

Hotel performance
cijfers over 2022 en 2021

NL HOTELSTEDEN INDEX 2023



Statenlaan 59, 2582 GD Den Haag

info@invasthotels.com

www.invasthotels.com





NL Hotelsteden Index 2022 en 2021

Resultaten van twee
erg verschillende jaren

Invast Hotels heeft in 2023 voor de derde editie van de Nederlandse Hotelsteden Index (NHI) onderzoek gedaan naar de prestatiecijfers van hotels in de 20 grootste hotelsteden. Dit onderzoek geeft het beste inzicht in de regionale verschillen in de Nederlandse Hotelmarkt.

Voor de derde editie van de NHI is er gekozen om de prestatiecijfers van twee jaren te onderzoeken; 2021 het coronajaar met veel restricties en 2022 het jaar waarin enkel het eerste kwartaal met overheidsrestricties te maken had.

Het jaar 2022 was voor hoteliers in Nederland erg belangrijk omdat na twee volle coronajaren de hotelsector bijna tot stilstand was gekomen. 2022 is het begin van herstel na de pandemie en momenteel bloeit de toerismesector weer sterk op.

De onderzoeksmethode van de NHI vindt plaats middels een enquête die is verspreid onder alle hotels in de onderzochte 20 hotelsteden. Vooraf werd een interview telefonisch gehouden onder alle hotels, hierbij werden de contactgegevens verzameld en bij interesse prestatiecijfers voor 2021 en 2022 opgevraagd. Van de onderzoeksgroep van 827 hotels hebben 256 geparticipeerd dit geeft een participatiegraad van 31%. Het totale aantal hotelkamers in het onderzoek betreft 53.161 hiervan hebben 25.997 meegedaan aan de NHI, dit geeft een participatiegraad van 49%.

Prestatiecijfers van 2021 en 2022

De gemiddelde bezettingsgraad (OCC) van alle participerende hotels in 2021 was 47 %. Het volgende jaar 2022 had een gemiddelde bezettingsgraad van 69%. In 2021 was de gemiddelde kamerprijs (ADR) € 92,40 2022 had een gemiddelde kamerprijs van € 109,30. De gemiddelde opbrengst per beschikbare kamer (RevPAR) was in 2021 € 43,85 en in 2022 was dit € 75,48.

De prestatiecijfers laten zien dat in 2022 de hotelsector een inhaalslag maakte na twee jaren met beperkingen door Corona. Dit komt doordat de onderliggende vraag naar hotelovernachtingen minstens even groot was als voor de Corona situatie en alleen het eerste kwartaal van 2022 restricties met betrekking tot de horeca kende. De prestatiecijfers van de steden Arnhem en Enschede zijn alleen gepubliceerd voor 2021, aangezien de participatie te laag was in 2022 om tot een representatief gemiddelde te komen.



