

Mercado Hotelero en España

Destinos Urbanos más Competitivos 2017



Los Destinos Urbanos Más Competitivos

El Porqué de este Informe

Christie & Co publica por tercer año consecutivo la actualización del informe “Mercado Hotelero en España: Destinos Urbanos más Competitivos”, que analiza detenidamente los siete principales destinos urbanos de España (Barcelona, Madrid, San Sebastián, Málaga, Sevilla, Bilbao y Valencia), con la intención de determinar la evolución de sus principales indicadores al cierre de 2017.

Desde Christie & Co consideramos clave los destinos analizados por su accesibilidad, número de visitantes, estructura hotelera, niveles de rentabilidad y relevancia dentro del marco económico y turístico de España.

El 2017 ha sido un año muy positivo para el turismo. El número de pernoctaciones hoteleras ha aumentado respecto al 2016 (+2,8%), reflejándose en la rentabilidad hotelera (+9,4%) y en el interés inversor, que dejó a lo largo del año la cifra récord de 3.900m€. Sin embargo, el crecimiento en pernoctaciones registrado en 2016 fue superior (+7,4% vs. 2015), indicando una cierta desaceleración del crecimiento de la demanda.

Según EXCELTUR, las mejoras de la conectividad aérea junto a la reciente renovación de la oferta hotelera han atraído un perfil de turista con un mayor poder adquisitivo, resultando en un aumento del precio medio (ADR). Adicionalmente, cabe destacar que el crecimiento del RevPAR ha sido mayor en los destinos urbanos que en los vacacionales (+9,5% vs. +7,5%), demostrando el carácter emergente de muchas de estas ciudades, así como su recorrido en precio.

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 de España, Alimarket, y fuentes propias de Christie & Co.

Observaciones Clave

- 1. Año récord del turismo:** todas las ciudades han registrado el mayor número de viajeros y pernoctaciones desde 2011. No obstante, el aumento ha sido menor que en 2016, reflejando una relativa desaceleración del crecimiento de la demanda
- 2. Presencia de la demanda internacional en hoteles:** los mercados extranjeros predominan en la mayoría de los destinos y lideran el crecimiento de las pernoctaciones. En las siete ciudades estudiadas y en comparación con la tendencia nacional, las pernoctaciones internacionales han crecido un 5,8% en 2017, por encima de la media nacional (+3,7%)
- 3. El precio como principal motor de la rentabilidad hotelera:** el ADR impulsa el aumento del RevPAR en todas las ciudades analizadas
- 4. Disminución de la demanda doméstica que se aloja en hoteles:** el turismo nacional, más sensible al precio que el internacional, ha optado por alojamientos turísticos alternativos en 2017. Las pernoctaciones domésticas en hoteles han registrado un decrecimiento del 1,3% (vs. +1,2% media nacional)
- 5. Excelente accesibilidad:** todas las ciudades cuentan con aeropuerto propio, cinco tienen acceso a la línea ferroviaria de alta velocidad AVE y tres de ellas (Barcelona, Málaga y Valencia), disponen de conexiones marítimas. Para los próximos años se esperan mejoras en la conectividad de algunas de estas ciudades, como son la ampliación del Aeropuerto de Barcelona y la llegada de la línea de alta velocidad AVE a Bilbao y San Sebastián
- 6. Nueva oferta de lujo:** el 86% de las nuevas plazas hoteleras confirmadas para los próximos cinco años en las siete ciudades analizadas, pertenecerán a las categorías de cuatro y cinco estrellas
- 7. Influencia de los generadores de demanda de sol y playa:** a excepción de Madrid, los cuatro destinos urbanos que presentan una mayor rentabilidad hotelera disponen de acceso directo a la costa

KPI's 2017



BARCELONA	79% Occ	128=€ ADR	102=€ RevPAR
SAN SEBASTIÁN	72% Occ	128=€ ADR	92=€ RevPAR
MADRID	76% Occ	96=€ ADR	72=€ RevPAR
MÁLAGA	78% Occ	90=€ ADR	70=€ RevPAR
SEVILLA	75% Occ	90=€ ADR	67=€ RevPAR
BILBAO	74% Occ	84=€ ADR	62=€ RevPAR
VALENCIA	70% Occ	77=€ ADR	54=€ RevPAR

Conexiones en el Área de Influencia

2017: nuevo récord en los aeropuertos españoles



- **Los aeropuertos españoles operados por AENA han recibido en 2017 más de 249m de pasajeros**, lo que representa un incremento del 8,2% respecto a 2016
- **Los aeropuertos que más volumen de pasajeros han registrado han sido el de Madrid (53,4m/1º aeropuerto de España) y el de Barcelona (47,3m/2º aeropuerto).** El Aeropuerto de Valencia ha sido el que ha registrado un mayor incremento en 2017 (+16,3%), debido principalmente a la incorporación de 24 nuevas rutas. Le siguen el Aeropuerto de Málaga (+11,7%) y el Aeropuerto de Sevilla (+10,5%)
- **Cinco de las siete ciudades analizadas cuentan con la línea de alta velocidad AVE.** Se espera que en 2019 el AVE llegue a Bilbao y San Sebastián, mejorando así su accesibilidad y conectividad con las principales ciudades españolas
- **En 2017, el Puerto de Barcelona ha registrado 4,1m de pasajeros (+4,5% vs. 2016) siendo el principal puerto de las ciudades analizadas y el 4º de España.** Sin embargo, el Puerto de Valencia ha sido el que más ha crecido respecto a 2016 (1,1m de pasajeros, +16,7%), seguido por el Puerto de Málaga (808,5k,+11,9%)

