

# Mercado Hotelero en España

Destinos Urbanos





# ÍNDICE

Glosario	3
Introducción	4
Observaciones Clave	5
Resumen 2018	6
Accesibilidad Aérea	7
Los 14 Destinos Urbanos Principales	9
¿Cuáles son los Principales Mercados Emisores?	11
Estacionalidad y Estancia Media	12
Oferta	13
KPIs	16
Tendencias	18
Ratio de Pernoctaciones por Cama Disponible	20
Barcelona	22
Madrid	24
YTD Junio 2019 Destinos Urbanos	26
Nuestro Equipo	27

## GLOASARIO

**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

**BCE** – Banco Central Europeo

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

**C&Co** – Christie & Co

**INE** – Instituto Nacional de Estadística

**KPI** – Indicadores Operacionales Clave (Key Performance Indicators)

**m** – Millón

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

**OECD** – Organisation for Economic Co-operation and Development

**O2B** – Pernoctaciones por Cama Disponible. (Overnight To Bed Ratio)

**PEUAT** – Plan Especial Urbanístico de Alojamientos Turísticos

**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

**var** – Variación

**vs** – Versus

**YoY** – Año a Año. (Year-on-year)

**YTD** – Hasta la fecha. (Year-to-date)



## INTRODUCCIÓN

Este informe analiza 14 ciudades españolas (Barcelona, San Sebastián, Palma, Cádiz, Málaga, Madrid, Sevilla, Bilbao, Valencia, Santander, Alicante, Córdoba, Granada y Santiago de Compostela), destacando la evolución de sus principales indicadores en 2018 y los resultados a YTD 2019, sus perspectivas futuras, así como una comparación del ratio de pernoctaciones por cama disponible de Barcelona y Madrid frente a los principales destinos urbanos europeos. Los criterios para seleccionar las ciudades incluidas en este informe han sido el volumen de demanda y oferta, así como sus niveles de RevPAR.

Los destinos estudiados se han beneficiado de las prósperas condiciones económicas en España en los últimos años, experimentando una sólida recuperación. Además, el mercado hotelero urbano se consolida como uno de los impulsores más sólidos del crecimiento del sector turístico en el país. En 2018, los destinos urbanos alcanzaron resultados récord gracias a: su excelente conectividad, las mejoras en la oferta hotelera y al aumento de la demanda, ésta última impulsada tanto por el crecimiento del segmento internacional como por la recuperación del turismo de negocio.

En 2018, Barcelona fue la ciudad que registró el mayor volumen de pernoctaciones en España y el RevPAR más alto. No obstante, Sevilla, Bilbao y Valencia se consolidaron como las ciudades que más crecieron, tanto en demanda como en rentabilidad, desde 2014. Por otra parte, ciudades como San Sebastián, Málaga, Palma y Cádiz, beneficiadas por su ubicación junto al mar, lograron los niveles más altos de RevPAR, por detrás de Barcelona. Con siete proyectos hoteleros de categoría cinco estrellas en desarrollo, se espera que Madrid se convierta en uno de los principales destinos orientados al lujo de Europa.

Mientras que Madrid y Barcelona son las ciudades que más interés suscitan entre los inversores, el resto de los destinos urbanos también registran un crecimiento constante de la demanda y del interés inversor.

A lo largo de este informe analizamos el marco turístico y hotelero de cada ciudad, utilizando fuentes de información pública que incluyen: EXCELTUR, Instituto Nacional de Estadística (INE), Aeropuertos Españoles y Navegación Aérea (AENA), Ministerio de Desarrollo de España, Alimarket y fuentes internas propias de Christie & Co.





## OBSERVACIONES CLAVE

### EXCELENTE CONECTIVIDAD

Todas las ciudades analizadas cuentan con aeropuerto, y representan el 74,4% del volumen total de pasajeros aéreos en España en 2018. Todos vienen registrando un crecimiento constante desde 2014, con un CAGR de +8,1% (2014-2018)

### CRECIMIENTO DE LA DEMANDA

El volumen de pernoctaciones en las ciudades seleccionadas aumentó un +2,9% en 2018, por encima del promedio del país, que se mantuvo estable en un -0,1%

### REDUCCIÓN DE LA ESTACIONALIDAD

Si bien los destinos urbanos están sujetos a una leve estacionalidad, percibimos una disminución en su dependencia de la temporada alta en 2018

### ESTANCIA MEDIA INFERIOR A LA MEDIA DEL PAÍS

La estancia media se ha mantenido estable desde 2014, alcanzando los 2,3 días en 2018, aunque por debajo del promedio nacional de 3,2 días

### LAS FUTURAS APERTURAS HOTELERAS SE CONCENTRAN EN HOTELES DE CATEGORÍA DE CUATRO Y CINCO ESTRELLAS

La oferta hotelera actual en las ciudades estudiadas está dominada por las categorías de cuatro y de tres estrellas, que representan el 84,8% del volumen total de habitaciones seleccionadas. Sin embargo, la mayoría de las habitaciones previstas para los próximos años serán de hoteles de cuatro y cinco estrellas (80,1% de la oferta futura)

### ADR COMO EL PRINCIPAL IMPULSOR DE LA RENTABILIDAD

Todas las ciudades analizadas registraron en 2018 unos niveles de RevPAR superiores a los de 2014, con un CAGR del +6,9%, sostenido por un aumento de ADR del +5,5% y un menor crecimiento en ocupación del +1,3% (CAGR 2014-2018 para las tres magnitudes)

## RESUMEN 2018

Destinos	RevPAR (€)	ADR (€)	Occ. (%)
Barcelona	<b>98,89</b>	125,50	78,8
San Sebastián	97,24	<b>134,50</b>	72,3
Palma	84,89	104,80	<b>81,0</b>
Cádiz	75,63	104,90	72,1
Málaga	73,92	94,40	78,3
Madrid	73,50	95,70	76,8
Sevilla	71,97	93,10	77,3
Bilbao	69,51	92,80	74,9
Valencia	60,55	81,50	74,3
Santander	54,75	82,20	66,6
Alicante	54,01	74,40	72,6
Córdoba	48,89	72,00	67,9
Granada	46,03	67,40	68,3
Santiago de Compostela	37,84	68,30	55,4

