

DESTINOS URBANOS EN ESPAÑA 2019



CHRISTIE & CO

es.christie.com

Glosario	p. 3
Introducción	p. 4
Observaciones Clave	p. 5
Panorama 2019	p. 6
Demanda	
15 Destinos Urbanos Principales	p. 7
Principales Mercados Emisores	p. 10
Estacionalidad y Estancia Media	p. 11
Accesibilidad	
Accesibilidad Aérea	p. 12
Accesibilidad Portuaria	p. 14
Accesibilidad Ferroviaria	p. 15
Oferta Hotelera	
Oferta Actual	p. 17
Oferta Futura	p. 19
Ratio de Pernoctaciones por Cama Disponible	p. 20
KPI's	p. 22
Inversión en Destinos Urbanos	p. 25
Anexo: COVID-19	p. 26
Evolución de la Demanda a 20 Años	p. 27
Recuperación de la Demanda 2020	p. 29
Adaptación de la Oferta 2020	p. 32
Nuestro Equipo	p. 33

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

BCE – Banco Central Europeo

c – circa/aproximadamente

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

CEHAT – Confederación Española de Hoteles y Alojamientos Turísticos

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

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

PEUAT – Plan Especial Urbanístico de Alojamientos Turístico. Plan urbanístico aplicable a la ciudad de Barcelona.

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

PIB – Producto Interior Bruto

var – Variación

vs – Versus

Y – Año (Year)

YoY – Año a Año. (Year-on-year)

YTD – Hasta la fecha. (Year-to-date)

Este informe analiza 15 ciudades españolas (Barcelona, San Sebastián, Palma, Madrid, Málaga, Cádiz, Sevilla, Bilbao, Valencia, Alicante, Santander, Granada, Córdoba, Toledo y Santiago de Compostela), destacando la evolución de sus principales indicadores en 2019 así como sus perspectivas futuras. Los criterios para seleccionar las ciudades incluidas en este informe han sido el volumen de oferta y demanda, así como sus niveles de RevPAR.

Pese a los acontecimientos derivados de la crisis sanitaria de la COVID-19 y la incertidumbre que ésta comporta para el sector turístico, hemos querido publicar la actualización de nuestro informe de destinos urbanos en España para ofrecer una visión positiva a la industria, resaltando las fortalezas y la situación en la que se encontraba el sector hotelero español en 2019. Además, de forma excepcional, publicamos un anexo que analiza la evolución de estos destinos urbanos durante los últimos 20 años, destacando su resiliencia ante situaciones adversas, así como una previsión de la recuperación de la demanda para los años 2020 y 2021 y los retos a los que previsiblemente se enfrentará el sector de ahora en adelante.

En 2019, los destinos urbanos alcanzaron resultados récord gracias a: su excelente conectividad, las mejoras en la oferta hotelera y al aumento de la demanda, impulsada ésta última tanto por el crecimiento del segmento internacional como por la recuperación del turismo de negocios. Además debido a la recuperación económica en España durante los últimos años, el mercado hotelero urbano se consolidó como el principal impulsor del crecimiento del sector turístico en el país.

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.



Este informe no puede ser copiado, reproducido, distribuido, divulgado o revelado en su totalidad o en parte, a cualquier persona sin el consentimiento previo y por escrito de Christie & Co.

OBSERVACIONES CLAVE 2019



Crecimiento de la demanda: el volumen de pernoctaciones en las ciudades seleccionadas aumentó un +4% en 2019, considerablemente por encima del promedio del país, que se mantuvo estable en un +1%.



Cadenas hoteleras: la oferta hotelera en los destinos urbanos seleccionados representa el 23% del total de habitaciones en España y destaca por tener un alto componente de cadenas hoteleras (cerca del 80% de las habitaciones). Las futuras aperturas hoteleras se concentran en las ciudades de Madrid (+1.995 habitaciones) y Málaga (+1.564 habitaciones).



Excelente conectividad: la conectividad aérea siguió aumentando en 2019 con un crecimiento del +6% en el número de pasajeros y destacó por tener mayor peso en aquellos destinos urbanos con una demanda más internacional. Con ocho de las ciudades analizadas conectadas con línea AVE, la conectividad ferroviaria también registró crecimientos en el número de pasajeros.



Rentabilidad hotelera en récords históricos: todas las ciudades analizadas, a excepción de Córdoba, registraron en 2019 crecimientos del RevPAR (con una media de +8%), y todas ellas alcanzaron unos niveles de RevPAR superiores a los de 2014, con un CAGR medio del +6%, impulsado por un aumento del ADR del +4%.



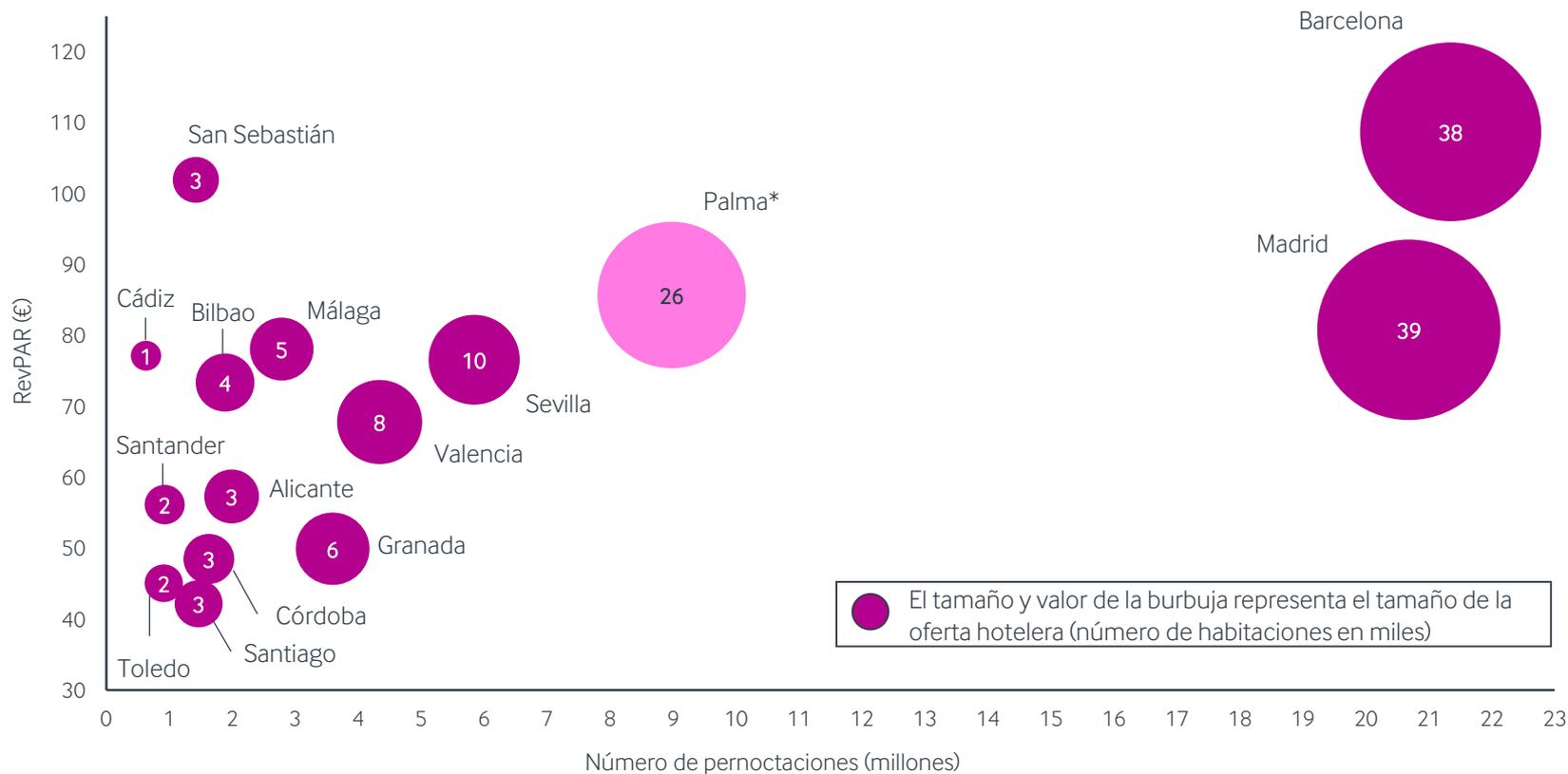
Más viajeros internacionales y menos estacionalidad: los destinos españoles se han consolidado entre los mercados internacionales que representaron en 2019 un 71% del total de pernoctaciones. Asimismo, si bien los destinos urbanos están sujetos a una leve estacionalidad, percibimos una disminución en su dependencia de la temporada alta en 2019.



Destinos urbanos como principal foco de inversión en 2019: la inversión en destinos urbanos superó a la inversión en destinos vacacionales, representando un 56% del total. Adicionalmente, el 90% de la inversión hotelera urbana en 2019 se concentró en las 15 ciudades analizadas (vs. 70% en 2018).

PANORAMA 2019

A continuación se indica la relación del volumen de demanda (número de pernoctaciones), de la oferta (número de habitaciones) y de los niveles de RevPAR de los 15 destinos analizados para el año 2019:



Nota*: Palma se considera un destino mixto con pernoctaciones tanto "urbanas" como "vacacionales"

DEMANDA

15 DESTINOS URBANOS PRINCIPALES

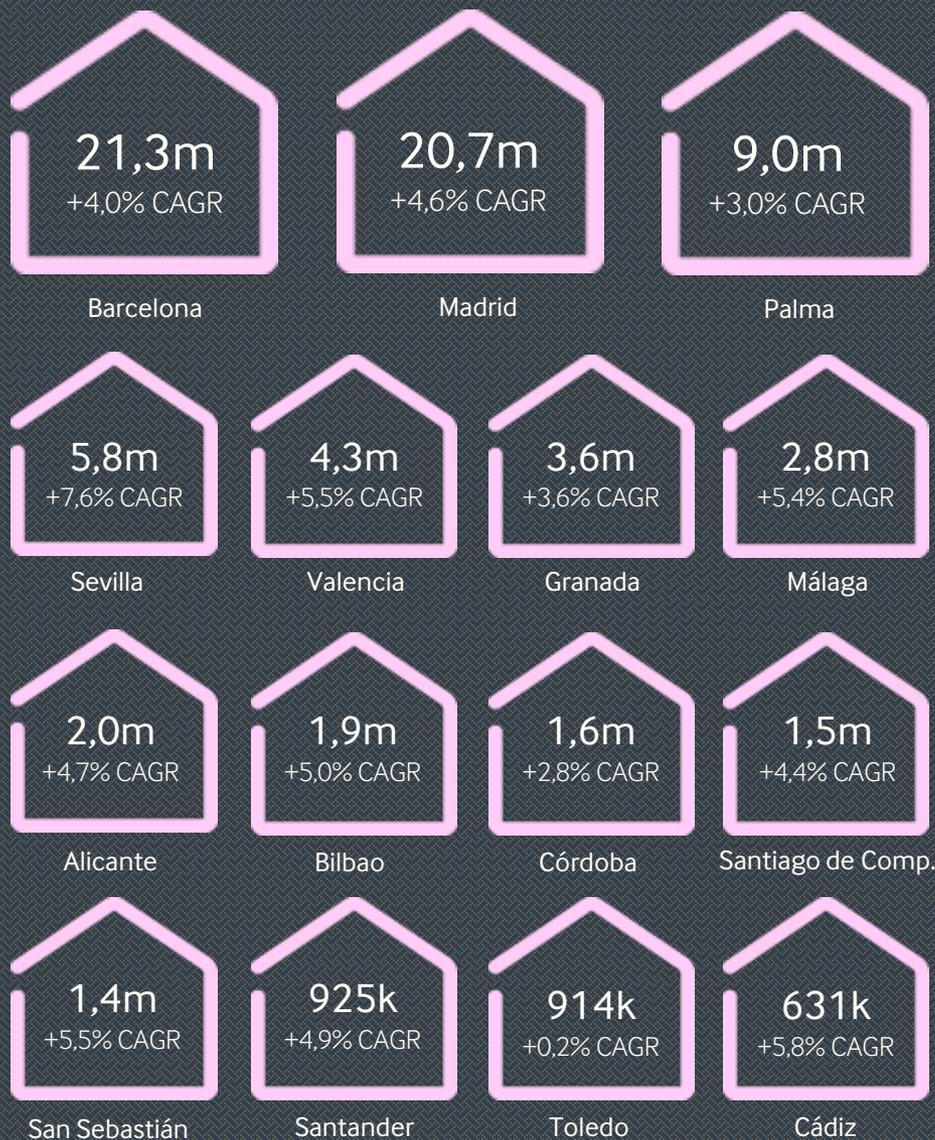
El conjunto analizado tuvo un comportamiento positivo no sólo en 2019 (con tendencias ascendentes en la mayoría de los destinos), sino también en los últimos cinco años, con crecimientos anuales medios sobre el período 2014-2019 por encima del +4% en ambas métricas y superiores a la media del país (+3%).

Las 15 ciudades seleccionadas para nuestro análisis registraron en 2019 un total de 34 millones de llegadas y aproximadamente 78 millones de pernoctaciones, esto es, el 32% del total de llegadas y el 23% del total de pernoctaciones en España.

