



AT A GLANCE 2021

MERCADO DE HOTELES EN ESPAÑA

EL TURISMO COMIENZA SU RECUPERACIÓN

A pesar de la propagación de las nuevas variantes, el sector hotelero inicia su recuperación, en medio de la pandemia gracias a recuperación del turismo

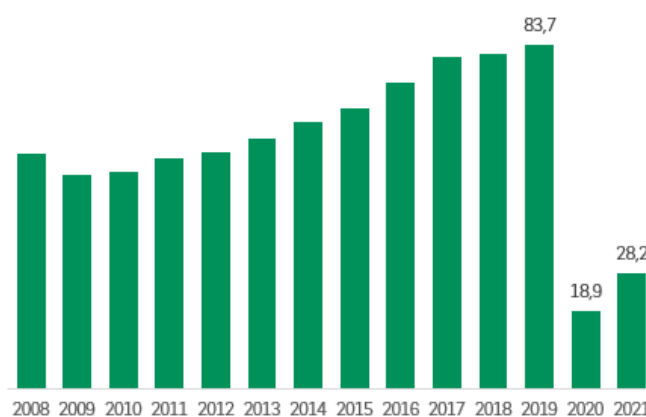
UNA RECUPERACIÓN LENTA PARA EL SECTOR

La pandemia sigue golpeando duramente la economía y uno de los sectores más impactados ha sido el turismo. Siendo uno de los pilares de la economía nacional, el turismo está muy lejos de las cifras registradas antes de la pandemia, que alcanzó un récord de 83,7 millones de visitantes a finales de 2019. Sin embargo, un esfuerzo sin precedentes tanto a nivel nacional como internacional para facilitar los viajes durante esta crisis, ha facilitado un ligero aumento del 49% del turismo en el último año, según datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística (INE).

Gracias a los programas de vacunación se han levantado algunas restricciones para impulsar y promover el turismo seguro. Dichos esfuerzos han logrado un ligero aumento en el turismo aunque las nuevas variantes siguen frenando la recuperación del sector.

En 2021, más de la mitad de los visitantes provinieron de **Francia** (19%), **Alemania** (17%) y el **Reino Unido** (14%). Francia, el país con la mayor cuota de mercado, experimentó un aumento del 36% en comparación con 2020 y el número de turistas alemanes se duplicó en 2021. El porcentaje de turistas británicos descendiendo un 18% en comparación con el año anterior. El Reino Unido, que se mantuvo como el país con más visitantes extranjeros desde el año 2000, sigue descendiendo, por detrás de Francia desde 2020 y en el 2021, también menor que Alemania.

Evolución de turistas en España



Fuente: INE

Las cifras de ingresos por gasto turístico aumentaron un 49,5%. El gasto total alcanzó los 31.274 millones de euros en 2021, frente a los 19.740 millones de euros registrados en 2020.

Además, el gasto medio por turista en 2021 fue de 1.119 euros, registrando un incremento del 7,5% respecto a 2020 y lo que supone un 1,6% superior al gasto pre-pandémico, registrado en 2019. Por tanto, a pesar de las dificultades sufridas en los dos últimos años, los turistas están gastando más que antes de la crisis del COVID-19.

2019-2021 2020-2021

-65,7% +49,2%

Nº TURISTAS
VAR. ANUAL

Fuente: INE



1.119 €

GASTO MEDIO POR
TURISTA EN 2021

Fuente: INE

2019-2021 2020-2021

+1,6% +7,5%

GASTO MEDIO POR
TURISTA

Fuente: INE

INDICADORES DEL MERCADO HOTELERO

PERNOCTACIONES

En 2021, el número de pernoctaciones en España aumentó un 73,4%. Aunque esta subida no es comparable a los niveles de pernoctaciones anteriores a la pandemia, indica una recuperación favorable del sector hotelero. En el último año se registraron 158,9 millones de pernoctaciones. El número de turistas internacionales aumentó un 70,9%, que a su vez representó el 33,5% del total de viajeros y el 47,1% de todas las pernoctaciones. Los viajeros residentes en España representaron el 66,5% del total y sus pernoctaciones aumentaron un 65,8% lo cual supone un total de 84,1 millones.

