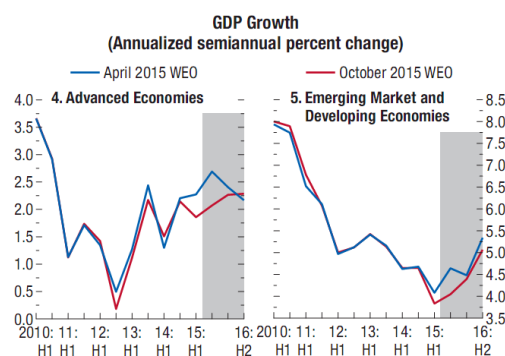


MARKTRAPPORT HOTEL VASTGOED NEDERLAND Q1 2016



MARKTRAPPORT HOTEL VASTGOED NEDERLAND Q1 2016

Ontwikkeling economie (algemeen) - Recente ontwikkelingen en vooruitzichten



Sources: CPB Netherlands Bureau for Economic Policy Analysis; Haver Analytics; Market Economics; and IMF staff estimates.
Note: IP = industrial production; PMI = purchasing managers' index.

De wereldwijde groei daalde in de eerste helft van 2015, als gevolg van een verdere vertraging in opkomende markten en een zwakker herstel in de ontwikkelde economieën. Het wordt nu geraamd op 3,1% voor 2015, iets lager dan in 2014 en 0,2% onder de prognoses in de World Economic Outlook (WEO update juli 2015). Vooruitzichten over de belangrijkste landen en regio's blijven ongelijkmatig. Ten opzichte van vorig jaar, is lichte groei in de ontwikkelde economieën te verwachten.

Met dalende grondstoffenprijzen, depreciërende valuta's van opkomende markten en de toenemende volatiliteit op de financiële markten, zijn de neerwaartse vooruitzichten gestegen, met name voor opkomende economieën en ontwikkelingslanden.

	Real GDP			Consumer Prices ¹			Current Account Balance ²			Unemployment ³		
	Projections			Projections			Projections			Projections		
	2014	2015	2016	2014	2015	2016	2014	2015	2016	2014	2015	2016
Euro Area ^{4,5}	0.9	1.5	1.6	0.4	0.2	1.0	2.0	3.2	3.0	11.6	11.0	10.5
Netherlands	1.0	1.8	1.9	0.3	1.0	1.3	10.2	9.6	9.2	7.4	7.2	7.0

Bron: IMF

Wereldwijde activiteit zal naar verwachting een stap maken in 2016. In geavanceerde economieën zal het bescheiden herstel dat in 2014 gestart is, naar verwachting verder versterken.

Op het gebied van fiscale policies, moeten landen zich houden aan hun verplichtingen uit hoofde van het "Stabiliteits- en Groeipact".

Landen met fiscale ruimte, met name Duitsland en Nederland, kunnen meer doen om de groei te stimuleren, met name door het ondernemen van de broodnodige investeringen in infrastructuur en het ondersteunen van structurele hervormingen.

De groei van de wereldeconomie zal in 2016 ongelijk verdeeld zijn en over het algemeen tegenvallen. Demografische verschijnselen als de vergrijzing spelen daar een rol in, net als een lage productiviteit en de nasleep van de grote financiële crises.

Het IMF noemt de normalisering van het Amerikaanse monetaire beleid en de verschuiving in China naar consumptief gerichte groei “nodige en gezonde” veranderingen, maar ze waarschuwt ook dat landen de effecten goed moeten monitoren.

De meeste ontwikkelde economieën zijn over het algemeen goed voorbereid op een hogere rente, maar of die economieën onverwachte schokken goed kunnen opvangen blijft onzeker.

“De meeste goed ontwikkelde economieën, behalve de Verenigde Staten en mogelijk het Verenigd Koninkrijk, blijven gebaat bij soepel monetair beleid”, Lagarde (IMF).