98,9€

Barcelona registró los niveles más altos de RevPAR en 2018

134,5€

San Sebastián registró los niveles más altos de ADR en 2018

81,0%

Palma registró los niveles de ocupación más altos en 2018



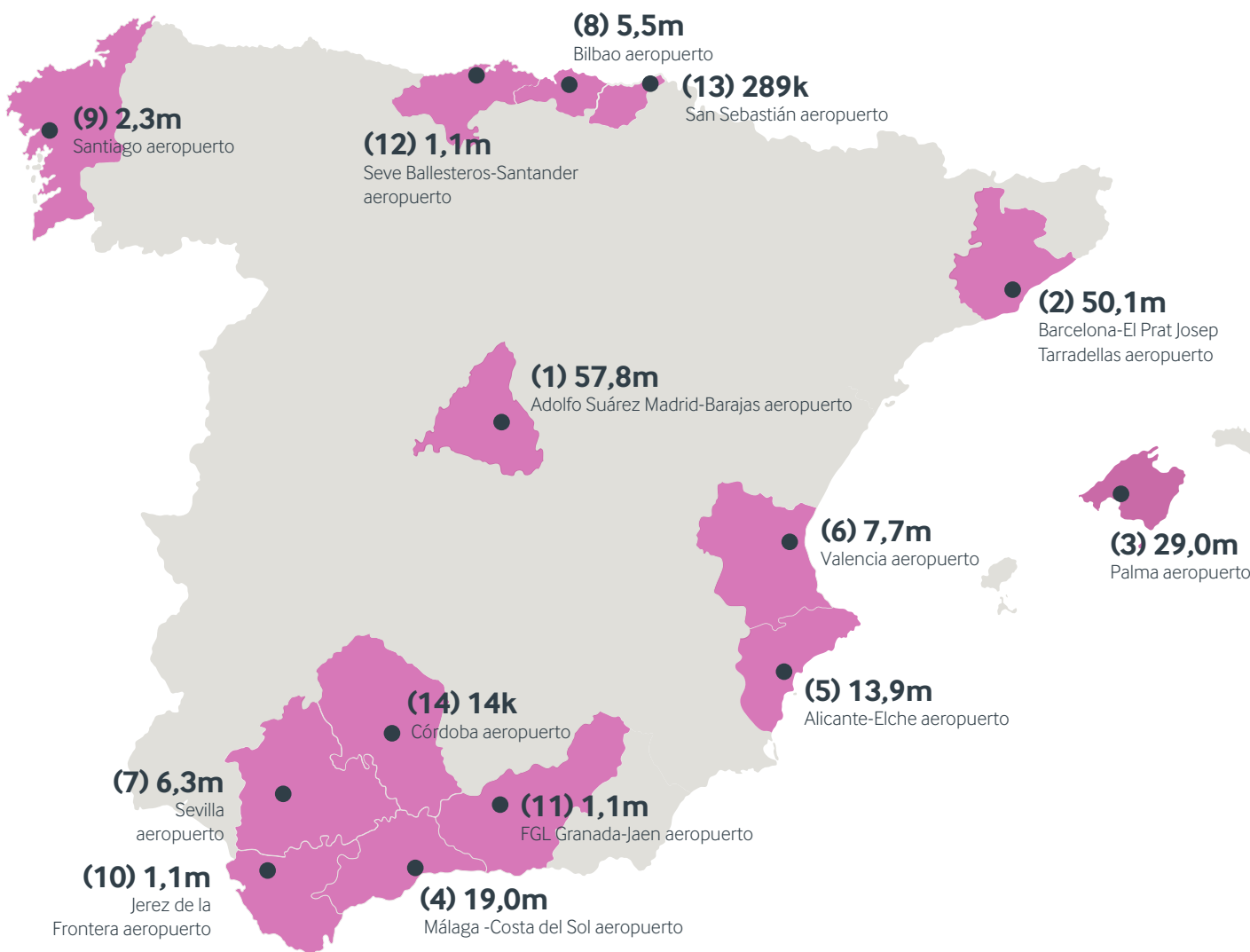
# ACCESIBILIDAD AÉREA

En 2018, los 14 aeropuertos representaron el 74,4% del total de los viajeros aéreos en España. Todos estos aeropuertos han registrado desde 2014 un aumento constante en el número de pasajeros desde 2014, con un CAGR del +8,1% (2014-2018). Esta tendencia se ha mantenido en 2018 con un crecimiento del +6,8% vs 2017.

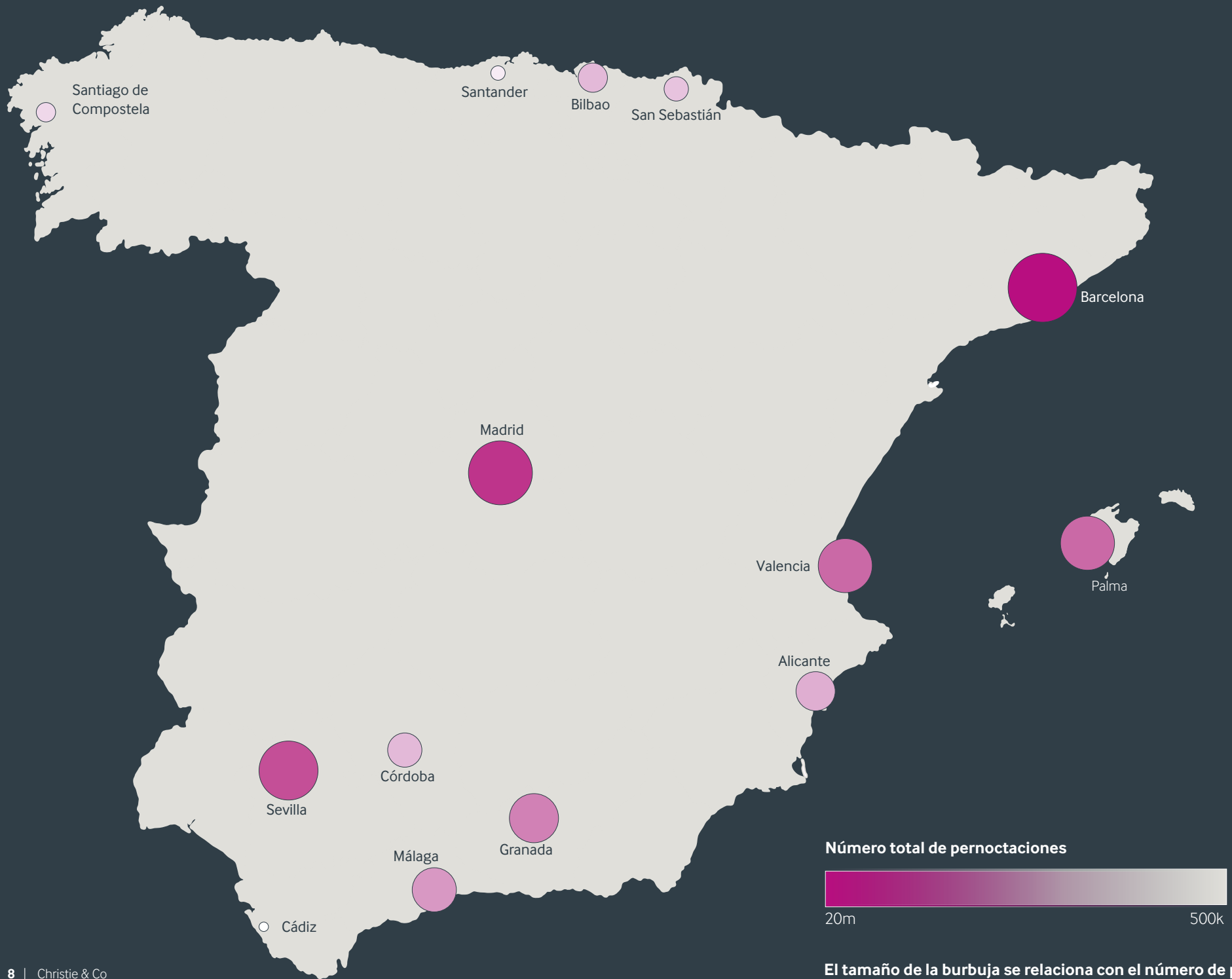
Estos aeropuertos reciben principalmente pasajeros internacionales (72,6%), liderados por el Reino Unido (14,1%), seguido de Alemania (11,3%). Ryanair y Vueling fueron las aerolíneas low-cost que

registraron el mayor volumen de pasajeros, 17,8% y 16,8% respectivamente, mientras que Iberia fue la aerolínea tradicional más utilizada (9,2%).

Madrid, Barcelona y Palma representaron el 52,0% del número total de pasajeros en el país (263,8 millones). Con 57,9 millones de pasajeros, el aeropuerto Adolfo Suárez Madrid - Barajas fue el aeropuerto español más transitado y el quinto en Europa, seguido por el aeropuerto Barcelona - El Prat Josep Tarradellas, con 50,2 millones (el sexto en Europa).



Ranking del aeropuerto*		% Nac.	% Inter.	YoY 2018	CAGR 4Y
1	MAD	28%	72%	8,4%	8,5%
2	BCN	27%	73%	6,1%	7,5%
3	PMI	24%	76%	4,0%	5,9%
4	AGP	14%	86%	2,1%	8,5%
5	ALC	11%	89%	2,0%	8,6%
6	VLC	27%	73%	15,2%	14,0%
7	SVQ	50%	50%	24,9%	13,2%
8	BIO	57%	43%	10,0%	8,0%
9	SCQ	76%	24%	3,0%	6,9%
10	XRY	49%	51%	8,3%	10,6%
11	GRX	84%	16%	24,9%	14,7%
12	SDR	56%	44%	17,7%	7,8%
13	EAS	99%	1%	2,7%	4,2%
14	ODB	99%	1%	2,4%	5,8%





## LOS 14 DESTINOS URBANOS PRINCIPALES

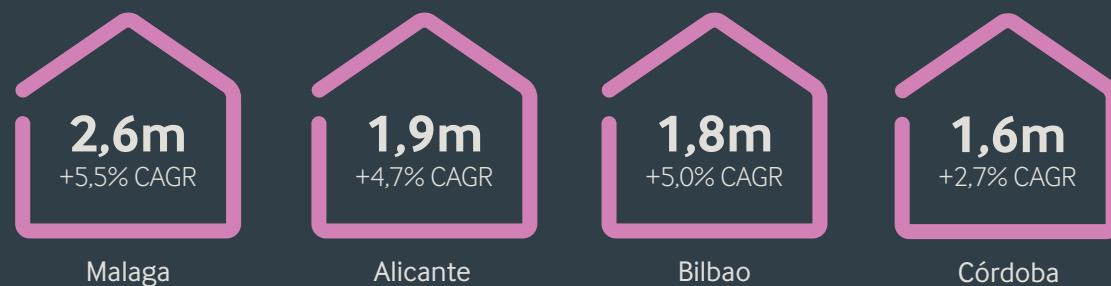
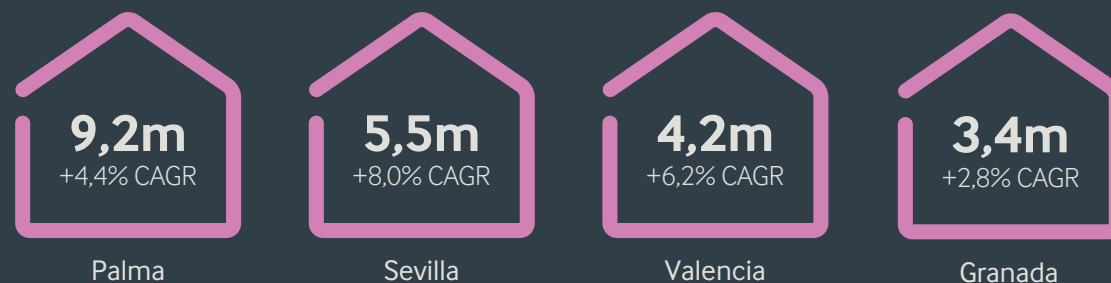
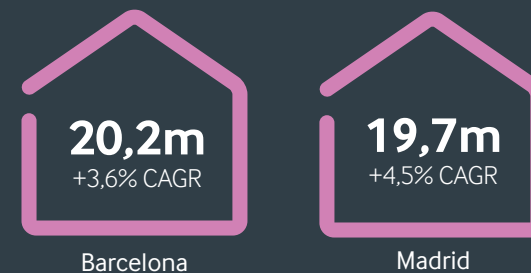
En 2018, las 14 ciudades analizadas registraron el 31,1% del número total de llegadas (32,7 millones) y un 21,9% de pernoctaciones (74,3 millones) en España.

