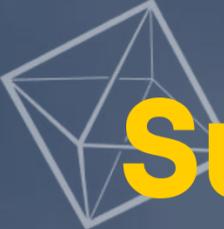


Sector hotelero

Auge en 2023 y
previsiones de
futuro





Sumario

¿Qué vas a encontrar en este informe de investigación?

Introducción

Pág. 4- 9

Sector
hotelero en
España en
2023

Pág. 10- 13

Inversión en
el sector
hotelero en
España

Pág. 14- 22

El sector
hotelero en
Andalucía

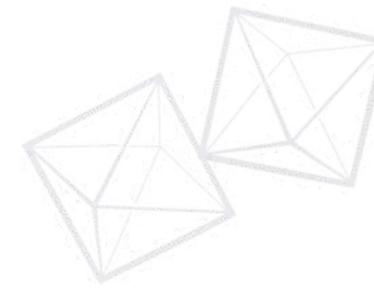
Pág. 23- 30

Previsiones
de futuro del
sector
hotelero

Pág. 31- 33



Algunos datos clave



La demanda turística registra más de 88,2 millones de viajeros, superando las cifras prepandemia de 2019.

El turismo internacional impulsa el crecimiento del sector turístico y hotelero en España y Andalucía.

El sector hotelero español recibe más de 2.200 millones de euros de inversión entre enero y septiembre de 2023.

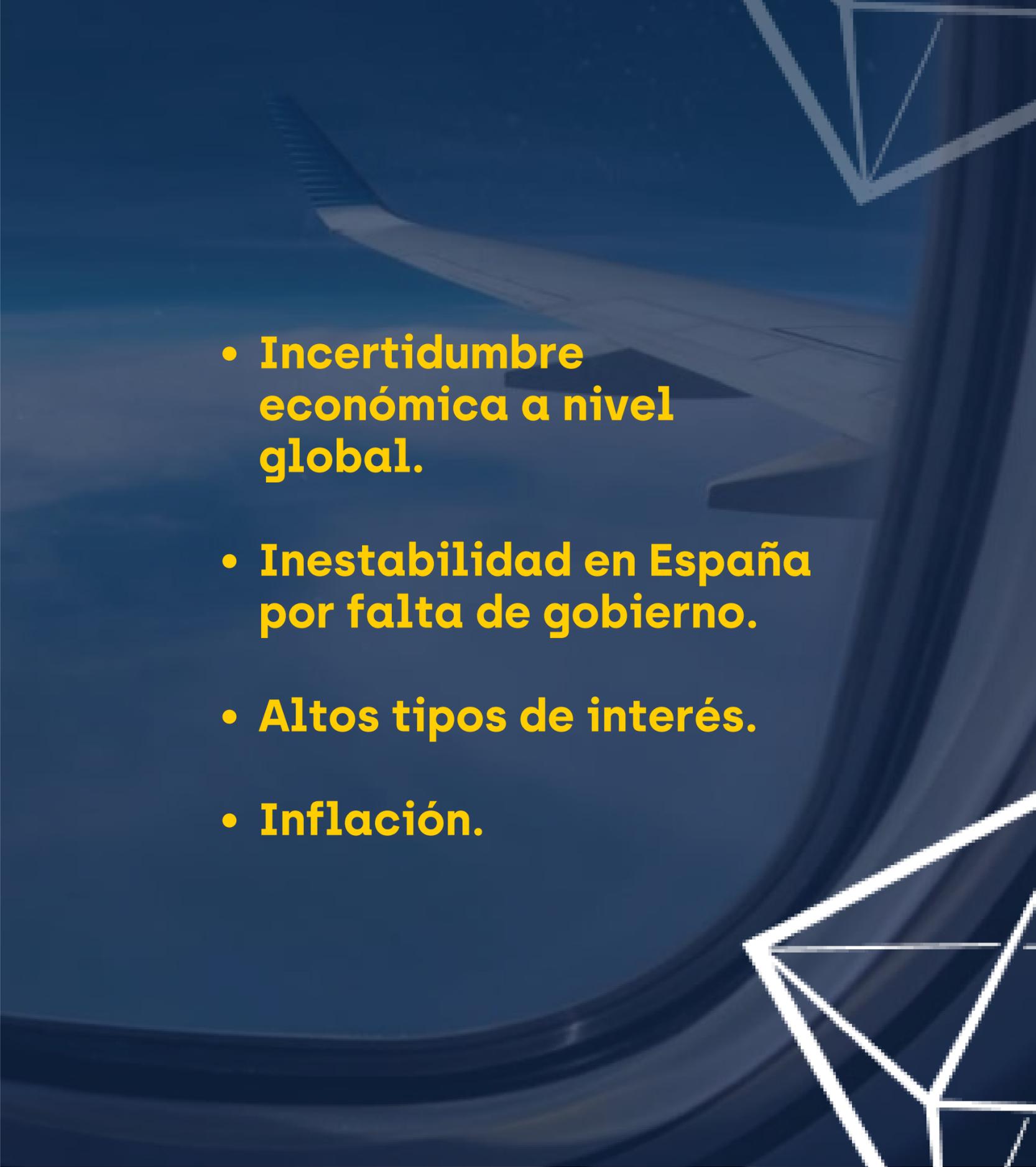




Introducción

¿A qué se ha enfrentado el sector turístico en 2023?



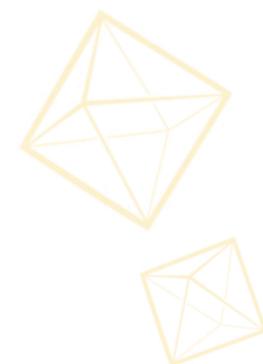
- 
- **Incertidumbre económica a nivel global.**
 - **Inestabilidad en España por falta de gobierno.**
 - **Altos tipos de interés.**
 - **Inflación.**



¿Qué ha motivado el auge del sector turístico en 2023?

- Impulso del turismo internacional
- Alta demanda a pesar de la subida de las tarifas.
- Mantenimiento de la confianza de los inversores.

Según datos del Instituto Nacional de Estadística [INE] recogidos en la Encuesta de Ocupación Hotelera, 2023 ha sido un gran año para el sector, ya que la demanda turística real ha superado notablemente no solamente la del año anterior, sino que también ha superado las cifras prepandemia de 2019.