Nederland (Internationaal Monetaire Visie)

1. Het herstel versterkt, maar de groei is matig. Nederland verwacht een groei tot ongeveer 2% in zowel 2015 en 2016. In de rest van het decennium, wordt eveneens verdere groei verwacht, alsmede een daling van de werkloosheid en een geleidelijke vermindering van het overschot op de Lopende Rekening (export minus de import van goederen en diensten c.q. geldstroom). De binnenlandse investeringen en consumptie nemen het hierbij over van de netto-uitvoer als de belangrijkste aanjagers van de groei.

Collectieve besparingen zijn hoog, weerspiegeld in het hoge Lopende Rekening Overschot. Er is ruimte voor bedrijven om deze besparingen te gebruiken voor nieuwe investeringen of hogere lonen en/of het inhuren van meer personeel, wat een verdere stimulans zou zijn van de binnenlandse vraag en het verminderen van het overschot op de Lopende Rekening.

Table A2. Advanced Economies: Real GDP and Total Domestic Demand¹
(Annual percent change)

	Average 1997–2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Projections			Fourth Quarter ²		
													Projections		
										2015	2016	2020	2014:Q4	2015:Q4	2016:Q4
Real GDP															
Advanced Economies	2.8	2.8	0.2	-3.4	3.1	1.7	1.2	1.1	1.8	2.0	2.2	1.9	1.8	2.0	2.3
Netherlands	2.8	3.7	1.7	-3.8	1.4	1.7	-1.1	-0.5	1.0	1.8	1.9	2.1	1.5	0.8	2.8

Bron: IMF.

2. De risico's voor de macro-economische vooruitzichten zijn gemengd en zwakkere groei in het eurogebied of in de opkomende markten zou een vertraging kunnen geven in Nederlandse economie, gezien de grote Nederlandse afhankelijkheid van de export.

Terwijl de vastgoedmarkten in Nederland zich ten goede lijken te hebben gekeerd, kan een omkering van dit recente herstel de precaire balans in de huishoudens verzwakken en dan de binnenlandse vraag weer kunnen temperen.

Fiscale risico's zijn gemengd; terwijl er een vertraging van de algemene groei de inkomsten negatief zou beïnvloeden

Belastinghervormingen zouden de potentiële groei kunnen verhogen en de efficiëntie verbeteren.

Ondanks de vooruitgang in de afgelopen jaren, blijft de Nederlandse fiscale en sociale zekerheid onevenwichtig; grote efficiëntiewinst kan worden bereikt door het verschuiven van de belastingdruk op arbeid in de richting van de consumptie en het inkomen uit kapitaal, in het bijzonder op algemeen (vastgoed) eigendom.

Nederlandse huishoudens hebben een hoog gemiddeld netto vermogen (exclusief pensioen), maar het is ongelijk verdeeld en het merendeel van de activa bevindt zich in (illiquide) vastgoed en pensioen.

De autoriteiten zeggen onlangs een aantal stappen in de goede richting te hebben genomen. Zo is besloten om (geleidelijk) de grote subsidies voor investeringen in woningen en pensioensparen af te bouwen en terug te draaien (een aantal van de regressieve kenmerken van de belasting op inkomen uit kapitaal).

Ook wordt volgend jaar het € 5 bln Arbeid-belastingverlagings-pakket (voornamelijk gericht op vrouwelijke werknemers en de groepen met lage-lonen) goed werkend. Dit moet bijdragen aan het creëren van nieuwe banen en het verhogen van het aantal gewerkte uren. Maar meer kan worden gedaan en sneller.

De grote subsidies op eigenwoningbezit en pensioen zouden sneller dan momenteel is gepland moeten worden afgebouwd, waardoor een budget-neutraal en ook een groeibevorderende snellere vermindering van de belasting op lonen mogelijk is.

3. De ECB Quantitative Easing heeft de liquiditeit doen toenemen, maar heeft de kredietverlening (het lenen van geld) nog niet aangespoord. De hoeveelheid leningen in huishoudens zijn blijven dalen, en de kredietverlening aan huishoudens is sinds het begin van 2015 niet meer toegenomen. Een zwakke vraag naar krediet lijkt een belangrijkere factor te zijn dan -zowel de liquiditeits- en/of de kapitaal- beperkingen.