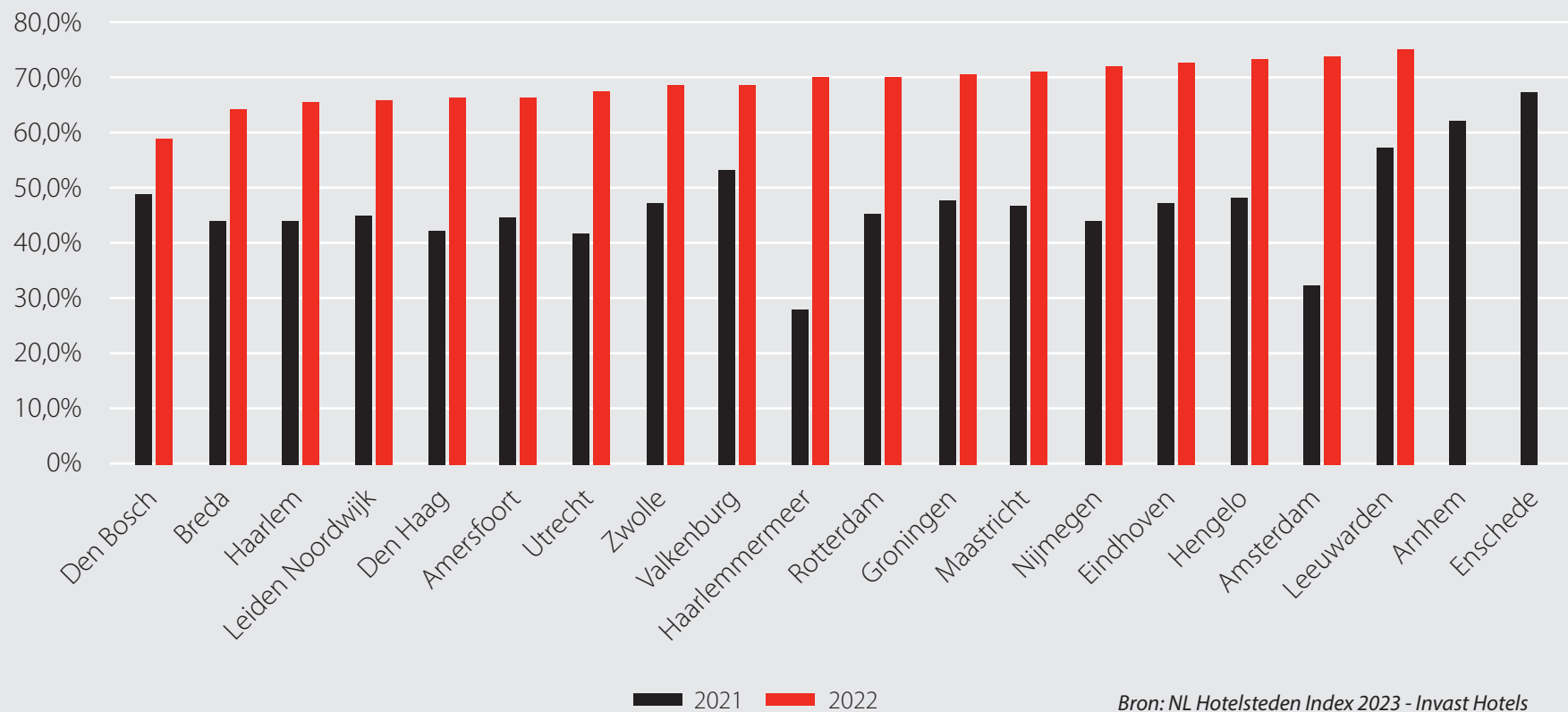
Gemiddelde bezettingsgraden

De volgende grafiek bevat de gemiddelde bezettingsgraad van de 20 hotelsteden. Interessant is dat Amsterdam in 2021 bijna helemaal onderaan staat qua bezettingsgraad. Dit is te verklaren doordat Amsterdamse hotels weinig zakelijke gasten ontvingen en het (internationaal) toerisme was in 2021 erg belemmerd door overheidsrestricties in vrijwel alle landen. Hetzelfde geldt voor de gemeente Haarlemmermeer: doordat internationaal toerisme sterk afnam en minder reizigers via Luchthaven Schiphol vlogen hadden hotels in de omgeving te maken met relatief weinig bezoekers.



Amsterdam en Haarlemmermeer maakten een comeback in 2022 aangezien beide gemeenten nu in de middenmoot zitten in plaats van onderaan. De terugkomst van (internationaal) toerisme heeft hoogstwaarschijnlijk geleid tot herstel van de Amsterdamse hotelsector.

Gemiddelde OCC 2021 - 2022



Bron: NL Hotelsteden Index 2023 - Invast Hotels



Gemiddelde bezettingsgraden per sterrenklasse

Wanneer de bezettingsgraden worden uitgezet naar sterclassificatie is duidelijk te zien dat 2021 geen goed hoteljaar was. Voorzichtig kan worden gezegd dat hotels in lagere segmenten meer crisisbestendig lijken dan hotels in de hogere segmenten met uitzondering van de twee sterren hotels. De twee sterren hotels zijn het meest in bezettingsgraad veranderd en deze hotels hadden ook de hoogste gemiddelde bezettingsgraad van 2022. De gemiddelde bezettingsgraad van twee sterren hotels is met 144% gestegen.