BARCELONA	Distancia centro ciudad: 15km Pasajeros: 47,3m (+7,1%) Destinos: 210	Estación Barcelona Sants Pasajeros: 42,3m Tipologías de líneas ferroviarias*: 10
SAN SEBASTIÁN	Distancia centro ciudad: 22km Pasajeros: 282k (+6,6%) Destinos: 2	Estación San Sebastián – Donostia Pasajeros: 2,1m Tipologías de líneas ferroviarias: 5
MADRID	Distancia centro ciudad: 12km Pasajeros: 53,4m (+5,9%) Destinos: 211	Estación Puerta de Atocha Pasajeros: 22,3m Tipologías de líneas ferroviarias: 4
MÁLAGA	Distancia centro ciudad: 8km Pasajeros: 18,6m (+11,7%) Destinos: 137	Estación Málaga – María Zambrano Pasajeros: 6,1m Tipologías de líneas ferroviarias: 3
SEVILLA	Distancia centro ciudad: 10km Pasajeros: 5,1m (+10,5%) Destinos: 65	Estación Sevilla – Santa Justa Pasajeros: 9m Tipologías de líneas ferroviarias: 5
BILBAO	Distancia centro ciudad: 12km Pasajeros: 4,9m (+8,4%) Destinos: 22	Estación Bilbao Abando Indalecio Prieto Pasajeros: 6,2m Tipologías de líneas ferroviarias: 2
VALENCIA	Distancia centro ciudad: 8km Pasajeros: 6,7m (+16,3%) Destinos: 83	Estación Valencia Joaquín Sorolla Pasajeros: 3,9m Tipologías de líneas ferroviarias: 4

*Ver tipologías en página 12 (Glosario y Leyenda)

Barcelona

Un aumento del 6% en ADR impulsa el RevPAR un 6%

Tras tres años de aumentos continuados, la demanda doméstica ha disminuido por primera vez (-1%) en 2017, mientras la demanda internacional sigue marcando el ritmo turístico (+4%) dominando el 80% de las llegadas. A pesar de vivir un año marcado por la inestabilidad, con niveles de ocupación que registran un estancamiento tras 5 años de subidas, los niveles de ADR han mantenido en 2017 la tendencia alcista de los últimos tiempos (+6%). Para los próximos años se contabilizan más de 2.000 nuevas camas, que representarán un aumento del 2,6% sobre la oferta existente.

Macro Indicadores

- Población: 1,6m
- Tasa de Paro: 8,8%
- Niveles de PIB Cataluña: 223.139m€ (+3,3%/2016)
- Tasa de Inflación Cataluña: 1,2%

Sectores por Ocupación

- Servicios (75%)
- Industria (18,8%)
- Construcción (5,8%)
- Agricultura (0,5%)

Contribución del Turismo al PIB

- 12% (Cataluña 2016)

Top Atracciones Turísticas

- Basílica de la Sagrada Familia
- Estadio Camp Nou
- Park Güell
- Casa Milá
- La Rambla

Proyectos Hoteleros 2018-2022

- 5-estrellas: 3 proyectos (513 hab.)
- 4-estrellas: 2 proyectos (203 hab.)
- 3-estrellas: 2 proyectos (330 hab.)

Demanda Turística

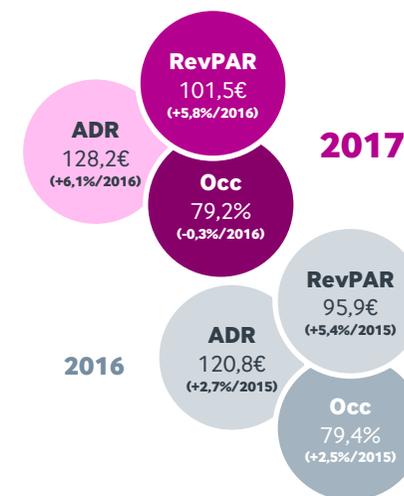


Oferta Hotelera



Hoteles	Plazas
+5,4% CAGR	+3,1%
650 2017	79.288
568 2014	73.906
474 2011	65.925

Rentabilidad Hotelera



San Sebastián

Los niveles de ocupación soportan la subida de ADR y el aumento de la oferta hotelera

A pesar de los continuados aumentos en precio medio y oferta hotelera (que ha crecido cerca de un 4% respecto al año anterior), los niveles de ocupación han registrado un ligero incremento del 1% en 2017. La demanda internacional mantiene el crecimiento al alza mientras la demanda nacional se estanca por debajo del 1%, con niveles de crecimiento previos a 2015. Con un aumento previsto de la oferta del 18%, la plaza muestra algunas señales de agotamiento. Sin embargo, se espera que la futura llegada en 2019 del AVE y la Y Vasca tengan un impacto positivo en la demanda.