Todo ello ha llevado a que en 2023, aun sin haber terminado el año, se hayan batido récords de turismo en España con 88.215.879 visitantes entre los meses de enero y septiembre. De ellos, 45.462.398 fueron extranjeros [52%], que tuvieron un gasto medio diario un 6,7% mayor que hace un año. El resto, 42.753.481, fueron viajeros españoles.



88,2 millones

viajeros

[enero-septiembre]

45,4 millones

viajeros extranjeros

[enero-septiembre]

42,7 millones

viajeros españoles

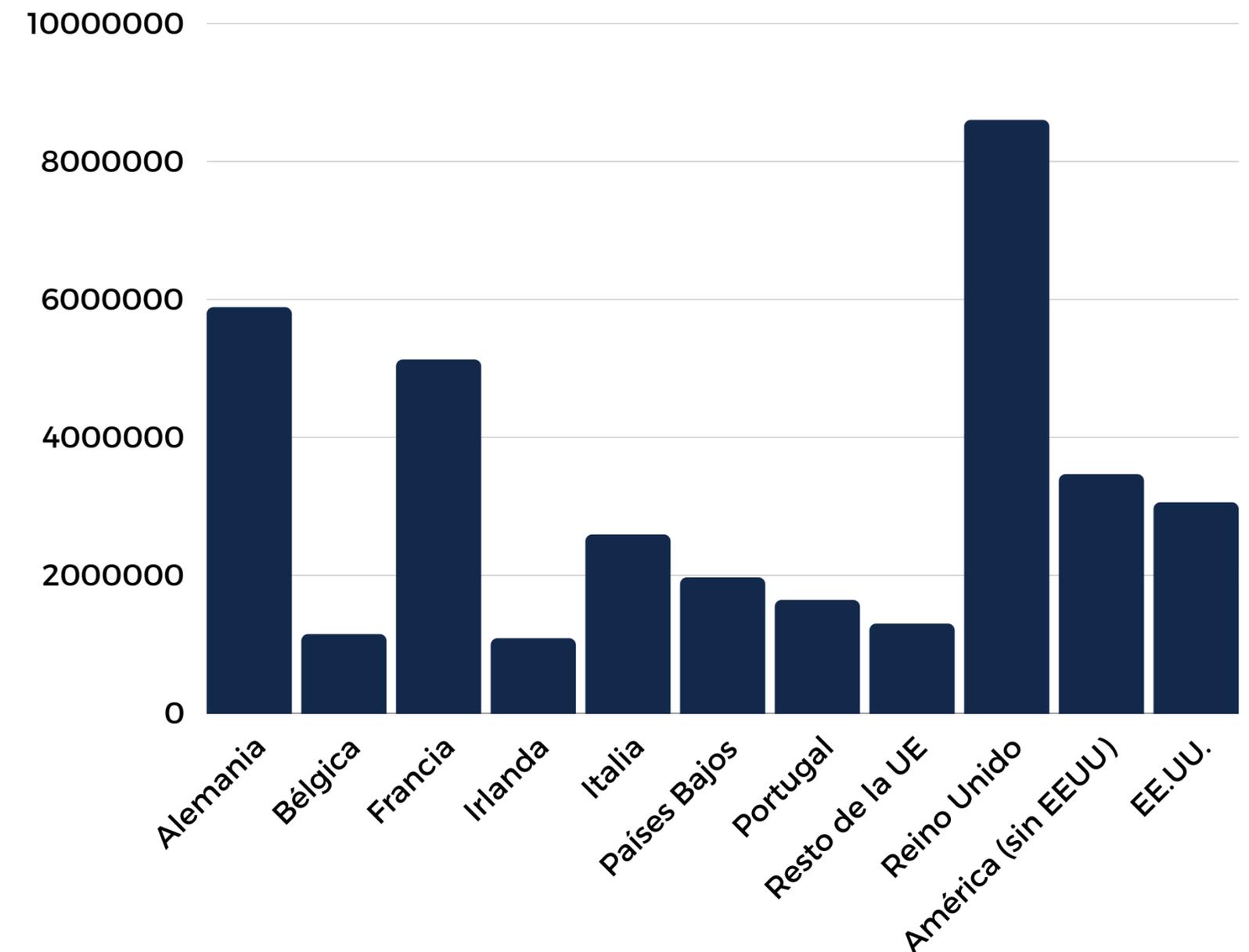
[enero-septiembre]



Los considerables aumentos de precio registrados en 2022 y en 2023 han aumentado el gasto turístico hasta niveles nunca antes vistos en este año, llegando a superar incluso los niveles de 2019. El principal motivo de este aumento del gasto turístico es la subida de precios que, según datos del IPC, para los servicios más ligados al turismo en el mes de mayo se situaron un 15% encima del nivel de precios de 2019.

A pesar de este contexto inflacionista, la demanda se ha mantenido constante durante todo el año, aunque con pequeñas variaciones en cuanto a la procedencia de viajeros extranjeros. En lo que va de año sí se ha hecho notable una disminución de viajeros procedentes de mercados tradicionales como es Reino Unido debido al desempeño macroeconómico del país, la fuerte subida de tipos y la debilidad de la libra esterlina. Sin embargo, otros mercados de mayor potencial como Estados Unidos y Latinoamérica han cogido el relevo, lo que ha tenido un resultado positivo tanto en volumen como en ingresos durante la primera mitad del año.

Nº de viajeros según país de residencia (enero - septiembre 2023)



Fuente: Deal Gestión, a través de datos del INE.



En lo que se refiere al sector hotelero, los datos del primer semestre de 2023 consolidan la recuperación del sector, dejando atrás el impacto que supuso la pandemia de 2020.

De hecho, los buenos resultados de la actividad hotelera, unido al aumento de la rentabilidad han impulsado notablemente el atractivo inversor del sector, que se ha situado como segundo sector con mayor inversión en lo que llevamos de año.



