

HOTEL VASTGOED TRANSACTIES 2008 (2)

14-07-2009

Hotelvastgoed Trendupdate 07- Vorig jaar was het jaar waarin de financiële crisis een duidelijk effect had op de hotelmarkt. Welk effect had dit op de hotel vastgoed transacties? Waren er daadwerkelijk minder transacties? En wie waren dit jaar de belangrijkste spelers op deze markt. Invast Hotels geeft een overzicht.

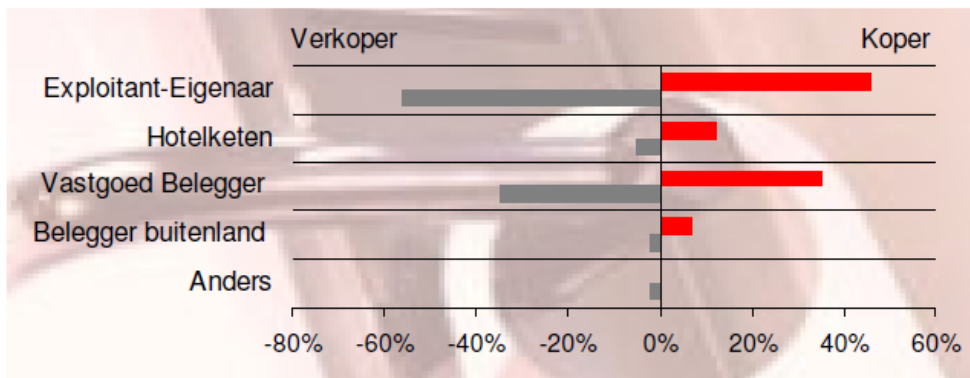
Volume

In 2008 waren er 41 hotels waarvan het vastgoed overgedragen werd. Het totale transactievolume in 2008 bedroeg circa 375.000.000 euro. In vergelijking met 2007 betekent dit een daling van 15 procent.

Opvallend is dat er in 2008 geen enkele portefeuilletransactie heeft plaatsgevonden. Dit in tegenstelling tot 2007 waarin circa de helft van het transactievolume bestond uit portefeuilleoverdrachten. Op basis hiervan kan er dus wel gesproken worden van een duidelijke toename van het aantal enkelvoudige transacties.

Kopers & verkopers

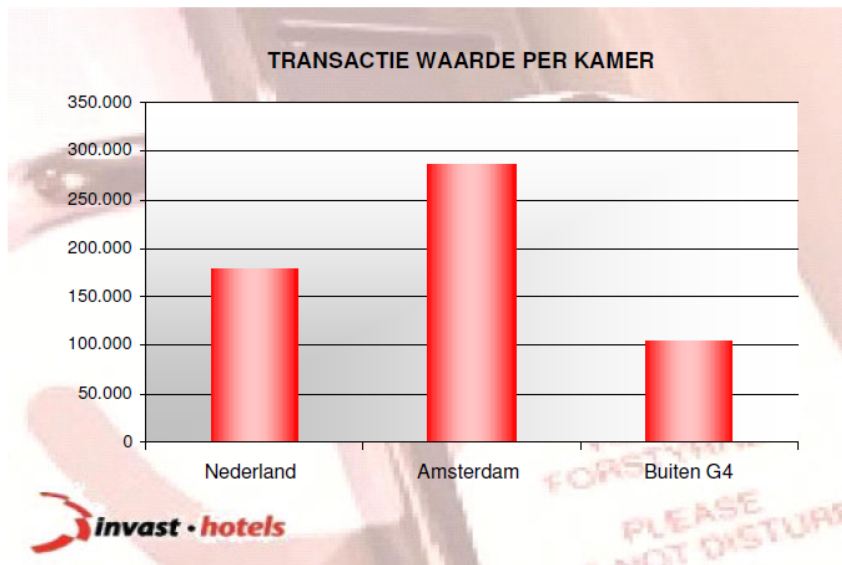
In 2007 bleken beleggers erg actief op de hotel vastgoed markt. In 2008 blijkt de activiteit van hotelexploitanten en beleggers meer in evenwicht. Dit is ondermeer gevolg van een relatief groot aantal transacties van 'kleine' hotels.



Spreiding

Amsterdam is net als in voorgaande jaren de plaats waar de meeste transacties plaatsvinden. Met een transactievolume van 210.000.000 euro beslaat Amsterdam zelfs 56 procent van het totale aantal transacties. Dit betrof circa 740 kamers. Ook ligt in Amsterdam de gemiddelde prijs die wordt betaald per kamer aanzienlijk hoger dan in de rest van Nederland. In Amsterdam bedroeg dit gemiddeld 286.000 euro per kamer. In heel Nederland kwam dit uit op een bedrag van 180.000 euro per kamer. De prijs per kamer buiten de vier grote steden bedroeg zelfs 104.000 euro.

Buiten de 4 grote steden werd een transactievolume behaald van 93.000.000 euro. Dit komt neer op 25 procent. Buiten de vier grote steden werden echter wel bijna de helft van alle hotelkamers verkocht.



In Amsterdam worden tot op heden nog steeds de hoogste bedragen per kamer betaald. Dit gemiddelde is echter beïnvloed door de verkoop van een aantal grote hotels in het luxe segment. Essentieel voor Amsterdam is de vraag hoe hoog deze waarde zal zijn in 2009 en 2010, gelet op het grote aantal hotelkamers wat op dit moment bijgebouwd wordt naast de impact van de economische crisis.

Opvallende transacties?

De meest opvallende transacties dit jaar vonden plaats in Amsterdam. Hier werden het Sofitel The Grand, waarbij verkoper nog een belang gehouden heeft, en het Crown Plaza verkocht voor respectievelijk 60 en 72 miljoen. De laatst genoemde verkoop betrof bovendien de inbreng in een Europees hotelfonds. Eveneens opvallend was de vermeende transactie van het Marriott Renaissance hotel als onderdeel van een internationale portefeuille. Deze transactie vond uiteindelijk, evenals een relatief groot aantal andere internationale transacties, geen doorgang.

Auteur: Niels Wubs