

Mercado Hotelero en España

Islas Canarias



El Mercado Hotelero de las Islas Canarias

El Porqué de este Informe

En línea con los informes realizados periódicamente desde Christie & Co, actualizamos el informe “Mercado Hotelero en España: Islas Canarias”, publicado por primera vez en 2016, y que analiza detenidamente las cuatro* principales Islas (Gran Canaria, Tenerife, Fuerteventura y Lanzarote), con la intención de determinar la evolución de sus principales indicadores en 2017 y 2018.

Canarias es la Comunidad Autónoma española que registró más pernoctaciones en 2017 (21% del volumen nacional), gracias a su variada oferta de generadores de demanda (sol y playa, naturaleza, deporte y cultura), la bondad de su clima, suave durante todo el año, y sus excelentes conexiones aéreas, que generan flujos de demanda constantes.

En los últimos años, el sector hotelero canario ha batido récords en relación con la evolución de sus principales indicadores, que, desde 2015 hasta 2018, muestran la evidente consolidación de las Canarias como destino vacacional líder europeo, gracias a una demanda muy diversificada en mercados extranjeros y al impacto de la inestabilidad política sufrida en varios destinos competidores (Turquía, Túnez o Egipto).

Esta inestabilidad ha generado un turismo “prestado”, que, sin embargo, en 2018 ya muestra los primeros síntomas de una cierta corrección y de vuelta a la normalidad.

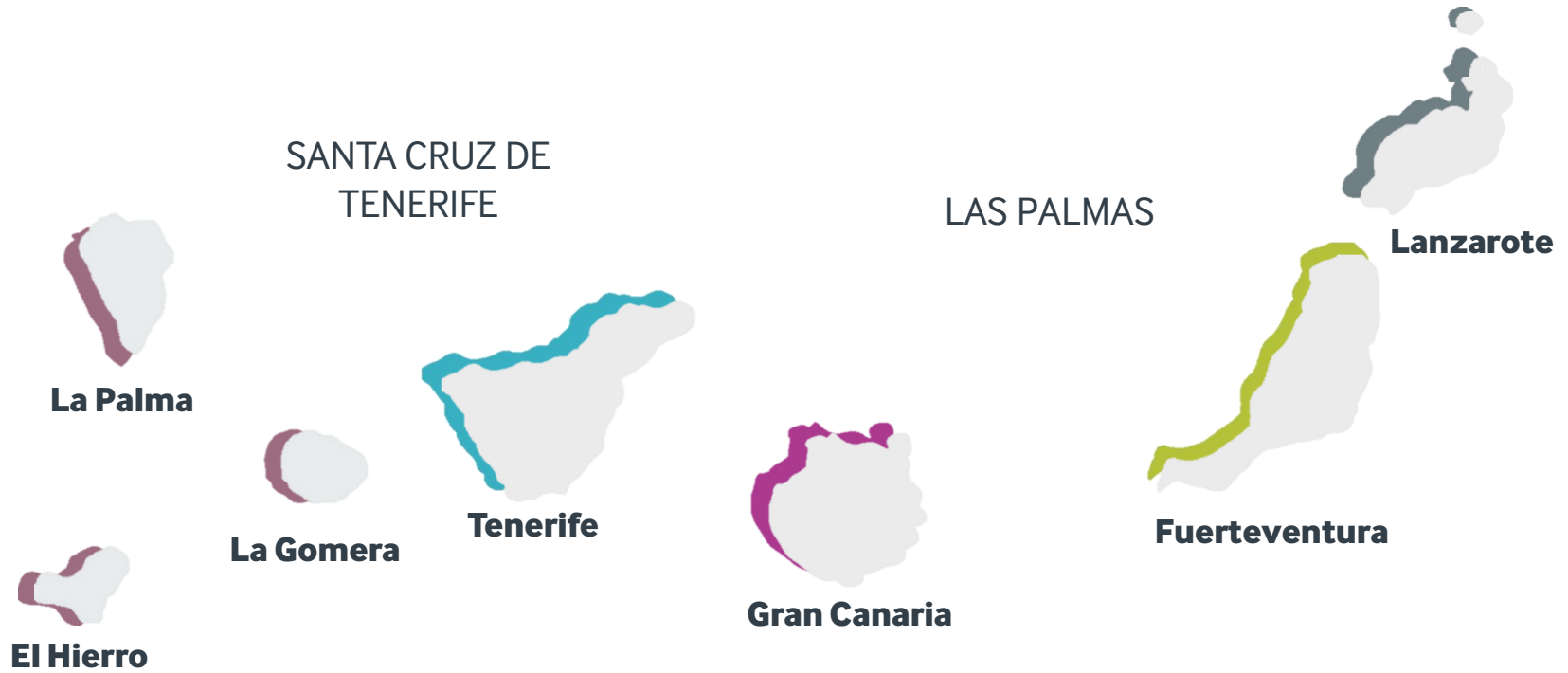
A lo largo de este informe analizaremos el marco económico, turístico y hotelero de cada una de las islas mencionadas, utilizando fuentes de información pública que incluyen: EXCELTUR, el Instituto Nacional de Estadística (INE), AENA (Aeropuertos Españoles y Navegación Aérea), el Ministerio de Fomento de España, Alimarket, y fuentes propias de Christie & Co.