**Sector hotelero en
España en 2023**



A pesar de esta incertidumbre política y económica que ha rodeado y afectado al sector, los datos confirman la recuperación del sector hotelero y establecen las bases para alcanzar nuevos máximos. De hecho, durante el primer semestre de 2023 España se ha consolidado como el segundo país más visitado del mundo, solo detrás de Francia, según la Organización Mundial del Turismo (OMT).

Si atendemos a la oferta hotelera, España cuenta actualmente con un total de 1.595.000 plazas disponibles distribuidas en 14.784 hoteles, cuyo grado de ocupación se situó en torno al 68% hasta septiembre, según datos de la consultora CBRE.

1.595.000

plazas

14.784

hoteles

68%

ocupación

[enero-septiembre]



**110,75€****ADR**

[enero-septiembre]

76,40€**RePAR**

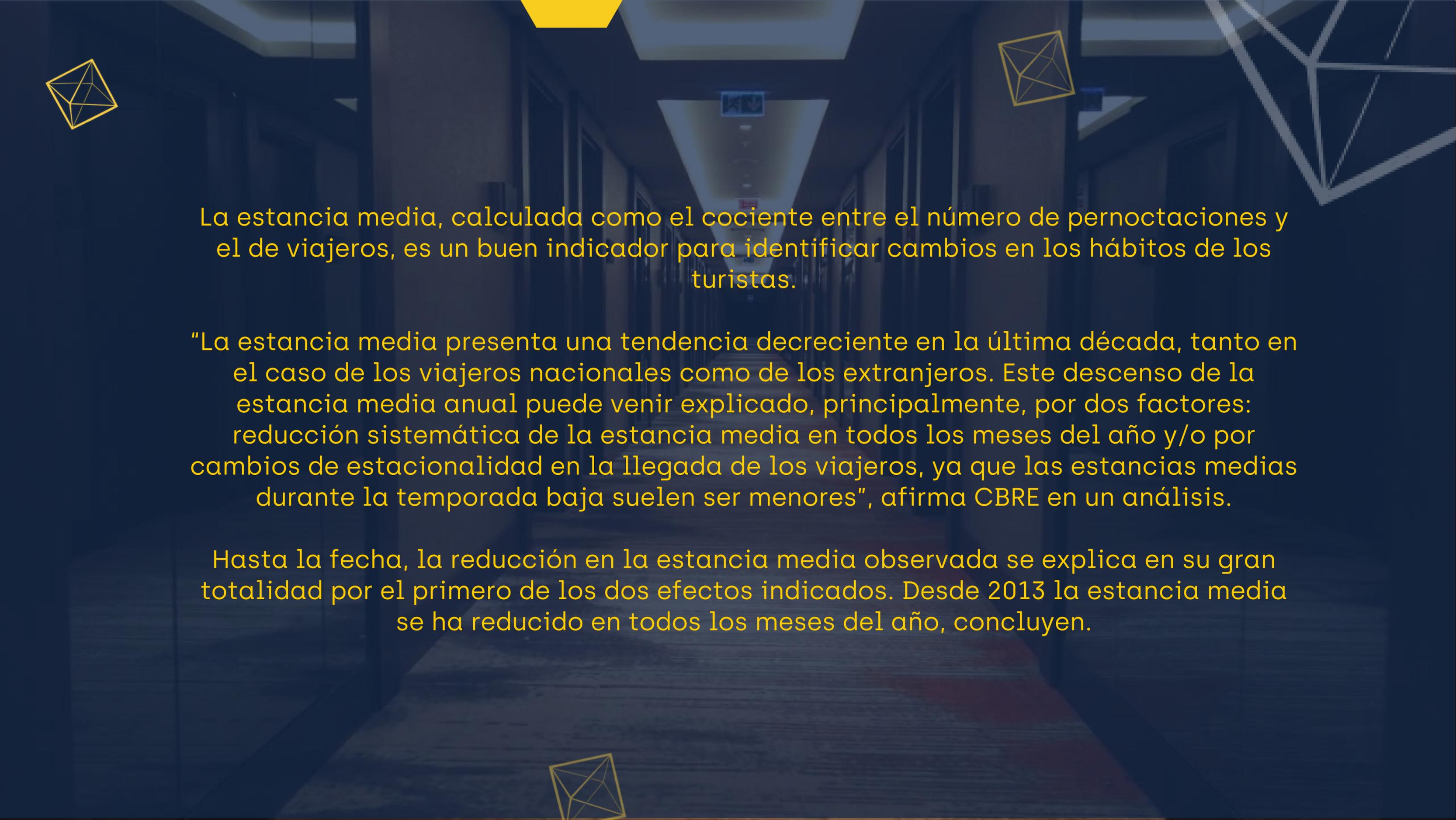
[enero-septiembre]

277,7 mill.**pernoctaciones**

[enero-septiembre]

Los resultados de la industria hotelera durante los nueve primeros meses de 2023 confirman la plena recuperación de la actividad hotelera y turística en nuestro país, que mejoran los niveles de 2022 pero también superan los de 2019. En concreto, el precio medio por habitación ocupada (ADR) se situó en los 110,75€ y el ingreso medio por habitación disponible (RePAR) alcanzó los 76,40€, según CBRE.

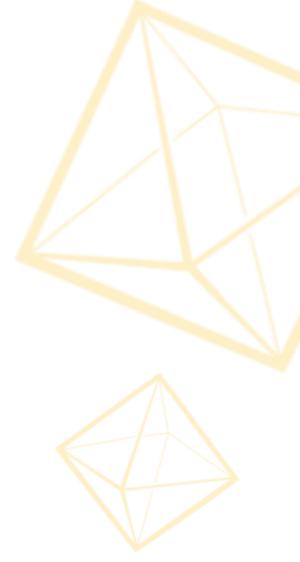
El número de pernoctaciones en estos hoteles españoles entre enero y septiembre aumentó respecto al mismo periodo del año anterior. En total, el número de pernoctaciones en España se alza hasta los 277.670.999 totales, 21.460.325 más que las registradas en el mismo periodo de 2022.



La estancia media, calculada como el cociente entre el número de pernoctaciones y el de viajeros, es un buen indicador para identificar cambios en los hábitos de los turistas.

