

RETAIL RESEARCH



HOTELES DE LUJO Y RETAIL

El mix perfecto hacia
el éxito

PARÍS

La referencia en el
crecimiento de rentas

MADRID CENTRO en plena transformación



LOS HOTELES Y EL RETAIL

Pablo Párraga

Director de Retail
Pablo.Parraga@es.knightfrank.com
+34 600 919 078

Elaine Beachill

Directora de Retail Capital Markets
and Flagships
Elaine.Beachill@es.knightfrank.com
+34 600 919 016

Brynn Evans

Senior Consultant Retail Capital Markets
and Flagships
Brynn.Evans@es.knightfrank.com
+34 600 919 129

Tamara Sánchez

Senior Consultant Retail Capital Markets
and Flagships
Tamara.Sanchez@es.knightfrank.com
+34 600 919 073

Jasper Henson

Consultant Retail Capital Markets
and Flagships
Jasper.Henson@es.knightfrank.com
+34 600 919 108

Rosa Uriol

Directora de Research
Rosa.Uriol@es.knightfrank.com
+34 600 919 114

Laura García

Consultora de Research
Laura.Garcia@es.knightfrank.com
+34 600 919 113

Foto de portada:
Centro Canalejas Madrid que albergará
un hotel Four Seasons

Introducción

Estamos encantados de presentar este informe en el que compartimos nuestro análisis, nuestra visión y nuestras opiniones sobre las tendencias que están afectando y modificando el panorama del *retail* de Madrid.



Elaine Beachill

Director of Retail
Capital Markets
and Flagships

Aprovechando la extensa experiencia de nuestra red Paneuropea en activos de retail, nos hemos enfocado en Madrid y París para hacer un estudio en profundidad sobre la relación entre el turismo generado por el lujo, los hoteles 5 estrellas y la evolución del mercado del *retail prime*. El mercado de *retail* en Madrid está constantemente evolucionando y los desarrollos que están teniendo lugar en el centro predicen tiempos emocionantes por delante tanto para los operadores de los locales como para los inversores. Knight Frank se ha mantenido los últimos años como el claro líder en el mercado de *flagships*. Esperamos que este informe os resulte estimulante y que disfrutéis leyéndolo tanto como lo hemos hecho nosotros llevándolo a cabo.

“

El potencial incremento de la calidad y la cantidad del turismo en los próximos 18 meses tendrá un impacto directo y positivo en el mercado los *flagships* de Madrid.

Los hoteles y el *retail*

Las nuevas aperturas y remodelaciones de hoteles de lujo causan un golpe de efecto, elevando el nivel de los *retailers* en la zona y atrayendo a marcas ávidas de sacar partido a la mayor afluencia de un público que encaja con el perfil de su cliente objetivo

IMPACTO GLOBAL DEL TURISMO
PIB Y EMPLEO

10,4
DEL PIB MUNDIAL

1 DE CADA 10 EMPLEOS
A NIVEL MUNDIAL ESTÁ
RELACIONADO CON EL
TURISMO Y LOS VIAJES

Fuente: World Travel & Tourism Council. Travel & Tourism Economic Impact 2018. World.

Los hoteles y los operadores de *retail* siempre han ido de la mano. El turismo es una de las principales fuentes de clientes para los *retailers*, lo que ha favorecido que las marcas se establezcan próximas a los hoteles.

Los hoteles de 5 estrellas son auténticos reclamos para las marcas de los segmentos más altos que buscan entornos únicos. Estos contribuyen a un turismo más estable y de mayor calidad, no solo por atraer a un tipo de turista que en cada compra gasta más y que consume un mayor número de bienes y servicios, sino porque además su estancia media es más larga.

La oferta hotelera en Europa es de un nivel muy elevado. Entre los 10 países del mundo con mayor número de hoteles de lujo cuatro son europeos, cifra extraordinaria considerando que todos, excepto Tailandia, tienen un tamaño significativamente superior.

Las ciudades europeas son un destino consolidado para el turismo de lujo. La apertura de nuevos y mejores hoteles en las zonas más singulares de las ciudades europeas cada vez es más notable. Hoteles históricos se unen a las nuevas tendencias cerrando sus puertas para su rehabilitación.

Otra de las estrategias seguida en la actualidad por los operadores hoteleros es la transformación de edificios emblemáticos en hoteles de lujo, buscando ofrecer a sus clientes un recuerdo inolvidable de su estancia. Mantener elementos que recuerden la historia y la peculiaridad del edificio y que formen parte de la experiencia que ofrecen a sus huéspedes, añade valor al servicio de alojamiento.

“
Las ciudades europeas son un destino consolidado para el turismo de lujo. Entre los 10 países del mundo con mayor número de hoteles de lujo, cuatro son europeos.



TOP 10 PAÍSES EN EL TURISMO DE LUJO
Nº DE HOTELES DE LUJO

	1. Estados Unidos	1.203
	2. Italia	237
	3. Reino Unido	189
	4. China	168
	5. Francia	168
	6. México	161
	7. Tailandia	135
	8. España	124
	9. Canadá	114
	10. India	106

Fuente: Five Star Alliance



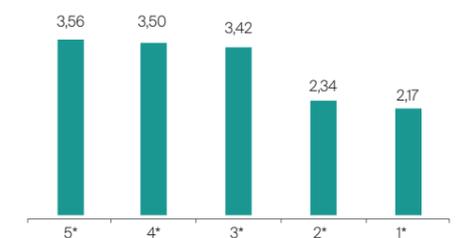
En algunas ciudades europeas, como París, se ha observado cómo una serie de aperturas de hoteles de gran calidad han contribuido a elevar el nivel de los *retailers* en la zona, incrementando las rentas de los locales comerciales de las calles cercanas a ellos. Al mismo tiempo, con el cierre de un hotel distintivo se produce una caída en la rotación de los locales y un estancamiento en las rentas de la calle donde se situaba.