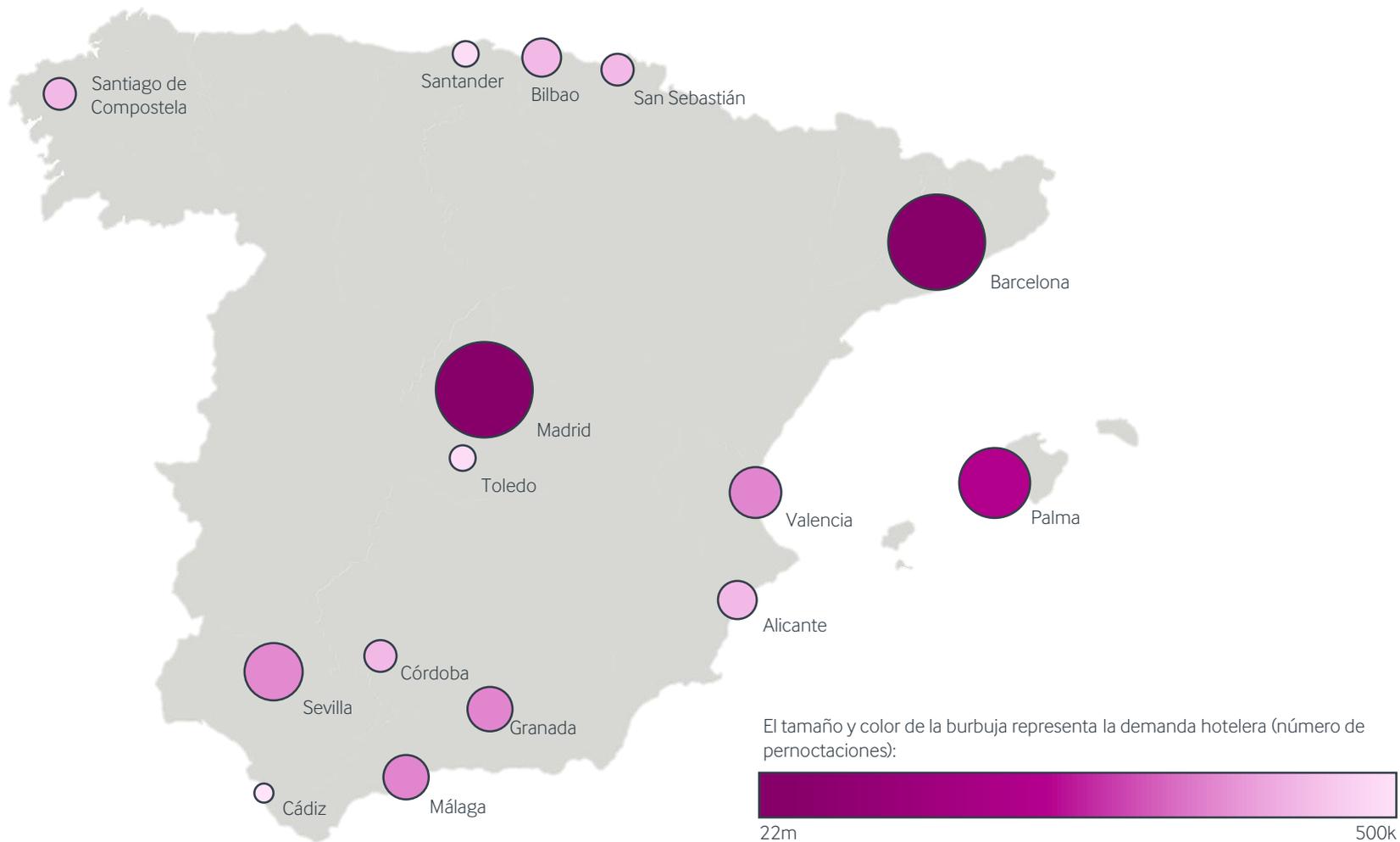
Siguiendo la misma línea que en años anteriores, los destinos urbanos se vieron beneficiados por su excelente accesibilidad, las mejoras de calidad de la oferta hotelera y el aumento del segmento de negocios y congresos. Asimismo, el incremento de eventos de ámbito internacional impulsó el crecimiento de la demanda internacional (+6% en 2019), que representó el 71% del total de pernoctaciones de los destinos urbanos seleccionados.

Contrariamente, el segmento doméstico se estabilizó, afectado principalmente por el aumento de los precios hoteleros y generando descensos en las pernoctaciones en destinos como Palma (-14%), Barcelona (-6%), Toledo (-4%), Valencia (-1%) y Madrid (-1%).

2019 NÚMERO DE PERNOCTACIONES Y CRECIMIENTO A 5 AÑOS



DEMANDA



DEMANDA

Barcelona y Madrid fueron los destinos urbanos referentes en España, representando cerca del 12% del total de pernoctaciones del país y del 54% de los destinos urbanos seleccionados.

Ambos destinos registraron en el último año incrementos superiores al +5% en el número total de pernoctaciones, impulsados por el crecimiento del segmento internacional, consolidando esa tendencia por quinto año consecutivo.

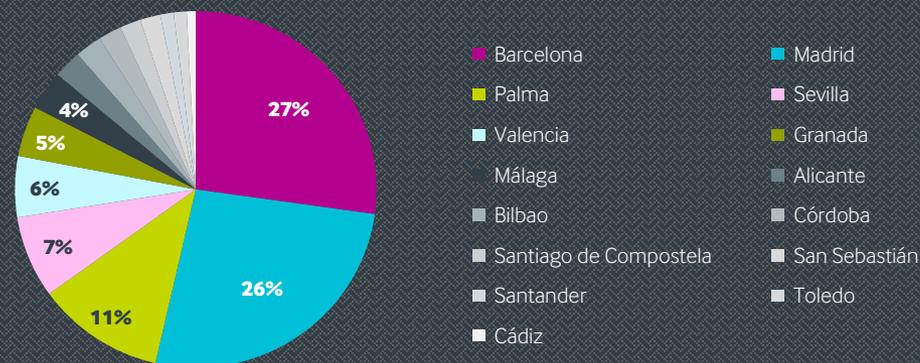
	Doméstico		Internacional	
	YoY 2019	CAGR 5Y	YoY 2019	CAGR 5Y
Cádiz	4,8%	0,6%	14,5%	15,5%
Córdoba	-0,5%	2,8%	9,3%	2,9%
Madrid	-1,1%	0,3%	9,0%	7,7%
Bilbao	1,1%	1,5%	9,0%	9,3%
San Sebastián	0,1%	1,8%	8,7%	8,6%
Granada	4,3%	0,0%	8,4%	6,1%
Sevilla	2,2%	3,8%	7,7%	10,2%
Barcelona	-6,0%	-1,3%	7,5%	4,9%
Santiago de Compostela	9,9%	3,9%	5,5%	5,2%
Toledo	-4,4%	-2,0%	5,5%	5,2%
Málaga	3,8%	1,6%	5,4%	7,8%
Valencia	-1,3%	1,5%	4,9%	8,0%
Alicante	9,4%	3,5%	2,6%	5,5%
Palma	-13,7%	-1,0%	-1,1%	3,5%
Santander	5,5%	4,4%	-1,1%	6,5%

La ciudad de Palma se posicionó como la tercera ciudad con mayor volumen de pernoctaciones, aunque conviene precisar que se trata de un destino mixto con pernoctaciones tanto "urbanas" como "vacacionales" (el 77% de la oferta se encuentra en el distrito de Playa de Palma). En 2019, registró un decrecimiento de la demanda del -3%, debido, en parte, a la recuperación de otros destinos vacacionales del Mediterráneo así como a la estrategia adoptada por las Islas Baleares para posicionarse en precio y evitar la masificación del destino.

En el cuarto puesto de estos destinos urbanos se colocó Sevilla, cuyo volumen de pernoctaciones creció un +6% respecto a 2018, convirtiéndose en la ciudad que más creció durante los últimos cinco años (+8% CAGR).

Valencia fue la quinta ciudad en cuanto a volumen de demanda, aumentando un +3% respecto al año anterior. Por su parte, Granada experimentó en 2019 un significativo aumento de demanda (+7%), beneficiada por la llegada del AVE a la ciudad.

Distribución de las pernoctaciones por destino, 2019



Por otra parte, Málaga, Alicante y Bilbao siguieron con la tendencia al alza de los últimos años, con crecimientos aproximados del +5% vs 2018. Cabe destacar que Alicante aumentó un +5%, recuperándose de la caída en 2018 (-1%). Siguiendo la misma línea, Córdoba, Santiago de Compostela y Santander, no solo se recuperaron de los descensos registrados en 2018, sino que también superaron los resultados de 2017.

Tras cinco años de constante crecimientos, San Sebastián se posicionó como uno de los mercados más consolidadas y estables del país. Por el contrario, Toledo registró un leve descenso del -1% de las pernoctaciones, manteniendo una evolución estable desde 2014. Finalmente, y a pesar de posicionarse como el destino estudiado con menor volumen de pernoctaciones, Cádiz fue la ciudad que registró el mayor crecimiento de demanda en 2019 (+9% vs 2018), consolidando una evolución positiva durante los últimos cinco años.

DEMANDA

PRINCIPALES MERCADOS EMISORES

La demanda turística en los destinos urbanos seleccionados fue principalmente internacional, representando el 71% del total de pernoctaciones en 2019, porcentaje superior a la demanda internacional sobre la totalidad de destinos urbanos y vacacionales del país, que se situó en 65% en 2019.

Adicionalmente, cabe destacar que, frente al estancamiento del segmento doméstico en 2019 (-0.3%), la demanda internacional creció un +6% en 2019, tal y como venía haciendo desde 2014.

89%

Palma fue el destino que registró más pernoctaciones internacionales

74%

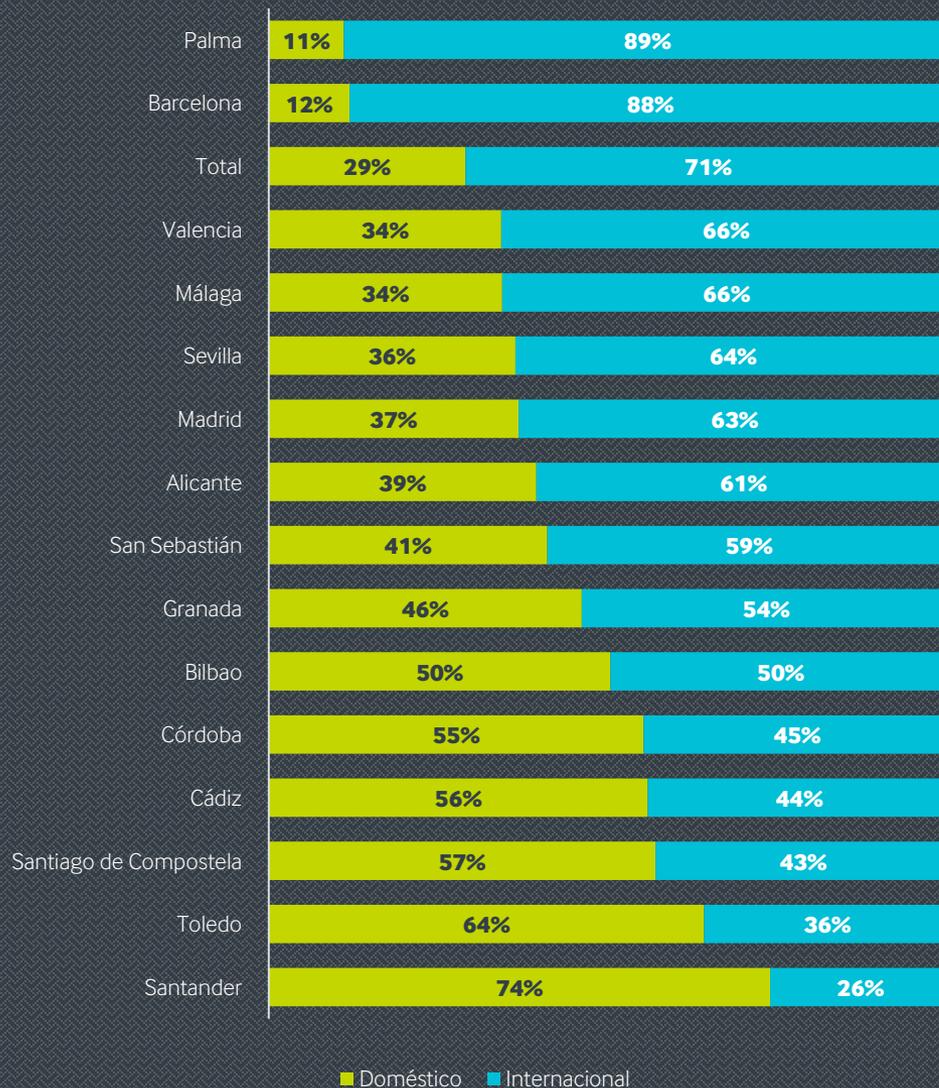
Santander fue el destino que registró más pernoctaciones domésticas

Palma y Barcelona se consolidaron como las ciudades con más presencia de turismo extranjero (con cerca de un 90% de pernoctaciones internacionales).

Valencia, Málaga, Sevilla, Madrid y Alicante contaron con aproximadamente un 65% de demanda extranjera, mientras que Granada y Bilbao presentaron un mix de demanda más equilibrado. Santander fue el mercado con una mayor presencia doméstica, que representó el 74% del total de pernoctaciones en la ciudad.

Destacamos en último lugar que, desde 2014, las ciudades que han registrado un incremento más sustancial de su demanda internacional han sido: Cádiz (que duplicó el volumen de pernoctaciones extranjeras, del 29% hasta el 44% de su demanda), Bilbao (pasando del 41% al 50%) y Madrid (del 55% a 63%).

Pernoctaciones domésticas e internacionales, 2019



DEMANDA

ESTACIONALIDAD

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

En 2019, Madrid fue la ciudad que presentó la menor estacionalidad, con sólo el 35% de sus pernoctaciones en los meses más relevantes (de marzo a mayo y octubre), seguida de Granada y Sevilla (con aproximadamente el 36% de la demanda concentrada en esos mismos meses).

Contrariamente, y 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 de verano, con un 57% de las pernoctaciones anuales concentradas durante los meses estivales.

