

INVERSIÓN HOTELERA

España 2023



Nuestro informe de inversión de 2022 cerraba con las siguientes perspectivas: se resaltó el papel clave de las gestoras y fondos de inversión, además de la relevancia de las marcas internacionales; se describió un 2023 con desafíos en lo referente a los altos tipos de interés y la dificultad para acceder a la financiación bancaria tradicional, pero también oportunidades, previendo un pipeline de transacciones activo y manteniendo la inversión; asimismo, las alianzas estratégicas y operaciones corporativas se perfilaron como elementos determinantes.

Factores Clave:



Un año récord en volumen de inversión y en precio medio por habitación transaccionada

La inversión hotelera en España alcanzó en 2023 un volumen total de 4.052M EUR, situándose como el segundo mejor año después de 2018 (4.860M EUR), año que se vio especialmente influenciado por la venta de carteras de gran tamaño, como la compra de Hispania por parte de Blackstone y la cartera adquirida por Atom Hoteles.

Además, en 2023 se estableció un nuevo récord en el precio por habitación transaccionada, alcanzando los 187 mil euros. Esta cifra se atribuye principalmente a la venta de numerosos activos trofeo en ubicaciones *prime*, como la venta del Palacio del Retiro de Madrid o la adquisición del Hotel Mandarin Oriental de Barcelona por parte del fondo Olayan, las cuales superaron el millón por habitación.



Los destinos vacacionales continúan en auge

La diversidad de oferta hotelera y destinos, unido a la mejora de los principales indicadores de rendimiento, han ratificado al sector vacacional español como uno de los grandes líderes mundiales.

Analizando los resultados de 2023, el segmento vacacional representó el 67% del total de la inversión. Cabe destacar que los destinos insulares jugaron un papel significativo, acumulando conjuntamente más del 50% de la inversión total. Además, este 2023 ha marcado un nuevo récord de inversión en el segmento vacacional en lo que respecta al mix entre urbano y vacacional, solo igualado en el año 2020. Es importante mencionar, la operación corporativa entre HI Partners y el fondo soberano de Singapur (GIC), en la cual el 94% de los activos incluidos en esta operación pertenecen al segmento vacacional y el 45% del total se encuentran ubicados en las Islas Canarias.



Protagonismo de los inversores no europeos

Si por algo se ha caracterizado este 2023 es por el importante protagonismo del capital internacional, que aglutinó un 78% del total de la inversión. Los principales líderes fueron Singapur, Arabia Saudí y los Emiratos Árabes Unidos, quienes en conjunto concentraron el 60% de la inversión total.

Teniendo en cuenta el tipo de inversor y el importante peso del capital internacional, no es de extrañar la tipología de las transacciones registradas en el 2023, año en el que el 67% de la inversión se ha destinado a operaciones de cartera.



El coste de la deuda ha marcado las operaciones independientes

Si bien el 2022 ya se vio afectado por el incremento de los costes de deuda y dio paso a la entrada de la financiación alternativa, 2023 ha continuado lastrado por la problemática de los tipos de interés, que eran difícilmente trasladables a las proyecciones de inversión.

Es por ello que la inversión por parte de los grupos hoteleros, así como de los Family office, se ha visto relegada a niveles muy inferiores respecto a las gestoras y las firmas de inversión, al no verse tan impactadas por el coste de la financiación.

Inversión Hotelera 2023

El sector hotelero español demostró de nuevo su solidez como destino líder en inversión, alcanzando valores cercanos a 2018 y batiendo récords de precio medio por habitación transaccionada.

El gran interés por parte de inversores internacionales y el número de carteras transaccionadas, permitieron alcanzar un total de 4.052M EUR de inversión, esto sin incluir solares y edificios a reconvertir, **posicionándose como el segundo mejor año de la historia**. Esta cifra solamente se ha superado en 2018 debido, entre otras transacciones, a la venta de la cartera de Hispania.

En 2023 **se transaccionaron 169 hoteles y 21.630 habitaciones, con un precio promedio récord de 187.000 EUR** (+10% vs. 2022). Estos niveles fueron posibles, principalmente, gracias al alto componente de activos *prime* y al fuerte apetito inversor.