Macro Indicadores

- Población: 186k
- Tasa de Paro: 9%
- Niveles de PIB País Vasco: 71.743m€ (+3,1%/2016)
- Tasa de Inflación País Vasco: 1,1%

Sectores por Ocupación

- Servicios (67,5%)
- Industria (26,7%)
- Construcción (5,2%)
- Agricultura (0,6%)

Contribución del Turismo al PIB

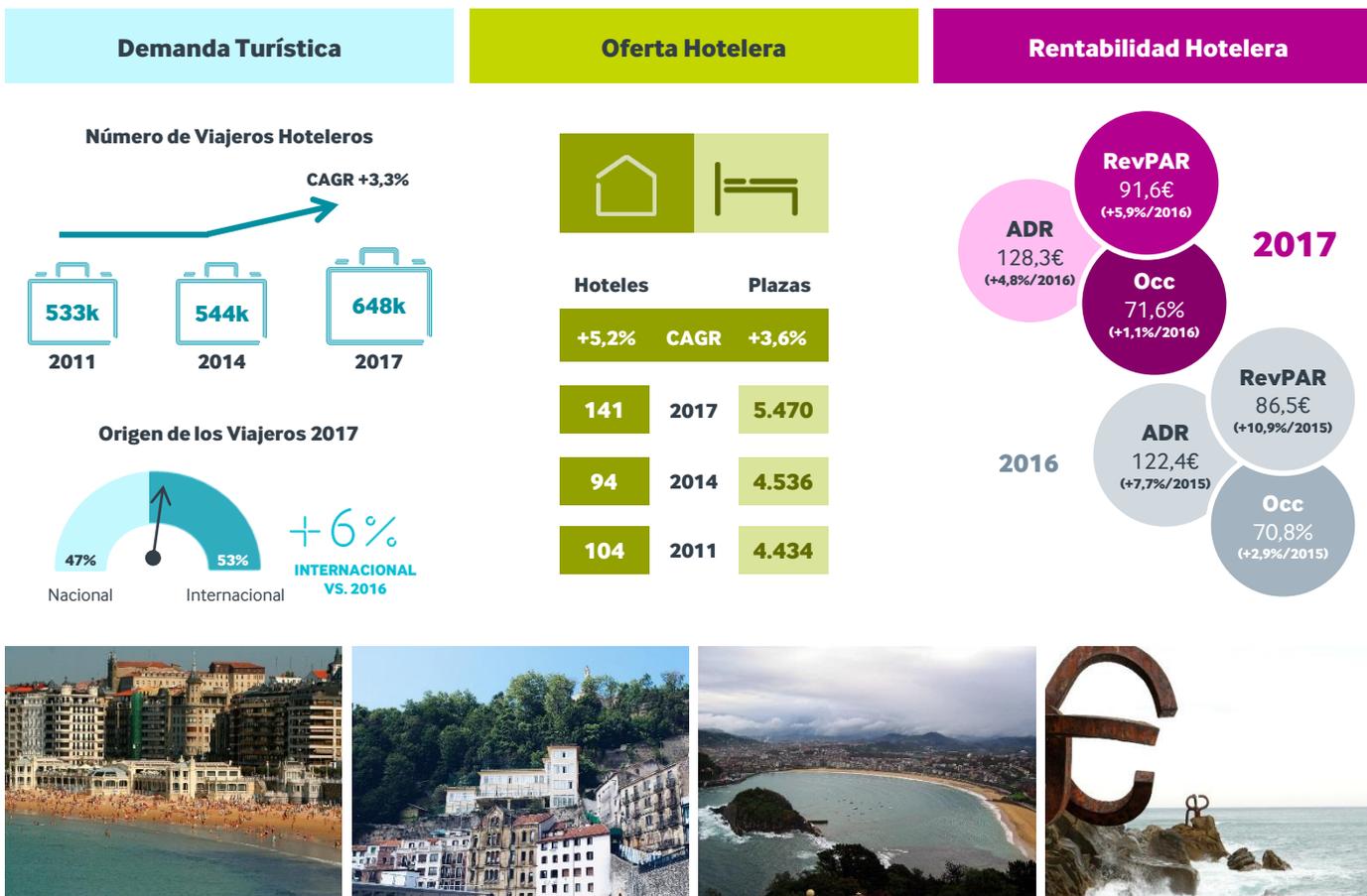
- 7,4% (Guipúzcoa 2016)

Top Atracciones Turísticas

- Playa de La Concha
- Festival de Cine de San Sebastián
- Peine del Viento
- Teatro Kursaal
- Monte Igueldo

Proyectos Hoteleros 2018-2022

- 4-estrellas: 8 proyectos (491 hab.)



Madrid

Niveles de RevPAR récord de 72,4€ (+14%) impulsados por el aumento del precio medio (+10%)

En 2017 la demanda internacional ha impulsado el crecimiento del turismo en Madrid, que ha registrado la cifra récord de 9,3m de viajeros y ha posicionado la ciudad como el destino más visitado de España. Además, ha permitido a los hoteleros incrementar su precio medio un 10%, aumentando los niveles de RevPAR un 14%. Con una oferta hotelera prevista de más de 2.400 habitaciones, Madrid atrae nuevos actores de lujo (Pestana Collection, Four Seasons y W) que se espera incrementen la competitividad de la plaza, posicionándola como uno de los principales destinos urbanos de Europa.