**Las islas de La Palma, La Gomera y El Hierro acumulan de forma conjunta el 2,5% de las pernoctaciones totales del archipiélago canario, por lo que no las hemos incluido en nuestro análisis detallado.*

Observaciones Clave

- 1. Consolidación y liderazgo:** la demanda del archipiélago ha llegado a su máximo histórico y ahora es cuando se está percibiendo la estabilización de su crecimiento. Sus niveles de rentabilidad se han consolidado, lo que mantiene a Canarias a la cabeza de los destinos vacacionales más competitivos del país
- 2. Aumento de la oferta de 4 y 5 estrellas:** mientras que se percibe un descenso de la oferta hotelera en categorías inferiores a las 4 estrellas, los establecimientos de 4 y 5 estrellas han aumentado su presencia, tanto por medio de la apertura de nuevos establecimientos en esas categorías, como por medio de futuras aperturas previstas
- 3. Recuperación de los destinos competidores:** la estabilización política y económica de destinos competidores del mediterráneo está generando una corrección en la demanda, que prevemos que siga en los próximos años
- 4. La ocupación como principal causa del descenso en la rentabilidad:** a excepción de Fuerteventura, las Canarias han visto reducida su rentabilidad debido a un descenso generalizado de la ocupación
- 5. Descenso del mercado alemán y británico:** el colapso de la aerolíneas Monarch y Niki, ésta última, filial de Air Berlín, ha contribuido al descenso de las pernoctaciones, en especial la de origen alemán. Adicionalmente, la depreciación de la libra esterlina, por el efecto Brexit, ha supuesto descensos de cerca del 6% en el turismo británico

KPIs 2017



GRAN CANARIA	87%	95=€	82=€
	Occ	ADR	RevPAR

TENERIFE	85%	95=€	81=€
	Occ	ADR	RevPAR

LANZAROTE	86%	89=€	77=€
	Occ	ADR	RevPAR

FUERTEVENTURA	86%	90=€	78=€
	Occ	ADR	RevPAR

Islas Conectadas

2017: nuevo récord en los aeropuertos canarios



PASAJEROS



UBICACIÓN



Gran Canaria



Tenerife



Fuerteventura



Lanzarote



DETALLES

Aeropuerto de Gran Canaria

- Pasajeros 2017: 13,1m (+8,3%/2016)
- Destinos: 147 en 26 países
- Distancia: a 20km de Las Palmas

Aeropuerto de Tenerife Sur

- Pasajeros 2017: 11,2m (+7,4%/2016)
- Destinos: 134 en 26 países
- Distancia: a 15km de Los Cristianos

Aeropuerto de Tenerife Norte

- Pasajeros 2017: 4,7m (+11,5%/2016)
- Destinos: 18 en 5 países
- Distancia: a 10km de Sta. Cruz de Tenerife

*Gráfico: total de pasajeros entrados en Tenerife

Aeropuerto de Fuerteventura

- Pasajeros 2017: 6,0m (+6,6%/2016)
- Destinos: 87 en 19 países
- Distancia: a 5km de Puerto del Rosario

