

# Mercado Hotelero en España

## Ciudades Secundarias





# Ciudades Secundarias 2017

## El Por Qué de este Informe

Siguiendo nuestro informe anual “*Los destinos urbanos más competitivos*”, que analiza los destinos urbanos españoles con una mayor relevancia en cuanto a niveles de RevPAR, presentamos ahora nuestro análisis sobre las 7 ciudades que muestran los siguientes mayores niveles de rentabilidad: **Santander, Alicante, Córdoba, Granada, Toledo, Santiago de Compostela y Valladolid.**

Considerando la evolución de sus principales indicadores, sus perspectivas de futuro, así como el creciente interés inversor detectado respecto a estas ubicaciones en los últimos años (tal y como avanzamos en el informe “*Análisis Inversión Hotelera España 2017*”), **bautizamos estos destinos urbanos como secundarios.**

El creciente desarrollo turístico de estas ciudades, así como la recuperación de gran parte de la demanda doméstica, ha conllevado que éstas registren mayores volúmenes de demanda y que consoliden su planta hotelera, **reivindicándose como destinos competitivos merecedores de un mayor reconocimiento y posicionamiento, tanto a nivel nacional como internacional.**

Además, varias de las ciudades referidas como secundarias **son una alternativa muy atractiva frente a las primarias, al ofrecer retornos de la inversión más altos**, puesto que en el caso de las primarias el interés inversor de los últimos años los ha comprimido significativamente.

A lo largo de este informe analizaremos el marco económico, turístico y hotelero de cada una de ellas, utilizando fuentes de información pública que incluyen: Exceltur, el Instituto Nacional de Estadística (INE), AENA (Aeropuertos Españoles y Navegación Aérea), Adif (Administrador de Infraestructuras Ferroviarias), el Ministerio de Fomento, Alimarket, y fuentes propias de Christie & Co.

## Observaciones Clave

- 1. Aumento de la rentabilidad hotelera:** todos los destinos analizados registraron en 2017 incrementos tanto en ocupación como en precio medio
- 2. Recuperación del turismo doméstico:** acorde con la recuperación de la economía nacional, el turismo doméstico lidera el crecimiento de la demanda en cuatro de las siete ciudades analizadas
- 3. Crecimiento del turismo internacional:** que ha ayudado a estas ciudades a diversificar su demanda y disminuir su dependencia nacional
- 4. Buena accesibilidad:** cinco de ellas cuentan con aeropuerto propio, cuatro tienen acceso a la línea ferroviaria de alta velocidad AVE, y dos disponen de conexiones marítimas
- 5. Significativos generadores de demanda:** resultan turísticamente atractivas por su oferta cultural, su patrimonio histórico (tres de ellas han sido declaradas Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO) y su variada oferta gastronómica
- 6. Interés inversor:** todas las ciudades incluidas cuentan con proyectos hoteleros en desarrollo
- 7. Infraestructura enfocada al sector servicios:** en las provincias donde se ubican las ciudades estudiadas, lo que demuestra su capacidad para albergar y producir actividad turística
- 8. Nuevos desarrollos turísticos:** tanto entidades públicas como privadas están desarrollando proyectos turísticos que generarán un aumento de la demanda, por ejemplo: la apertura de nuevas líneas de alta velocidad AVE que conectarán las ciudades de Santander y Granada con las principales ciudades del país o el desarrollo de un parque temático en Toledo

# Ciudades Secundarias: KPIs Año 2017



SANTANDER	56€ RevPAR	66% Occ	86€ ADR
ALICANTE	56€ RevPAR	73% Occ	77€ ADR
CÓRDOBA	47€ RevPAR	67% Occ	71€ ADR
GRANADA	47€ RevPAR	71% Occ	67€ ADR
TOLEDO	41€ RevPAR	63% Occ	65€ ADR
SANTIAGO DE COMPOSTELA	40€ RevPAR	59% Occ	68€ ADR
VALLADOLID	40€ RevPAR	65% Occ	61€ ADR

# Conexiones en el área de influencia

## 2017: año récord en los aeropuertos españoles



- Los aeropuertos españoles operados por AENA recibieron en 2017 más de 249m de pasajeros, lo que representa un incremento del 8,2% respecto a 2016

- De las ciudades seleccionadas, los aeropuertos que más volumen de pasajeros registraron fueron el de Alicante (13,7m/5º aeropuerto de España) y el de Santiago de Compostela (2,6m/16º aeropuerto). El Aeropuerto de Santander, por su parte, fue el que registró un mayor incremento en 2017 (+20,5%), seguido por el Aeropuerto de Granada que, gracias a la apertura de nuevas rutas internacionales (Londres, Milán y Manchester), registró un incremento del 19,8% en el número de pasajeros

- Las ciudades de Alicante, Córdoba, Toledo y Valladolid cuentan con la línea de alta velocidad AVE. Se espera que en 2018 el AVE llegue a Granada y Santander, siendo éste un potencial dinamizador del turismo

- En 2017, el Puerto de Santander registró 234k pasajeros, lo que supuso un incremento del 7,1% respecto a 2016, superando al Puerto de Alicante que registró una disminución en su volumen de llegadas del 11,5% con 227k pasajeros

<b>SANTANDER</b>	Distancia centro ciudad: 5km Pasajeros: 937.641 (+20,5%) Destinos: 17	Número de estaciones: 1 Pasajeros: 2.381.653 Líneas: 3
<b>ALICANTE</b>	Distancia centro ciudad: 12km Pasajeros: 13.713.081 (+11,8%) Destinos: 110	Número de estaciones: 1 Pasajeros: 3.803.402 Líneas: 5
<b>CÓRDOBA</b>	<i>El Aeropuerto de Córdoba está gestionado por AENA pero no opera con ninguna aerolínea comercial</i>	Número de estaciones: 1 Pasajeros: 3.963.817 Líneas: 8
<b>GRANADA</b>	Distancia centro ciudad: 17km Pasajeros: 901.961 (+19,8%) Destinos: 5	Número de estaciones: 1 Pasajeros: 321.393 Líneas: 2
<b>TOLEDO</b>	<i>Toledo no cuenta con aeropuerto propio, su principal vía de acceso aéreo es el Aeropuerto de Madrid-Barajas</i>	Número de estaciones: 1 Pasajeros: 1.680.575 Líneas: 2
<b>SANTIAGO DE COMPOSTELA</b>	Distancia centro ciudad: 10km Pasajeros: 2.644.925 (+5,3%) Destinos: 29	Número de estaciones: 1 Pasajeros: 2.501.164 Líneas: 2
<b>VALLADOLID</b>	Distancia centro ciudad: 10km Pasajeros: 227.269 (-1,9%) Destinos: 4	Número de estaciones: 1 Pasajeros: 2.475.304 Líneas: 2