Macro Indicadores

- Población: 3,2m
- Tasa de Paro: 10,4%
- Niveles de PIB C. de Madrid: 219.976m€ (+3,4%/2016)
- Tasa de Inflación C. de Madrid: 1,2%

Sectores por Ocupación

- Servicios (85,7%)
- Industria (9%)
- Construcción (5,3%)
- Agricultura (0,1%)



Contribución del Turismo al PIB

- 7% (Comunidad de Madrid)

Top Atracciones Turísticas

- Museo Reina Sofía
- Museo del Prado
- Museo Thyssen-Bornemisza
- Plaza Mayor
- Estadio Santiago Bernabéu

Proyectos Hoteleros 2018-2022

- 5-estrellas: 5 proyectos (812 hab.)
- 4-estrellas: 5 proyectos (1.191 hab.)
- 3-estrellas: 2 proyectos (305 hab.)
- 1-estrella: 2 proyectos (154 hab.)



Málaga

La demanda internacional sustenta un crecimiento récord del 11% en su ADR

Málaga, como destino urbano consolidado, se beneficia de ser la capital de la Costa del Sol, una de las principales zonas vacacionales del país. La ciudad cuenta con una extensa infraestructura de transporte, que incluye el cuarto aeropuerto español y la línea de alta velocidad AVE. Impulsado por un aumento significativo de la demanda internacional en un 21%, el precio medio ha alcanzado en 2017 los 89,7€ (+11%) con una ocupación del 77,8% (+2%), resultando en un incremento del RevPAR del 13%.

Macro Indicadores

- Población: 569k
- Tasa de Paro: 24,2%
- Niveles de PIB Andalucía: 155.213m€ (+2,7%/2016)
- Tasa de Inflación Andalucía: 1,1%

Sectores por Ocupación

- Servicios (84,7%)
- Industria (5,5%)
- Construcción (6,9%)
- Agricultura (3%)

Contribución del Turismo al PIB

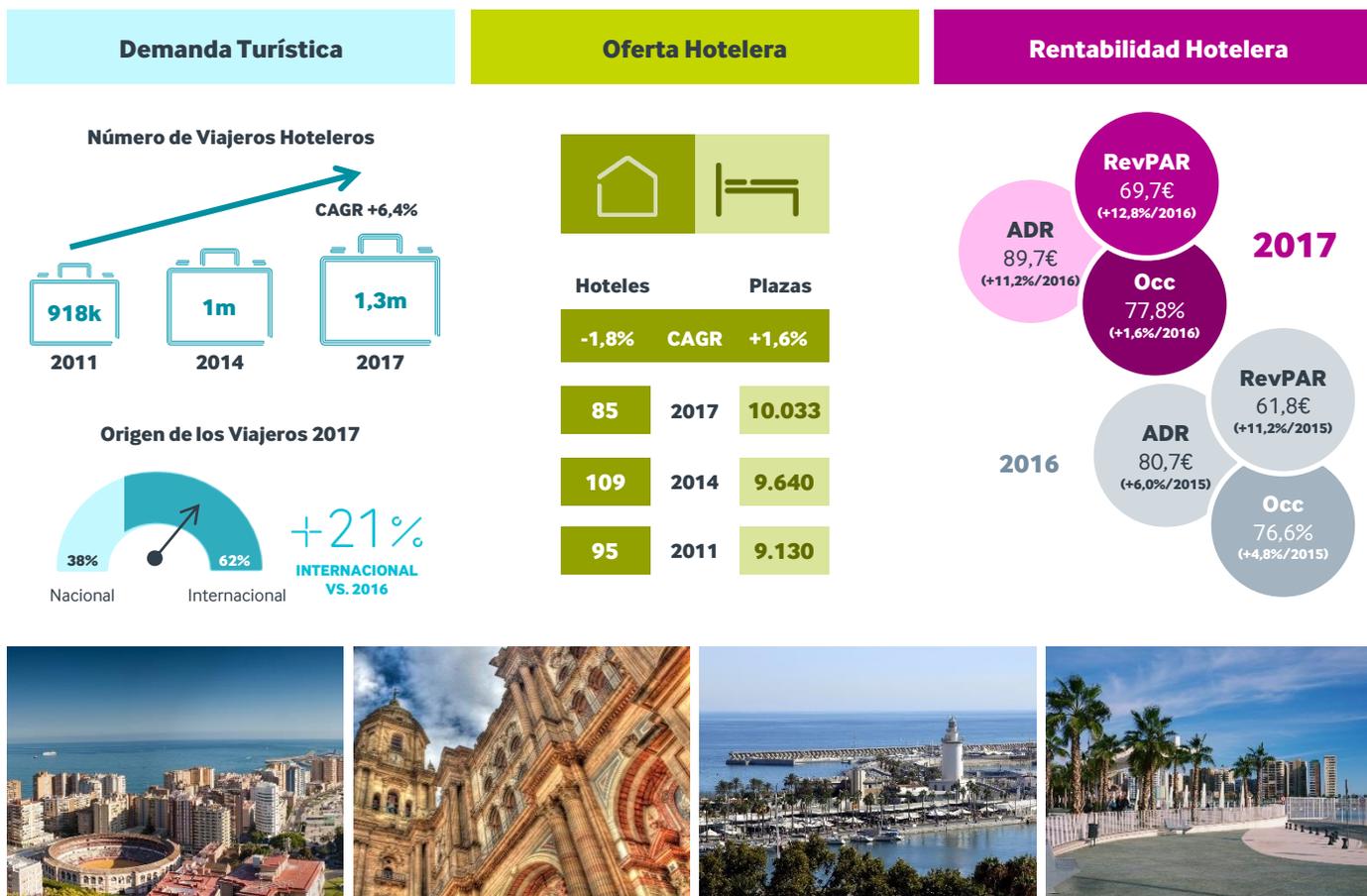
- 12,8% (Andalucía)

Top Atracciones Turísticas

- Catedral de la Encarnación
- Alcazaba de Málaga
- Calle Marqués de Larios
- Museo Picasso
- Baños del Carmen

Proyectos Hoteleros 2018-2022

- 5-estrellas: 1 proyecto (357 hab.)
- 4-estrellas: 4 proyectos (350 hab.)