Teniendo en cuenta esta tendencia, la actual ola de aperturas y renovaciones de hoteles de lujo en Madrid, tendrá un impacto muy positivo en los locales comerciales del centro de la capital.

Arriba:
Centro Canalejas Madrid que albergará un hotel Four Seasons

Izquierda:
Hôtel Barrière Le Fouquet's Paris

ESTANCIA MEDIA EN HOTELES POR CATEGORÍAS EN ESPAÑA
Nº MEDIO DE DÍAS. 2018 ENE-SEPT.



Fuente: INE. Encuesta de Ocupación Hotelera.

Alianzas de hoteles y grandes *retailers*

Las estrategias de los *retailers* no pasan únicamente por las tiendas físicas. Inundan restaurantes, se alían con hoteles de lujo y están presentes en cualquier espacio capaz de ofrecer experiencias únicas a sus clientes

Los hoteles más prestigiosos del mundo buscan conquistar con la ayuda del diseño y de los servicios del *retail* a sus huéspedes, de gustos exquisitos y cada vez más exigentes. Para ello, se centran en ofrecerles nuevas experiencias, alimentando todos sus sentidos y ofreciendo un trato exclusivo.

En la actualidad, los viajeros no solo quieren alojarse en un establecimiento de calidad sino que también buscan que el hotel complemente su estancia con otras propuestas para obtener una experiencia más enriquecedora. El diseño, la arquitectura y la decoración son elementos fundamentales no solo para dar un buen servicio de alojamiento, también para crear un recuerdo único.

Destacadas cadenas hoteleras establecen alianzas con los diseñadores más influyentes del momento, para hacerles partícipes de la creación de espacios exclusivos y lujosos, imprimiendo su marca en emblemáticos hoteles de todo el mundo. Así, algunos diseñadores como Óscar de la Renta, Diane von Furstenberg, Salvatore Ferragamo, Christian Lacroix, Ralph Lauren o Bottega Veneta han colaborado con diferentes operadores participando en la decoración y diseño de algunos de sus hoteles más especiales. Las contribuciones de estos diseñadores son un gran atractivo para los fieles a sus marcas.

Coco Chanel optó por vivir durante 34 años en la suite del hotel Ritz de París que actualmente lleva su nombre y que conserva su esencia. Con el tiempo fue adaptándola a su estilo y hoy en día alojarse en ella es un lujo reservado a sus seguidores más acaudalados (desde 25.000 €/noche).

TOP HOTELES MARCAS DE MODA

BVLGARI

488

HABITAC.

MILÁN, LONDRES, BALI,
BEIJING, DUBAI, SHANGHAI

PRÓXIMAS APERTURAS:
MOSCÚ, PARÍS, TOKYO

VERSACE

415

HABITAC.

COSTA DE ORO
(AUSTRALIA), DUBAI

GIORGIO ARMANI

255

HABITAC.

MILÁN, DUBAI

CAMPER

76

HABITAC.

BARCELONA, BERLÍN

MOSCHINO

65

HABITAC.

MILÁN

Derecha:

Karl Lagerfeld. Hotel Crillon
París



Las empresas dedicadas al *retail* han visto el potencial del sector hotelero como estrategia de diversificación. Confiando en una mezcla de creatividad, estilo, confort y buen gusto, han establecido alianzas con importantes cadenas hoteleras. Por ejemplo, Tommy Hilfiger adquirió en 2016 el hotel Raleigh en Miami para convertirlo en un hotel-boutique de lujo con miembros que, mediante el pago de una cuota anual, obtienen prioridad para realizar reservas y usar los servicios del hotel.

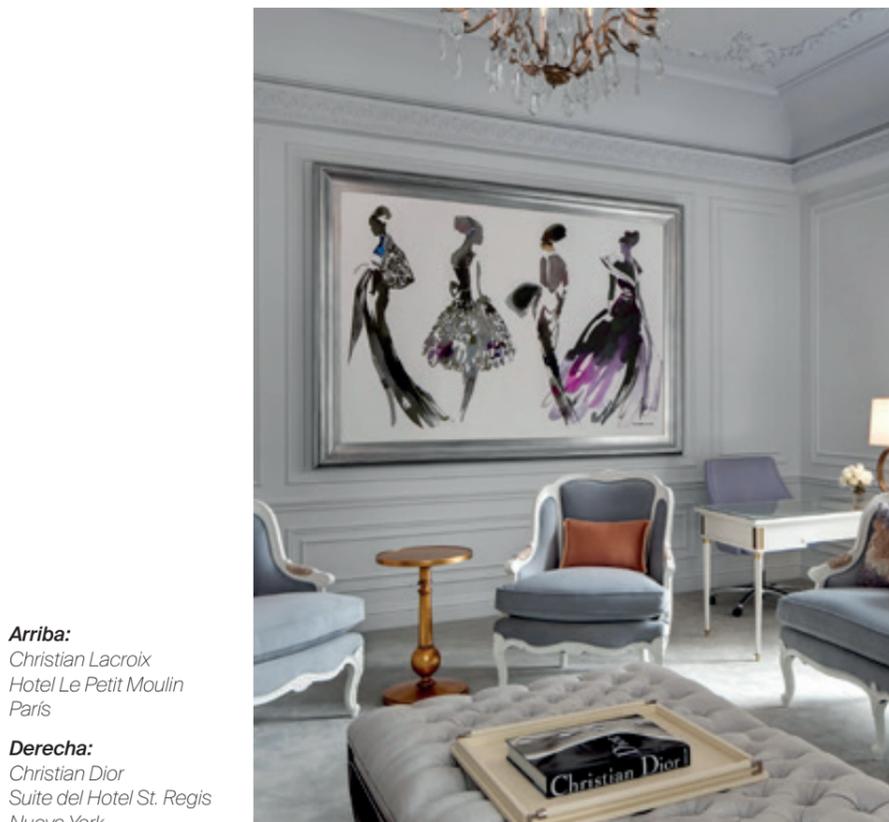
Otros han ido más allá y han extendido su propia marca al mercado hotelero. Tras abrir en 2004 su primer establecimiento en Milán, la marca Bvlgari ha sido pionera en crear su cadena, Bvlgari Hotels & Resorts, que en la actualidad está presente en Londres, Bali, Beijing, Dubai, Shanghai y con aperturas previstas en Moscú o París en 2020 y Tokio en 2022.

