



AT A GLANCE
Q4 2023

MERCADO DE HOTELES EN ESPAÑA

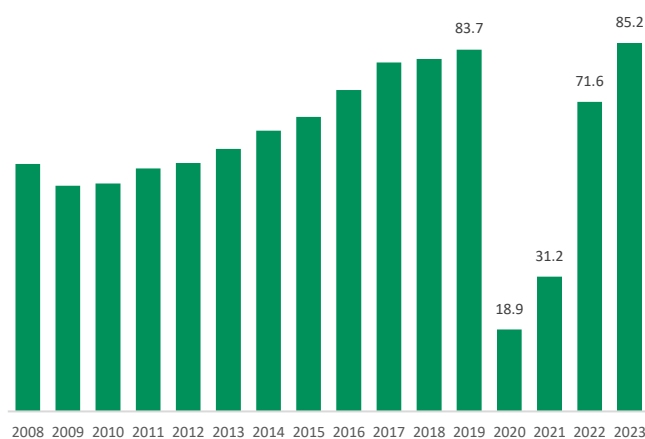
RÉCORD HISTÓRICO DE TURISTAS EN ESPAÑA DURANTE EL AÑO 2023

LA LLEGADA DE TURISTAS SE INCREMENTA UN 19%

España, en el año 2023, registra un récord histórico de turistas con más de 85 millones y se sigue manteniendo como uno de los países más atractivos para los turistas. Según la OMT (Organización Mundial del Turismo), España ha sido el segundo país más visitado del mundo, por detrás de Francia.

Según los últimos datos publicados por el INE en enero de 2024, la llegada de turistas hasta el mes de diciembre se ha incrementado un 19% respecto al año 2022, con 85,2 millones de turistas extranjeros registrados. Reino Unido sigue siendo el principal emisor de turistas, con más de 17,3 millones de turistas recibidos durante todo el año 2023, incrementando su presencia en más de un 14,2% respecto al año 2022.

Evolución del número de turistas extranjeros en España



Fuente: INE



+19% vs 2022

Nº TURISTAS 2023



1.273€ (+4,8% 2023 vs 2022)

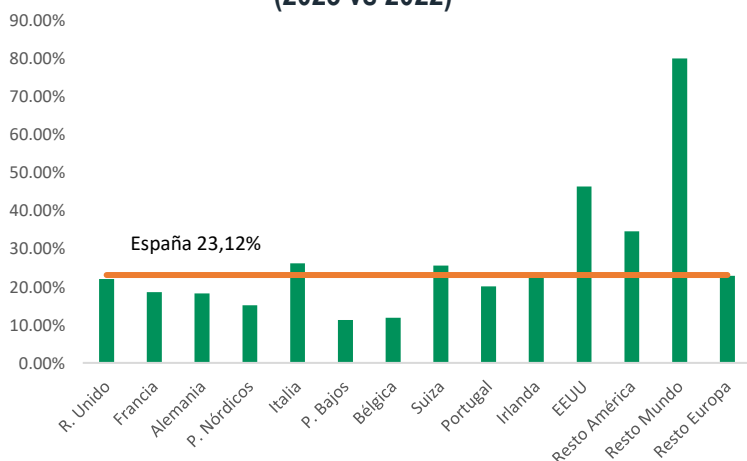
GASTO MEDIO POR TURISTA



110,1€ (+9,1% 2023 vs 2022)

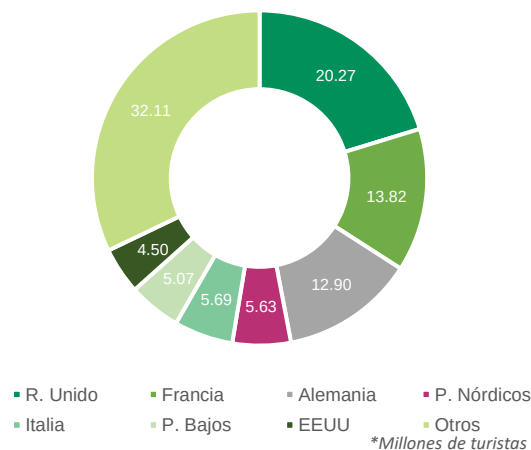
ADR 2023

Variación anual de turistas según origen (2023 vs 2022)



