

INFORME DE INVERSIÓN HOTELERA

España 2022



Introducción

Factores Clave:



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

La inversión hotelera en España alcanzó en 2022 un volumen total de 3.230 M EUR, convirtiéndolo en el tercer mejor ejercicio por detrás de 2017 (3.900 millones) y 2018 (4.860 millones), años que se vieron especialmente afectados por la venta de diversas carteras de gran tamaño, tales como la compra de HI Partners y posteriormente Hispania por parte de Blackstone, el portfolío adquirido por Atom Hoteles, la venta de Barceló de su participación en la Socimi Bay, etc.

Por otro lado, 2022 marcó un récord en el precio por habitación transaccionada de 170 mil euros, principalmente debido a la venta de numerosos activos trofeo en ubicaciones prime como, por ejemplo, la adquisición del 51% de los hoteles Bless Hotel Madrid y Rosewood Villa Magna por parte de Sancus Capital, la compra del 7Pines Resort por parte de Engels & Völkers o la venta del Hotel Iberostar las Letras.



Auge del segmento vacacional y de las categorías superiores

Las ganas de viajar, la mayor capacidad de ahorro y la disminución de las restricciones hicieron que la demanda internacional se reactivara en el segundo trimestre de 2022. Los destinos vacacionales alcanzaron niveles de RevPAR récord, resultando en un auge de la inversión hotelera en destinos de sol y playa, que en conjunto, registraron el 56% del volumen total invertido durante 2022.

La llegada de marcas internacionales y el reposicionamiento de hoteles reforzaron la apuesta por parte de los inversores hacia las categorías de 4 y 5 estrellas, que acumularon más del 80% del volumen total de inversión. La resiliencia que han demostrado las categorías superiores en momentos de crisis y las nuevas tendencias cada vez más enfocadas en vivir experiencias, la alta gastronomía y la personalización del servicio, entre otros, apuntan a que el segmento de lujo siga teniendo un fuerte protagonismo en el panorama inversor durante los próximos años.



El 2022 empezó de manera convulsa con motivo de la variante Ómicron y ha estado marcado por una fuerte incertidumbre en el entorno inversor, pero también ha protagonizado una fuerte recuperación de la demanda turística y ha experimentado un récord en el precio por habitación transaccionada. Todo ello demuestra, en nuestra opinión, la solidez de nuestra industria y el liderazgo del sector hotelero español en Europa.



Protagonismo de los activos prime para contrarrestar la incertidumbre

En un año marcado por la incertidumbre y por la falta de visibilidad en el corto y medio plazo, los activos mejor posicionados y ubicados en los destinos más estratégicos fueron uno de los claros protagonistas. La solidez de los mercados en los que se ubican estos activos, la tipología de cliente a la que se dirigen y su liquidez inmobiliaria, convencieron a los inversores internacionales más de lo que se había visto en años anteriores.

Si bien en términos absolutos el peso de la categoría de 5 estrellas disminuyó sensiblemente, el 25% de las habitaciones transaccionadas en 2022 superaron los 400.000 euros, lo que demuestra un número menor de habitaciones transaccionadas de la máxima categoría pero a un precio considerablemente más alto. Asimismo, algunos de los destinos más prime incrementaron fuertemente su protagonismo; Madrid pasó del 28% del total invertido en urbano en 2021 al 55% en 2022, Málaga del 1% al 4%, las Islas Baleares del 22% del invertido en vacacional en 2021 al 45% en 2022 y la Costa del Sol del 16% al 28%.

El incremento de los costes de construcción, la dificultad para proyectar el comportamiento de los hoteles a futuro, la dificultad en la obtención de financiación bancaria o el gap todavía existente entre las expectativas de compradores y vendedores, provocaron que en 2022 los activos más seguros fueran los que más se transaccionaran, destacando un cambio de perfil inversor de "value-add" u oportunista hacia un perfil cada vez más "core".