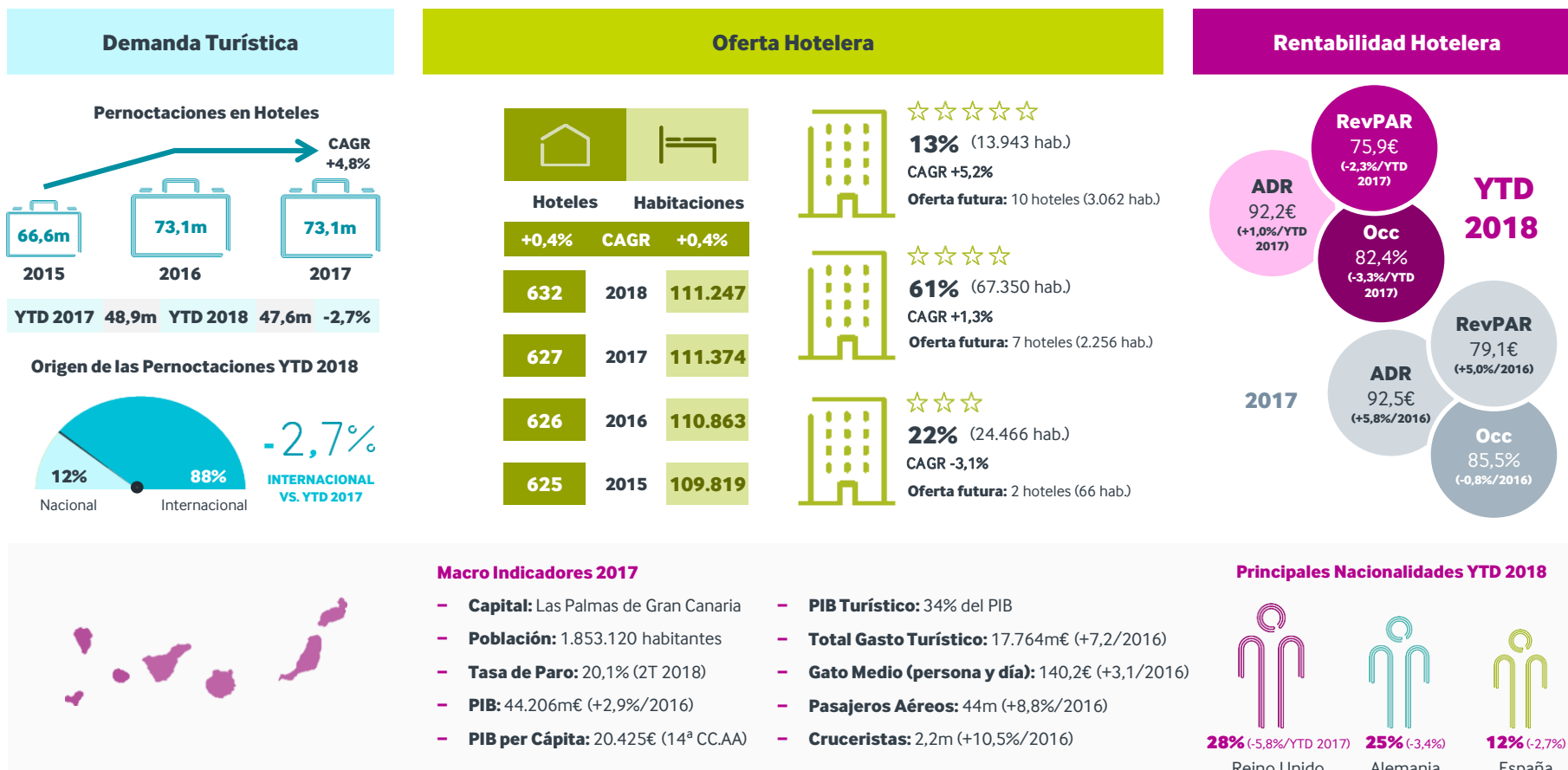
Aeropuerto de Lanzarote

- Pasajeros 2017: 7,4m (+10,5%/2016)
- Destinos: 84 en 19 países
- Distancia: a 5km de Arrecife

Islas Canarias

Los niveles de demanda se consolidan tras cinco años de incrementos continuados

Tras cinco años consecutivos batiendo récords, la demanda turística de las Islas Canarias alcanzó su máximo histórico en 2017, con 73,1m de pernoctaciones, consolidándose como el principal destino turístico español. Ese mismo año, sus principales indicadores reflejaron una ralentización del crecimiento que indicaba una posible consolidación de los niveles de demanda. A YTD, esa consolidación se confirma con descensos en los ratios de ocupación, caídas que se pronostican más pronunciadas a cierre de 2018.