Fuente: INE

Origen del turismo internacional en 2023 (%)



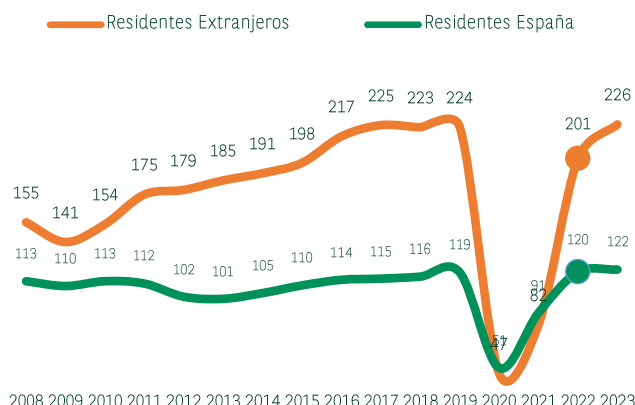
Fuente: INE

LAS PERNOCTACIONES AUMENTAN MAS DE UN 8,2%

El número de pernoctaciones en hoteles españoles durante el año 2023 aumentó un 8,2% respecto al año anterior. En total, el número de pernoctaciones en España se alza hasta los 347 millones, 27 millones más que las registradas en el mismo periodo de 2022.

Del total de las pernoctaciones del 2023, el 65,0% han sido de residentes en el extranjero, mientras que el 35,0% restante son usuarios residentes en España. La variación anual por parte de los residentes extranjeros aumenta en más de un 12,6% respecto al año 2022, mientras que los residentes de España han crecido, aunque en menor medida, un 1,25% frente al año precedente.

Evolución de las pernoctaciones en España



Fuente: INE



347 M€

TOTAL PERNOCTACIONES 2023



+8,21%

VARIACIÓN ANUAL
(Acumulada)

65,00%

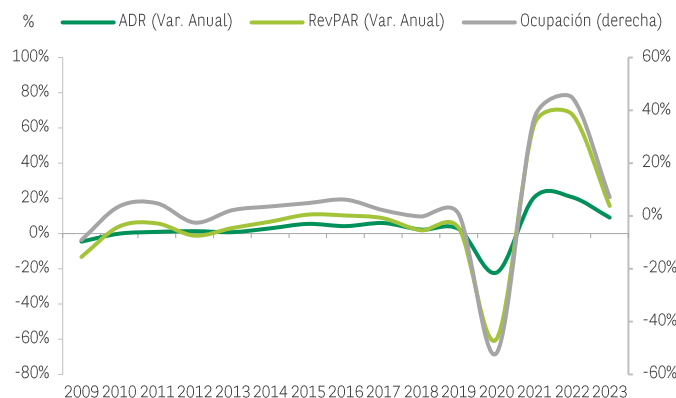
PERNOCTACIONES DE RESIDENTES
EXTRANJEROS

TODOS LOS INDICADORES DEL MERCADO EN POSITIVO

En el gráfico de la derecha se expone la evolución de las tarifas medias diarias (ADR), la ocupación media de los hoteles y los ingresos medios por habitación disponible (RevPAR) en España. Según el último dato publicado por el INE a finales de 2023, el ADR medio se sitúa en 110,01€, siendo el mes de agosto el más elevado con 136,45€. Esta cifra representa un crecimiento anual del 9,04%. Si se realiza el mismo análisis con la ocupación, observamos unos niveles medios de 67,06% en 2023, lo que supone un 7,11% más que en el año 2022.

Finalmente, el RevPAR, se sitúa en 74,40€ en 2023, un 15,67% más que en el periodo del 2022.