# Santander

## El posicionamiento de su planta hotelera genera niveles de rentabilidad récord

A pesar de mantener niveles de ocupación inferiores, dada su estacionalidad, Santander alcanza el RevPAR más alto de las ciudades analizadas. Su planta hotelera, representada en un 50% por hoteles de 4 y 5 estrellas, combinada con una variada oferta de generadores de demanda, le permite obtener tarifas por encima de los 85€. En 2017, un aumento combinado del turismo doméstico e internacional lideró un incremento del 14% en volumen total de viajeros (453k). Se prevé que en 2018, con la llegada del AVE a la ciudad y la consecuente mejora de su accesibilidad, dichos niveles de demanda sean superados.

### Macro Indicadores 2017

- Población: 171.951
- Tasa de Paro: 16,8%
- Niveles de PIB Cantabria 2016: 12.539m€ (+2,3%/2015)
- Tasa de Inflación Cantabria: 1,2%

### Sectores por Ocupación 2017

- Sector Terciario (69,9%)
- Industria (13,7%)
- Construcción (5,9%)
- Agricultura (3%)

### Contribución del Turismo al PIB

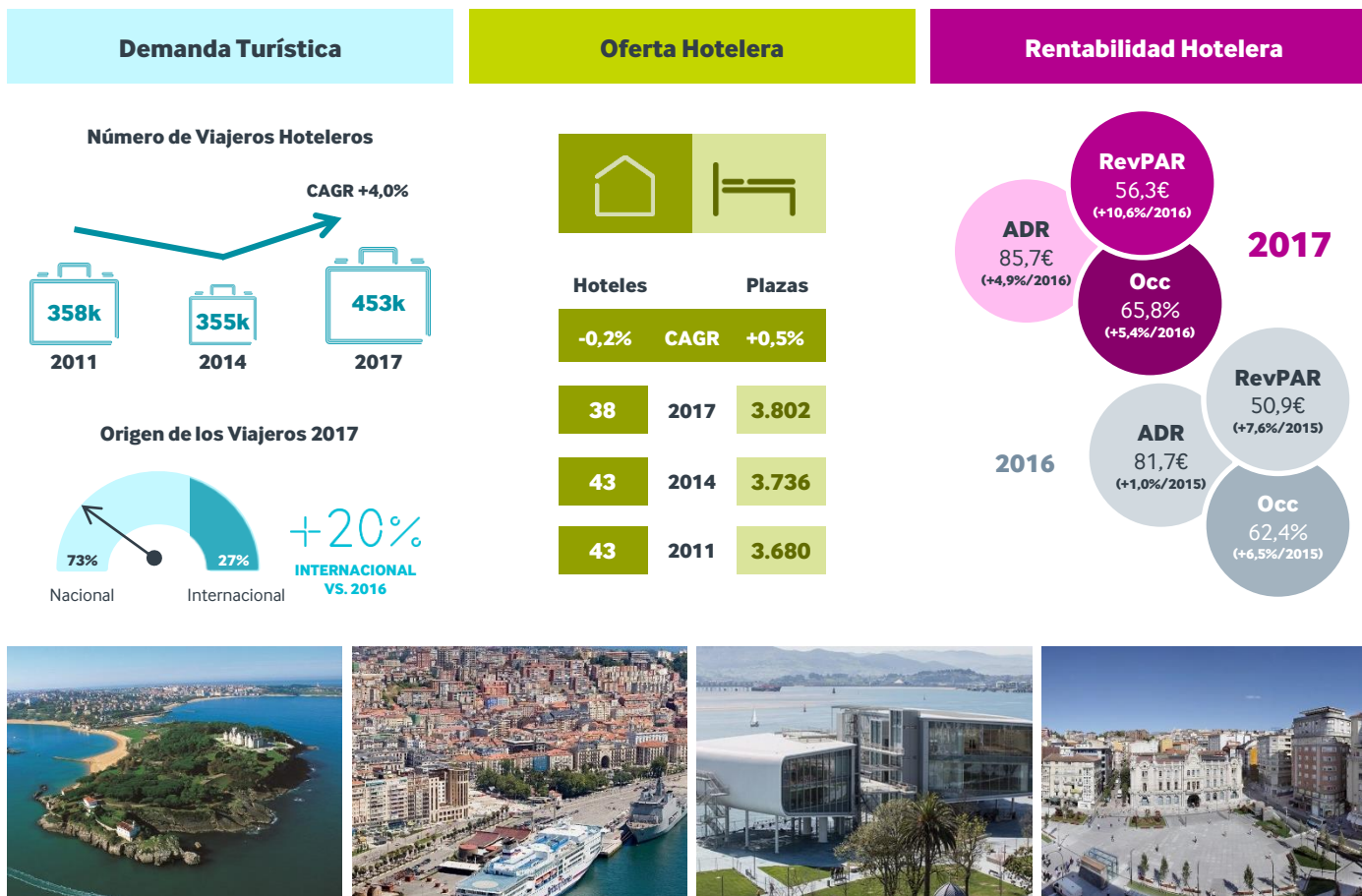
- 10,9% (Cantabria 2016)

### Top Atracciones Turísticas

- Palacio de la Magdalena
- Península de la Magdalena
- Playa de El Sardinero
- Catedral de Santander
- Parque Natural las Dunas de Liencres

### Proyectos Hoteleros

- Ibis Styles Santander (3\*, 55 hab.)
- NH Collection Marqués de Pombo Santander (4\*, 65 hab.)



