

## 2015: Groter verschil in transacties tussen Amsterdam en overig Nederland.

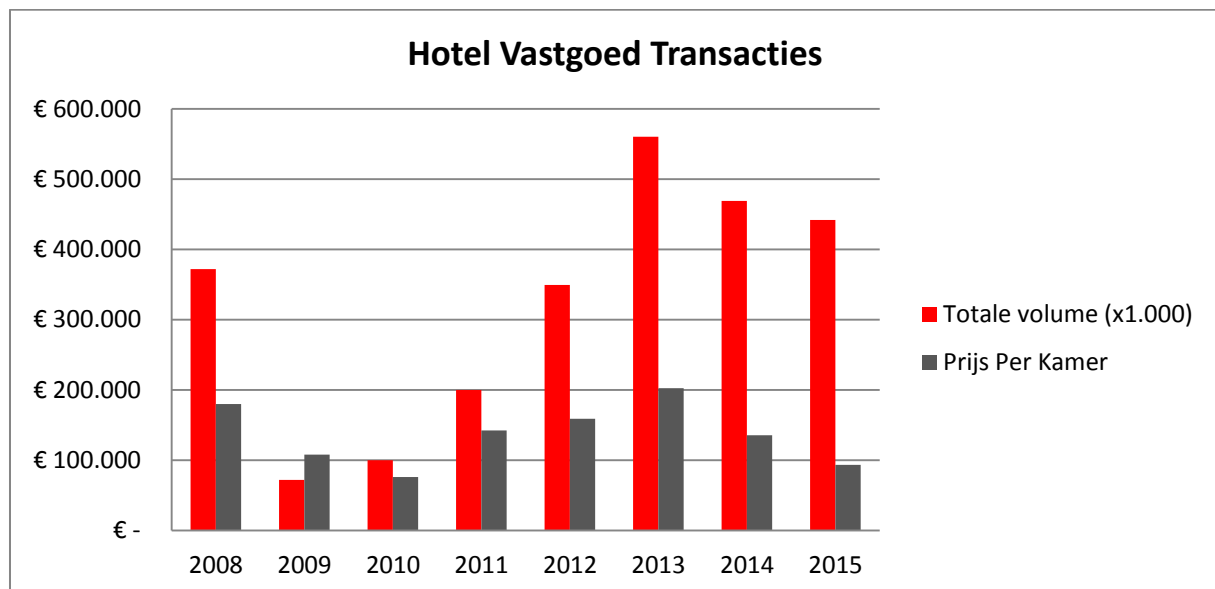
### Hotelvastgoed transacties 2015

In 2015 werd voor bijna € 442 miljoen aan hotelvastgoed verkocht in Nederland. Dit is een kleine daling in het totale volume ten opzichte van hotelvastgoedtransacties in 2014. Het totaal aantal verkochte kamers in 2015 is echter wel gestegen ten opzichte van 2014. Het verschil in hoteltransacties in Amsterdam ten opzichte van de rest van Nederland is nog groter geworden.

De informatie is afkomstig uit de jaarlijkse update van de database van **Invast Hotels**, waarin ruim 1.400 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. Laatst genoemde informatie is afkomstig uit nieuwsberichten.

### Geheel Nederland

De gemiddelde transactieprijs per kamer kwam uit op € 93.401,- , hetgeen een daling betekent van meer dan 30% ten opzichte van 2014. De daling is vooral toe te wijzen aan een aantal faillissementen en sluitingen van hotels. Het verloop van het aantal hotelvastgoedtransacties in Nederland tussen 2008-2015 is als volgt:



Bron: **Invast Hotels**

## Amsterdam

In 2015 heeft 51 % van het totale transactievolume in Nederland plaatsgevonden in Amsterdam exclusief Schiphol, met een transactiewaarde van circa € 227,3 miljoen. De gemiddelde transactieprijs per kamer is gestegen ten opzichte van 2014. In onderstaand tabel is een overzicht gegeven van de gemiddelde transactiepreisen per kamer per sterrensegment van Amsterdam:

