



# El Mercado Hotelero de Portugal

## *Portuguese Hotel Market*



# Introducción

## Introduction



**El presente informe analiza el mercado hotelero de los destinos más turísticos de Portugal, tanto urbanos (Lisboa y la zona norte) como de sol y playa (el Algarve).**

**La información presentada ha sido recogida de diversas fuentes públicas, siendo la predominante la del Instituto de Estadística luso (INE) que proporciona información de las diferentes regiones.**

**Durante los últimos años, el mercado hotelero portugués ha experimentado un crecimiento en la demanda, lo que a su vez, ha resultado en una mejora de la rentabilidad y en el crecimiento de la nueva oferta hotelera.**

**Los favorables indicadores macroeconómicos del conjunto del país sustentan este crecimiento. El PIB creció un 3,4% hasta alcanzar los 179M de euros en 2015 y la tasa de paro, del 12%, descendió 2 puntos respecto al año anterior, mostrando claros síntomas de recuperación de la economía lusa.**

**La demanda en Portugal está siendo impulsada por varios factores, que incluyen entre otros: un clima suave, tarifas asequibles comparadas con otros destinos turísticos de Europa Occidental (en particular, Francia, Italia y el Reino Unido), que se suman a la actual inestabilidad en mercados como el Norte de África o Turquía. Dichas condiciones favorables están dando lugar a ocupaciones más altas que permiten a los hoteleros subir las tarifas medias por habitación.**

**Pese a que los datos de 2016 aún no están disponibles, prevemos otro año de crecimiento récord, basándonos en el incremento del número de turistas, tanto en destinos urbanos como vacacionales, que se suma a los esfuerzos que llevan a cabo las instituciones públicas para impulsar el mercado.**

**Con todo, entendemos que este mercado tiene aún un amplio margen de crecimiento y, en consecuencia, un gran potencial como destino de inversión así como para el desarrollo de nuevos productos a corto y medio plazo.**

*This report analyses the Portuguese hotel market covering the main tourist destinations including Lisbon, the Algarve and the north of Portugal.*

*The information presented is based on data from various public sources; however, the predominant source is the Portuguese Institute of Statistics (INE) that provides data covering the different regions.*

*Over the past few years, the Portuguese hotel market has experienced strong growth in demand. In turn, this surge is resulting in increased profitability and fuelling growth in new hotel supply.*

*Favourable country-wide macroeconomic indicators are providing a fundamental base for this growth. GDP grew 3.4% to reach €179m in 2015 while unemployment declined two points to 12%, pointing to a clear recovery in the economy.*

*Demand in Portugal is also being driven by several other factors including the mild weather, affordable room rates compared to other tourist destinations in western Europe (notably France, Italy and the UK), in addition to the current instability in a number of North African and Turkish markets. These favourable conditions are resulting in higher occupancies and allowing hoteliers to push up average room rates.*

*Although hotel performance and supply data is not yet available for 2016, we expect another year of record growth, based on more tourists visiting both urban and regional tourist areas in addition to the efforts being put forth by tourism bodies and institutions to boost demand.*

