

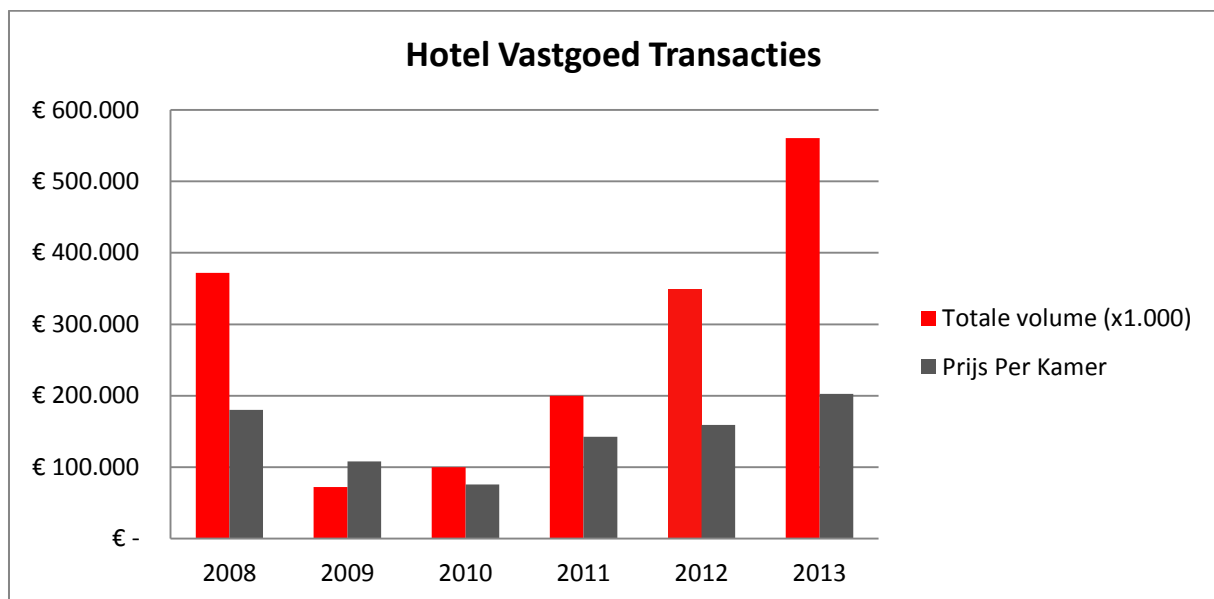
Crisis voorbij ?

Stijging aantal hotelvastgoed transacties voor 4^e jaar op rij.

Hotelvastgoed transacties 2013

Uit de jaarlijkse update van de database van **Invast Hotels**, met ruim 1.300 hotels in Nederland, zijn weer de hotel vastgoed transacties naar voren gekomen van het afgelopen jaar. In 2013 werd voor ruim € 560 miljoen aan hotelvastgoed verkocht in Nederland. Het aantal hotelvastgoed transactie is weer gestegen in vergelijking met de jaren ervoor en heeft nu voor een hoger transactievolume gezorgd dan in 2008. De gemiddelde prijs per kamer kwam uit op circa € 202.596,-.

Onderstaande afbeelding geeft het verloop van het aantal hotelvastgoedtransacties aan in Nederland van 2008-2013.



Bron: Invast Hotels 2014

De meeste grotere hoteltransacties hebben plaatsgevonden in Amsterdam. Het transactievolume buiten Amsterdam was in totaal circa € 137,7 miljoen. De gemiddelde transactieprijs per kamer in de rest van Nederland, kwam in 2013 uit op € 105.575,- per kamer. Ten opzichte van 2012 is dit een stijging van circa 16% !

Er is 1 grote transacties geweest die een stempel heeft gedrukt op de kamerprijs voor overig Nederland, namelijk Crowne Plaza Maastricht met een prijs per kamer van circa € 208.000,-. Zonder deze transactie zou het gemiddelde van overig Nederland een prijs per kamer hebben van circa € 92.830,-.

In onderstaande tabel is ook nog een onderscheid gemaakt naar de kamerprijs per sterrensegment. Zowel in de rest van Nederland als in Amsterdam valt het op dat voor 1* hotels meer is betaald in 2013 dan voor 2** hotels.

Nederland excl AMS	Prijs per kamer	
NL gemiddeld	€	105.575
1 ster	€	43.111
2 sterren	€	32.615
3 sterren	€	93.136
4 sterren	€	108.132
5 sterren	€	-

Bron: Invast Hotels

Amsterdam: een markt apart

Elk jaar vinden er in Amsterdam wel een of meerdere bijzondere transacties plaats die voor heel Amsterdam én heel Nederland de gemiddelde waarde beïnvloeden. Was het eerder het Amstel Hotel dat verkocht was, waren vorig jaar een aantal bijzondere hotels verkocht met even bijzondere prijsniveaus.

Het totale transactievolume in Amsterdam is in 2013 uitgekomen op circa € 422,6 miljoen met een gemiddelde prijs per kamer van circa € 289.250,-. Dit gemiddelde is hoog vanwege de transacties van onder meer de volgende bijzondere hotels:

- NH Krasnapolsky Hotel*****, 468 kamers / € 157 miljoen / € 335.470,- per kamer
- Pulitzer Hotel*****, 230 kamers / circa € 58 miljoen / € 252.173 per kamer
- Parkhotel Amsterdam****, 189 kamers / € 75 miljoen *Koopsom niet officieel en niet afkomstig van Invast*
- Rembrandt Classic***, 111 kamers / € 25 miljoen / *aandelen transactie*

Zonder Krasnapolsky, het Park Hotel en Roommate Hotel, zou de gemiddelde prijs per kamer in Amsterdam uitkomen op circa € 198.500,-.

Indien er een splitsing wordt gemaakt in sterrensegment, geeft dit het volgende beeld voor Amsterdam. Voor zowel het 2 sterren segment als het 4 sterren segment heeft slechts 1 transactie plaatsgevonden, vandaar de grote verschillen.

Amsterdam	Gemiddelde prijs per kamer 2013		Gemiddelde prijs per kamer 2012		Gemiddelde prijs per kamer 2011	
Amsterdam 1 ster	€	124.531	-	-	-	-
Amsterdam 2 sterren	€	100.000	-	-	€	104.346
Amsterdam 3 sterren	€	186.289	€	147.591	€	116.000
Amsterdam 4 sterren	€	343.474	€	253.869	€	240.518
Amsterdam 5 sterren	€	307.908	€	261.869	-	-
Amsterdam gemiddeld	€	289.295	€	230.967	€	202.105

Bron: Invast Hotels

Vooruitblik hotelvastgoed transacties 2014

Ook in 2014 zijn de nodige transacties te verwachten, zowel in Amsterdam als in de rest van Nederland. Enerzijds zijn deze transacties gedreven door de huidige economische situatie of de noodzaak voor herfinancieringen, maar ook door een natuurlijk proces van opvolging en gezien de huidige hotels die in de verkoop staan. De verwachting is dat het transactieniveau van 2013 geëvenaard zal worden. Mocht een van deze hotels verkocht worden zal dit weer een impact hebben op de totale omvang van hotelvastgoed transacties in Nederland.

INVEST HOTELS • *Holland hotel research*

www.invasthotels.com

Maart 2014

Auteurs:

Bastiaan Driessen, Carla Kempen.

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.