# Alicante

## Una excelente accesibilidad y una demanda equilibrada impulsan su RevPAR

La proyección internacional del Aeropuerto de Alicante-Elche, la línea de alta velocidad AVE, el Puerto y la buena conectividad con otras ciudades españolas mediante la autopista AP-7, han hecho que Alicante se consolide como destino turístico, dando lugar a un crecimiento exponencial de la rentabilidad hotelera en 2017 (+18,3% vs 2016). Su equilibrado mix de demanda (48% nacional, 52% internacional), así como su reducida estacionalidad, contrarrestan su nivel de TTOO, que penaliza sus tarifas.

### Macro Indicadores 2017

- Población: 329.988
- Tasa de Paro: 20,3%
- Niveles de PIB Comunitat Valenciana 2016: 105.077m€ (+3,3%/2015)
- Tasa de Inflación Comunitat Valenciana: 1,1%

### Sectores por Ocupación 2017

- Sector Terciario (66%)
- Industria (16,5%)
- Construcción (5,6%)
- Agricultura (2,8%)

### Contribución del Turismo al PIB

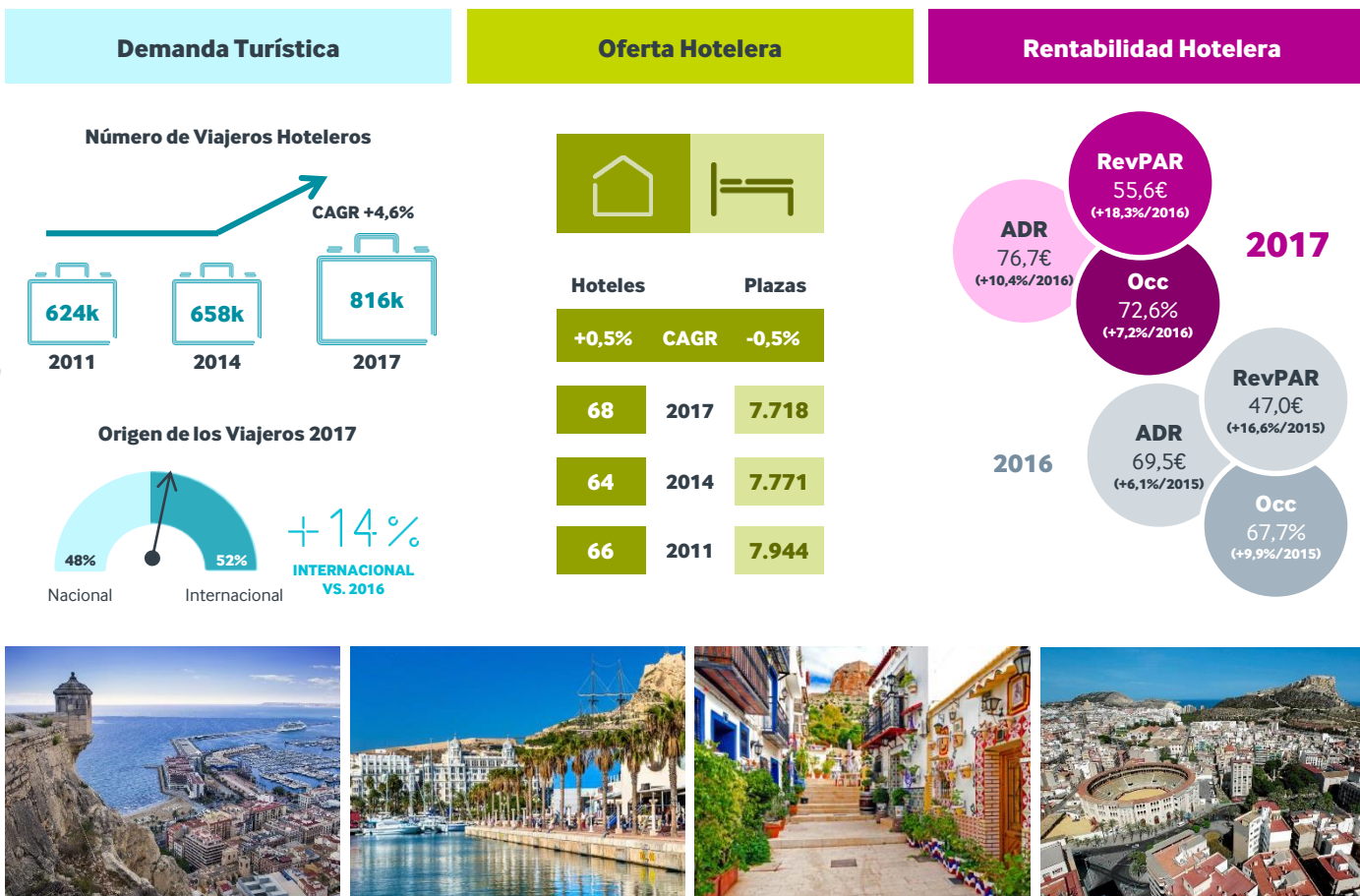
- 13,2% (Comunitat Valenciana 2016)

### Top Atracciones Turísticas

- Castillo de Santa Bárbara
- Isla de Tabarca
- Puerto de Alicante
- Cuevas de Canelobre
- Benacantil

### Proyectos Hoteleros

- Hotel Casa Alberola (4\*, 46 hab.)





# Córdoba

## Los niveles de ocupación resisten a los aumentos de precios y de oferta hotelera

A pesar de los continuados aumentos de precio así como de oferta hotelera (que creció cerca de un 4% en 2017), los niveles de ocupación registraron un incremento del 0,6%. Gracias a un equilibrado mix de demanda liderado por el aumento del turismo internacional y una ligera desaceleración del doméstico, la ciudad alcanzó el millón de visitantes. La futura inauguración de la línea AVE Madrid-Granada, así como los aumentos previstos en la oferta hotelera de la ciudad, sin duda tendrán un impacto en la demanda.

