



MERCADO HOTELERO EN ESPAÑA - DESTINOS URBANOS

INTRODUCCIÓN

Introducción

Este informe analiza 14 ciudades españolas (Madrid, Barcelona, Palma de Mallorca, Sevilla, Valencia, Granada, Málaga, Bilbao, Alicante, Córdoba, San Sebastián, Santiago de Compostela, Santander y Cádiz), destacando la evolución de sus principales indicadores a YTD septiembre 2022.

Hemos seleccionado estas ciudades en función de su volumen de demanda y oferta, así como de sus niveles de RevPAR.

En 2022, el turismo en España ha experimentado un crecimiento excepcional, superando los niveles de RevPAR de 2019. Desde 2020, los residentes nacionales e internacionales, pudieron aumentar su capacidad de ahorro debido a las limitaciones de movilidad y a la inseguridad frente a la pandemia. Esta situación aumentó las ganas de viajar, siendo España una de las opciones preferidas en Europa.

Siguiendo la tendencia de 2021, la demanda doméstica dio los primeros signos de recuperación durante el primer trimestre de 2022, lo que benefició a los destinos secundarios. Sin embargo, en el segundo y tercer trimestre, las llegadas internacionales aumentaron exponencialmente, y los segmentos corporativos y MICE registraron una mejora moderada pero continuada. Observamos que las ciudades con un alto componente de ocio y cercanas al mar, como Málaga, Valencia y San Sebastián, han liderado la recuperación del mercado urbano. En general, los destinos urbanos españoles se están recuperando a un ritmo más rápido de lo previsto a principios de año.

El sector turístico se enfrenta a amenazas trascendentales, como los altos costes energéticos, la falta de personal cualificado y la incertidumbre sobre la situación geopolítica en Europa.

Metodología

A lo largo de este informe se analiza el marco turístico y hotelero de cada ciudad, utilizando fuentes de información públicas como EXCELTUR, Instituto Nacional de Estadística (INE), Aeropuertos Españoles y Navegación Aérea (AENA), Ministerio de Fomento de España, Alimarket, y fuentes internas propias de Christie & Co.

Glosario

ADR – Precio Medio

AENA – Aeropuertos Españoles y Navegación Aérea

c – circa/aproximadamente

CAGR – Compound Annual Growth Rate/Crecimiento anual acumulado

BCE – Banco Central Europeo

PIB – Producto Interior Bruto

INE – Instituto Nacional de Estadística

KPIs –Key Performance Indicators/Indicadores de Rendimiento

m – millón

MICE – Meetings, incentives, conferencing, exhibitions/Reuniones, incentivos, conferencias, exhibiciones

Occ – Ocupación

RevPAR – Revenue per Available Room/Ingreso por Habitación Disponible

var – Variación

vs – Versus

YoY – Year-on-year/Variación anual

YTD –Year-to-date/Resultados acumulados hasta la fecha

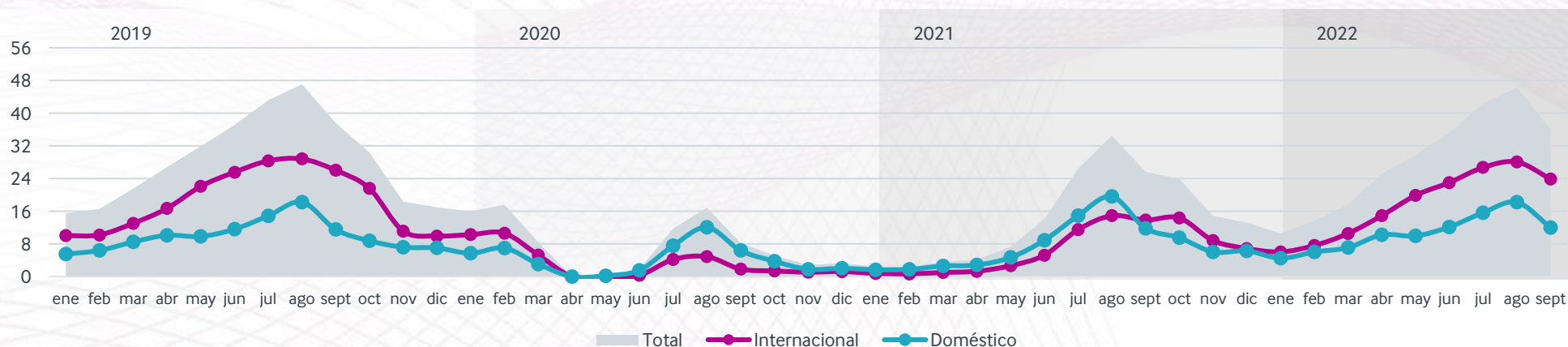


EVOLUCIÓN DEL MERCADO HOTELERO EN ESPAÑA

EVOLUCIÓN DEL MERCADO HOTELERO EN ESPAÑA (I)

Recuperación de los niveles de 2019 en el segundo semestre de 2022

Pernoctaciones (m) por Origen en España



Desde la irrupción de la COVID-19, la demanda en España estuvo liderada por el segmento doméstico hasta septiembre de 2021. No obstante, el número de pernoctaciones internacionales aún estaba muy por debajo de los niveles de 2019.