Si bien el número de pernoctaciones en el país se mantuvo estable (-0,1%) en 2018, afectadas por una ligera disminución en los mercados vacacionales (-1,3%), la demanda en las ciudades analizadas creció un +2,9%, consolidando una tendencia de crecimiento constante desde 2014 (+4,5% CAGR 2014-2018).

Como resultado de la estabilidad económica en los países emisores, así como de la excelente accesibilidad y las mejoras de calidad de la oferta hotelera en los destinos seleccionados, el segmento internacional ha aumentado constantemente (+6,1% CAGR 2014-2018), llegando a representar el 69,9% del total de pernoctaciones en destinos urbanos en 2018. En consecuencia, las tarifas de los hoteles urbanos se incrementaron, aunque la demanda doméstica se desaceleró (+1,3% CAGR 2014-2018) por su mayor sensibilidad a los niveles de precio.

	Doméstico		Internacional	
	YoY 2018	CAGR 4Y	YoY 2018	CAGR 4Y
Barcelona	-6,4%	-0,1%	4,3%	4,3%
Madrid	0,7%	0,5%	2,8%	7,5%
Palma	6,5%	1,3%	6,8%	8,3%
Sevilla	-2,8%	2,3%	9,9%	8,7%
Valencia	-0,6%	1,6%	7,4%	9,5%
Granada	3,7%	4,2%	6,9%	10,7%
Málaga	12,6%	1,6%	4,9%	4,8%
Alicante	0,0%	2,3%	5,6%	8,6%
Bilbao	-0,1%	-0,4%	6,7%	15,7%
Córdoba	-4,0%	4,0%	1,4%	8,0%
San Sebastián	4,9%	0,1%	2,2%	5,5%
Santiago de Compostela	-1,0%	3,6%	-5,7%	1,5%
Santander	-5,6%	2,1%	1,8%	6,4%
Cádiz	1,0%	1,9%	-17,0%	4,6%

## 2018 NÚMERO DE PERNOCTACIONES Y TOTAL 4Y CAGR



## LOS DESTINOS URBANOS ESPAÑOLES

Representando el 53,7% del total de pernoctaciones de las 14 ciudades, Barcelona y Madrid fueron los destinos urbanos más importantes del país en 2018. Ambos registraron aumentos similares en demanda (+2,0% y +2,7% respectivamente vs 2017), impulsados por el segmento internacional. Mientras que la demanda doméstica se mantuvo estable en Madrid, Barcelona experimentó un descenso significativo en las pernoctaciones nacionales (del -6,4% vs 2017), debido a la inestabilidad política.

Con 9,2 millones, Palma fue la tercera ciudad con mayor volumen de pernoctaciones, registrando el segundo mayor crecimiento en 2018 (+5,8% vs 2017). Málaga fue la ciudad que más creció (+6,7% vs 2017), gracias a aumentos tanto de la demanda nacional como internacional. Sevilla y Valencia también registraron un fuerte incremento en las pernoctaciones (+5,7% y +5,0% vs 2017), y se consolidan como las ciudades que más han crecido en los últimos cuatro años (+8,0% y +6,2% CAGR 2014-2018, respectivamente).

En 2018, la repercusión internacional de nuevos eventos celebrados en Bilbao, como los MTV Europe Music Awards o los dos torneos europeos de Rugby, generó un aumento del +3,1% (vs 2017) en las pernoctaciones. Por otro lado, San Sebastián registró una evolución similar a la de Bilbao, consolidando un CAGR positivo del +5,7%, desde 2014.

Mientras que la demanda turística en Granada se recuperó en 2018 (+3,5% vs 2017), posicionándola como la sexta ciudad española más visitada. Córdoba experimentó su primera caída de los últimos cuatro años (-3,1% vs 2017), consecuencia de las condiciones climáticas adversas durante los meses de marzo y abril, considerados meses de temporada alta.

Por último, Santiago de Compostela fue la ciudad que registró el mayor descenso en el número de pernoctaciones en 2018 (-7,9% vs 2017), causado principalmente por el notable volumen de excursionistas (visitantes que no pernoctan en el destino) y el incremento del número de apartamentos turísticos que ha experimentado dicha ciudad.



## ¿CUÁLES SON LOS PRINCIPALES MERCADOS EMISORES?

La demanda turística en los destinos urbanos seleccionados fue principalmente internacional, representando el 69,9% del total de pernoctaciones en 2018, con Palma y Barcelona como las ciudades con más presencia de turismo extranjero.

Granada y Bilbao presentaron el mix de demanda más equilibrado entre el segmento nacional e internacional, y Santander fue el mercado con una mayor presencia doméstica, que representó en 2018 el 72,6% del total de pernoctaciones en la ciudad.



88,0%

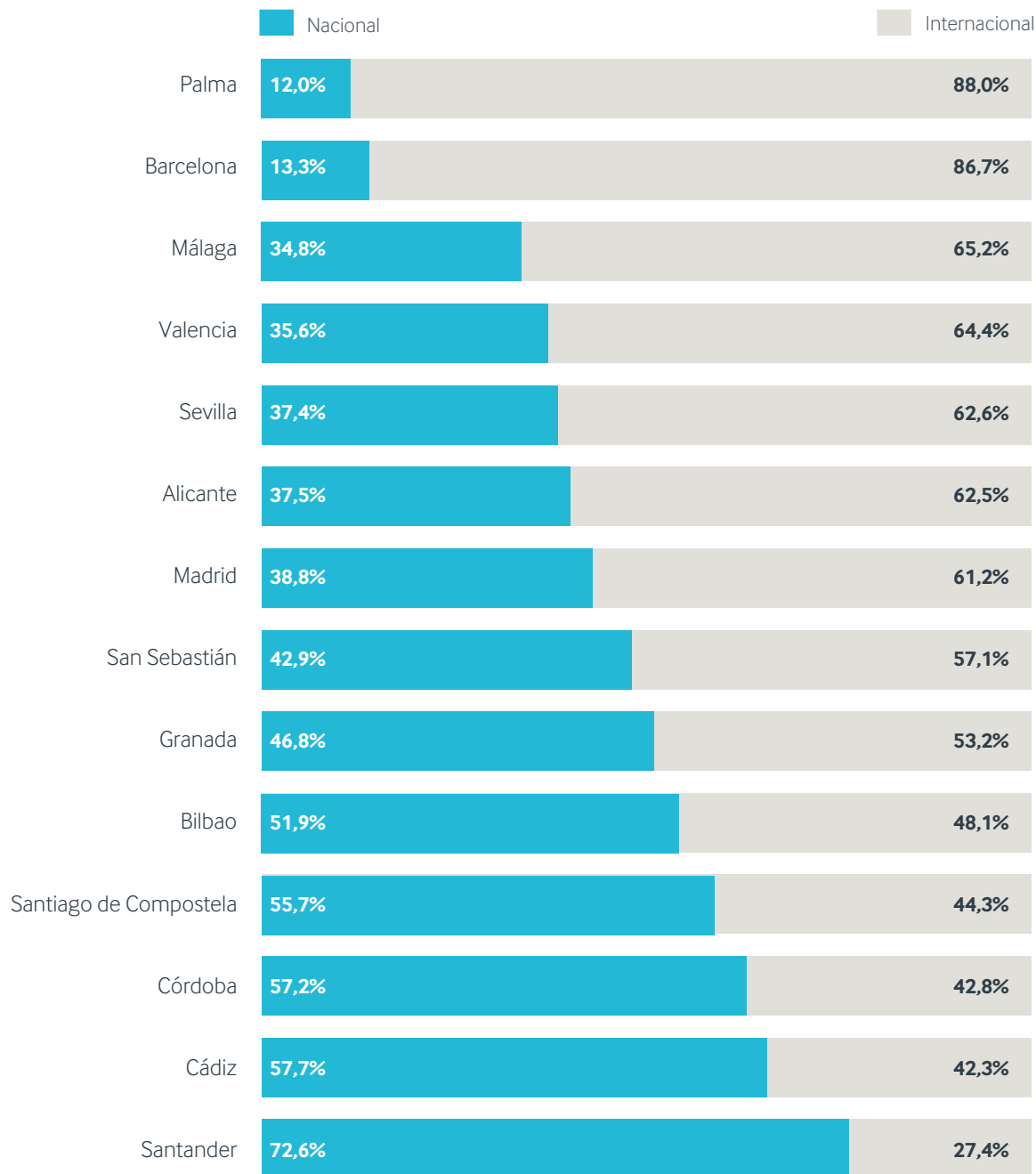
Palma fue el mercado más internacional.



72,6%

Santander fue el mercado más doméstico.