Sevilla

Un mercado maduro que registra un aumento del 9,5% en RevPAR

El crecimiento de los mercados internacionales ha propiciado que el ADR de los hoteles de Sevilla se haya incrementado en 2017, afectando al turismo doméstico que ha registrado un descenso del 5% e impactando en el mix de demanda de la ciudad. Con un alto interés inversor, la planta hotelera de la ciudad prevé un crecimiento del 3% en los próximos años.

Macro Indicadores

- Población: 689k
- Tasa de Paro: 22,5%
- Niveles de PIB Andalucía: 155.213m€ (+2,7%/2016)
- Tasa de Inflación Andalucía: 1,1%

Sectores por Ocupación

- Servicios (78,1%)
- Industria (10,4%)
- Construcción (5,4%)
- Agricultura (6,2%)

Contribución del Turismo al PIB

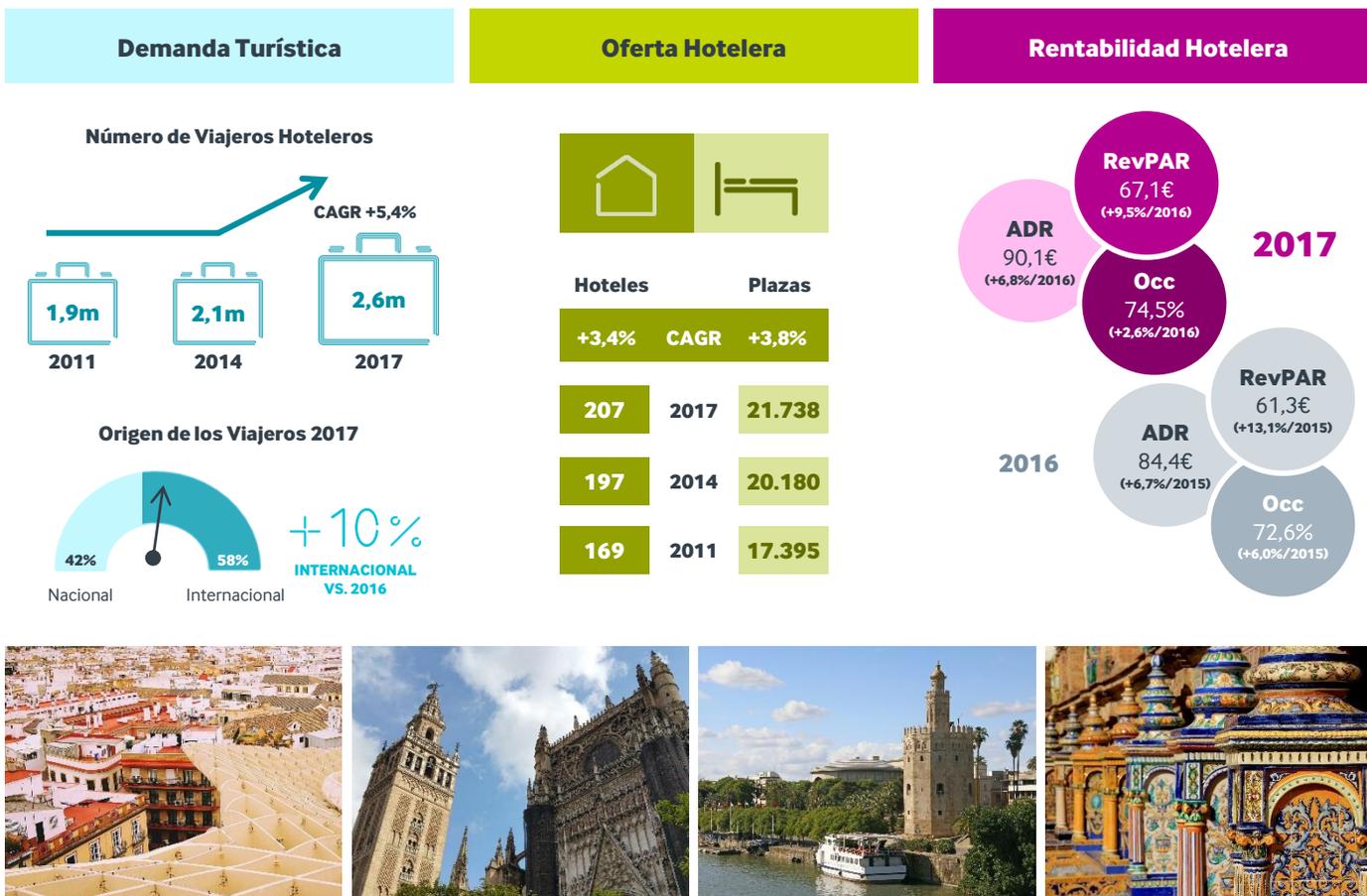
- 12,8% (Andalucía)

Top Atracciones Turísticas

- Catedral de Sevilla y la Giralda
- Plaza España
- Torre del Oro
- Archivo General de Indias
- Alcázar de Sevilla

Proyectos Hoteleros 2018-2022

- 5-estrellas: 2 proyectos (185 hab.)
- 4-estrellas: 4 proyectos (187 hab.)