Las restricciones de movilidad en el primer trimestre de 2022, un período clave para la demanda corporativa y MICE, ralentizaron la recuperación (en YTD de marzo de 2022, la demanda fue un 22% inferior a la de 2019).

Una vez que la pandemia entró en una fase de control, la demanda internacional comenzó a aumentar. De abril a septiembre, España experimentó un fuerte crecimiento de la demanda, con el mercado vacacional como principal motor (en YTD septiembre, la demanda en España fue un 7% inferior a la de 2019).

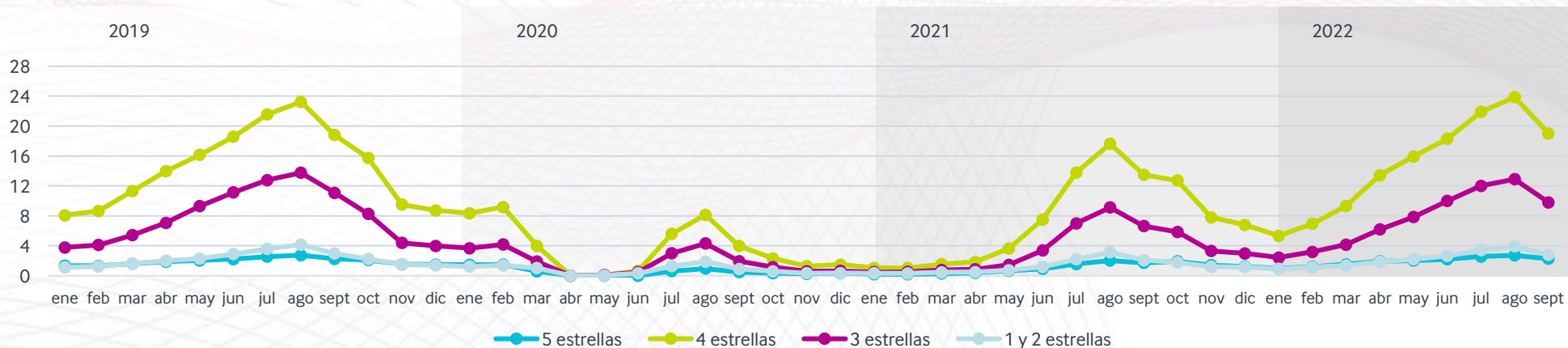
La recuperación tardía de la demanda benefició a los destinos con un fuerte componente de ocio. Los hoteles de 5 y 4 estrellas (las principales categorías en los mercados de ocio) casi alcanzaron los niveles de 2019 (-3% y -5% vs YTD 2019). Por otro lado, el resto de las categorías, más dependientes de la demanda corporativa, aún siguieron registrando un fuerte descenso respecto a 2019.

Tras la recuperación del mercado, el sector hotelero en España casi alcanzó su capacidad total, situándose en un 3% por debajo de los niveles de 2019.

EVOLUCIÓN DEL MERCADO HOTELERO EN ESPAÑA (II)

La demanda interna y el segmento de lujo se recuperan a un ritmo más acelerado

Pernoctaciones (m) por Categoría Hotelera en España



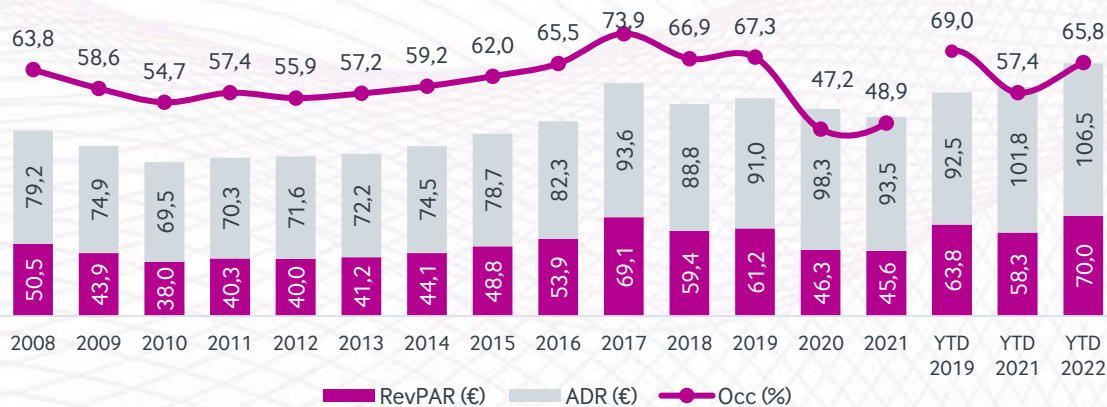
Número de Hoteles y Habitaciones (miles) disponibles en España