Dit zou echter kunnen veranderen; kredietverleningsenquêtes rapporteren thans een toegenomen kredietvraag van huishoudens en grote ondernemingen sinds het begin van 2014, terwijl de meest recente enquêtes over de kredietverlening een stabiele kredietvraag melden vanuit het MKB (voor het eerst sinds begin 2009).

4. Het Nederlandse bankwezen is langzamerhand uit de herstructurering. Nederlandse banken gaan voort met zich aan te passen aan aanscherping van kapitaal- en liquiditeitseisen. Kapitaalniveaus van de banken liggen nu ruim boven de minimumeisen, en ze zijn (comfortabel) op weg om aan de Basel III-eisen te voldoen.

5. Fiscaal beleid was ondersteunend in 2015 en zal naar verwachting in 2016 ongeveer neutraal zijn.

Bron: Ministerie van Financiën / IMF

Branche-ontwikkeling Landelijk

De moeizame omzetontwikkeling van de horeca in de jaren na 2008 hangt samen met de lange periode van zwakke economische ontwikkelingen in Nederland. De binnenlandse consumptie is sinds 2008 met ruim 5% gekrompen, wat voor een aantal op consumenten gerichte bedrijfstakken tot sterke krimp heeft geleid. De omzetontwikkeling van de horeca is in dat opzicht nog betrekkelijk op peil gebleven.

Dat de horeca zich nog relatief goed staande heeft gehouden in de economisch magere jaren, is deels te danken aan de toegenomen toeristische bestedingen. Een aanzienlijk deel van de toeristische bestedingen wordt uitgegeven in de horeca, met name in hotels en restaurants. Van deze toeristische bestedingen wordt een steeds groter deel uitgegeven door buitenlandse toeristen.

Buitenlandse toeristen gaven tussen 2010 en 2013 ruim 6% per jaar meer uit en nemen nu 23% van alle toeristische bestedingen voor hun rekening. De totale toeristische bestedingen namen in deze periode met ongeveer 3% per jaar toe (stat-CBS).

Marktpartijen geven aan dat de sector zou hebben afgerekend met de crisis, gemeten naar ADR (kamerprijs) en bezettingsgraad. Marktpartijen geven aan dat de bezettingsgraad van de hotels in 2014 is gestegen, terwijl ook de gemiddelde kamerprijs weer toenam. *'Het lijkt er dus op dat de Nederlandse hotels definitief hebben afgerekend met de recente economische crisis'*, meldt de landelijke pers namens de markt.

Echter indien het marktbeeld over een langere periode bezien wordt, ligt de ADR structureel nog ca. 10% onder het topniveau van het jaar 2007.

Landelijk Hotelaanbod

Marktpartijen geven veelal aan dat het aanbod in de hotelbranche in Nederland over de afgelopen jaren een stijgende lijn vertoont. Het aantal hotelbedden in Nederlandse hotels is landelijk in 4 jaar tijd echter slechts gestegen met 7.000 bedden op een gemiddeld totaal van ca. 115.000 bedden (dit is slechts 6%).

Men zou daarom eerder kunnen spreken van een betrekkelijk stabiel landelijk hotel-aanbod.

Bovendien wordt door marktpartijen veelal een stijging van het aantal 4*-accommodaties geschetst, terwijl het landelijke aanbod van deze categorie vanaf 2012 tot heden vrijwel stabiel is (het aantal 4*-hotelkamers nam slechts marginaal toe van 50.000 tot 52.000 – het aantal slaapplekken nam toe met 6.000 stuks, d.i. slechts 5,5%).

Landelijk zijn er 555 hotels in de 4-sterren categorie met een (over 4 jaar vrijwel geheel stabiel) totaal van een kleine 110.000 hotelbedden. Het CBS meet overigens per kwartaal het aantal accommodaties. De hier genoemde gegevens zijn aangegeven per begin 2016.