El Palazzo Versace Gold Coast, situado en la Costa Dorada de Australia, fue diseñado por Gianni Versace para ser la expresión de lujo, glamour y sofisticación y el brillo de esta marca de moda en forma de un alojamiento de seis estrellas.

El grupo LVMH, se expande con la apertura de su hotel Cheval Blanc en Courchevel, Saint-Barthélemy y Maldivas, además de las previstas para 2020 en París y Bali.

“Quédate con Armani”, así nos presenta Armani sus dos hoteles. El primero, situado en el icónico edificio Burj Khalifa, la torre más alta donde se accede directamente al mayor centro comercial del mundo, el Dubai Mall. El segundo, en Milán, corazón de la moda italiana, dispone en sus habitaciones de su propia boutique donde adquirir diferentes diseños de la marca.

También en Milán, se encuentra el hotel Maison Moschino. Sus habitaciones están decoradas con dieciséis estilos diferentes, donde encontramos desde estancias que recuerdan a bosques, lámparas con forma de vestidos hasta todo tipo de telas de máxima calidad expuestas en la recepción. El hotel en sí es un gran escaparate, pues todos sus elementos están a la venta.



Arriba:
Christian Lacroix
Hotel Le Petit Moulin
París

Derecha:
Christian Dior
Suite del Hotel St. Regis
Nueva York



Arriba:
Coco Chanel
Suite Hotel Ritz
París

Derecha:
Diane von Furstenberg
Hotel Claridge's
Londres

El conocido como káiser de la moda, Karl Lagerfeld, que ya cuenta con experiencia en la decoración de habitaciones de algunos hoteles, extenderá su marca personal abriendo su propia línea de hoteles, restaurantes y clubes nocturnos. El jefe de diseño de Chanel y Fendi abrirá su hotel de seis estrellas de la mano de Brandmark Collective BV en Macao en 2019.

Casa Camper, la cadena hotelera de la empresa española especializada en calzado, cuenta con dos establecimientos hoteleros en Barcelona y Berlín.

En el caso de Madrid, un caso paradigmático es el del hotel Puerta de América, de cinco estrellas, que se encuentra en el número 41 de la madrileña avenida de América, un icono de vanguardia a nivel nacional e internacional, ya que cada una de sus doce plantas está proyectada por un conocido arquitecto o diseñador, entre los que se encuentran el francés Jean Nouvel, el japonés Arata Isozaki, los británicos Norman Foster y David Chipperfield, la iraní Zaha Hadid o los españoles Javier Mariscal y Victorio & Lucchino.



Las empresas dedicadas al retail han visto el potencial del sector hotelero como estrategia de diversificación



Los establecimientos hoteleros de París están apostando por el segmento del lujo. Entre los factores que impulsan esta tendencia están la pretensión de los operadores de beneficiarse del potencial de crecimiento de París, lo que se ha visto favorecido por la necesidad de remodelación de algunos hoteles con el fin de satisfacer las expectativas de una demanda internacional muy exigente, la competencia de otros destinos europeos, particularmente Londres, y el auge de nuevos tipos de alojamiento, como es el caso de la plataforma Airbnb, que impulsa a los hoteles a buscar nuevas estrategias con las que diferenciarse.

Además, la reorganización del sistema de clasificación de hoteles, que entró en vigor en julio de 2009, dio como resultado la distinción *Palace* para los establecimientos de cinco estrellas con características excepcionales que contribuyan a la difusión de la cultura francesa y a aumentar el atractivo de Francia. El deseo de obtener esta calificación ha hecho que, numerosos hoteles hayan llevado a cabo importantes trabajos de reforma y renovación.

El número de habitaciones en hoteles de lujo ha aumentado en los últimos años significativamente. Este crecimiento se debe a los recién llegados: el Shangri-La en 2010, el Mandarin Oriental en 2011, The Peninsula en 2014 y a la remodelación y ampliación de otros como el Ritz, Hôtel Crillon, Barrière Le Fouquet's, Le Bristol, el Prince de Galles, el Plaza Athénée y el Lutetia en 2018, el único hotel con categoría de *Palace*, en el margen izquierdo.

A pesar de la dificultad para establecer una clara relación causa-efecto entre la apertura de hoteles de lujo y el crecimiento de las rentas de los locales comerciales, este fenómeno se ha observado en varios puntos de París. Por ejemplo, en la calle Saint Honoré, tras la apertura del Mandarin Oriental, las rentas crecieron 16 puntos porcentuales por encima de la *prime*, entre 2011 y 2014. Dos años después de la apertura del Plaza Athénée, en 2014, las rentas en la avenida Montaigne se incrementaron 21 puntos porcentuales más que la media *prime*. Al contrario, en ese período de tiempo, tras el cierre por renovación del hotel Lutetia, las rentas en la calle Sèvres se redujeron 15 puntos porcentuales en comparación con la *prime*. Sin embargo, debemos mencionar, que la popularidad del área de Boulevard Raspail ha disminuido en los últimos años.