Posible descompresión de las yields como resultado del actual contexto macroeconómico

Si bien el 2022 consolidó la recuperación turística y prácticamente la vuelta a la normalidad en términos de rendimiento hotelero, la recesión económica en Europa y la incertidumbre generalizada no permitieron una compresión de las *yields* como hubiera cabido esperar en la vuelta a la normalidad tras dos años de crisis provocada por la Covid. De hecho, para el año 2023 cabría esperar, incluso, una moderada descompresión adicional de las *yields* debido a la subida de la tasa de interés en la zona euro.

Inversión Hotelera 2022

El sector hotelero español demostró de nuevo, en 2022, su solidez como destino líder de inversión, superando los niveles de 2021 y batiendo récords de precio medio por habitación transaccionada

A pesar de que los primeros meses se caracterizaron por una fuerte incertidumbre con motivo de la nueva variante Ómicron, esta se fue disipando a medida que transcurría el primer trimestre del año, dando lugar a una paulatina recuperación en la mayoría de destinos turísticos.

La fuerte liquidez existente en el mercado, el enorme interés por parte de inversores internacionales y la recuperación de los resultados operativos experimentada por los hoteles, **permitieron alcanzar de nuevo cifras récord de inversión, con un total de 3.230 M EUR**, cifra solamente superada en 2017 y 2018 debido, entre otras transacciones, a la venta de la cartera de Hispania o de HI Partners a Blackstone.

Las cerca de 20 mil habitaciones transaccionadas, distribuidas en 131 hoteles, alcanzaron un precio promedio récord de 170.000 EUR, un 16% superior a 2021 y un 20% por encima de 2019. Estos niveles fueron posibles, debido principalmente a la gran cantidad de activos prime transaccionados y al fuerte apetito inversor.

Por otra parte, a diferencia del año anterior, **la inversión en 2022 se concentró en mayor medida en el segmento vacacional, con un 56% del volumen total, frente al 44% que tuvo lugar en destinos urbanos.** Las Islas Baleares volvieron a tomar la delantera con una cifra total de 822 M EUR, un 113% por encima de 2021 y un 195% superior a 2020. También cabe destacar el fuerte protagonismo de Madrid como destino de inversión, que alcanzó los 784 M EUR gracias a los 17 activos que cambiaron de manos.

Las gestoras y firmas de inversión concentraron el mayor protagonismo con un 59% del total invertido, seguidas de los grupos hoteleros que protagonizaron el 25% de la inversión total.

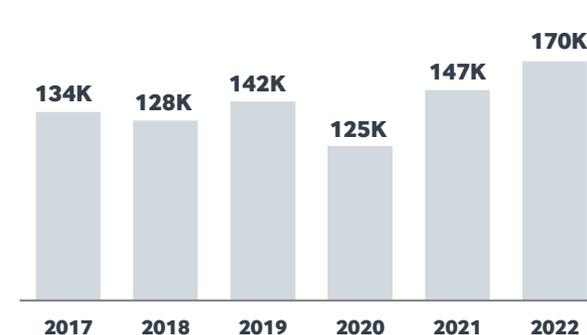
Indicadores de Inversión

€	3.230	M EUR
	170k	EUR por Habitación
	131	Hoteles
	19.861	Habitaciones
	56%	Destinos Vacacionales
	44%	Destinos Urbanos
	72%	Inversión Internacional
	28%	Inversión Nacional

Evolución de la Inversión Hotelera, 2007 - 2022



Evolución del precio por habitación (EUR), 2017 - 2022



Tipología de Destino

DESTINOS VACACIONALES

Más de la mitad de los activos transaccionados se ubican en destinos vacacionales, suponiendo un total de 1.796M EUR de inversión

Las Islas Baleares fueron las grandes protagonistas en el segmento vacacional, acumulando aproximadamente el 50 % (812 M EUR) del total invertido en esta tipología de destino y superando considerablemente la inversión del año 2021 (+113%). Algunas de las transacciones más destacadas fueron el 7Pines Resort Ibiza, el Ikos Portopetro (como parte de un portfolio) y la cartera de activos de Alua distribuidos entre Mallorca e Ibiza.

La Costa del Sol continuó con su tendencia alcista de los últimos años, concentrando el 28% (505 M EUR) del total invertido en el segmento vacacional (vs. 16% en 2021).

