



Mercado Hotelero Español
Destinos Vacacionales

Julio 2021



ÍNDICE

- Introducción 3
- Glosario 4
- Evolución hasta 2019 5
- Análisis de los destinos vacacionales 10
- Impacto COVID-19 21
- Tendencias y recuperación 25
- Christie & Co 28

Este informe analiza los principales destinos vacacionales españoles de las costas del Mediterráneo y del Atlántico (incluyendo Islas Baleares y Canarias), y revisa las tendencias desarrolladas hasta el año 2019 y el impacto del COVID-19 en el año 2020.

EVOLUCIÓN HASTA EL AÑO 2019

Desde la segunda crisis del 2012, el sector vacacional español se ha convertido en uno de los principales impulsores del crecimiento turístico del país. Pasando de 177 millones de pernoctaciones en 2012 a 209 millones en 2017, el sector vacacional de sol y playa (incluyendo los 16 destinos analizados), impulsado por el crecimiento de la demanda internacional, registró un aumento continuo de los niveles de demanda y de rentabilidad hotelera.

Desde 2017 hasta 2019, los principales mercados vacacionales mostraron signos de ralentización y un ligero decrecimiento de los indicadores hoteleros debido tanto a la paulatina recuperación de los destinos competidores en el mediterráneo, como a otros factores como, por ejemplo, la disminución de la demanda procedente del Reino Unido o la quiebra de Thomas Cook.

IMPACTO DEL COVID-19

El estallido de la pandemia del COVID-19 en el primer trimestre de 2020, provocó un descenso abrupto en la demanda hotelera debido al severo confinamiento domiciliario y a las restricciones de movilidad que se impusieron en la gran mayoría de países. Los hoteleros se vieron sometidos a un reto nunca visto y, debido a la situación global, los registros de demanda y rentabilidad hotelera durante el año 2020 se vieron extraordinariamente reducidos. A grandes rasgos, la demanda hotelera en todo el territorio español descendió en un 73% y en los destinos vacacionales la caída fue del 76%.

El levantamiento del Estado de Alarma el 21 de junio de 2020, permitió respirar un poco de aire fresco y la demanda turística empezó a repuntar. El verano de 2020 fue completamente distinto a los años anteriores: mientras que destinos como la Costa Verde, la Costa de la Luz o los Pirineos se beneficiaron de la demanda doméstica y de sus buenas conexiones por carretera, sus pernoctaciones cayeron entre el 17% y el 40% en los meses de julio y agosto. Destinos como Mallorca, Tenerife o Ibiza registraron caídas de más del 80% de las pernoctaciones, dada su alta dependencia del turismo internacional y de la conectividad aérea.

Aunque es difícil determinar durante cuánto tiempo más afectará la pandemia a la movilidad, se espera que las estrategias que se están llevando a cabo en Europa y la aceleración del proceso de vacunación tengan impactos positivos para el sector en el verano de 2021. Aun así, la divergencia de criterios seguidos para la aplicación de políticas de movilidad en los principales países emisores (Inglaterra y Alemania) pueden poner en jaque la recuperación del sector en los destinos vacacionales españoles.

METODOLOGÍA

A lo largo de este informe, se han analizado indicadores hoteleros que también incluyen la demanda para cada uno de los destinos vacacionales incluidos, con el objetivo de ofrecer una imagen global del mercado hotelero vacacional español.

Se han utilizado fuentes de información pública y privada que incluyen: Exceltur, INE (Instituto Nacional de Estadística), AENA (Aeropuertos Españoles y Navegación Aérea), Alimarket, así como fuentes propias de Christie & Co.

Desde **Christie & Co** ponemos a su disposición nuestros servicios de asesoramiento si precisan de un análisis más detallado de estos destinos u otros mercados.

GLOSARIO

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)

AENA

Aeropuertos Españoles y Navegación Aérea (Spanish Airports and Air Navigation)

c

circa/aproximadamente

CAGR

Tasa de crecimiento anual acumulado contabilizado (Compound Annual Growth Rate)

C&Co

Christie & Co

INE

Instituto Nacional de Estadística

KPI's

Indicadores Operacionales Clave (Key Performance Indicators)

m

Millón/millones

MICE

Meetings, incentives, conferencing, exhibitions

Occ

Ocupación. Proporción de habitaciones ocupadas sobre el total de habitaciones disponibles en un período dado

ODS

Objetivos de Desarrollo Sostenible

RevPAR

Ingresos por habitación disponible. Calculado como ocupación multiplicado por ADR durante un período determinado (Revenue per Available Room)

var

Variación

vs

Versus

Y

Año (Year)

YoY

Año a Año (Year-on-year)

YTD

Hasta la fecha (Year-to-date)

01

EVOLUCIÓN HASTA 2019

Esta sección analiza la evolución de los principales indicadores de demanda y de rendimiento hoteleros durante el periodo comprendido entre 2017 y 2019 de los destinos vacacionales, que incluyen un total de 16 subdestinos situados en Canarias, Islas Baleares, la costa de Cataluña, la costa de la Comunidad Valenciana y la costa de Andalucía.





1. **Motor Turístico:** registrando un total de 205 millones de pernoctaciones, los destinos vacacionales analizados (destinos de sol y playa) fueron el principal impulsor del sector turístico, representando el 60% del total de la demanda en España en 2019.



2. **Estabilización de la Rentabilidad Hotelera:** tras un periodo de extraordinario crecimiento impulsado por la demanda internacional, en 2019 se produce una ralentización de los niveles de demanda y RevPAR en los principales destinos vacacionales, afectados por la recuperación de los competidores del Mediterráneo y la caída de Thomas Cook.



3. **Calidad de la Oferta Hotelera:** los años de bonanza en los destinos vacacionales han impulsado la renovación y reforma de planta hotelera, destacando el reposicionamiento de destinos como Magaluf, Calviá, Tenerife Sur o Marbella, entre otros.



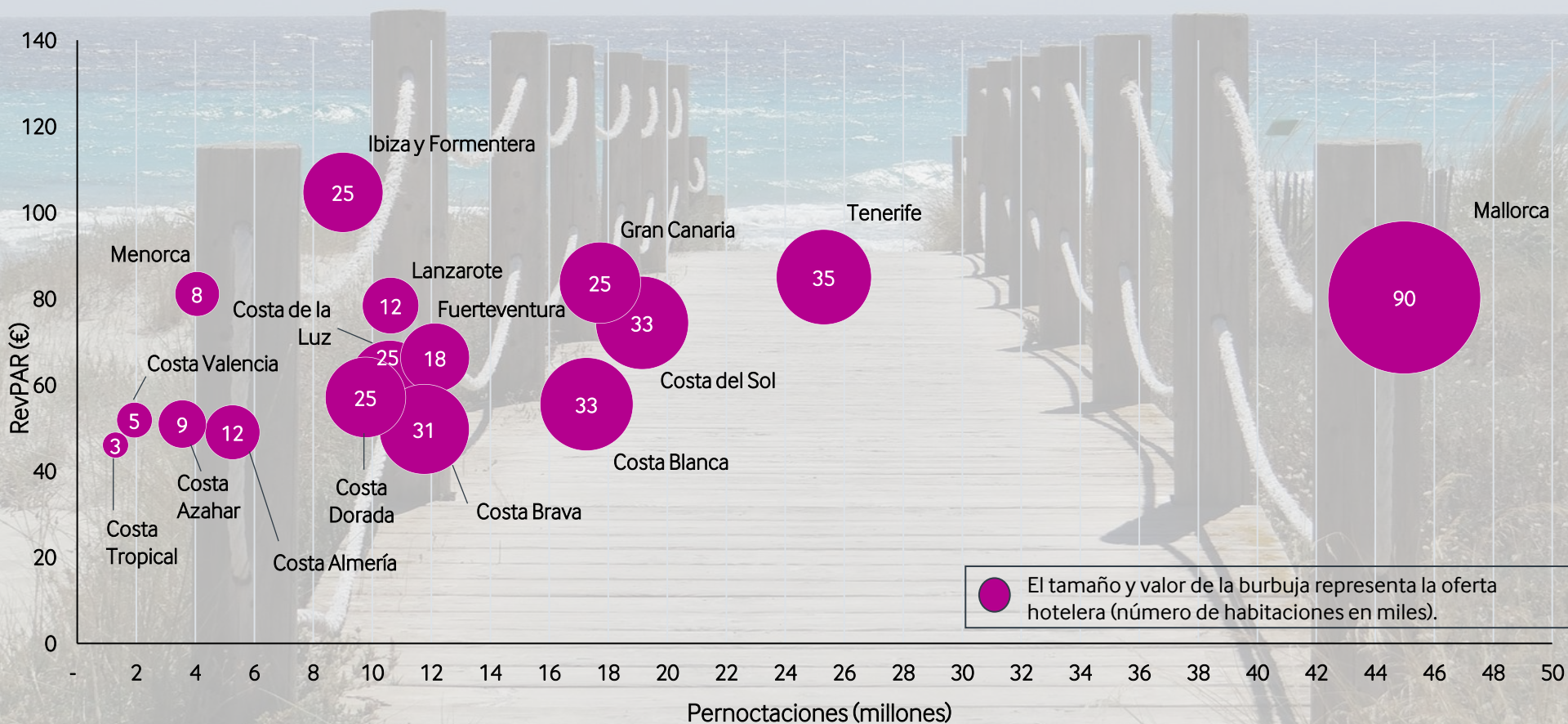
4. **Inversión en Destinos Vacacionales:** aunque históricamente el sector hotelero vacacional había sido el foco de las inversiones hoteleras, en 2019 los destinos vacacionales registraron el 41% del volumen de inversión total, superados por la inversión en destinos urbanos.