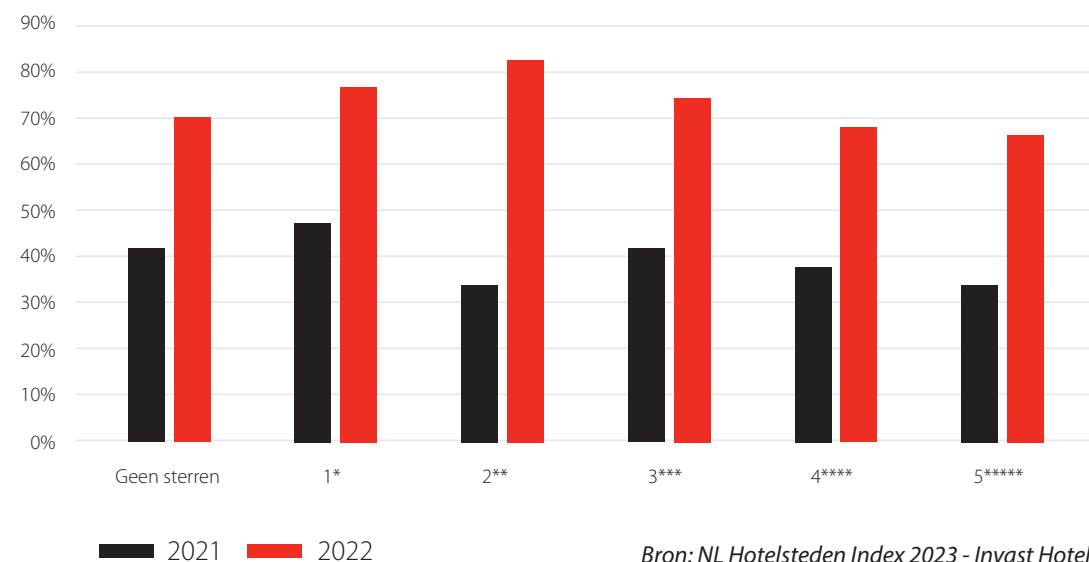


Gemiddelde kamerprijzen

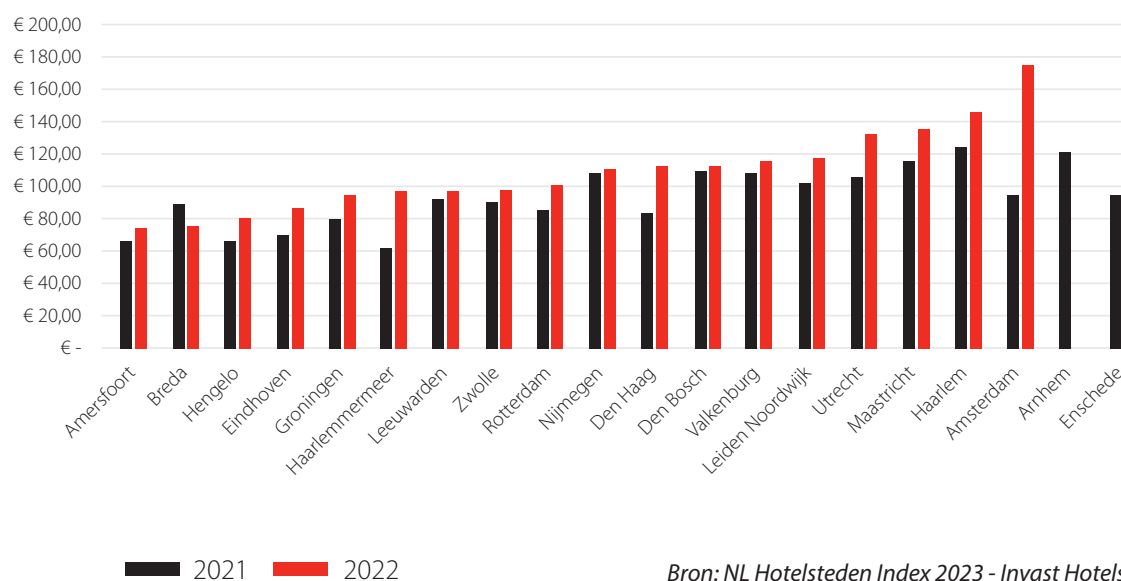
In de grafiek zijn de gemiddelde kamerprijzen voor de hotelsteden in beide jaren weergegeven.