En comparación con el año anterior, las Islas Canarias perdieron protagonismo, registrando solamente **6 transacciones por un valor total de 193 M EUR, lo que supuso un 11% de la inversión en destinos vacacionales (vs. 47% en 2021).**

DESTINOS URBANOS

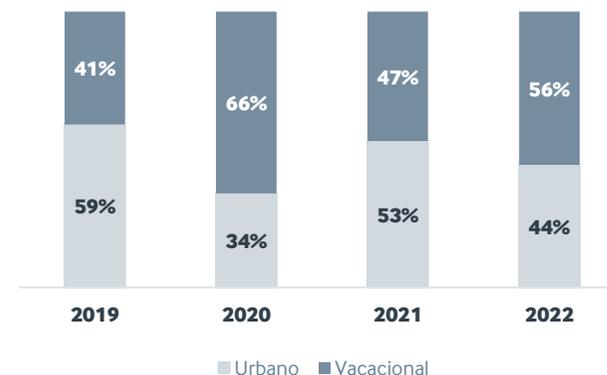
La inversión en destinos urbanos alcanzó en 2022 los 1.434 M EUR, lo que supuso un 44% del total invertido

Madrid alcanzó el 55% (784 M EUR) del total invertido en destinos urbanos, lo que significó un 24% de la inversión total. Su fuerte protagonismo se debió principalmente a la venta de importantes activos como el Hotel Princesa Plaza, el 51% del Bless Hotel Madrid, el 51% del Rosewood Villa Magna, el Hotel Iberostars Las Letras o el Hard Rock Hotel Madrid.

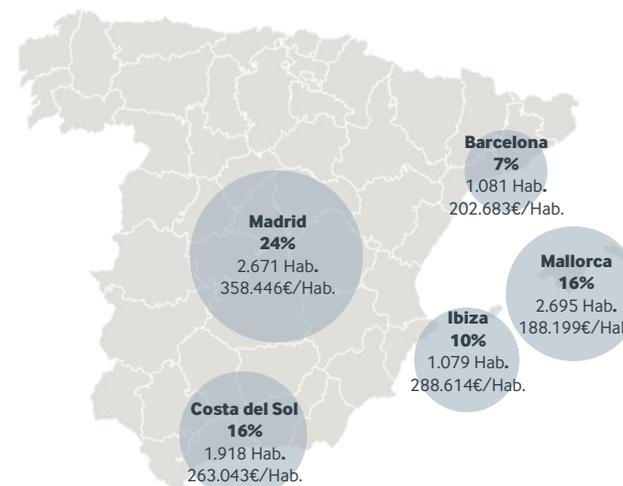
Barcelona, tras un 2021 récord, demostró seguir en el punto de mira de los inversores, a pesar de que solo registró 8 transacciones por un valor total de 219 M EUR (vs. 20 transacciones por un valor total de 872M EUR en 2021)

Por otro lado, **la ciudad de Málaga alcanzó su récord de los últimos años, con un total de 52 M EUR,** lo que supuso un fuerte crecimiento en comparación con el año anterior (+37%).