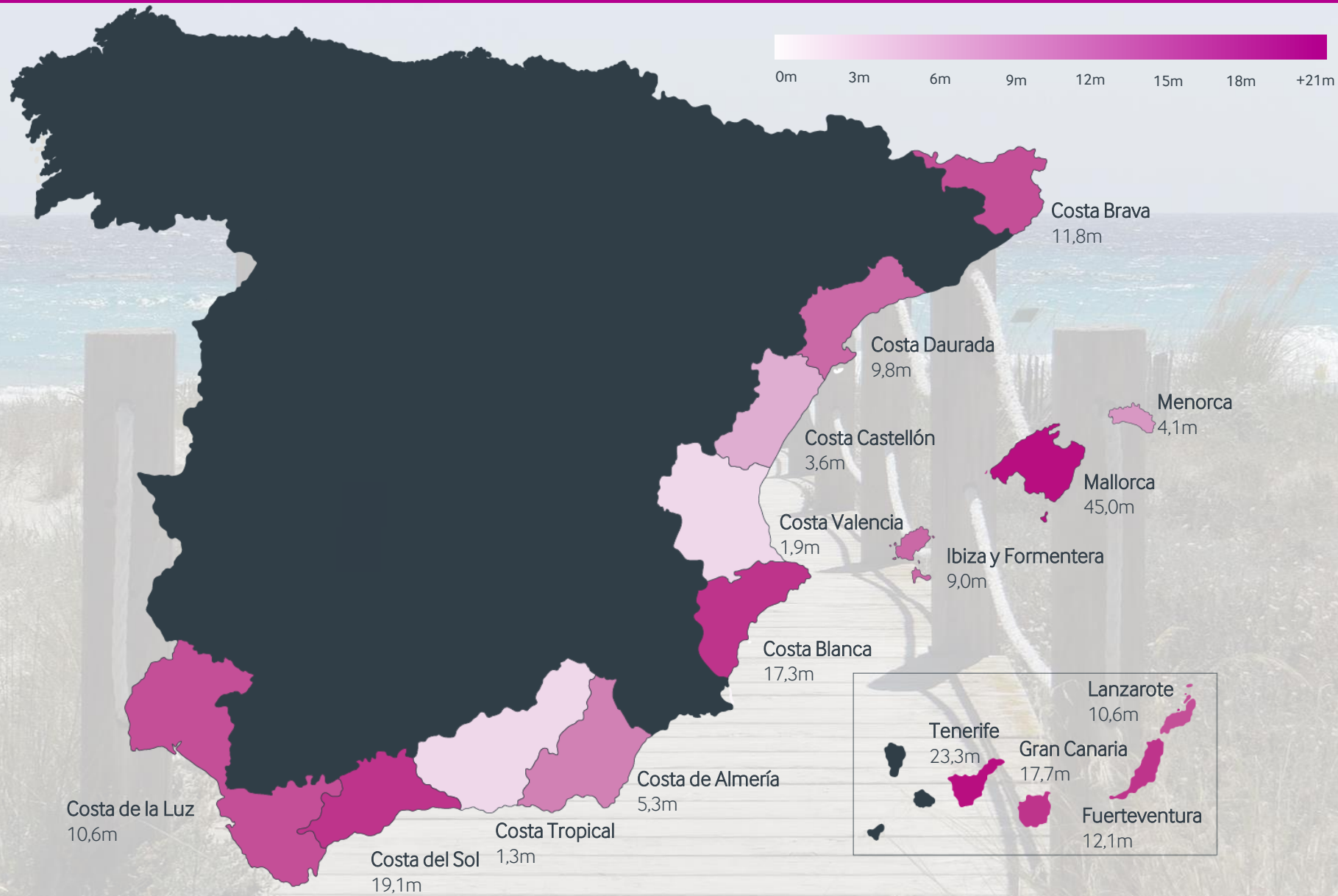
RESUMEN INDICADORES 2019

A pesar de su estacionalidad, Mallorca es el destino que registró un mayor número de pernoctaciones (45m) con más de 90.000 habitaciones hoteleras. Por su parte, Ibiza y Formentera registraron el mayor RevPAR hotelero.

El siguiente gráfico presenta la relación entre los principales indicadores de demanda (número de pernoctaciones), oferta (número de habitaciones) y niveles de RevPAR en el año 2019 para los 16 destinos analizados:



¿DÓNDE PERNOCTARON LOS TURISTAS EN 2019?

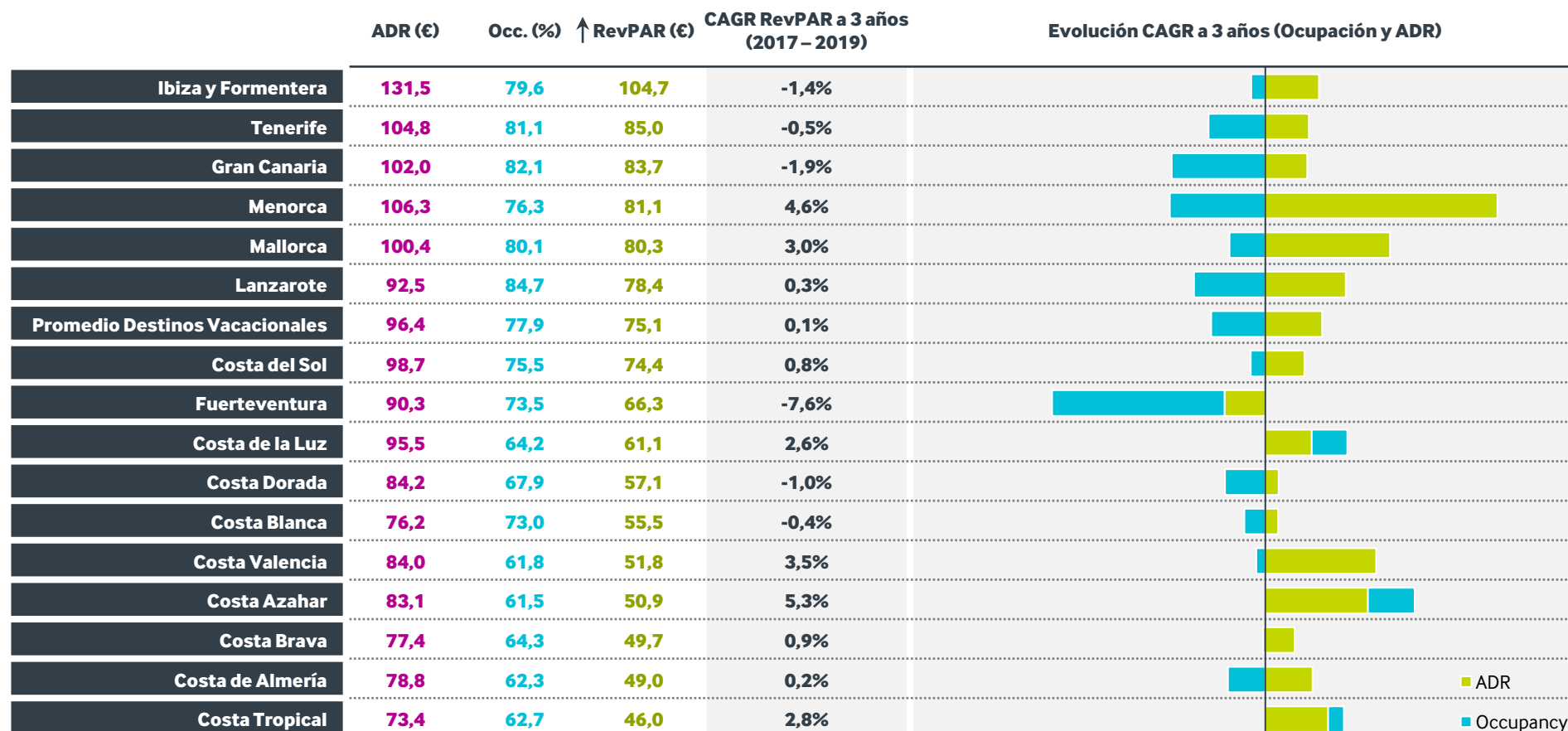


EVOLUCIÓN KPI's HASTA 2019

En línea con la caída de la demanda internacional en los principales destinos vacacionales, el crecimiento acumulado en los últimos tres años nos indica una tendencia a la baja de los niveles de ocupación en las islas baleares, islas canarias y Costa del Sol. A pesar de ello, y a excepción de Fuerteventura, estos destinos mantuvieron una variación positiva de su ADR.