### Macro Indicadores 2017

- Población: 325.916
- Tasa de Paro: 22,9%
- Niveles de PIB Andalucía 2016: 148.468m€ (+2,8%/2015)
- Tasa de Inflación Andalucía: 1,1%

### Sectores por Ocupación 2017

- Sector Terciario (61,1%)
- Industria (8,5%)
- Construcción (4,0%)
- Agricultura (12,6%)

### Contribución del Turismo al PIB

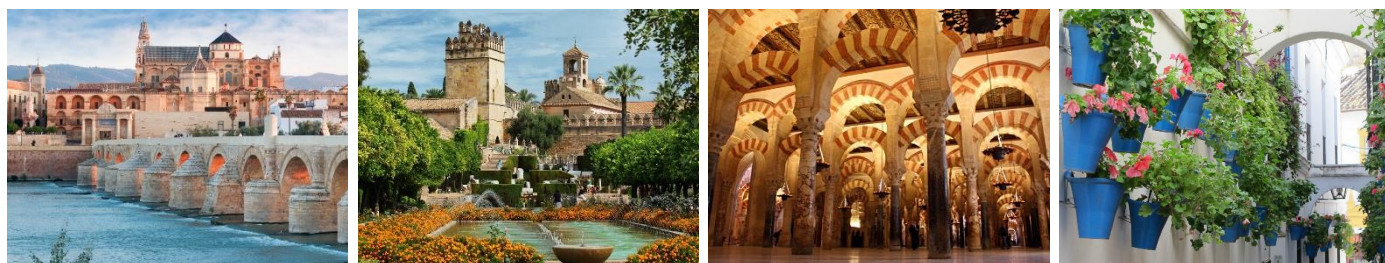
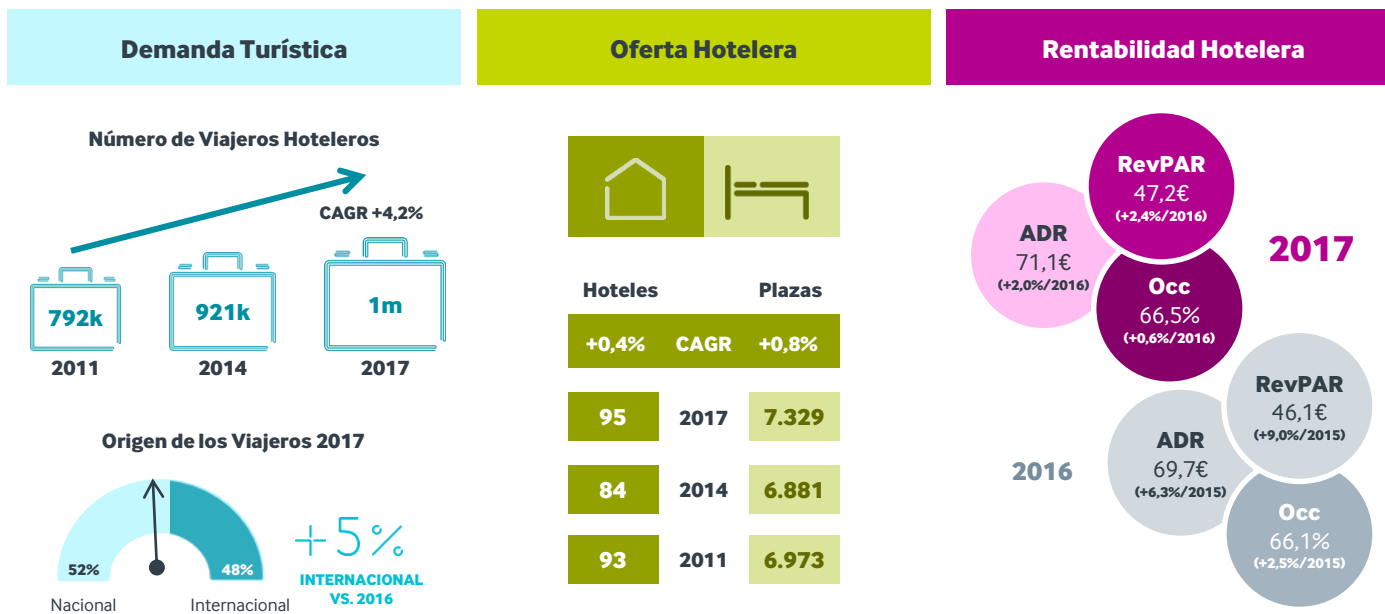
- 13,1% (Andalucía 2016)

### Top Atracciones Turísticas

- Mezquita de Córdoba
- Alcázar de los Reyes Cristianos
- Torre de Calahorra
- Templo romano de Córdoba
- Calleja de las Flores

### Proyectos Hoteleros

- Eurostars en Córdoba (4\*, 45 hab.)
- H10 en Casa Colomera (4\*, 39 hab.)
- H10 en Convento de Santa Isabel (4\*, 70 hab.)
- Mercer Hotel Córdoba (5\*, 20 hab.)



# Granada

## Mejoras en su accesibilidad aumentan su potencial de crecimiento

Con más de 2,5m de visitantes en la Alhambra en 2017, el RevPAR de Granada aumentó un 6,8%, debido a incrementos tanto en ocupación como en ADR. A pesar del descenso de viajeros, se ha registrado un ligero crecimiento de las pernoctaciones, lo cual implica un incremento positivo de la estancia media, del consumo y del gasto en el destino. Adicionalmente, la nueva conexión del AVE (que conectará con Madrid en 3 horas) atraerá nuevos flujos de demanda a la ciudad, que se espera permitan a los hoteleros aumentar sus tarifas.