Gran Canaria

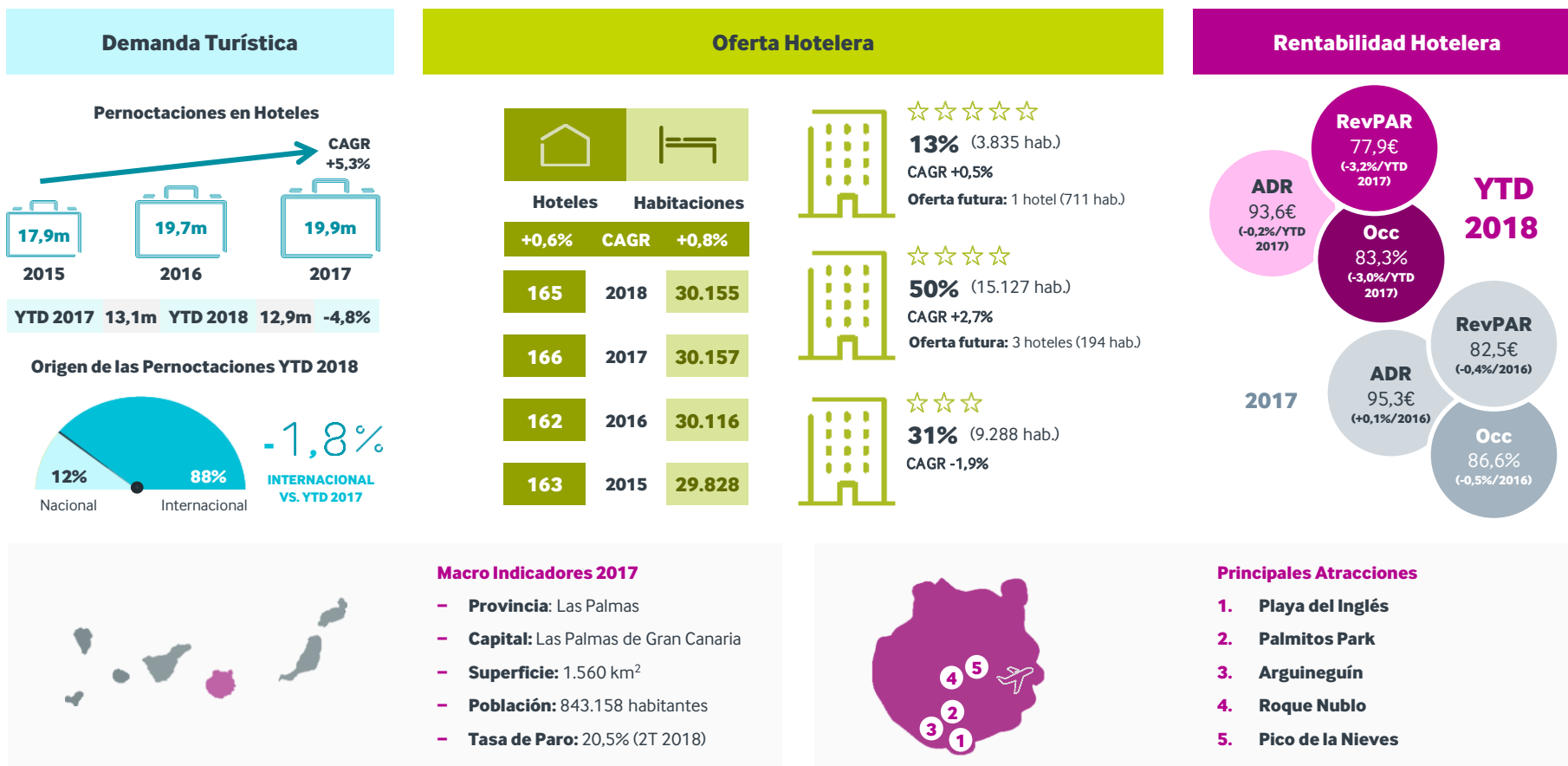
Un Continente en Miniatura



Gran Canaria

El nivel de RevPAR más elevado de las Islas

Gran Canaria es la isla con los niveles de rentabilidad hotelera más altos del archipiélago y la segunda en número de pernотaciones después de Tenerife. Tras un año récord en 2016, la demanda hotelera, eminentemente internacional, se consolidó en 2017 con 19,9m de pernотaciones (un ligero aumento del 0,8% respecto a 2016). A YTD, el descenso de los mercados extranjeros, mayormente del alemán (-6,7%/YTD 2017), el principal país emisor de turistas con el 26% de las pernотaciones, ha impactado significativamente en los niveles de ocupación de Gran Canaria (-3%).