Por otra parte, y siguiendo con la tendencia de los últimos años, **la inversión en 2023 se concentró en mayor medida en el segmento vacacional, con un 67% del volumen total, frente al 33% en destinos urbanos**. Cabe destacar que **los destinos insulares representaron conjuntamente un 52% del total**, de los cuales, las Islas Canarias registraron 1.134M EUR y las Islas Baleares, 974M EUR. En el caso del segmento urbano, **Madrid y Barcelona mantuvieron su fuerte protagonismo**, dado que en los últimos años han demostrado estar en el punto de mira de los inversores, alcanzando el 27 % del total invertido.

Asimismo, **destacó el peso de las operaciones de cartera, que alcanzó el porcentaje más alto de los últimos años, con un valor de inversión de 2.732M EUR, representando un 67% del total invertido**.

En cuanto al origen del capital, **los inversores internacionales continuaron un año más concentrando la mayor parte de la inversión**, habiendo transaccionado **un volumen de 3.175M EUR y representando el 78% del total invertido en España**.

Evolución de la Inversión Hotelera, 2007 - 2023



Indicadores de Inversión

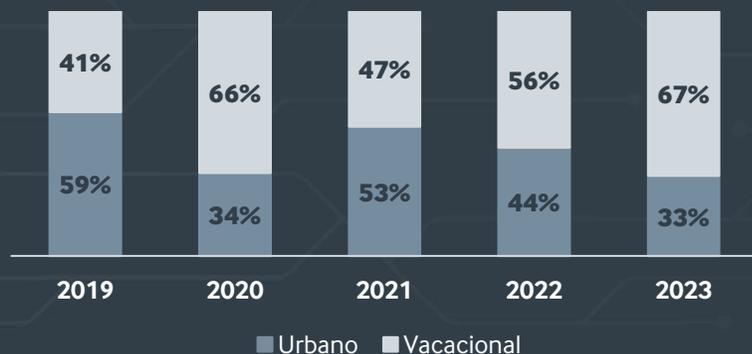
€	4.052	M EUR
🛏️	187k	EUR por Habitación
🏠	169	Hoteles
🔑	21.630	Habitaciones
🌴	67%	Destinos Vacacionales
🏙️	33%	Destinos Urbanos
🌍	78%	Inversión Internacional
🇪🇸	22%	Inversión Nacional

Evolución del precio por habitación (EUR), 2017 - 2023

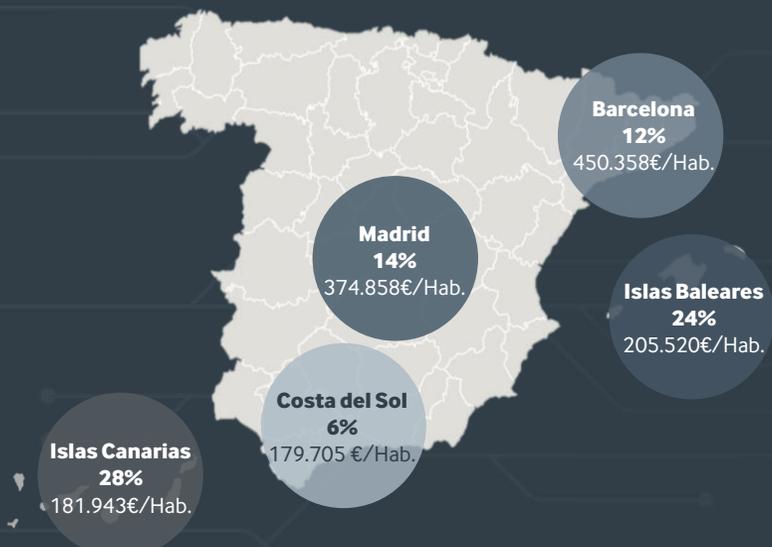


Tipología de Destino

Evolución de la Inversión por Tipología de Destino



Destinos con el Mayor Volumen de Inversión



El color de la burbuja es proporcional al volumen de inversión

DESTINOS VACACIONALES

El 67% de la inversión corresponde a activos ubicados en destinos vacacionales, suponiendo un total de 2.679M EUR de inversión.

El archipiélago canario, que en 2022 no había registrado prácticamente transacciones hoteleras, **fue líder de la inversión tanto en el segmento vacacional (41%) como en el total invertido (28%), alcanzando un volumen de 1.134M EUR.** El principal motivo de este volumen de inversión fue la cartera transaccionada de HI Partners, la cual incluía 27 activos.