Mientras que destinos secundarios como Costa de la Luz, Costa de Azahar y Costa Tropical registran un CAGR positivo entre 2017 y 2019, tanto en los niveles de ocupación como en los niveles de ADR, otros destinos secundarios como son Costa Dorada, Costa Blanca o Costa de Almería, han visto afectada negativamente su ocupación.

Con una marcada estacionalidad, pero registrando el ADR más elevado, Ibiza y Formentera lideran el ranking de RevPAR en el año 2019, alcanzando los 104,7€, seguido de las islas de Tenerife (85,0€) y Gran Canaria (83,7€). Con un 84,7%, Lanzarote se posiciona como el destino con el mayor porcentaje de ocupación.



*Destinos ordenados en función del RevPAR: de mayor a menor.

02

ANÁLISIS DE LOS DESTINOS VACACIONALES

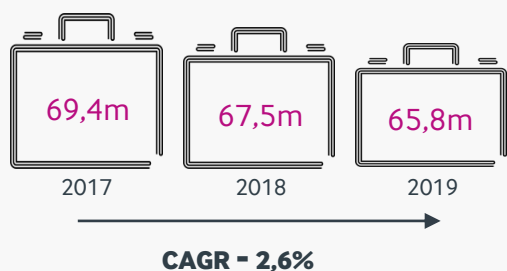
Esta sección ofrece un análisis detallado de la evolución de los principales indicadores de demanda y de rendimiento hotelero en 2019 y 2020 para un total de 16 subdestinos en Canarias, Islas Baleares, la costa de Cataluña, la costa de la Comunidad Valenciana y la costa de Andalucía.



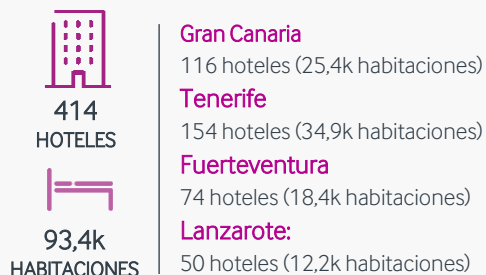


Las islas canarias analizadas (Tenerife, Gran Canaria, Fuerteventura y Lanzarote) recibieron en 2019 un total de **9,5 millones de viajeros** y registraron **65,8 millones de pernотaciones** en establecimientos hoteleros, siendo este el segundo año consecutivo de decrecimiento **(-2,5% vs 2018)** debido a la recuperación de los destinos vacacionales en el Mediterráneo y a la caída de las conexiones aéreas a finales de año. En consecuencia, los establecimientos hoteleros registraron, también por segundo año consecutivo, caídas en los niveles de ocupación **(-3,9% vs 2018)**, alcanzando de media en 2019 un **RevPAR de 78,4€** **(-2,6% vs 2018)**. Como destino consolidado, registran **22 proyectos hoteleros** para los próximos años (4.070 habitaciones). Con un total de **245 millones de Euros invertidos** en establecimientos hoteleros, las islas representaron en 2019 el **29,9% de la inversión hotelera total** en destinos vacacionales españoles.

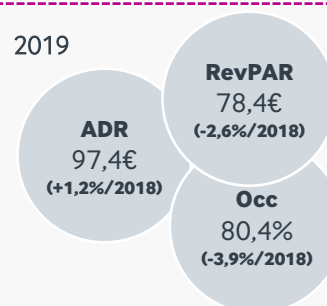
DEMANDA



OFERTA



KPI's



INVERSIÓN HOTELERA



COVID-19



En el año **2020**, las islas canarias analizadas registraron una **caída de las pernотaciones del 70%**, debido a su gran dependencia tanto del segmento internacional (que en 2019 representó el **87% de las pernотaciones**) como de la conectividad aérea (-63% pasajeros aéreos en los aeropuertos en 2020). Se estima que entre el **40% y el 45% de las habitaciones** hoteleras abrieron en la segunda mitad de 2020, registrando una **ocupación media inferior al 35%**. Con un periodo de apertura más corto y una oferta hotelera limitada, algunos subdestinos registran un leve incremento del ADR. El volumen de inversión en las islas fue de **134 millones de Euros** (-45% vs 2019). Su leve estacionalidad permitió tener un buen primer trimestre con los meses de enero y febrero registrando mejores cifras que el año anterior.



GRAN CANARIA



TENERIFE



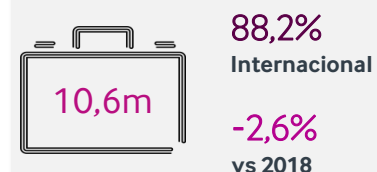
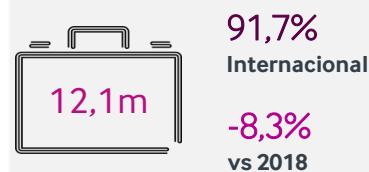
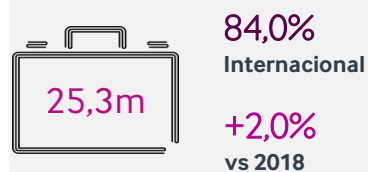
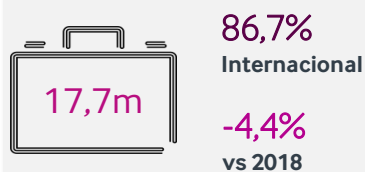
FUERTEVENTURA



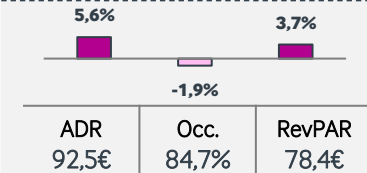
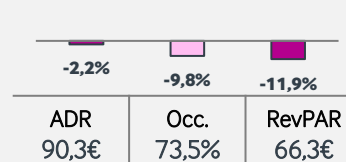
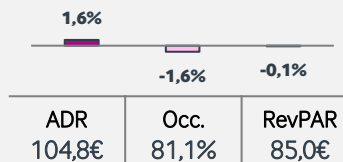
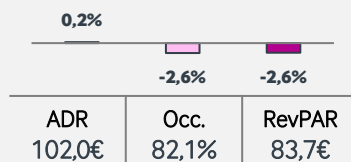
LANZAROTE

2019

Pernoctaciones

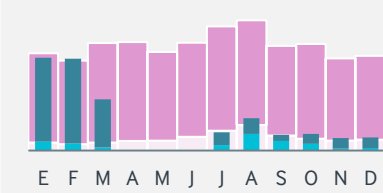
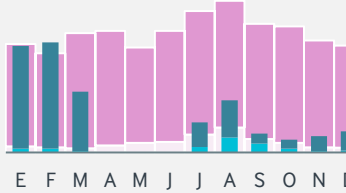
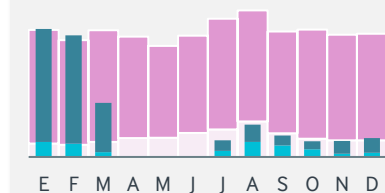
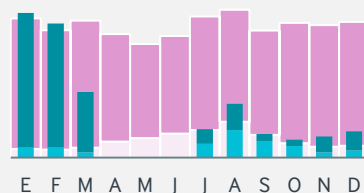


