

La inversión hotelera se posiciona como palanca de recuperación del sector tras un año complicado

- El informe anual del mercado de hoteles que ha elaborado BNP Paribas Real Estate detecta que el covid-19 ha destruido un 73% de los empleos del sector turístico en 2020
- La consultora inmobiliaria pronostica que la reactivación en los desplazamientos y viajes de ocio, sumado a la extensa cartera de hoteles con capacidad de revalorización, hacen que fondos internacionales centren su atención en el territorio nacional para 2021
- BNP Paribas Real Estate prevé que la tendencia en inversión hotelera se centre más el sector turístico vacacional, estimando una menor inversión en el entorno urbano
- El último trimestre de 2020 cerró con números similares en operaciones a los meses anteriores a la pandemia, lo que podría hacer prever una posible recuperación sostenida a lo largo de 2021.

Madrid, 11 de marzo de 2021.- BNP Paribas Real Estate presenta su informe anual del mercado de hoteles en España que refleja cómo este sector ha percibido el impacto de la crisis sanitaria y que se estima que suceda en 2021.

Los principales indicadores del mercado hotelero confirmaron en 2020 el difícil año por el que ha pasado este sector. Este hecho se refleja, por ejemplo, en la destrucción de empleo que el covid-19 ha supuesto, traducándose en un 73%. Sólo en el último trimestre del año el número de afiliados a la Seguridad Social vinculados al turismo descendió en 485.176 afiliados, lo que representa el 77,9% del total.

Por su parte, la ocupación media se ha situado en poco más de un tercio (un 33,7%), mientras que el número de pernoctaciones ha descendido un 73,3% en 2020, a pesar de que venía aumentando de forma sostenida desde el año 2011. Así, este último año, España ha sumado 91,6 millones de pernoctaciones, con Madrid y Barcelona encabezando la lista de ciudades que contaron con un mayor número. La cuota de turistas internacionales ha descendido en un 81,7% situándose en un 31,5% del total de viajeros y en un 44,6% del total de pernoctaciones. Por su parte los viajeros residentes representaron un 68,5% del total y sus pernoctaciones bajaron un 57,6%.

En este punto, si se analiza la tarifa media diaria por habitación (ADR), ésta ha descendido un 6% en el pasado ejercicio con regiones como País Vasco, Madrid y Cataluña que han percibido un mayor descenso. Asimismo, la facturación media diaria por cada habitación ocupada (ADR) se ha situado en torno a los 81€ en 2020, con un ingreso medio diario por habitación disponible (RevPaR) de unos 31,4 € de media.

Aun así, España no ha perdido su atractivo como destino turístico y **sigue contando con ubicaciones vacacionales que presentan niveles de ocupación superiores a 5 millones**, como sería Tenerife con 7,1 millones, Gran Canaria 5,7 millones o la Costa del Sol 5 millones.

Por su parte, Andalucía, Cataluña y la Comunidad Valenciana fueron los destinos favoritos de los viajeros españoles, aunque sufrieron caídas del 55,8%, 5,3% y 63,9% respectivamente.

Canarias, con un 39,9% de las pernoctaciones ha sido la comunidad con más pernoctaciones, aunque percibiese un descenso de un 72% respecto al año anterior. También descendieron las pernoctaciones en el segundo destino, Cataluña, que supuso el 15,1% del total y 85,5% menos y Andalucía con un 13,3% y un descenso del 81,5%.

El sector hotelero no pierde su atractivo para los inversores

Si 2019 volvió a registrar un último trimestre de récord cerrando una recta final de año con un volumen similar al marcado en 2018, hecho que auguraba un año más la tendencia positiva en inversión hotelera, **2020 percibió un volumen total de inversión de 1.211 millones de euros, lo que supone un descenso del 25 %** respecto al volumen de inversión directa del ejercicio anterior. Esta cifra supone el 13 % de la inversión total de activos inmobiliarios registrada en el mismo periodo.