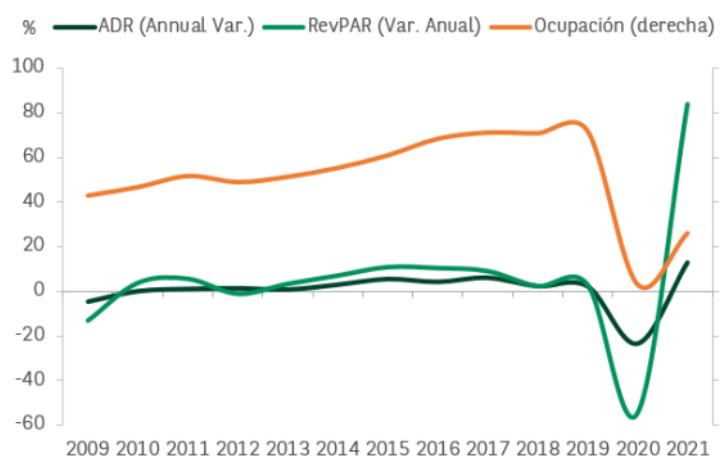
Andalucía, Cataluña y la Comunidad Valenciana siguen siendo los destinos más populares para los viajeros españoles desde el año pasado, con un aumento del 53,7%, 56,4% y 57,6%, respectivamente. En cuanto a los turistas extranjeros, Cataluña fue el destino más popular en 2021, con 3,9 millones de visitantes y una cuota de pernoctaciones del 15,5%; un aumento del 88,1% respecto al año anterior. Las Islas Baleares se convirtieron en el segundo destino más popular entre los turistas extranjeros, con un total de 3,8 millones en 2021. Las pernoctaciones también aumentaron un 428,1% en la región, incrementando su cuota hasta el 29% del total. Andalucía registró un aumento del 43,6% en el turismo extranjero; el 14,7% del total y el tercer destino más popular para los viajeros extranjeros.

OCUPACIÓN, TARIFAS Y RENTABILIDAD

Los índices hoteleros confirman la recuperación parcial del sector a medida que avanza la pandemia. La media de ocupación hotelera por habitación aumentó hasta el 43,0% desde el 31,5% registrado en 2020. A pesar de este aumento, la ocupación hotelera sigue estando lejos de la tasa media del 65% que se registró durante los niveles previos a la pandemia.

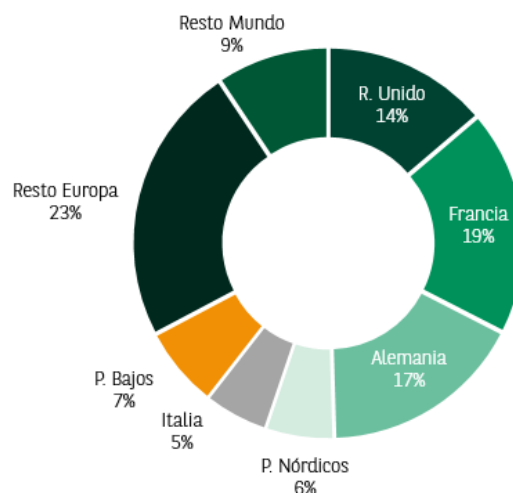
La tarifa media diaria por habitación (ADR) en 2021 fue de 82,58 euros, lo que supone un aumento del 19,2% respecto a los 69,27 euros del año anterior. Del mismo modo, el ingreso medio por habitación disponible (RevPAR) logró un aumento del 47,1%, pasando de 25,81 euros en 2020 a un ingreso medio de 37,96 euros en 2021.