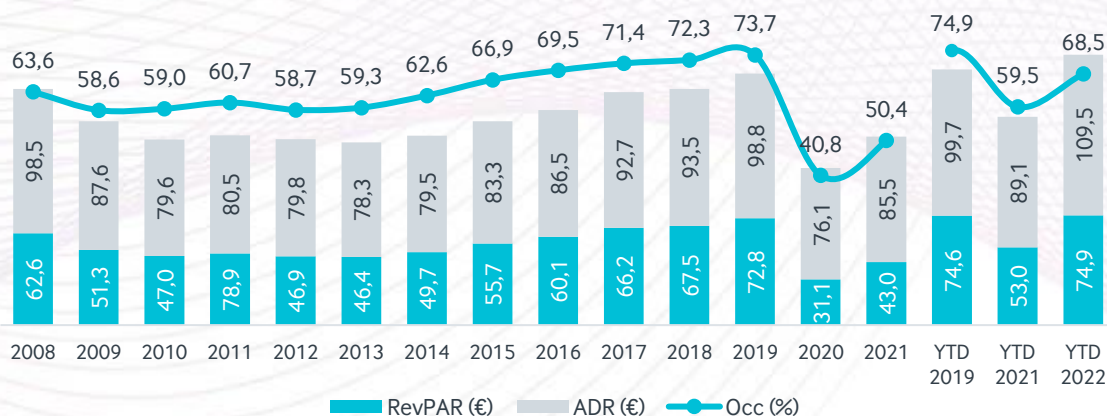
EVOLUCIÓN DEL MERCADO HOTELERO EN ESPAÑA (III)

La fuerte demanda internacional en verano favorece el crecimiento del RevPAR

KPIs Totales España



KPIs Totales Destinos Urbanos



A YTD septiembre 2022, los hoteles registraron un aumento de RevPAR después de tres años de caídas consecutivas.

En 2022, el incremento de los costes energéticos y la escasez de suministros resultó en una alta tasa de inflación que la mayoría de los hoteles logró trasladar a los clientes.

Los hoteles en España experimentaron un aumento de ADR del 15% en comparación con 2019. A pesar de una contracción en los niveles de ocupación (-5%), el RevPAR superó los resultados de 2019 en un 10%.

Mensualmente, este aumento se registró durante la temporada de verano, con julio y agosto alcanzando un RevPAR superior al de 2019, impulsado por el alto rendimiento de los destinos vacacionales.

Por otro lado, los hoteles urbanos registraron un crecimiento más suave impactado por la baja actividad turística durante el primer trimestre de 2022, que perjudicó principalmente a los destinos corporativos.

En YTD 2022, el RevPAR alcanzó niveles similares a los de 2019, con un aumento de ADR del 10% y una disminución de la ocupación del 9%.

Consideramos que para los próximos meses el crecimiento del ADR se estabilizará, beneficiando la recuperación de la ocupación.