### Macro Indicadores 2017

- Población: 232.770
- Tasa de Paro: 23,3%
- Niveles de PIB Andalucía 2016: 148.468m€ (+2,8%/2015)
- Tasa de Inflación Andalucía: 1,1%

### Sectores por Ocupación 2017

- Sector Terciario (66,7%)
- Industria (6,5%)
- Construcción (5,2%)
- Agricultura (10,5%)

### Contribución del Turismo al PIB

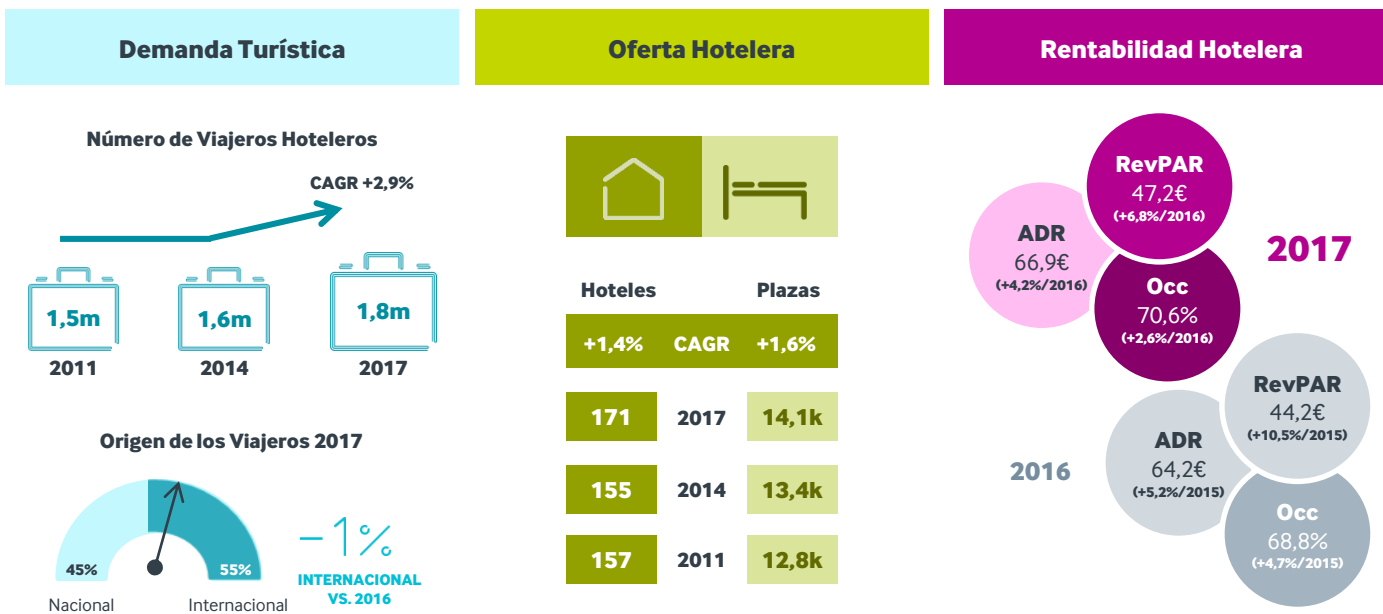
- 13,1% (Andalucía 2016)

### Top Atracciones Turísticas

- Alhambra
- Barrio de Albaicín
- Abadía del Sacromonte
- Capilla Real de Granada
- Hospital Real de Granada

### Proyectos Hoteleros

- YIT Casa de Cadí (3\*, 26 hab.)
- Eurostars Catedral (4\*, 94 hab.)
- Hotel en Reyes Católicos (4\*, 75 hab.)





# Toledo

## Aumento de la rentabilidad debido al crecimiento de la demanda internacional y el descenso de la oferta

Los 20 minutos que la separan de Madrid mediante el AVE, que genera muchos visitantes que no pernoctan, no han impedido que Toledo registre una evolución positiva en su ocupación hotelera y precio medio en 2017. Además, la disminución de su oferta hotelera en los últimos años, así como su internacionalización, han aumentado sus niveles de RevPAR en un 8,5%, atrayendo nuevos proyectos hoteleros a la ciudad.

### Macro Indicadores 2017

- Población: 83.741
- Tasa de Paro: 14,5%
- Niveles de PIB Castilla-La Mancha 2016: 38.015m€ (+3,1%/2015)
- Tasa de Inflación Castilla-La Mancha: 1,1%

### Sectores por Ocupación 2017

- Sector Terciario (56%)
- Industria (16,2%)
- Construcción (7,9%)
- Agricultura (7,7%)