Tenerife

La Eterna Primavera



Tenerife

El precio medio se mantiene en 95€, el más alto del archipiélago

Tenerife es el principal destino de las Canarias, acumulando cerca del 35% del total de las pernoctaciones y de la oferta hotelera. En 2017, Tenerife registró una rentabilidad hotelera récord, sustentada por un aumento del 5,9% en el precio medio (respecto a 2016), alcanzando los 95€ y estableciéndose como el más alto del archipiélago. No obstante, ese mismo año la Isla registró un descenso de la demanda internacional del 3,5%, una tendencia a la baja que se mantiene en 2018 (-6,2%/YTD 2017) penalizando la rentabilidad de la isla (-4,3%).

Demanda Turística

Pernoctaciones en Hoteles

2015	2016	2017
23,7m	25,9m	25,2m

CAGR +3,0%

YTD 2017	YTD 2018
17,0m	16,2m
	-4,8%

Origen de las Pernoctaciones YTD 2018

-6,2%
INTERNACIONAL VS. YTD 2017

Oferta Hotelera

Hoteles	Habitaciones
+0,1%	CAGR +0,4%
236	2018 40.299
233	2017 40.145
235	2016 39.859
235	2015 39.783

5★ (7.235 hab.)
CAGR +7,4%
Oferta futura: 3 hoteles (1.052 hab.)

4★ (24.407 hab.)
CAGR +0,7%
Oferta futura: 1 hotel (525 hab.)

3★ (7.336 hab.)
CAGR -5,5%
Oferta futura: 1 hotel (16 hab.)

Rentabilidad Hotelera

YTD 2018

RevPAR 76,8€ (-4,3%/YTD 2017)

Occ 81,1% (-4,9%/YTD 2017)

ADR 94,7€ (+0,6%/YTD 2017)

2017

RevPAR 80,8€ (+3,7%/2016)

Occ 84,9% (-2,1%/2016)

ADR 95,2€ (+5,9%/2016)

Macro Indicadores 2017

- **Provincia:** Santa Cruz de Tenerife
- **Capital:** Santa Cruz de Tenerife
- **Superficie:** 2.035 km²
- **Población:** 894.636 habitantes
- **Tasa de Paro:** 20% (2T 2018)

Principales Atracciones

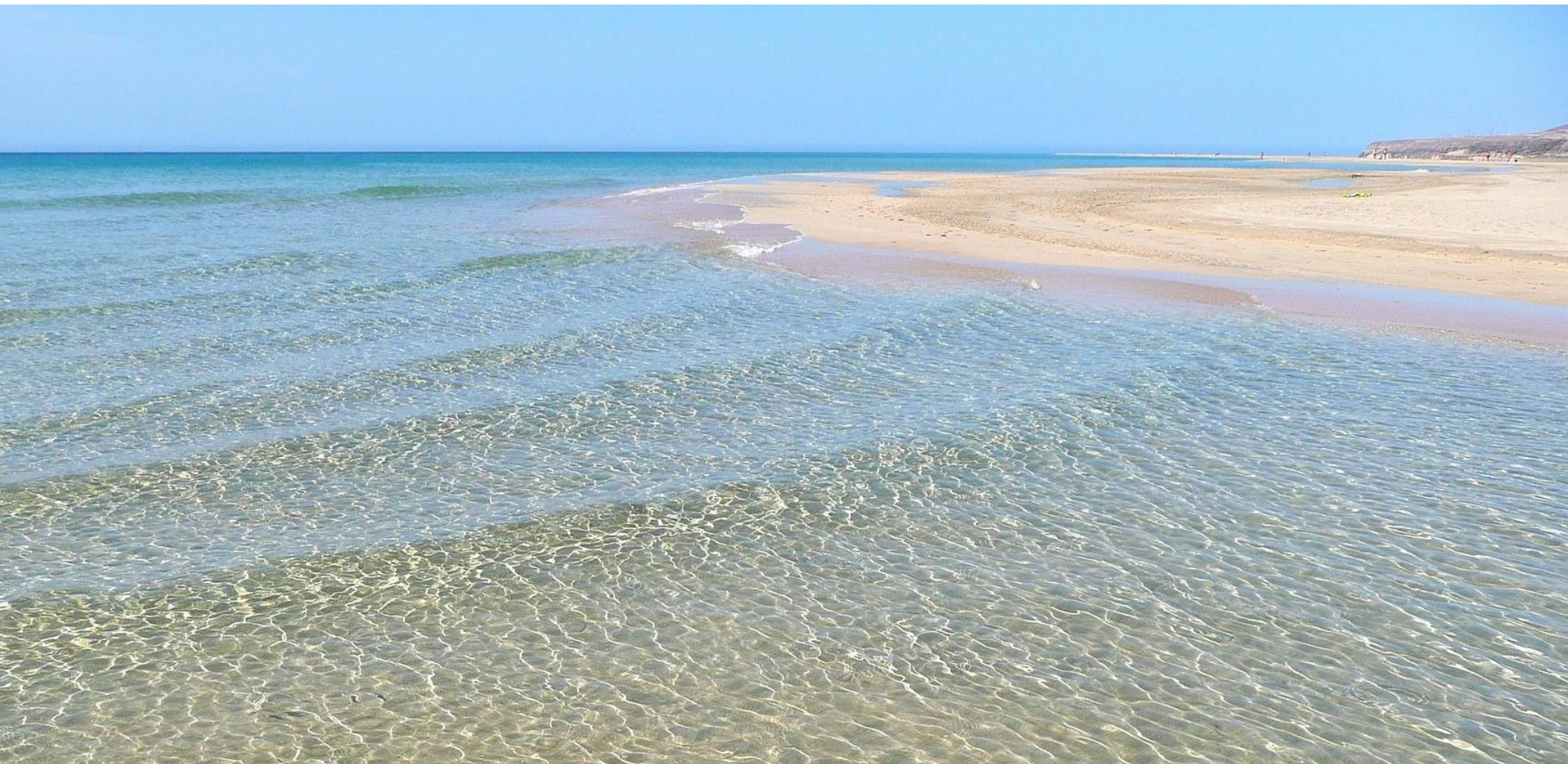
1. Pico del Teide
2. Loro Parque
3. Las Águilas Jungle Park
4. San Cristóbal de La Laguna
5. Playa de las Américas