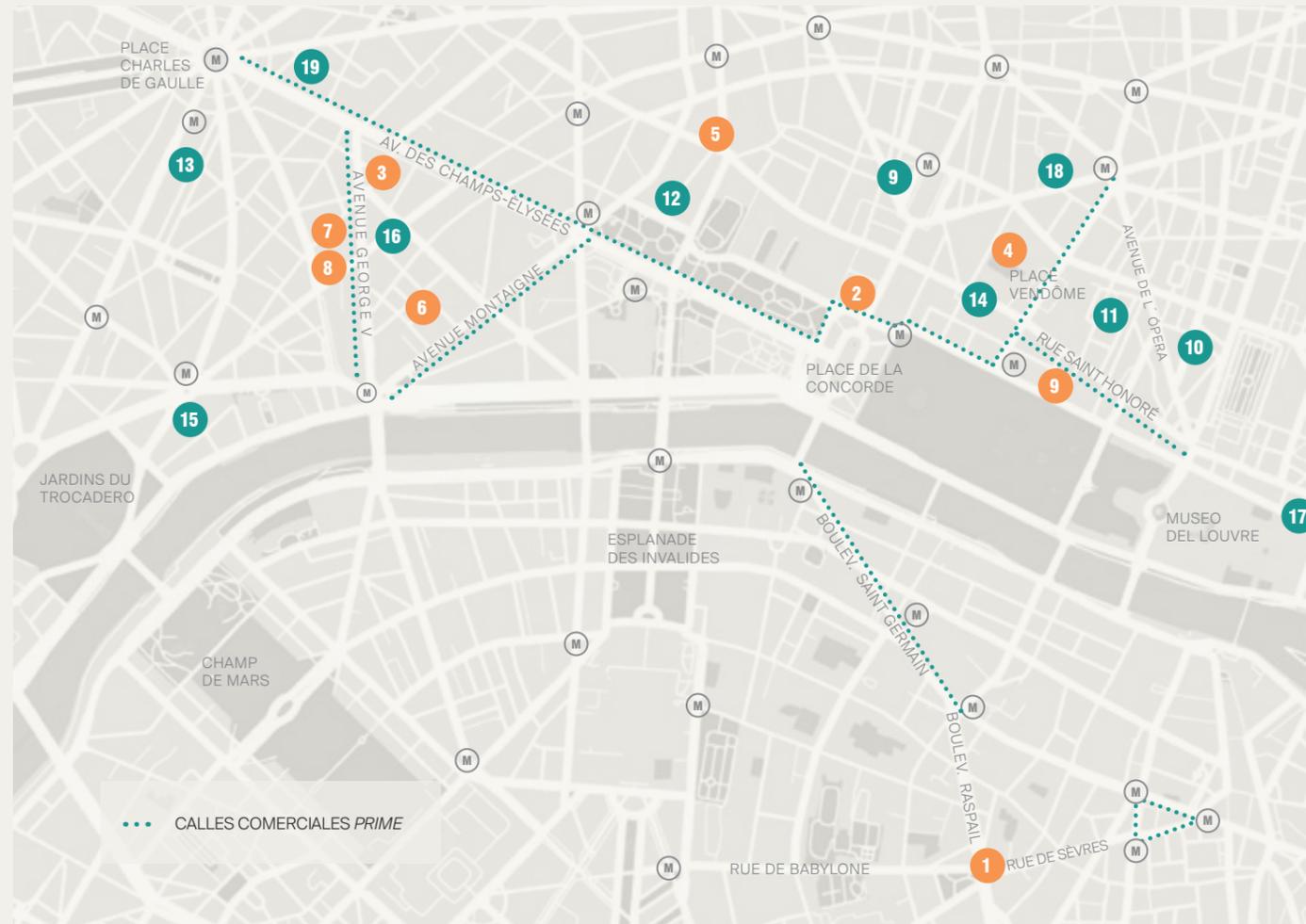
Izquierda:
Hotel Mandarin Oriental
París

“

El número de habitaciones en hoteles de lujo ha aumentado en los últimos años significativamente

Precedentes y tendencias: París

Múltiples operadores se han sentido atraídos por el efecto de las aperturas de impresionantes hoteles de lujo, buscando un nuevo establecimiento en las calles más próximas donde mostrar sus marcas



Fuente: Knight Frank

REFORMAS

- 1. Lutetia**
45 Boulevard Raspail
Apertura 2018
231 habitaciones
- 2. Hôtel Crillon**
10 Place de la Concorde
Apertura 2017
124 habitaciones
- 3. Barrière Le Fouquet's**
46 Avenue George V
Apertura 2017
81 habitaciones
- 4. Ritz Paris**
15 Place Vendôme
Apertura 2017
159 habitaciones
- 5. Hôtel Le Bristol**
112 Rue du Faubourg Saint-Honoré
Apertura 2016
190 habitaciones

- 6. Plaza Athénée**
25 Avenue Montaigne
Apertura 2014
208 habitaciones
- 7. Prince de Galles**
33 Avenue George V
Apertura 2013
159 habitaciones
- 8. Hôtel George V**
31 Avenue George V
Apertura 2013
244 habitaciones
- 9. Hôtel Costes**
Rue Saint-Honoré
Apertura 2019
82 habitaciones