Hotel KPI's

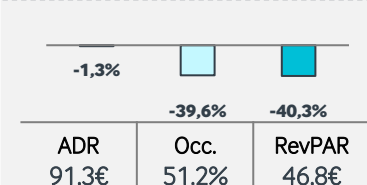
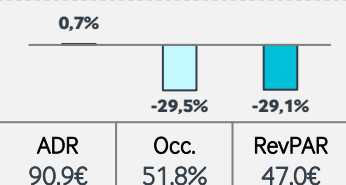
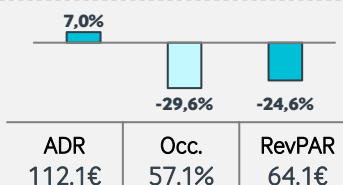
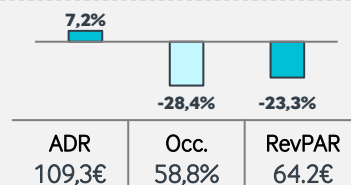


2020

Pernoctaciones



Hotel KPI's

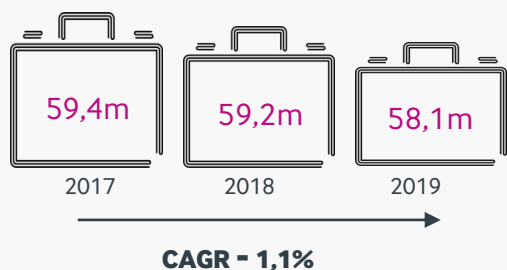


■ Int. 2019 ■ Dom. 2019 ■ Int. 2020 ■ Dom. 2020

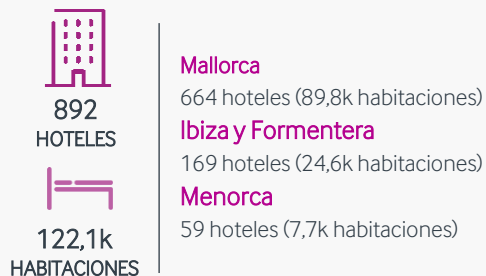


Las islas Baleares recibieron en 2019 un total de **10,6 millones de viajeros** y registraron **58,1 millones de pernoctaciones** en establecimientos hoteleros, experimentando decrecimiento por segundo año consecutivo (**-1,8% vs 2018**), también afectadas por a la recuperación de los destinos vacacionales en el Mediterráneo. A pesar de registrar un ligero descenso de la ocupación, destaca una subida del precio medio de las Islas (+1,1%), resultando en un **RevPAR de 88,7€**. Siendo un destino consolidado, se han identificado **28 proyectos hoteleros** para los próximos años (2.330 habitaciones). Con un total de **259 millones de Euros** invertidos en establecimientos hoteleros, las islas representaron en 2019 el **31,6% de la inversión hotelera total** en destinos vacacionales españoles.

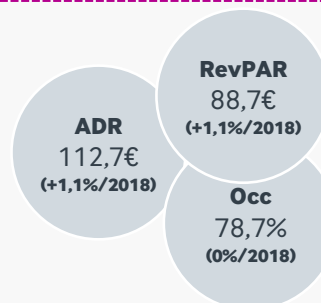
DEMANDA



OFERTA



KPI's



INVERSIÓN HOTELERA



COVID-19



En el año **2020**, las islas Baleares registraron una **caída de las pernoctaciones del 80%**, afectadas considerablemente por su gran dependencia del segmento internacional (**92% de pernoctaciones en 2019**) y de la conectividad aérea (**-78% pasajeros aéreos**). Se estima que entre el **24%** (Mallorca) y el **40%** (Menorca) de la oferta hotelera abrió entre julio y octubre de 2020 registrando una ocupación media de entre **32% y 40%**. Con un periodo de apertura corto y una oferta hotelera limitada, Menorca e Ibiza y Formentera registran un leve incremento de su ADR. El volumen de inversión en las islas fue de **212 millones de Euros** (-18% vs 2019), representando el **39% de la inversión** en destinos vacacionales. Su alta estacionalidad, su **dependencia a la conectividad aérea**, así como del **segmento internacional**, inducen a pensar en una recuperación más lenta de este destino.



MALLORCA



MENORCA



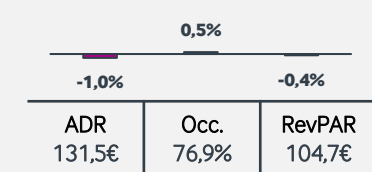
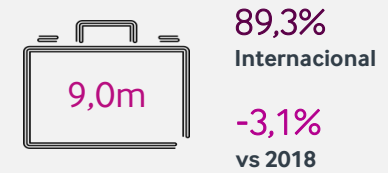
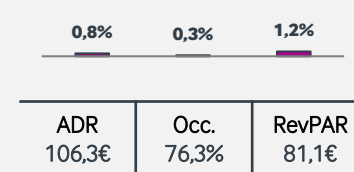
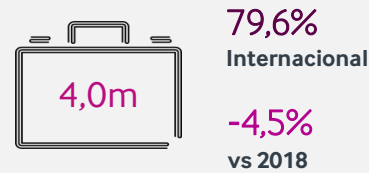
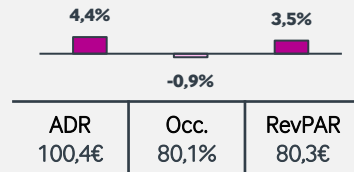
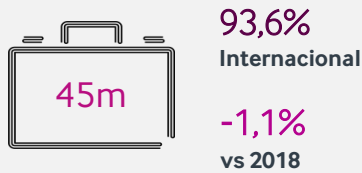
IBIZA Y FORMENTERA

2019

Pernoctaciones



Hotel KPI's

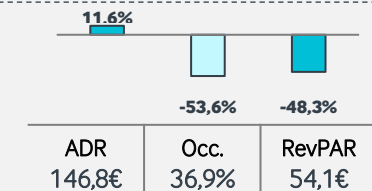
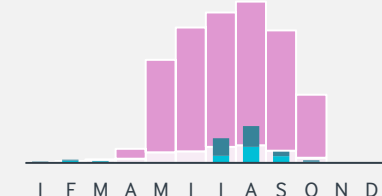
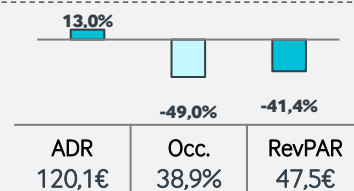
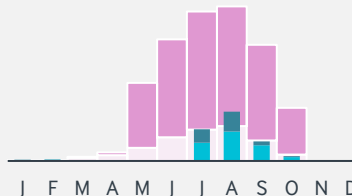
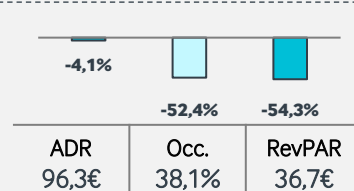
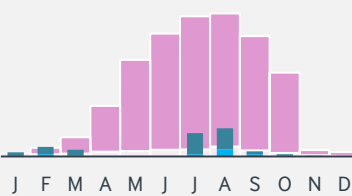


2020

Pernoctaciones



Hotel KPI's

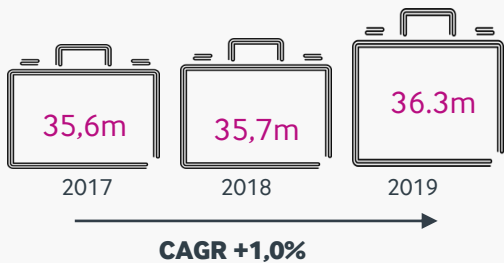


■ Int. 2019 ■ Dom. 2019 ■ Int. 2020 ■ Dom. 2020



Los destinos vacacionales andaluces (Costa del Sol, Costa de la Luz, Costa de Almería y Costa Tropical) recibieron en 2019 un total de **10,6 millones de viajeros** y registraron **36,3 millones de pernотaciones** en establecimientos hoteleros, destacando el aumento de la demanda en la Costa del Sol y de la Luz así como una variación negativa en la Costa de Almería y la Costa Tropical. El precio medio de los destinos andaluces aumentó en un +1,3%, mientras que la ocupación descendió en menor medida (-0,6%), resultando en un **RevPAR de 57,6€ (+0,9%)**. Se han identificado un total de **61 proyectos hoteleros** para los próximos años, lo que representaría un aumento del **9% de la oferta hotelera actual**. Con un total de **141 millones de Euros** invertidos en establecimientos hoteleros, la costa andaluza representó en 2019 el **17,2% de la inversión hotelera total** en destinos vacacionales españoles.