Las Islas Baleares acumularon el 36% (974M EUR) del total invertido en esta tipología de destino. Las numerosas operaciones de cartera con activos en Mallorca e Ibiza tuvieron un impacto significativo en este valor.

Un hecho destacado fue **la pérdida de protagonismo de la Costa del Sol** en comparación con los dos años anteriores, **registrando un valor total de 238M EUR.**

Destinos Vacacionales con Mayor Volumen de Inversión



DESTINOS URBANOS

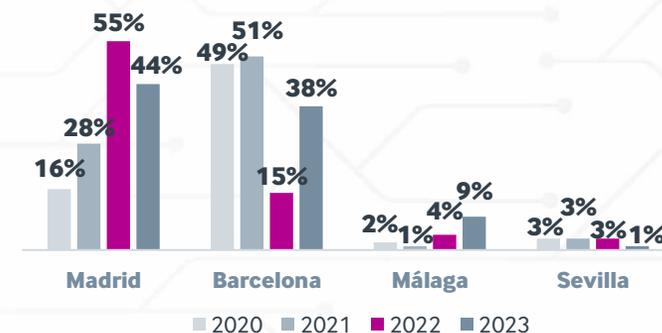
Tras dos años de cierto equilibrio, el segmento urbano pierde fuerza representando solo el 33% del total invertido.

Madrid volvió a ser la gran protagonista por segundo año consecutivo, alcanzando el 44% (582M EUR) del total invertido en destinos urbanos, lo que significó un 14% de la inversión total. Su fuerte protagonismo se debió principalmente a la venta de activos *core* en ubicaciones *prime* y a las varias carteras transaccionadas.

Barcelona incrementó más de un 130% su volumen en la inversión en destinos urbanos en comparación con 2022, a pesar de que solo registró 6 transacciones por un valor total de 504M EUR, gracias a transacciones de activos 5 estrellas con elevados precios por habitación.

Por otro lado, **la ciudad de Málaga continuó con su tendencia alcista de los últimos años, alcanzando un total de 117M EUR (+125% vs. 2022).**

Destinos Urbanos con Mayor Volumen de Inversión



Perfil Inversor y Tipología de Activo

Las gestoras y firmas de inversión volvieron a ser las principales protagonistas en 2023, con un 82% del volumen total invertido.

Los hoteles de 4 estrellas volvieron a ser los más transaccionados, superando los valores de los últimos años (+ 70% vs. 2022) y registrando el 65% del total invertido. Por su parte, **la categoría superior supuso un 23% del total de la inversión, lo que se tradujo en un total de 11 transacciones** (vs. 16 en 2022). Asimismo, la categoría de 3 estrellas concentró el 12% de la inversión restante, siendo muy similar a las cifras de los años anteriores.

En 2023, el porcentaje de la inversión destinado a las carteras fue el más alto de los últimos cinco años, representando el 67% de la inversión total. Dos de las operaciones de cartera más relevantes fueron la compra de 17 activos de Equity Inmuebles, por parte del fondo ADIA (Abu Dhabi Investment Authority), así como la transacción corporativa en la cual el fondo soberano de Singapur **GIC adquirió el 35% de Hotel Investment Partners.**

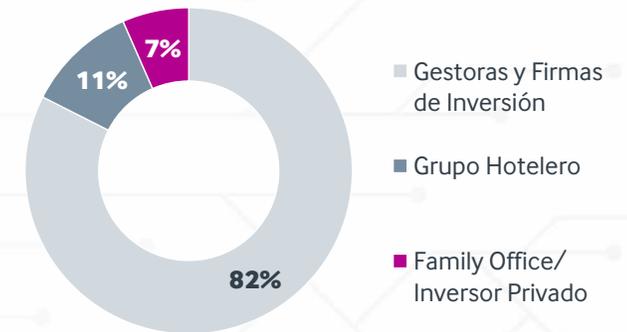
En cuanto al perfil inversor, **las gestoras y firmas de inversión se mantuvieron líderes como en los últimos años**, ya que realizaron el 96% de las transacciones de cartera y el 56% de las adquisiciones de activos individuales. Por otro lado, **los grupos hoteleros se mostraron más conservadores en comparación con el año anterior**, registrando un 11% del total invertido (vs. 25% en 2022), debido en gran parte a la creciente tendencia de la estrategia *asset light*. En cambio, **los Family Office e inversores privados se mantuvieron en línea con el año anterior y protagonizaron un 7% de la inversión total.**

Las fuentes de capital internacional alcanzaron un volumen de inversión total de 3.175M EUR, lo que supone un crecimiento del 8% en comparación con el año anterior, debido en gran medida a que las principales carteras y activos individuales de mayor volumen fueron adquiridas por estos inversores.