NUEVOS DESARROLLOS

- 9. Hôtel Fauchon L'Hôtel**
11 Place de la Madeleine
Apertura 2018
54 habitaciones
- 10. Nolinski Paris**
16 Avenue de l'Opéra
Apertura 2016
45 habitaciones
- 11. Le Roch Hôtel & Spa**
28 Rue Saint-Roch
Apertura 2016
37 habitaciones
- 12. La Réserve Hôtel and Spa**
42 Avenue Gabriel
Apertura 2015
40 habitaciones
- 13. The Peninsula Paris**
19 Avenue Kléber
Apertura 2014
234 habitaciones

- 14. Mandarin Oriental**
251 Rue Saint Honoré
Apertura 2011
178 habitaciones
- 15. Shangri-La**
10 Avenue D'Iéna
Apertura 2010
81 habitaciones
- 16. Hôtel Bulgari**
30 Avenue George V
Apertura 2020
76 habitaciones

- 17. Hôtel Cheval Blanc**
Rue de Rivoli
Apertura 2020
50 habitaciones
- 18. Kimpton**
Boulevard des Capucines
Apertura 2020
149 habitaciones

- 19. So Sofitel**
Champs-Élysées
Apertura 2022
100 habitaciones



Avenida de los Campos Eliseos. París



**MANDARIN ORIENTAL.
251 RUE SAINT HONORÉ**

El hotel Mandarin Oriental, creado en 2011, ha contribuido directamente a la tendencia hacia el lujo de Saint Honoré, actualmente la calle más dinámica de París. Durante el período 2012-2017, esta avenida ha sido testigo del 18% de las aperturas de lujo en París, un tercio más de las aperturas en 2018-2019, por delante de la avenida Montaigne (12%) y de Faubourg Saint-Honoré (12%).

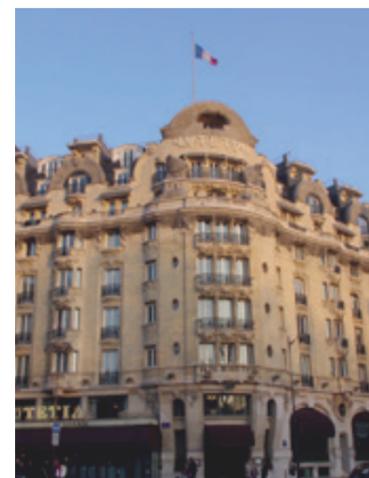


**LUTETIA.
45 BOULEVARD RASPAIL**

El cierre por remodelación del Lutetia en 2014 ha coincidido con una desaceleración de las aperturas comerciales de primer nivel en la zona después de un período excepcionalmente animado. Entre 2010-2014 apostaron por esta zona Hermès y Ralph Lauren en 2010, Céline en 2011, Louis Vuitton (ampliación) en 2012, Berluti en 2013, entre otros. Desde el cierre del hotel, la rotación de inquilinos se ha estancado.

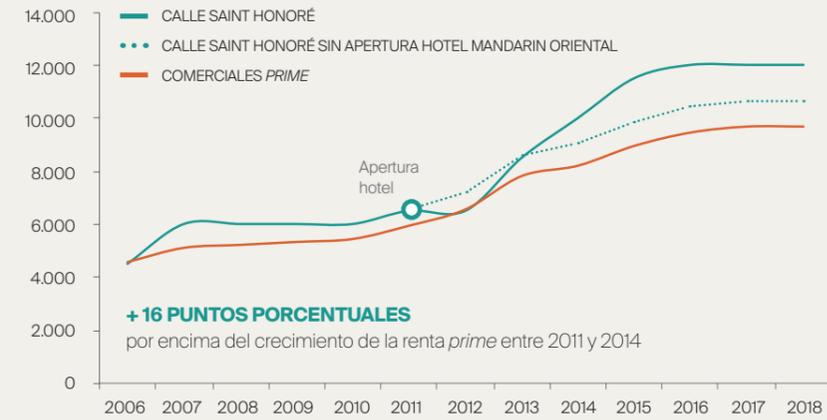
PLAZA ATHÉNÉE. 25 AVENUE MONTAIGNE

Con su reapertura en 2014 y clasificado en la tipología de *Palace*, es una de las joyas de la hotelería internacional desde 1913, con maravillas *art déco* y rodeado de tiendas de alta costura. Las marcas han consolidado su apuesta por la avenida Montaigne, en el triángulo de oro de París, en la que se han instalado nuevos operadores, y los ya existentes se han reforzado con renovadas flagships donde presentan sus últimas novedades.



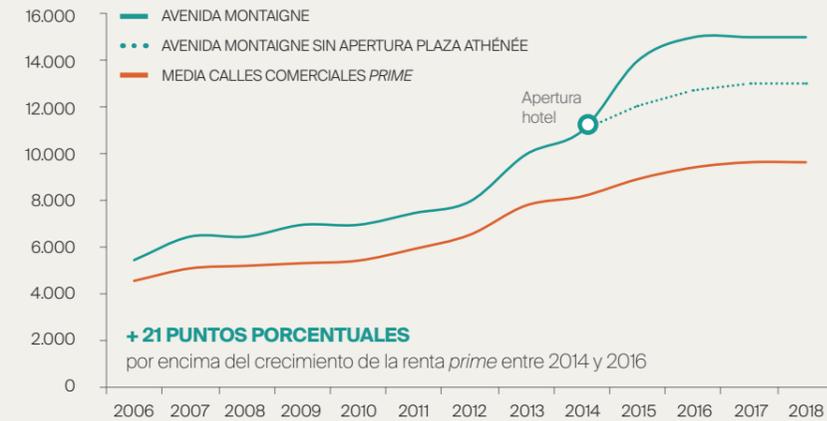
**EVOLUCIÓN DE LAS RENTAS DE HIGH STREET EN LAS CALLES DE PARÍS
EL EFECTO DE LOS HOTELES DE LUJO**