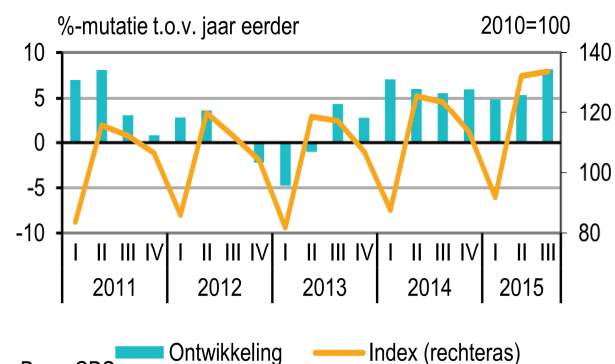
In Amsterdam is evenwel sprake van een groei van het aantal totale hotelkamers (een groei met ca. 4.000 bedden in 3 jaar). Dit is dan ook de grootste hotelmarkt van Nederland, met een geheel eigen (inter)nationale dynamiek. De hotelbranche is over de hele linie dan ook het sterkst in Amsterdam en overigens ook in de Nederlandse kustgebieden, mede door structurele groei van het aantal buitenlandse toeristen; (in 2014 +10%). Voor 2015 wordt voorlopig een verdere groei van 4% aangegeven.

De pieken in de bezettingsgraden zijn per saldo –gemeten over een periode van 10 tot 20 jaar echter net zo groot als de dalen– ingegeven door de economische 'booms' en 'busts'. De bezettingsgraden zijn op lange termijn stabiel – structureel gemiddeld op ca. 70%.

Bezien op de kortere termijn steeg de omzet van hotels, incl. pensions & conferentieoord, voor het 9^e kwartaal achtereen t.o.v. een jaar eerder.

De groei is ca. 8,2% t.o.v. het derde kwartaal in 2014. Dit is de grootste omzetstijging sinds eind 2010. Het index cijfer voor de ontwikkeling van de hotelbranche komt hiermee op het hoogste niveau van de afgelopen 10 jaar, met 133,8.

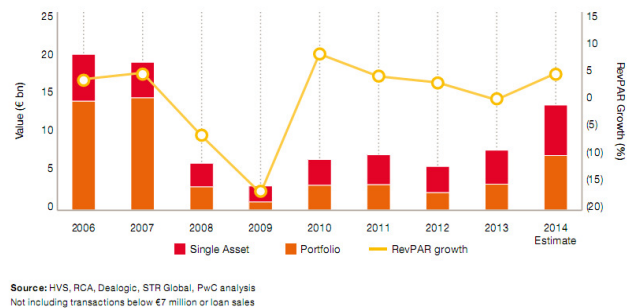
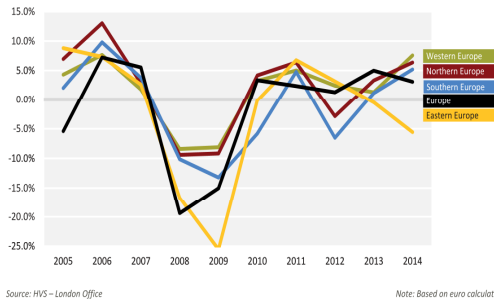
Omzetontwikkeling hotels



Bron: CBS



De omzet nam mede toe door een stijging van het aantal overnachtingen. In het eerste halfjaar van 2015 steeg de omzet van Nederlandse hotels met 5% ten opzichte van de eerste zes maanden van 2014. In 2014 werd voor het eerst het omzetniveau van 2008 overtroffen en was de branche qua omzet hersteld. De omzet is vooral toegenomen door een stijging van het aantal overnachtingen. In de eerste 5 maanden van 2015 nam het aantal overnachtingen met ruim 5% toe ten opzichte van vorig jaar.



De linker grafiek toont de waarde ontwikkeling van de investering in Europese hotels. De rechter grafiek toont o.a. de hoteltransacties (Transactie volume 2015 tot Q4: €12bn).

Gegeven het voorgaande lange en korte termijnbeeld uit de exploitatie van de Nederlandse hotel en de hospitality-sector in het algemeen, is het begrijpelijk dat dit een steeds interessanter investeringsproduct is geworden op de vastgoedbeleggingsmarkt.

Dit mede als gevolg van de sterke verzadigingsverschijnselen die opgetreden zijn op de kantoren- en winkelmarkten.

De 'all-Europe average hotel cap rate' lag in 2014 op 6,1% en is dit jaar afgenomen tot 5,9%, hetgeen een indicatie is voor voortgezette 'yield compression'.