Interessant is om te zien dat Amsterdam in 2021 gemiddeld was qua kamerprijs vergeleken met de andere steden. In 2022 is Amsterdam de duurste hotelstad van Nederland. De gemiddelde kamerprijs is in 2022 in Amsterdam met 84% gestegen naar €175,01,-. Door terugvallende overnachtingen in 2021 tijdens de pandemie is het begrijpelijk dat hoteliers de kamerprijzen verlagen om toch gasten aan te blijven trekken. In 2021 is in Amsterdam het aandeel zakelijke gasten veel lager dan in andere steden.

OCC per sterrenklasse



Gemiddelde ADR 2021 - 2022

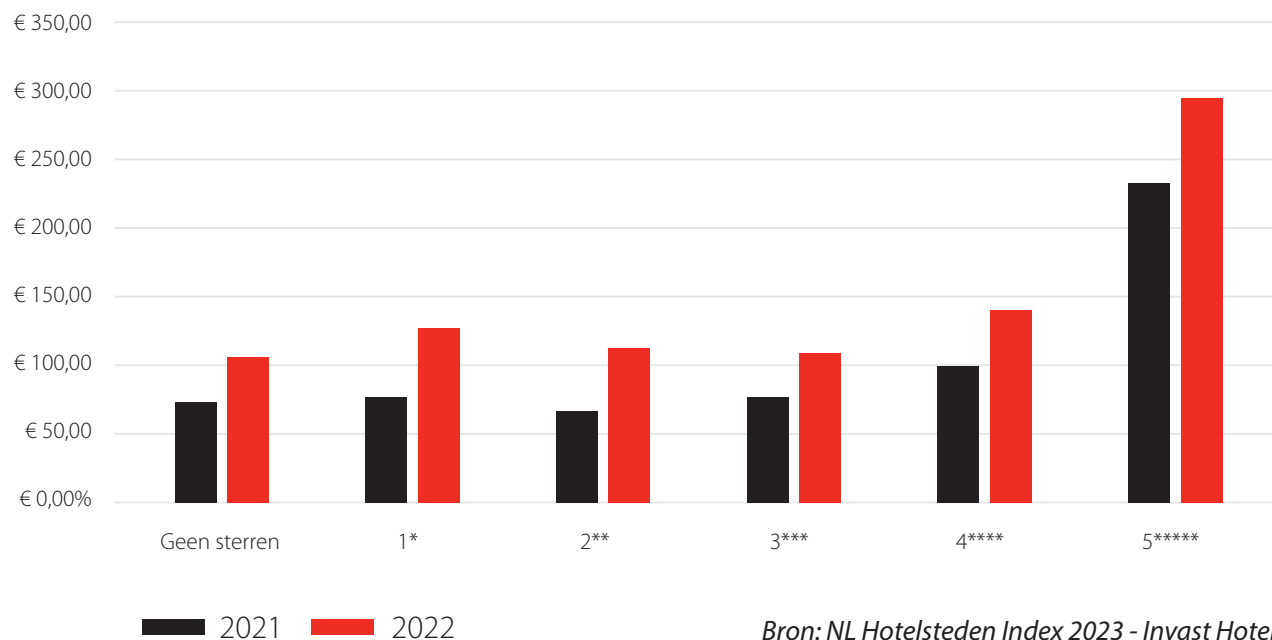


Gemiddelde kamerprijzen per sterrenklasse

In deze grafiek is te zien dat de gemiddelde kamerprijzen zijn toegenomen in 2022. Wanneer de bezettingsgraden substantieel teruglopen is het een logische keuze voor hoteliers om de kamerprijzen omlaag te brengen. Het toerisme bestond in 2021

voornamelijk uit binnenlandse gasten aangezien het internationaal toerisme zeer minimaal was, dit is geheel te danken aan de Corona pandemie en de bijhorende overheidsrestricties. De prijzen van 2022 stemmen positief en geven aan dat hoteliers vertrouwen in de toekomst hebben en het terugkerend toerisme.