Evolución de la Inversión por Tipología de Destino

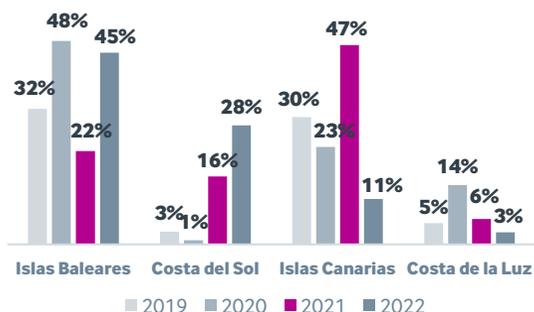


Destinos con el Mayor Volumen de Inversión

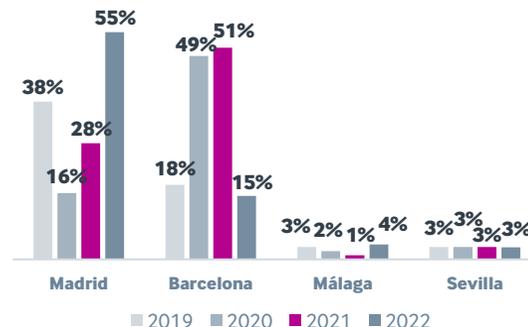


El tamaño de la burbuja es proporcional al volumen de inversión

Destinos Vacacionales con Mayor Volumen de Inversión



Destinos Urbanos con Mayor Volumen de Inversión



Perfil Inversor y Tipología de Activo

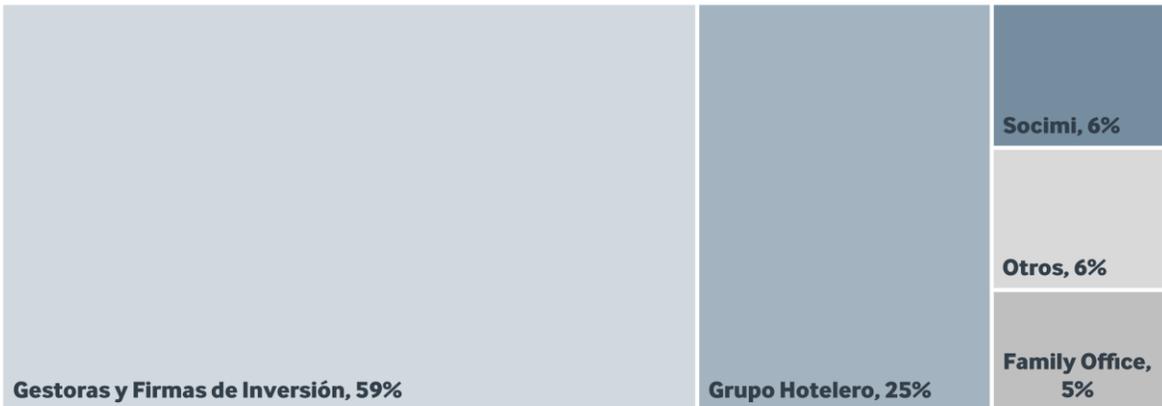
Las gestoras y firmas de inversión volvieron a ser las principales protagonistas en 2022, con un 59% del volumen total invertido. Los grupos hoteleros también se mostraron especialmente activos, con un 25% del total (vs. 16% en 2021)

Las gestoras y firmas de inversión protagonizaron la mayoría de las transacciones más relevantes, tanto de carteras (en torno al 80% de la inversión total en carteras) como en el caso de activos individuales (en torno al 44% de la inversión total en activos individuales). Por otro lado, **los grupos hoteleros**, especialmente cautos durante 2020 y 2021, **recuperaron los niveles de inversión pre-Covid**, con un 25% del total invertido. **Los Family Office e inversores particulares se mostraron algo más conservadores, reduciendo su 11% de 2021 hasta un 5% en 2022**. **Las Socimi**, sin embargo, **se mantuvieron en línea con el año anterior** y protagonizaron un 6% de la inversión total.

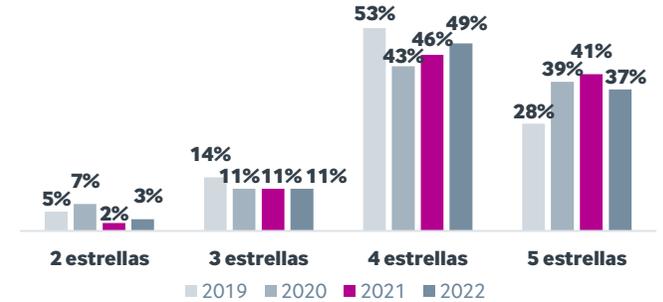
En relación con la categoría de los activos transaccionados, **la de 4 estrellas volvió a ser la principal, con un 49% de la inversión total. La máxima categoría supuso un 37% del total invertido, lo que se tradujo en un total de 17 transacciones**. Las categorías inferiores concentraron el 14% de inversión restante, muy similar a las cifras de años anteriores.

