

Informe de coyuntura y tendencias Industria Hotelera España 2008

20
ANIVERSARIO
1988-2008



ONE STEP AHEAD.

2008: Desaceleración turística y crisis inmobiliaria

El objeto del informe elaborado por el Departamento de Análisis e Investigación de Mercados de Aguirre Newman y del que presentamos un breve resumen a continuación, es analizar las características principales y evolución del mercado hotelero español en el ejercicio 2007 y durante el primer semestre de 2008. Se debe destacar que durante este periodo se ha observado un gran interés por el comportamiento de la economía española y especialmente por el efecto que las turbulencias del mercado financiero internacional y la crisis inmobiliaria española pueden tener en los distintos sectores de la economía española. Este informe responde a las implicaciones de esta situación en el mercado hotelero y turístico.

El informe está organizado en 8 grupos de contenidos: coyuntura general del mercado hotelero en España; conclusiones del ejercicio 2007 y I re semestre 2008, perspectivas para el 2008; principales indicadores del turismo en España, evolución general del mercado hotelero, el mercado de inversión y la oferta hotelera en desarrollo. Igualmente el presente Informe de Coyuntura incluye información cuantitativa y cualitativa que ayudará a dar respuesta a las siguientes preguntas:

- **¿Cómo han evolucionado los principales indicadores de la industria hotelera y turística durante 2007?**
- **¿Cuáles son las previsiones de Aguirre Newman para el ejercicio 2008?**
- **¿Qué impacto ha tenido la crisis financiera y económica en la industria hotelera?**
- **¿Cómo ha afectado la crisis inmobiliaria española a los proyectos hoteleros?**
- **¿Cuáles serán los parámetros fundamentales del mercado de inversión?**



Contacto Aguirre Newman

Javier García-Mateo

Director de Análisis e Investigación de Mercados

(34) 91 319 13 14

igm@aguirrenewman.es

Resumen del Estudio del Mercado de Hoteles en España

SITUACIÓN DEL MERCADO DE HOTELES EN ESPAÑA

La inversión prevista para este año en el mercado hotelero español, podría reducirse un 45% con respecto a 2007, año en el que se realizaron un total de 86 transacciones por valor de 1.150 millones de euros.

La crisis financiera y las consecuentes dificultades para la obtención de la financiación, la limitada presencia de la figura inversor-promotor y, por último, el desajuste existente en el precio de los activos entre vendedores y potenciales compradores, aparecen como las principales causas.

El perfil del inversor se irá transformando, siendo los principales protagonistas del mercado de inversión español inversores particulares, clubs deals, family offices y, en localizaciones muy estratégicas algunas cadenas hoteleras. Por último, los fondos internacionales oportunistas se perfilan como otro potencial inversor para los próximos ejercicios.

En este contexto, la necesidad de liquidez de los propietarios (principalmente inmobiliarios) junto con la disposición de financiación o recursos propios por parte del comprador, determinarán la evolución del mercado de inversión de los próximos meses.

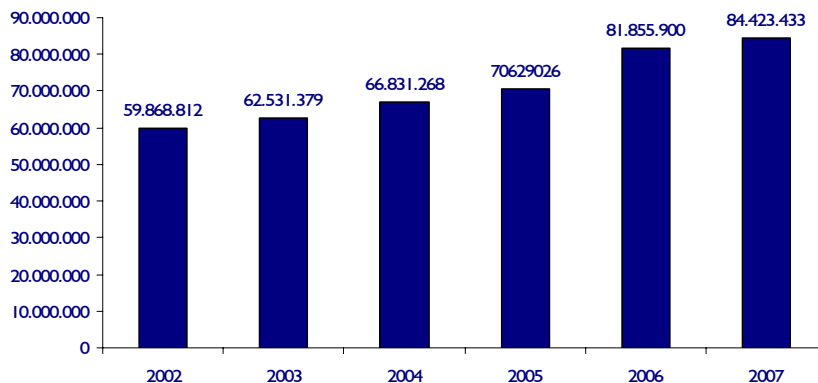
Dentro de las principales operaciones de 2008 figura la venta del hotel Park Hyatt Casares de Evemarina en la Costa del Sol por 70 millones de euros; la venta del antiguo Hotel Canarias de Madrid por 50 millones de euros, y la venta, por parte de Hábitat, del Hotel Sky de Barcelona y del Hotel Bauzá en Madrid por 103 millones de euros y 60 millones de euros respectivamente.

PRIMEROS SIGNOS DE RALENTIZACIÓN

Los datos del informe confirman que el segundo trimestre de 2008 es el que ha mostrado las primeras contracciones, especialmente en la demanda nacional, comenzando una tendencia a la baja que se mantendrá durante el segundo semestre de 2008 y el año 2009.

En este sentido, el incremento en el número de viajeros en 2008 ha sido inferior a la media de los últimos cinco años. Mientras en 2006 había un 15,8% más de viajeros que en 2005, esta cifra apenas se incrementaba en un 3,3% en 2007 y en un 1,1% en lo que llevamos de 2008.

Evolución Viajeros (Millones de personas)



El número de pernoctaciones, que creció una 6% en el año 2006, en 2007 lo hacía únicamente al 1,6%. Destaca la caída del 1,7% sufrida en las pernoctaciones nacionales entre marzo y junio de 2008, compensadas, de momento, por las pernoctaciones realizadas por extranjeros, que han crecido un 1,5%. También la estancia media de los turistas, que en 2001 se situaba en los 3,82 días, sigue una tendencia a la baja hasta los 3,22 días en 2007.