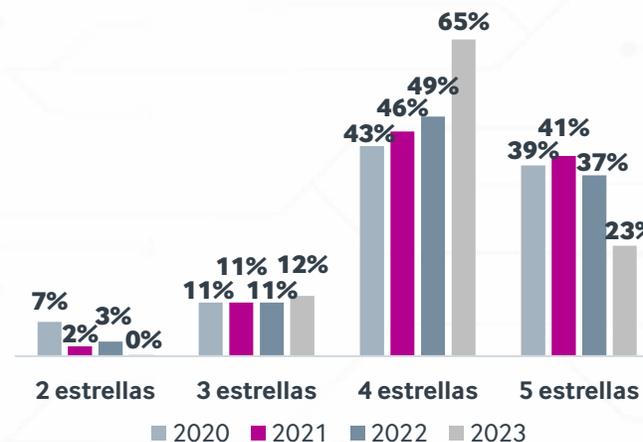
Evolución de la Inversión por Origen Inversor



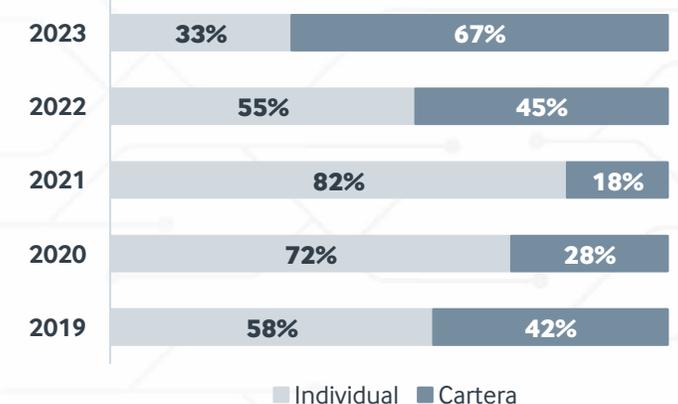
Evolución de la Inversión por Perfil Inversor



Evolución de la Inversión por Categoría de los Activos



Evolución de la Inversión por Tipología de Transacción



Principales Transacciones



Cartera HI Partners (35%)

Hoteles: 60
Habitaciones: 6.535
Ubicación: Islas Canarias, Islas Baleares, Madrid, Cataluña, Andalucía, Valencia



Cartera Banca March (80%)

Hoteles: 3
Habitaciones: 799
Ubicación: Ibiza y Fuerteventura



Sofia Barcelona
Hotel 5 Estrellas
Habitaciones: 465
Ubicación: Barcelona



Cartera Equity

Hoteles: 17
Habitaciones: 2.619
Ubicación: Islas Canarias, Madrid, Andalucía, Cataluña, Galicia, País Vasco, entre otros



Cartera Pacha

Hoteles: 3
Habitaciones: 534
Ubicación: Ibiza y Formentera



Mandarin Oriental
Hotel 5 Estrellas
Habitaciones: 120
Ubicación: Barcelona



Cartera Marina d'Or

Hoteles: 8
Habitaciones: 1.749
Ubicación: Valencia



Cartera Meridia

Hoteles: 2
Habitaciones: 213
Ubicación: Barcelona y Málaga



W Ibiza
Hotel 5 Estrellas
Habitaciones: 162
Ubicación: Ibiza



Cartera Avenue Capital (51%)

Hoteles: 7
Habitaciones: 2.261
Ubicación: Mallorca



Cartera Unicaja

Hoteles: 2
Habitaciones: 175
Ubicación: Málaga



Hotel Palacio del Retiro
Hotel 5 Estrellas
Habitaciones: 50
Ubicación: Madrid



Cartera Beatriz Hoteles (51%)

Hoteles: 4
Habitaciones: 1.255
Ubicación: Toledo, Lanzarote y Albacete



Cartera Nobis

Hoteles: 2
Habitaciones: 68
Ubicación: Mallorca



Axel Atocha Madrid
Hotel 4 Estrellas
Habitaciones: 88
Ubicación: Madrid

Perspectivas 2024

El sector turístico durante 2023 ha vivido ajeno, en cierto modo, a los indicadores y a las noticias macroeconómicas. Si bien es cierto que, a pesar de los altos tipos de interés y la inflación actual, los indicadores de rendimiento hotelero han sido excelentes.