### Contribución del Turismo al PIB

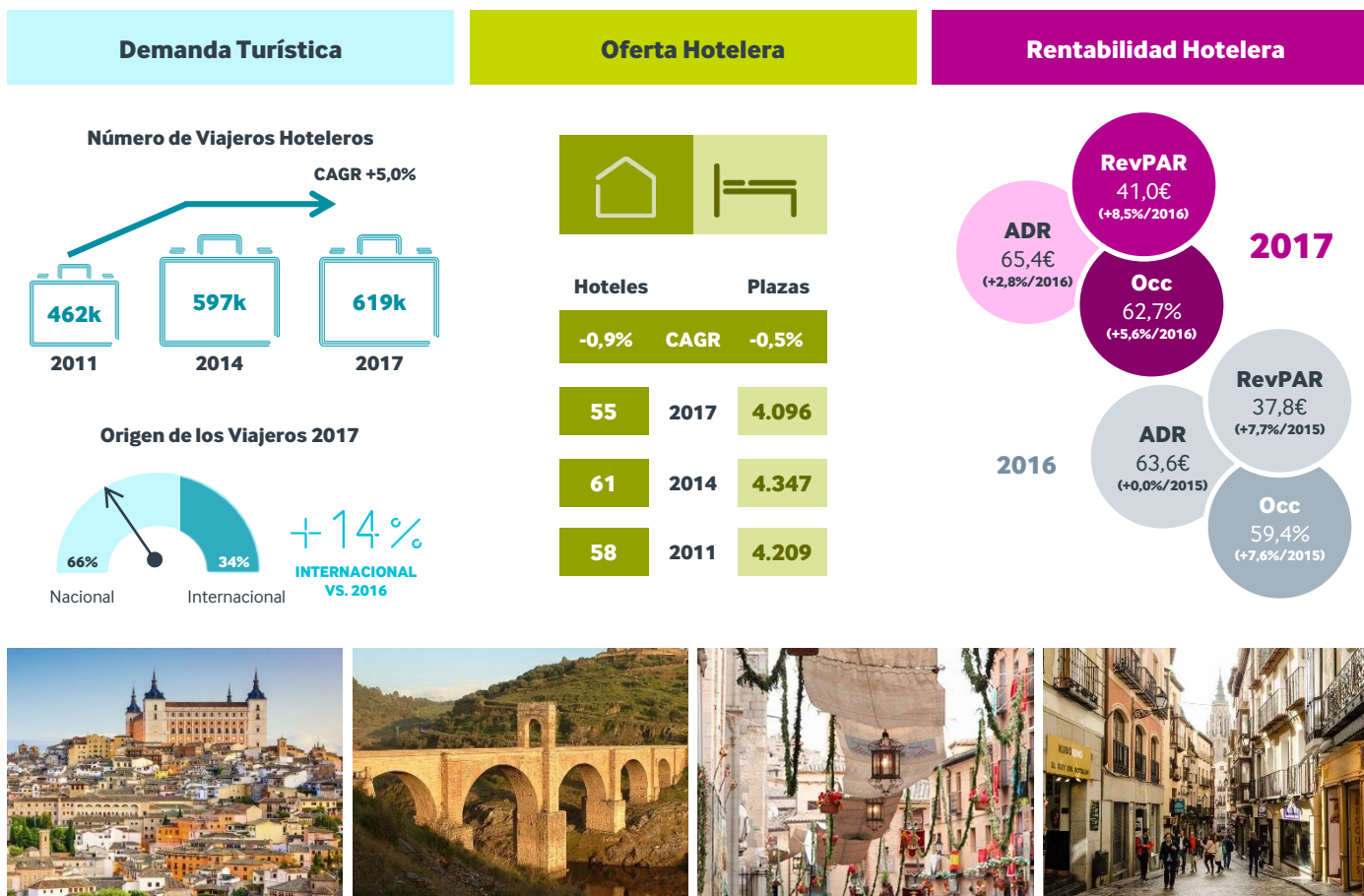
- 7,4% (Castilla-La Mancha 2016)

### Top Atracciones Turísticas

- Alcázar de Toledo
- Catedral de Toledo
- Puerta de Bisagra
- Sinagoga de Santa María la Blanca
- Puente de Alcántara

### Proyectos Hoteleros

- Hotel Eurostars (5\*, 64 hab.)
- Hotel Café Español (4\*, 12 hab.)



# Santiago de Compostela

## Los hoteles alcanzan en 2017 los niveles récord de rentabilidad registrados en el Año Santo (2010)

En 2017 el aumento combinado en ocupación y precio medio lideró unos niveles de RevPAR del mismo nivel que durante el Año Santo (2010). Los mercados internacionales han impulsado el aumento de la demanda y su desestacionalización, y se espera que dichos mercados lideren el incremento de los niveles de RevPAR en los próximos años. Con una planta hotelera caracterizada por hoteles de tamaño reducido (menos de 25 habitaciones de media), la ciudad se muestra como un destino consolidado con una marca turística bien definida.

### Macro Indicadores 2017

- Población: 96.456
- Tasa de Paro: 13,7%
- Niveles de PIB Galicia 2016: 57.967m€ (+3,4%/2015)
- Tasa de Inflación Galicia: 1,2%

### Sectores por Ocupación 2017

- Sector Terciario (66,2%)
- Industria (14,7%)
- Construcción (6,0%)
- Agricultura (5,5%)

### Contribución del Turismo al PIB

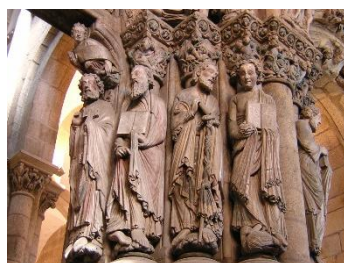
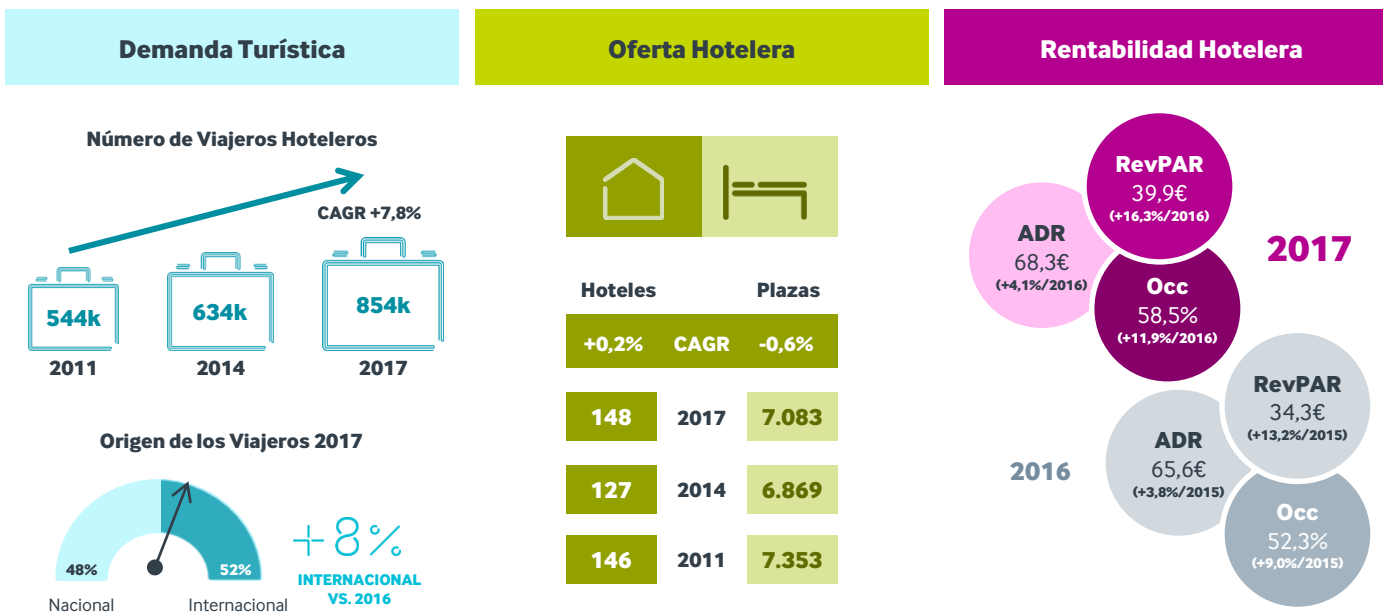
- 11,1% (Galicia 2014)