“La estancia media presenta una tendencia decreciente en la última década, tanto en el caso de los viajeros nacionales como de los extranjeros. Este descenso de la estancia media anual puede venir explicado, principalmente, por dos factores: reducción sistemática de la estancia media en todos los meses del año y/o por cambios de estacionalidad en la llegada de los viajeros, ya que las estancias medias durante la temporada baja suelen ser menores”, afirma CBRE en un análisis.

Hasta la fecha, la reducción en la estancia media observada se explica en su gran totalidad por el primero de los dos efectos indicados. Desde 2013 la estancia media se ha reducido en todos los meses del año, concluyen.



Inversión en el sector hotelero

A pesar de los actuales desafíos macroeconómicos, y gracias a sus fundamentales sólidos, el mercado de inversión hotelera sigue mostrando fortaleza.

Para la consultora Colliers, el sector hotelero cuenta con unos fundamentales muy sólidos, ocupaciones sostenidas y precios al alza, y por tanto, va a seguir siendo uno de los sectores que acaparen el principal interés de los inversores.

El sector hotelero ha sido el más activo dentro de la inversión en inmobiliario en España durante el primer semestre del año.



“Los buenos datos turísticos y los resultados operativos de la industria hotelera apoyan el dinamismo del sector, que lidera la inversión en el segundo trimestre y cuyo volumen del primer semestre, a excepción del año 2022, supone el mejor registro de los últimos seis años”.

Jorge Ruiz, director de CBRE Hoteles,



Inversión en el sector hotelero

En total del primer semestre, la cifra de inversión en hoteles se alza hasta los 1.909 millones de euros, cifra superior [+39%] a la registrada en el mismo periodo de 2022, en el que registraron operaciones de inversión por un volumen de 1.373 millones de euros, según un informe de BNP Paribas Real Estate.

En total, entre enero y septiembre en España se transaccionaron 86 activos hoteleros y 11.169 habitaciones, alcanzando los 2.200 millones de euros de inversión. Si bien esta cifra supone un 7% menos que en el mismo periodo de 2022, manifiesta que el inversor sigue activo y apostando por dicho sector, teniendo en cuenta que la inversión en el sector inmobiliario español ha registrado una caída del 49% en términos interanuales. según CBRE.

**2.200 mill. de €
de inversión
entre enero y
septiembre**



**2.200 millones de euros de inversión
entre enero y septiembre**





Inversión en el sector hotelero

En la mayoría de las inversiones que tuvieron lugar en el primer semestre del año tiene un papel protagonista el inversor internacional de corte institucional a pesar de las subidas de los tipos de interés. Estos inversores institucionales empezaron a tener protagonismo en el mercado hotelero español en 2015.

En el primer semestre de 2023 los fondos institucionales concertaron el 52% del volumen de inversión hotelera total, con unos 722,8 millones de euros. Por su parte, los inversores privados representaron el 31% de la inversión, unos 430,9 millones de euros.



722,8 mill €

Fondos institucionales

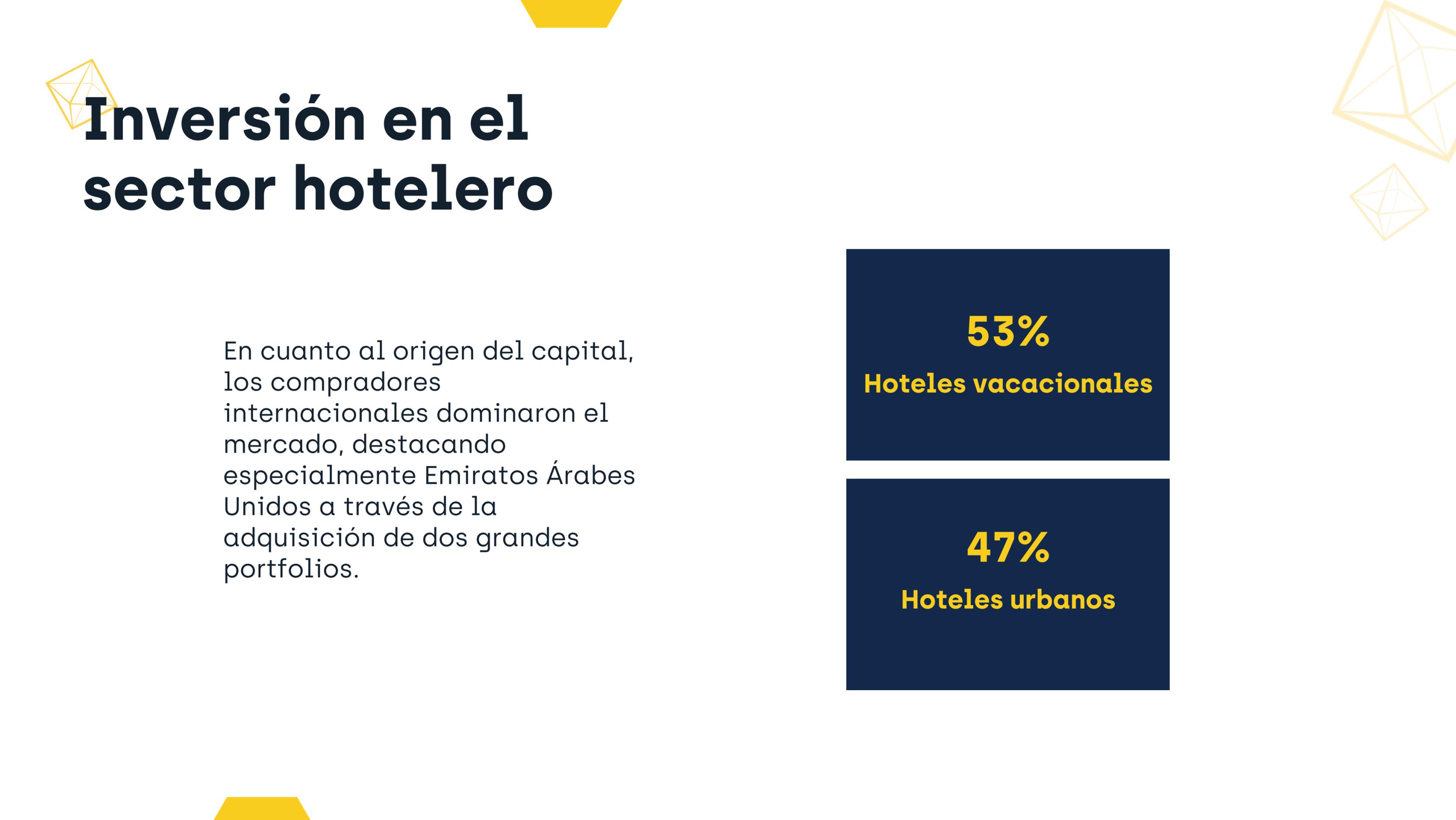
[52% de la inversión]