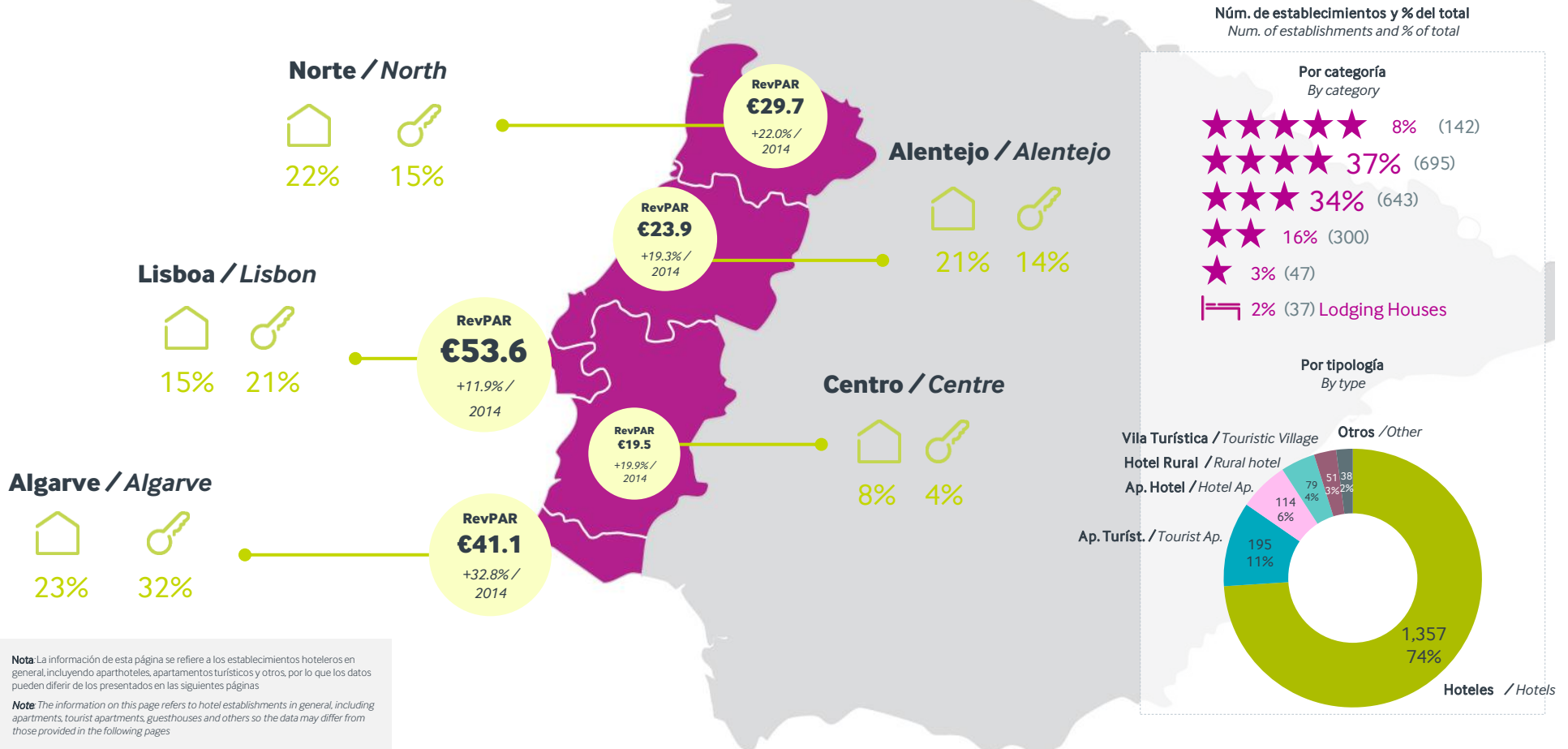
*We are of the opinion that this market is becoming a more attractive investment proposition and there will be an increased amount of hotel development opportunities in the near future.*

# El Mercado Hotelero

## Hospitality Market Overview

🏠 1,854 Total Establecimientos Hoteleros Portugal / Total Hotel establishments Portugal (see below % per Area)

🔑 136,203 Total Unidades Alojativas Portugal / Total Accommodation units Portugal (see below % per Area)



# Conectividad Aérea

## Air Connectivity



3 aeropuertos comerciales en las zonas seleccionadas / 3 main commercial airports in the selected areas

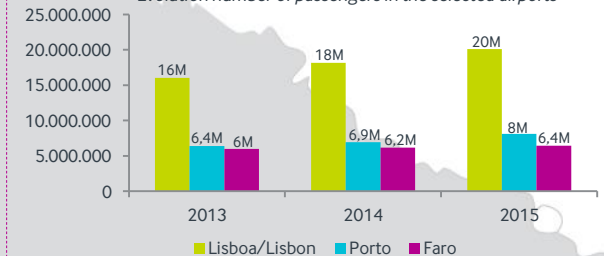


con 34.615.039 pasajeros en 2015 / with 34,615,039 passengers in 2015

### Francisco Sá Carneiro Airport (Porto) 2015

|  |                            |
|--|----------------------------|
| <b>Pasajeros / Passengers</b>                                      | 8.087.740 (+16.7% vs 2014) |
| <b>Vuelos / Flights</b>  | 63.942                     |
| <b>Destinos / Destinations</b>                                     | 17                         |
| <b>Aerolíneas / Airlines</b>                                       | 28                         |
| <b>Top países vuelos directos / Top countries – direct flights</b> |                            |