Schaalvergroting & flexibilisering van de hotel formule waarborgt daarbij in het algemeen het rendement op lange termijn.

Bezien over Europa zijn de waarden van hotels echter nog steeds 15% lager dan de piekwaarden van 2006 en 2007 (bron: HvS – zie ook de eerder afgebeelde linker grafiek).

IPD Pan-Europe Annual Hotels Consultative Index rapporteert een Total return van 8,0% en een Income return van 5,6% voor hotels in 12 Europese landen (bron: MCSI). Nte: *“The IPD Pan-Europe Annual Hotels Consultative Index comprises a sample of leased hotel investments and employs only fully revalued assets from that database.”*



De verkoop van de Accor portefeuille (722 mio Nederland/Duitsland) was overigens één van de grootste portfolio-transacties in Europa, waarbij Nederland betrokken was.

Landelijke Vraag

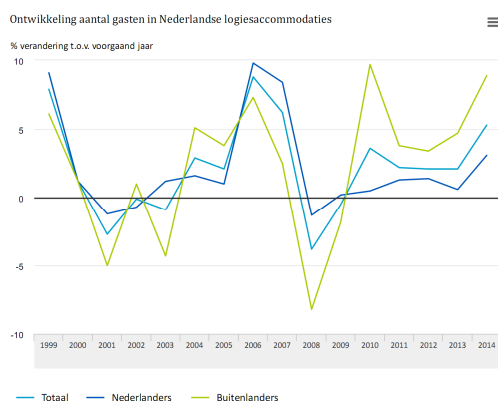
In 2014 registreert het CBS 36 miljoen toeristen in Nederlandse logiesaccommodaties, zoals hotels, bungalows, campings en groepsaccommodaties. Dit is 6% meer dan in 2013, waarmee de sterkste groei van de afgelopen zes jaar werd bereikt.

Het aantal Nederlandse gasten nam toe met 4%, uit het buitenland 9% meer dan vorig jaar. Dit is boven de cijfers die door het UNWTO gepubliceerd worden (groei van het aantal internationale reizigers van 5% wereldwijd, en 2% in West-Europa). Het aantal gasten in hotels nam toe met ruim 7,4%, het aantal overnachtingen met ruim 6,6% (CBS).

Internationalisering en herstel van de marktvraag

Europa trok in 2014 ca. 22 miljoen meer internationale gasten dan in 2013 en de Revenue per hotelkamer trok dan ook over de gehele markt aan.

De markt wordt steeds meer internationaal gedragen. Meer dan de helft van de overnachtingen in Nederland werden geboekt door buitenlandse gasten. In totaal groeide het aantal 'buitenlandse' overnachtingen met bijna 10%. Ten opzichte van 2008 is het aantal buitenlandse overnachtingen met 25% gestegen.



De grootste groei kwam van Duitse, Britse en Belgische gasten (met respectievelijk 12, 11 en 10%). Samen zijn dit 54% van alle buitenlandse gasten. De groei van het inkomend toerisme zet zich ook in 2015 door. In de eerste zes maanden verbleven er 7,1 procent meer buitenlandse gasten in Nederlandse logiesaccommodaties dan in dezelfde periode van 2014. Het aantal Duitse gasten nam het meest toe (11,3 procent). Ook kwamen er meer intercontinentale toeristen.

(bron: CBS T.Media, NBTC, HM, CELTH).

Aantal hotel overnachtingen (x 1 mio)	2010	2011	2012	2013	2014
Totaal aantal hotel-overnachtingen	33,7	34,6	35,5	37,4	39,9
- uit Nederland	17,5	17,9	18,4	19,0	19,7
- uit het buitenland	16,2	16,7	17,1	18,3	20,1