CALLE SAINT-HONORÉ



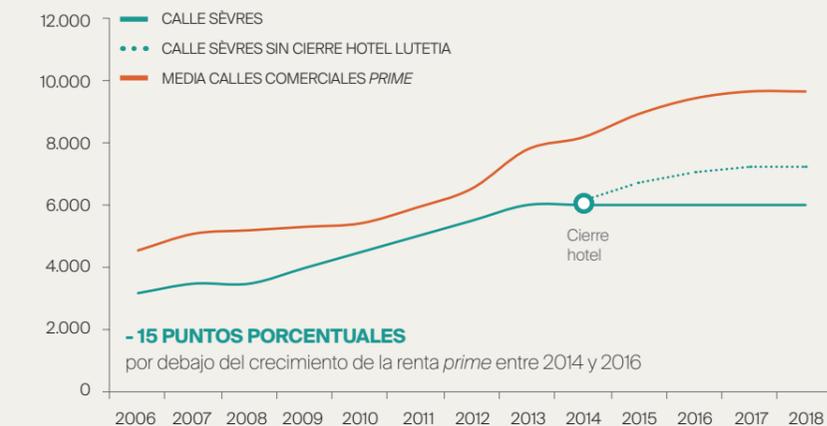
AÑO	PRINCIPALES APERTURAS
2012:	Dsquared2, Chloé, Moynat, Balenciaga, Tom Ford, Ports 1961
2013:	Valentino, Viktor & Rolf, Dior Parfums, Tom Ford
2014:	Gianfranco Lotti, Exempleire, Lyubov
2015:	Mulberry (reubicación), Missoni (reubicación), Tory Burch, La Prairie, Alexander McQueen
2016:	Fendi, Brioni, Furla (reubicación), Marc Jacobs (reubicación), Paul Smith (reubicación)
2017:	Dior, Stella McCartney, Christofle, David Morris, Guerlain (reubicación)
2018:	Chanel, Pucci (pop-up), Moschino (reubicación), Billionaire, Pomellato (reubicación)

AVENIDA MONTAIGNE



AÑO	PRINCIPALES APERTURAS
2012:	Chanel, Escada (reubicación), Revillon (reubicación), Fendi (reubicación)
2013:	Armani, Saint Laurent, Givenchy, Pucci (reubicación)
2014:	Yves Salomon, Céline (reubicación)
2015:	Ampliaciones o reformas como las de Jimmy Choo o Ricci.
2016:	Dior Joaillerie, Loro Piana (reubicación), Chloé (reubicación)
2017:	Balenciaga, Shiatzy Chen
2018:	Miu Miu, Roberto Cavalli (pop-up)

CALLE SÈVRES



AÑO	PRINCIPALES APERTURAS
2012:	Paul Smith y Céline abrieron en la calle de Grenelle (cerca de la calle Sèvres), Louis Vuitton
2013:	Shang Xia, Omega, Berluti
2014:	Moncler y Salvatore Ferragamo abrieron en calles vecinas
2015:	Ninguna apertura
2016:	Dsquared2 en la calle de Grenelle
2017:	Ninguna apertura
2018:	Ninguna apertura

Qué está pasando en Madrid

Madrid vive un momento inédito debido a la puesta en marcha de un gran número de proyectos de renovación de su oferta hotelera, gracias a las perspectivas de evolución de la ciudad que han atraído el interés de múltiples inversores

Derecha:

Centro Canalejas Madrid que albergará un hotel Four Seasons

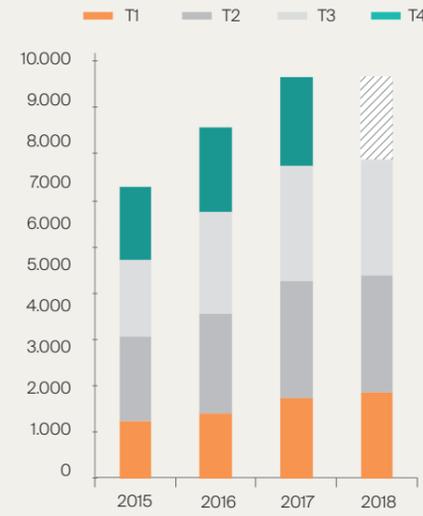
El turismo en Madrid

La ciudad de Madrid, con gran patrimonio histórico, cultura, grandes jardines, gastronomía, moda y vibrante oferta de ocio, hace que sea uno de los principales destinos del turismo en España y Europa, lo que convierte a este sector en uno de los motores de la economía de la capital española.

Madrid ocupa la segunda posición en el “Monitor de Competitividad Turística Relativa de las Ciudades Españolas” elaborado por Exceltur y es también la segunda ciudad española que más turistas recibe, por detrás de Barcelona. Se posiciona, por ello, como una de las mayores potencias nacionales en este sector y cuenta con capacidad para atraer cada vez a más turistas internacionales.



GASTO TOTAL DE LOS TURISTAS EN MADRID
TURISTAS INTERNACIONALES



Fuente: IET | INE | Knight Frank Research

Según fuentes oficiales, el año 2017 cerró con la visita de más de nueve millones de turistas, cifra récord hasta el momento. Durante los siete primeros meses del 2018 ha aumentado un 2,6% respecto a los mismos meses del año anterior, lo que nos hace prever que este volverá a ser un año de récord en la capital.