Otros destinos costeros como Málaga, Alicante, Cádiz y Barcelona, registraron entre un 38% y un 42% del total de las pernoctaciones en verano, debido a que en los últimos años han desestacionalizado su demanda con aumentos del número de pernoctaciones del 15% en los meses de invierno de 2019, respecto a 2014.

Las ciudades del norte de España (Santiago de Compostela, Santander, Bilbao y San Sebastián) también experimentaron una fuerte estacionalidad en verano, con más del 40% de las pernoctaciones.

ESTANCIA MEDIA

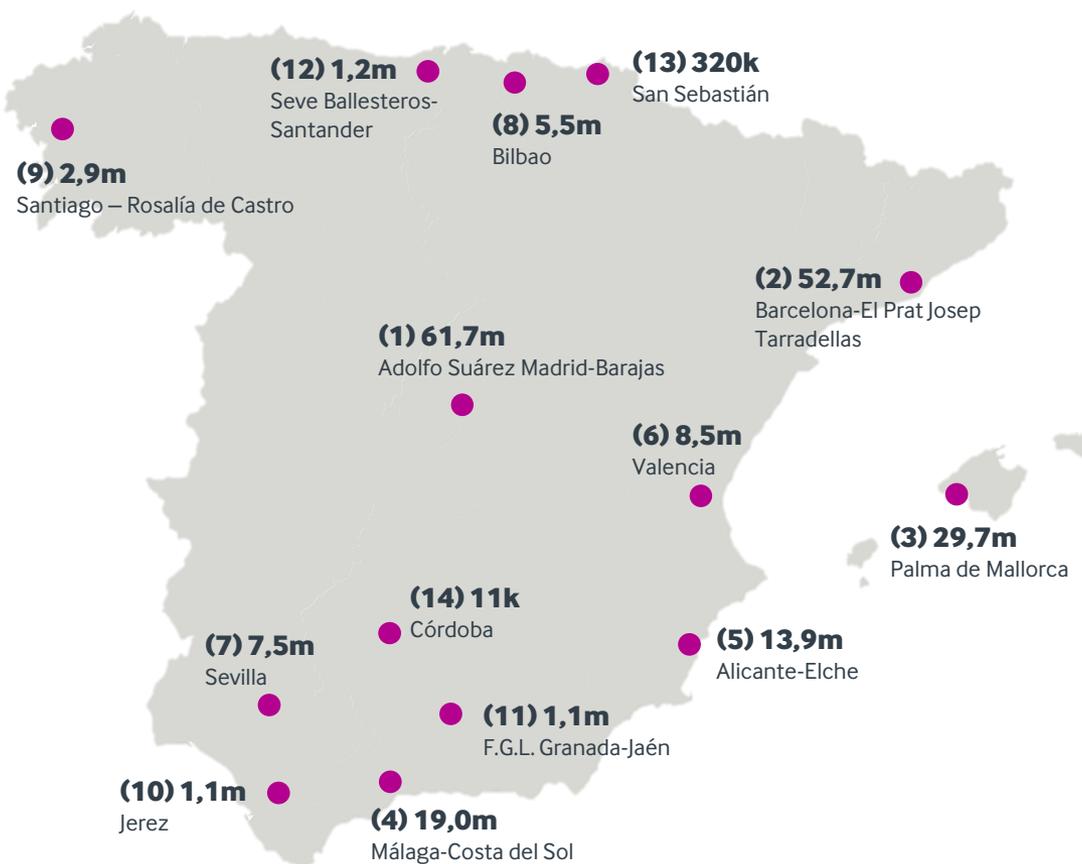
La estancia media en las ciudades analizadas se ha mantenido estable en 2,3 días entre 2014 y 2019, por debajo de la media nacional (3,2 días).

Gracias a su componente vacacional, Palma fue el mercado con la estancia media más larga en 2019 (3,8 días), seguida de Barcelona (2,5 días), Cádiz (2,4 días), Valencia y Alicante (2,3 días). Por otro lado, Madrid, Sevilla, Bilbao, Málaga y San Sebastián registraron estancias medias en torno a los 2 días. Finalmente, Córdoba, Granada, Santiago de Compostela y Toledo registraron estancias medias más cortas, entre 1,5 y 1,8 días.

ACCESIBILIDAD

ACCESIBILIDAD AÉREA

Exceptuando Toledo, todas las ciudades analizadas en este informe cuentan con aeropuerto propio. En 2019, los 14 aeropuertos representaron el 76% del total de los viajeros aéreos en España (vs 74% en 2018), con un total de 275 millones de pasajeros. En el caso de Cádiz, consideramos el aeropuerto de Jerez como punto de acceso aéreo para la ciudad, debido a su proximidad.



	Código IATA	% Nac.	% Inter.	YoY 2019	CAGR 5Y
1	MAD	27%	73%	6,6%	8,1%
2	BCN	27%	73%	5,0%	7,0%
3	PMI	34%	66%	2,2%	5,2%
4	AGP	15%	85%	4,4%	7,6%
5	ALC	11%	89%	7,6%	8,4%
6	VLC	26%	74%	9,9%	13,2%
7	SVQ	49%	51%	18,2%	14,2%
8	BIO	57%	43%	8,0%	8,0%
9	SCQ	77%	23%	6,6%	6,9%
10	XRY	51%	49%	11,1%	14,0%
11	GRX	80%	20%	6,5%	7,6%
12	SDR	59%	41%	-1,1%	8,1%
13	EAS	99%	1%	10,7%	5,5%
14	ODB	99%	1%	28,9%	10,0%

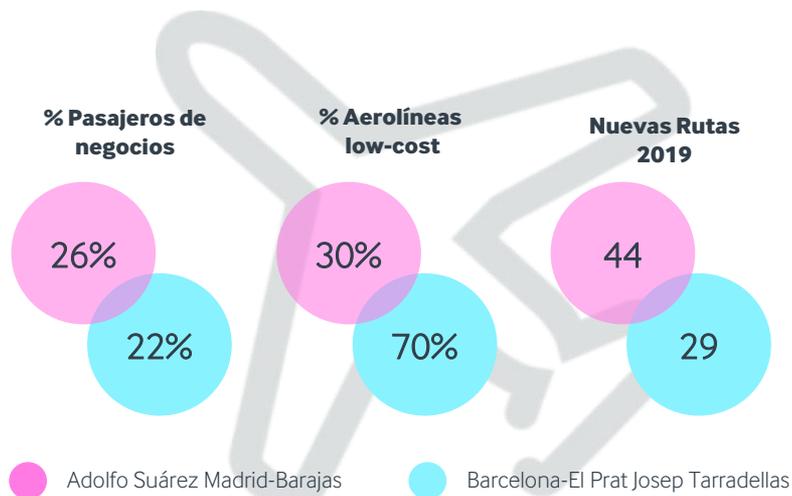
ACCESIBILIDAD

ACCESIBILIDAD AÉREA (Cont.)

Todos los aeropuertos analizados han registrado desde 2014 un aumento constante en el número de pasajeros, con un CAGR del +8%. No obstante, en los últimos dos años se han registrado crecimientos ligeramente inferiores, con un +7% en 2018 y un +6% en 2019.

Considerando los 14 aeropuertos, Ryanair y Vueling fueron las aerolíneas que registraron el mayor volumen de pasajeros, con un 19% y un 17% respectivamente. Con mayores crecimientos que otras compañías, ambas aerolíneas ganaron cuota de mercado respecto a 2018. Por su parte, Iberia fue la aerolínea tradicional más utilizada (9%).

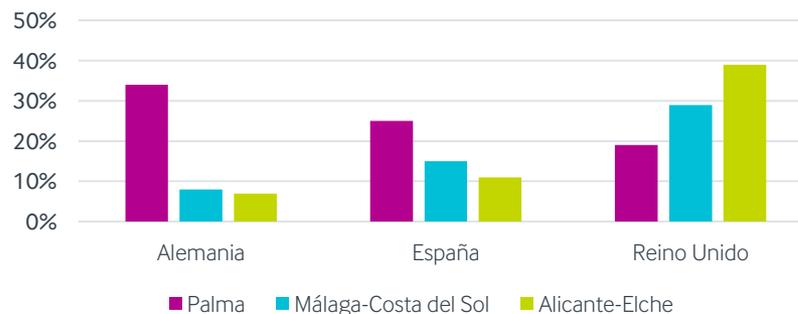
Con cerca de 62 millones de pasajeros, el aeropuerto Adolfo Suárez Madrid - Barajas fue el aeropuerto español más transitado y el quinto en Europa, seguido por el aeropuerto Barcelona - El Prat Josep Tarradellas, con alrededor de 53 millones (el sexto en Europa). Ambos aeropuertos cuentan con un alto porcentaje de pasajeros internacionales (73% del total) y presentaron crecimientos significativos durante el periodo comprendido entre el 2014 y el 2019.



Palma se sitúa como el tercer aeropuerto con mayor tráfico de pasajeros en 2019 (cerca de 30 millones). Debido a la quiebra de Thomas Cook y sus aerolíneas, el aeropuerto de Palma registró un crecimiento moderado respecto a 2018 (+2,3%). Con un 75% de pasajeros internacionales en 2019, el mercado alemán es el que tuvo más representación (33%). El número de viajeros que se hospedaron en la ciudad de Palma representaron en 2019 tan sólo un 16% del total de pasajeros del aeropuerto, reflejando la redistribución de los pasajeros hacia otros destinos de la isla.

Lo mismo sucede con Málaga y Alicante. El alto número de pasajeros que reciben sus aeropuertos no se corresponde con el volumen de llegadas a la ciudad (15% del volumen de pasajeros en ambos aeropuertos), lo que refleja el papel de los aeropuertos en distribuir los turistas, en este caso a lo largo de la Costa del Sol y de la Costa Blanca. Debido al componente vacacional de los destinos de ambas costas, los dos aeropuertos presentan el mayor porcentaje de tráfico internacional (85% y 89%, respectivamente) y fuertes subidas desde 2014, ambos con un CAGR del +8%.

% Top 3 principales nacionalidades



En términos relativos, Sevilla es el aeropuerto que más ha aumentado en tráfico de pasajeros desde 2014 (CAGR +14%), con aumentos del +25% en 2018 y del +18% en 2019, alcanzando la cifra de 8 millones de pasajeros aproximadamente. También con incrementos en el número de pasajeros, los aeropuertos de Granada y de Valencia presentan el segundo y tercer CAGR más elevado, con un +14% y un +13%, respectivamente.

Por último, en destinos como Granada, San Sebastián y Córdoba la relevancia del aeropuerto es menor y llegan más turistas por otros medios de transporte (principalmente terrestre).

ACCESIBILIDAD

ACCESIBILIDAD PORTUARIA

De los 15 destinos analizados, 9 disponen de instalaciones portuarias adaptadas a la llegada de cruceros (Barcelona, Palma, Cádiz, Málaga, Valencia, Alicante, Bilbao, Santander y Sevilla). Cabe destacar que el puerto de Bilbao, considerado como el principal puerto del norte de España, se ubica a 17 km de la ciudad homónima, y que el puerto de Sevilla es el único puerto comercial fluvial del país.

Representando la mitad del total de pasajeros portuarios en España en 2019, el conjunto de estas ciudades alcanzó los 17 millones de pasajeros totales (pasajeros llegados por todo tipo de embarcaciones), de los cuales un 43% (más de 7 millones) fueron cruceristas (pasajeros llegados únicamente mediante crucero).

Todos los puertos analizados (con la excepción de Alicante, Santander y Bilbao) registraron incrementos continuados durante los últimos cinco años, aunque, desde 2016, se percibe una desaceleración gradual del crecimiento del número de pasajeros totales (+9% en 2016 vs +3% en 2019). No obstante, a pesar de las amenazas que conlleva la recuperación de los destinos competidores del Mediterráneo y el auge de los trayectos en crucero por los países nórdicos, los puertos españoles mantienen su fortaleza como destinos consolidados, registrando un crecimiento conjunto del número de cruceristas del +7% vs. 2018.

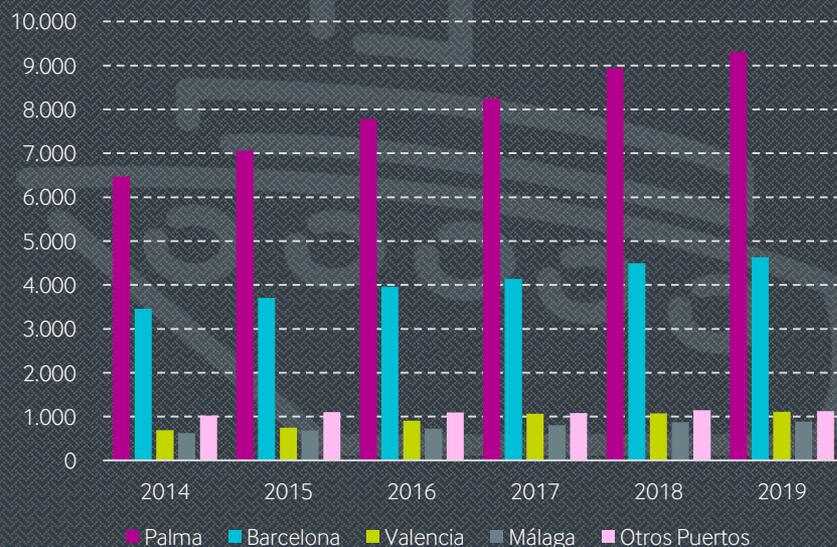
Destinos	Pasajeros Totales	Pasajeros Cruceristas	YoY 2019	% Cruceristas
Palma	9.310.788	2.656.443	4,1%	29%
Barcelona	4.628.562	3.142.664	3,0%	68%
Valencia	1.112.727	435.616	3,8%	39%
Málaga	888.799	476.973	1,7%	54%
Cádiz	499.705	477.387	11,7%	96%
Santander	235.625	30.691	-6,7%	13%
Alicante	206.457	63.088	-9,2%	31%
Bilbao	160.544	55.448	-20,0%	35%
Sevilla	20.518	20.518	29,8%	100%

Palma y Barcelona se posicionan como los principales puertos por volumen de tráfico de pasajeros totales.