Pernoctaciones en hoteles entre nacionales e internacionales (2018)





## ESTACIONALIDAD

La estacionalidad en estos destinos urbanos españoles varía principalmente en función del perfil de cada uno de ellos en cuanto a ubicación, clima y generadores de demanda. Mientras que la temporada alta para las ciudades del interior (Madrid, Sevilla, Córdoba y Granada), a excepción de Bilbao, está comprendida entre los meses de marzo, abril, mayo y octubre, el resto de las ciudades analizadas (Barcelona, Málaga, San Sebastián, Cádiz, Palma, Alicante y Santander) reciben el mayor volumen de demanda durante los meses de verano (junio, julio, agosto y septiembre).

Debido a su ubicación en un destino turístico consolidado como es la isla de Mallorca, Palma fue la ciudad con mayor dependencia de la temporada alta, con un 56,0% de las pernoctaciones anuales concentradas en verano. Las ciudades del norte de España (Santiago de Compostela, Santander y San Sebastián) también experimentaron una fuerte estacionalidad. Por otro lado, Madrid fue la ciudad que presentó la menor estacionalidad, con su temporada alta comprendiendo el 35,0% de las pernoctaciones anuales, seguida de Sevilla (36,5%) y Granada (36,6%).

Tomando como referencia el año 2014, en 2018 los 14 destinos urbanos seleccionados experimentaron un descenso del -4,5% en el índice de estacionalidad. San Sebastián, por ejemplo, registró la mayor disminución de su dependencia de la temporada alta (-12,4%/2014), seguida de Alicante (-8,8%) y Barcelona (-8,6%).

## ESTANCIA MEDIA

La estancia media en las ciudades analizadas se ha mantenido estable desde 2014 (-0,2% CAGR 2014-2018), alcanzando en 2018 los 2,3 días, aunque por debajo de la media nacional (3,2 días). Cabe mencionar que la media nacional comprende destinos urbanos y vacacionales (5,0 días), como se destacó anteriormente en nuestro reciente informe "Mercado Hotelero en España: Destinos Vacacionales".

Gracias a su componente vacacional, Palma fue el mercado con la estancia media más larga en 2018 (3,8 días), seguida de Barcelona (2,5 días), Cádiz (2,4 días) y Alicante (2,3 días). Por otro lado, Córdoba (1,6 días), Granada (1,8 días) y Santiago de Compostela (1,8 días) registraron la estancia media más corta.

Valencia fue la ciudad que experimentó el mayor aumento en su estancia media, con un CAGR (2014-2018) del +2,8%, seguida de Cádiz (+2,6%) y Córdoba (+1,6%).

	Temporada Alta	Temporada Media	Temporada Baja	% VAR 2014 vs. 2018
Palma	56,0%	34,8%	9,2%	-2,8%
Santiago de Compostela	46,7%	34,1%	19,2%	-5,1%
Santander	46,2%	32,9%	20,7%	-3,1%
San Sebastián	43,9%	34,0%	22,1%	-12,4%
Alicante	42,7%	34,0%	23,4%	-8,8%
Cádiz	42,7%	32,2%	25,1%	-7,6%
Bilbao	40,3%	33,7%	26,0%	0,5%
Valencia	39,1%	35,0%	26,0%	-2,7%
Málaga	38,6%	33,7%	27,7%	-5,2%
Córdoba	38,6%	33,1%	28,3%	-2,4%
Barcelona	38,4%	34,6%	27,1%	-8,6%
Granada	36,6%	35,0%	28,3%	0,3%
Sevilla	36,5%	34,1%	29,3%	-5,0%
Madrid	35,0%	33,9%	31,2%	-0,3%

■ Ranking de estacionalidad 2018 0% - 100% (por número de pernoctaciones)

Fuente: INE

Nota: la estacionalidad varía según cada ciudad



## OFERTA HOTELERA ACTUAL

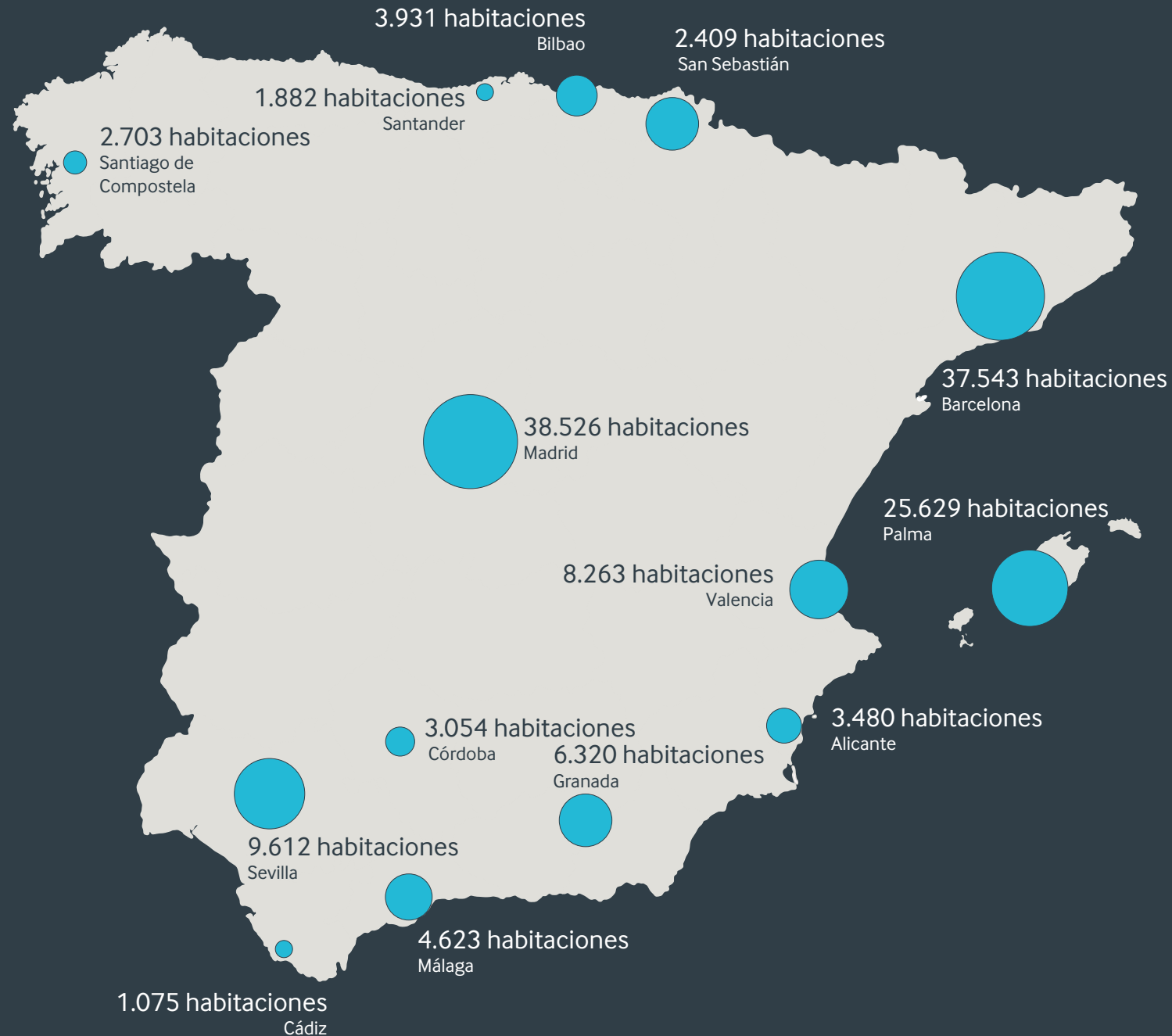
Las 14 ciudades presentan una oferta total de 1.456 hoteles y 149.050 habitaciones, lo que representa el 22,2% de la oferta total de habitaciones hoteleras en España. La categoría de cuatro estrellas representa la mayor proporción de volumen de habitaciones en los destinos seleccionados (58,3%), seguida por la de tres estrellas (22,5%) y la de cinco estrellas (11,7%). Los hoteles sujetos a una marca representan el 68,1% de la oferta, con Meliá Hotels International (3,6% del volumen total de habitaciones), Catalonia Hotels & Resorts (3,0%) y NH Hotel Group (2,9%) como los principales grupos hoteleros.

Mientras que Madrid (38.500) y Barcelona (37.500) representaron las ciudades españolas con el mayor número de habitaciones, seguidas por Palma (25.600), Cádiz contabiliza el menor volumen de oferta (1.100).

Barcelona (6.200) y Madrid (5.400) registraron el mayor número de habitaciones orientadas al lujo, que, en conjunto, representan el 66,7% del total de habitaciones de cinco estrellas de todas las ciudades seleccionadas. Sin embargo, porcentualmente, Santiago de Compostela y Barcelona fueron los destinos con más hoteles de cinco estrellas, que en ambas ciudades representa el 16,4% de la oferta de habitaciones.