Los turistas internacionales, año tras año, elevan su gasto en la capital. Hasta el tercer trimestre de 2018, se ha incrementado un 2,3% con respecto al mismo período de 2017, siendo la región con un gasto medio diario mayor, unos 240 euros frente a los 200 de Cataluña y los 145 de media nacional.



Arriba:
VP España Design
Madrid.

DEMANDA HOTELERA EN LA CIUDAD DE MADRID POR MESES
NÚMERO DE VIAJEROS



Fuente: Ayuntamiento de Madrid

Durante su estancia, muchos turistas se decantan por alojarse en uno de los más de 200 hoteles de los que dispone la capital. Entre los extranjeros que eligen este tipo de alojamiento, destacan, en primer lugar europeos (28%), seguidos de latinoamericanos (12%) y estadounidenses (7%).

Dentro de la amplia oferta hotelera de la capital predominan los hoteles de cuatro estrellas. Los catalogados en la tipología de 5 estrellas, 5 estrellas Lujo y 5 estrellas Gran Lujo son mucho más reducidos en número, en torno al 11% en su conjunto. Es el distrito Centro el que cuenta con una mayor oferta de alojamientos turísticos, casi la mitad de los hoteles del municipio de Madrid está en sus calles. Sin em-

bargo, históricamente no ha habido referencia de hoteles de Gran Lujo en esta zona. La capital cuenta únicamente con dos hoteles de esta categoría que se encuentran en los distritos de Salamanca y Retiro. La apertura del hotel Four Seasons en el Centro Canalejas traerá el primer hotel de Gran Lujo al distrito Centro.

Se está consolidando una tendencia hacia un turismo de calidad, con estancias más largas y un mayor gasto medio. Todos estos elementos favorecen que algunos de los grupos hoteleros más conocidos a nivel internacional tales como Four Seasons, Marriott y Hyatt, hayan elegido España como mercado en el que expandirse.

EVOLUCIÓN PERNOCTACIONES HOTELERAS EN LA CIUDAD DE MADRID
TURISTAS NACIONALES E INTERNACIONALES



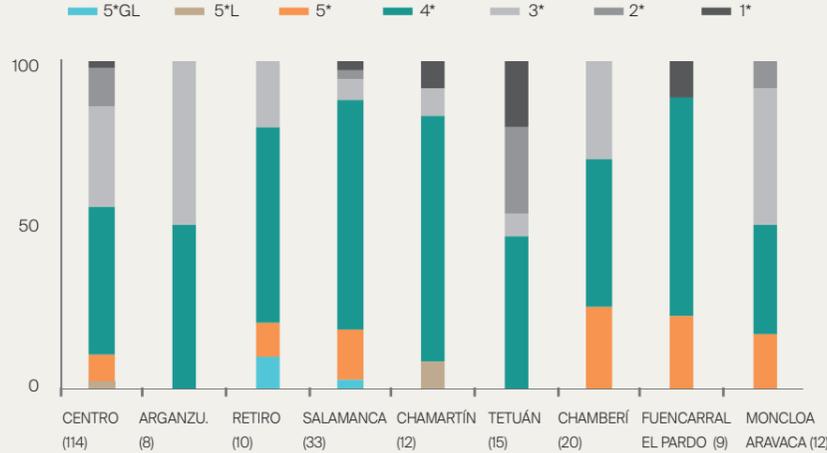
Fuente: Ayuntamiento de Madrid

HOTELES POR CATEGORÍA
DISTRITO CENTRO



Fuente: Ayuntamiento de Madrid

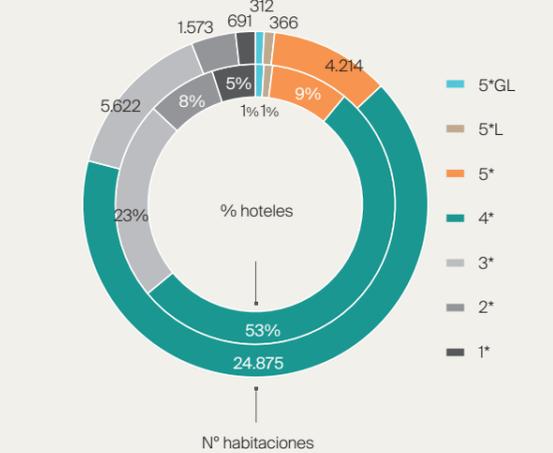
OFERTA HOTELERA EN LA CIUDAD DE MADRID POR DISTRITO*
% DE CADA TIPO DE HOTEL POR DISTRITOS