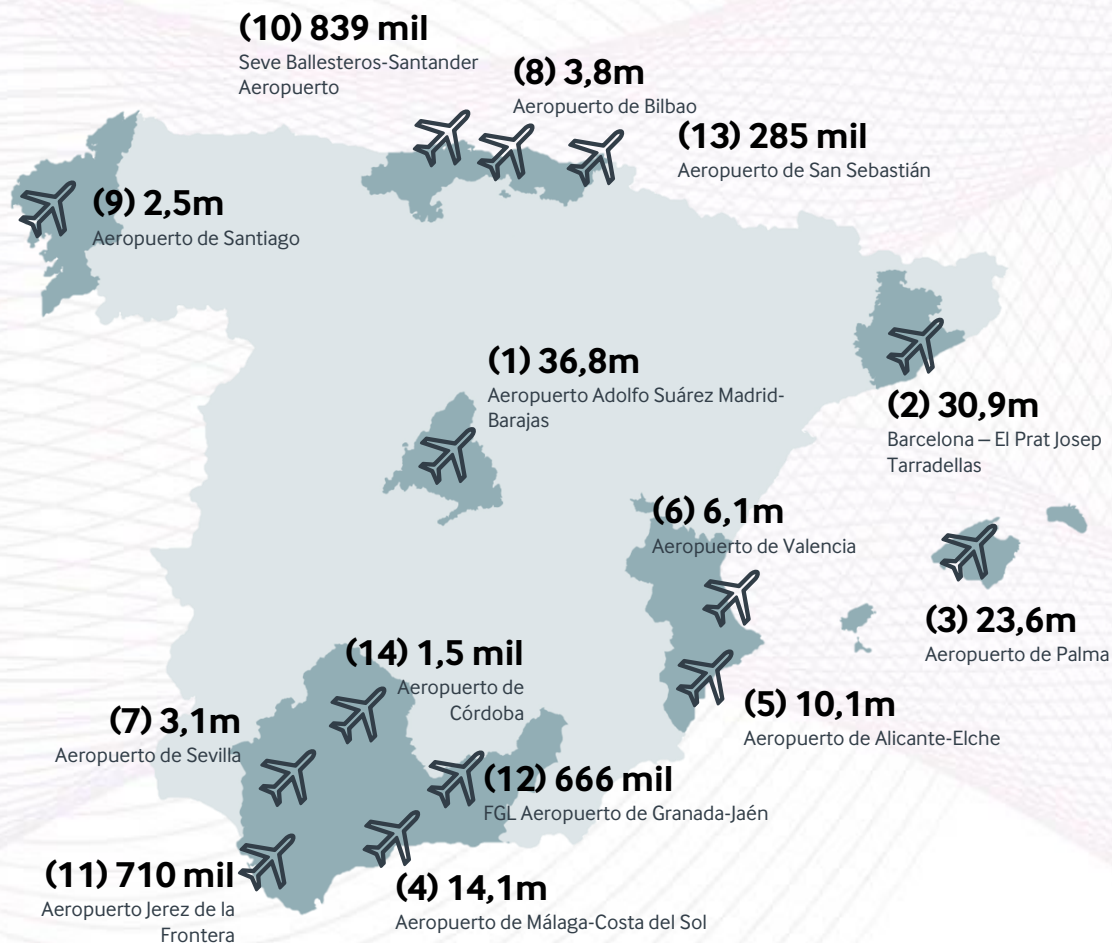


LOS 14 MERCADOS URBANOS SELECCIONADOS

ACCESIBILIDAD AÉREA: YTD SEPTIEMBRE 2022

Los aeropuertos de los destinos de ocio lideraron la recuperación de los pasajeros

Número de Pasajeros



Ranking		% Dom 2019	% Int 2019	% Dom 2022	% Int 2022	YTD 2022 vs 2019
1	MAD	27%	73%	28%	72%	-21%
2	BCN	26%	74%	29%	71%	-24%
3	PMI	23%	77%	25%	75%	-5%
4	AGP	14%	86%	17%	83%	-10%
5	ALC	11%	89%	15%	85%	-15%
6	VLC	26%	74%	31%	69%	-7%
7	SVQ	74%	78%	55%	45%	34%
8	BIO	56%	44%	65%	35%	-15%
9	SCQ	76%	24%	76%	24%	10%
10	SDR	60%	40%	54%	46%	-6%
11	XRY	50%	50%	55%	45%	-22%
12	GRX	80%	20%	93%	7%	-29%
13	EAS	99%	1%	99%	1%	18%
14	ODB	99%	1%	97%	3%	-81%

DEMANDA: YTD SEPTIEMBRE 2022

Las ciudades con un fuerte componente de ocio lideran la recuperación

Pernoctaciones en los Destinos Urbanos Seleccionados

	Total			Doméstico		Internacional	
	YTD 2019	YTD 2022	YoY%	Cuota de Mercado	YoY Var%	Cuota de Mercado	YoY Var%
Barcelona	16.531.221	14.918.599	-10%	15%	18%	85%	-13%
Madrid	15.535.601	13.068.954	-16%	41%	-3%	59%	-23%
Palma	7.641.620	7.765.033	2%	10%	-9%	90%	3%
Sevilla	4.430.909	4.015.112	-9%	44%	12%	56%	-21%
Valencia	3.365.550	3.384.686	1%	38%	15%	62%	-7%
Granada	2.732.094	2.189.531	-20%	57%	1%	43%	-37%
Málaga	2.144.115	2.180.492	2%	39%	18%	61%	-7%
Bilbao	1.435.644	1.475.944	3%	49%	5%	51%	1%
Alicante	1.567.031	1.394.886	-11%	41%	-8%	59%	-13%
San Sebastián	1.121.754	1.284.990	15%	38%	11%	62%	17%
Santiago de Compostela	1.142.863	1.173.674	3%	58%	6%	42%	-2%
Córdoba	1.232.024	1.038.942	-16%	60%	-8%	40%	-25%
Santander	736.662	694.008	-6%	64%	-17%	36%	26%
Cádiz	497.473	466.458	-6%	66%	9%	34%	-26%

La demanda internacional tuvo un comportamiento positivo durante el verano, beneficiando a las ciudades con acceso al mar o con un fuerte componente de ocio.

Las ciudades del norte como San Sebastián y Bilbao registraron el mayor incremento de la demanda, impulsado por el clima templado y la reactivación de grandes eventos.

Palma, Málaga y Valencia, todas ellas en primera línea de playa, superaron los niveles de 2019 y Santiago registró resultados positivos derivados del año Xacobeo.

Por otro lado, las ciudades con un gran componente corporativo son las que se están recuperando a un ritmo más lento. Sin embargo, tras un pobre primer trimestre, el segmento MICE evolucionó positivamente desde abril anticipando su recuperación a finales de 2022.

