

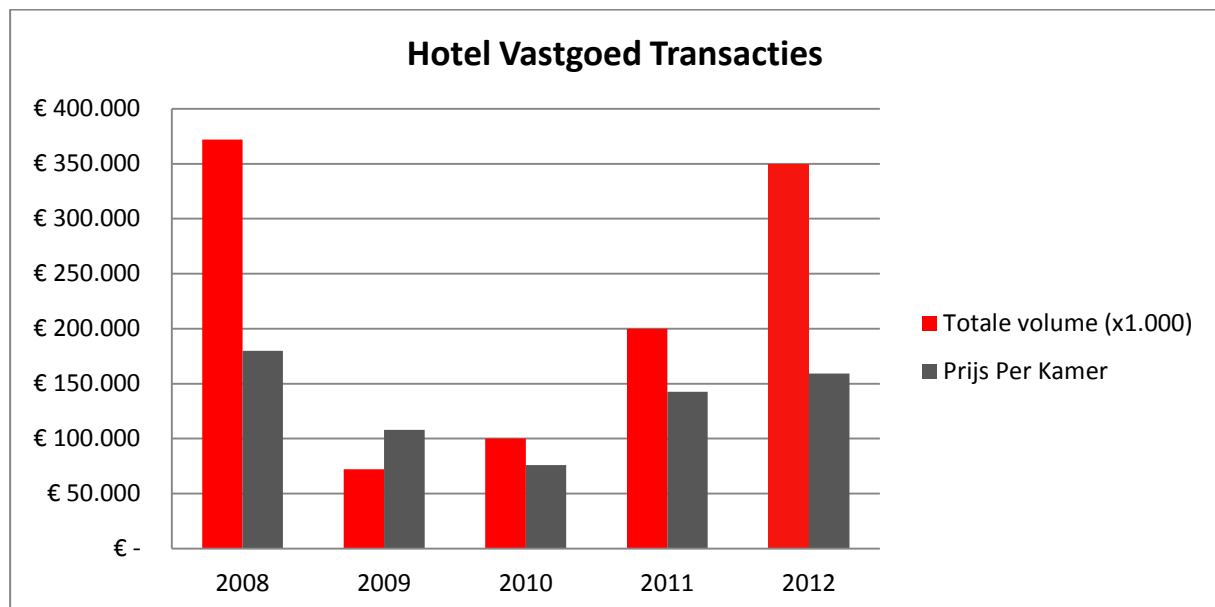
Herstel volume hotelvastgoed transacties Amsterdam

Hotelvastgoed transacties 2012

Het totale transactie volume van hotelvastgoedtransacties in Nederland is in 2012 bijna uitgekomen op het niveau van 2008. In 2012 werd voor circa € 350 miljoen aan hotelvastgoed verkocht in Nederland ten opzichte van circa € 372 miljoen in 2008. De gemiddelde prijs per kamer is echter wel een stuk lager, namelijk € 159.181 per kamer. Deze gemiddelde prijs per kamer is gestegen door toedoen van een aantal grotere transacties in Amsterdam. Dit blijkt uit de unieke transactie database van hotel adviseur Invast Hotels.

Grotere hotelvastgoed transacties

Zo is in het eerste kwartaal van 2012 het American Hotel verkocht via een sale-and-lease-back constructie voor € 58,5 miljoen euro door Deka Immobiliën. Het MGallery Convent hotel werd tevens via dezelfde constructie verkocht voor € 23,5 miljoen euro in totaal, door de vastgoedinvesteerder Internos. Daarnaast zijn er nog twee verkopen geweest van hotels in Amsterdam die verkocht werden als onderdeel van een totale hotelportefeuille. Het Amstel Hotel is wederom verkocht als onderdeel van de Intercontinental hotelportefeuille samen met hotels in Cannes, Budapest, Madrid, Rome en Frankfurt voor € 550 miljoen voor in totaal 1.787 kamers. Dit komt uit op circa € 307.000 per kamer. Het Renaissance Hotel Amsterdam is gekocht door Host Hotels en Resorts in een portefeuille van 1.733 kamers van vier Marriott hotels in Parijs en het Renaissance in Amsterdam voor € 440 miljoen, wat uitkomt op circa € 253.000 per kamer.



Bron: Invast Hotels

Amsterdam ten opzichte van de rest van Nederland

Wanneer er een splitsing wordt gemaakt tussen Amsterdam en de rest van Nederland is de gemiddelde prijs per kamer in Amsterdam in 2012 circa € 230.000 geweest. In Nederland, zonder Amsterdam meegerekend, is de transactieprijs € 90.781 per kamer.

Amsterdamse hotelvastgoedmarkt

De Amsterdamse hotelmarkt is altijd de regio geweest waar de meeste transacties plaatsvonden in Nederland. In 2012 was dit circa 70% van het totale transactievolume. De gemiddelde transactieprijs per kamer per sterrensegment is hieronder weergegeven.

Prijs per kamer in Amsterdam		
	2012	2011
gemiddeld	230.967	202.105
2 **	-	104.346
3 ***	147.591	116.000
4 ****	253.869	240.518
5 *****	261.869	-

Bron: Invast Hotels

Er is een gemiddelde stijging te zien in 2012 ten opzichte van 2011 van ruim 14%.

Hotelvastgoed transacties in Nederland

Het totale transactievolume van hotelvastgoed in Nederland, exclusief Amsterdam, bedraagt circa € 90 miljoen euro. Tussen de hotelvastgoed transacties in de rest van Nederland zijn veel kleinere hotels van eigenaar gewisseld. Daarnaast zijn er een aantal hotels uit een faillissement verkocht of hotels die een grondige renovatie nodig hadden, die de gemiddelde prijs per kamer van € 90.000 drukken. Tevens zijn er een aantal interne verkopen geweest van hotelketens. Er is wel een stijging te zien ten opzichte van 2011 met een gemiddelde prijs per kamer van € 79.000 en 2010 met een gemiddelde prijs per kamer van € 72.000, zonder Amsterdam meegerekend.

Vooruitzicht 2013

Ook in 2013 zijn de nodige transacties te verwachten, zowel in Amsterdam als in de rest van Nederland. Zowel gedreven door de huidige economische situatie of herfinancieringen, maar ook door een natuurlijk proces van opvolging is de verwachting dat het transactieniveau van 2012 geëvenaard zal worden. Alleen al een mogelijke verkoop van een van de grote Amsterdamse hotels kan het transactievolume voor 50% bepalen.

Zo is in het eerste kwartaal van 2013 het Ibis City Centre in Den Haag al verkocht aan Internos Hotel Real Estate Fund, voor € 15,5 miljoen euro.