Indicadores de rendimiento y ocupación



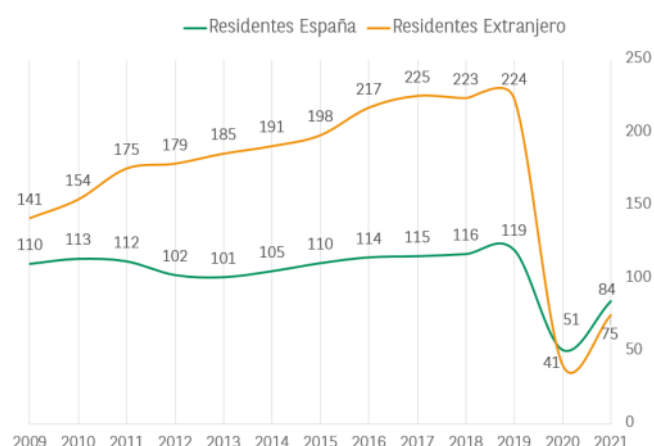
Fuente: INE

Origen del turismo



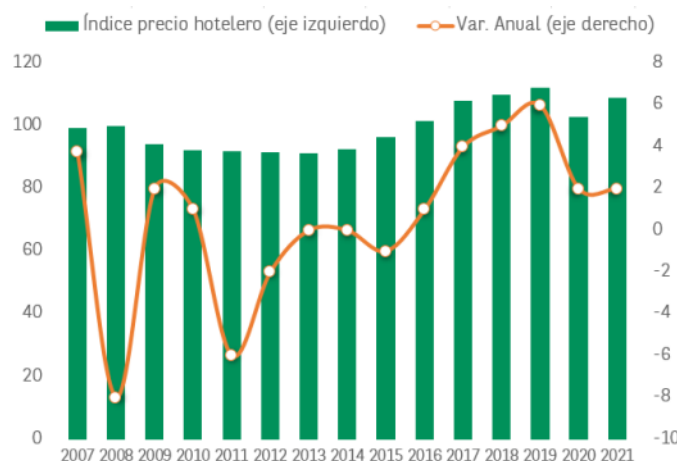
Fuente: INE

Número de pernoctaciones



Fuente: INE

Índice de precio de los hoteles



Fuente: INE

INVERSIÓN HOTELERA

ELEVADA ACTIVIDAD INVERSORA

El sector hotelero duplicó su volumen de inversión total en 2021, pasando de 1.211 millones de euros en 2020, a 2.487 millones de euros. Esta cifra representa el 21% de la inversión total de los inmuebles comerciales. A pesar de las continuas dificultades sufridas a lo largo de la pandemia, está claro que el sector hotelero se ha convertido en un mercado muy atractivo para los inversores, estableciendo incluso un nuevo récord de volumen total de activos individuales transaccionados.

El primer trimestre de 2021 registro un total de 223,8 millones de euros; un 59% menos que el mismo trimestre del año anterior. No obstante, este trimestre fue el mas bajo del año. En el segundo trimestre se registró un volumen de inversión de 348,5 millones de euros con la mayor parte de la inversión realizada en Cataluña. Este periodo experimentó un drástico incremento respecto al año pasado (536%) ya que coincidió con la llegada de la COVID-19 a Europa.

La actividad registrada en el tercer trimestre fue muy elevada, con un volumen de inversión total de 1.372 millones de euros y una variación anual del 559%, este trimestre mostró la confianza de los inversores en el mercado hotelero español. El último trimestre del año se cerró con cifras similares a las del primer trimestre de 2020, con 542,5 millones de euros, lo que sugiere una vuelta a los niveles anteriores a la pandemia para el próximo año.

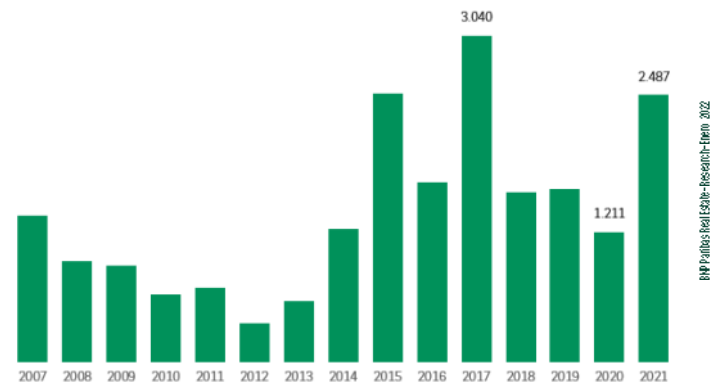
PRINCIPALES OPERACIONES DE INVERSIÓN

A pesar de la lenta recuperación que muestran las cifras del turismo, el volumen de inversión a lo largo de 2021 confirma un amplio interés por el sector hotelero.

Este año ha logrado un nuevo récord histórico de **inversiones en activos individuales**, con un volumen anual total estimado en 1.571 millones de euros. Las operaciones de activos individuales representaron el 63% de toda la inversión hotelera; un aumento del 59% respecto al año anterior. Entre estas, destacan la compra del Gran Hotel Calderón por parte de LaSalle por 125,5 millones de euros en Barcelona y la del hotel Bless Collection de Madrid, por parte del grupo mexicano RLH Properties por 115 millones de euros. Otro hito de 2021 fue la compra del Hotel Barcelona Apolo por parte de Meliá Hotels. La operación se cerró por más de 90 millones de euros.

