Horwath HTL

Hotel, Tourism and Leisure

España Informe de Hoteles y Cadenas 2021

Este informe ofrece una fotografía de un momento fascinante en la hostelería. ¿Veremos cómo cambia el rumbo del sector para siempre?

Le damos una cálida bienvenida a esta última edición por países del informe Hoteles y Cadenas. El informe se inició para examinar la relación entre los hoteles y empresas hoteleras de marca y sus homólogos independientes.

En los últimos 20 años aproximadamente, los productos hoteleros de marca han empezado a ser cada vez más frecuentes en Europa y Oriente Medio. Todavía no nos acercamos a Norteamérica en lo que respecta a la penetración de las marcas, pero el sector se ha movido definitivamente en esa dirección.

Desde luego, cuando escribimos la última edición, no teníamos ni idea de que los acontecimientos mundiales iban a provocar tal caos en un mercado que había tenido un éxito sin precedentes en 2019. Ni que decir tiene que los acontecimientos de los últimos 20 meses han puesto en el punto de mira la propiedad y el rendimiento del sector hotelero, exacerbando las fricciones entre propietarios y operadores, presionando a los prestamistas, convirtiendo la deuda de desarrollo en una especie de espejismo y echando por tierra los mejores planes de muchos gigantes del sector.

Sin embargo, hay señales de vida. Los productos hoteleros alejados del centro de las ciudades han experimentado dos veranos de ocupación inesperadamente alta, con la famosa oleada de "staycation", si no al rescate, ciertamente ayudando a mantener los negocios a flote.

A medida que nos recuperamos, volvemos a centrarnos en los hoteles y productos de marca, y observamos qué efecto ha tenido la COVID-19 en su inevitable aumento. ¿La falta de viajes corporativos y de turistas en el centro de las ciudades supondrá una ralentización de las grandes marcas? ¿Se lo pensarán dos veces los propietarios a la hora de cambiar de marca con un inevitable aumento de los costes, o la pandemia acelerará el movimiento hacia la percepción de un puerto seguro?

La otra cuestión interesante es qué pasará ahora con los distintos modelos que imperan en el sector. Ya hay indicios de que los propietarios están descontentos con los acuerdos actuales, por lo que ¿significará esto menos contratos de gestión y más franquicias, y podrán los mercados que tradicionalmente han dependido de los arrendamientos crear un producto que comparta el riesgo de forma más eficaz?

Este informe ofrece una fotografía de un momento fascinante en la hostelería. ¿Veremos cambiar el rumbo del sector para siempre, o el dolor será a corto plazo y la nueva normalidad se parecerá a la antigua?

James Chappell
Horwath HTL Global Business Director
jchappell@horwathhtl.com

España

España sigue siendo atractiva para las cadenas hoteleras nacionales e internacionales. Este interés se está reforzando como consecuencia de la pandemia, ya que los inversores y las cadenas bien establecidas siguen absorbiendo a los propietarios de hoteles independientes y a las cadenas que buscan una forma de prolongar la vida económica útil de sus propiedades y mejorar la solidez de sus balances.

El Mercado

La gran variedad de generadores de demanda, su excelente infraestructura hotelera y la alta profesionalización del sector turístico en general han convertido a España en uno de los destinos turísticos más importantes del mundo, acogiendo a más de 80 millones de turistas internacionales anualmente en los últimos años.

Los establecimientos hoteleros en España son la pieza clave de la industria del alojamiento del país y prueba de ello es la reciente inversión que se ha realizado en este sector; más de 2.500 millones de euros invertidos en 2019.

Tanto las cadenas hoteleras nacionales como las internacionales han identificado el atractivo de la expansión en el mercado español, lo que ha propiciado una mayor presencia de cadenas en los últimos años.

Esta tendencia se ha mantenido a lo largo de 2020 y en 2021, aunque este año se ha producido una ralentización del crecimiento como consecuencia directa de la pandemia, que ha obligado a muchos inversores a aparcar los proyectos de desarrollo y, por tanto, a retrasar las aperturas previstas y, en algunos casos, a optar por la desinversión estratégica.

Muchos inversores, propietarios y operadores de hoteles han aprovechado las difíciles condiciones actuales del mercado para actualizar y renovar los inmuebles y reposicionarse en previsión del renacimiento de la actividad turística que todos los agentes del mercado llevan esperando tanto tiempo. Esto conducirá inevitablemente a un aumento de la oferta de hoteles de categoría superior.