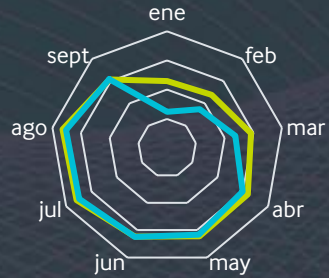
DEMANDA: ESTACIONALIDAD

Pernoctaciones

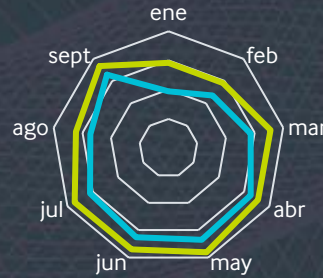
■ YTD 2019

■ YTD 2022

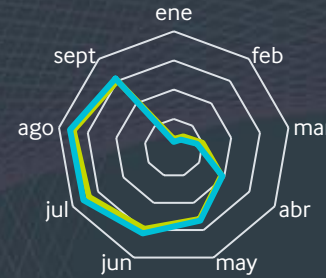
Barcelona (14,9m YTD 2022)



Madrid (13,1m YTD 2022)



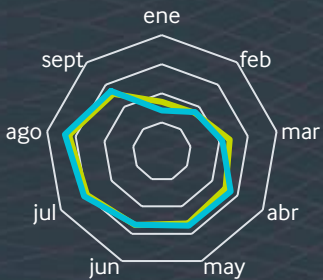
Palma (7,8m YTD 2022)



Sevilla (4,0m YTD 2022)



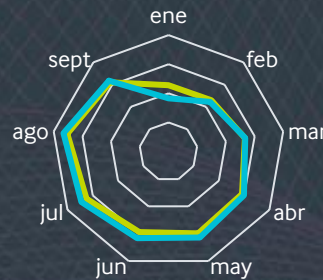
Valencia (3,4m YTD 2022)



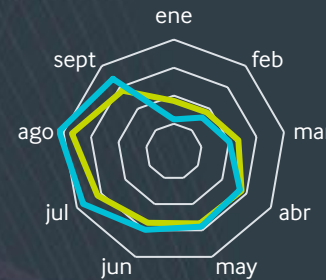
Granada (2,2m YTD 2022)



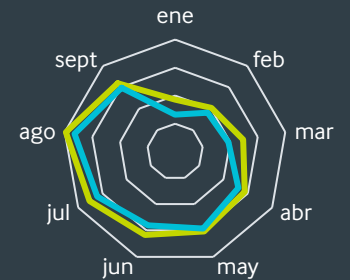
Málaga (2,2m YTD 2022)



Bilbao (1,4m YTD 2022)



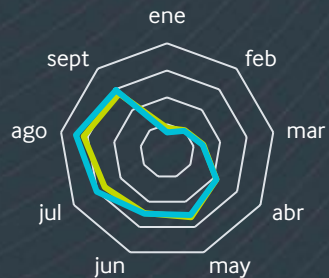
Alicante (1,5m YTD 2022)



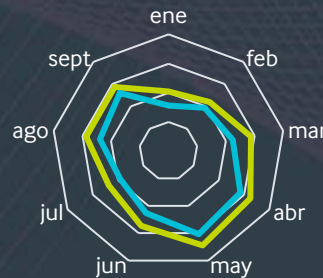
San Sebastián (1,2m YTD 2022)



Santiago (1,2m YTD 2022)



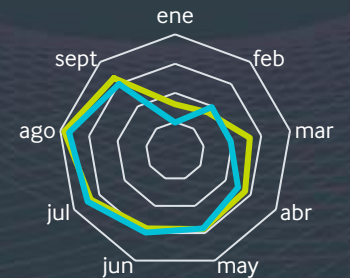
Córdoba (1,3m YTD 2022)



Santander (694k YTD 2022)



Cádiz (466k YTD 2022)



OFERTA ACTUAL

Pese a la pandemia, la oferta hotelera aumentó en la mayoría de las ciudades analizadas