430,9 mill €

Inversores privados

[31% de la inversión]





Inversión en el sector hotelero

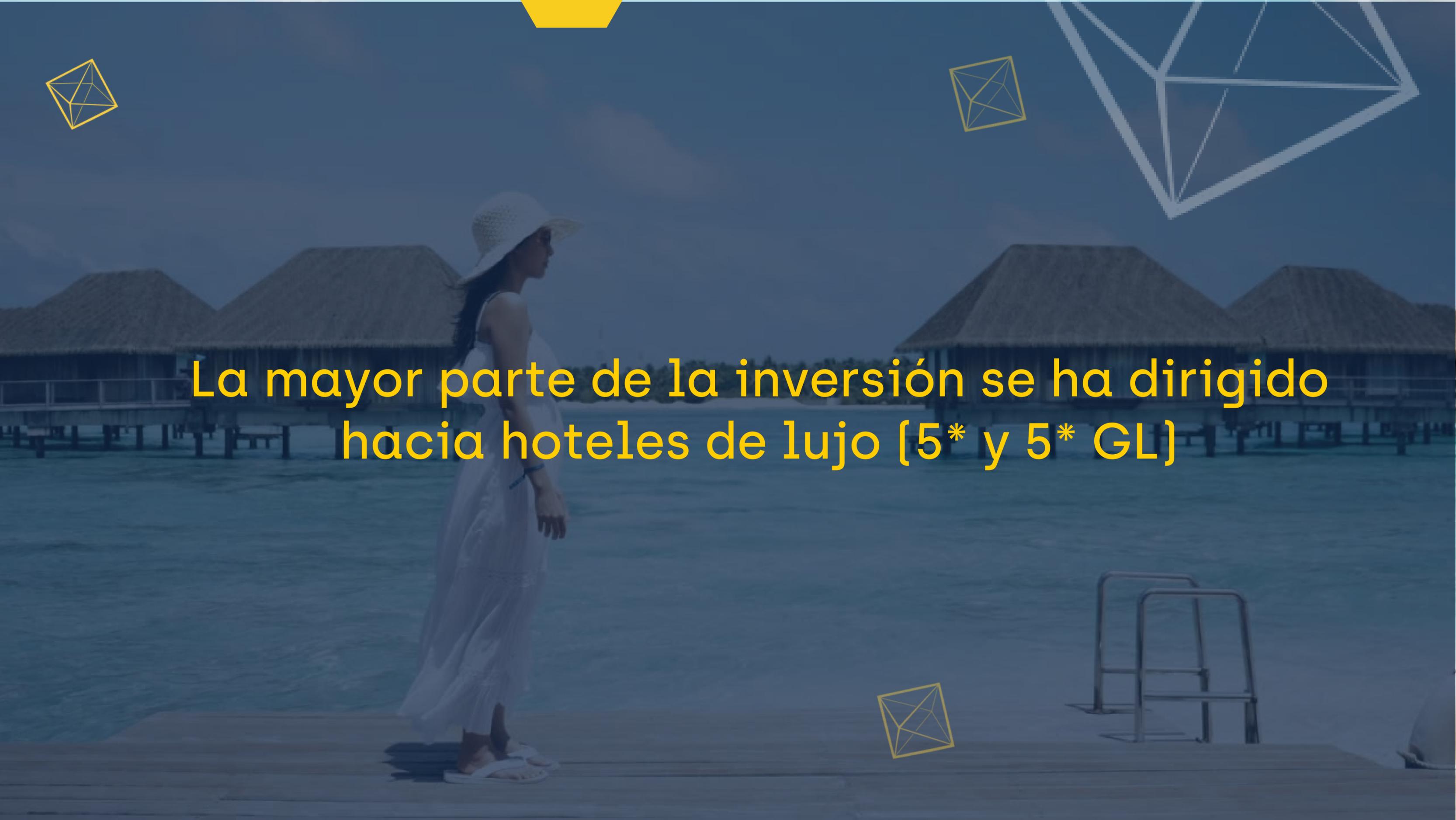
En cuanto al origen del capital, los compradores internacionales dominaron el mercado, destacando especialmente Emiratos Árabes Unidos a través de la adquisición de dos grandes portfolios.

53%

Hoteles vacacionales

47%

Hoteles urbanos



La mayor parte de la inversión se ha dirigido hacia hoteles de lujo (5* y 5* GL)



Inversión en el sector hotelero

La inversión se focaliza en el segmento del lujo

Los inversores continúan manteniendo incuestionable preferencia por los hoteles de alta gama, representando el 51% del total invertido los activos de cuatro estrellas (51 hoteles) y el 32% los activos de lujo (23% 5* y 9% 5*GL) a través de 10 transacciones.

Solo en el primer trimestre de 2023 los establecimientos hoteleros de alta gama concentraron el 70% de la cifra transaccionada y los fondos institucionales fueron los grandes protagonistas de las compras.



70%
de las inversiones
[1T 2023]



fondos institucionales
principal inversor



Inversión en el sector hotelero

La inversión se focaliza en el segmento del lujo

Esta tendencia de la inversión por el segmento del lujo no es nueva. Ya se vio desde el inicio de la pandemia, cuando los inversores hicieron una apuesta muy fuerte por este tipo de activos de mayor calidad y destinada solo a un nicho de la sociedad.

El motivo es claro: el segmento del lujo ha demostrado ser altamente líquido y ha sabido cómo adaptarse a los momentos de máxima incertidumbre, mostrando incluso crecimiento en estos periodos.

De hecho, esto es lo que ha permitido a los hoteles subir considerablemente las tarifas sin que afectara significativamente a la ocupación. En total, las categorías 5* y 5*GL han acaparado el 52% de la inversión hotelera, que asciende a 717 millones de euros en el primer semestre, según Colliers.