Bron: CBS

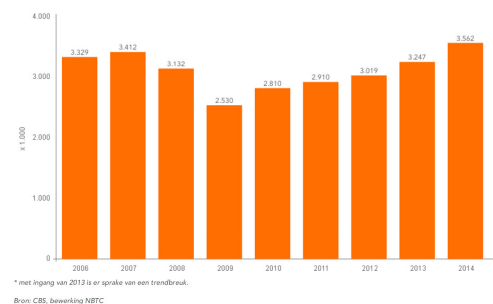
• Marktrapport •

Hotel en hotelvastgoedmarkt ~ Nederland Q1 2016

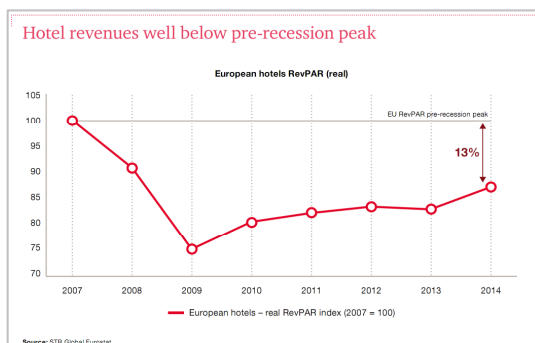
dossiernummer 15.355.208M

De zakelijke markt heeft zich na de crisis inmiddels ook weer hersteld. Meerdaagse meetings, congressen en vakbeurzen in ons land trokken bij elkaar ruim 2,3 miljoen mensen (5% meer dan in 2013). Dit blijkt uit cijfers van het 'Nederlands Bureau voor Toerisme & Congressen'. De toestroom van zakenreizigers was goed voor circa 5,1 miljoen overnachtingen.

Ontwikkeling internationale zakelijke bezoekers in Nederland



Buiten de regio Amsterdam nam de bezettingsgraad in 2014 eveneens marginaal toe, van 60,8% tot 61,8%. De gemiddelde kamerprijzen zijn hier echter nog stabiel gebleven (€78).



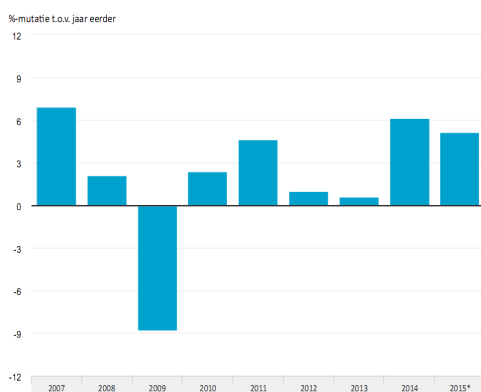
Vooral de hotels in Amsterdam maken een voorspoedige ontwikkeling door.

De bezettingsgraad in de hoofdstad is vorig jaar voor het eerst sinds 2007 weer gestegen tot boven de grens van 80%. De kamerprijzen in Amsterdam zijn eveneens opgelopen, van €117 tot €119. Voor het lopende jaar rekenen Amsterdamse hoteliers op een stijging van 5% naar €125.

De ontwikkeling omzet per beschikbare kamer in de Nederlandse 4*-hotels (de RevPar) is de afgelopen 5 jaren binnen de marge €60 tot €63 gebleven. De RevPar mag daarmee redelijk stabiel genoemd worden, maar ligt -gemeten over de termijn van de afgelopen jaren- nog significant onder de pre-2007 piekniveau's.

De stemmingsindicator bevond zich recentelijk met 11 op het hoogste niveau sinds het begin van het derde kwartaal van 2011. Het ondernemersvertrouwen is samengesteld uit drie (seizoengecorrigeerde) deel-indicatoren: de ontwikkelingen van de omzet, het economisch klimaat in het vorige kwartaal en de omzetverwachting voor het lopende kwartaal.

Omzetontwikkeling hotels, 2007-2015* (2015: 1e 6 maanden)



Nederlandse hotels hebben dan ook in het tweede kwartaal van 2015 5,3% meer omzet geboekt dan in die periode een jaar eerder. Vele kwartalen op rij is er een stijgende lijn zichtbaar in de branche. De omzet nam mede toe door een stijging van het aantal overnachtingen. In het eerste halfjaar van 2015 steeg de omzet van Nederlandse hotels met 5% ten opzichte van de eerste zes maanden van 2014. In 2014 werd voor het eerst het omzetniveau van 2008 overtroffen en was de branche qua omzet na de crisis hiervan hersteld.

bron: NBTC/CBS Statline