Mercado Hotelero en España - Islas Canarias



Fuerteventura

La Playa de Canarias



Fuerteventura

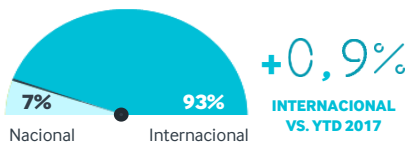
Aumento del RevPAR, con niveles de ocupación líderes

Fuerteventura presenta los niveles de ocupación más altos del archipiélago. En 2017, los hoteles de la isla registraron los mejores resultados de su historia gracias a un aumento del precio medio del 8,1%. Siendo la isla más dependiente de los mercados extranjeros, los hoteles de Fuerteventura han experimentado un crecimiento de su rentabilidad en 2018 (+2%/YTD 2017), gracias al incremento del ADR (+2,3%) y la estabilización de la ocupación (-0,2%), que se ha mantenido a pesar de una fuerte caída del 26,4% de la demanda doméstica a YTD.

Demanda Turística

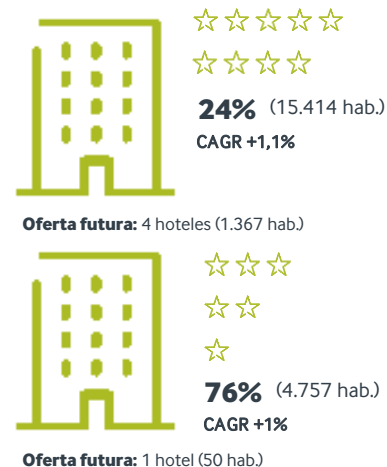


Origen de las Pernoctaciones YTD 2018

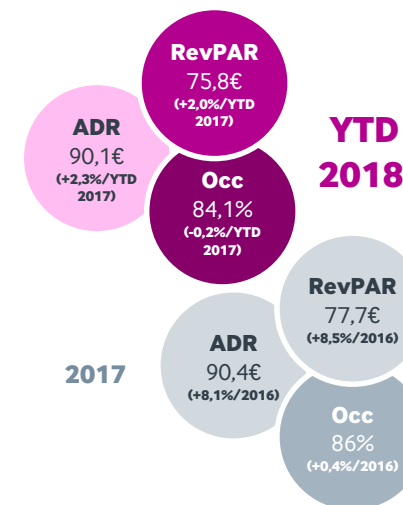


Oferta Hotelera

Hoteles	Habitaciones
+2%	CAGR +1,1%
88	2018 20.171
86	2017 20.435
85	2016 20.340
83	2015 19.534