52% de la inversión hotelera

717 mill € valor de inversión



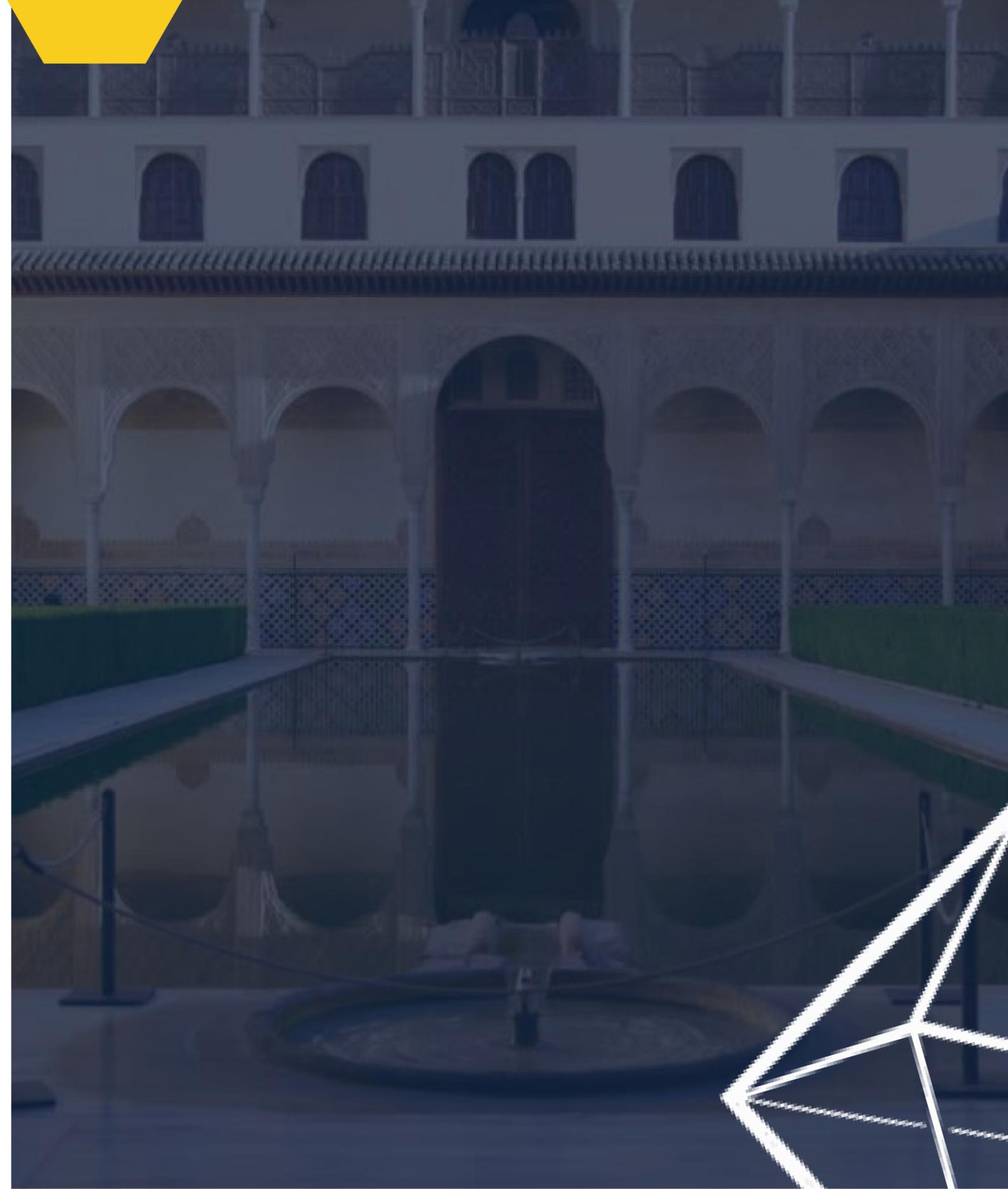


Sector hotelero en Andalucía



Andalucía ha sido, sin lugar a dudas, una de las zonas de mayor éxito en el sector turístico.

De los 88 millones de viajeros antes mencionados que recibió España entre los meses de enero y septiembre, una gran parte tuvo como destino alguna de las provincias andaluzas, colocando así a la región dentro del top5 de destinos turísticos.





15,6 mill

viajeros

[+7,4%]

43,6 mill

pernoctaciones

[+6,9%]



Los establecimientos hoteleros de Andalucía registraron entre los meses de enero a septiembre 15,6 millones de viajeros y 43,6 millones de pernoctaciones, lo que supone incrementos del 7,4% y del 6,9% respectivamente, en relación con el mismo periodo del año anterior, según datos de la Junta de Andalucía.

El consejero de Turismo, Cultura y Deporte, Arturo Bernal, ha destacado que Andalucía alcanzará durante todo el 2023 uno de los mayores registros históricos en estancias, con una excelente evolución en los alojamientos hoteleros del conjunto de la comunidad.