**Evolución nº Pasajeros en los aeropuertos seleccionados / Evolution number of passengers in the selected airports**



Top aerolíneas / Top airlines



### Faro Airport (Algarve) 2015

|  |                           |
|--|---------------------------|
| <b>Pasajeros / Passengers</b>                                      | 6.436.881 (+4.4% vs 2014) |
| <b>Vuelos / Flights</b>  | 40.000                    |
| <b>Destinos / Destinations</b>                                     | 15                        |
| <b>Aerolíneas / Airlines</b>                                       | 40                        |
| <b>Top países vuelos directos / Top countries – direct flights</b> |                           |

### Lisbon Portela Airport (Lisboa) 2015

|  |                             |
|--|-----------------------------|
| <b>Pasajeros / Passengers</b>                                      | 20.090.418 (+10.7% vs 2014) |
| <b>Vuelos / Flights</b>  | 63.942                      |
| <b>Destinos / Destinations</b>                                     | 17                          |
| <b>Aerolíneas / Airlines</b>                                       | 28                          |
| <b>Top países vuelos directos / Top countries – direct flights</b> |                             |



# Lisboa / Lisbon

**Lisboa, capital y centro neurálgico del turismo urbano del país luso, ha vivido una explosión turística en los últimos años. Los datos se han doblado desde 2009 y el incremento de las visitas ha resultado en un aumento de los ratios de ocupación del 4,9% en dicho período, lo cual ha resultado en un crecimiento del RevPAR acumulado del 6%. Por el contrario, los datos aislados de 2015 muestran que los precios medios (hasta un 9,4% en 2014) son los que empujan ahora el crecimiento del RevPAR, apuntando a un mercado de crecimiento más maduro. Otro factor que contribuye ha sido que la planta hotelera ha mejorado significativamente en los últimos años, siendo actualmente el 70% de las plazas de categorías 4 y 5 E.**

**Hay que destacar, pero, que hasta Mayo de este año se observa un ligero descenso en el número de turistas alojados en hoteles, consecuencia de la oferta alojativa alternativa, como Airbnb, que está resultando una opción muy popular para los visitantes de la ciudad. Además, el Ayuntamiento de Lisboa y Airbnb colaboran para regular el 'home sharing', simplificando el pago del impuesto turístico implantado en la capital (Airbnb cobra esta tasa en lugar del Ayuntamiento, tal como hacen los hoteles), siguiendo el ejemplo de otras capitales europeas.**

*Lisbon, the capital and hub of urban tourism in Portugal, has experienced a dramatic increase in tourist numbers in recent years. Figures have almost doubled since 2009 and more visitation has resulted in an increase in occupancy rates- up 4.9% over the period. This was the main driver in RevPAR growth which increased 6% cumulatively. Conversely, 2015 data in isolation shows that average room rates (up 9.4% on 2014) are now driving RevPAR growth pointing to a more mature growth market. Another contributing factor to higher average room rates is much of the bed stock being upgraded to the four and five-star categories over recent years, now accounting for approximately 70% of total supply.*

*It is of note that so far until May this year, there is a slight decline in guests staying in hotels. This is likely due to replacement accommodation, such as Airbnb, becoming a more popular option for guests in the city. In addition, the Lisbon City Council and Airbnb have been collaborating this year to regulate 'home sharing' tourism by simplifying the payment of tax to Airbnb instead of City Hall, mirroring the hotel industry and following the example of other European capitals.*



# Lisboa: Un Turismo en Auge / Lisbon: Tourism is Booming

## Macro indicadores / Macro indicators 2015

- Población / Population: 2,812,678
- Tasa de paro / Unemployment rate: 13.1%
- IPC / Consumer price index: 0.37%

## Pasajeros aeropuerto / Airport passengers 2015

- 20,090,418 (+10.7% / 2014)

## Empresas principales / Main companies

- EDP-Energias de Portugal
- Galp Energia
- Jeronimo Martins
- Millenium BCP
- Banco Espirito Santo

## Top atractivos turísticos / top tourist attractions

- Mosteiro dos Jerónimos
- Oceanário de Lisboa
- Museu Nacional do Azulejo
- Castelo de São Jorge
- Praça do Comércio

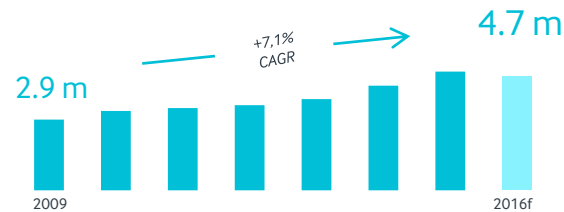
## Proyectos hoteleros clave / Key Hotel Projects