ADR per sterrenklasse



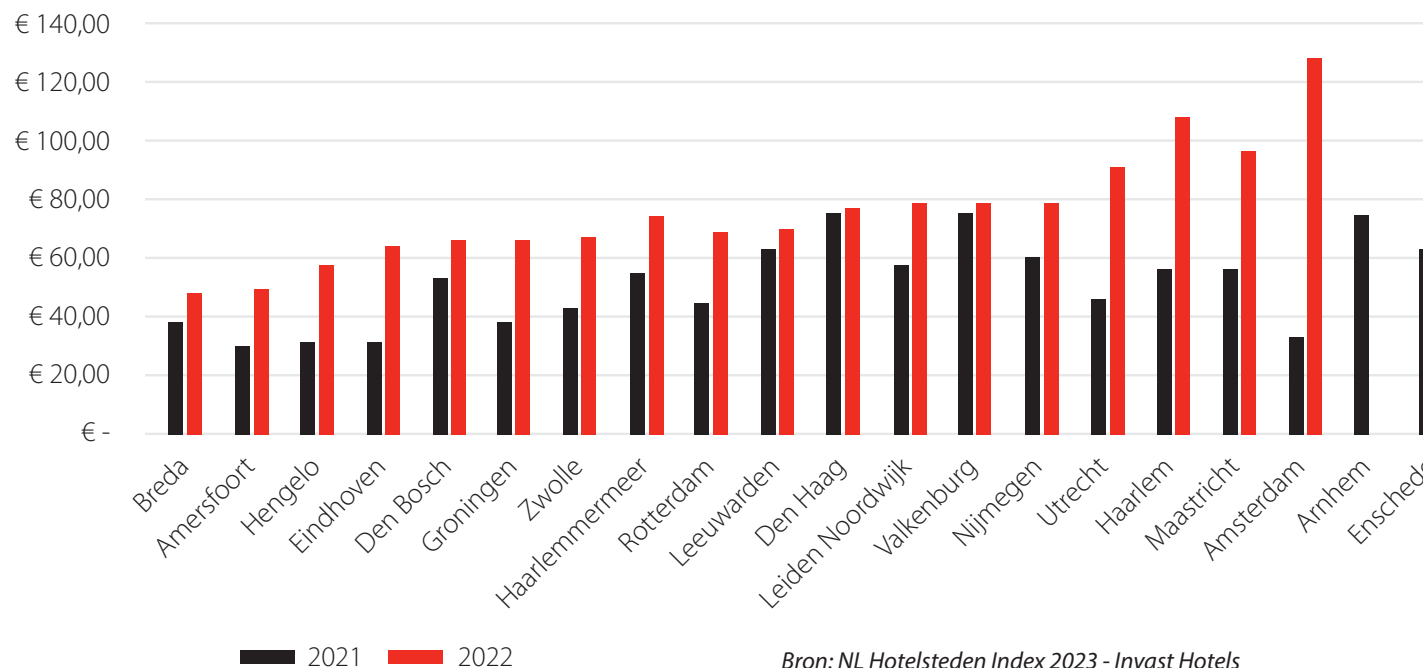
Bron: NL Hotelsteden Index 2023 - Invast Hotels

Gemiddelde RevPAR

Onderstaand de grafiek voor de gemiddelde opbrengsten per kamer van 2021 en 2022. Aangezien de gemiddelde bezettingsgraden en kamerprijzen zo sterk terugliepen in 2021 was de RevPAR ook op een laag niveau. De RevPAR in Amsterdam

is in één jaar met 310% gestegen van €31,39 naar €128,93. De laagste stijging in gemiddelde opbrengst per kamer (RevPAR) vond plaats in Breda, want daar steeg de RevPAR in 2022 met slechts 24%. De Bredase hotelmarkt lijkt redelijk ongevoelig geweest voor de effecten van de restricties door de pandemie.