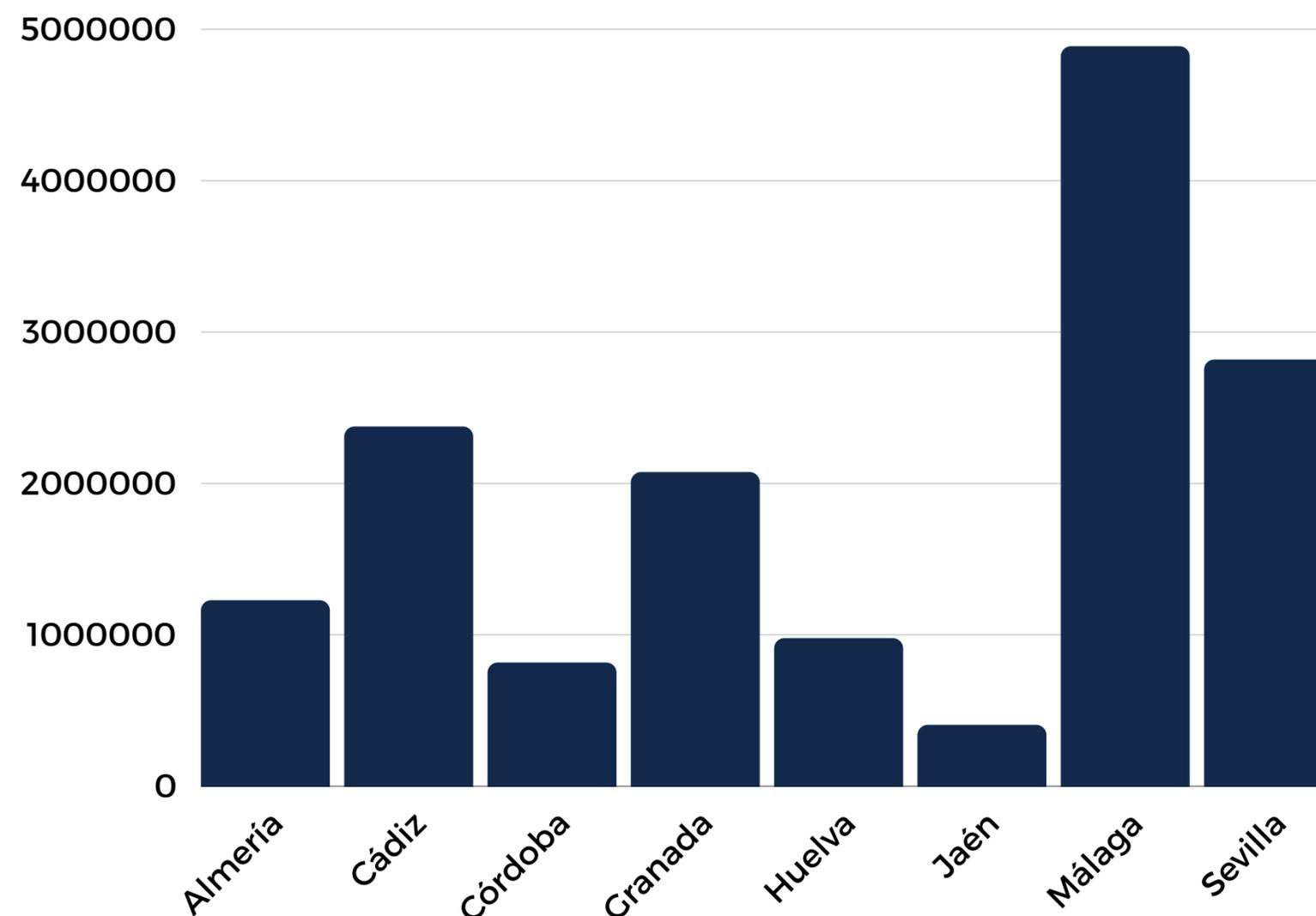


Las ocho provincias andaluzas registran crecimientos. Entre las que han apuntado una mayor subida se encuentran Sevilla con un 13,3% más, Málaga con un aumento del 7,5% y Córdoba con un 6,8% más. Por su parte, las estancias en Almería aumentaron un 5,4%, en Granada un 5,3%, en Cádiz un 5,2%, en Huelva un 3,3% y en Jaén un 0,6%. De nuevo, el mercado internacional es el principal responsable de esta evolución.

“Andalucía mantiene así su posición como destino líder para el mercado nacional, con el 21,6% de las pernoctaciones, y es la cuarta opción en el país para los viajeros extranjeros, con una cuota del 12,5% y la mayor tasa de crecimiento entre las cinco primeras comunidades turísticas”, afirman desde la Junta de Andalucía.

Del total de viajeros recibidos en Andalucía, ha tenido gran peso el turismo internacional. A partir de los datos de la Encuesta de ocupación Hotelera del INE, el informe mensual de coyuntura del movimiento hotelero de Andalucía destaca un aumento en el mercado internacional, con un 19% más de viajeros y una subida del 16,6% en las estancias.

Nº de viajeros por provincias (enero - septiembre 2023)



Fuente: Deal Gestión, a través de datos del INE.



En cuanto a la inversión, Andalucía se encuentra en el TOP5 de regiones que más volumen de inversión ha sumado en el primer semestre de 2023, según un informe de BNP Paribas Real Estate.

De las 62 transacciones hoteleras que se realizaron en el primer semestre de 2023 en España, Andalucía fue protagonista de 13, convirtiéndose en la tercera comunidad autónoma con mayor volumen de inversión (detrás de Cataluña e Islas Baleares): 161 millones de euros. Málaga concentró casi el 73% del total invertido, de acuerdo con los datos de CBRE.