En 2019, Palma se mantuvo como el puerto más transitado de España, con 9 millones de pasajeros, por delante de Santa Cruz de Tenerife (6 millones de pasajeros), Algeciras (6 millones) y Barcelona, que ocupó el cuarto lugar con 5 millones de pasajeros. Cabe destacar, que, por número de cruceristas, Barcelona se situó como el primer puerto de cruceros del Mediterráneo y el séptimo del mundo (con más de 3 millones de cruceristas), y Palma como el tercero del Mediterráneo, por detrás del puerto romano de Civitavecchia, y el décimo del mundo.

Los puertos de Valencia y Málaga registraron un volumen similar de pasajeros totales. Mientras que Valencia ha sido el puerto que más ha crecido durante los últimos años (+10% CAGR 2014-2019), percibimos una estabilización del puerto de Málaga afectado por un descenso del 6% del número de cruceristas. 2019 fue un año de récord para el puerto de Cádiz, que alcanzó su máximo histórico de pasajeros con un aumento del 12%. Cabe mencionar, que el 96% de los pasajeros que recibió esta ciudad fueron cruceristas y se posicionó como el cuarto puerto con mayor afluencia de cruceros del país, por encima de Málaga y Valencia.

Evolución de los pasajeros totales en los puertos (000')



ACCESIBILIDAD

ACCESIBILIDAD FERROVIARIA

A fecha de mayo 2020, los datos disponibles para la accesibilidad ferroviaria no están disponibles para el año 2019, por lo que se ha analizado su evolución hasta el año 2018.

A excepción de Palma, todas las ciudades analizadas son accesibles por vía ferroviaria (media y larga distancia), y nueve de estos destinos cuentan con AVE (Madrid, Barcelona, Málaga, Valencia, Sevilla, Granada, Córdoba, Alicante y Toledo), siendo éstas las que presentan un mayor volumen de pasajeros. Por el contrario, Cádiz y las ciudades en el norte del país (Santander, Santiago, Bilbao y San Sebastián) cuentan con menos conexiones ferroviarias.

Según los últimos datos publicados, para trayectos de larga distancia (más de 300 km de recorrido), incluyendo alta velocidad (AVE, Alvia, Euromed) y líneas convencionales (Talgo), los destinos seleccionados acumularon en 2018 el 74% del total de los pasajeros en España. Madrid se situó como el principal foco de actividad (36% del total de pasajeros), seguido por Barcelona (15%) y Valencia (7%). Madrid también fue la ciudad que experimentó el mayor crecimiento acumulado de pasajeros durante el periodo comprendido entre 2014 y 2018 (+4% CAGR) y la segunda ciudad, tras Bilbao (+7% vs 2017), que registró el mayor aumento en 2018, comparado con el año anterior (+5% vs 2017).

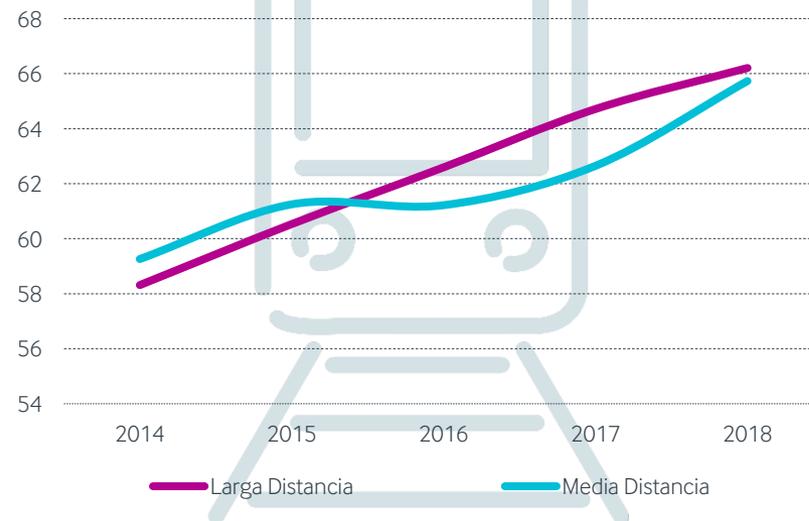
Destinos	Pasajeros Larga Distancia	YoY 2018	CAGR 4Y
Madrid	23.711.069	5,1%	4,2%
Barcelona	9.597.786	-3,9%	1,2%
Valencia	4.525.411	3,8%	3,1%
Sevilla	3.707.070	4,6%	2,5%
Málaga	2.336.507	3,5%	2,4%
Alicante	2.175.916	2,4%	1,1%
Córdoba	1.892.798	3,9%	2,5%
San Sebastián	309.248	1,5%	1,9%
Bilbao	278.291	7,4%	-1,0%
Santander	271.406	2,7%	1,7%
Cádiz	217.600	-	-

Por su parte, Valencia consolidó una tendencia alcista con incrementos constantes desde 2014 (+3% CAGR), mientras que Barcelona fue la única ciudad de las seleccionadas que registró un decremento del número de pasajeros en 2018 (-4% vs 2017), el primero en los últimos cuatro años. Sevilla y Málaga se posicionaron como cuarto y quinto destino con mayor afluencia de pasajeros de larga distancia y presentaron tendencias de crecimiento similares con aumentos acumulados (CAGR 2014-2018) que oscilaron entre el +2% y el +3%. Córdoba y Alicante, registraron unos volúmenes de pasajeros similares (aproximadamente el 3% del total de pasajeros), con aumentos del +4% y el +2%, respectivamente.

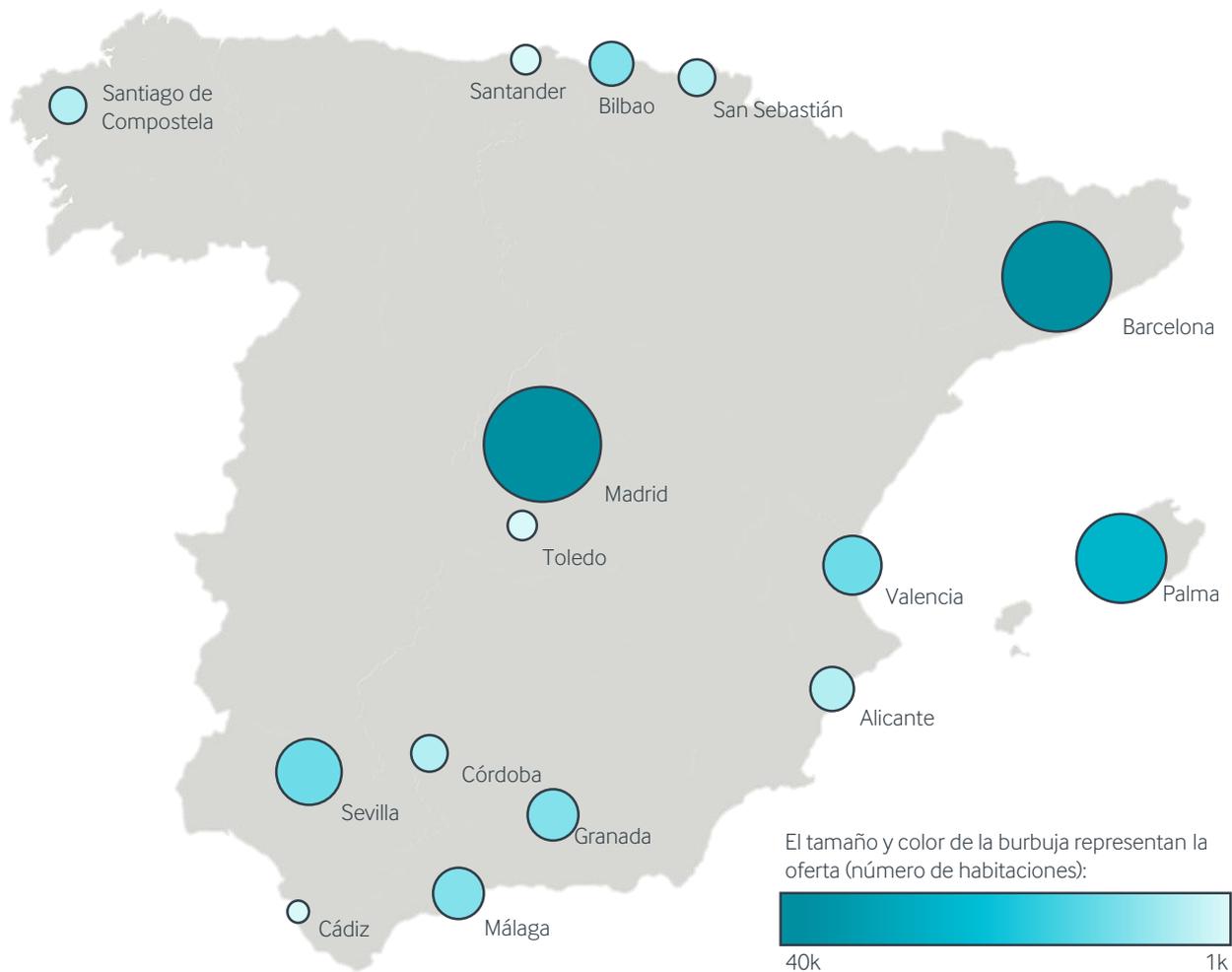
A falta de la llegada de la alta velocidad al País Vasco, Bilbao y San Sebastián, acumularon el 1% del total de pasajeros en España. Mientras que San Sebastián mantuvo una tendencia de crecimiento al alza continuada desde 2014, Bilbao se recuperó con un aumento del +7% en 2018, tras tres años de decrecimientos consecutivos. Finalmente, Santander y Cádiz se posicionaron como los destinos con menor afluencia de pasajeros de larga distancia.

Aunque las fuentes oficiales no ofrecen datos ferroviarios de Granada para el año 2018, las consecuencias de la llegada en junio de 2019 del AVE, ya se han visto reflejadas en la evolución positiva de la demanda de la ciudad.

Evolución de los pasajeros (m) de larga y de media distancia en España



OFERTA HOTELERA



Destinos	Hoteles	Habitaciones
Madrid	314	39.058
Barcelona	398	38.335
Palma	202	25.711
Sevilla	100	9.687
Valencia	79	8.456
Granada	78	6.298
Málaga	56	4.718
Bilbao	42	4.047
Alicante	41	3.479
Córdoba	46	3.021
Santiago de Compostela	42	2.703
San Sebastián	38	2.501
Santander	24	1.860
Toledo	30	1.705
Cádiz	16	1.075

OFERTA HOTELERA

OFERTA ACTUAL

Las 15 ciudades analizadas presentan una oferta total de 1.506 hoteles que suman 152.654 habitaciones, lo que representa cerca del 23% de la oferta total de habitaciones hoteleras en España. La categoría de cuatro estrellas representa la mayor proporción del volumen de habitaciones en los destinos seleccionados (58%), seguida por la de tres estrellas (23%) y la de cinco estrellas (12%).

La mayoría de los hoteles ubicados en estas ciudades son operados por cadenas hoteleras (el 80% de las habitaciones), siendo los principales actores Meliá Hotels International, Marriott International, NH Hotel Group y Eurostars Hotel Company. Cabe mencionar que, por número de establecimientos, Eurostars Hotel Company se posiciona como el grupo con más hoteles en estas ciudades (61 hoteles), significativamente por delante de NH Hotel Group, que cuenta con 49 establecimientos.

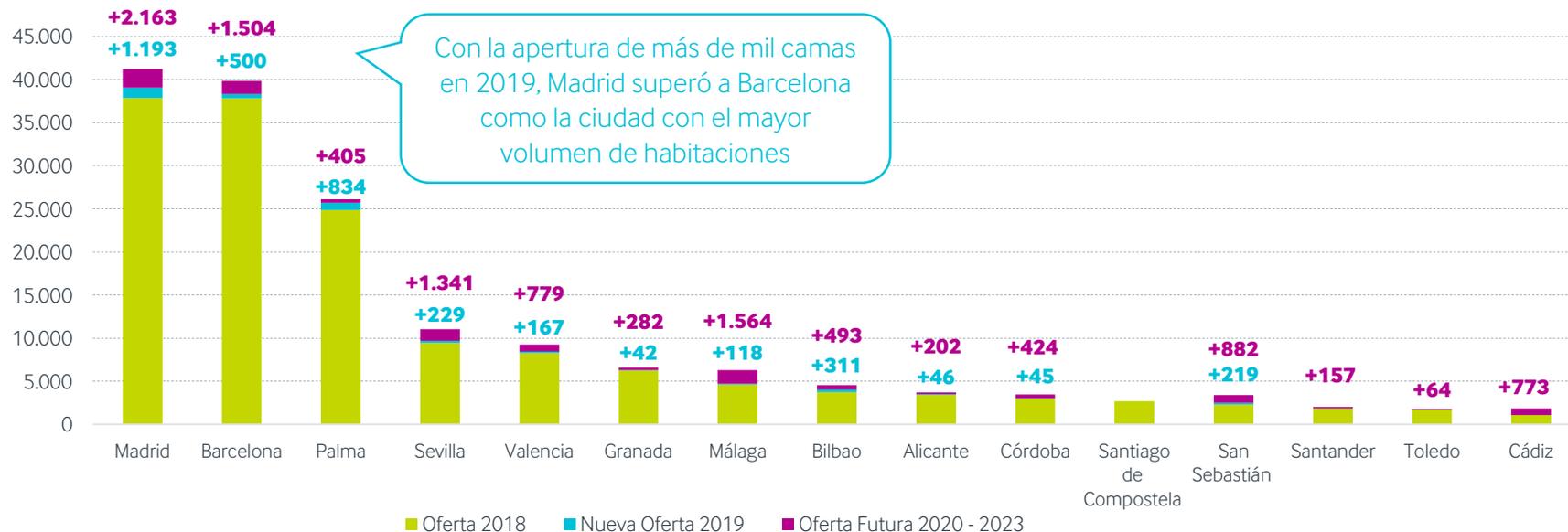
Con cerca de 40.000 habitaciones, Madrid se posiciona como la ciudad con mayor volumen de habitaciones de España, representando el 26% del total de la oferta hotelera en destinos urbanos.