En 2022, el porcentaje de la inversión destinada a portfolios fue la más alta de los últimos cuatro años, con casi la mitad de la inversión total. Entre las operaciones de cartera de mayor volumen, destacaron la compra del grupo Ikos por parte de GIC, la adquisición del 51% de los hoteles Rosewood y Bless Madrid por parte de Sancus Capital, la compra de los 5 activos de Alua por parte de Fattal Hotel Group o la transacción de la cartera de hoteles Ayre protagonizada por Eurazeo.

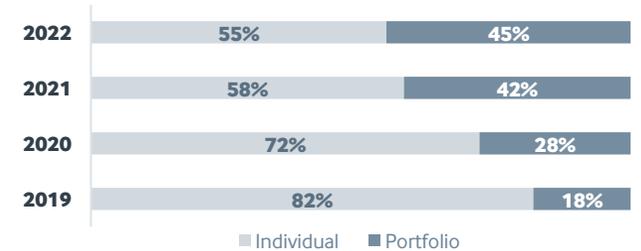
En relación con el origen de la inversión, destacó el peso del capital internacional, que supuso un 72% del total invertido en España en 2022, debido en gran medida a que **las principales carteras y activos individuales de mayor volumen fueron adquiridas por inversores internacionales**.



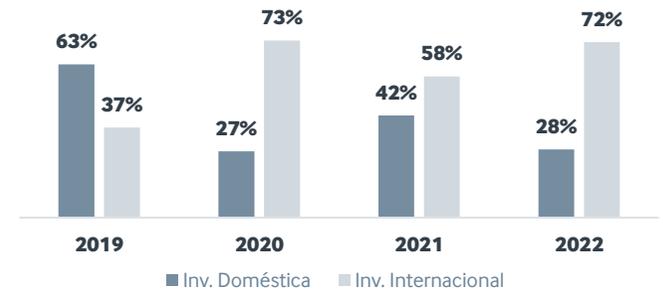
Evolución de la Inversión por Categoría de los Activos



Evolución de la Inversión por Tipología de Transacción



Evolución de la Inversión por Origen Inversor



Principales Transacciones



Cartera Ikos

Hoteles: 2
Habitaciones: 855
Ubicación: Mallorca y Costa del Sol



Cartera Sancus (51%)

Hoteles: 2
Habitaciones: 265
Ubicación: Madrid



Cartera Alua

Hoteles: 5
Habitaciones: 1.119
Ubicación: Ibiza y Mallorca



Cartera Ayre

Hoteles: 5
Habitaciones: 808
Ubicación: Madrid, Barcelona, Córdoba y Oviedo



Cartera Invesco

Hoteles: 2
Habitaciones: 258
Ubicación: Barcelona y Málaga



7Pines Resort

Hotel 5 Estrellas
Habitaciones: 185
Ubicación: Ibiza



Princesa Plaza

Hotel 4 Estrellas
Habitaciones: 409
Ubicación: Madrid



La Caleta Resort & Spa

Hotel 5 Estrellas
Habitaciones: 284
Ubicación: Tenerife



Faranda Florida Norte

Hotel 4 Estrellas
Habitaciones: 400
Ubicación: Madrid



Barcelona 1882

Hotel 4 Estrellas
Habitaciones: 182
Ubicación: Barcelona

Perspectivas 2023

Tras un año récord, tanto en volumen de inversión como en precio por habitación transaccionada, parece que el 2023 empieza con el mismo nivel de incertidumbre con el que concluyó 2022. Prevedemos que este sentimiento se mantendrá a lo largo del primer trimestre, ralentizando posiblemente la inversión de los primeros meses del año hasta que se incremente la visibilidad por parte de todos los actores del mercado.

La cautela generalizada prevista durante el primer período de 2023 se verá inevitablemente reforzada por los altos tipos de interés y la dificultad para acceder a la financiación bancaria tradicional. No obstante, existen diversas operaciones iniciadas en 2022 y en fase final de cierre que **nos permiten prever un pipeline de transacciones por un valor mínimo de 1.000M EUR durante el primer cuatrimestre del año.**

Si 2022 fue el año de la recuperación de la demanda turística, **en el 2023 esperamos una consolidación del rendimiento hotelero** tanto en los destinos vacacionales como en los mercados urbanos. En el primer caso, auguramos una estabilización de los niveles de ADR, tras el importante aumento experimentado durante el año pasado, y una vuelta a la normalidad en términos de Ocupación. **En cuanto a las ciudades, el 2023 será el año de su plena recuperación;** el segmento MICE volverá a niveles prepandémicos y la tendencia *bleisure* seguirá fortaleciendo la demanda turística de los principales destinos urbanos.