- Tourim Marqués Hotel 4\*, 121 hab/rooms (Nov 2016)
- Eurostars Casi de Santarem 5\*, 91 hab/rooms (Final 2016)
- Hotel Aereoporto de Lisboa 3\*, 160 hab/rooms (Final 2016)
- Fenicius Charm Hotel 3\*, 40 hab/rooms (2016)



## Demanda hotelera Hotel demand

Huéspedes en hoteles / Hotel guests  
2009-2016F



Fuente/Source: Cifra estimada para 2016 según el informe "Staying power - European cities hotel forecast for 2016 and 2017" de PWC / Estimated figures for 2016 by the report "Staying power - European cities hotel forecast for 2016 and 2017" by PWC



## Oferta hotelera Hotel supply 2015

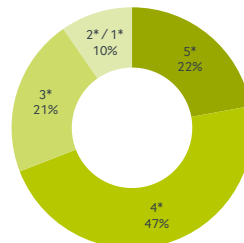
237 Hoteles  
Hotels

≈ 51,200 Plazas  
Beds

+8.4% CAGR / 2009

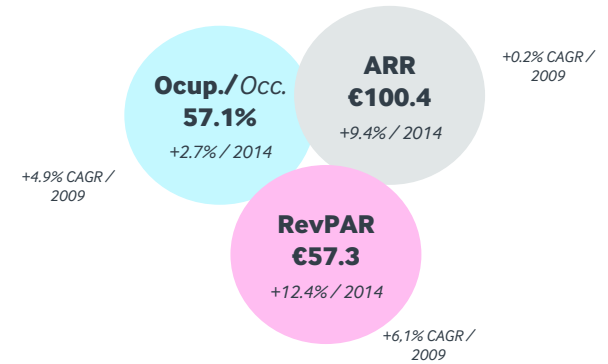
+4.9% CAGR / 2009

Plazas por categoría / Beds by category  
2015



## Rentabilidad hotelera Hotel profitability

KPIs hoteleros / Hotel KPIs  
2015



## Top grupos hoteleros Top hotel groups

| Grupo              | Plazas Beds | % total |
|--------------------|-------------|---------|
| Sana Hotels        | 1,901       | 7%      |
| VIP Hotels         | 1,835       | 7%      |
| Accor Hotels       | 1,673       | 6%      |
| Continental Hotels | 968         | 3%      |
| Vila Galé Hotels   | 896         | 3%      |
| Otros / Other      | 21,158      | 74%     |



## Zona Norte: Porto / North Zone: Porto

**El norte de Portugal comprende la ribera del Duero, la ribera del Miño en la frontera con España y la zona interior, siendo Porto la segunda ciudad del país en importancia y el corazón de la zona. En los últimos años, la urbe ha incrementado llamativamente su atractivo turístico, apoyado por importantes esfuerzos de promoción desde las instituciones públicas. Asimismo, la colaboración entre esta zona y Galicia en la difusión de sus valores turísticos compartidos está brindando importantes beneficios.**

**El número de huéspedes en los hoteles se ha incrementado considerablemente desde 2009. Desde el punto de vista operativo, los hoteles en la zona están experimentando una tendencia positiva con un crecimiento acumulado del 18,1% del RevPAR. Es de destacar también que los hoteles en Porto operan a un nivel superior en comparación con otros destinos de la zona. Por otro lado, el empleo en el sector también está creciendo, con el consecuente impacto positivo en la economía de la región.**

*Northern Portugal comprises the Douro River, the Miño on the border with Spain and the interior area, being Porto the second most important Portuguese city and the heart of this area. In recent years, the city has remarkably increased its appeal as a popular tourist destination supported by important promotional efforts from public institutions. Furthermore, collaborations between this area and the Spanish Community of Galicia to promote its tourist values are providing significant benefits.*

*The number of guests staying in hotels has increased significantly since 2009. From an operational point of view, the hotels in the area are witnessing a positive trend with RevPAR growth of 18.1% cumulatively over the period. Notably, performances of urban hotels in Porto operate at a much higher level compared to other destinations in the area. As a whole, employment in the sector is also growing and having a positive impact on the region's economy.*





# Zona Norte: Un Año Excepcional / North Zone: An Outstanding Year

## Macro indicadores / Macro indicators 2015

- Población / Population: 1,781,206
- Tasa de Paro / Unemployment rate: 13.7%
- IPC / CPI: 0.74%