La alta capacidad alojativa de los hoteles de Madrid (con una media de 124 habitaciones por hotel), posiciona a la ciudad como el destino urbano con más volumen de habitaciones en España (39.058 habitaciones), por delante de Barcelona, que a pesar de contar con un número superior de hoteles (398 vs. 314 en Madrid), registra una capacidad media de 96 habitaciones por establecimiento. Seguidamente, Palma es el tercer mercado en cuanto a capacidad alojativa. Cabe mencionar que la oferta hotelera de Palma incluye las áreas vacacionales del distrito de Playa de Palma, lo que hace que la capacidad de sus hoteles sea la más significativa de todas las ciudades analizadas, con 127 habitaciones de media por hotel.



OFERTA HOTELERA

Oferta hotelera actual y futura por destino (número de habitaciones)



En 2019, identificamos 37 aperturas de hoteles en estas ciudades, agregando 3.761 habitaciones nuevas. Con 25 nuevos establecimientos, el segmento de cuatro estrellas fue la categoría que más creció, seguida por la de tres estrellas (7) y la de dos estrellas (5). La mayoría de las nuevas aperturas fueron llevadas a cabo por grupos hoteleros (94% de las nuevas habitaciones), con Riu Hotels & Resorts como principal actor (29% con las aperturas del Hotel Riu Plaza España, en Madrid, de 585 habitaciones, y del Hotel Riu Playa Park, en Palma, de 475 habitaciones).

Madrid fue la ciudad que más aperturas registró con un total de ocho hoteles y 1.193 habitaciones, destacando el anteriormente mencionado Riu Plaza España, el hotel Bless Hotel Madrid, el Pestana Plaza Mayor el Aloft Madrid Gran Vía. La capital española también destacó por el volumen de *rebrandings* que se llevaron a cabo en 2019, como por ejemplo el Hyatt Regency Hesperia Madrid. Le siguen Valencia (6 aperturas), Sevilla (5), Bilbao (4) y San Sebastián (4), que, con la excepción de Bilbao, registraron un mayor aumento de hoteles de cuatro estrellas. Barcelona registró tres aperturas que sumaron 500 habitaciones, tras la expansión de grupos ya presentes en la ciudad como Acta Hotels (Acta Vorapart), Hotels Núñez i Navarro (Seventy Barcelona) y Praktik (Praktik Èssens). En cuanto a *rebranding*, destacó la llegada de Nobu Hospitality con el reposicionamiento del Gran Hotel Torre de Catalunya.

A cierre de marzo 2020, hemos identificado seis aperturas, tres en Barcelona que ya disponían de la cédula de aprovechamiento urbanístico antes de la puesta en marcha de la moratoria y de la posterior aprobación del PEUAT, incluyendo el hotel Kimpton Vividora Barcelona (el primero en España), el hotel Occidental 414 Diagonal Barcelona y el hotel Terra By Ona Hotels. En Madrid, destaca la apertura del hotel Room Mate Macarena, en Sevilla el hotel Tribute Sevilla Seises, en Valencia el Palacio de Santa Clara Autograph Collection y en San Sebastián el hotel Arbaso.

OFERTA HOTELERA

OFERTA FUTURA

Hemos identificado un total de 113 proyectos que añadirán 11.033 habitaciones en estas ciudades, lo que representa un aumento del +7% en la oferta de habitaciones existente analizada, principalmente operadas, a partes iguales, por grupos hoteleros españoles e internacionales.

Como ya anticipamos en el anterior informe, 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, seguido de Marriott International (610 habitaciones) y Sercotel Hotel Group (389). En relación con el número de hoteles, Eurostars Hotel Company – Hotusa (356) y Casual Hoteles (215) serán los grupos hoteleros que más establecimientos abrirán en los próximos años, ambos con 6 proyectos.

Contrariamente a lo que señalábamos en nuestro informe de 2018, Madrid se posiciona como la ciudad con el mayor volumen de habitaciones futuras (15 hoteles y 2.163 habitaciones) con un claro enfoque hacia el segmento de lujo (el 50%), destacando las aperturas de los hoteles Four Seasons Madrid, The Madrid Edition, y W Madrid. Málaga registra el segundo mayor volumen de proyectos (15 hoteles y 1.564 habitaciones), repartidos principalmente entre las categorías de cuatro y cinco estrellas, seguida de Barcelona, con un total de 1.504 habitaciones (incluyendo el proyecto del hotel Hard Rock en Sant Adrià del Besòs), y Sevilla (14 hoteles y 1.341 habitaciones). Por otro lado, Valencia, con 779 futuras habitaciones, se posiciona como la ciudad analizada con más proyectos en desarrollo (16 hoteles).

Destino	Total	% Crecimiento	1 estrella	2 estrellas	3 estrellas	4 estrellas	5 estrellas
Madrid	2.163	6,0%	50		130	981	1.002
Málaga	1.564	33,1%		204	140	750	470
Barcelona	1.504	2,6%		400	67	873	164
Sevilla	1.341	13,8%			218	908	215
San Sebastián	882	35,3%		39	116	702	25
Valencia	779	9,2%		131	174	366	108
Cádiz	773	71,9%	35			488	250
Bilbao	493	12,2%		25	91	277	100
Córdoba	424	14,0%				424	
Palma	405	1,6%				314	91
Granada	282	4,5%		74	20	188	
Alicante	202	5,8%				152	50
Santander	157	8,4%				93	64
Toledo	64	3,8%					64
Santiago de Compostela	-	-					
Total 15 Destinos Urbanos	11.033	7,2%	85	873	956	6.516	2.603

O2B RATIO

Barcelona presentó en 2019 la ratio O2B más alta (255), seguida de Sevilla (249) y Alicante (236), todas ellas presentando una tendencia al alza en los últimos años.

La ratio de Pernoctaciones por Cama Disponible (O2B) se ha calculado dividiendo el volumen existente de pernoctaciones por el número de camas disponibles en cada destino. Esta métrica ayuda a detectar posibles desequilibrios entre la oferta y la demanda en cada mercado y, en consecuencia, permite identificar oportunidades de desarrollo e inversión. Cabe mencionar que esta relación no tiene en cuenta la ocupación de la plaza ni el tipo de turismo (cliente de ocio más tendente a la doble ocupación, o cliente de negocio con ocupaciones individuales) por lo que debe interpretarse con precaución.

Del total de las 15 ciudades analizadas en 2019, Barcelona, con un O2B de 255 fue la ciudad que presentó la ratio más alta, lo que refleja el alto número de pernoctaciones en comparación con la oferta actual disponible. Barcelona presenta una tendencia al alza, con la demanda creciendo en mayor porcentaje que la oferta (+6% la demanda y +3% la oferta), debido a las limitaciones que el PEUAT implica para el desarrollo de nuevos establecimientos.

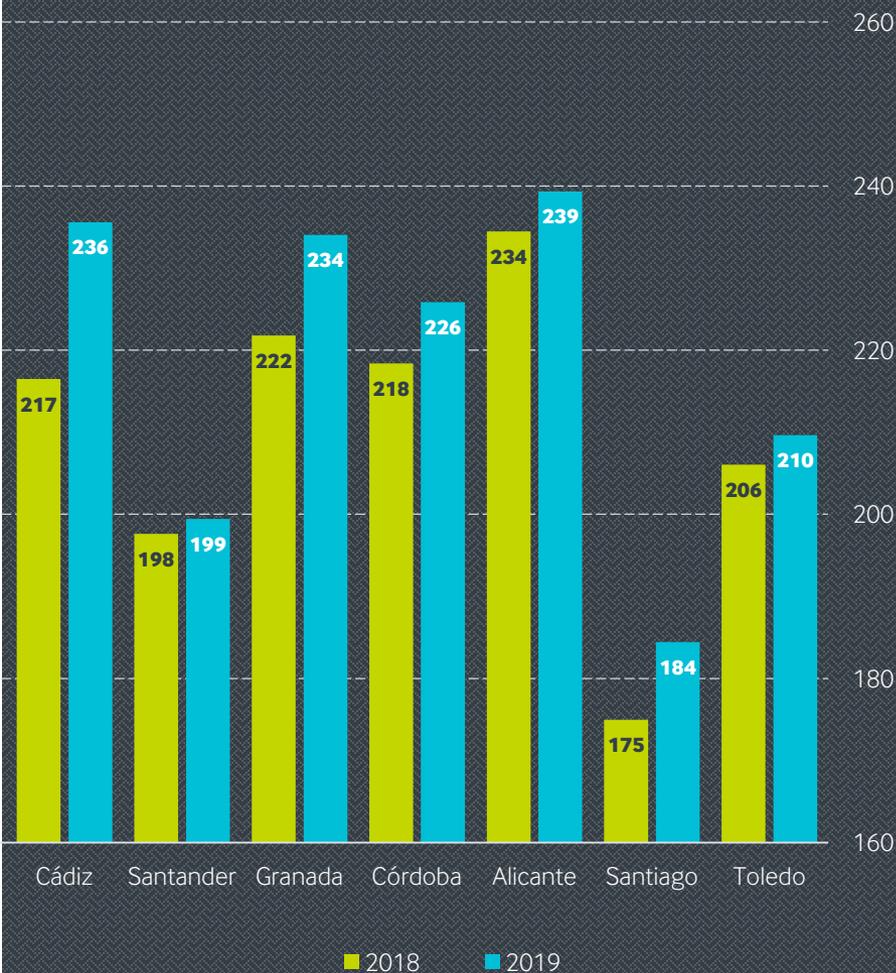
Sevilla registró la segunda ratio más alta (249), seguida de Alicante (239), gracias a fuertes crecimientos de la demanda en 2019 (+6% y +5%, respectivamente), que absorbieron la nueva oferta hotelera (+2% y +3%, respectivamente), indicando potencial para la apertura de nuevos establecimientos. Mientras que la oferta en Valencia se ha mantenido estable, el número de pernoctaciones se ha incrementado considerablemente, lo que permite un margen de crecimiento de su planta hotelera, y probablemente ése es el motivo por el que Valencia registra el mayor número de proyectos hoteleros para los próximos años.

Volumen de pernoctaciones en hoteles

**Ratio de Pernoctaciones
por Cama Disponible
(O2B)**

Número de camas disponibles en un mercado





Cádiz (236) y Granada (234) han sido las ciudades que más han visto incrementar la O2B ratio en 2019 (+9% y +6%). A pesar del fuerte incremento de la oferta en 2018 en Granada, el crecimiento en la demanda ha sido capaz de absorber la nueva oferta de manera sustancial. Por su parte, la oferta hotelera de Cádiz se mantuvo estable en 2019, lo cual, combinado con un fuerte incremento de la demanda, ha aumentado la ratio y ha propiciado que se esperen nuevas aperturas hoteleras en los próximos años.

Las ciudades de Madrid (232) y Málaga (235) han demostrado en 2019 ser capaces de absorber los nuevos proyectos (+2% en ambos casos) debido a un buen comportamiento de la demanda en 2019 (+5%). Ambos destinos cuentan con una larga lista de proyectos en desarrollo para los años venideros.

Mientras que en San Sebastián (228) el aumento de la demanda absorbió la entrada de nueva oferta hotelera, favoreciendo un crecimiento equilibrado del mercado, Bilbao (221) registró una disminución de su ratio O2B debido a un aumento de la oferta superior al de la demanda.

Con un aumento constante de su planta hotelera (+6%) y un descenso del número de pernотaciones, (-3%), Palma registró el mayor decrecimiento respecto a 2018 (-8%). Esto la sitúa como la ciudad con la menor ratio O2B (183) indicando la poca viabilidad del mercado de absorber nueva oferta.

Siguiendo la misma línea, Santiago de Compostela (184) y Santander (199) se posicionan en la franja baja de la ratio. Mientras que en Santander la demanda y la oferta evolucionaron de forma equilibrada, la combinación de un crecimiento sustancial de la demanda de Santiago de Compostela y una mínima evolución de la oferta ha resultado en un incremento del +5% de la ratio en 2019.

Córdoba registró un aumento de la ratio O2B debido a un aumento de la demanda del +4% y a una estabilización de la oferta hotelera, indicando que existe margen de entrada para nuevas oportunidades de desarrollo.

Toledo (210) fue la única ciudad que registró disminuciones tanto en la demanda como en la oferta. Sin embargo, la ratio O2B evolucionó positivamente a medida que la demanda disminuía en menor proporción (-1%) que la oferta (-3%).

KPI's 2019

En 2019, todos los destinos urbanos, a excepción de Córdoba, registraron un crecimiento del RevPAR hasta conseguir récords históricos.

El crecimiento del RevPAR en España ha sido constante desde 2014 (+8% CAGR 2014-2019). Después de un significativo crecimiento del +10% en 2017, seguido de una tendencia más moderada en 2018 (+2%), en 2019, España volvió a registrar un aumento notable del RevPAR (+8% vs 2018), sustentado principalmente por el incremento del ADR (6%) y, en menor medida, de la ocupación (+2%).