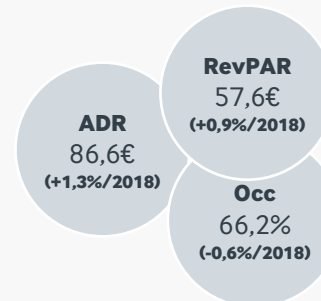
DEMANDA



OFERTA



KPI's



INVERSIÓN HOTELERA



COVID-19



En el año **2020**, la costa andaluza registró una **caída de las pernотaciones del 71%**. Con menor dependencia del segmento internacional (**56% de pernотaciones en 2019**) y de la conectividad aérea, se estima que en la Costa de la Luz, en la Costa de Almería y en la Costa Tropical, el **62% de la oferta** hotelera abrió durante los meses de verano, registrando una **ocupación media del 36%**. Por el contrario, en la Costa del Sol, se estima que el **55% de la oferta** hotelera abrió registrando un **27% de ocupación**. A pesar del peso de la demanda internacional en este destino, su **buena conectividad por carretera** le ofrece posibilidades de recuperación, especialmente en aquellos **destinos más domésticos** como la Costa de la Luz.



COSTA DEL SOL



COSTA DE LA LUZ



COSTA DE ALMERÍA



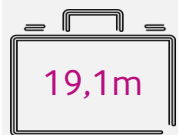
COSTA TROPICAL

2019

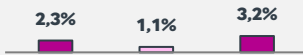
Pernoctaciones



Hotel KPI's



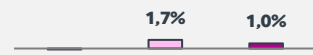
72,3%
Internacional
+2,5%
vs 2018



ADR	Occ.	RevPAR
98,7€	75,5%	74,4€



39,5%
Internacional
+3,4%
vs 2018



ADR	Occ.	RevPAR
95,5€	64,2%	61,1€



30,6%
Internacional
-3,0%
vs 2018



ADR	Occ.	RevPAR
78,8€	62,3%	49,0€



41,8%
Internacional
-2,1%
vs 2018



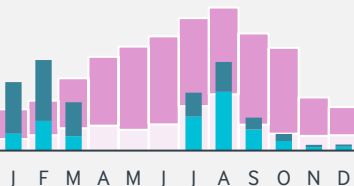
ADR	Occ.	RevPAR
73,4€	62,7%	46,0€

2020

Pernoctaciones



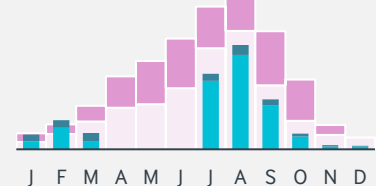
Hotel KPI's



-74%
vs 2019
53,7%
Internacional



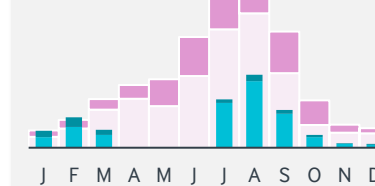
ADR	Occ.	RevPAR
83,0€	39,6%	39,8€



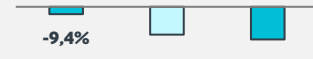
-64%
vs 2019
16,1%
Internacional



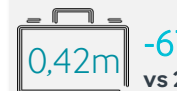
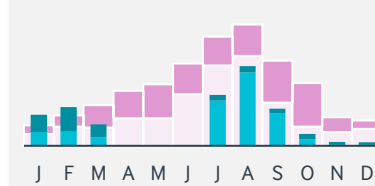
ADR	Occ.	RevPAR
98,8€	41,8%	41,2€



-72%
vs 2019
15,5%
Internacional



ADR	Occ.	RevPAR
71,4€	39,7%	28,3€



-67%
vs 2019
29,3%
Internacional



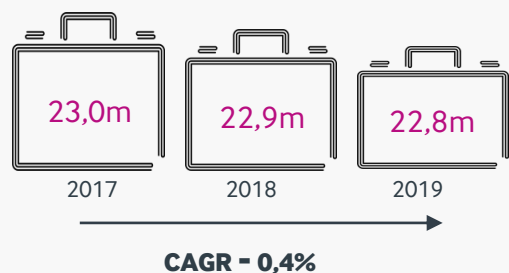
ADR	Occ.	RevPAR
71,3€	43,6%	31,1€

■ Int. 2019 ■ Dom. 2019 ■ Int. 2020 ■ Dom. 2020



Los destinos vacacionales valencianos incluyen la **Costa Blanca**, la **Costa de Castellón** y la **Costa de Valencia**. Todos ellos recibieron en 2019 un total de **6,0 millones de viajeros** y registraron **22,8 millones de pernoctaciones** en establecimientos hoteleros, segundo año consecutivo de decrecimiento por la **caída de la demanda internacional**. Sin embargo, los establecimientos hoteleros muestran una estabilización de su ocupación y un ligero incremento del precio medio, alcanzando de media en 2019 un **RevPAR de 52,7€** (+3,4% vs 2018). Se han identificado **17 proyectos hoteleros** en la costa valenciana (2.086 habitaciones). Con **112 millones de Euros** invertidos en establecimientos hoteleros, la costa valenciana representó en 2019 un **13,7% de la inversión hotelera total** en destinos vacacionales españoles.

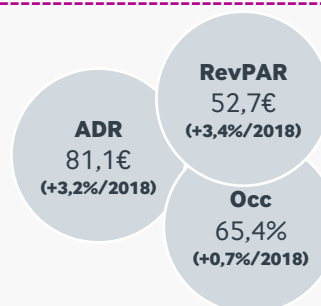
DEMANDA



OFERTA



KPI's



INVERSIÓN HOTELERA



COVID-19



En el año **2020**, la costa valenciana registró una **caída de las pernoctaciones del 73%**, ligeramente inferior a la media de los destinos analizados, dado que sus destinos son menos dependientes del segmento internacional (**57% de pernoctaciones en 2019**) y se benefician de una buena conectividad ferroviaria y por carretera. Mientras que aproximadamente un **48% la oferta hotelera** en la Costa Blanca abrió durante la segunda mitad de 2020, en los destinos de Castellón y Valencia la oferta abrió un **71%**, registrando todos ellos una **ocupación promedio de 33%**. Su menor dependencia del segmento internacional y su buena conectividad por carretera le ofrecen mayores posibilidades de recuperación.



COSTA BLANCA



COSTA DE CASTELLÓN



COSTA DE VALENCIA

2019

Pernoctaciones



Hotel KPI's

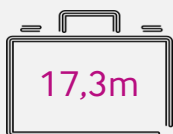


2020

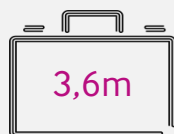
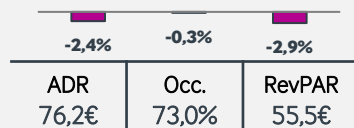
Pernoctaciones



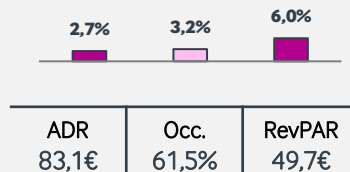
Hotel KPI's



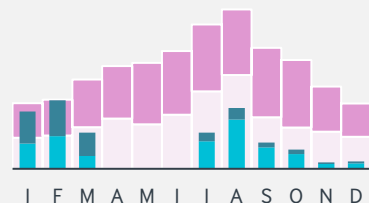
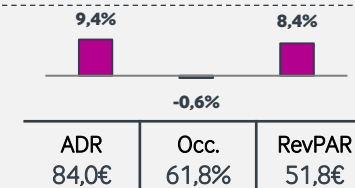
52,2%
Internacional
-1,0%
vs 2018



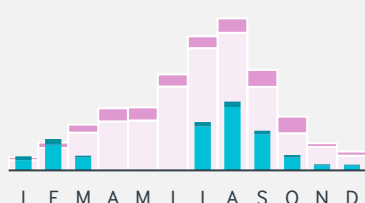
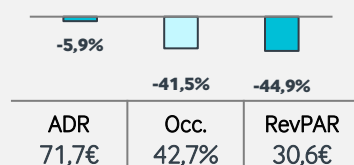
15,5%
Internacional
+3,6%
vs 2018



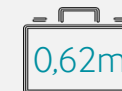
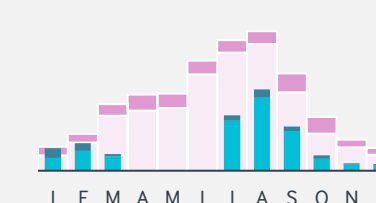
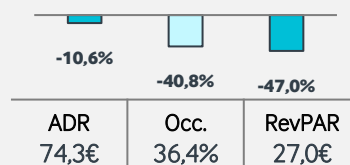
17,1%
Internacional
-3,8%
vs 2018