RevPAR 2021 - 2022



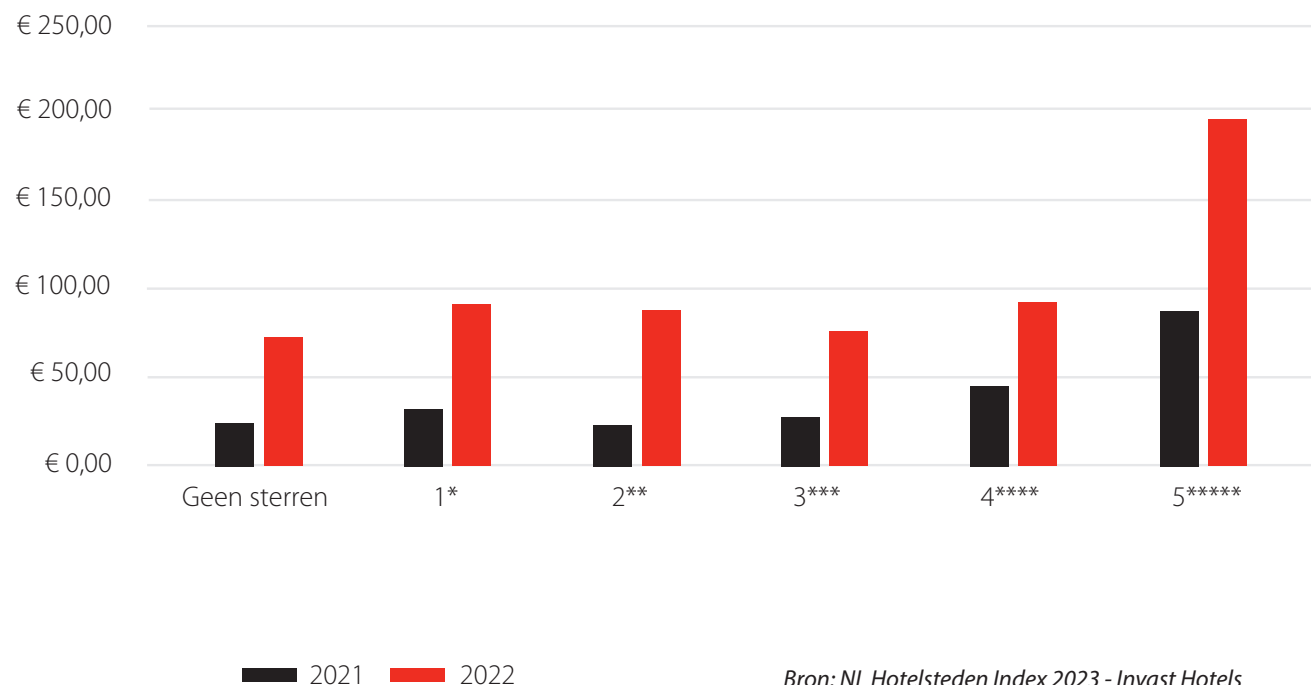
Bron: NL Hotelsteden Index 2023 - Invast Hotels

RevPAR per sterrenklasse

Hieronder staan de grafieken die de verdeling in gemiddelde opbrengsten per kamer laten zien per sterrenklasse. Zoals verwacht hebben vijf sterrenhotels hotelkamers die de meeste omzet genereren, met een gemiddelde kameropbrengst van

€196,20. Hotels met twee sterren classificatie hebben de opbrengsten het meest zien stijgen. De gemiddelde RevPAR van die groep steeg van € 21,95 in 2021 naar € 93,04 in 2022, hetgeen een stijging is van welgeteld 324%!