El año 2024 va a seguir con la misma tendencia. El sector hotelero continuará manteniendo los resultados operativos de estos últimos años y los potenciales ajustes en los RevPAR serán compensados por la reducción de los tipos de interés y el descenso gradual de la inflación, dado que las previsiones por parte del Banco Central Europeo son bajar un 0,75% los tipos de interés y se espera que la inflación se acerque al 3% en 2024. Aun así, no podemos olvidar la situación internacional, los conflictos armados en Ucrania y la franja de Gaza, los problemas logísticos en el canal de Suez o las elecciones tanto a nivel europeo como en Estados Unidos.

Se anticipa, para el próximo año, **una distribución equilibrada entre el segmento vacacional y urbano**. No obstante, aunque el enfoque continuará estando en los destinos vacacionales, **se espera un aumento del número de transacciones en los destinos urbanos**, impulsado por el sólido interés de marcas internacionales que atraen a inversores extranjeros.

Asimismo, los inversores seguirán prestando mucha atención a las posibles oportunidades que surjan en los principales destinos, destacando Madrid y Barcelona, sobretodo enfocándose en ubicaciones *prime*. No obstante, en los destinos más secundarios, **prevemos un inicio en el acercamiento entre compradores y vendedores**, lo que llevará a aumentar el número de transacciones en estos destinos. Estas operaciones estarán protagonizadas, en parte, por activos más cansados y en respuesta a la finalización del periodo de carencia de los préstamos ICO a partir del 2025.

En términos de la gestión, **el peso de las grandes marcas, tanto nacionales como internacionales, va a seguir en aumento**.

Además, el contrato de gestión, a pesar de estar ya muy implantado, continuará ganando peso, en concreto entre los inversores con menos estructura y propietarios independientes que cada día van acogiendo este modelo de una forma más abierta al entender las sinergias que aporta en la mejora tanto del *Top line* como del *Botton line* de la cuenta de explotación. Sin embargo, prevemos que el 2024 va a ser el año de los operadores de marca blanca, los cuales van a poder aportar todas las eficiencias en la línea de costes, ya sea a través de contratos de gestión o alquiler, además de acceder a la extensa gama de marcas disponibles por medio de los acuerdos de franquicia.

La confianza de los inversores internacionales, que en 2023 representaron más de tres cuartos de la inversión, junto a la creciente tendencia *asset light* adoptada por parte de los grupos hoteleros, supondrá **un repetido protagonismo por parte de las gestoras y fondos de inversión** en términos de volumen de inversión. Prevemos, también, **un aumento de las alianzas estratégicas y operaciones corporativas** en un entorno cada vez más global y competitivo.

Como conclusión, **es relevante resaltar el peso internacional que España tiene como destino, tanto en el ámbito turístico como en el de la inversión**. El buen desempeño de sus hoteles seguirá siendo un valor refugio para los inversores, quienes continuarán siendo mayoritariamente de origen internacional, permitiendo diversificar a otros segmentos para aquellos que ya tienen inversiones en nuestro país, dando cabida a nuevos inversores que buscan un marco jurídico y legal estable.