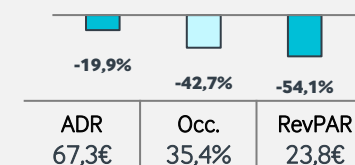
-74%
vs 2019
39,0%
Internacional



-69%
vs 2019
11,8%
Internacional



-68%
vs 2019
15,6%
Internacional

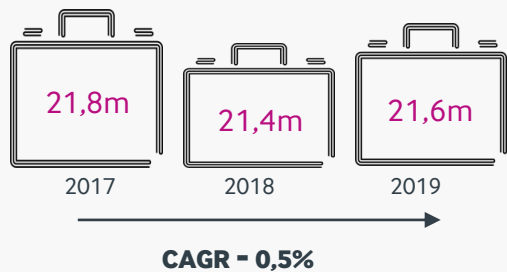


■ Int. 2019 ■ Dom. 2019 ■ Int. 2020 ■ Dom. 2020



Los destinos vacacionales catalanes incluyen la **Costa Brava** y la **Costa Dorada**. Ambos destinos recibieron en 2019 un total de **6,3 millones de viajeros** y registraron **21,6 millones de pernoctaciones** en establecimientos hoteleros, registrando un ligero incremento del **+0,6% vs 2018**, recuperando así la demanda perdida en los años anteriores. En línea con la recuperación de la demanda, los establecimientos hoteleros de la costa catalana registraron incrementos tanto en la ocupación como en el precio medio, alcanzado de media en 2019 un **RevPAR promedio de 53,4€ (+4,3%)**. Se han identificado **8 proyectos hoteleros** en la costa catalana (1.000 habitaciones), la mayoría de ellos en la Costa Dorada. Con tan solo **3,2 millones de Euros invertidos** en establecimientos hoteleros, la costa catalana representó en 2019 menos del **0,5% de la inversión** en destinos vacacionales españoles.

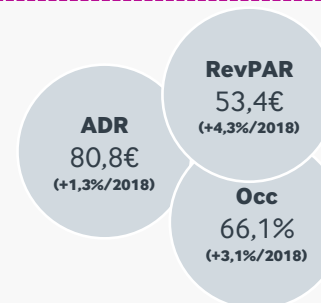
DEMANDA



OFERTA



KPI's



INVERSIÓN HOTELERA



COVID-19



En el año **2020**, los destinos de la costa catalana registraron una **caída de las pernoctaciones del 79%**, afectadas considerablemente por su gran dependencia del segmento internacional (**68% de pernoctaciones en 2019**). La Costa Brava se vio afectada en menor medida debido a su **buena conectividad por carretera** con su principal mercado emisor, Francia. Se estima que el **47% de la oferta hotelera** en la costa catalana ha abierto durante la segunda mitad del 2020, registrando una **ocupación media de 31%**. A pesar de su buena conectividad por carretera, la alta estacionalidad de la Costa Dorada, hacen pensar que su recuperación será más tardía que la de la Costa Brava.



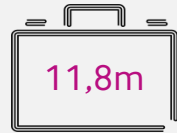
COSTA BRAVA



COSTA DORADA

2019

Pernoctaciones

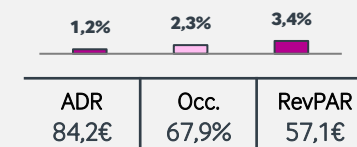
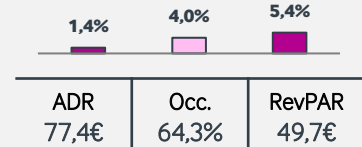


71,4%
Internacional
+2,2%
vs 2018



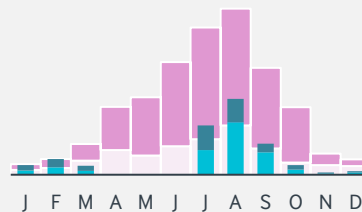
63,8%
Internacional
-1,2%
vs 2018

Hotel KPI's

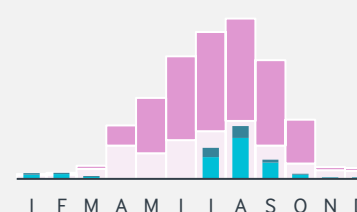


2020

Pernoctaciones

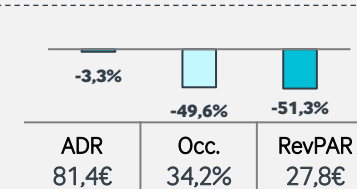
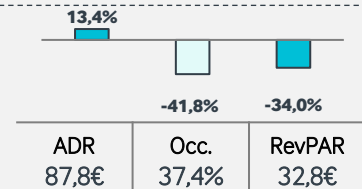


-75%
vs 2019
39,7%
Internacional



-84%
vs 2019
23,9%
Internacional

Hotel KPI's



■ Int. 2019 ■ Dom. 2019 ■ Int. 2020 ■ Dom. 2020



03

IMPACTO COVID-19

Esta sección analiza la evolución de los indicadores de demanda en 2020 versus 2019 para 24 regiones turísticas de España, incluyendo destinos de playa, montaña e interior. Se lleva a cabo una comparativa de los datos registrados en 2020 en relación con el año anterior, ofreciendo una visión general de cómo la pandemia del COVID-19 ha impactado en las tendencias de viaje durante el verano de 2020.



1. **Impacto del COVID-19:** la pandemia ha afectado drásticamente a la industria turística, que ha pasado de representar el 12,4% del PIB en 2019 al 4,3% en 2020.



2. **Destinos Domésticos Accesibles por Carretera:** debido a la pandemia, la demanda hotelera vacacional en 2020 cayó en un 75,9% (56 millones de pernoctaciones vs 234 millones en 2019). Destinos domésticos secundarios accesibles por carretera como la Costa Verde, los Pirineos o la Costa de la Luz, registraron una caída menos pronunciada de su demanda, siendo capaces de atraer más demanda doméstica durante el verano de 2020.



3. **Resiliencia de Segmentos Opuestos:** los segmentos hoteleros que se han visto afectados en menor medida son, por un lado, el segmento económico, capaz de mantener los establecimientos abiertos con menores gastos operativos, y el segmento de lujo, demanda que ha seguido viajando durante el año.