Rentabilidad Hotelera



Macro Indicadores 2017

- **Provincia:** Las Palmas
- **Capital:** Puerto del Rosario
- **Superficie:** 1.660 km²
- **Población:** 110.299 habitantes
- **Tasa de Paro:** 16,9% (2T 2018)



Principales Atracciones

1. Parque Natural de Corralejo
2. La Oliva
3. Betancuria
4. Playa Jandía
5. Cofete

Mercado Hotelero en España - Islas Canarias



Lanzarote

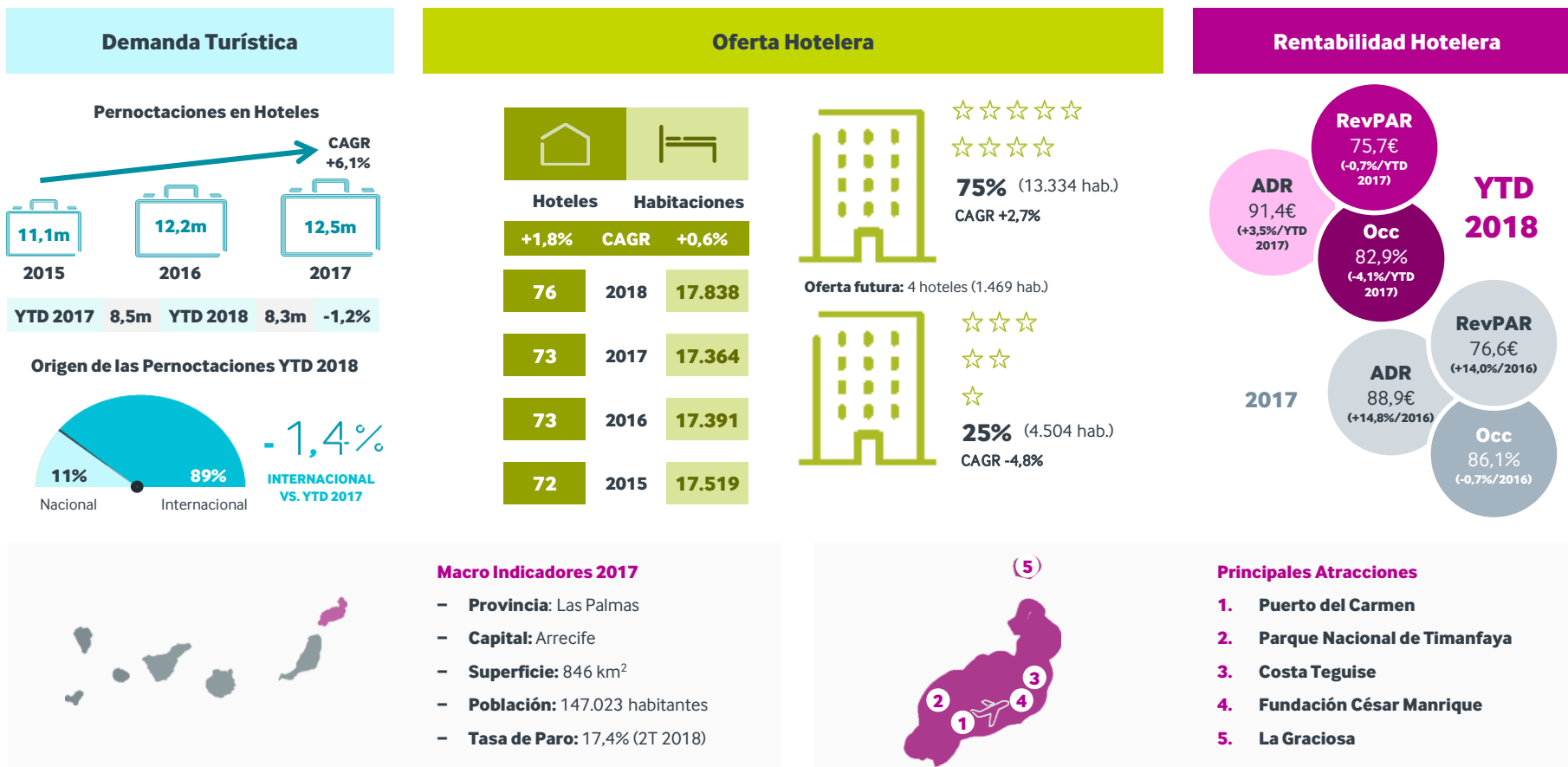
Destino Sostenible



Lanzarote

Incrementos en ADR sostienen los niveles de rentabilidad hotelera

En 2017, el aumento de la demanda internacional (+3,5%/2016) y el incremento de la oferta de establecimientos de 4 y 5 estrellas (+6%), permitieron una subida en precios del 14%, que impulsó los niveles de RevPAR un 14%. A YTD, los dos principales mercados emisores, el británico (41% de las pernoctaciones) y el alemán (19,4%), disminuyeron en un 3,3% y un 6,2%, respectivamente, respecto a 2017, afectando significativamente los niveles de ocupación (-4,1%).



Glosario

Términos y Abreviaciones

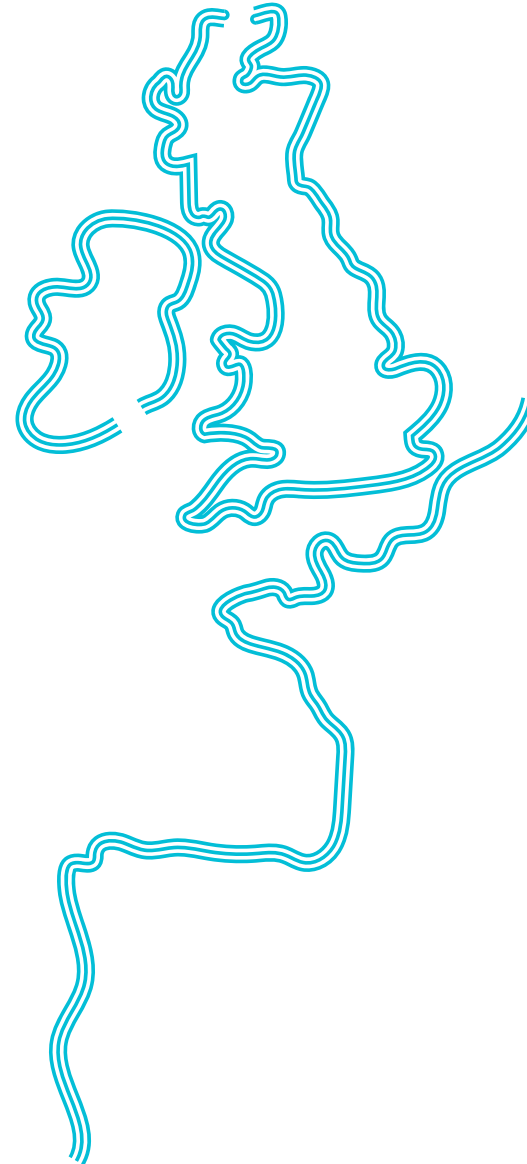
ADR	Tarifa Media. Se define como los ingresos por habitación para el período dividido por el número total de habitaciones ocupadas durante el período (Average Daily Rate)	m	Millones
AENA	Aeropuertos Españoles y Navegación Aérea	Occ	Ocupación: Proporción de habitaciones ocupadas sobre el total de habitaciones disponibles en un período dado
CAGR	Tasa de crecimiento anual acumulado contabilizado desde 2011 hasta 2017 (Compound Annual Growth Rate)	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)
C & Co	Christie & Co	PIB	Producto Interior Bruto
hab.	Habitaciones	TTOO	Touroperedores
INE	Instituto Nacional de Estadística	var	Variación
k	Miles	YoY	Año a año (Year-on-year)
KPI	Indicadores Operacionales Clave (Key Performance Indicators)	YTD	Hasta la fecha 31 de agosto de 2018 (Year-to-date)
		vs.	En comparación

Introducción a Christie & Co

Asesores líderes de la industria hotelera y de ocio en Europa

Christie & Co

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



OFICINAS EN REINO UNIDO

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

OFICINAS INTERNACIONALES

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

Nuestro Equipo en España



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



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



Íñigo Cumella de Montserrat
Associate Director
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



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



Jaime Prada
Hotel Broker
T +34 91 794 26 41
M +34 650 950 316
E Jaime.Prada@christie.com



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



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



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



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

BARCELONA

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

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

MADRID

Paseo de la Castellana, 18
7ª Planta
28046 Madrid

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