Bilbao

Un ADR con potencial de crecimiento que lidera aumentos en RevPAR del 12%

El aumento del precio medio (+9%) en 2017 ha impulsado la rentabilidad un 12%, sin embargo, este mismo aumento ha afectado al turismo doméstico, que ha disminuido ligeramente un 1%. Mientras la demanda ha aumentado significativamente en los últimos años, los niveles de precio se han mantenido por debajo de los alcanzados en 2009, reflejando así el potencial recorrido en precio de la plaza. Se espera que la llegada del AVE a la ciudad, el desarrollo de la "Y Vasca" y la entrada de marcas hoteleras de lujo generen un impacto positivo en su rentabilidad.

Macro Indicadores

- Población: 345k
- Tasa de Paro: 15,2%
- Niveles de PIB País Vasco: 71.743m€ (+3,1%/2016)
- Tasa de Inflación País Vasco: 1,1%

Sectores por Ocupación

- Servicios (75,4%)
- Industria (18,5%)
- Construcción (5,4%)
- Agricultura (0,6%)

Contribución del Turismo al PIB

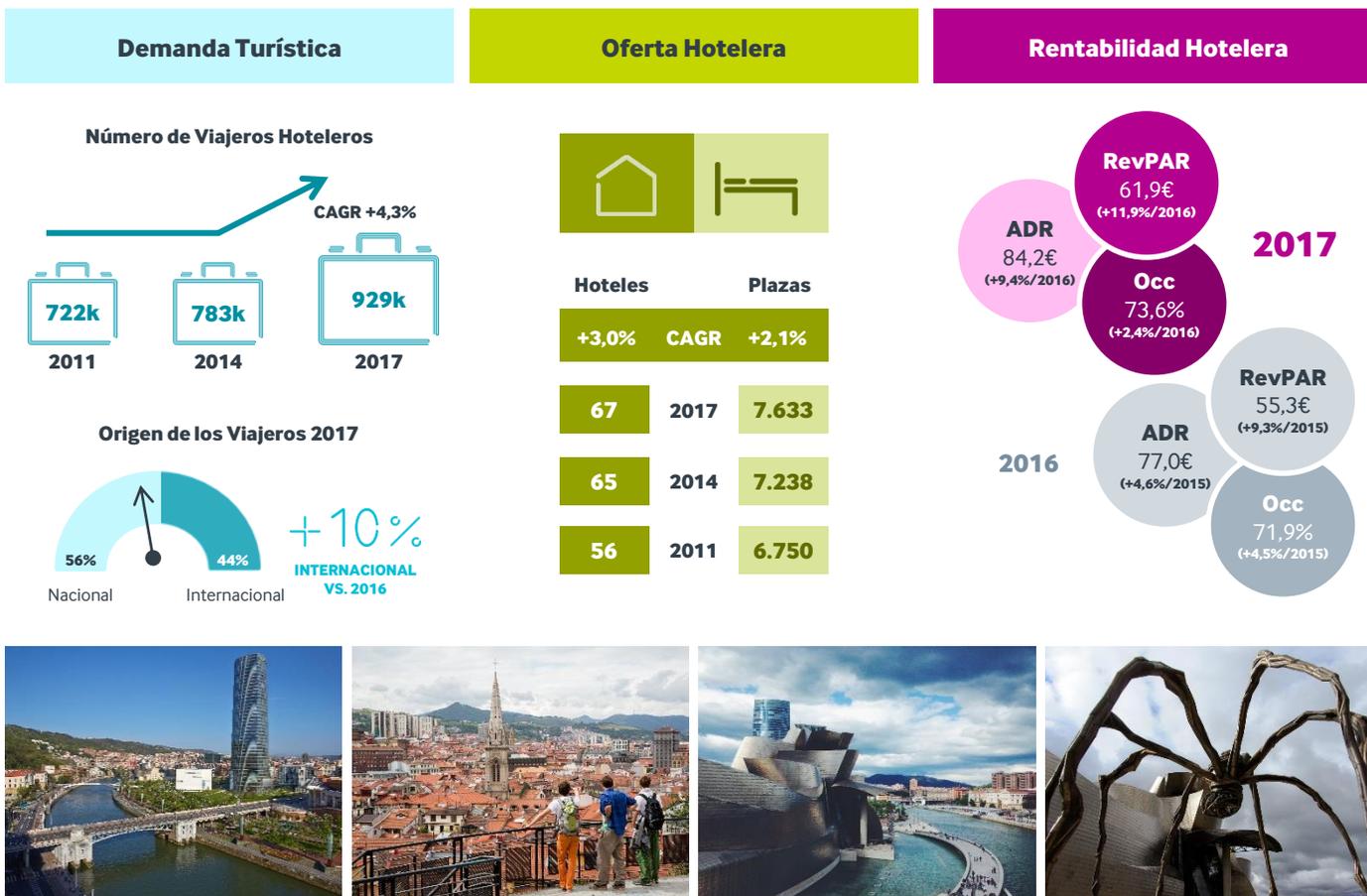
- 5,2% (Bizkaia 2016)

Top Atracciones Turísticas

- Museo Guggenheim
- Museo de Bellas Artes
- Catedral de Bilbao
- Casco Viejo
- Funicular de Artxanda

Proyectos Hoteleros 2018-2022

- 4-estrellas: 5 proyectos (419 hab.)