## Pasajeros aeropuerto / Airport passengers 2015

- 8,087,740 (+16.7% / 2014)

## Empresas principales / Main companies

- Banco Comercial Português (Oporto)
- Banco BPI (Oporto)
- Sonae Investimentos
- Unicer - Bebidas de Portugal SGPS
- Cofina SGPS

## Top atractivos turísticos / Top tourist attractions

- Se Catedral do Porto
- Ponte Dom Luís I
- Rio Douro
- Casa da Ribeira
- Estádio do Dragão

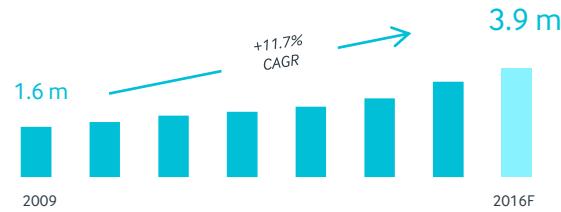
## Proyectos hoteleros clave / Key hotel projects

- Eurostars Porto Douro 4\*, 59 hab/rooms (2016)
- Eurostars Heroísmo 4\*, 151 hab/rooms (2016)
- Investment Corporation of Dubai compra/acquires: 2009  
Regent Porto Montenegro Hotel & Residences (5\*, 86 hab/rooms)



## Demanda hotelera Hotel demand

Huéspedes en hoteles / Hotel guests  
2009-2016F

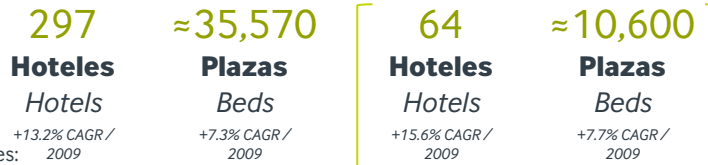


Fuente/Source: Cifra estimada para 2016 según el informe "Staying power - European cities hotel forecast for 2016 and 2017" de PwC / Estimated figure for 2016 by the report "Staying power - European cities hotel forecast for 2016 and 2017" by PwC

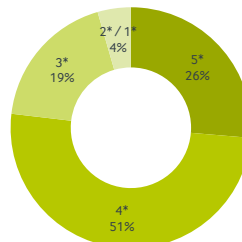
## Oferta hotelera Hotel supply

2015

Norte / North [Oporto] / [Porto]



Plazas por categoría / Beds by category  
2015



## Rentabilidad hotelera Hotel profitability

Norte / North [Oporto] / [Porto]

KPIs hoteleros / Hotel KPIs  
2015

Ocup./Occ.  
41.8%  
[71.1%\*]  
+8.9% / 2014

ARR  
€76.6  
[€71.4\*]  
+8.5% / 2014

RevPAR  
€32.0  
[€50.6\*]  
+18.1% / 2014

\* No se disponen de datos para Oporto de años anteriores de la misma fuente, por lo que no se indican los crecimientos anuales ni acumulados desde 2009 / There are no data available for Porto from previous years from the same source so the annual and accumulated growth rates since 2009 are not displayed.

## Top grupos hoteleros zona norte Top hotel groups north zone

| Grupo                                | Plazas<br>Beds | %<br>total |
|--------------------------------------|----------------|------------|
| Accor Hotels                         | 1,204          | 6%         |
| Axis Hotéis Golfe                    | 816            | 4%         |
| HF HotéisFénix                       | 776            | 4%         |
| Hoti Hotéis / Meliá Hotels & Resorts | 655            | 3%         |
| Inter Continental Hotels Group – IHG | 649            | 3%         |
| Otros / Other                        | 16,154         | 80%        |

# Algarve / Algarve

**El turismo desempeña un papel fundamental en la economía del Algarve y según el World Travel Awards, el Algarve es el destino de golf líder en Europa, con más de 25 campos de considerados de primera clase.**

**El alojamiento en el Algarve se extiende desde los grandes complejos turísticos en lugares como Albufeira, a casas de huéspedes tradicionales en las pequeñas ciudades y pueblos que rodean la costa. Aunque en los últimos años muchos turistas se han mudado de los grandes resorts a las casas de huéspedes tradicionales, la demanda y la oferta hotelera han mejorado significativamente desde 2009. En este período, el RevPAR ha crecido un 4,6% gracias a un aumento considerable tanto de la ocupación como de las tarifas.**