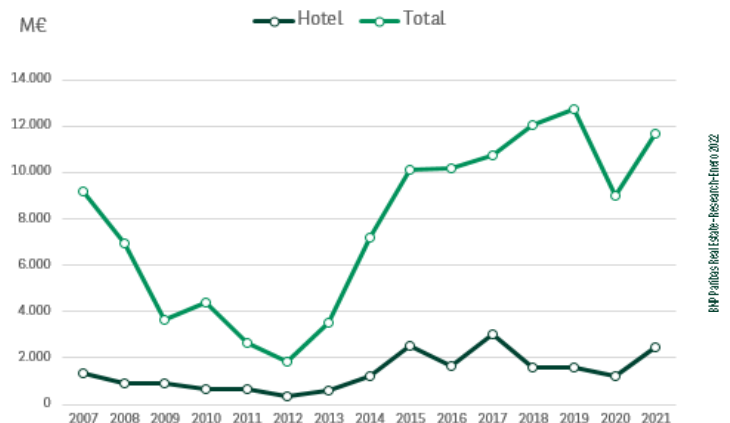
Las **ventas de carteras** también mostraron un incremento prometedor del 315% respecto a 2020, lo cual se convierte en el segundo mayor volumen desde el récord histórico del año 2017. La compra de la cadena catalana Selenta Group por parte del fondo canadiense Brookfield incluyó una notable cartera de 4 hoteles en Barcelona, Marbella y Tenerife con más de 2.200 habitaciones en total. Otra cartera destacada procede de las operaciones conjuntas de Sixth Street y Pierre et Vacances, que compraron 5 hoteles con más de 1.000 habitaciones por 85 millones de euros. Estas operaciones suponen una vez más la confianza de los inversores en la popularidad de España como destino vacacional a pesar de las continuas restricciones de viaje impuestas por la pandemia.

Evolución del volumen de inversión en hoteles (€ millones)



Fuente: BNP Paribas Real Estate

Evolución del volumen de inversión



Fuente: BNP Paribas Real Estate

Volumen de inversión por tipo de operación



Fuente: BNP Paribas Real Estate

INERSIÓN HOTELERA

¿DÓNDE SE INVIERTE?

Tres grandes regiones concentran la mayor parte de la inversión de 2021. Liderando el año por volumen de inversión y número de operaciones, **Cataluña** registró 819,5 millones de euros, lo que representa más de un tercio del volumen total. Además, Barcelona registró las dos mayores operaciones de inversión directa del año, de alrededor de 125 millones de euros cada una, con la adquisición del Gran Hotel Calderón por parte de LaSalle y del Hotel Hesperia Barcelona Presidente por parte de la familia Grifols. En total, el 70% de las operaciones producidas en Barcelona, se concentran en hoteles urbanos de gama alta y de baja estacionalidad.

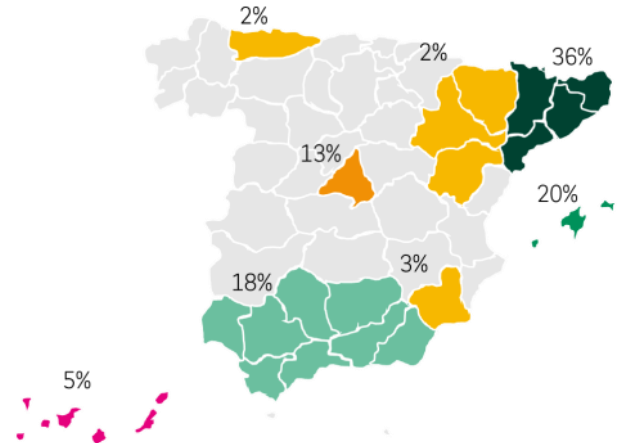
Las **Islas Baleares** registraron el segundo volumen mayor de inversión en 2021, con más de 385 millones de euros y 11 operaciones, lo que supuso un incremento del 7% respecto al año anterior. La compra del Hotel Punta Negra por parte de Blasson Property destaca en esta región y ofrece otro ejemplo de las operaciones hoteleras de alta gama más destacadas de este año.