Oferta hotelera y de habitaciones en los destinos urbanos seleccionados

	2019		2020		2021						2022				
	Hoteles	Habs.	Hoteles	Habs.	Hoteles	Habs.	Hoteles	Habs.	22 vs 21	22 vs 19	1 estrella %	2 estrellas %	3 estrellas %	4 estrellas %	5 estrellas %
Madrid	316	39.181	320	39.638	320	39.512	326	40.245	1,9%	2,7%	2%	3%	15%	65%	15%
Barcelona	394	37.624	399	38.349	402	38.807	406	38.792	0,0%	3,1%	3%	5%	22%	54%	16%
Palma	202	25.596	203	25.797	205	26.069	212	26.649	2,2%	4,1%	2%	4%	36%	51%	8%
Sevilla	99	9.661	101	9.709	109	9.878	118	10.557	6,9%	9,3%	2%	4%	15%	67%	11%
Valencia	74	8.284	80	8.498	82	8.552	92	8.792	2,8%	6,1%	1%	5%	23%	60%	11%
Granada	78	6.304	78	6.298	77	6.267	78	6.246	-0,3%	-0,9%	1%	5%	17%	69%	9%
Málaga	54	4.623	56	4.694	65	5.254	68	5.488	4,5%	18,7%	2%	12%	23%	56%	8%
Bilbao	42	4.080	43	4.108	46	4.481	48	4.639	3,5%	13,7%	3%	13%	11%	58%	15%
Alicante	41	3.480	40	3.457	40	3.349	42	3.427	2,3%	-1,5%	3%	10%	29%	54%	4%
Córdoba	47	3.043	47	3.036	49	3.163	50	3.224	1,9%	5,9%	6%	17%	18%	52%	7%
San Sebastián	37	2.369	42	2.778	45	2.857	48	3.059	7,1%	29,1%	3%	9%	14%	69%	5%
Santiago de Compostela	42	2.703	42	2.727	44	2.685	46	2.748	2,3%	1,7%	7%	6%	28%	43%	16%
Santander	24	1.860	24	1.860	24	1.860	26	2.017	8,4%	8,4%	2%	8%	27%	57%	6%
Cádiz	16	1.075	17	1.110	18	1.120	19	1.145	2,2%	6,5%	2%	6%	21%	71%	0%

A pesar de la pandemia, la mayoría de las ciudades seleccionadas experimentaron un crecimiento en el número de habitaciones. En YTD septiembre de 2022, las ciudades seleccionadas en total registraron un aumento de c. 7.1 mil habitaciones desde 2019 (+4,8%), destacando el interés permanente de inversores y grupos hoteleros por entrar o ampliar su presencia en España.

Madrid, Barcelona y Palma (incluidos los hoteles de Playa de Palma) fueron los mayores mercados hoteleros de España, representando en conjunto el 67% del total de habitaciones de las ciudades analizadas. Madrid experimentó un crecimiento significativo de hoteles de lujo, con las aperturas de Rosewood, Four Seasons, Mandarin Oriental, Thompson (Hyatt) y Edition (Marriott International), que posicionaron a la ciudad como un destino hotelero de primer nivel en Europa. Por otro lado, el incremento de habitaciones en Barcelona y Palma fue moderado, ya que ambas ciudades están sujetas a restricciones urbanísticas que limitan el crecimiento de la oferta.

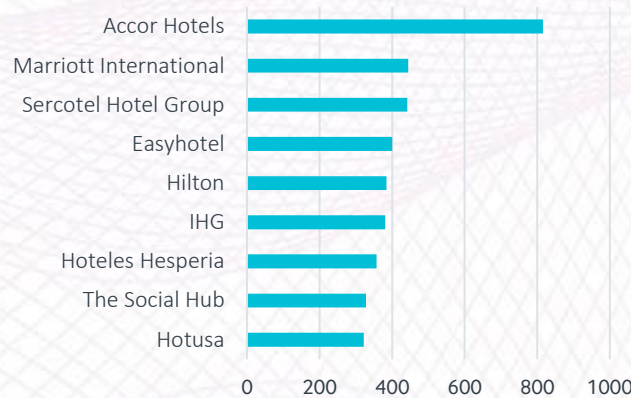
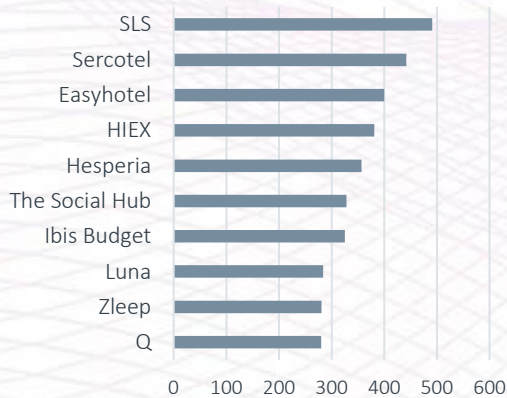
Desde 2019, San Sebastián, Málaga, Bilbao y Sevilla fueron las ciudades que más crecieron. Todos ellos, registraron un crecimiento exponencial de la demanda internacional durante los últimos cinco años, atrayendo el interés de marcas internacionales, que siguieron creciendo a pesar de la pandemia.