Temas Clave

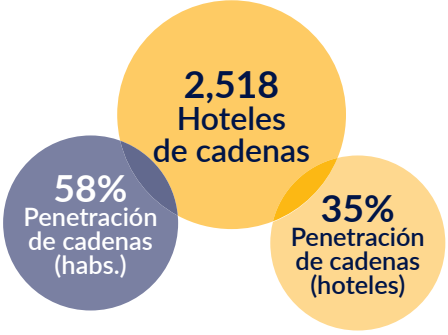
Caen las estadísticas de las cadenas hoteleras
Por primera vez en los últimos años, los datos globales relacionados con el nivel de presencia de las cadenas hoteleras en el país han experimentado un descenso, pero no drástico, manteniéndose entre los niveles de 2018 y 2019. La penetración de las cadenas se ha mantenido estable en línea con años anteriores en torno al 35% por número de hoteles y al 58% por número de llaves totales.

La presencia de marcas de cadenas hoteleras se acelera
Por otro lado, el número de marcas totales se ha incrementado en aproximadamente un 17% respecto a los niveles de 2019 impulsado principalmente por la llegada de marcas internacionales como Four Seasons, Hard Rock, Ikos y Anantara, dando lugar a una oferta hotelera mejor posicionada y más diversificada tanto en ubicaciones urbanas como en resorts.

Los líderes del mercado consolidan sus posiciones
En cuanto al número de habitaciones, no hay grandes sorpresas, ya que Meliá Hotels International, Eurostars Hotel Company y Barceló Hotel Group lideran el ranking de cadenas nacionales, y Marriott International y Accor Hotels el del segmento internacional. Destaca la aparición de Apple Leisure Group, que pasa a ocupar la cuarta posición de las cadenas hoteleras internacionales, con casi 10.000 habitaciones, tras incluir en su cartera de gestión los hoteles que operaban anteriormente bajo la marca Gema Hoteles y cuatro hoteles de la marca Hesperia tras su salida de la gestión por parte de NH. El acuerdo de Hyatt para adquirir Apple Leisure Group (ALG), cuya operación se prevé que se cierre a finales de este año, rediseñará sin duda el panorama general de las cadenas con mayor presencia en España.

La inversión hotelera en "stand-by"
En España, la inversión hotelera se desplomó un 61% en 2020 respecto al año anterior. El valor de los activos transaccionados alcanzó los 960 millones de euros (siendo los hoteles de 4* y 5* los más favorecidos, con un 67% del total de las transacciones). En el primer semestre de 2021, la inversión hotelera fue de aproximadamente 1.094 millones de euros, superando la cifra total de 2020. Los expertos del sector esperan que la actividad transaccional aumente significativamente en el cuarto trimestre, especialmente en los destinos urbanos, que han sido los más afectados por la pandemia.

Philip Bacon MRICS, FCA
Senior Director
Horwath HTL Spain
pbacon@horwathhtl.com



ESTADÍSTICAS PRINCIPALES	2018	2021	%
Total de hoteles de cadenas	2,488	**2,518**	1%
Total de habitaciones de cadenas	392,301	**394,698**	1%
Tamaño medio por hotel de cadena (habs.)	158	**157**	-1%
Oferta hotelera del país (hoteles)	7,401	**7.290**	-1%
Oferta hotelera del país (habitaciones)	695,949	**681,599**	-2%
Tamaño medio por hotel en habitaciones	94	**93**	-1%
Penetración de cadenas hoteleras % (hoteles)	34%	**35%**	3%
Penetración de cadenas hoteleras % (llaves)	56%	**58%**	3%
Número total de enseñas	253	**297**	17%
Eneñas domésticas	188	**205**	9%
Enseñas internacionales	65	**92**	42%
Hoteles operados de segunda categoría	70	**80**	14%
Hoteles de cadenas internacionales*	372	**531**	43%
Hoteles de cadenas nacionales*	2,116	**1,987**	-6%
Habitaciones de cadenas internacionales*	54,494	**77,042**	41%
Habitaciones de cadenas nacionales*	337,807	**317,656**	-6%

** Incluye doble conteo*
Para la realización de este informe se han considerado únicamente hoteles de 1 a 5* y no otros tipos de unidades de alojamiento.*

España: Ranking por Tamaño

	CADENAS		
Puesto	Cadenas	Hoteles	Habs.
1	Meliá Hotels International	98	28,272
2	Barceló Hotel Group	74	18,335
3	Eurostars Hotel Co. Hotusa	140	14,481
4	Marriott International	93	13,429
5	H10 Hotels	53	11,456
6	Accor Hotels	93	11,291
7	NH Hotel Group	93	11,276
8	Riu Hotels & Resorts	26	10,140
9	Best Hotels	29	9,368
10	Apple Leisure Group	35	9,250

	ENSEÑAS		
Puesto	Enseñas	Hoteles	Habs.
1	Meliá	39	11,657
2	H10	52	11,367
3	Barceló	41	10,484
4	Sol	27	9,992
5	Eurostars	92	9,828
6	Best Hotels	29	9,368
7	Iberostar	26	7,597
8	NH	65	7,527
9	Globales	32	7,525
10	Riu	18	7,001