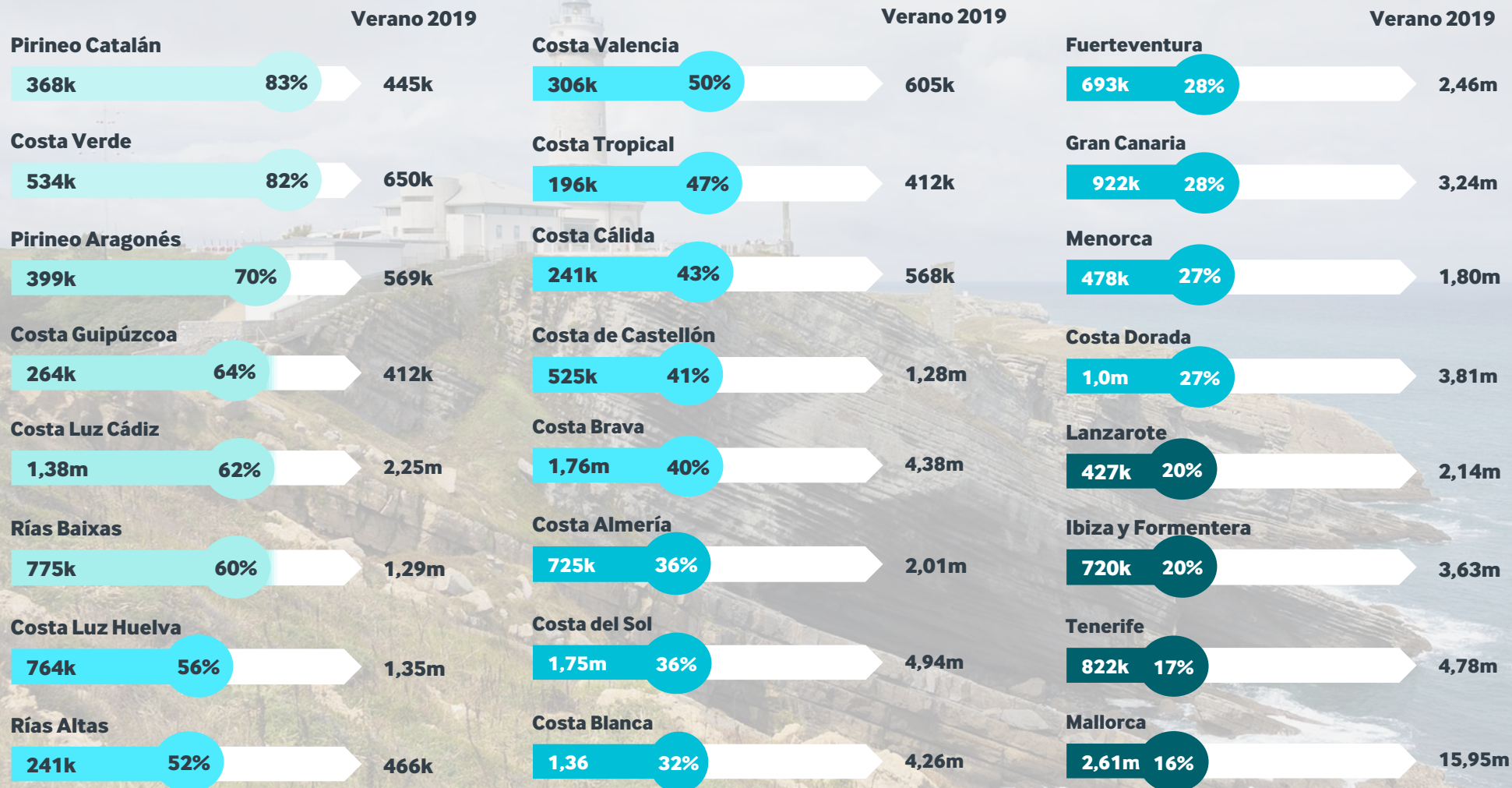
4. **Proyectos hoteleros:** a pesar del impacto del COVID-19 en el sector hotelero, se han identificado un gran número de proyectos en destinos vacacionales, destacando 61 proyectos en la Costa Andaluza y 22 proyectos en Canarias. Notamos un gran porcentaje de proyectos en el segmento de 5 estrellas, contribuyendo al reposicionamiento de los principales destinos con la entrada de nuevas marcas internacionales de lujo.



5. **Volumen de Inversión en Destinos Vacacionales:** En 2020, la inversión hotelera volvió a recuperar su patrón habitual en destinos vacacionales que superó el nivel de inversión en destinos urbanos, registrando 603 millones de Euros (67% del volumen total de inversión), con gran parte de las transacciones en mercados primarios en Islas Baleares, Canarias y Costa del Sol.

¿DÓNDE PERNOCTARON LOS TURISTAS EN EL VERANO DE 2020?

El siguiente gráfico presenta el número de pernoctaciones que registraron los destinos analizados durante los meses de julio y agosto de 2020 y el porcentaje sobre el total de pernoctaciones registradas en el mismo periodo de 2019:



¿DÓNDE PERNOCTARON LOS TURISTAS EN EL VERANO (Julio y Agosto) DE 2020?





04

TENDENCIAS Y RECUPERACIÓN

En esta sección se mencionan tendencias que, a raíz de las consecuencias que el COVID-19 ha tenido en nuestra sociedad y en nuestro estilo de vida en el último año, están tomando más importancia y prevemos que han venido para quedarse.

TENDENCIAS

Flexibilidad

La pandemia ha tenido un impacto sobre los comportamientos del consumidor y existe una clara tendencia a privilegiar modelos de **vida más flexibles**, redefiniendo el balance entre necesidades **profesionales y personales** lo que generará nuevas oportunidades y ya se ve reflejado en el auge de los **“Digital Nomads”**.

“Co-working” – “Co-living” – “Workations” y “Staycations”

Digitalización

La reciente situación ha permitido a muchos **descubrir y adoptar** nuevas herramientas digitales. Los clientes ya acostumbrados al uso del móvil para consultar **servicios, realizar pagos o “check-in online”** y serán cada vez más exigentes en cuanto a **conectividad y experiencia** digital.

“Check-in online” – Asistentes digitales – Pagos “contactless” – 5G – Inteligencia Artificial

Higiene y seguridad

El nivel de **exigencia** de los consumidores y los **requisitos legales** acerca de la higiene se han visto **incrementados** y muchas de las medidas están llamadas a quedarse. La comunicación sobre los **protocolos** implantados permitirá **garantizar** a clientes e intermediarios estancias seguras.

Distanciación social – Protocolos de limpieza y desinfección

Micro-segmentación

Con la aparición de **nuevos patrones** de comportamiento y una mayor recolección de **datos interpretables**, la segmentación adquiere más relevancia y permitirá crear **nuevas experiencias y productos**, orientando la **comercialización** a través de distintos canales de distribución para los diferentes segmentos y mercados.

Intermediación especializada – Personalización de las ofertas – Productos híbridos – Nuevos nichos de mercado

Reposicionamiento

Parte de la planta vacacional se ha quedado **obsoleta**. La crisis imposibilita a muchos propietarios llevar a cabo renovaciones, beneficiando a **inversores “value-add”** que entran en el mercado de la mano de **cadena nacionales e internacionales** del segmento **“upscale”**. Muchas autoridades locales limitan el crecimiento de la oferta y fomentan su **renovación**. La entrada de nuevos inversores y marcas contribuirá a la **profesionalización** del sector.

Renovación de la planta hotelera – Marcas de lujo – Inversores internacionales

Sostenibilidad

Los turistas quieren **limitar** el impacto medioambiental de sus vacaciones y tienen mayor interés sobre las **medidas** aplicadas por los diferentes actores de la **cadena de valor** del sector turístico. El uso de la **tecnología** en la búsqueda de una **mayor eficiencia** energética y modelos de **producción y de aprovisionamientos locales** tomarán un creciente protagonismo.

“Slow Tourism” – KM0 – CO2 Neutro – ODS

EXPECTATIVAS DE RECUPERACIÓN

Aunque el consenso de mercado es que los destinos orientados esencialmente al segmento **vacacional se recuperen con más rapidez** que los destinos orientados a un turismo MICE y de negocio, se espera una **recuperación dispar** según destinos. Así, se espera, en el corto y medio plazo, un mejor comportamiento de la Costa del Sol y el Levante peninsular que de Baleares y Canarias, más dependientes de la **conectividad aérea** y del turismo internacional.

Expertos, instituciones, operadores y consultores apuntan a una recuperación de la **demanda nacional** para el año **2023** y en **2024/2025** para el mercado **internacional**.

Esta recuperación dependerá de varios factores incluyendo las **restricciones en los viajes internacionales**, ya sea en el lugar de destino o en el país de origen (cuarentenas, test, pasaporte verde...), la **disponibilidad de vuelos**, el aumento de los precios del transporte o la **seguridad sanitaria percibida** del destino.

Además de los factores vinculados a la demanda, la recuperación del sector hotelero también dependerá de la **eficacia de las medidas de soporte** al sector establecidas por el gobierno, de las modalidades de **devolución de los préstamos** concedidos, del acceso a la **financiación bancaria**, así como de las potenciales **restricciones** impuestas por las autoridades (aforo, horarios,...).

Pese a estas incógnitas, existe un enorme **afán de inversores** y cadenas internacionales por **entrar o consolidarse en el mercado vacacional** español, demostrando la confianza y el **optimismo** de los actores del sector en su futuro a medio plazo.

FACTORES DE RECUPERACIÓN RÁPIDA

Accesible por medios terrestres

Calidad de la oferta hotelera **Ayudas/apoyo institucional**

Demanda de Ocio Oferta complementaria

Establecimientos resorts/rurales/montaña

Segmento Económico **Demanda doméstica**

Distancia social y medidas de higiene

Estacionalidad baja Segmento Lujo

05

CHRISTIE & CO

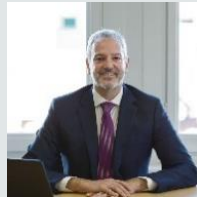
Somos la empresa líder
especialista en el sector hotelero,
y ofrecemos servicios a
propietarios, entidades bancarias
e inversores de capital privado.