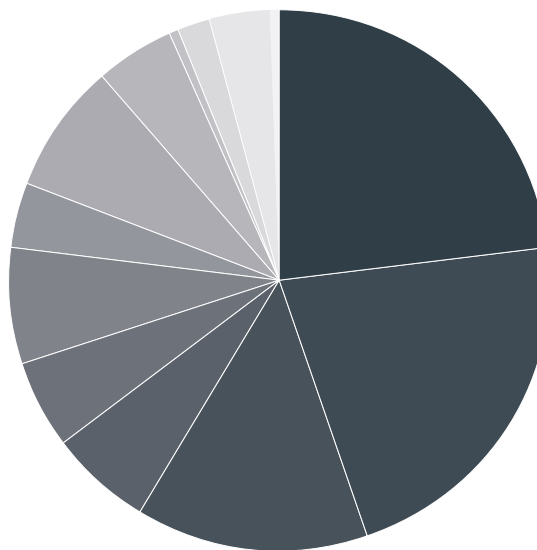
En 2018, identificamos 71 aperturas de hoteles en estas ciudades, agregando 6.769 habitaciones nuevas. Con 32 aperturas, el segmento de cuatro estrellas fue la categoría que más creció, seguido por la de cinco estrellas (18) y la de tres estrellas (17). Los hoteles de marca representaron el 79,2% del total de las nuevas habitaciones, con Eurostars Hotels (10,2%) y Meliá Hotels & Resorts (8,2%) como las marcas con más aperturas el año pasado. A pesar de las restricciones de nuevas licencias hoteleras, Madrid (+1.677 habitaciones), Barcelona (+1.514) y Palma (+1.390) registraron los mayores aumentos de oferta en 2018.

**149.050**  
**TOTAL HABITACIONES**



## Oferta futura: % de nuevas habitaciones de hotel por destino

Ciudad	%	Hoteles	Habitaciones
Barcelona	23,1%	13	2.377
Madrid	21,8%	15	2.249
Málaga	13,7%	14	1.415
Valencia	6,0%	14	618
Bilbao	5,3%	6	551
Sevilla	7,0%	8	724
Palma	4,0%	9	415
San Sebastián	7,8%	10	807
Cádiz	4,6%	4	469
Santander	0,6%	1	64
Granada	2,0%	3	208
Córdoba	3,4%	3	354
Alicante	0,5%	1	50
Santiago de Compostela	0,0%	0	0



## Aperturas 2018

## Posicionamiento

Ciudad	Hab	1-estrella	2-estrellas	3-estrellas	4-estrellas	5-estrellas
Barcelona	1.514		300	218	692	304
Madrid	1.677	100		175	529	873
Málaga	298			101	197	
Valencia	258				258	
Bilbao	93				93	
Sevilla	464			87	60	317
Palma	1.390			482	592	316
San Sebastián	125		34		91	
Cádiz	0					
Santander	8		8			
Granada	348			37	311	
Córdoba	289			144	145	
Alicante	275				275	
Santiago de Compostela	30			30		
<b>Total Destinos Urbanos</b>	<b>6.769</b>	<b>2%</b>	<b>5%</b>	<b>22%</b>	<b>58%</b>	<b>12%</b>

## OFERTA FUTURA

Hemos identificado un total de 106 proyectos (10.301 habitaciones) en estas ciudades, lo que representa un aumento del 7,0% en la oferta existente, operados principalmente por grupos hoteleros españoles (82,0% del total de los futuros hoteles). Con sus tres proyectos en Madrid, Barcelona y San Sebastián, TSH (The Student Hotel) será el operador hotelero que generará la mayor cantidad de habitaciones en las ciudades estudiadas (+10,3% sobre la oferta existente), seguida, en Madrid, Sevilla y Valencia, de Marriott International (+6,2%) y Riu Hotels & Resorts (+5,6%), con el proyecto en la Plaza España de Madrid.

A pesar de la restricción hotelera establecida en 2017, Barcelona registra el mayor número de desarrollos hoteleros (2.377 habitaciones). Esto se explica principalmente por el hecho de que los proyectos previstos disponían de la cédula de aprovechamiento urbanístico antes de la puesta en marcha de la moratoria o de la posterior aprobación del PEUAT (por ejemplo, los proyectos de Seventy Barcelona, Me by Meliá, The Student Hotel en el 22@ y Leonardo Royal Fira Barcelona en Marina del Port, entre otros). Por último, hemos incluido el proyecto Hard Rock Hotel en Sant Adrià del Besòs, adyacente a Barcelona, debido al peso que tendrá en el mercado.

Con 2.249 habitaciones en desarrollo, Madrid es la segunda ciudad en términos de volumen de oferta futura, seguida de Málaga (1.415 habitaciones). En proporción con su mercado, observamos que las ciudades que experimentarán el mayor aumento en la oferta son Málaga (+30,6%), Cádiz (+43,6%) y San Sebastián (+33,5%).

Con siete hoteles de lujo y 1.060 habitaciones en desarrollo para los próximos años, Madrid se convertirá en el primer destino urbano en España por volumen de habitaciones de cinco estrellas, superando a Barcelona.

# 10.301

## TOTAL HABITACIONES







# KPI's 2018

El crecimiento de la rentabilidad hotelera en España ha sido constante desde 2014 (+8,0% CAGR 2014-2018). Después de un significativo crecimiento del 10,1% en 2017, los niveles de RevPAR crecieron moderadamente en 2018 (+2,1% vs 2017), afectados por la estabilización del ADR (+0,9%). Durante el mismo periodo, las ciudades seleccionadas experimentaron tendencias de RevPAR similares a las del resto del país. Sin embargo, en 2018 percibimos una consolidación de la rentabilidad (+0,9%) en estos destinos, impulsada por un aumento de ADR del +1,5% y una ligera caída de ocupación del -0,6%.

En 2018, Barcelona siguió siendo la primera ciudad en términos de RevPAR en España (98,9€). Sin embargo, después de un aumento constante durante el periodo 2014-2017 (+8,0% CAGR), en 2018 la ciudad experimentó una caída del -2,6% en RevPAR, como resultado de decensos tanto en ADR (-2,1%) como en ocupación (-0,5%).

Mientras que San Sebastián alcanzó el ADR más alto (134,5€), Palma registró los mayores niveles de ocupación (81,0%). Ambas ciudades experimentaron un fuerte crecimiento de RevPAR en 2018 del +5,9% y del +5,8%, respectivamente, impulsado por el ADR. Cádiz fue la cuarta ciudad en términos de RevPAR (75,6€), seguida por Málaga que, en 2018, experimentó un aumento del +5,9%.