Puesto	Cadenas nacionales	Hoteles	Habs.
1	Meliá Hotels International	98	28,272
2	Barceló Hotel Group	74	18,335
3	Eurostars Hotel Company	140	14,481
4	H10 Hotels	53	11,456
5	Riu Hotels & Resorts	26	10,140
6	Best Hotels	29	9,368
7	Iberostar Hotel & Resorts	30	8,076
8	Hoteles Globales	32	7,525
9	Catalonia Hotels & Resorts	55	6,461
10	Paradores de Turismo	95	6,048

Puesto	Enseñas nacionales	Hoteles	Habs.
1	Meliá	39	11,657
2	H10	52	11,367
3	Barceló	41	10,484
4	Sol	27	9,992
5	Eurostars	92	9,828
6	Best	29	9,368
7	Iberostar	26	7,597
8	Globales	32	7,525
9	Riu	18	7,001
10	Catalonia	55	6,461

Puesto	Cadenas internacionales	Hoteles	Habs.
1	Marriott International	93	13,429
2	Accor Hotels	93	11,291
3	NH Hotel Group	93	11,276
4	Apple Leisure Group	35	9,250
5	Allsun Hotels	22	4,142
6	B&B Hotels	38	3,537
7	Wyndham Hotels & Resorts	25	3,329
8	IHG	26	3,229
9	Hilton	16	2,768
10	TUI Hotels & Resorts	5	1,702

Puesto	Enseñas internacionales	Hoteles	Habs.
1	NH	65	7,527
2	AC by Marriott	57	6,437
3	Alua	16	4,609
4	Ibis	39	4,285
5	Allsun Hotels	22	4,142
6	NH Collection	28	3,749
7	B&B Hotels	38	3,537
8	Tryp by Wyndham	21	2,776
9	Ibis Budget	24	2,311
10	Novotel	7	2,026

España: Ranking por Categoría

	ENSEÑAS NACIONALES		
Puesto	Economy & Midscale	Hoteles	Habs.
1	Globales	17	3,537
2	Sol	5	2,803
3	Playa Sol Ibiza Hotels	15	2,275
4	Med Playa	7	1,866
5	Azuline	9	1,866
6	Servigroup	6	1,833
7	Catalonia	17	1,820
8	H Top	8	1,607
9	Blue Sea	8	1,443
10	Best	5	1,327

Puesto	Upscale & Upper Upscale	Hoteles	Habs.
1	H10 Hotels	46	9,959
2	Meliá	30	9,656
3	Barceló	30	8,139
4	Best	23	7,741
5	Sol	22	7,189
6	Eurostars	65	6,741
7	Riu	16	6,530
8	Occidental	22	5,848
9	Princess	13	5,275
10	Iberostar	17	5,078

Puesto	Luxury	Hoteles	Habs.
1	Meliá	9	2,001
2	Iberostar	6	1,938
3	Eurostars	12	1,937
4	Barceló	10	1,915
5	Gran Meliá	8	1,855
6	Riu Palace	4	1,613
7	H10 Hotels	3	1,249
8	Lopesán	2	1,238
9	Dreamplace Hotels & Resorts	3	891
10	Grand Palladium	2	840

	ENSEÑAS INTERNACIONALES		
Puesto	Economy & Midscale	Hoteles	Habs.
1	ibis	39	4,285
2	B&B Hotel	30	2,740
3	NH	27	2,379
4	ibis Budget	24	2,311
5	Holiday Inn Express	17	1,881
6	Campanile	7	852
7	Allsun Hotels	4	783
8	ibis Styles	9	712
9	Travelodge	5	621
10	Alua	2	554

Puesto	Upscale & Upper Upscale	Hoteles	Habs.
1	AC By Marriott	52	5,859
2	NH	37	5,090
3	Alua	14	4,055
4	Allsun Hotels	18	3,359
5	NH Collection	20	2,761
6	Tryp by Wyndham	17	2,387
7	Novotel	7	2,026
8	Aluasun	6	1,703
9	Aluasoul	6	1,324
10	Pierre & Vacances	5	993

Puesto	Luxury	Hoteles	Habs.
1	NH Collection	9	1,046
2	Hard Rock Hotels	2	944
3	The Ritz-Carlton	2	942
4	Autograph Collection	10	887
5	Westin	3	775
6	Sheraton	3	643
7	W	2	635
8	Radisson Blu	2	611
9	Secrets	2	493
10	Dreams	1	465