*Tourism plays a significant role in the Algarve's economy and according to World Travel Awards; the Algarve is Europe's Leading Golf Destination, with over 25 courses considered to be top-class.*

*Accommodation in the Algarve ranges from high-end resorts in destinations such as Albufeira to traditional guesthouses in the small coastal towns and villages. Over the past few years there has been a shift in consumer preferences with many tourists moving away from resort-style accommodation to stay in traditional guesthouses. Despite this, both hotel demand and supply have improved significantly since 2009. RevPAR is up 4.6% over the period supported by both higher occupancy and increased average room rates.*



# Algarve: Destino Europeo Líder / Algarve: Top European Destination

## Macro indicadores / Macro indicators 2015

- Población / Population: 441,929
- Tasa de Paro / Unemployment rate: 12.5%
- IPC / Consumer Price Index 0.49%

## Pasajeros aeropuerto / Airport passengers 2015

- 6,436,881 (+4.4% / 2014)

## Empresas principales / Main companies

- Longevity - Active and Anti-Ageing, S.A.
- Parkalgar, S.A.
- Underline Concept
- Marope Algarve - Hotéis de Portugal, S.A.
- Somincor - Lundin Mining

## Top Atractivos Turísticos / Top tourist attractions

- Parque Natural da Ria Formosa
- Museu e Centro Arqueológico do Cerro da Vila
- Cabo de São Vicente
- Ponta da Piedade
- Zoomarine

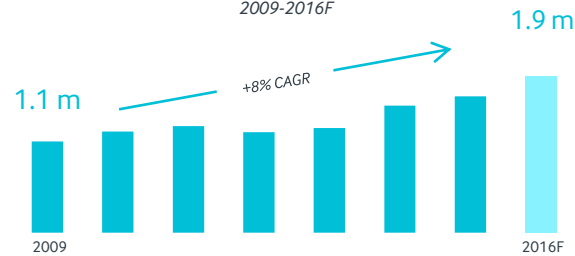
## Proyectos hoteleros clave / Key hotel projects

- Pestana Alvor South Beach, 4\*, 76hab/rooms (Abierto/ Opened 2015)
- Vila Monte Farm House, 4\*, 55hab/rooms (Abierto/ Opened 2015)
- Onyria Palmares Beach Hotel, 5\*, 20hab/rooms (Apertura / Opening Ene / Jan 2017)
- Real estate investment firm Lone Star Funds acquired Vilamoura Resort with 65 million square meters of buildable land that Lone Star plan to construct hotels and more than 5000 apartments and houses on.
- Pestana Alvor South Beach, 4\*, 76 hab/rooms (Abierto/ Opened 2015)



## Demanda hotelera Hotel demand

Huéspedes en hoteles / Hotel guests  
2009-2016F

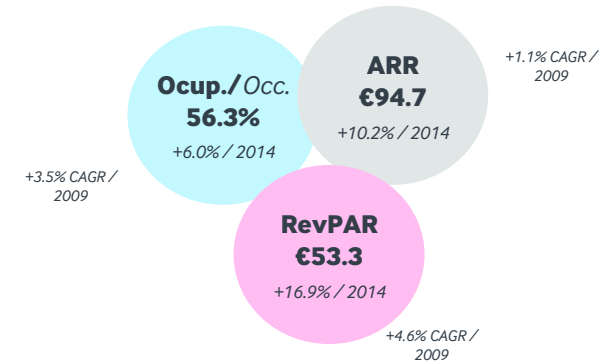


Fuente/Source: Cifra estimada para 2016 según el informe "Staying power - European cities hotel forecast for 2016 and 2017" de PWC / Estimated figure for 2016 by the report "Staying power - European cities hotel forecast for 2016 and 2017" by PWC



## Rentabilidad hotelera Hotel profitability

KPIs hoteleros / Hotel KPIs  
2015

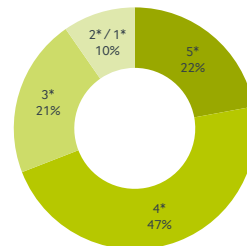


## Oferta hotelera Hotel supply 2015

129 Hoteles / Hotels  
+6.0% CAGR / 2009

≈ 37,800 Plazas / Beds  
+5.1% CAGR / 2009

Plazas por categoría / Beds by category  
2015



## Top grupos hoteleros Top hotel groups

| Grupo   | Plazas Beds | % total |
|---|-------------|---------|
| Vila Galé Hotels                                | 2,112       | 5%      |
| Petsana Hotels & Resorts / Pousadas de Portugal | 1,972       | 4%      |
| Tivoli Hotels & Resorts                         | 1,566       | 4%      |
| NAU Hotels & Resorts                            | 1,139       | 3%      |
| Luna Hotels & Resorts                           | 1,084       | 2%      |
| Otros / Other                                   | 35,855      | 82%     |