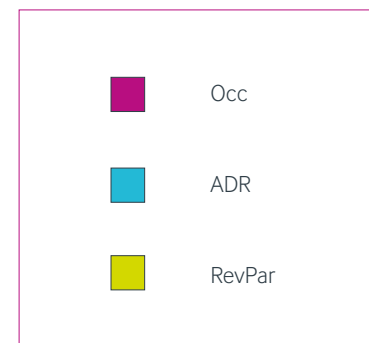
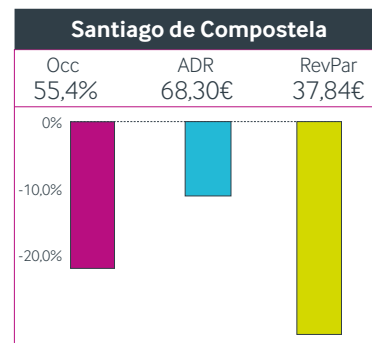
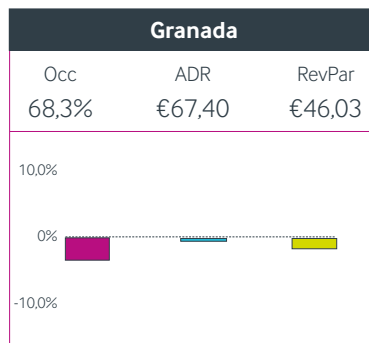
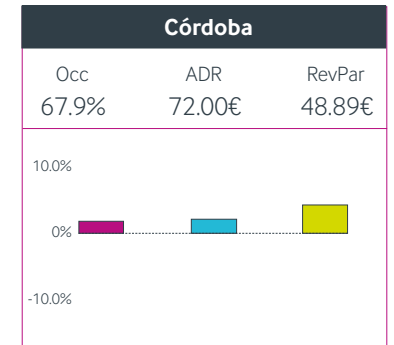
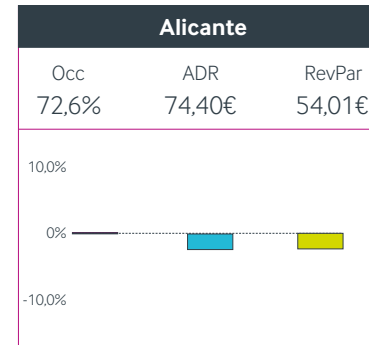
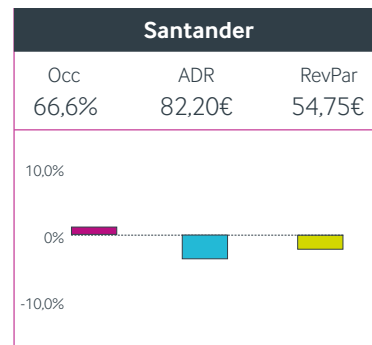
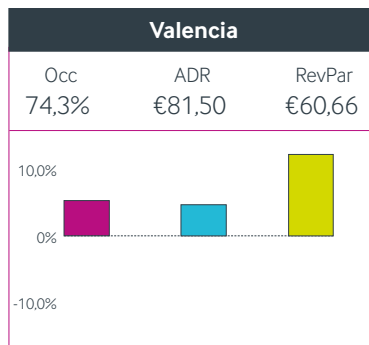
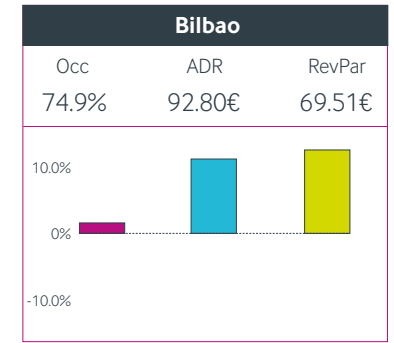
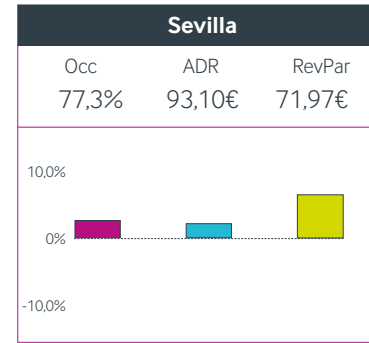
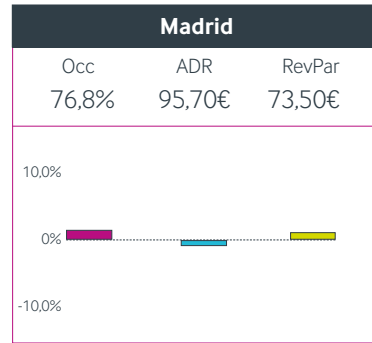
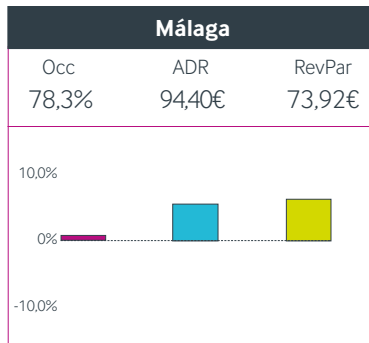
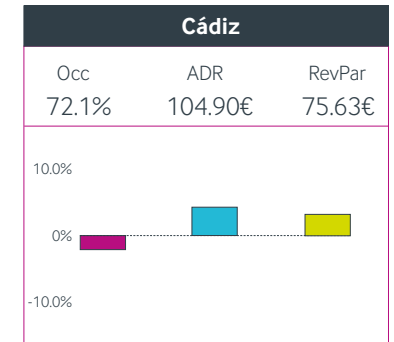
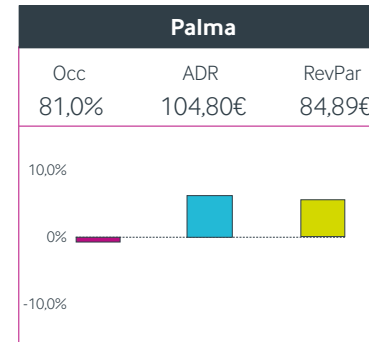
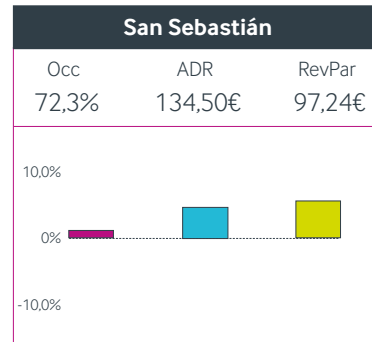
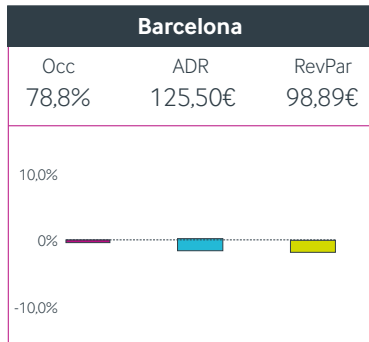
Tras un fuerte incremento del 14,5% en 2017, en 2018 notamos una estabilización de la rentabilidad en Madrid debida a la estabilización de su ADR (-0,1%) y a un ligero aumento de la ocupación (+1,6%).

Sevilla, Bilbao y Valencia fueron las ciudades que más crecieron en términos de RevPAR y que experimentaron el crecimiento más notable en comparación con 2014, con crecimientos acumulados del +11,6%, +10,7% y +10,5%, respectivamente.

Santander y Alicante mostraron tendencias similares a la baja en cuanto a RevPAR, con decrementos del -2,9% y -3,0% afectadas por caídas en ADR. Por otro lado, Santiago de Compostela registró una importante disminución en el rendimiento de los hoteles en 2018 (-32,0% vs 2017) debido principalmente a una caída de ocupación del -23,7%, en línea con la citada disminución general de la demanda hotelera.







# TENDENCIAS

## 1. Excelente accesibilidad

Todas las ciudades analizadas tienen una excelente infraestructura de transporte, a lo que se une que en los próximos años se planean inversiones para mejorar el sistema aéreo, ferroviario y vial del país. Entre ellas, la expansión de los aeropuertos de AENA, con una inversión total de alrededor de 3.000 millones de euros, tendrá como objetivo mejorar la conectividad de los aeropuertos de Madrid y Barcelona. Además, este plan incluye la ampliación de los aeropuertos de Barcelona, Sevilla, Bilbao, Málaga y Palma, que están alcanzando su capacidad máxima. El tren de alta velocidad (AVE), recientemente introducido en Granada, también tendrá un fuerte impacto en Santander (previsto para 2024) y en la región del País Vasco, con el "sistema de tren Y vasca", que conectará Bilbao, Vitoria y San Sebastián.

## 2. Aumento de la demanda corporativa y el segmento MICE

En 2018, España registró un aumento del PIB de +2,6% (INE), por encima del promedio europeo (+ 2,0%, OCDE), y una bajada en la tasa de desempleo de -1,1%. Estas condiciones económicas favorables han impulsado el aumento tanto de la demanda corporativa como del segmento MICE, beneficiando a los destinos urbanos del país. Según EXCELTUR, el número de llegadas por razones profesionales creció un +4,9% en 2018. La agencia internacional de viajes corporativos "American Express Global Business Travel" prevé un aumento del +6,8% en los gastos de viajes de negocios en 2019 y, en general, se espera que este tipo de viajes continúe creciendo.

## 3. Restricciones hoteleras para controlar el crecimiento del turismo

Impulsada por aumentos de la demanda (+4,5% CAGR 2014-2018) y de la oferta (+2,0%), las administraciones locales en algunos de los destinos analizados han implementado políticas para controlar la oferta hotelera futura. Actualmente, seis ciudades están sujetas a planes urbanísticos especiales que impiden la concesión de nuevas licencias turísticas en determinadas áreas de la ciudad. Mientras que Barcelona, Madrid, Valencia, Palma y Santiago de Compostela no permiten la conversión de edificios, ni la construcción de nuevos hoteles y/o apartamentos turísticos en áreas centrales, San Sebastián solo prohíbe la apertura de nuevos apartamentos turísticos. Por otro lado, Málaga y Cádiz están debatiendo la implementación de políticas restrictivas para el desarrollo hotelero y, en Córdoba, la planificación aprobada por el anterior gobierno fue paralizada por el actual consistorio y, hasta la fecha, aún no se ha llegado a una resolución. Por el momento, Bilbao, Sevilla, Santander, Alicante y Granada no están sujetas a ningún plan especial.

## 4. Crecimiento de apartamentos turísticos

El sector alojativo ha experimentado la entrada de nuevos modelos de negocio, como los apartamentos turísticos, incrementando el marco competitivo de los hoteles. Por ejemplo, según los datos publicados por Airbnb, Madrid (23.300) y Barcelona (22.100) registran el mayor número de apartamentos turísticos, seguidos por Valencia (7.600), Sevilla (7.400) y Málaga (7.000). Por otro lado, hemos identificado mercados en los que el número de apartamentos turísticos excedía al de la oferta de habitaciones de hotel, incluyendo Málaga (+34,3% apartamentos frente a habitaciones de hotel), Cádiz (+23,0%) y Alicante (+18,2%). El aumento significativo de apartamentos turísticos, experimentado en los últimos años, hace que sea necesario implementar nuevas políticas para regular este tipo de alojamiento y alinearlos con el sector hotelero altamente regulado.

## 5. Crecimiento del Limited Service

Observamos que, en respuesta a las nuevas características de la demanda (atraída por un producto lifestyle asequible, enfocado a servicios prácticos y de calidad), el número de alojamientos alternativos como hoteles limited service, hostels, hoteles de larga estancia y residencias de estudiantes, están aumentando a la par que el interés de los inversores dispuestos a invertir en dichos segmentos, como BlackRock con Amistat Hostels, Accor Invest con Jo&Joe Hostels y Goldman Sachs con B&B Hotels. Un buen ejemplo de esta nueva tendencia es el grupo hotelero TSH (The Student Hotel), que, con 1.066 habitaciones destinadas al segmento de estudiantes, será el operador de más rápido crecimiento en los próximos años.