NUESTRO EQUIPO



Inmaculada Ranera MRICS
Managing Director Spain & Portugal
T +34 933 436 162
M +34 627 410 671
E Inma.Ranera@christie.com



Coré Martín
Head of Investment Spain & Portugal
T +34 910 459 876
M +34 683 286 334
E Core.Martin@christie.com



Nicolas Cousin
Head of Consultancy Spain & Portugal
T +34 910 459 876
M +34 679 355 693
E Nicolas.Cousin@christie.com



Iñigo Cumella de Montserrat
Associate Director - Investment
T +34 933 436 165
M +34 628 420 197
E Inigo.Cumella@christie.com



Alejandro Scholtz
Senior Investment Consultant
T +34 910 459 876
M +34 669 959 249
E Alejandro.Scholtz@christie.com



Camila Ortiz
Hotel Consultant
T +34 910 459 876
M +34 679 503 140
E Camila.Ortiz@christie.com



Alexandre Bel
Consultancy Intern Analyst
T: +34 933 436 161
E: Alexandre.Bel@christie.com



Lourdes Matas
Investment Intern Analyst
T: +34 933 436 161
E: Lourdes.Matas@christie.com



Pilar Contreras
Team & Marketing Assistant – Madrid
T +34 910 459 876
M +34 600 054 006
E Pilar.Contreras@christie.com

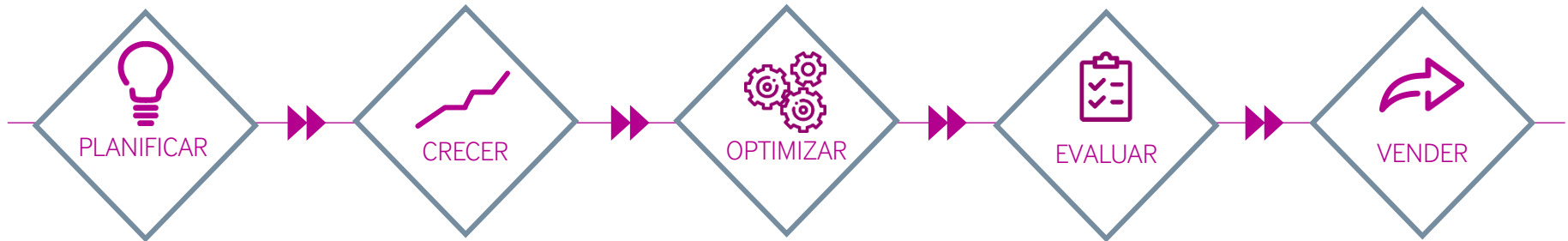


Natalia Luque
Team Assistant – Barcelona
T +34 933 436 170
E Natalia.Luque@christie.com



Alexia Ripoll
Admin. & Marketing Coordinator
T +34 933 436 176
M +34 695 417 308
E Alexia.Ripoll@christie.com

Le asesoramos en todas las fases del ciclo hotelero



- Comprensión de los retos y planificación estratégica
- Estudios de mercado y revisión de planes de negocio
- Análisis de la industria y estudios de mercado
- Asesoramiento en desarrollo y estudios de viabilidad

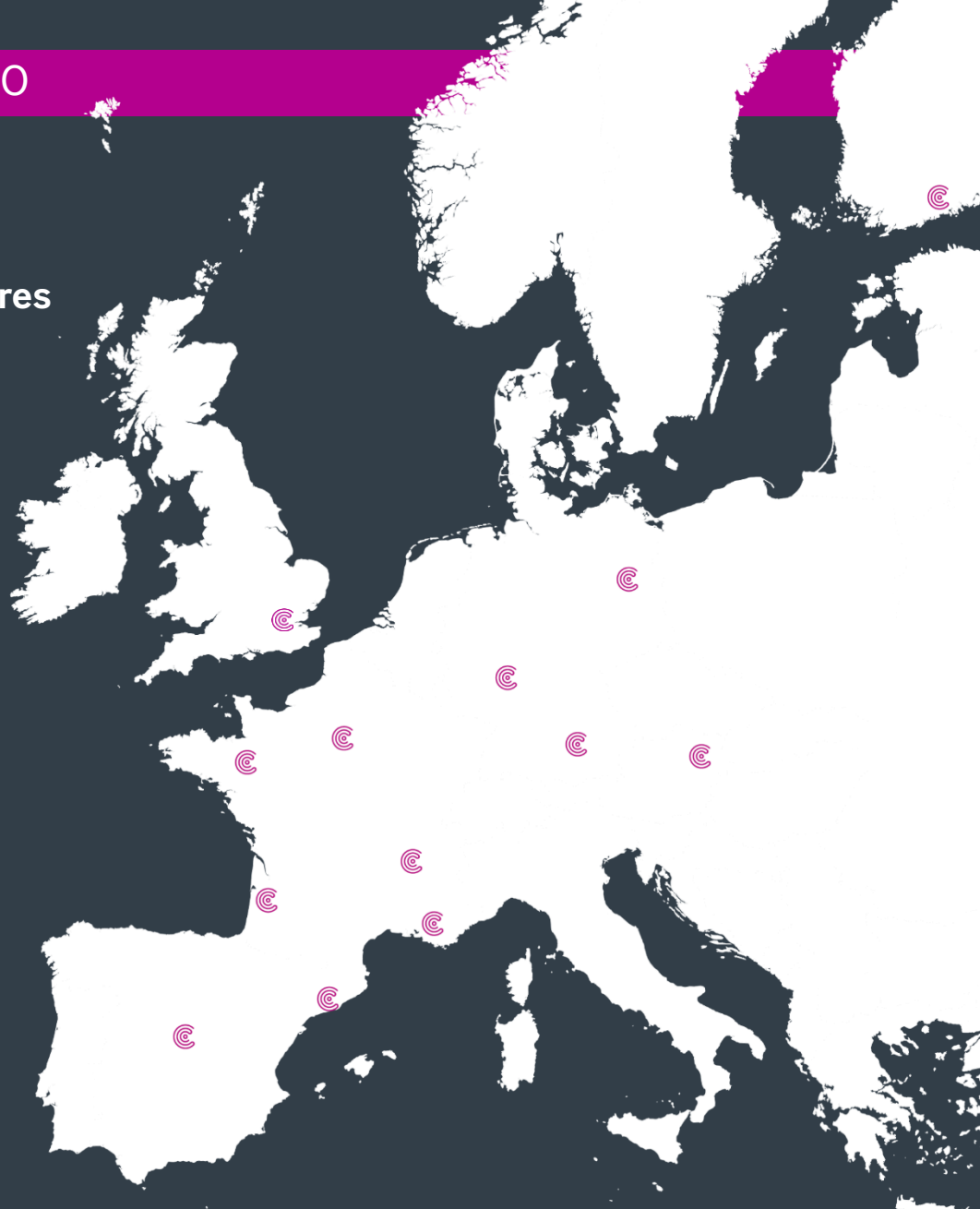
- Asesoramiento en la compra
- Búsqueda de oportunidades de compra e identificación de ubicaciones
- Due diligence comercial y asesoramiento de precio

- Reposicionamiento Estratégico
- Identificación de mejoras operativas
- Revisión de negocios independientes
- Evolución de KPIs y benchmarking
- Revisión de contratos y rentas
- Búsqueda y selección de operador

- Asesoramiento a propietarios y operadores
- Valoraciones RICS & IVSC
- Revisión de renta y negociación
- Peritaje experto y apoyo en litigios
- Tendencias de mercado y curvas de valor
- Venta estratégica

- Éxito en la venta al mejor precio posible
- Due diligence comercial para vendedor o comprador
- Estrategia de comercialización y venta
- La mejor ruta hacia el máximo valor

**Consultores
hoteleros líderes
del mercado a
nivel europeo**



Construimos tu negocio. Contigo.

Somos los consultores hoteleros líderes del mercado a nivel europeo.

Con más de 250 profesionales en 25 oficinas.

Actuamos en representación de:

- Promotores e inversores internacionales
- Operadores y marcas hoteleras nacionales e internacionales
- Entidades financieras británicas y europeas
- Entidades financieras internacionales de crédito e inversión

Actualmente tenemos más de 2.100 mandatos de venta en toda Europa y hemos completado más de 500 valoraciones hoteleras de 2020 por valor de más de 1.000 millones de euros.

Las últimas cifras publicadas por RCA en marzo de 2021 revelaron que Christie & Co vendió el mayor número de hoteles en toda Europa en 2020.

Christie & Co fue fundada hace 85 años y, como parte del Grupo Christie, cotiza en el Mercado Alternativo de Inversión (AIM) de la Bolsa de Londres.



CHRISTIE & CO - SPAIN & PORTUGAL

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, 45
Bajo
28046 Madrid

E: madrid@christie.com
T: +34 91 045 98 76