España: Ranking por Categoría & Tamaño

CATEGORÍA	TOTAL				NACIONAL		INTERNACIONAL	
	Hoteles	Habs.	%	Tamaño medio	Hoteles	Habs.	Hoteles	Habs.
Budget & Economy	207	14,964	4%	72,290	130	6725	77	8,239
Midscale	598	75,221	19%	125,788	478	62,626	120	12,595
Upscale & U.Upscale	1,477	259,542	66%	175,722	1,218	217,062	259	42,480
Luxury	236	44,971	11%	190,555	159	30,299	77	14,672
TOTAL	2,518	394,698	100.0%	157	1,985	316,712	533	77,986

España: Modelo de Negocio

POR HOTELES										
	Franquicia	%	Alquiler	%	Gestión	%	Propio	%	Total	%
Economy	48	25%	62	9%	44	13%	53	4%	207	8%
Midscale	57	29%	199	28%	30	9%	312	24%	598	24%
Upscale & U.Upscale	75	39%	411	58%	191	58%	800	62%	1.477	59%
Luxury	14	7%	40	6%	66	20%	116	9%	236	9%
TOTAL	**194**	**100%**	**712**	**100%**	**331**	**100%**	**1.281**	**100%**	**2.518**	**100%**

POR HABITACIONES										
	Franquicia	%	Alquiler	%	Gestión	%	Propio	%	Total	%
Economy	3,658	15%	3,431	4%	4,376	8%	3,499	2%	14,964	4%
Midscale	5,614	23%	19,013	20%	3,926	7%	46,668	21%	75,221	19%
Upscale & U.Upscale	12,215	50%	63,961	69%	35,412	65%	147,954	67%	259,542	66%
Luxury	3,176	13%	6,954	7%	10,622	20%	24,219	11%	44,971	11%
TOTAL	**24,663**	**100%**	**93,359**	**100%**	**54,336**	**100%**	**222,340**	**100%**	**394,698**	**100%**

España: Ranking por Destino

Puesto	Destino	Hoteles	Habs.
1	Islas Baleares	423	79,790
2	Cataluña	512	77,301
3	Andalucía	402	69,818
4	Islas Canarias	250	61,560
5	Com. de Madrid	260	34,553
6	Com. Valenciana	168	26,142
7	Castilla y León	100	8,542
8	País Vasco	60	7,911
9	Galicia	96	6,835
10	Aragón	55	5,813

España: Proyectos por Destino

Puesto	Destino	Hoteles	Habs.
1	Barcelona	8	2,414
2	Madrid	17	2,195
3	Benidorm	4	1,260
4	Magaluf	1	1000
5	Marbella	4	783
6	Mallorca	2	695
7	Ibiza	5	667
8	Málaga	3	649
9	Tarragona	1	600
10	Sevilla	5	590

España: Factor de Demanda

FACTOR	NACIONAL		INTERNACIONAL	
	Hoteles	Habs.	Hoteles	Habs.
Arte & Negocio	687	81,454	216	29,253
Negocio	28	3,425	103	11,770
Sol & Playa	847	190,067	107	23,077
Otros ocio	367	36,826	62	7,486
Golf	19	2,893	5	814
Montaña / Esquí	20	1,630	4	351
Vino	4	169	3	236
Bienestar	13	1,137	0	0

España: Inversores Hoteles

Puesto	Nombre	Volúmen en €m
1	APG Group	205,000,000
2	GIC	205,000,000
3	Bankinter	203,449,714
4	Emin Capital	165,000,000
5	LaSalle	125,500,000

Fuente: Real Capital Analytics, últimos 24 meses

España: Propietarios Institucionales

Puesto	Nombre	Hoteles
1	Blackstone	59
2	Atom Hoteles SOCIMI	21
3	Covivio	20
4	Apollo Global RE	22
5	APG Group	3

Fuente: Real Capital Analytics, últimos 24 meses

Horwath HTL

Hotel, Tourism and Leisure

AFRICA
Rwanda
South Africa

ASIA PACIFIC
Australia
China
Hong Kong
India
Indonesia
Japan
Malaysia
New Zealand
Singapore
Thailand

EUROPE
Andorra
Austria
Croatia
Cyprus
Germany
Greece
Hungary
Ireland
Italy
Netherlands
Norway
Poland
Portugal
Russia
Serbia
Spain
Switzerland
Turkey
United Kingdom

LATIN AMERICA
Argentina
Brazil
Chile
Dominican Republic
Mexico

MIDDLE EAST
UAE & Oman

NORTH AMERICA
Atlanta
Denver
Los Angeles
Miami
Montreal
New York
Norfolk
Orlando
Toronto

www.horwathhtl.com

Horwath HTL has made every effort to ensure that all data in this report is as accurate as possible at the time of publication, we cannot however guarantee that this is the case. All country figures from UNWTO.

Todos los datos de Mayo 2021
Fecha de publicación: Noviembre 2021