### Top Atracciones Turísticas

- Tramo Final del Camino de Santiago
- Catedral de Santiago de Compostela
- Monasterio de San Martiño Pinario
- Convento de San Domingos
- Monte do Gozo

### Proyectos Hoteleros

- Hotel Pescadería Vella (5 hab.)



# Valladolid

## Un proceso de desestacionalización impulsa fuertes incrementos de rentabilidad

Valladolid ha conseguido reducir su estacionalidad posicionándose como un destino MICE, cultural y deportivo, lo que ha impulsado su demanda más de un 10% en 2017. En los últimos años, el incremento de la demanda internacional (CAGR del 13,5%/2013) le ha permitido obtener altos incrementos de RevPAR (+19,3% vs 2016), gracias a subidas tanto en ocupación como en precio medio.

### Macro Indicadores 2017

- Población: 299.715
- Tasa de Paro: 15,7%
- Niveles de PIB Castilla y León 2016: 55.392m€ (+3,3%/2015)
- Tasa de Inflación Castilla y León: 1,0%

### Sectores por Ocupación 2017

- Sector Terciario (66,5%)
- Industria (18,9%)
- Construcción (4,9%)
- Agricultura (2,7%)

### Contribución del Turismo al PIB

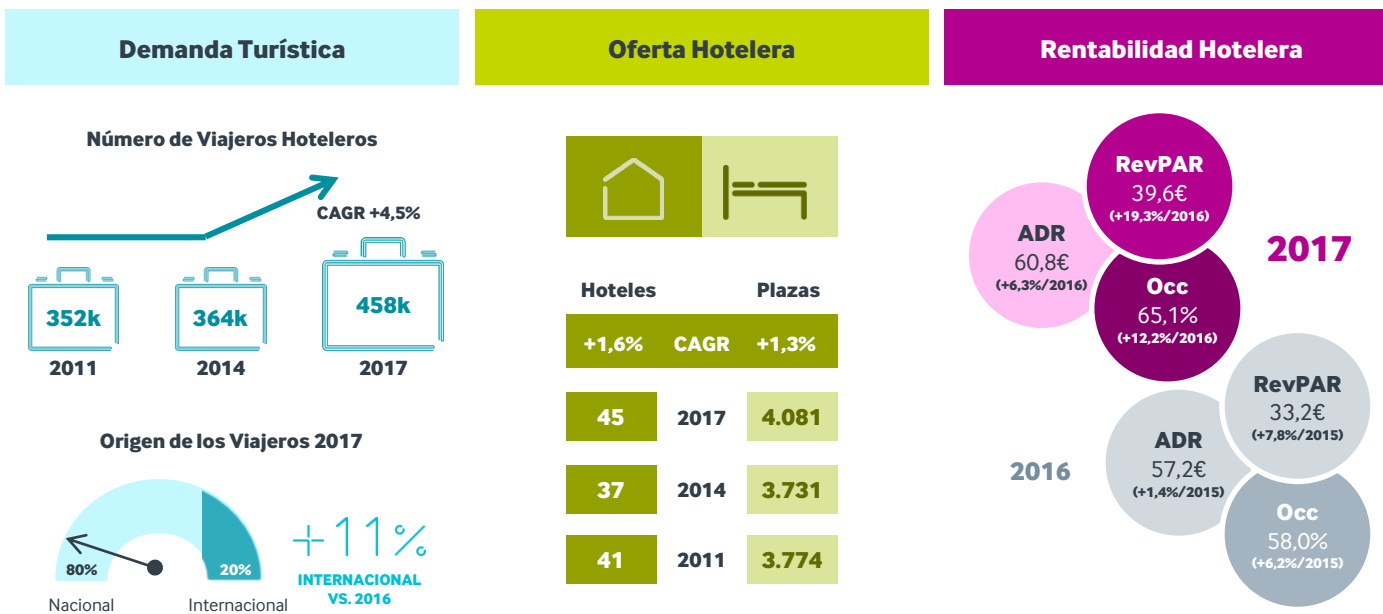
- 7,4% (Castilla y León 2016)

### Top Atracciones Turísticas

- Catedral de Valladolid
- Casa Cervantes
- Museo de Cristobal Colón
- Plaza de Zorrilla
- Colegio de San Gregorio

### Proyectos Hoteleros

- Reapertura del Hotel Lasa (3\*, 62 hab.)









# Glosario y Leyenda

## Términos y Abreviaciones

<b>A</b>	Actual	<b>m</b>	Millones
<b>ADR</b>	Tarifa Media. Se define como los ingresos por habitación para el período dividido por el número total de habitaciones ocupadas durante el período (Average Daily Rate)	<b>Occ</b>	Ocupación: Proporción habitaciones ocupadas sobre el total de habitaciones disponibles en un período dado
<b>AVE</b>	Alta Velocidad Española	<b>RENFE</b>	Renfe Operadora: principal operadora ferroviaria de España
<b>CAGR</b>	Tasa de crecimiento anual acumulado contabilizado desde 2011 hasta 2017 (Compound Annual Growth Rate)	<b>Sectores por Ocupación</b>	Porcentaje del total de la población activa a nivel provincial, distribuidos por su rama de actividad
<b>circa</b>	Aproximadamente	<b>PIB</b>	Producto Interior Bruto
<b>C &amp; Co</b>	Christie & Co	<b>TTOO</b>	Touroperadores
<b>hab.</b>	Habitaciones	<b>var</b>	Variación
<b>k</b>	Miles	<b>YoY</b>	Año a año (Year-on-year)
<b>KPI</b>	Indicadores Operacionales Clave (Key Performance Indicators)	<b>vs</b>	En comparación

## Leyenda: Aumento de la Demanda

Hemos establecido una relación directa entre el tamaño de las maletas del apartado de la demanda de cada ciudad y el crecimiento del número de viajeros de los años 2014 y 2017, y respecto a 2011.