Tras un decrecimiento de sus indicadores en 2018, los hoteles de Barcelona se recuperaron en 2019, posicionando la ciudad, una vez más, como el destino urbano con el RevPAR más alto de España (108,7 Euros) y superando los resultados de 2017, considerado como el año récord de la ciudad (101,5 Euros). A pesar de los disturbios acaecidos en octubre, la Ciudad Condal no solo registró aumentos de ADR (+7%), sino que además sus niveles de ocupación aumentaron un +3%, alcanzando una tasa del 81% y superando a Palma en 2019, en el ranking de ciudades con más ocupación.

Con un ADR de 140,6 Euros, la ciudad de San Sebastián continuó líder en niveles de ADR, registrando un crecimiento del +5% vs 2018 y situándose como el segundo destino urbano en RevPAR (101,9 Euros).

Palma se situó en tercera posición en niveles de RevPAR (85,7 Euros). En dicha ciudad, la estrategia para posicionarse como destino de lujo ha derivado en significativos aumentos de ADR del +6% en 2018 y del +5% en 2019, en detrimento de una disminución de los niveles de ocupación (-4% en 2019).

La mejora de la planta hotelera de Madrid, con nuevas aperturas y reposicionamientos de marcas hoteleras de lujo, así como la celebración de eventos internacionales como la Cumbre Mundial del Clima y la final de la Champions League, permitió a la ciudad incrementar significativamente los precios (+8%) sin penalizar la ocupación, que creció en un +1%, y posicionó a Madrid en cuarto lugar en términos de RevPAR (80,8 Euros).

Málaga experimentó un aumento del +6% del RevPAR, ocupando el quinto lugar en el ranking, con una estabilización de la ocupación (+1%) y un aumento considerable del ADR (+5%). Valencia y Sevilla son las ciudades que registran un mayor crecimiento acumulado desde 2014 (+11% CAGR 2014-2019). Además, Valencia registró en 2019 el crecimiento relativo más alto del RevPAR (+12%). Por el contrario, Cádiz y Córdoba fueron las únicas ciudades que registraron un decrecimiento de su ADR (-1%).

	Occ (%)	ADR (€)	RevPAR (€)
Barcelona	81,0	134,2	108,7
San Sebastián	72,5	140,6	101,9
Palma	77,9	110,0	85,7
Madrid	77,9	103,7	80,8
Málaga	78,7	99,2	78,1
Cádiz	74,6	103,4	77,1
Sevilla	79,1	96,8	76,6
Bilbao	75,0	97,8	73,4
Total Destinos Urbanos	73,7	98,8	72,8
Valencia	77,3	87,7	67,8
Alicante	74,3	77,1	57,3
Santander	66,2	84,8	56,1
Granada	71,2	70,1	49,9
Córdoba	67,7	71,6	48,5
Toledo	63,9	70,5	45,0
Santiago de Compostela	59,9	70,4	42,2

KPI's 2019

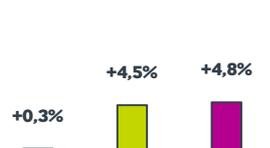
Barcelona

Occ.	ADR	RevPAR
81,0%	134,2	108,7€



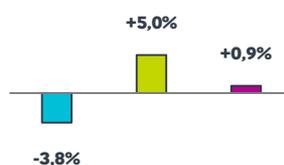
San Sebastián

Occ.	ADR	RevPAR
72,5%	140,6€	101,9€



Palma

Occ.	ADR	RevPAR
77,9%	110,0€	85,7€



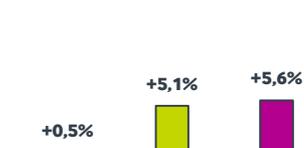
Madrid

Occ.	ADR	RevPAR
77,9%	103,7€	80,8€



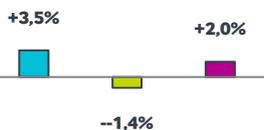
Málaga

Occ.	ADR	RevPAR
78,7%	99,2€	78,1€



Cádiz

Occ.	ADR	RevPAR
74,6%	103,4€	77,1€



Sevilla

Occ.	ADR	RevPAR
79,1%	96,8€	76,6€



Bilbao

Occ.	ADR	RevPAR
75,0%	97,8€	73,4€



Valencia

Occ.	ADR	RevPAR
77,3%	87,7€	67,8€



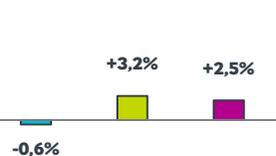
Alicante

Occ.	ADR	RevPAR
74,3%	77,1€	57,3€



Santander

Occ.	ADR	RevPAR
66,1%	84,8€	56,1€



Granada

Occ.	ADR	RevPAR
71,2%	70,1€	49,9€



Córdoba

Occ.	ADR	RevPAR
67,7%	71,6€	48,5€



Toledo

Occ.	ADR	RevPAR
63,9%	70,5€	45,0€



Santiago de Compostela

Occ.	ADR	RevPAR
59,9%	70,4€	42,2€

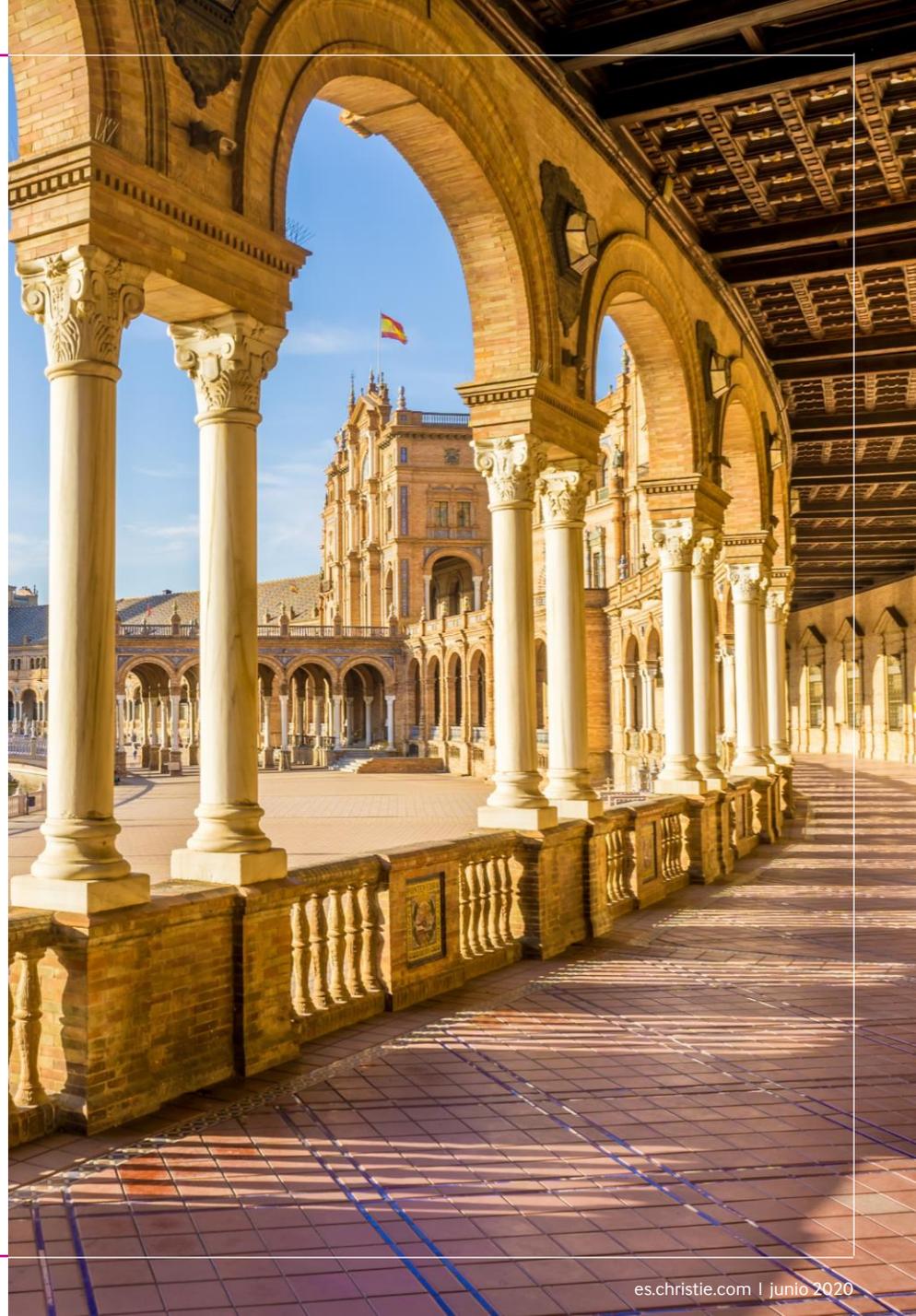
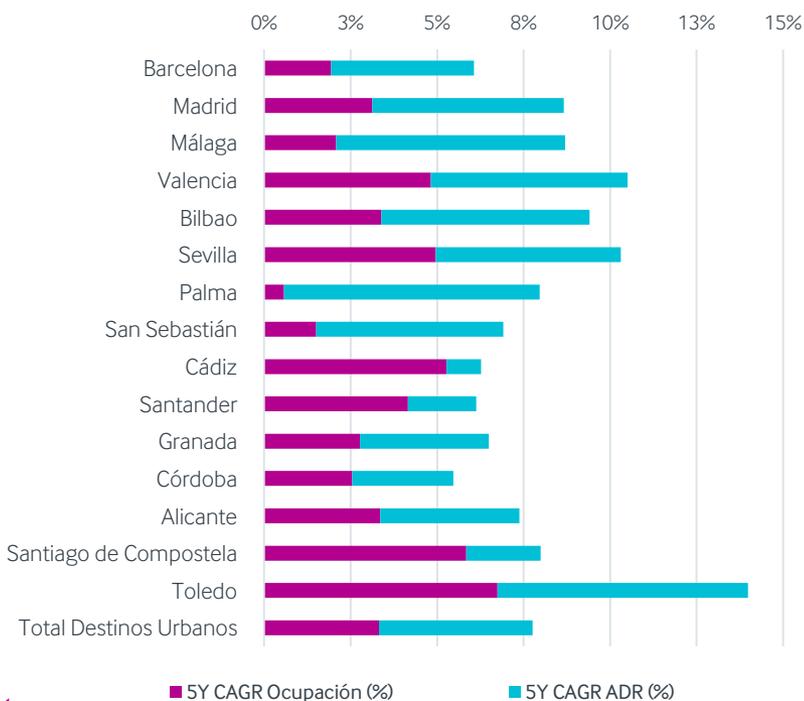


CRECIMIENTO KPI's

Toledo, Valencia y Sevilla fueron las ciudades que registraron un mayor crecimiento acumulado en los últimos cinco años, alcanzando crecimientos anuales por encima del 10%.

Mientras que los destinos turísticos más consolidados como Barcelona, Madrid, Málaga, Palma, Bilbao y San Sebastián han basado su crecimiento en aumentos de ADR, otros destinos como Valencia, Sevilla o Alicante presentan fuertes incrementos tanto en ADR como en ocupación. Sin embargo, los destinos con una demanda más reducida presentaron mejoras de su RevPAR como consecuencia del crecimiento de los niveles de ocupación (Cádiz, Santander y Santiago de Compostela).

CAGR 5Y RevPAR por destino



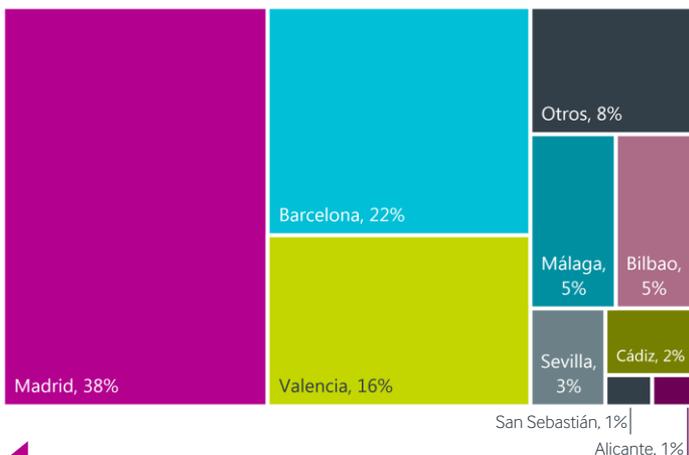
INVERSIÓN 2019

Los destinos urbanos representaron en 2019 el 59% de la inversión total, reflejo de una buena evolución de la demanda, especialmente del segmento de negocios, así como de los niveles de RevPAR y una baja estacionalidad.

Como ya comentamos en nuestro informe [“Análisis de Inversión Hotelera en España 2019”](#), los destinos urbanos recibieron un mayor volumen del total de la inversión hotelera del país, lo que supuso un cambio en la tendencia inversora de los últimos años.

En 2018, las 15 ciudades analizadas registraron al menos una transacción, sumando un total de 1.263 millones de Euros. Por el contrario, en 2019 solamente 9 de estas ciudades (Barcelona, Madrid, Málaga, Cádiz, Sevilla, San Sebastián, Valencia, Bilbao y Alicante) registraron actividad inversora, alcanzando un total de 1.139 millones de Euros. Adicionalmente, en 2019 la inversión en estas ciudades representó un 92% del total de la inversión en destinos urbanos (vs 70% en 2018), indicando un alto grado de concentración de la inversión en los destinos principales.