# Introducción a Christie & Co

## Introduction to Christie & Co

### Christie & Co hoy

Christie & Co today

Más de 300 profesionales

Líderes en compraventa, consultoría y valoración

32 Oficinas en Europa y Reino Unido

Especialistas en 9 Sectores

Equipo paneuropeo y multilingüe

500 valoraciones hoteleras realizadas al año

Más de 400 operaciones actuales de venta de hoteles

Lanzamiento del Asia Desk en 2015

More than 300 professionals

Leading valuers, consultants and advisers

32 offices in Europe & UK

Specialists in 9 Sectors

Pan-European multi-language team

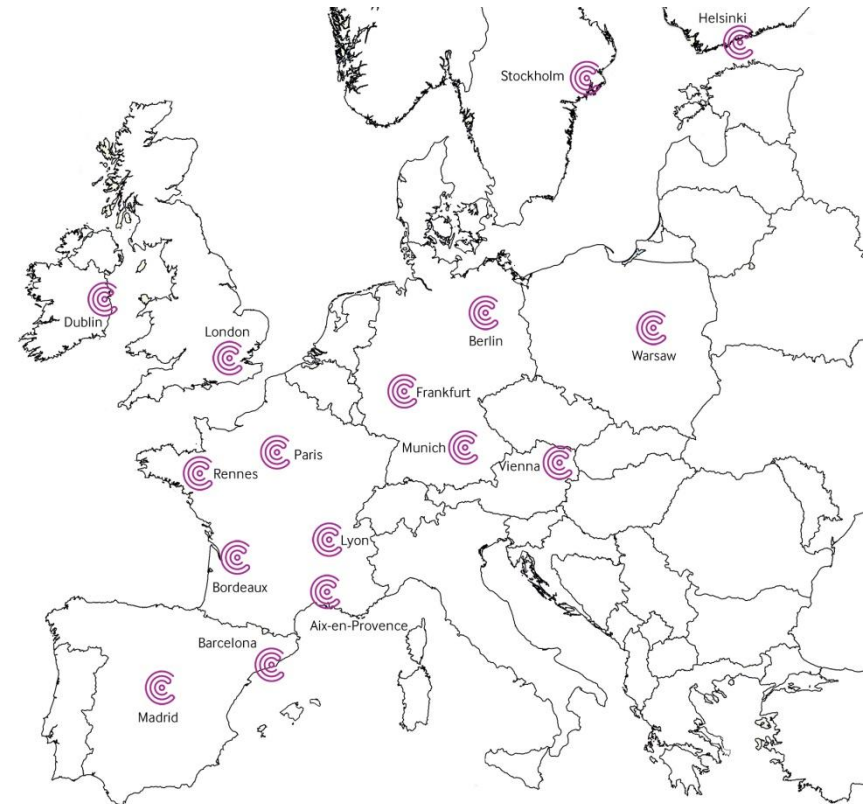
500 hotel valuations completed yearly

More than 400 current hotel sale instructions

Launch of the Asia Desk in 2015

### Oficina internacionales

International offices





# Construimos tu negocio. Contigo.

## *Business Built Around You*

### **Claridad y confianza demostradas**

Nuestro método se demuestran una y otra vez, en cada momento del ciclo vital del negocio, desde la compra hasta la venta de los activos.



### **Proven to bring clarity and confidence**

*Our methods have been proven time and again. At every step of the organisational lifecycle from acquisition through to disposal.*

### **A medida– para que el cliente obtenga lo que necesita**

Únicamente trabajamos de una manera; la mejor para sus necesidades. Nuestras propuestas son flexibles y abiertas porque nuestros servicios y expertos trabajan para Usted.



### **Bespoke – so you get what you need**

*We only have one way of working. The right way for you. Our flexible and open-minded approach means our range of specialists and services work with you.*

### **Allí donde nuestros clientes nos necesiten**

Combinamos conocimiento local con experiencia internacional para ayudarle a tomar decisiones acertadas con confianza.



