

HOTELVASTGOED TRENDUPDATE 02

24-06-2008

Big is beautiful – De hotelmarkt in Nederland staat niet meteen bekend om haar grootschalige hotels. Hotels met meer dan 200 kamers lijken zeldzaam in Nederland. Toch lijkt er steeds meer vraag te zijn naar juist deze hotels, voornamelijk uit het buitenland. Liggen op deze specifieke markt daadwerkelijk kansen of is het aantal hotels van deze omvang simpelweg te klein om interessant te zijn voor de buitenlandse investeerder? Misschien nog wel belangrijker is de vraag of de Nederlandse hotelmarkt überhaupt groot genoeg is voor deze categorie hotels.

Waarde grote hotels

Uit onderzoek uitgevoerd door Invast Hotels blijkt van de 2.180 geclassificeerde hotels, 55 hotels te zijn waarbij het aantal kamers meer bedraagt dan 200. Als percentage: 2,6 procent van alle hotels in Nederland.

Belangrijker dan het aantal hotels is het totale aantal kamers van deze hotels. Het gezamenlijke aantal kamers van deze 55 hotels bedraagt 16.585. Ter vergelijking: dit komt bijna overeen met het totale aantal kamers in Amsterdam, wat momenteel staat op een aantal van 17.658. Afgezet tegen het aantal kamers in Nederland, 85.169 hotelkamers, betekent dit dus dat deze hotels goed zijn voor 19,5 procent van de totale hotelmarkt in Nederland. Een grove schatting van de gezamenlijke waarde van deze hotels, leidt eveneens tot duidelijker beeld ten aanzien van de omvang en aantrekkelijkheid van deze markt. Indien uitgegaan wordt van een gemiddelde prijs van 200.000 euro per kamer zou de waarde van deze categorie hotels circa 3,3 miljard euro zijn.

Buitenland

De hotels waar het hier om gaat zijn voornamelijk in handen van buitenlandse partijen. Dit betreft ongeveer 90 procent van deze categorie. Het gaat hierbij zowel om beleggers als grote internationale hotelketens. In dit segment is het aandeel van internationale hotelpartijen dus ook veel groter dan in hotels met een minder aantal kamers. Hiermee is echter niet de interesse vanuit het buitenland verklaard. Het feit dat deze hotels in handen zijn van buitenlandse partijen heeft natuurlijk ook te maken met de omvang en de kapitaalcrachtigheid van deze buitenlandse hotelketens en beleggers ten opzichte van de aanwezige binnenlandse partijen op de Nederlandse hotelmarkt.

Size does matter...

Invast Hotels bemerkt echter een toenemende vraag vanuit het buitenland naar hotels met deze grootte van omvang. De interesse in deze categorie Nederlandse hotels blijkt dus zeker aanwezig.

Deze belangstelling geldt niet alleen voor hotels in de regio Amsterdam Schiphol, maar zeker ook daarbuiten. Hier is dan ook duidelijk een tegenstelling te bemerken in vergelijking met de interesse van deze buitenlandse partijen voor hotels met een aantal kamers dat ligt tussen de 100 en 150. Vooral bij buitenlandse beleggers wordt er voor wat betreft deze 'kleinere hotels' veel waarde gehecht aan de regio Amsterdam Schiphol. Er kan dus gesteld worden dat hotels met meer dan 200 kamers vanwege hun omvang een meerwaarde hebben voor grote buitenlandse hotelpartijen.

...does it?

Voor Nederlandse begrippen gaat het hier om erg grote hotels. Dit is echter zeer betrekkelijk. Het grootste hotel in Nederland, het Ibis hotel in Badhoevedorp, telt 644 kamers. In de Verenigde Staten waar het grootste hotel meer dan 5.000 kamers telt, zou het hier gaan om een hotel van gemiddelde grootte. Voor grote buitenlandse hotelpartijen zijn deze hotels dus nog steeds relatief klein, wat eveneens geldt voor de markt in Nederland, die veelal beschouwd wordt als slechts een onderdeel van de Europese markt. En ook hier geldt maar weer: alles is relatief.

Auteur: Niels Wubs