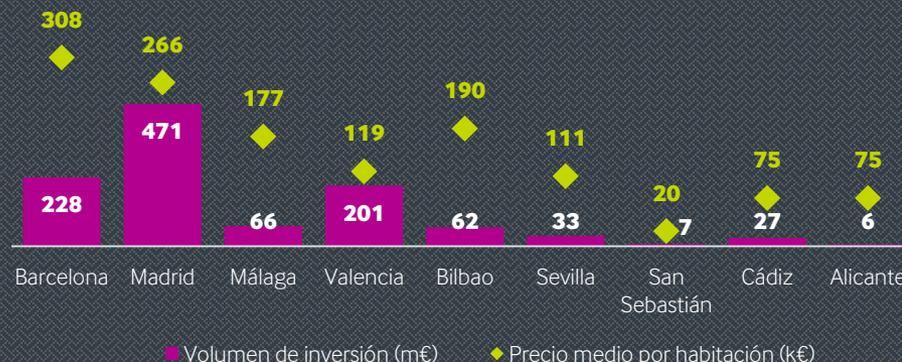
Distribución del volumen de inversión, 2019



Con un volumen de 471 millones de Euros y registrando el segundo precio medio por habitación más alto (266k Euros / habitación, un 16% más alto que en 2018), Madrid representó un 38% de la inversión en destinos urbanos, impulsada por la mejora continua de los resultados operativos, que fomentaron la creciente presencia de cadenas internacionales y la incorporación de proyectos de lujo.

En 2019, Barcelona se posicionó como la segunda ciudad en niveles de inversión con un 22% del capital invertido en destinos urbanos, recuperándose de la caída experimentada en 2018 debido a la inestabilidad política. Pese al buen comportamiento de la demanda y de la rentabilidad hotelera, las restricciones de entrada para nuevos proyectos y la falta de oportunidades siguen penalizando a la capital catalana en cuanto a volumen de inversión. Consecuentemente, Barcelona registra el precio medio más elevado de los destinos urbanos con 308k Euros / habitación.

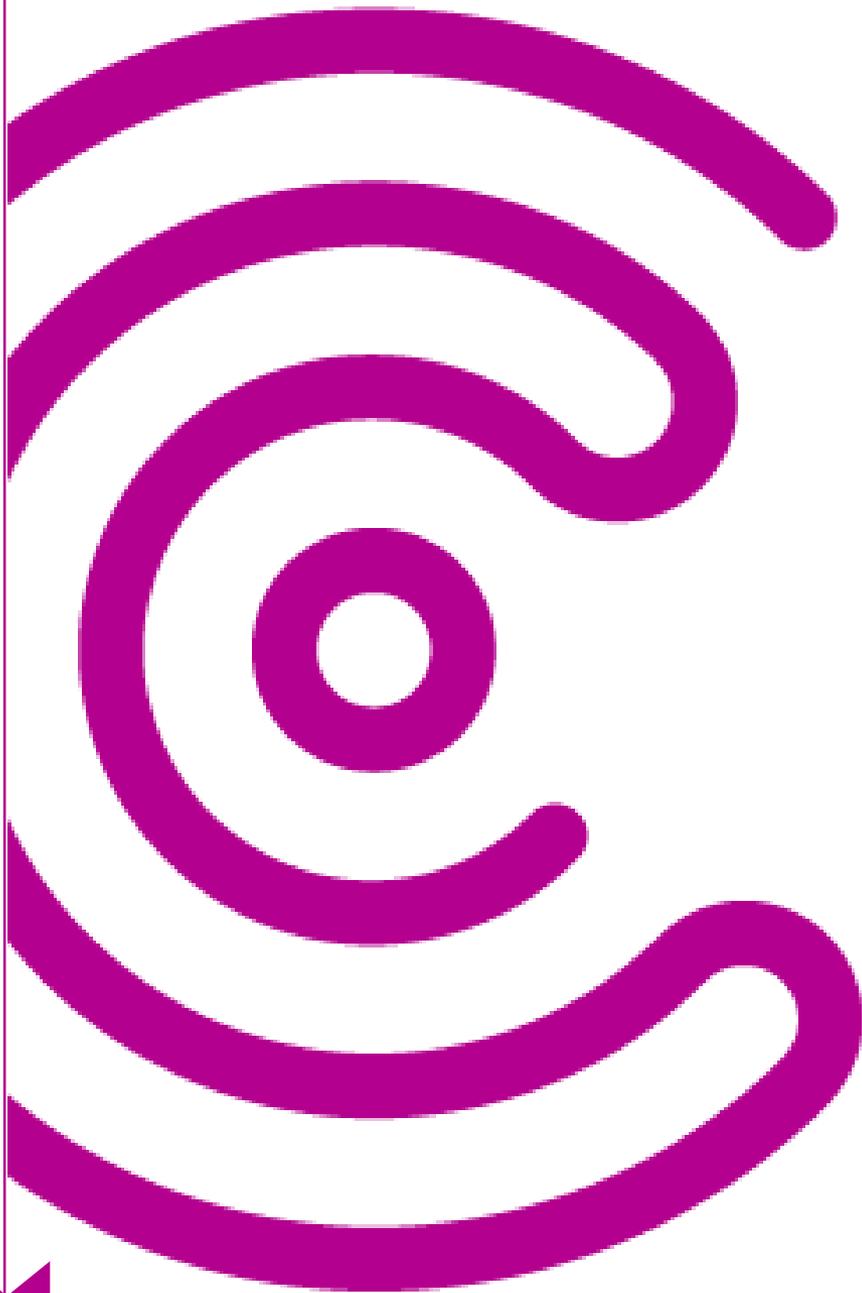
Inversión en los Principales Destinos Urbanos, 2019



En línea con la mejora de los resultados operativos de su planta hotelera, otros destinos que también registraron un sustancial crecimiento en el volumen de inversión en 2019 fueron la ciudad de Valencia, que registró 200 millones de Euros en transacciones hoteleras (16% de la inversión urbana) y dobló el volumen total de inversión hotelera de 2018; y Cádiz, que alcanzó la cifra de 28 millones de Euros (vs 2 millones de Euros en 2018).

Por otro lado, Málaga, registró una inversión total de 66 millones de Euros (5% de la inversión en destinos urbanos), de los cuales más del 60% son proyectos de desarrollo hotelero, incluyendo adquisiciones de solares o de edificios para reconvertir a uso hotelero. Consecuentemente, Málaga destaca por ser una de las ciudades con más proyectos en desarrollo.

Bilbao se posicionó como la quinta ciudad con el mayor volumen de inversión del país, destacando la adquisición del Hotel Meliá Bilbao por 49 millones de Euros, la tercera transacción individual más significativa de 2019. Alicante cerró el año con la transacción de un edificio para reconvertir, mostrando el continuo interés inversor que despierta la ciudad. Finalmente, San Sebastián tan solo contó con una operación; la adquisición por parte del grupo holandés The Student Hotel de un solar para edificar.



Anexo: COVID-19

EVOLUCIÓN DE LA DEMANDA A 20 AÑOS

Teniendo en cuenta la especial situación que el sector está viviendo como consecuencia de la pandemia de la COVID-19, desde Christie & Co hemos querido completar nuestro estudio con un apartado dedicado al análisis de la de los últimos 20 años (2001-2019). Exponemos la evolución de los niveles de demanda, con el objetivo de ver de dónde venimos, analizando las diferentes situaciones de crisis, y cómo han evolucionado los destinos ante la adversidad, a la vez que se identifican las tendencias de crecimiento.

Para este análisis hemos reunido datos estadísticos sobre el volumen de las pernoctaciones (domésticas e internacionales) por segmentos desde el año 2001. En este caso, y debido a los datos disponibles, los datos se ofrecen por provincias y no por municipio, que es el alcance utilizado para el resto del informe. También hemos querido comparar los destinos urbanos con los vacacionales, que incluyen: Islas Canarias, Islas Baleares, Costa del Sol, Costa Blanca, Costa Brava, Costa Dorada, Costa de la Luz-Cádiz, Costa de Almería, Costa de la Luz-Huelva, Costa de Valencia, Costa Cálida y Costa Tropical.

En 2009, cuando la crisis económica tuvo su mayor impacto, los mercados vacacionales experimentaron una caída del -8% mientras que en los destinos urbanos el descenso fue del -5%. En cambio, en momentos de recuperación como el rebote de 2011, los destinos urbanos alcanzaron aumentos del +7% y los vacacionales del +10%. Esto convierte a los destinos urbanos en mercados más estables con una mayor resistencia a los descensos de la demanda en los momentos más graves de la crisis.

A efectos comparativos, vemos una relación directa de este comportamiento con el origen de las pernoctaciones: la demanda doméstica presenta una evolución ligeramente más estable que la internacional y variaciones anuales menos marcadas, con incrementos del +9% (vs. +12% de la internacional) y descensos del -7% (vs -8% internacional). Por esto cuanto mayor demanda doméstica tenga un destino, más estable es como plaza hotelera.

Variación anual de las pernoctaciones por tipología de mercados:



EVOLUCIÓN DE LA DEMANDA A 20 AÑOS

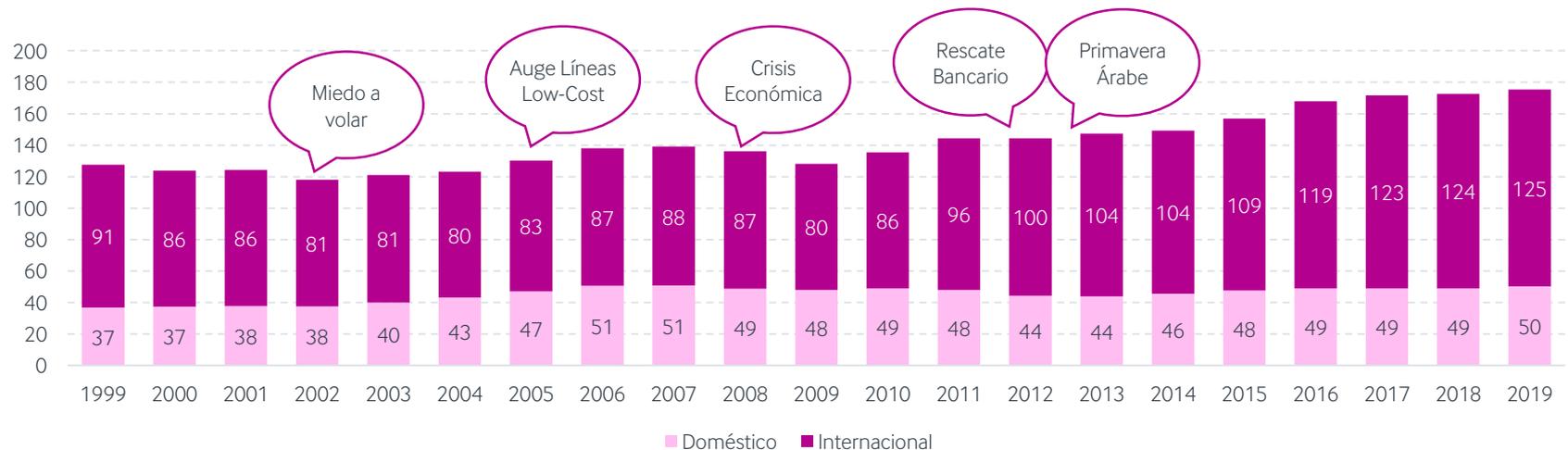
Debido a la amenaza de posibles nuevos atentados tras los sufridos en Estados Unidos (11 de septiembre de 2001) y en Bali (12 de octubre de 2002), y al inicio del conflicto con Iraq, se extendió el miedo a volar que afectó principalmente a las compañías aéreas con mayor tráfico aéreo de larga distancia. En 2002, el número de pernoctaciones en los destinos urbanos españoles analizados decreció un -4%, afectado por un significativo descenso del -7% en la demanda internacional. Hasta el año 2006 el turismo internacional no pudo superar los resultados de 2001, es decir, 5 años después. Esta situación de miedo a volar provocó que los viajes internos (principalmente mediante transporte terrestre) aumentaran, beneficiando el incremento del turismo doméstico, que registró en el periodo comprendido entre 2003 y 2006 las mayores tasas de crecimiento hasta la fecha. El boom de las compañías aéreas low-cost, junto con las mejoras tecnológicas de las OTA's benefició a los destinos urbanos analizados, que registraron en 2005 y 2006 una mejora del +6% en su demanda.

En 2008 y 2009 la crisis provocada por caída de los mercados financieros afectó en mayor medida a la demanda internacional, que registró sus mayores descensos desde 2002 (-1% y -8%, respectivamente). No obstante, aunque el declive del número de pernoctaciones extranjeras fue superior al experimentado en 2002, el segmento internacional tardó menos tiempo en recuperarse (4 años en este caso). Por otro lado, la caída de la demanda nacional no fue tan pronunciada (-4% en 2008 y -2% en 2009) durante este período. Sería en 2012 cuando la demanda nacional, no recuperada todavía de la caída sufrida en 2009, registrara el mayor descenso, -7% de las pernoctaciones, debido al fuerte deterioro de la economía, con elevadas cifras de desempleo y el rescate bancario por parte de la Unión Europea.

El 2009 representó un punto de inflexión: la demanda internacional tomó el liderazgo del crecimiento y la recuperación del sector, mientras que el mercado nacional aún no ha recuperado los 51 millones de pernoctaciones del 2007.

Desde 2013, gracias a la mejora de la economía mundial y a la "Primavera Árabe" que afectó a destinos competidores, la demanda internacional tiró del crecimiento de nuestro turismo ininterrumpidamente hasta 2019. No obstante, a partir del 2017 se empezó a percibir una cierta desaceleración del crecimiento, probablemente debida al agotamiento de la economía española y los menores crecimientos de las economías de los países emisores de nuestro turismo.

Número de pernoctaciones por segmento doméstico e internacional en los destinos urbanos seleccionados:



RECUPERACIÓN DE LA DEMANDA 2020

La actual crisis provocada por la pandemia de la COVID-19 presenta algunas similitudes con la ocurrida en 2002 (sentimiento de miedo a volar y restricciones a la libre movilidad), así como con la crisis financiera de 2008 y posterior recesión económica, y con la pérdida de poder adquisitivo de 2012.