Andalucía también anotó un gran aumento tanto en operaciones como en inversiones, con la adquisición del Hotel Andalucía Plaza como operación clave de la región. Esta operación conjunta entre Bain Capital y Stoneweg Hospitality sugiere el regreso de la inversión a la Costa del Sol, que representó hasta el 9% de la inversión vacacional en 2019 y que desde entonces había sufrido una falta de operaciones durante la pandemia.

En **Madrid** se produjeron más operaciones, aunque el volumen de inversión se mantuvo similar al del año 2020. Las transacciones en la capital estuvieron encabezadas por la compra de El Bless Collection y el Hotel Vía Castellana.

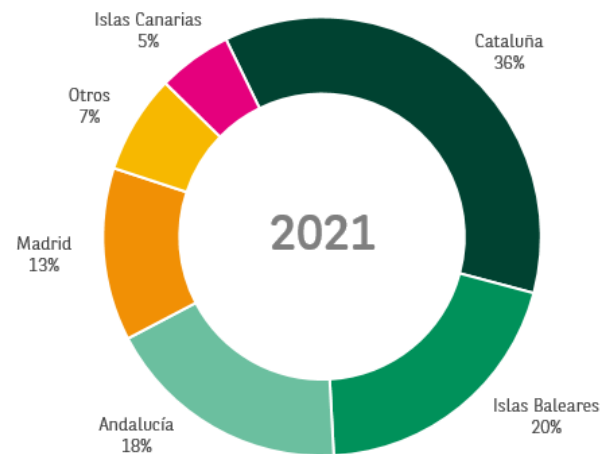
La inversión en Canarias se desplomó hasta el 6% frente al 20% de 2020. A pesar de la falta de operaciones, en Tenerife se produjo una de las mayores operaciones del año con la compra del Hotel Las Delias por un volumen aproximado de 100 millones de euros.

Destino de la inversión hotelera en España



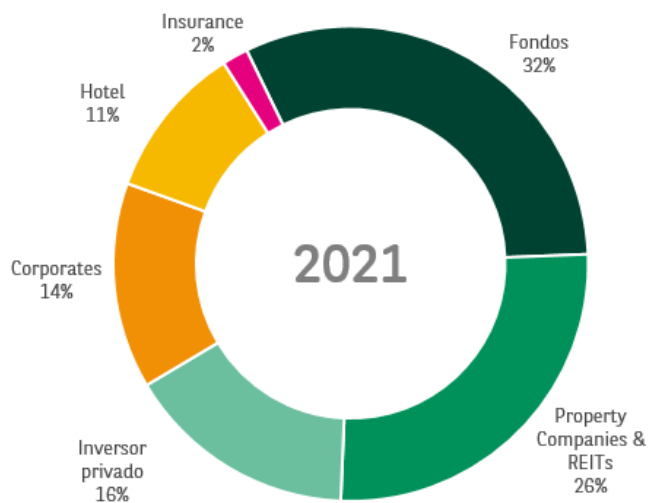
Fuente: BNP Paribas Real Estate

Volumen de inversión por Comunidad Autónoma



Fuente: BNP Paribas Real Estate

Inversión por tipo de comprador



Fuente: BNP Paribas Real Estate

¿QUIEN COMPRA?

Los efectos de la pandemia y la inflación siguen favoreciendo a los fondos de inversión frente a las cadenas hoteleras. Los **fondos** siguen liderando la inversión directa desde 2020, con un total de 854,5 millones de euros este año, aunque esta actividad ha experimentado un descenso del 24% debido a la diversificación del tipo de inversor. Entre estos nuevos grupos de inversores, los **inversores privados**, incluyendo los "Family Offices", registraron el mayor impacto con una cuota del 16% de todas las operaciones y una inversión media de 33,8 millones de euros, con operaciones desde 8,5 millones de euros hasta los 125 millones de euros.

La inversión nacional representó el 68% de todas las operaciones, lo que sugiere una vuelta a los niveles anteriores a la pandemia desde la caída de 2020. Aunque el futuro de la pandemia siga siendo incierto, los inversores extranjeros han participado en las mayores operaciones de este año. Por ejemplo, la cadena hotelera griega Ikos Resorts adquirió un hotel de lujo en Mallorca por más de 100 millones de euros, siendo su segunda compra en España desde 2018.