OFERTA FUTURA

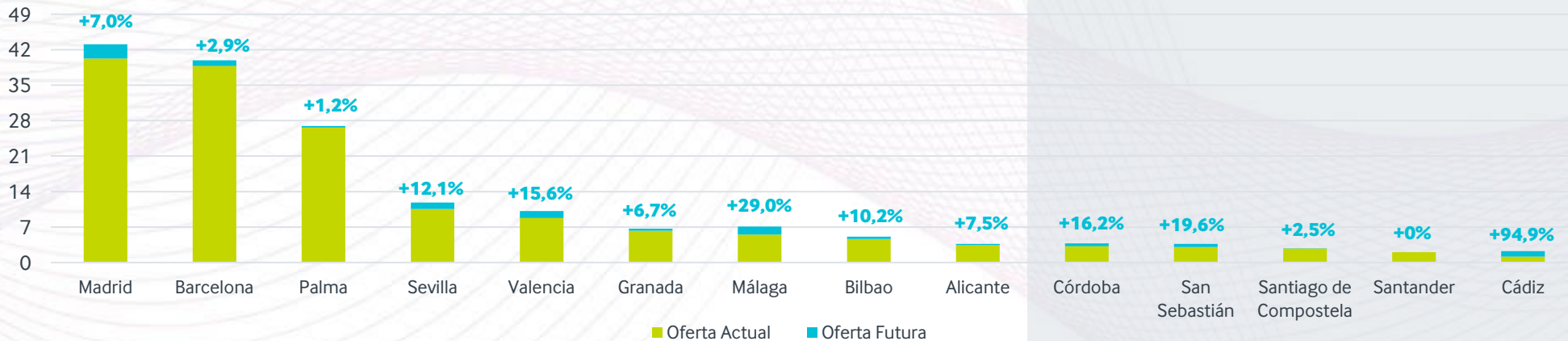
Las marcas enfocadas al segmento económico son las que más crecerán

Top 10 Marcas Hoteleras – Habs. Futuras

Top 10 Grupos Hoteleros – Habs. Futuras



Número de Habitaciones Actuales (miles) y Futuras (miles) (2023 – 2025)



Con 45 hoteles (11.904 habitaciones) proyectados para abrir en los próximos tres años, la oferta total de habitaciones de las ciudades seleccionadas crecerá potencialmente un 8%.

Madrid registra el mayor pipeline, con 2,8 mil habitaciones, lo que representa el 24% de las habitaciones proyectadas en los destinos analizados. Tras Madrid, Málaga (+1,6 mil habitaciones), Valencia (+1,4 mil) y Sevilla (+1,3 mil) son las ciudades que más crecerán, manteniendo la tendencia alcista registrada en los últimos años.

Por otro lado, el número de nuevos proyectos en Cádiz duplicará la oferta existente en los próximos años.

Accor Hotels es el grupo hotelero que más crecerá, con el hotel SLS en Barcelona (491 habitaciones).

Por volumen de habitaciones, el segmento económico será el que más va a crecer en los próximos años, con HIEX, Ibis Budget y Easyhotel.

KPIs: YTD SEPTIEMBRE 2022

El ADR impulsa el crecimiento del RevPAR

KPIs a YTD Septiembre 2022

	Ocupación%				ADR (€)				RevPAR (€)			
	2019	YTD 2019	YTD 2022	YTD YoY	2019	YTD 2019	YTD 2022	YTD YoY	2019	YTD 2019	YTD 2022	YTD YoY
Barcelona	81	83,5	77,5	-7,2%	134,2	137,6	144,7	5,2%	108,9	115	112	-2,6%
San Sebastián	72,5	74,2	69,5	-6,3%	140,6	147,2	162,2	10,2%	101,7	108,9	112,4	3,2%
Palma	77,9	81,4	82,6	1,5%	110	111	128,1	15,4%	85,7	90,3	105,8	17,2%
Madrid	77,9	77,4	64,9	-16,1%	103,7	101,7	114	12,1%	80,8	78,7	74	-6,0%
Málaga	78,7	79,5	76,1	-4,3%	99,2	100	117,7	17,7%	78	79,4	89,4	12,6%
Cádiz	74,6	77,8	68,9	-11,4%	103,4	107,7	122,2	13,5%	76,9	83,5	84	0,6%
Sevilla	79,1	79,7	68,4	-14,2%	96,8	95,9	104,3	8,8%	76,5	76,4	71,3	-6,7%
Bilbao	75	76,9	64,6	-16,0%	97,8	98,9	100,6	1,7%	73,3	76	65	-14,5%
Valencia	77,3	79,7	77,3	-3,0%	87,7	88,5	100,3	13,3%	67,7	70,4	77,4	9,9%
Alicante	74,3	77	73,9	-4,0%	77,1	79,4	98,3	23,8%	57,2	61	72,5	18,9%
Santander	66,2	69,1	65,5	-5,2%	84,8	89	100,3	12,7%	56	61,3	65,5	6,9%
Granada	71,2	71,4	64,6	-9,5%	70,1	69,2	77,6	12,1%	49,9	49,4	50,2	1,6%
Córdoba	67,7	67,9	57,7	-15,0%	71,6	70,8	80,8	14,1%	48,4	48	46,6	-2,9%
Santiago de Compostela	59,9	61,8	64	3,6%	70,4	71,9	84,8	17,9%	42,2	44,4	54,3	22,3%

En YTD septiembre, 9 de las 14 ciudades analizadas registraron un aumento de RevPAR sostenido por el ADR. La alta inflación se reflejó en el ADR, que fue superior a los niveles de 2019 en todas las ciudades.