Las medidas de confinamiento adoptadas por el estado de alarma decretado en España a mediados de marzo de 2020, que también decretaron el cierre de los establecimientos hoteleros y la paralización inmediata del sector de viajes han provocado la mayor caída de la demanda hotelera en territorio español de la historia, afectando al periodo de temporada media vacacional y alta para destinos urbanos (desde Semana Santa hasta el inicio de las vacaciones de verano). La recuperación de la demanda hotelera en España para el resto de 2020 dependerá de las políticas gubernamentales relacionadas con la movilidad que se tomen en España, así como de las medidas que se adopten en los principales países emisores (Reino Unido, Alemania y Francia). Asimismo, las ayudas al sector aéreo y las condiciones de capacidad e higiene que se impongan a las aerolíneas a nivel Europeo tendrán un papel crucial para la accesibilidad y conectividad de los destinos españoles.

A continuación presentamos las principales características que pensamos definirán el panorama turístico español y la esperada recuperación de la demanda hotelera en 2020:

DEMANDA DE OCIO NACIONAL

Su comportamiento menos volátil, junto con el fin de las restricciones a la movilidad, harán que la demanda doméstica sea la primera en recuperarse, especialmente en destinos vacacionales peninsulares, familiares y cercanos, accesibles por carretera, lo que ofrece mayor libertad y flexibilidad, sin depender del transporte colectivo aéreo, marítimo o ferroviario que implican aglomeraciones.

Se estima que los destinos vacacionales que ya contaban con una mayor proporción de demanda doméstica sean los primeros en ver incrementos en sus niveles de demanda, a partir del momento en que se superen las fases de la desescalada o incluso antes. Asimismo, los destinos urbanos de interior y de naturaleza se verán favorecidos por su aislamiento y por la sensación de seguridad (distanciamiento social).

Destinos insulares como Islas Baleares o Islas Canarias, con un alto porcentaje de demanda internacional (c. 90% en ambos casos), deberán intentar atraer demanda doméstica, superando el inconveniente de la dependencia del transporte aéreo. Probablemente las islas Baleares cuentan con cierta ventaja al estar conectadas con la península también por vía marítima.

Los viajes internacionales del mercado español se verán muy reducidos este año, tanto por razones económicas y de seguridad, como por el deseo de fomentar el consumo en el país. Además, el avance discontinuo de la crisis sanitaria en los distintos países (con un retraso de entre 3 y 4 semanas respecto a España) y con cierres de fronteras al menos hasta el 1 de julio, dificultará tanto la llegada de turismo a España como la salida de turistas hacia el extranjero.



Accesibilidad terrestre

España cuenta con buena accesibilidad y buenas conexiones terrestres, facilitando el desplazamiento por carretera de la demanda doméstica.



La demanda nacional no es suficiente

Aunque la demanda doméstica incremente sus estancias en el país, el número de pernoctaciones internacionales en muchos destinos es tan elevada que la falta del turismo extranjero impactará en los niveles de ocupación.



Pérdida de capacidad adquisitiva

La recesión económica ha reducido el poder adquisitivo de los españoles, lo que convierte a la demanda nacional en más sensible al precio y, por tanto, se acentuará la presión sobre los ADR.



Segmento sénior

Múltiples destinos españoles mantenían la temporada baja gracias al segmento sénior y los viajes del IMSERSO, que ya ha retrasado los planes para el 2020, y sigue sin presentar seguridad para el programa del 2021.

RECUPERACIÓN DE LA DEMANDA 2020

DEMANDA INTERNACIONAL

Las mayores incertidumbres se relacionan con la recuperación de la demanda internacional, crucial para el sector hotelero español. Los distintos estadios de la COVID-19 en los que se encuentren nuestros principales países emisores, nos hace prever que la llegada de turistas extranjeros se verá retrasada en mayor o menor medida en función de la creación de corredores seguros, que ofrezcan las suficientes garantías sanitarias en cada destino.

Sin embargo, la capacidad de sobreponerse a esta crisis dependerá de una serie de variables difíciles de predecir en el momento de elaborar este informe, lo que dificulta anticipar el ritmo de recuperación de esta demanda.

Adicionalmente, la situación económica de las líneas aéreas, de los principales tour operadores internacionales y las estrategias que lleven a cabo estas compañías también determinarán la duración del proceso de recuperación de dichos mercados.

TURISMO DE NEGOCIOS

Por lo que se refiere a los viajes de negocio, muchas empresas ya habían empezaron a reducir costes de desplazamiento antes de que se aplicaran las medidas de confinamiento. Las propias medidas de confinamiento han obligado a muchas empresas a adaptarse a las nuevas tecnologías tanto para el teletrabajo como para realizar reuniones a distancia, lo que se prevé que se siga aplicando en los próximos meses como medida de ahorro y mejora de la calidad de vida de los empleados, con el consecuente impacto en los viajes de negocio.

El segmento MICE será uno de los segmentos más impactados por esta crisis. En España, una parte de los eventos de menor tamaño suspendidos durante el primer semestre del año se están reprogramando para el último trimestre del año. Algunos grandes eventos ya no se realizarán hasta el año que viene o el 2022. Su carácter internacional y su dependencia de la bonanza económica hacen pensar que una recuperación total no llegará hasta bien entrado 2021 o 2022 más probablemente. Ciudades con importante demanda MICE, como Madrid y Barcelona, se verán impactadas por la baja demanda de este segmento.



Atractivo turístico

España cuenta con un gran atractivo vacacional, con una oferta turística de primer orden tanto de costeros, como urbana y de interior. España recibe una mayoría de turistas típicamente vacacionales y de ocio, por lo que podemos anticipar una más rápida recuperación de los destinos vacacionales, especialmente aquellos como Andalucía con un equilibrio entre demanda doméstica e internacional.



Sistema Sanitario

Aunque la imagen de España se haya visto afectada negativamente por la crisis, el sistema sanitario español es de calidad muy superior al de nuestros competidores del Mediterráneo.



Oferta Hotelera

Durante el último quinquenio, de crecimiento económico y elevada rentabilidad hotelera, un gran número de hoteles han mejorado su gestión y actualizado sus instalaciones, por lo que la planta hotelera española disfruta, en general, de un buen estado de conservación, ofreciendo productos de calidad.



Dependencia a la demanda internacional

Aunque la demanda internacional ha propiciado el crecimiento de los KPI's en la mayoría de destinos españoles durante los últimos años, su esperada lenta recuperación puede golpear duramente a los destinos más internacionales.



Imagen de España

El elevado número de casos de contagios y fallecidos y la descoordinada gestión de la crisis de la COVID-19 han afectado negativamente la imagen del país, por lo que se hace imprescindible una promoción de imagen de país coordinada, que fomente la confianza en el destino España y trabajar para establecer corredores de seguridad y protocolos sanitarios homogéneos en Europa.



Turismo de negocios

Las medidas de reducción del volumen de viajes de negocios a los esenciales, unido a la incertidumbre en la celebración de grandes congresos, dificultará la recuperación de este segmento en el corto y medio plazo.

RECUPERACIÓN DE LA DEMANDA 2020

A continuación se presentan los principales datos por lo que refiere a la dependencia al segmento internacional, las características de la accesibilidad y la dependencia a la temporada de verano de los principales destinos españoles:

1. Dependencia segmento internacional	2. Accesibilidad y dependencia transporte aéreo	3. Dependencia temporada de verano (jun-sept)
 < 33% de pernoctaciones internacionales	 No dependientes a la conectividad aérea	 entre 30% y 40% de pernoctaciones
 entre el 33% y el 66% de pernoctaciones int.	 Medio dependientes a la conectividad aérea	 entre el 40% y el 50% de pernoctaciones
 > 66% de pernoctaciones internacionales	 Altamente dependientes a la conectividad aérea	 +50 % de pernoctaciones

Destinos Urbanos	Variable 1	Variable 2	Variable 3
Alicante	61% 		42% 
Barcelona	88% 		38% 
Bilbao	50% 		39% 
Cádiz	44% 		42% 
Córdoba	45% 		33% 
Granada	54% 		36% 
Madrid	63% 		34% 
Málaga	66% 		39% 
Palma	89% 		57% 
San Sebastián	59% 		44% 
Santander	26% 		47% 
Santiago de Compostela	43% 		45% 
Sevilla	64% 		34% 
Toledo	36% 		37% 
Valencia	66% 		39% 

Destinos Vacacionales	Variable 1	Variable 2	Variable 3
Costa de Almería	32% 		62% 
Islas Baleares	92% 		68% 
Costa Barcelona	73% 		56% 
Costa Blanca	56% 		44% 
Costa Brava	71% 		56% 
Costa Cálida	29% 		49% 
Islas Canarias	88% 		36% 
Costa Castellón	16% 		60% 
Costa Dorada	64% 		69% 
Costa de la Luz (Cádiz)	46% 		58% 
Costa de la Luz (Huelva)	34% 		63% 
Costa del Sol	75% 		47% 
Costa Tropical	41% 		52% 
Costa Valencia	16% 		54% 

ADAPTACIÓN DE LA OFERTA 2020

NUEVO PROTOCOLO

La Secretaría General del Turismo, a través del Instituto para la Calidad Turística Española (ICTE), en colaboración con la CEHAT, ha elaborado una serie de protocolos para el sector de la hostelería, que incluyen el de las medidas para la reducción de riesgos frente a la COVID-19 en los hoteles. De las propuestas que se ofrecen en el estudio destacan los siguientes puntos:

- Aumento del material de limpieza e higiene individual a disposición de clientes y personal del hotel
- Aumento de la limpieza constante de las instalaciones y material del hotel, así como incremento del personal de limpieza
- Impulso de la formación de los empleados para llevar a cabo sus funciones bajo un proceso constante de higiene y saneamiento responsable
- Asegurar la distancia de seguridad entre las personas, por lo que será necesario adaptar los espacios de trabajo como recepción, cocina y *room service*
- Fomento del pago mediante tarjeta u otros métodos de tele pago
- Control del aforo en las zonas comunes
- Reducción de textiles (alfombras y moquetas), así como elementos de decoración, tanto en zonas comunes como en habitaciones

INCÓGNITAS DE FUTURO

A raíz de los nuevos procesos y medidas propuestas, nos surgen algunas preguntas sobre cómo se gestionará la implantación de dicho protocolo:

En caso que haya una infección en el establecimiento: ¿de quién será la responsabilidad? ¿Del cliente? ¿Del hotel? ¿De las administraciones públicas?

¿Serán los operadores los primeros en crear un departamento especial para el cumplimiento de dichas normas de higiene o se trasladará la responsabilidad a los empleados?

¿Se creará un sello de calidad homogéneo para el sector a nivel europeo que permita identificar aquellos establecimientos que lleven a cabo el protocolo?

A pesar de las consecuencias que la crisis sanitaria está teniendo en el sector hotelero, también vemos un margen de oportunidades y mejoras que deberían servir para cambiar la hotelería actual tal y como la conocemos, apostando por nuevos criterios de sostenibilidad.

Uno de los aspectos que creemos que más se desarrollará en un futuro cercano será la aplicación de nuevos recursos tecnológicos en los establecimientos como, por ejemplo, la disminución del uso del dinero en efectivo como forma de pago o el uso de aplicaciones de móvil que faciliten determinados servicios (como por ejemplo la apertura de habitaciones).

La formación de los empleados también tendrá un papel decisivo en la operativa de los establecimientos. Si se quieren llevar a cabo todas las medidas para reducir los riesgos de infección, será necesaria la formación específica para los empleados. Por otro lado, prevemos un aumento del número de empleados de limpieza, lo que conllevará un cambio en la estructura de costes de un hotel, con especial protagonismo de los departamentos de limpieza y mantenimiento, así como un cambio de horarios y turnos, con tal de evitar aglomeraciones de empleados en zonas comunes.

Finalmente, estimamos que se produzca una reducción en los servicios de los que dispondrán los hoteles, apostando más por la calidad que por la cantidad. Además, los operadores tendrán que mantener su foco de atención en la seguridad de clientes y personal, tanto dentro como fuera del hotel.

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



Ñigo Cumella de Montserrat
Associate Director - Investment

T +34 93 343 61 65
M +34 628 420 197
E Inigo.Cumella@christie.com



Guillemette Briard
Associate Director - Consultancy

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



Pol Fabregat
Senior Consultant

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



Laura Vidal Kränzlin
Investment Consultant

T +34 93 343 61 70
M +34 679 503 140
E Laura.Vidal@christie.com



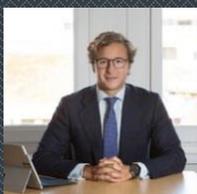
Ariadna Planella
Consultant

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



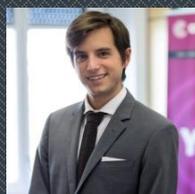
Alejandro Scholtz
Investment Consultant

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



Borja Nieto
Investment Consultant

T +34 91 794 26 41
M +34 650 950 316
E Borja.Nieto@christie.com



Joan Bagó
Market Analyst

T +34 93 343 61 71
M +34 659 354 615
E Joan.Bago@christie.com



Alexia Ripoll
Admin. & Marketing Coordinator

T +34 93 343 61 76
M +34 695 417 308
E Alexia.Ripoll@christie.com



Pilar Contreras
Team Assistant – Madrid

T +34 91 794 26 40
M +34 600 054 006
E Pilar.Contreras@christie.com



Natalia Luque
Team Assistant – Barcelona

T +34 93 343 61 70
E Natalia.Luque@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, 45 Bajo
28046 Madrid

E: madrid@christie.com
T: +34 910 459 876