LA DEMANDA INVERSORA IMPULSA LA RECUPERACIÓN

LA RECUPERACIÓN SERÁ MÁS PRONUNCIADA EN 2022

El 2020 terminó con una serie de cifras preocupantes en la mayoría de los indicadores del sector. Al comenzar el año, con la pandemia aún en curso y con la variante Omicron suscitando muchas preocupaciones, parecía poco probable que el mercado hotelero volviera a niveles pre-pandémicos.

Aunque las cifras del turismo parecen sugerir una recuperación más lenta de lo que se esperaba inicialmente, las inversiones han dado mucha seguridad al mercado hotelero, especialmente en la última mitad del año.

La amplia aplicación de los mandatos de vacunación en todos los países de la UE, junto con la puesta en marcha de iniciativas para facilitar el turismo impulsará la recuperación. Las operaciones de 2021 indican que los inversores confían plenamente en el atractivo de España como destino vacacional y, por tanto, es razonable esperar un crecimiento en el próximo año.

GRAN DEMANDA DE HOTELES DE LUJO

Mientras que 2021 ha mostrado cifras sólidas tanto para los hoteles vacacionales como para los urbanos, los activos de alta gama han mostrado un fuerte repunte tras la caída de la demanda del año pasado. Aunque los visitantes de los hoteles siguen siendo un 45% más bajos que en 2019, hay que destacar que los huéspedes de los hoteles de 5 estrellas mostraron un mayor grado de recuperación en 2021, en comparación con el año anterior, con un aumento del 83% en contraprestación con el total de hoteles del 75%. Así, el sector de los hoteles de lujo ofrece una inversión segura con un mayor crecimiento esperado en el futuro, por lo que algunas de las transacciones clave de 2021 se han producido en la gama alta.

Como hecho destacado de este año, la adquisición de la cartera de Selenta por parte de *Brookfield*, que puso de manifiesto el apetito por los hoteles de alta gama. Entre los hoteles en cuestión, tanto el Don Carlos Resort de Marbella como el Hotel Sofía de Barcelona tienen 5 estrellas, mientras que el Expo Hotel de Barcelona tiene 4 estrellas. Además, el *Mare Nostrum Resort* de Tenerife cuenta con tres hoteles de los cuales, dos son de 5 estrellas y uno de 4. La cartera también mostró una distribución equitativa entre lugares urbanos y costeros.

Los hoteles de lujo en Barcelona vivieron una gran demanda, con adquisiciones como la del Gran Hotel *Central de Schroders Capital* y el Gran Hotel Calderón de LaSalle, ambos de 5 estrellas. En cuanto a hoteles de 4 estrellas, destacan la compra del Hotel Barcelona 1882 por Union Investment y el Hotel Apolo por Meliá.

En Madrid también se adquirieron hoteles emblemáticos como el *Bless Collection Velázquez* (antes Gran Hotel Velázquez) que fue adquirido por RLH Properties.

Gran Hotel Calderón—Barcelona



BNP Paribas Real Estate - Research - Enero 2022

LOS FONDOS EXTRANJEROS LIDERAN LAS INVERSIONES

Este año comenzó con una amplia cartera de hoteles en oferta debido a la falta de liquidez de algunas compañías, derivadas de la pandemia. Los fondos internacionales en busca de oportunidades de crecimiento han liderado las operaciones de inversión en España con el 32% de operaciones.

Dentro de este 32%, la mayoría de operaciones fueron realizadas por grupos europeos, aunque las operaciones de mayor volumen fueron realizadas por las inversores norteamericanas.

BNP Paribas Real Estate - Research - Enero 2022



€845 MILLONES

VOLUMEN TOTAL DE INVERSIÓN POR FONDOS 2021

Inversión hotelera PERSPECTIVAS 2022

FACTORES CLAVE

ELEVADA ACTIVIDAD INVERSORA Y TURISTA PARA 2022

Las buenas cifras del 2021 han dado al sector hotelero un respiro muy necesario tras la pandemia, se espera un crecimiento consolidado tanto de la inversión como del turismo para el próximo año. Esta perspectiva esperanzadora para 2022 es el resultado de la gran inversión registrada a lo largo del año, así como de los próximos esfuerzos gubernamentales para incentivar el turismo.