A pesar de la caída de este volumen de inversión, **el sector hotelero sigue manteniendo la cuota de los últimos dos años registrados en España y sigue siendo atractivo a pesar del momento que nos encontramos.** Esta caída en el sector hotelero tiene inicio en el segundo trimestre con las medidas de confinamiento donde se registraron datos similares a la crisis de 2012 con un volumen de 55 millones de euros. En contrapartida, **el último trimestre del año se cierra con números similares de operaciones al inicio del 2020, aún sin la crisis posterior, lo que podría hacer prever una posible recuperación sostenida a lo largo de 2021.**

Si se analiza la distribución de la inversión, **el 30% de las operaciones se han producido en transacciones de 12 hoteles recogidos en 5 carteras, sumando un total de 230 millones de euros,** entre las que destaca la compra de 4 activos por parte de Swiss Life AM por valor de 50 millones de euros. El 70 % restante se ha llevado a cabo en operaciones de activos individuales, por un volumen de 981 millones de euros, repartidos en 27 operaciones. Además, si durante el año 2019 destacó la **gran actividad de inversión directa por parte de las cadenas hoteleras,** durante 2020 destacan los **fondos de inversión como los protagonistas de los grandes movimientos del mercado, con una cuota superior al 50%.** En este punto, el capital nacional se redujo al entorno del 20%, cayendo más de la mitad en comparación con 2019, y destaca la entrada del inversor suizo con la compra de la cartera de Elaia Investment por parte de Swiss Life.

Una de las operaciones de inversión que ha marcado el 2020 ha sido la adquisición del Hotel Formentor, hasta entonces del grupo Barceló, por parte del fondo andorrano Emin Capital, fijando la transacción en un volumen de 165 millones de euros y 100 habitaciones. La operación pone de manifiesto la elevada actividad en el mercado hotelero vacacional durante este año, que prevé recuperarse en la época estival en paralelo a la recuperación del sector turístico. Por su parte, en cuanto a hoteles urbanos, destaca la venta del hotel Nobu Barcelona por parte de Selenta Group.

Si se analiza cuáles son los **mayores focos de inversión a nivel territorial,** este 2020 se ha diversificado entre cuatro grandes regiones. Destacan entre ellas las **Islas Baleares que acapara un 30% del volumen total con 368 millones de euros. Madrid, Cataluña e Islas Canarias, con un 20% de cuota de mercado cada una y un volumen de más de 230 millones respectivamente.** Madrid, que ocupaba el podio del año 2019 con 10 operaciones firmadas baja con solo cuatro operaciones pero registrando la mayor transacción del año con Edition Madrid. Sube Cataluña, con un aumento del 15% con respecto el ejercicio anterior, mientras que la Comunidad valenciana desciende hasta el 3% quedando detrás de Andalucía, que se mantiene en niveles estables.

Este descenso no es más que un **claro ejemplo de la tendencia marcada durante este año y la menor inversión en hoteles urbanos.** Así, el crecimiento en las Islas Canarias y Baleares no hace más que reafirmar las previsiones de recuperación en el sector turístico vacacional para este año 2021 con un volumen de 609,50 millones de euros y la mitad de las transacciones, dejando prever cuál es la tendencia que gobernará en 2021.

Dicha tendencia refleja cómo **se está posicionando como un posible motor del mercado para este 2021.** La reactivación en los desplazamientos y viajes de ocio, sumado a la extensa cartera de hoteles con capacidad de revalorización, hacen que **fondos internacionales centren su atención en el territorio nacional para 2021.** Como muestra de ello, en 2020, dos de las operaciones más destacadas reflejan dos estrategias de este segmento: la compra en las Islas Baleares del Hotel Royal Hideaway Formentor, y el portfolio "distress" Gema Hoteles que agrupa 3 hoteles en Tenerife.

Como factores clave que predicen la recuperación del sector, destaca la apertura del turismo el segundo semestre de este año, la re-adaptabilidad del sector hotelero urbano a las nuevas tendencias y nuevos nichos de mercado, el sector vacacional como eje principal de la inversión hotelera, la necesidad de viajar junto al incremento de la tasa de ahorro, etc.

Sobre BNP Paribas Real Estate

BNP Paribas Real Estate, una de las principales consultoras de servicios inmobiliarios a nivel internacional, ofrece a sus clientes una amplia línea de servicios que abarcan todas las etapas del ciclo inmobiliario: Promoción, Transacción, Consultoría, Valoración, Property Management e Investment Management.

Con 5.400 empleados BNP Paribas Real Estate apoya a propietarios, arrendatarios, inversores y comunidades en sus proyectos gracias a su experiencia local en 32 países (con oficinas propias y a través de su red de alianzas) en Europa, Oriente Medio y Asia. BNP Paribas Real Estate, como parte del grupo BNP Paribas, generó unos ingresos de 1.010 millones de euros en 2019.

Síguenos en:



<https://www.realestate.bnpparibas.es/>

Para más información

Gina Berni: Tel - 934670232- gina.berni@interprofit.es

Valença Figueras: Tel - 934670232- valenca.figueras@interprofit.es

Ana Ramos: Tel – 91454 99 41 – Ana.ramos@bnpparibas.com