Ciudades orientadas al ocio como Alicante, Málaga, Santiago y Valencia fueron los destinos que registraron un mayor crecimiento de RevPAR. Por el contrario, la ocupación se mantuvo por debajo de 2019, a excepción de Palma (beneficiada por la zona turística de Playa de Palma) y Santiago de Compostela (año Xacobeo).

Los destinos corporativos como Madrid, Barcelona (dependientes del segmento MICE), Bilbao y Córdoba seguían registrando un RevPAR inferior al de 2019.

Bilbao registró la mayor caída de RevPAR en YTD 2022, debido a una disminución del 16% en la ocupación. Las restricciones fueron especialmente fuertes durante el primer trimestre, mientras que el resto de ciudades comenzaron a recuperarse entre febrero y marzo, Bilbao notó los primeros signos de aumento entre marzo y abril.

KPIs: VERANO

En general, los destinos seleccionados alcanzaron los niveles de 2019

ADR y Ocupación (Junio – Septiembre)



La previsión para 2023 del sector turístico en España es positiva

Continuación del crecimiento de la demanda y de los niveles de RevPAR

Esperamos que la demanda mantenga la tendencia de crecimiento experimentada en 2022 y que los precios se estabilicen después de registrar un fuerte incremento.

Consideramos que la temporada de verano volverá a registrar crecimientos similares a los de 2022, lo que beneficiará también a los destinos urbanos con un alto componente de ocio y vacacional.

La demanda corporativa y MICE continuará recuperándose, resultando en una recuperación del RevPAR más homogénea que la experimentada en 2022, donde los destinos enfocados al segmento corporativo han sufrido más.

Perspectiva positiva con amenazas importantes

Por un lado, hemos notado el regreso de los viajeros internacionales y la confirmación de la fortaleza de la demanda local, mientras que por otro lado, la situación internacional es más compleja que nunca. La COVID-19 sigue presente y la inflación está alcanzando niveles históricos en Europa, impulsada por los costes energéticos y la inestabilidad política.

Estos elementos han dado lugar a una situación interesante en la que el rendimiento operativo ha alcanzado niveles récord impulsados tanto por ADR como por aumentos de ocupación. Aunque las pérdidas y ganancias (P&L) se han visto afectadas por aumentos de coste, tanto en el personal como en el energético, el panorama general sigue siendo positivo para los hoteleros y la mayoría de ellos se sienten razonablemente optimistas para los próximos meses, especialmente si se tiene en cuenta que algunos mercados, incluidos EE. UU. y Asia, aún no han regresado completamente.

Hemos notado que el aumento de los costes energéticos ha llamado mucho la atención hacia la sostenibilidad y la eficiencia y que tanto los operadores como los propietarios están trabajando seriamente en este tema. Pero este optimismo se verá cuestionado si los costes energéticos continúan fuera de control y si la situación laboral continúa deteriorándose con dificultades para encontrar empleados cualificados en algunos destinos.

Todos estos elementos nos llevarán a un 2023 interesante en el que esperamos que el rendimiento operativo se mantenga sólido.

CONOZCA A NUESTRO EQUIPO

Dirección General



Nicolas Cousin
Managing Director
España & Portugal

Consultoría



Joan Bagó
Hotel Consultant



Marina Casanovas
Hotel Consultant



Ricard Abellán
Analyst Consultant



Axel Jitten
Analyst Intern



Pilar Contreras
PR & Marketing
Coordinator

Inversión



Íñigo Cumella
Director of Investment



Camila Ortiz
Sr Investment Consultant



Miguel Galofré
Investment Consultant



Marina Colls
Investment Analyst Intern

Recursos Humanos & Administración



Alexia Ripoll
Administration & Team
Relations Coordinator



Rocío Montoya
Office Manager and
Team Support

**PARA MÁS INFORMACIÓN SOBRE ESTE INFORME,
POR FAVOR, PÓNGASE EN CONTACTO CON:**

NICOLAS COUSIN

Director General - España & Portugal

M: +34 679 355 693

E: nicolas.cousin@christie.com

ÍÑIGO CUMELLA DE MONTSERRAT

Director de Inversión - Spain & Portugal

M: +34 628 420 197

E: inigo.cumella@christie.com

JOAN BAGÓ

Consultor Hotelero

M: +34 659 354 615

E: joan.bago@christie.com

**CHRISTIE & CO -
ESPAÑA & PORTUGAL**

BARCELONA

Avda. Diagonal, 409, 5ºB

08008 Barcelona

T: +34 93 343 6161

MADRID

Pº de la Castellana, 45, Bajo

28046 Madrid

T: +34 91 045 9876