Una inversión total de alrededor de 3.000 millones de euros, tendrá como objetivo mejorar la conectividad de los aeropuertos de Madrid y Barcelona. Además, este plan incluye la ampliación de los aeropuertos de Barcelona, Sevilla, Bilbao, Málaga y Palma, que están alcanzando su capacidad máxima.

# APÉNDICE





## RATIO DE PERNOCTACIONES POR CAMA DISPONIBLE EN LAS PRINCIPALES CIUDADES EUROPEAS (O2B)

Este ratio O2B ha sido calculado como el volumen existente de pernoctaciones, dividido por el número de camas disponibles en un destino. Esta métrica ayuda a detectar posibles desequilibrios entre la oferta y la demanda en cada mercado y, en consecuencia, a identificar oportunidades de desarrollo e inversión. Cabe mencionar que esta relación no tiene en cuenta la estacionalidad y varía según los mercados, por lo que debe interpretarse con precaución.

**Barcelona** registró una variación limitada de su ratio O2B en 2018, lo que indica que el aumento del +2,7% en las pernoctaciones fue absorbido por la nueva oferta (+2,8%) y, en consecuencia, tanto la oferta como la demanda han crecido de forma equilibrada. En comparación con otras ciudades europeas, **Barcelona** presentó el segundo ratio más alto (249) después de **Lisboa** (266), que, en 2018, presentó los mismos niveles de crecimiento de oferta y demanda (+1,2%). Sin embargo, observamos que en **Lisboa** se espera un fuerte incremento de la oferta (+13,2%) en 2019, considerablemente por encima del aumento de las pernoctaciones YTD (mayo de 2019) del +4,0%.

**Ámsterdam** registró el tercer ratio más alto (244), lo que demuestra la gran cantidad de pernoctaciones en la ciudad en comparación con su oferta disponible. En 2018, el ratio se mantuvo estable con aumentos equilibrados entre la demanda (+6,8%) y la oferta (+6,7%). París (230) ha experimentado una recuperación de la demanda desde 2016 (+9,0% CAGR), impulsando el aumento general del ratio que indica nuevas oportunidades de desarrollo a medida que la oferta crece a una tasa más lenta (+1,3% CAGR).

$$\frac{\text{El volumen de pernoctaciones en hoteles.}}{\text{El número de camas disponibles en un mercado.}} = \text{Ratio de Pernoctaciones por Cama Disponible}$$







Lisboa registró la relación O2B más alta (266), seguida de Barcelona (249) y Amsterdam (244). Por otro lado, Milán registró la relación O2B más baja (133) de las ciudades comparadas.



Un aumento en el número de pernoctaciones (+2,0%) junto con un ligero incremento de la oferta (+1,5%) en **Madrid** (225) hicieron crecer su ratio O2B, lo que sugeriría una oportunidad para el desarrollo de nueva oferta hotelera, que podría verse equilibrada el próximo año, considerando el crecimiento futuro en la oferta de camas de hotel y pernoctaciones. Si bien Berlín (225) presentó un ratio OTB similar al de **Madrid** en 2018, notamos una ligera disminución del mismo en comparación con 2017, debido un crecimiento de la oferta (+6,7%) mayor que el de la demanda (+5,5%).

**Roma** presentó un ratio O2B de 195, lo que sugiere un buen equilibrio entre la demanda y la oferta, a pesar de que el número de pernoctaciones (+4,9%) aumentó más que la oferta de camas (+1,4%). Como resultado, vemos potencial para futuros desarrollos hoteleros en la ciudad.

**Milán** se posicionó con el ratio más bajo (133) dentro de las ciudades europeas seleccionadas y fue la única ciudad que registró disminuciones tanto en la demanda como en la oferta. Sin embargo, el ratio OTB evolucionó positivamente a medida que la demanda (-1,0%) disminuía proporcionalmente menos que la oferta (-5,6%).

Esta comparación muestra la fuerza y la estabilidad de los dos principales destinos urbanos en España, Madrid y Barcelona, con una relación equilibrada entre la demanda y la oferta y el espacio para nuevas oportunidades de desarrollo hotelero.

*Nota: La oferta hotelera utilizada para el índice de pernoctaciones por cama disponible incluye hoteles, hostales y casas de huéspedes.*

*Fuentes: INE (España), INE (Portugal), ISTAT, Office du Tourisme et des Congrès de Paris, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Centraal Bureau voor de Statistiek*



1,6m habitantes,  
Barcelona es la segunda  
ciudad más poblada de España.

En 2018, Cataluña fue la primera comunidad autónoma española en PIB, también registró el IPC más elevado (104,1) y una tasa de inflación del +1,8%. La comunidad también registró un aumento de +7,2% en el gasto turístico total y alcanzó un gasto medio diario por turista de 185€ (+9,5% vs 2017).





En 2017 (datos de 2018 no disponibles), la demanda turística en Barcelona estuvo liderada por el segmento internacional, con Estados Unidos, Reino Unido y Francia como los principales mercados internacionales. La edad media de los visitantes de la ciudad fue inferior a 35 años (52,0% del total de visitantes) y el motivo principal de visita fue el ocio (67,2%), seguido por los viajes de negocios (21,0%).



La oferta hotelera en la ciudad está liderada por hoteles sujetos a una marca (67,5% del total de habitaciones), con Catalonia Hotels & Resorts, H10 Hotels y NH Hotel Group, como los principales operadores. El distrito del Eixample concentró el mayor volumen de habitaciones en la ciudad (29,2% del total de habitaciones), seguido por Ciutat Vella (26,2%) y Sant Martí (19,0%).



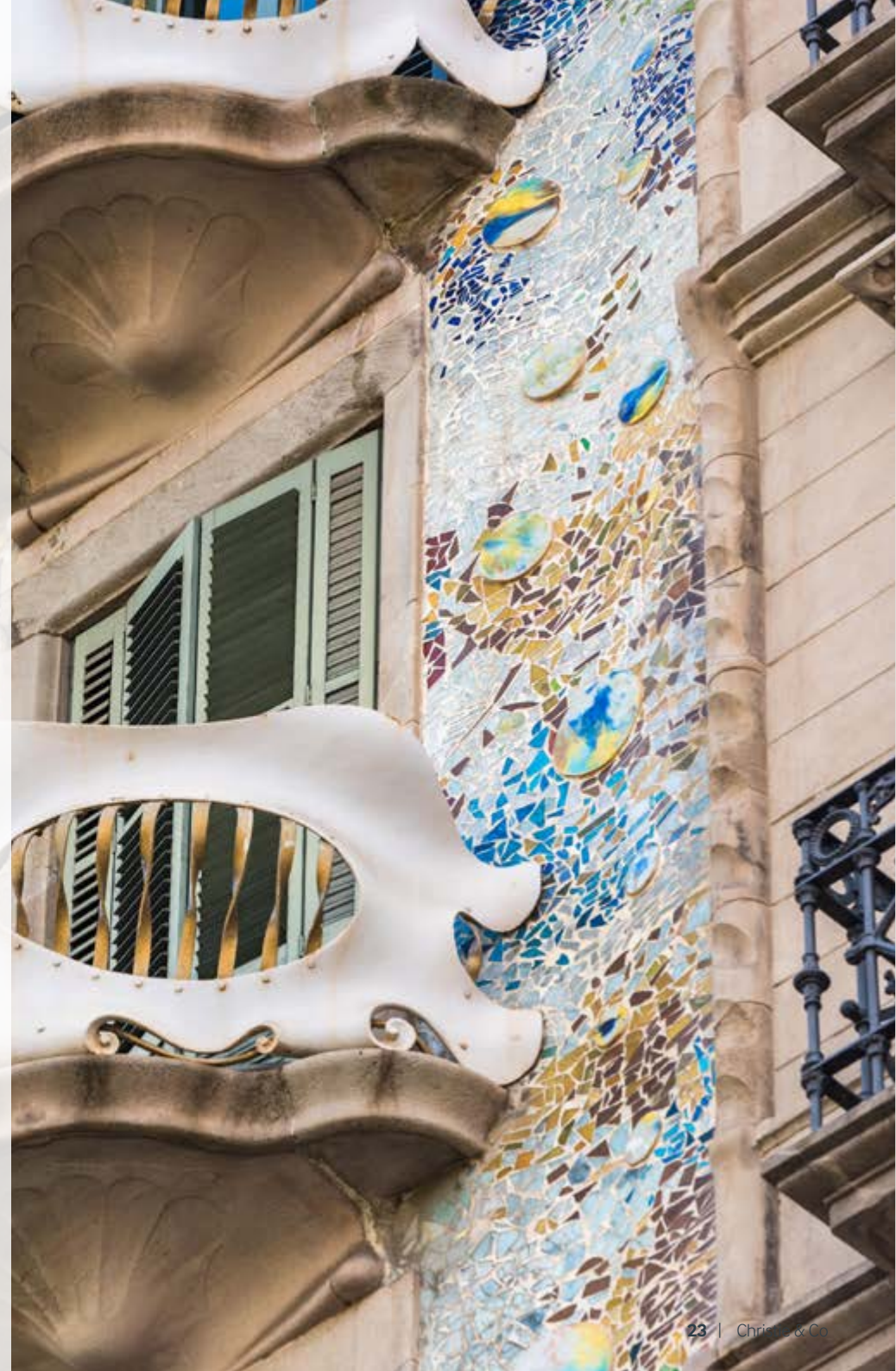
En 2018, el rendimiento hotelero (RevPAR) en Barcelona disminuyó un -2,6% vs 2017. Los hoteles de cinco estrellas fueron los más afectados, con una caída de RevPAR del -7,3%, debido a una disminución significativa de la ocupación (-7,0% vs 2017). Por otro lado, los hoteles de cuatro y tres estrellas registraron una disminución de -3,0% en RevPAR, impulsada por una caída de -4,0% en ADR.



