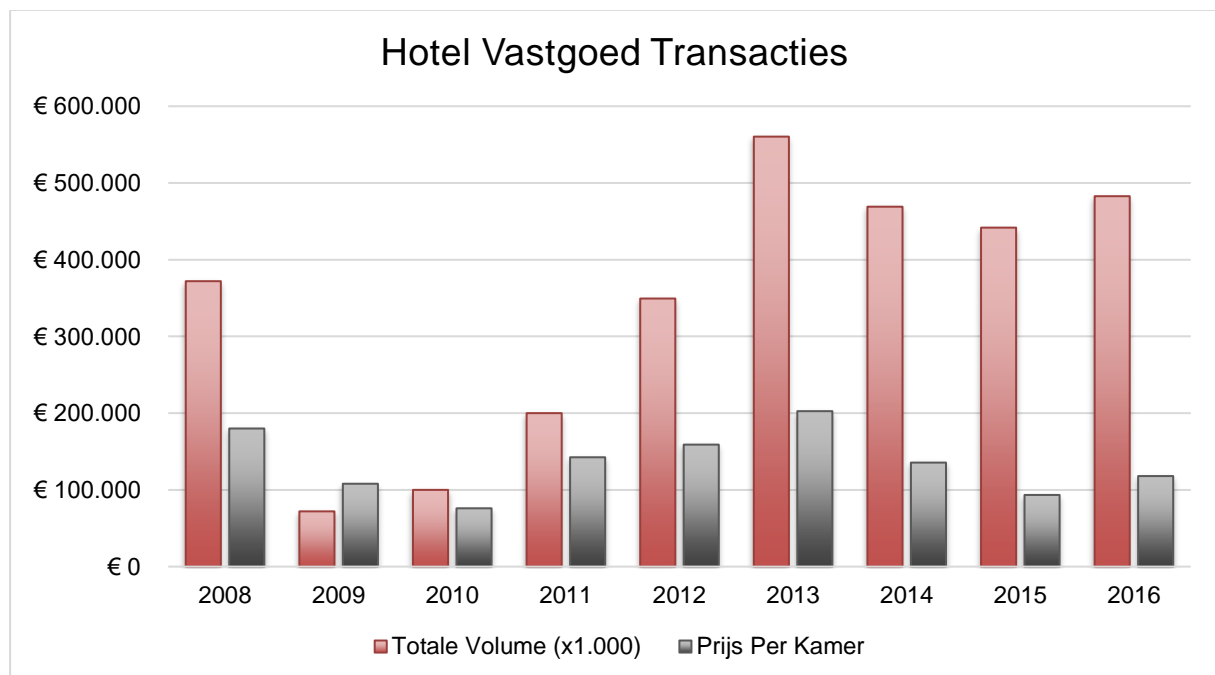


## Hotelvastgoed transacties 2016: stijgende transactieomvang

In 2016 werd voor meer dan € 482 miljoen aan hotelvastgoed verkocht in Nederland. Dit is een stijging van 9% ten opzichte van 2015. Dit blijkt uit de jaarlijkse update van de unieke hotel-database van **Invast Hotels**, waarin inmiddels ruim 1.500 hotels in Nederland zijn opgenomen. Naast de kadastrale verkooptransacties van het vastgoed is de lijst tevens aangevuld met vennootschappelijke transacties die niet geregistreerd zijn bij het Kadaster. Bij deze laatste transacties worden de aandelen in een vennootschap overgedragen, welke informatie niet publiekelijk beschikbaar is.

De gemiddelde transactieprijs per kamer kwam uit op € 118.006,-, een stijging van 26% ten opzichte van 2015. Dit komt vooral doordat er in 2015 relatief veel faillissementen en sluitingen van hotels plaatsvonden, wat resulteerde in een lagere prijs per kamer. Onderstaande grafiek geeft het verloop van het totale volume en de prijs per kamer van hotelvastgoed transacties in Nederland tussen 2008-2016 weer.



Bron: Invast Hotels

### Amsterdam

De Amsterdamse hotelvastgoedmarkt is net zoals voorgaande jaren erg in trek bij beleggers en exploitanten. Het transactievolume in Amsterdam in 2016 was in totaal circa € 257,9 miljoen, 53% van het totale transactievolume in Nederland. Het aantal overnachtingen, de gemiddelde kamerprijs, het bezettingspercentage en de RevPAR zijn allen gestegen de afgelopen jaren, waardoor de vastgoedprijzen in Amsterdam blijven groeien.