ADR, Ocupación y Rentabilidad (RevPAR)



Fuente: INE



+7,11%

OCUPACIÓN MEDIA (2023)



+15,67%

RevPAR MEDIO (2023)

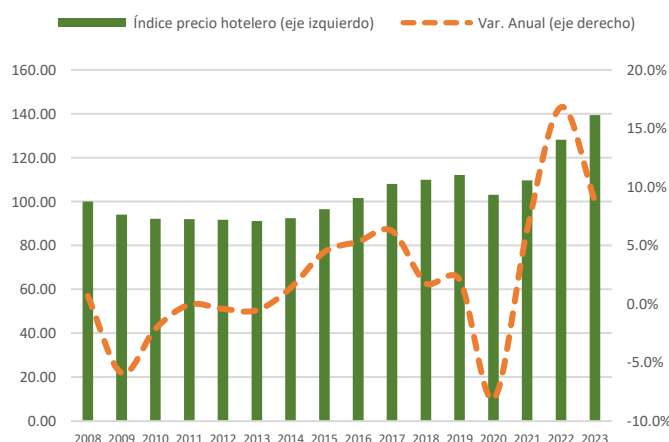
LOS PRECIOS DE LOS HOTELES CONTINUÁN AL ALZA

Como se puede apreciar en el gráfico de la derecha, el precio de los hoteles (que es aquel que aplican los empresarios a todos los clientes que se alojan en los hoteles y que hace referencia a la oferta), después del fuerte impacto sufrido en el año 2020 a consecuencia de la pandemia, ha mostrado una tendencia de crecimiento constante, fuertemente acentuada en este último año.

El índice de precios hoteleros se ha situado en 139,42€ de media durante el año 2023, lo que supone un incremento del 8,80% respecto al año del 2022.

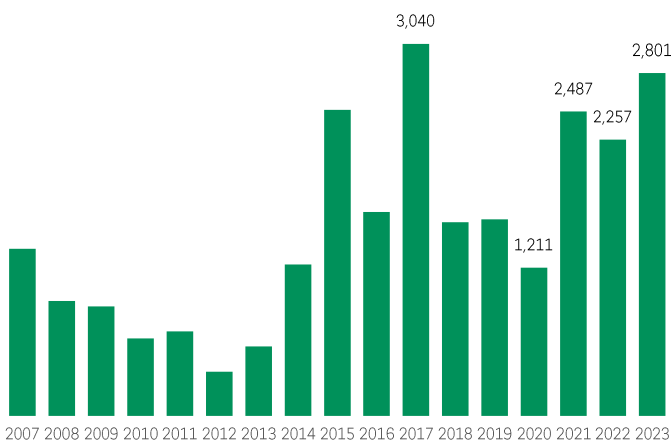
Se observa un fuerte crecimiento en el índice en los años 2022 y 2023, debido principalmente al incremento de la ocupación, el ADR y a la mejora en la calidad de los establecimientos.

Evolución del índice del precio medio hotelero



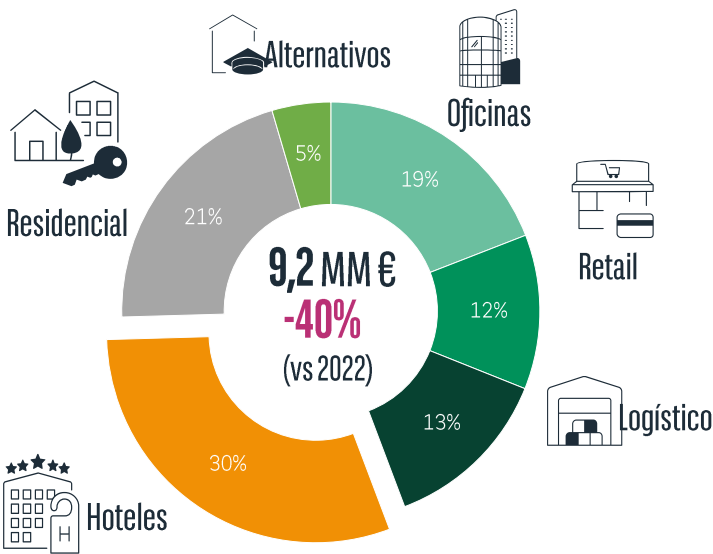
Fuente: INE

Evolución de la inversión en HOTELES en España



Fuente: BNP Paribas Real Estate

Inversión por tipología de activo (2023)



EL SECTOR HOTELERO AGLUTINA EL 30% DE LA INVERSIÓN TOTAL EN REAL ESTATE DURANTE EL AÑO 2023

Si se analiza la actividad inversora registrada en el total del año, se observa cómo el mercado HOTELERO ha sido el más activo. Se han contabilizado operaciones por un volumen total de 2.805 millones de euros, cifra que supone el 30,4% de la inversión total en inmobiliario en España. Esta cifra registrada en 2023 es un 24,2% superior a la del 2022 y se posiciona como el volumen de inversión más elevado de toda la serie histórica, tan solo superado por el año 2017.

