'.

Kleinschalige markt

Uit de bovenstaande cijfers blijkt eens te meer dat de hotelvastgoedmarkt in Nederland een dusdanig kleine omvang heeft dat een enkele transactie bepalend kan zijn voor:

- de uiteindelijke transactieomvang in een heel jaar,
- de regio die in dat jaar het belangrijkste is,
- de prijs die gemiddeld per kamer wordt betaald.

Door de kleinschaligheid van de markt kan het zo zijn dat een aantal transacties zorg draagt dat er wederom een hoger volume van verkopen plaatsvindt. Maar het zou dan ook te voorbarig zijn om uit de cijfers te concluderen dat de kredietcrisis geen invloed zou hebben op de hoteltransacties in Nederland.