De gemiddelde prijs per kamer in Amsterdam in 2016 was € 176.266,-. Dit is een kleine daling van circa 3% ten opzichte van 2015. Onderstaande tabel geeft de verschillen in prijs per kamer in 2016 tussen Amsterdam en de rest van Nederland weer.

Sterren	Prijs per Kamer Amsterdam	Prijs per Kamer Nederland zonder Amsterdam	Prijs per Kamer Totaal Nederland
Geen	-	€ 48.372,-	€ 48.372,-
1*	-	€ 17.144,-	€ 17.144,-
2**	€ 121.795,-	€ 51.865,-	€ 101.452,-
3***	€ 130.387,-	€ 72.146,-	€ 106.914,-
4****	€ 285.596,-	€ 87.236,-	€ 121.098,-
5*****	-	-	-
<b>Totaal</b>	<b>€ 175.266,-</b>	<b>€ 85.573,-</b>	<b>€ 118.006,-</b>

Bron: *Invast Hotels*

De grotere en opvallende transacties in 2016 in Amsterdam waren als volgt:

Hotel	# kamers	Koopsom Vastgoed	Prijs/kamer	Type Transactie
▪ Ibis Amsterdam Centre	363 kamers	€ 67.000.000,-	€ 184.573,-	Operator
▪ Park Hotel	187 kamers	€ 50.000.000,-	€ 267.379,-	Investment
▪ Hotel Roemer en Hotel Vondel	124 kamers	€ 40.837.734,-	€ 329.336,-	Investment
▪ The Toren	38 kamers	€ 8.000.000,-	€ 210.526,-	Operator
▪ Lloyd Hotel	117 kamers	€ 18.150.000,-	€ 155.128,-	Investment

Bron: *hotel database Invast Hotels*

## Nederland

Het transactievolume buiten Amsterdam in 2016 was in totaal circa € 224,9 miljoen. Dit transactievolume is verdeeld over een groter aantal hotels en kamers, wat resulteert in een lagere prijs per kamer dan in Amsterdam. Buiten Amsterdam werd er in 2016 gemiddeld € 85.573,- voor een kamer betaald, minder dan de helft van de Amsterdamse prijs. Toch is dit een stijging van circa 39% ten opzicht van 2015.

De bijgevoegde kaart geeft weer waar de transacties hebben plaatsgevonden. Hier is duidelijk te zien dat de omgeving van Amsterdam gewild is, maar ook in Utrecht, Eindhoven en het zuiden van Limburg zijn meerdere hotels verkocht.



Bron: *Invast Hotels*

## Verwachtingen 2017: nóg meer !

De verwachtingen voor 2017 zijn positief, zowel voor Amsterdam als voor de rest van Nederland. Het aantal overnachtingen, de gemiddelde kamerprijs, het bezettingspercentage en de RevPAR zijn allen gestegen de afgelopen jaren en ook de eerste cijfers van 2017 laten deze trend zien.

De veelbesproken hotelstop in Amsterdam is vanaf 1 januari 2017 officieel van kracht. Projecten die voor deze datum werden goedgekeurd (circa 106) zullen wel doorgang vinden, waardoor de komende jaren nog veel nieuwe hotels worden geopend. Toch geeft de hotelstop een duidelijk signaal, waardoor het reeds bestaande hotelvastgoed in Amsterdam in de huidige krappe investeringsmarkt alleen maar gewilder zal worden. Zeker gecombineerd met het vele kapitaal dat op zoek is naar investeringsmogelijkheden in de hoofdstad.

Er zijn ook onzekerheden. Het is bijvoorbeeld nog onduidelijk wat de invloed van het alsmaar groeiende Airbnb zal zijn op de hotelmarkt. En ook de Brexit en terreurdreigingen kunnen de groei doen afzwakken. Toch is de verwachting van **Invast Hotels** dat de groei zal doorzetten de komende jaren. Het aantal buitenlandse gasten blijft toenemen en door de verbeterde economische situatie boeken ook Nederlanders weer meer hotelkamers. Hotels die blijven investeren en vernieuwen zullen hier uiteindelijk de meeste vruchten van plukken.

**INVEST HOTELS** • *Holland hotel research*

[www.invasthotels.com](http://www.invasthotels.com)

Auteurs: Bastiaan Driessen, Jelle Straatsma

Op zowel dit artikel als de databronnen rust een copyright van Invast B.V. Niets uit deze publicatie mag zonder schriftelijke toestemming van Invast B.V. worden gekopieerd dan wel gebruikt in andere publicaties.