La ocupación hotelera es otro de los indicadores turísticos que experimenta una significativa caída durante el primer semestre de 2008. Así, la media de ocupación hotelera para los seis primeros meses de año se ha situado un 2,1% por debajo de la cifra registrada en el mismo periodo de 2007 y un 11,8% por debajo de la registrada en 2006.

El incremento moderado en el volumen de viajeros y pernoctaciones de 2007, no ha supuesto un incremento de los ingresos reales por turismo extranjero, que se estima se han reducido en términos reales un 0,8%. Para el periodo 2008 las expectativas de ingresos son poco favorables y sitúan el gasto medio por turista extranjero anual en términos reales un 3,6% por debajo de 2007.

DEMANDA HOTELERA

Por el lado de la demanda, el informe desvela que durante 2007 Andalucía, Cataluña, Comunidad de Madrid, Baleares, Comunidad Valenciana y Canarias fueron los destinos más visitados, y los establecimientos de mayor calidad (4 y 5 estrellas), fueron los preferidos por los visitantes.

En lo que se refiere a los principales mercados emisores, durante 2007 continuaron siendo Reino Unido, Alemania, Francia e Italia. Sin embargo, el proceso global de desaceleración económica que afecta la capacidad de gasto de estos países y la apertura de nuevas líneas aéreas a España, han condicionado los flujos de demanda turística en 2008, siendo Alemania, Países Nórdicos, Países del Este, Holanda y Francia los mercados emisores que experimentan mayores tasas de crecimiento.

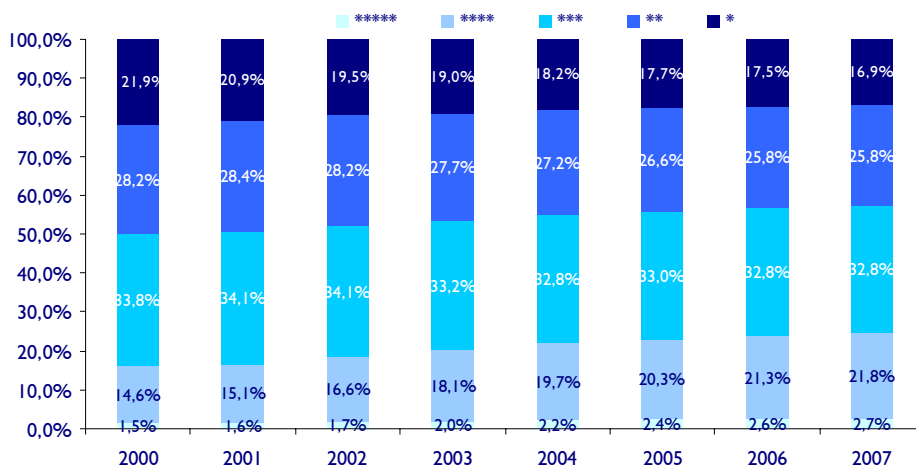
OFERTA HOTELERA

En lo que se refiere a la oferta, en el año 2007 se incorporaron al mercado hotelero español 107 nuevos establecimientos que sumaron un total de 12.143 habitaciones. Estas cifras marcan un brusco cambio de tendencia al ser la primera vez que el número de hoteles abiertos experimenta un descenso respecto al año anterior (-25,6% vs. 2006).

Según el estudio, el 84,4% de estas nuevas habitaciones han venido de la mano de cadenas hoteleras. Por Comunidades Autónomas, los datos apuntan a Andalucía, Cataluña, Madrid y Valencia como las más activas en cuanto a nuevos proyectos en 2007, sumando en conjunto el 67,2% del total de aperturas y el 74,5% de las nuevas habitaciones.

Por tipología, de la totalidad de las aperturas del año 2007, el 23,4% fueron hoteles vacacionales, mientras el 63,6% fueron hoteles urbanos, siendo las categorías de cuatro y cinco estrellas la que más desarrollo han tenido. Estas categorías han supuesto respectivamente el 74,9% y el 12,5% del crecimiento anual de plazas hoteleras.

Evolución del número de hoteles por categoría



Fuente: INE

En cuanto a la futura oferta, actualmente se contabilizan en España un total de 644 desarrollos hoteleros con 81.300 habitaciones y una inversión total comprometida de 14.100 millones de euros. De los proyectos previstos, el 22% serán gestionados por 14 cadenas hoteleras, siendo los grupos hoteleros nacionales los que van a gestionar tres cuartas partes de los hoteles en proyecto. No obstante, las dificultades existentes en la financiación van a suponer un importante obstáculo para la materialización de muchos de esos proyectos.

Por otro lado, la aparición de nuevos destinos turísticos más atractivos que España, con precios muy competitivos, tiene como consecuencia la desinversión de cadenas

hoteleras en activos en territorio nacional, centrando sus planes de expansión en ubicaciones que a priori y a día de hoy resultan mucho más rentables. Las previsiones

apuntan a que este descenso de la competitividad de España como destino turístico, continuará durante el presente año y 2009.

Adicionalmente, la crisis que atraviesa el sector del transporte y en particular las líneas aéreas ha supuesto la eliminación y reducción de rutas a España y augurará el temor a un menor crecimiento en la demanda extranjera.

Si desea ampliar esta información, o está interesado en el *Estudio del Mercado de Hoteles en España*, póngase en contacto con nosotros a través de los contactos que le facilitamos.

Le recordamos que el Departamento de Análisis e Investigación de Mercados de Aguirre Newman realiza Estudios de Mercado por encargo a la medida de sus necesidades. Si desea más información acerca de este servicio, puede contactar con:

Javier García-Mateo

Director de Análisis e Investigación de Mercados

T. (+34) 91 319 13 14

E. jgm@aguirrenewman.es