RevPAR per sterrenklasse



Bron: NL Hotelsteden Index 2023 - Invast Hotels

Onderzoeksresultaten voor beide jaren

Interessant voor hoteliers zijn de drie kritische prestatie indicatoren verdeelt per regio en jaartal. In 2022 zijn er voor de steden Arnhem en Leiden/Noordwijk geen gemiddelden aangezien de participatiegraad te laag was.

2021			
Stad	OCC	ADR	RevPAR
Amersfoort	45%	€ 66,26	€ 29,80
Amsterdam	33%	€ 94,99	€ 31,39
Arnhem	62%	€ 121,50	€ 75,33
Breda	44%	€ 88,90	€ 39,24
Den Bosch	49%	€ 109,14	€ 53,62
Den Haag	42%	€ 83,65	€ 35,52
Eindhoven	44%	€ 69,88	€ 30,60
Enschede	68%	€ 94,50	€ 63,79
Groningen	48%	€ 79,84	€ 38,45
Haarlem	44%	€ 124,39	€ 55,15
Haarlemmermeer	28%	€ 62,26	€ 17,68
Hengelo	48%	€ 65,93	€ 31,97
Leeuwarden	58%	€ 92,13	€ 53,05
Leiden / Noordwijk	45%	€ 101,13	€ 45,51
Maastricht	47%	€ 115,47	€ 54,38
Nijmegen	44%	€ 108,52	€ 47,93
Rotterdam	46%	€ 86,04	€ 39,44
Utrecht	42%	€ 105,74	€ 44,65
Valkenburg	53%	€ 86,77	€ 46,41
Zwolle	47%	€ 90,88	€ 43,08

Bron: NL Hotelsteden Index 2023 - Invast Hotels

2022			
Stad	OCC	ADR	RevPAR
Amersfoort	67%	€ 74,56	€ 49,67
Amsterdam	74%	€ 175,01	€ 128,93
Arnhem	-	-	-
Breda	64%	€ 75,86	€ 48,69
Den Bosch	59%	€ 113,47	€ 66,80
Den Haag	66%	€ 113,27	€ 75,18
Eindhoven	73%	€ 87,70	€ 64,13
Enschede	-	-	-
Groningen	71%	€ 94,67	€ 66,98
Haarlem	66%	€ 145,70	€ 95,76
Haarlemmermeer	70%	€ 96,75	€ 67,93
Hengelo	73%	€ 80,28	€ 58,88
Leeuwarden	75%	€ 97,63	€ 73,29
Leiden / Noordwijk	66%	€ 118,10	€ 77,88
Maastricht	71%	€ 136,10	€ 97,03
Nijmegen	72%	€ 111,24	€ 80,03
Rotterdam	70%	€ 100,28	€ 70,53
Utrecht	67%	€ 134,06	€ 90,43
Valkenburg	69%	€ 114,86	€ 79,08
Zwolle	69%	€ 98,02	€ 67,37

Bron: NL Hotelsteden Index 2023 - Invast Hotels



Invast Hotels heeft als missie om zich met een flexibel en ervaren team te onderscheiden als één van de top 3 taxateurs/bemiddelaars voor hotelvastgoed transacties in Nederland. Dit doet Invast Hotels voor nationale- en internationale opdrachtgevers. Ons onderscheidend vermogen ligt in de combinatie van kennis die Invast hotels heeft van hotelexploitaties en van de hotelvastgoed markt. Hierdoor is Invast hotels in staat om completere oplossingen te bieden aan haar cliënten. Invast Hotels verricht transacties

op basis van “research driven deals”, waarbij het eerst onderzoeken van de markt als startpunt wordt gezien. Binnen Nederland besteedt Invast Hotels het meeste tijd en geld aan onderzoek naar het functioneren van de markt en deelt haar kennis graag met marktpartijen. Deze Nederlandse Hotelsteden Index is een voorbeeld van de commitment naar hotel-onderzoek van Invast Hotels.

Een bijdrage van Bastiaan Driessen en Joran Stiekema