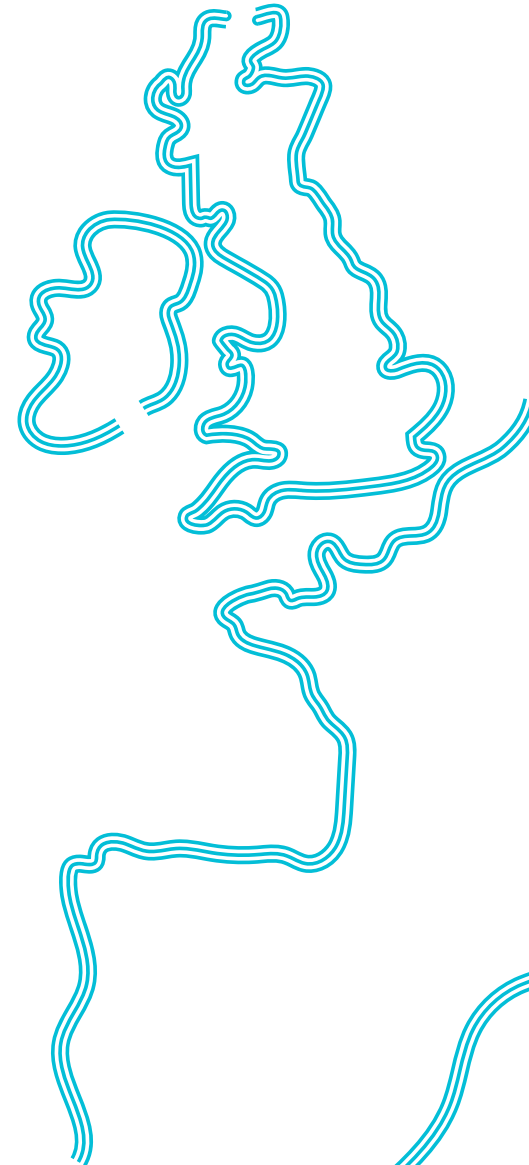
	-17,7% - 0%
	0% - +12,3%
	+12,3% - +27,3%
	+ 27,3% - +43%

# Introducción a Christie & Co

## Asesores líderes de la industria hotelera y de ocio en Europa

### Christie & Co

- Establecidos en España desde el año 2000
- Oficinas en [Barcelona](#) y [Madrid](#)
- Ofrecemos servicios de asesoramiento en la compraventa, consultoría y valoración de activos hoteleros
- Regulados por la [Royal Institution of Chartered Surveyors](#) (RICS)
- Más de [275 profesionales](#) repartidos en [30 oficinas](#) en [8 países](#) de Europa
- Realizamos [450 valoraciones](#) hoteleras al año y tenemos más de [400 operaciones](#) actuales de venta de hoteles



### OFICINAS EN REINO UNIDO

- BIRMINGHAM
- BRISTOL
- CARDIFF
- EDINBURGH
- EXETER
- GLASGOW
- IPSWICH
- LONDON
- LEEDS
- MAIDSTONE
- MANCHESTER
- NEWCASTLE
- NOTTINGHAM
- READING
- WINCHESTER

### OFICINAS INTERNACIONALES

- AIX EN PROvence
- BARCELONA
- BERLIN
- BORDEAUX
- CHINA (ASIA DESK)
- DUBLIN
- FRANKFURT
- HELSINKI
- LYON
- MADRID
- MUNICH
- PARIS
- RENNES
- STOCKHOLM
- VIENNA

## Nuestro Equipo en España



**Inmaculada Ranera MRICS**  
**Managing Director Spain & Portugal**  
T +34 93 343 61 62  
M +34 627 410 671  
E [Inma.Ranera@christie.com](mailto:Inma.Ranera@christie.com)



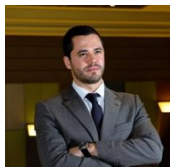
**Carlos Nieto MRICS**  
**Associate Director**  
T +34 91 794 26 40  
M +34 686 991 351  
E [Carlos.Nieto@christie.com](mailto:Carlos.Nieto@christie.com)



**Javier Bravo**  
**Hotel Broker**  
T +34 91 794 27 19  
M +34 659 354 615  
E [Javier.Bravo@christie.com](mailto:Javier.Bravo@christie.com)



**Pol Fabregat**  
**Analyst**  
T +34 93 343 61 73  
E [Pol.Fabregat@christie.com](mailto:Pol.Fabregat@christie.com)



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



**Guillemette Briard**  
**Consultant**  
T +34 93 343 61 72  
M +34 679 355 693  
E [Guillemette.Briard@christie.com](mailto:Guillemette.Briard@christie.com)



**Meritxell Álvaro**  
**Marketing Manager & Team Assistant**  
T +34 93 343 61 76  
M +34 695 417 308  
E [Meritxell.Alvaro@christie.com](mailto:Meritxell.Alvaro@christie.com)



**Ñigo Cumella de Montserrat**  
**Senior Hotel Broker**  
T +34 93 343 61 65  
M +34 628 420 197  
E [Inigo.Cumella@christie.com](mailto:Inigo.Cumella@christie.com)



**Joan Bagó**  
**Analyst**  
T +34 93 343 61 71  
E [Joan.Bago@christie.com](mailto:Joan.Bago@christie.com)



**Jaime Prada**  
**Intern - Broker**  
T +34 91 794 26 41  
E [Jaime.Prada@christie.com](mailto:Jaime.Prada@christie.com)



## 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