Valencia

El incremento en ADR (+9%) más alto de su historia

La variada oferta de generadores de demanda que atraen al segmento de negocios, cultural y vacacional, así como su excelente accesibilidad, han permitido al destino internacionalizarse y atraer nuevos mercados en los últimos años. En 2017 la rentabilidad hotelera ha aumentado un 12% impulsada por un crecimiento en ADR del 9%, siendo este incremento el más alto de su historia. No obstante, la calidad y cantidad de la planta hotelera actual representan un reto para el futuro aumento de su rentabilidad.

Macro Indicadores

- Población: 788k
- Tasa de Paro: 15,9%
- Niveles de PIB C. Valenciana: 108.781m€ (+3,2%/2016)
- Tasa de Inflación C. Valenciana : 1,1%

Sectores por Ocupación

- Servicios (74,5%)
- Industria (17,7%)
- Construcción (5,6%)
- Agricultura (2,2%)

Contribución del Turismo al PIB

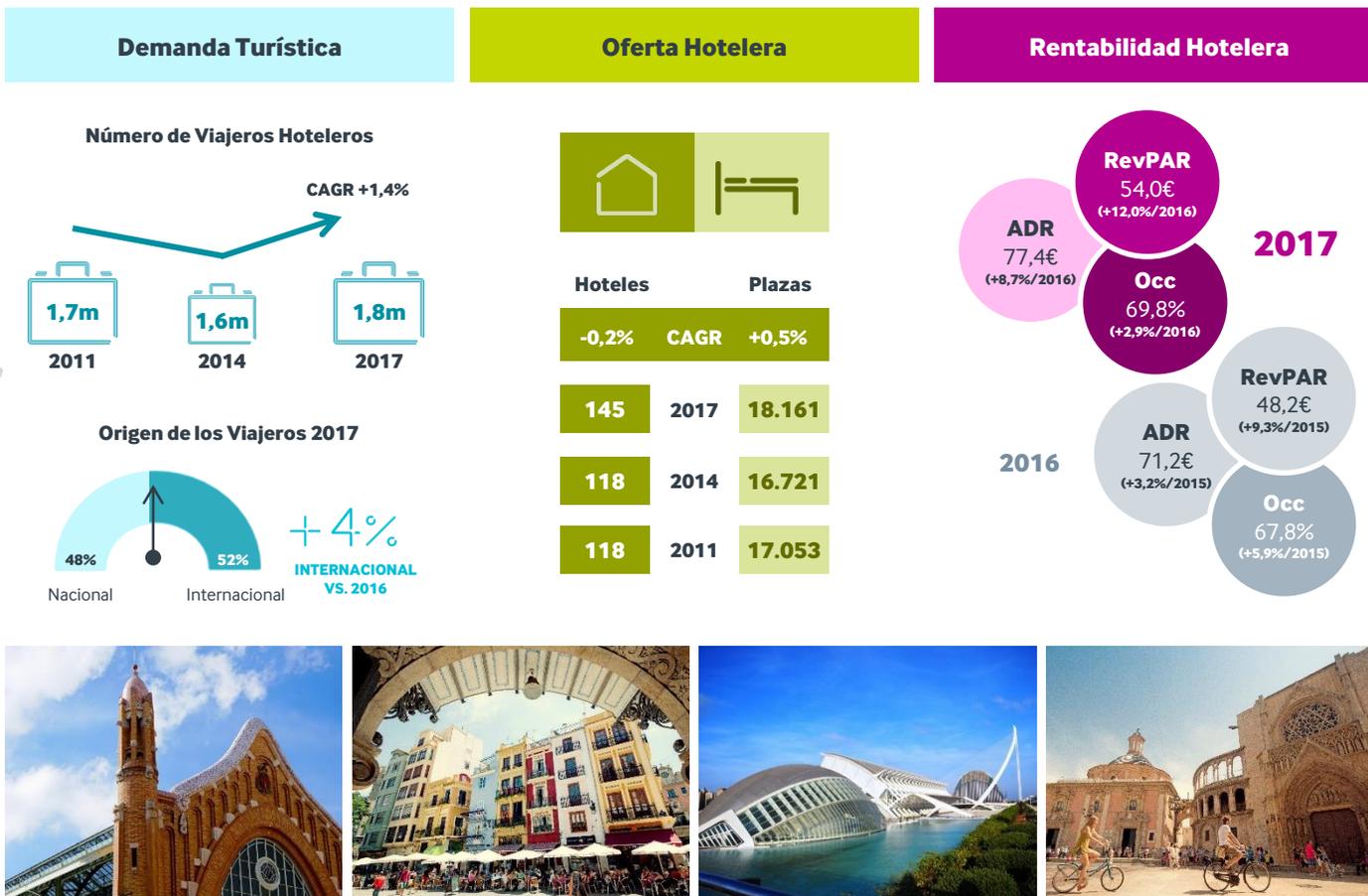
- 13,2% (Comunidad Valenciana 2016)

Top Atracciones Turísticas

- Ciudad de las Artes y las Ciencias
- L'Oceanogràfic
- Llotja de la Seda
- Mercado Central
- Torres de Serranos

Proyectos Hoteleros 2018-2022

- 5-estrellas: 1 proyecto (31 hab.)
- 4-estrellas: 7 proyectos (238 hab.)