<b>Amsterdam</b>	<b>Gemiddelde prijs per kamer 2015</b>	<b>Gemiddelde prijs per kamer 2014</b>	<b>Gemiddelde prijs per kamer 2013</b>	<b>Gemiddelde prijs per kamer 2012</b>
Amsterdam 1 ster	-	€ 121.196	€ 124.531	-
Amsterdam 2 sterren	€ 96.875	-	€ 100.000	-
Amsterdam 3 sterren	€ 150.525	€ 102.767	€ 186.289	€ 147.591
Amsterdam 4 sterren	€ 198.120	€ 209.528	€ 343.474	€ 253.869
Amsterdam 5 sterren	-	-	€ 307.908	€ 261.869
<b>Amsterdam gemiddeld</b>	<b>€ 181.405</b>	<b>€ 169.876</b>	<b>€ 289.295</b>	<b>€ 230.967</b>

### Bron: Invast Hotels

De hotelmarkt in Amsterdam is zeer gewild onder zowel hotelexploitanten als beleggers, mede door de aanhoudende stijging van het aantal bezoekers en overnachtingen. Dit is dan ook terug te zien in de gemiddelde transactieprijs per kamer. De grootste transactie in 2015 heeft plaatsgevonden in Amsterdam. Dit betrof de transactie van het Crowne Plaza Amsterdam City Centre. De grotere transacties in Amsterdam in 2015 zijn als volgt:

- Crowne Plaza Amsterdam City Centre\*\*\*\* 270 kamers € 106,2 miljoen
- Holiday Inn + Holiday Inn Express Arena 443 kamers € 55,0 miljoen incl. k.k
- Jaz Hotel Amsterdam \*\*\*\* 258 kamers € 33,0 miljoen

## Nederland exclusief Amsterdam

Indien er een splitsing wordt gemaakt tussen Amsterdam en overig Nederland is het aantal transacties in 2015 buiten Amsterdam uitgekomen op een totale transactiewaarde van circa € 214,5 miljoen. De gemiddelde transactieprijs per kamer bedraagt € 61.688,-. Dit is een daling van 33 % ten opzichte van 2014. Net als de daling in de gemiddelde transactieprijs per kamer van geheel Nederland is de daling toe te wijzen aan faillissementen en sluitingen van hotels. Daarnaast wordt de gemiddelde prijs gedrukt door de portefeuille verkoop van 11 Accor Hotels in Nederland. Deze portefeuille verkoop betrof bijna een kwart van het transactievolume van hotelverkoop in Nederland buiten Amsterdam en heeft dan ook een groot aandeel in de cijfers. De portefeuille verkoop van de 11 Accor Hotels in Nederland maakte onderdeel uit van een totale transactie van 29 hotels met 3.354 kamers gelegen in Duitsland en Nederland. De sale-and-franchise-back transactie heeft een totale prijs van € 209 miljoen. Daarnaast is er € 25 miljoen gereserveerd voor renovatie van de objecten. Twee grotere transacties buiten Amsterdam, hebben plaatsgevonden in de regio Schiphol en zijn:

- Novotel Schiphol Airport\*\*\*\* 314 kamers € 45,8 miljoen
- Radisson Blu Amsterdam Airport\*\*\*\* 279 kamers € 43,0 miljoen

## Outlook

Ook dit jaar is weer te zien dat Amsterdam een groot verschil toont in het aantal hotel vastgoed transacties. De gemiddelde prestaties van de hotels in Amsterdam nemen toe, zoals de gemiddelde bezettingsgraad. Dit is mede te wijten aan de gunstige concurrentiepositie waarin hotels in Amsterdam zich bevinden. Het bezoekersaantal in Amsterdam en daarmee de vraag naar hotelovernachtingen, is erg hoog. In overig Nederland is de vraag naar hotelovernachtingen kleiner en wordt een kwalitatief goed hotelproduct belangrijker voor een verbetering van de gemiddelde prestaties. De verwachting is dat de transactiepreizen van hotels, buiten Amsterdam, met een goed product weer zullen stijgen de komende jaren. Deze verwachting geldt uiteraard ook voor Amsterdam.

**INVAST HOTELS** • *Holland hotel research*

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

April 2016

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.