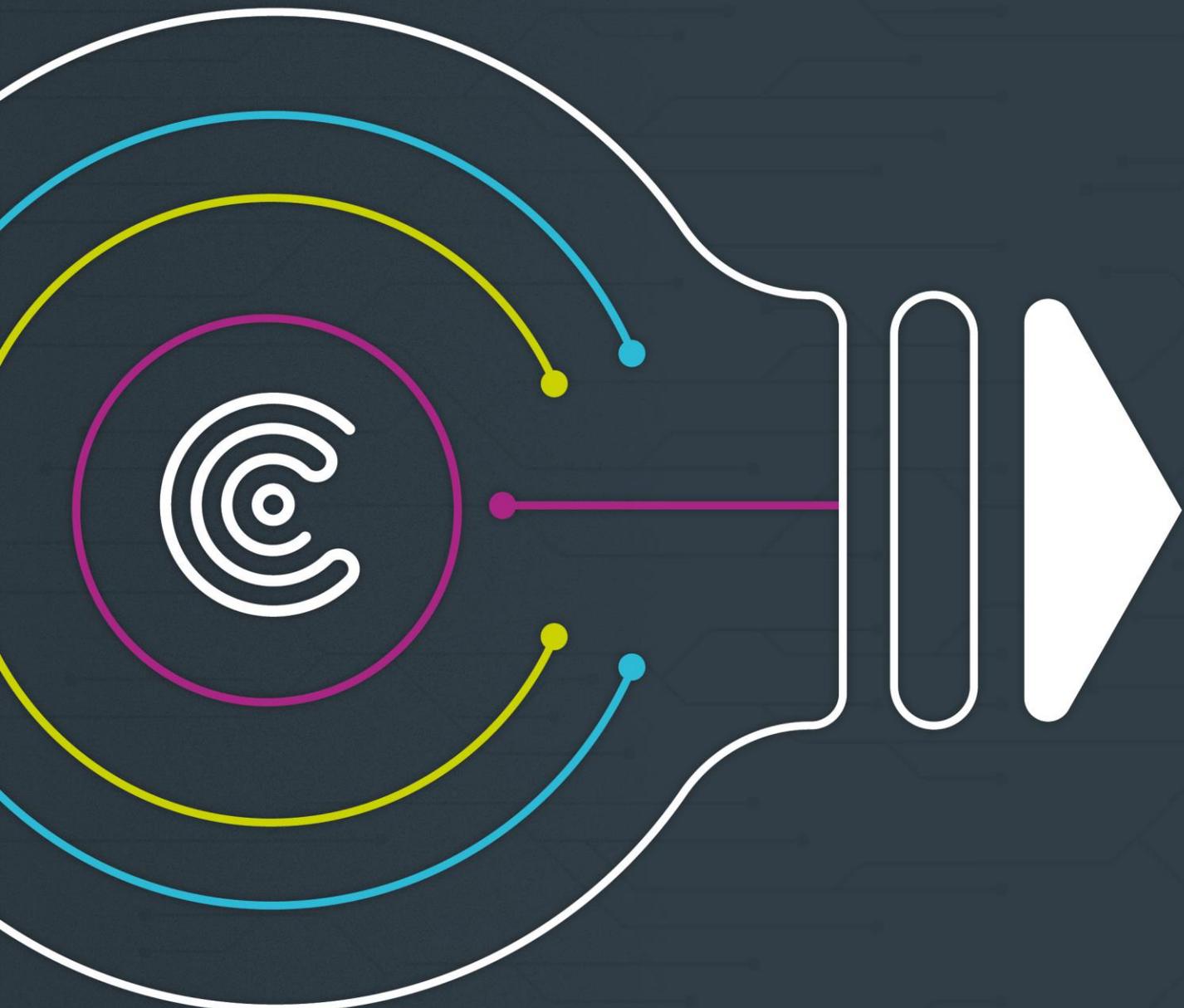
En un escenario normalizado, **el volumen de inversión total en el sector hotelero se sitúa sobre los 3.000M EUR**, y entendemos que en el año 2024 solo se alcanzarán cifras parecidas al 2023 si se repite el modelo de operaciones corporativas o grandes operaciones de cartera.



El primer trimestre de 2024 superará los volúmenes de inversión obtenidos en el del 2023, incentivado por la tendencia de final de año, las operaciones actuales en fase final de cierre y el gran interés por parte de los inversores internacionales, aunque se espera un mayor protagonismo por parte de los inversores nacionales en 2024. 

Alberto Martín

Director Asociado de Inversión
España & Portugal



ÚLTIMOS INFORMES



CONTACTOS

Nicolas Cousin
Director General
España & Portugal

M: +34 679 355 693
nicolas.cousin@christie.com

Alberto Martin
Director Asociado de Inversión
España & Portugal

M: +34 695 909 451
alberto.martin@christie.com

Camila Ortiz
Consultora Senior de Inversión

M: +34 679 503 140
camila.ortiz@christie.com

Peter Gallardo
Analista de Inversión

M: +34 680 366 763
peter.gallardo@christie.com

Marina Colls
Analista de Inversión

M: +34 659 761 941
marina.colls@christie.com



Este informe no puede ser copiado, reproducido, distribuido, divulgado o revelado en su totalidad o en parte, a cualquier persona sin el consentimiento previo y por escrito de Christie & Co. Cabe mencionar que los precios de transacciones no disponibles han sido estimados.