La moratoria de dos años de las licencias hoteleras y la nueva planificación (PEUAT) aprobada a principios de 2017, impactaron en el volumen de inversión de la ciudad, impulsando los cambios de marca y/o operador (especialmente marcas internacionales como, Fairmont, Sir Hotels y Nobu Hotel 2015). Sin embargo, en agosto de 2019, el PEUAT ha sido anulado por el Tribunal Superior de Justicia de Cataluña en sentencia no firme todavía, lo que podría dar lugar a una revisión de dicho Plan por parte del actual consistorio.



Con respecto a la actividad transaccional, 2018 registró un total de ocho transacciones hoteleras que comprendían 1.037 habitaciones. A YTD agosto 2019, no hay constancia de que se haya producido ninguna venta de activos hoteleros en la ciudad condal, pero el interés de inversores y operadores por la ciudad sigue siendo alto y los niveles de yield se han venido comprimiendo desde 2017.







3,2m habitantes,

Madrid es la capital y la ciudad más poblada de España.

En 2018, la Comunidad de Madrid alcanzó el segundo PIB más alto y el mayor PIB per cápita del país. La comunidad autónoma registró un IPC de 103,5, en línea con el promedio nacional (103,7), y una tasa de inflación de +1,7%.





Históricamente, la demanda en Madrid ha estado dominada por el segmento doméstico, pero esta tendencia ha cambiado en los últimos tres años. En 2018, la demanda internacional representó el 61,2% del total de pernoctaciones, siendo los Estados Unidos (8,0%), Italia (4,6%) y el Reino Unido (4,3%) los principales mercados extranjeros. El gasto turístico medio diario fue de 243€ (+10,2% vs 2017), la edad media fue inferior a los 35 años (61,0% del total de visitantes) y los principales motivos de visita fueron cultura (28,0% del total de visitantes) y la gastronomía (17,1%).



Los hoteles sujetos a una marca representaron el 73,5% de la oferta hotelera total, con Meliá Hotels & Resorts, NH Hotels y Accor Hotels como los principales operadores. La mayor concentración de habitaciones en la ciudad se sitúa en el distrito Centro (29,3% del total de habitaciones), seguido por los barrios de Salamanca (11,9%) y San Blas-Canillejas (9,1%).



En 2018, los hoteles de cuatro estrellas registraron el crecimiento más significativo de RevPAR (+4,0% vs 2017), seguidos por los hoteles de tres estrellas, sostenidos por aumentos tanto en ADR (+2,5%) como en ocupación (+1,4%). El segmento de lujo experimentó una notable disminución de RevPAR de -4,0% afectada por una caída de -3,4% en las tarifas hoteleras.



En 2018, la ciudad de Madrid implementó una nueva regulación para controlar el crecimiento de los hoteles en algunas áreas centrales de la ciudad. Sin embargo, tras las recientes elecciones municipales se desconoce aún si se modificará el marco legal actual.



En cualquier caso, la promoción de la ciudad y el crecimiento sostenido desde 2014 han aumentado significativamente el apetito, tanto de inversores como de operadores, por tener presencia en Madrid, lo que comprime los niveles de yield en las principales zonas de la ciudad. La actividad transaccional en 2018 comprendió la venta de 17 hoteles (2.642 habitaciones) y a YTD agosto 2019 se han contabilizado seis operaciones (692 habitaciones).



# YTD 2019 DESTINOS URBANOS

## PERNOCTACIONES YTD JUNIO 2019

Destino	Nacional	Internacional	Total	Nac. YoY 2018	Inter. YoY 2018	Total YoY 2018
Barcelona	1.292.110	9.023.391	10.315.501	-7,9%	10,5%	7,8%
Madrid	3.834.096	6.333.903	10.167.999	-0,8%	9,6%	5,4%
Palma	492.603	3.258.166	3.750.769	-15,3%	-4,3%	-5,9%
Sevilla	1.097.399	1.833.330	2.930.729	5,0%	10,8%	8,5%
Valencia	751.285	1.304.202	2.055.487	0,6%	4,4%	3,0%
Granada	803.762	940.387	1.744.149	4,8%	7,1%	6,1%
Málaga	434.570	871.857	1.306.427	-0,4%	10,1%	6,4%
Alicante	376.061	550.583	926.644	18,6%	1,2%	7,6%
Bilbao	448.951	405.151	854.102	4,9%	7,3%	6,1%
Córdoba	459.321	367.829	827.150	0,0%	13,7%	5,7%
San Sebastián	273.134	352.632	625.766	6,1%	3,8%	4,8%
Santiago de Compostela	347.308	277.065	624.373	14,1%	8,3%	11,5%
Santander	283.154	102.323	385.477	5,3%	-5,9%	2,1%
Cádiz	159.216	133.637	292.853	18,6%	18,3%	18,5%

Fuente: INE

## KPIs YTD ABRIL 2019

Destino	Occ (%)	ADR (€)	RevPAR (€)	Occ YoY 2018	ADR YoY 2018	RevPAR YoY 2018
Barcelona	76,2	120,5	91,8	5,4%	5,4%	11,1%
Madrid	74,7	96,2	71,9	-0,7%	1,9%	1,2%
Palma	66,3	90,8	60,2	-3,9%	11,8%	7,4%
Sevilla	78,5	92,8	72,8	5,8%	-1,3%	4,4%
Valencia	70,1	82,2	57,6	2,9%	5,0%	8,1%
Granada	65,2	68,2	44,5	1,4%	2,7%	4,1%
Málaga	71,8	90,1	64,7	-0,7%	5,3%	4,5%
Alicante	66,0	62,6	41,3	7,5%	1,0%	8,5%
Bilbao	66,4	84,5	56,1	4,2%	6,7%	11,2%
Córdoba	65,8	69,0	45,4	2,0%	-3,8%	-1,8%
San Sebastián	56,3	95,5	53,8	-3,8%	-1,1%	-4,9%
Santiago de Compostela	44,2	58,4	25,8	11,3%	-0,3%	11,0%
Santander	53,0	65,4	34,7	-4,7%	1,2%	-3,5%
Cádiz	67,3	83,2	56,0	18,1%	-10,2%	6,1%

Fuente: EXCELTUR



## NUESTRO EQUIPO



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



**Coré Martín**  
Head of Investment Spain & Portugal  
T +34 91 794 26 40  
M +34 683 286 334  
E Core.Martin@christie.com



**Beatriz Menéndez-Valdés**  
Head of Consultancy Spain & Portugal  
T +34 91 794 27 19  
M +34 670 823 315  
E Beatriz.MenendezValdes@christie.com



**Íñigo Cumella de Montserrat**  
Associate Director Investment  
T +34 93 343 61 65  
M +34 628 420 197  
E Inigo.Cumella@christie.com



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



**Pol Fabregat**  
Consultant  
T +34 93 343 61 73  
M +34 680 366 763  
E Pol.Fabregat@christie.com



**Ariadna Planella**  
Consultant  
T +34 93 343 61 69  
M: +34 659 761 941  
E Ariadna.Planella@christie.com



**Borja Nieto**  
Investment Consultant  
T +34 91 794 2641  
M +34 650 950 316  
E Borja.Nieto@christie.com



**Alejandro Scholtz**  
Investment Consultant  
T +34 91 794 26 40  
M +34 669 959 249  
E Alejandro.Scholtz@christie.com



**Laura Vidal Kränzlin**  
Investment Consultant  
T +34 93 343 61 75  
M +34 679 503 140  
E Laura.Vidal@christie.com



**Alexia Ripoll**  
Administration &  
Marketing Coordinator  
T +34 93 343 6176  
M +34 695 417 308  
E Alexia.Ripoll@christie.com



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



**Roser Sors**  
Analyst Intern  
T +34 93 943 6167  
E Roser.Sors@christie.com



**Natalia Luque**  
Team Assistant – Barcelona  
T +34 93 343 61 70  
E Natalia.Luque@christie.com



**Pilar Contreras**  
Team Assistant – Madrid  
T +34 91 794 26 40  
E Pilar.Contreras@christie.com



### Barcelona

Paseo de Gracia 11  
Esc B, 4º 3ª  
08007 Barcelona  
Spain  
[+34 93 343 6161](tel:+34933436161)

### Madrid

Regus Colón  
Paseo de la Castellana 18, 7º planta  
28046 Madrid  
[+34 917 94 26 40](tel:+34917942640)



Para ver nuestros otros informes  
de mercado, visite:

[christie.com/es](http://christie.com/es)