El año pasado fuimos testigos de la vuelta de los grupos hoteleros al panorama inversor, pasando del 16% del total invertido en 2021 al 25% en 2022. Considerando una paulatina recuperación de los niveles de caja gracias a la tal esperada vuelta de los turistas de largo radio, especialmente el mercado asiático, y una progresiva estabilización de los costes operativos a partir del segundo semestre del 2023, **prevedemos que durante el próximo año los hoteleros mantendrán el mismo ritmo de inversión,** a pesar de la creciente tendencia *asset light*.

Asimismo, las gestoras y fondos de inversión volvieron a ser las grandes protagonistas, como viene sucediendo los últimos años, acumulando casi dos tercios del total invertido. La indiscutible confianza de los **inversores internacionales** en el sector hotelero español y la resiliencia que han demostrado los activos más prime y los destinos vacacionales más consolidados **seguirán incrementando el peso de estas fuentes de capital en el panorama inversor de 2023.**

Aquellos **inversores de perfil más core, seguirán muy activos, apostando por producto prime y previsiblemente posicionados en el segmento de lujo.** No obstante, a partir del segundo semestre, podríamos ser testigos de un **resurgimiento de las operaciones value-add,** especialmente por parte de aquellos actores con un coste de capital más elevado y fuerte presión inversora. Además, **seguirá creciendo el interés por los activos de menor categoría, conocido también como limited service,** un segmento que ofrece muchas oportunidades y que se seguirá viendo potenciado por las nuevas marcas creadas por los principales grupos hoteleros internacionales para cubrir este nicho de mercado.

En 2023 se seguirán produciendo con mucha **probabilidad alianzas estratégicas y operaciones corporativas** en un entorno cada vez más global y competitivo. **El crecimiento inorgánico se hará habitual entre los grupos hoteleros** e incluso por parte de grupos de inversión. Esta estrategia permite acelerar la expansión, generar importantes economías de escala, incrementar el portfolio de marcas, ampliar la base de clientes y ser mucho más competitivos.

Prevedemos, también, **un fuerte protagonismo de las marcas internacionales en 2023,** pues han demostrado durante los últimos años tener en España su principal foco de interés. Acompañados muchas veces de socios inversores, estos grupos serán los responsables durante el próximo año de un crecimiento exponencial de los contratos de gestión y franquicia en nuestro país. Por otro lado, se seguirán produciendo **operaciones de sale & leaseback,** permitiendo a los grupos nacionales reducir su exposición inmobiliaria, acelerar su crecimiento y hacer frente a posibles obligaciones financieras derivadas del periodo Covid.

En definitiva, un año que prevedemos intenso, repleto de retos pero también de infinitas oportunidades: la consolidación de la recuperación turística, la indiscutiblemente necesaria implantación de criterios de sostenibilidad en nuestra industria, la aceleración de determinadas tendencias tanto de consumo como de producto hotelero, la fuerte actividad transaccional y los cambios en la estructura de propiedad de los activos. En definitiva, **el fortalecimiento de España como destino turístico líder para viajeros, inversores, operadores y marcas.**

Esperamos en el 2023 una recuperación definitiva de todos los destinos, así como el inicio de una nueva senda de crecimiento generalizado. El volumen de inversión volverá a superar los 3.000M EUR y los contratos de HMA y franquicia crecerán a doble dígito.

Nicolas Cousin

Managing Director Spain & Portugal

BARCELONA

Avda. Diagonal, 409, 5º B
08008 Barcelona
T: +34 93 343 61 61

MADRID

Paseo de la Castellana, 45, Bajo
28046 Madrid
T: +34 91 045 98 76

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.