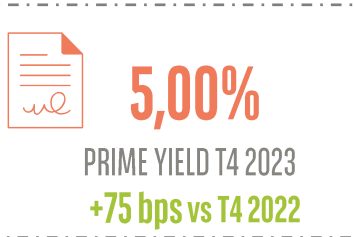
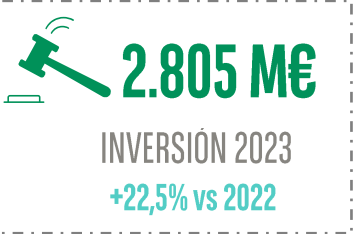
Actualmente, el sector se encuentra en una fase donde todos los indicadores de mercado están creciendo en tasas de doble dígito prácticamente, tanto los niveles de ADR, ocupación, pernoctaciones y RevPAR.

España se consolida como uno de los mercados más importantes del mundo en el sector hotelero, y una plaza muy atractiva para el turismo internacional y nacional. Es destacable, la mejora en la calidad del parque hotelero que se está produciendo en los últimos años, incrementando el número de estrellas y por consiguiente los niveles de ADR y la calidad de los turistas.

PRINCIPALES OPERACIONES DE INVERSIÓN 2023

AÑO	COMPRADOR	EDIFICIO	Nº HABITACIONES	VOLUMEN
2023	ADIA	CARTERA DE HOTELES	-	600 M€ aprox.
2023	OLAYAN GROUP	HOTEL MANDARIN ORIENTAL	120	240 M€
2023	AXA IM / BLASSON	HOTEL SOFÍA BARCELONA	500	185 M€
2023	HINES	PORTA DIAGONAL HOTEL	526	85 M€
2023	PERIAL	DOLCE SITGES	263	75 M€
2023	INDOTEK GROUP	H-TOP ROYAL BEACH	368	-

Fuente: BNP Paribas Real Estate



Outlook

El mercado hotelero en España seguirá estando en el punto de mira de los principales inversores. Los buenos datos del turismo, así como una mejora de la calidad de este, unido a unas perspectivas macro económicas mejores que la del resto de economías consolidadas, seguirán impulsando la inversión y atrayendo a nuevos inversores.

De cara al periodo 2024, se espera una mayor actividad inversora en la segunda parte del año, coincidiendo con una visión más clara de la evolución de los tipos de interés. No obstante, para llegar a los niveles de inversión registrados en 2023, será determinante la oferta existente, ya que en año pasado se cerraron portafolios de gran volumen que venían negociándose desde el año 2022.

Consulta nuestros
Estudios de Mercado:



CONTACTOS



David ALONSO

HEAD OF RESEARCH

M (+34) 659 721 895
david.alonsofadrique@
realestate.bnpparibas



Carmen BENÍTEZ

ANALISTA RESEARCH

M (+34) 646 75 31 25
carmen.benitez@
realestate.bnpparibas



Rafael PAREDES

DIRECTOR DE LIVING

M (+34) 687 719 074
rafael.paredes@
bnpparibas.com



Joan DURAN

DIRECTOR DE HOTEL

M (+34) 654 857 059
joan.duran@
bnpparibas.com

KEEP-UP-TO-DATE WITH BNP PARIBAS REAL ESTATE'S NEWS WHEREVER YOU ARE

 **#BEYONDBUILDINGS**



www.realestate.bnpparibas.com



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

**Real Estate
for a changing
world**

Calle Emilio Vargas, 4 - 28043—Madrid
Tel.: +34 914 549 933
www.realestate.bnpparibas.es

N° ADEME : FR200182_03KLJL