El año 2021 registró un nivel de turismo inferior al que muchos esperaban. Con un aumento de sólo el 49% respecto al año anterior, los expertos del sector han pasado a adoptar una postura más conservadora para la recuperación del próximo año. Aunque las estimaciones han resultado difíciles, sobre todo tras el auge de variantes del COVID-19 como el Omicron, los expertos creen que 2022 seguirá experimentando niveles inferiores a los prepandémicos. No obstante, se espera que el turismo siga creciendo y que en 2023 se recupere por completo. Es difícil predecir cómo se desarrollará la pandemia, pero hay un claro deseo de incentivar los viajes entre los funcionarios del gobierno, que prometen una ayuda continua para el sector, así como un movimiento gradual hacia una restricción más flexible para viajar. Como segundo país más visitado antes de la pandemia, España pretende liderar los viajes post-pandémicos en el futuro.

Se espera un crecimiento continuo de la inversión en 2022, impulsado por el fuerte turismo, las renovaciones y los nuevos desarrollos

Tal y como se preveía, la inversión en 2021 alcanzó niveles muy elevados, tras la postura de "wait & see" de los inversores después de los efectos más inmediatos de la pandemia. Un gran número de las operaciones registradas a lo largo del año se derivaron de la interacción entre la enajenación de activos y la adquisición, debido a la necesidad de liquidez por parte de las empresas hoteleras. Además, en la segunda mitad del año se produjo un aumento de la demanda de inversión tanto en entornos vacacionales como urbanos, a pesar de la popularidad predominante de los destinos vacacionales.

Un acontecimiento clave de este año fue el aumento de nuevos perfiles de inversores con una cartera de intereses cada vez más diversificada y un amplio apetito por nuevas empresas de inversión. Los expertos en la materia han estipulado que se espera que la diversidad de compradores continúe en el futuro como parte de la evolución del mercado hotelero. Además, con los movimientos de activos tanto vacacionales como urbanos, se prevé que las inversiones tengan lugar en las principales ciudades, a pesar de la incertidumbre por los viajes de negocios.

Con la presentación de nuevos hoteles, muchos propietarios han anunciado planes de renovación, y algunos expertos indican que el sector se orienta hacia nuevos desarrollos. Además, como reacción al choque sufrido por la crisis sanitaria, hay empresas que buscan reinventar modelos hoteleros basados no tanto en el número de turistas sino en la calidad e intereses del propio turista.



Re-adaptabilidad del sector hotelero urbano a las nuevas tendencias y nuevos nichos de mercado, debido al descenso de viajes de negocios



Alta demanda para el sector vacacional y urbano, aunque en el urbano hay más incertidumbre



Se esperan operaciones urbanas en las grandes ciudades como Sevilla, Valencia y Bilbao



Las carteras serán las protagonistas de grandes operaciones de cara al año que viene



Los fondos que se adapten mejor a las rentabilidades que exigen los propietarios alcanzarán sus objetivos de inversión



Marcar una referencia del precio de mercado actual que genere un entorno favorable para la toma de decisiones



Demanda en activos Prime y en activos con necesidad de reforma en ubicaciones muy atractivas



La tendencia de reforma del parque hotelero español generará una mayor calidad del turismo



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Calle Emilio Vargas, 4 - 28043—Madrid

Tel.: +34 914 549 933

www.realestate.bnpparibas.es

CONTACTOS

RESEARCH



DAVID ALONSO FADRIQUE

DIRECTOR
RESEARCH ESPAÑA

T (+34) 914 549 900

M (+34) 659 721 895

david.alonsofadrique@bnpparibas.com



VICTOR MANRIQUE

ANALISTA
RESEARCH

T (+34) 914 549 900

M (+34) 672 684 490

victor.manrique@bnpparibas.com



IGNACIO MENDI CÁMARA

ANALISTA
RESEARCH

T (+34) 914 549 990

M (+34) 618 910 996

ignacio.mendi@realestate.bnpparibas.com



www.realestate.bnpparibas.com

#BEYONDBUILDINGS

CAPITAL MARKETS



FRANCISCO LÓPEZ RAMÓN

HEAD OF LIVING &
DIRECTOR CATALUÑA

T (+34) 933 012 010

M (+34) 618 158 141

francisco.lopezramon@bnpparibas.com



JOAN DURAN

DIRECTOR
HOTEL & ALTERNATIVES

T (+34) 933 012 010

M (+34) 654 857 059

joan.duran@realestate.bnpparibas.com



BENJAMIN GÓMEZ

HEAD OF CAPITAL MARKETS
ESPAÑA

T (+34) 933 012 010

M (+34) 686 881 337

benjamin.gomez@bnpparibas.com