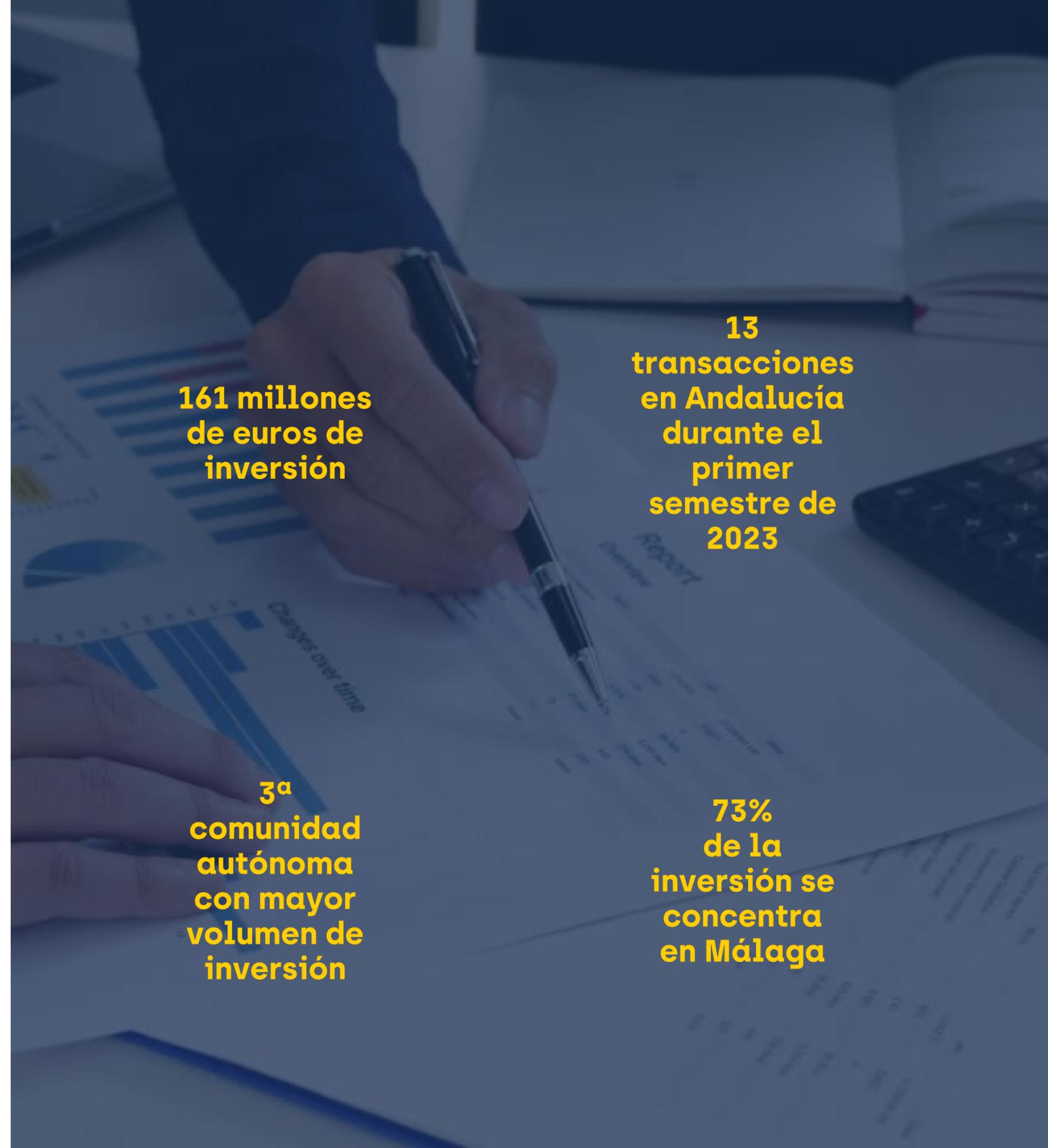
De estos 161 millones de euros, el 76% fue destinado a hoteles vacacionales. mientras que el 24% restante se destinó a urbano. Además, los activos de 4 estrellas sumaron el 85% de la inversión, con 132 millones de euros.

**161 millones
de euros de
inversión**

**13
transacciones
en Andalucía
durante el
primer
semestre de
2023**

**3^a
comunidad
autónoma
con mayor
volumen de
inversión**

**73%
de la
inversión se
concentra
en Málaga**





“El mercado hotelero de Andalucía está en el foco de los inversores, con una oferta hotelera de lujo en ascenso y la entrada de marcas internacionales. En Málaga y la Costa del Sol, los inversores se están centrando en reposicionar hoteles, si bien no son las únicas plazas que están generando gran atractivo. Sevilla o Cádiz están provocando mucho interés”

Rosa Madrid, director de CBRE Andalucía,

Proyectos hotelera de DEAL en 2023 en Andalucía

La experiencia de DEAL Gestión en promoción hotelera en lo que llevamos de año se resume en dos proyectos llevados a cabo en ubicaciones prime de las ciudades de Cádiz y Sevilla en forma de hoteles boutique de unas 30 habitaciones.



Siguiendo nuestro esquema habitual de actuación, que busca minimizar el riesgo y alcanzar la rentabilidad y seguridad más alta posible para nuestro inversor, localizamos dos edificios en ubicaciones inmejorables del centro histórico de ambas ciudades.

Proyectos hotelera de DEAL en 2023 en Andalucía

Proceso de trabajo



Fase 1

Tras un análisis urbanístico, comercial y económico de ambas operaciones, valorando la inversión a realizar, la tramitación urbanística necesaria y los posibles operadores, llegamos a un acuerdo con los propietarios de los inmuebles que nos permitió tener una base para llegar a un acuerdo con la empresa que explotaría con los hoteles.



Fase 2

Una vez firmado el contrato de alquiler con los operadores, gestionamos los proyectos, las licencias y la ejecución de las obras de adecuación, resultando finalmente dos hoteles perfectamente operativos, explotados por un operador de primera línea y con un contrato de alquiler firmado que le da seguridad jurídico y una muy buena rentabilidad al inversor, en base a lo cual tiene un producto de fácil venta en rentabilidad.



Previsiones de futuro del sector hotelero

De cara a 2024...

- ✈ Endurecimiento del entorno macrofinanciero en los países de origen de turistas internacionales, como son Reino Unido y Alemania.
- ✈ Aumento de la competencia que planta destino del Mediterráneo al mercado español, especialmente Turquía.
- ✈ Reactivación de los viajes de larga distancia por parte de los viajeros europeos y españoles.

...un ritmo de crecimiento más moderado

Conclusiones

A medio plazo, y salvo que suceda una circunstancia similar a la del Covid19, el turismo es una tendencia mundial y, por tanto, seguirá siendo rentable la inversión hotelera. Pero, desde DEAL detectamos dos tendencias muy contrapuestas:

- ✈ El turismo de lujo, asociado a productos prime, en ciudad y ubicaciones elegidas, que prima el producto de lujo de 5 estrellas/5 estrellas gran lujo supondrá una mayor inversión y muy concentrada en algunas ciudades.
- ✈ La expansión de los hoteles Low Cost, impulsado por la democratización del turismo de mano de las compañías aéreas de bajo coste y asociado a hoteles de extrarradio, ha mermado en los últimos dos años su rentabilidad por el incremento de los costes de construcción, dado que sus rentas son sensiblemente más bajas que la de los hoteles de lujo y sin embargo en la inversión por parte del promotor no hay tanta diferencia.



¿Quieres saber más?

Puedes contactar con DEAL Gestión:



955 02 32 56



info@dealgestion.com



C/ Torricelli, local B-5, Edificio Cartuja
Isla de la Cartuja, Sevilla (41092)