Glosario y Leyenda

Términos y Abreviaciones

A	Actual
ADR	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)
ADIF	Administrador de Infraestructuras Ferroviarias
AENA	Aeropuertos Españoles y Navegación Aérea
AVE	Alta Velocidad Española
CAGR	Tasa de crecimiento anual acumulado contabilizado desde 2011 hasta 2017 (Compound Annual Growth Rate)
circa	Aproximadamente
C & Co	Christie & Co
hab.	Habitaciones

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%

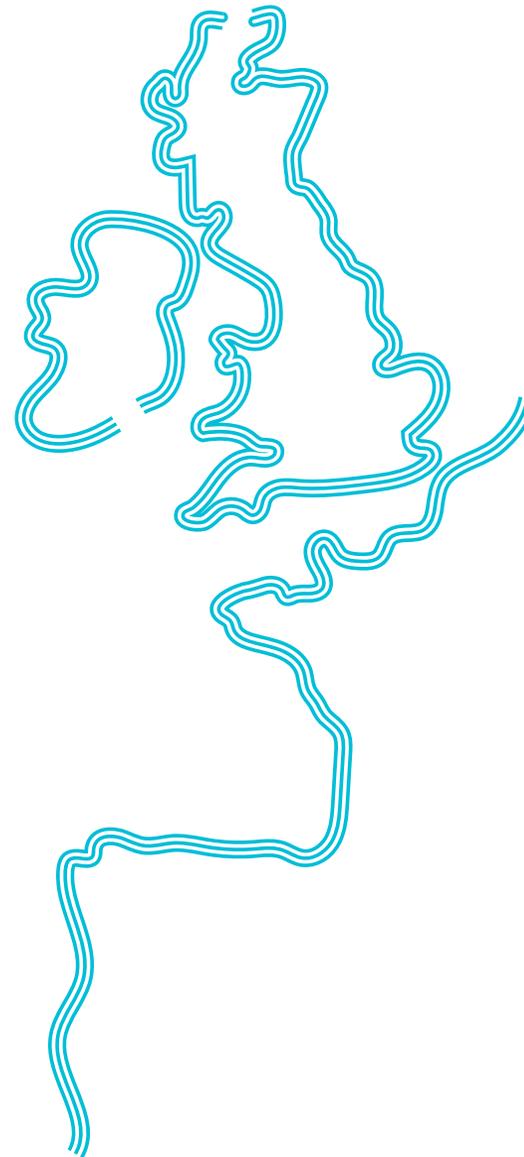
INE	Instituto Nacional de Estadística
k	Miles
KPI	Indicadores Operacionales Clave (Key Performance Indicators)
Líneas de tren	Las tipologías de líneas ferroviarias incluyen: Regional, AVE, Rodalies, MD, AVANT, ALVIA, Delta, Talgo, Euromed y TGV
m	Millones
Occ	Ocupación: Proporción de habitaciones ocupadas sobre el total de habitaciones disponibles en un período dado
RENFE	Renfe Operadora: principal operadora ferroviaria de España
RevPAR	Ingresos por habitación disponible. Calculado como ocupación multiplicado por ADR durante un período determinado. También se puede calcular como Ingresos por Habitación dividido entre habitaciones disponibles. (Revenue Per Available Room)
PIB	Producto Interior Bruto
TTOO	Tourop operadores
var	Variación
YoY	Año a año (Year-on-year)
vs.	En comparación

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



Meritxell Álvaro
Marketing Manager & Team Assistant
T +34 93 343 61 76
M +34 695 417 308
E Meritxell.Alvaro@christie.com



Xavier Batlle
Associate Director - Advisory
T +34 93 343 61 67
M +34 670 823 315
E Xavier.Batlle@christie.com



Guillemette Briard
Consultant
T +34 93 343 61 72
M +34 679 355 693
E Guillemette.Briard@christie.com



Pol Fabregat
Analyst
T +34 93 343 61 73
E Pol.Fabregat@christie.com



Joan Bagó
Analyst
T +34 93 343 61 71
E Joan.Bago@christie.com



Carlos Nieto MRICS
Associate Director - Brokerage
T +34 91 794 26 40
M +34 686 991 351
E Carlos.Nieto@christie.com



Íñigo Cumella de Montserrat
Senior Hotel Broker
T +34 93 343 665
M +34 628 420 197
E Inigo.Cumella@christie.com



Javier Bravo
Hotel Broker
T +34 91 794 27 19
M +34 659 354 615
E Javier.Bravo@christie.com



Jaime Prada
Hotel Broker
T +34 91 794 26 41
E Jaime.Prada@christie.com

BARCELONA

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

E: barcelona@christie.com
T: +34 93 343 61 61

MADRID

Paseo de la Castellana, 18
7ª Planta
28046 Madrid

E: madrid@christie.com
T: +34 91 794 26 40