### **There wherever you need us**

*We combine local knowledge with international insight to help you make informed decisions with confidence.*

### **Informes concisos y transparentes**

Utilizamos formatos intuitivos y comprensibles por complejas que sean las circunstancias, de forma que nuestros clientes pueden centrarse en lo que realmente importa.



### **Concise and transparent reporting**

*Complex issues are presented in an insightful and understandable format, allowing you to focus on what really matters.*

### **Conocimiento adaptado a tu sector**

Nuestros expertos son especialistas con experiencia internacional y notables trayectorias. Y se centran totalmente en su sector.



### **Knowledge tailored to your sector**

*Our experts are internationally experienced specialists with strong track records. And they're focused purely on your sector.*

### **Conectando ideas inspiradoras con soluciones viables**

Nuestro equipo de Consultoría conecta experiencia e innovación con un servicio profesional que aporta valor añadido a nuestros clientes.



### **Connecting inspiring ideas and implementable solutions**

*Our consultancy team connects experience with cutting-edge thinking and professional service to drive value for our clients.*

# Compartiendo Investigación & Conocimiento

## Research & Knowledge Sharing

### Mercado Hotelero en España – Los destinos urbanos más competitivos

- Visión general del mercado hotelero español
- Análisis de 7 de los destinos más importantes
- Previsión de proyectos hoteleros por categoría



### Spanish Hotel Market Review – Most Competitive Cities

- Overview of the hotel market in Spain
- Focus on 7 of the most important hotel markets
- Hotel pipeline according to star grading

### El Mercado Hotelero de las Islas Canarias

- Visión general del mercado hotelero de Canarias
- Análisis de las islas más importantes a nivel turístico
- Presente y previsión futura del mercado



### Spanish Hotel Market Review – The Canary Islands Hotel Market

- Overview of the hotel market in the Canary Islands
- Focus on the most important islands
- Present and future outlook

### El Mercado Hotelero de las Islas Baleares

- Actualización de Mercado 2015
- Analiza la recuperación del mercado doméstico
- Debate sobre la “Ecotasa” o “Tasa Turística”



### Balearic Islands – Hotel Market Snapshot

- High-level market update for 2015
- Focus on recovery of the domestic market
- Debate on “Eco Tax” or “Tourist Tax”

### Las Claves de la Recuperación del Mercado Hotelero Español

- Analiza el mercado hotelero español
- Resumen de transacciones relevantes de 2015
- Previsión de futuros proyectos hoteleros



### The Keys to Spain – Hotel Market Recovery

- Focus on the Spanish hotel market
- Overview of relevant transactions in 2015
- Outlook on the future hotel developments in Spain

# El Equipo en España

## *The Team in Spain*



**Inmaculada Ranera MRICS**  
**Directora General España & Portugal**

T +34 93 343 61 62  
M +34 627 410 671  
E [Inma.Ranera@christie.com](mailto:Inma.Ranera@christie.com)



**Carlos Nieto**  
**Director Asociado**

T +34 91 794 26 40  
M +34 686 991 351  
E [Carlos.Nieto@christie.com](mailto:Carlos.Nieto@christie.com)



**Xavier Batlle**  
**Senior Consultant**

T +34 93 343 61 67  
M +34 670 823 315  
E [Xavier.Batlle@christie.com](mailto:Xavier.Batlle@christie.com)



**Íñigo Cumella de Montserrat**  
**Hotel Broker**

T +34 93 343 61 65  
M +34 628 420 197  
E [Inigo.Cumella@christie.com](mailto:Inigo.Cumella@christie.com)



**Meritxell Álvaro**  
**Office Assistant & Media Relations**

T +34 93 343 61 76  
M +34 695 417 308  
E [Meritxell.Alvaro@christie.com](mailto:Meritxell.Alvaro@christie.com)



**África Amilibia**  
**Office Intern**

T +34 93 343 61 73  
E [Africa.Amilibia@christie.com](mailto:Africa.Amilibia@christie.com)

## Christie & Co – España /Spain

### BARCELONA

Paseo de Gracia, 11  
Escalera B, 4º 3ª  
08007 Barcelona

E: [barcelona@christie.com](mailto:barcelona@christie.com)

T: +34 93 343 61 61

### MADRID

Paseo de la Castellana, 18  
7ª Planta  
28046 Madrid

E: [madrid@christie.com](mailto:madrid@christie.com)

T: +34 91 794 26 40