Fuente: Ayuntamiento de Madrid

*Entre paréntesis el número total de hoteles en cada distrito

OFERTA HOTELERA EN MADRID POR TIPO DE HOTEL
NÚMERO DE HABITAC. Y PORCENTAJE DE NÚMERO DE HOTELES



Fuente: Ayuntamiento de Madrid

Aperturas hoteleras en el centro de Madrid

12

GRANDES PROYECTOS HOTELEROS EN MADRID PARA 2020

+1.200

NUEVAS HABITACIONES EN HOTELES DE 5*

Derecha y abajo:
Hotel Hyatt Centric Madrid



1. Gran Hotel Inglés 5*
Echegaray 8
Apertura abril 2018
48 habitaciones

2. Hyatt Centric 5*
Gran Vía 31
Apertura diciembre 2017
175 habitaciones

3. Aloft Gran Vía 4*
Jacometrezo 4-6-8
Apertura febrero/marzo 2019
139 habitaciones

4. Plaza de las Descalzas 5*
Plaza de las Descalzas 3
Apertura finales 2019
180 habitaciones

5. Marriott W 5*
Carrera de San Jerónimo 9-11
Apertura junio 2019
141 habitaciones

6. VP España Design 5*
Plaza de España 5
Apertura mayo 2018
214 habitaciones

7. Pestana Plaza Mayor 4*
Plaza Mayor 28-29
Apertura abril 2019
87 habitaciones

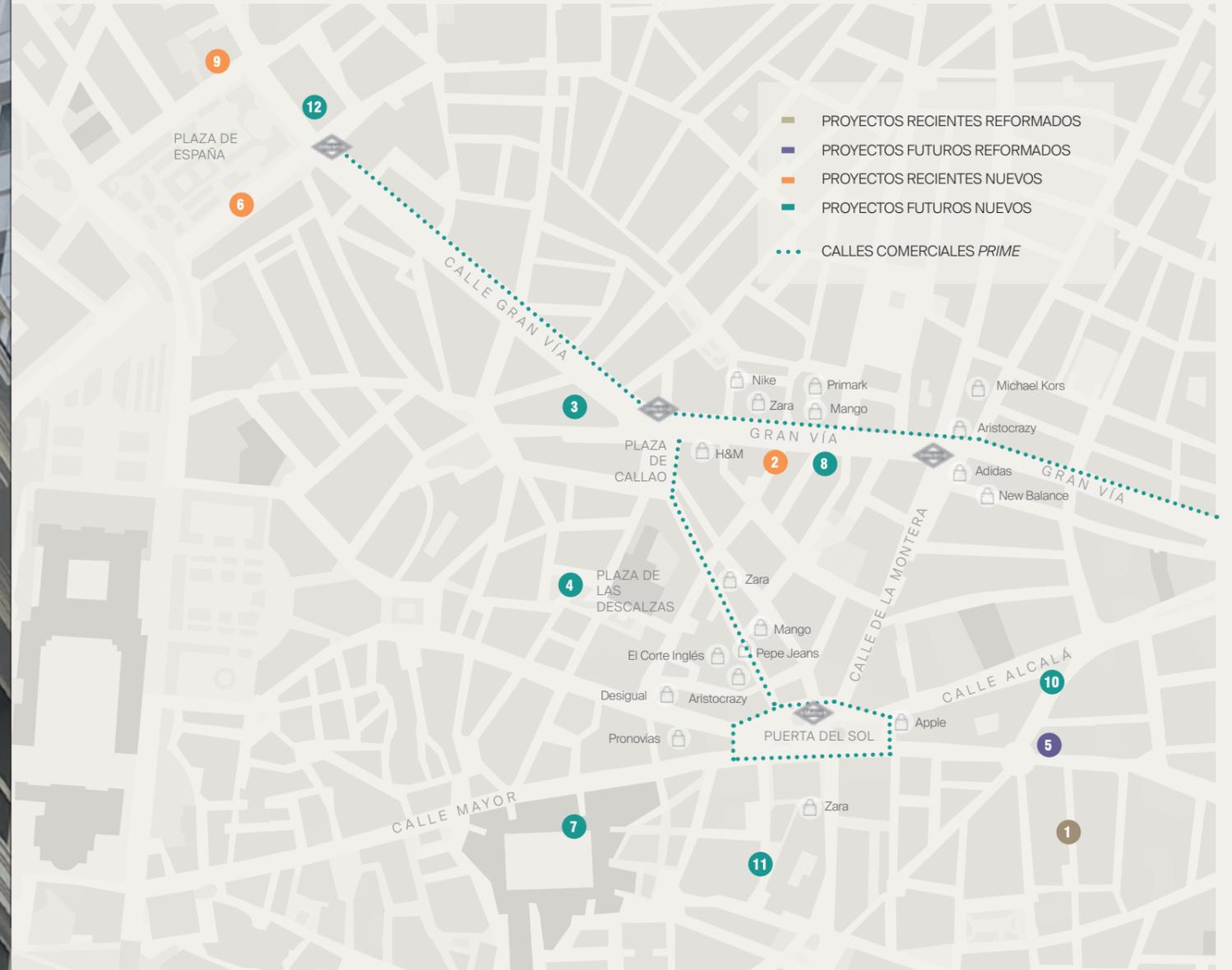
8. Hotel Pestana CR7 4*
Gran Vía 29
Apertura enero 2020
160 habitaciones

9. Barceló Torre de Madrid 5*
Plaza España 18
Apertura enero 2017
256 habitaciones

10. Four Seasons Canalejas 5*GL
Centro Canalejas
Apertura enero 2019
200 habitaciones

11. Teatro Albéniz 5*
Paz 11
Apertura junio 2019
N/A

12. Riu Edificio Plaza España 4*
Gran Vía 84
Apertura julio 2019
589 habitaciones



Los nuevos hoteles más exclusivos en el centro de Madrid

APERTURAS RECIENTES

Gran Hotel Inglés

Situado en pleno barrio de las Letras, el primer hotel de lujo de la capital, reabrió sus puertas recientemente gracias al grupo hotelero Hiffen Away Hotels, especialistas en rescatar hoteles con historia para devolverles su antiguo esplendor. El proyecto de renovación se ha inspirado en la estética de los años 20, ha conservado las columnas y las lámparas originales y ha reducido el número de habitaciones con el objetivo de hacerlas más espaciaosas, la más pequeña, de 27 metros.

Hyatt Centric

Este hotel situado en plena Gran Vía abrió sus puertas como el primer Hyatt Centric en España en un antiguo edificio destinado a oficinas. Cuenta con un restaurante en la primera planta "Hielo y Carbón" que combina cocina peruana y española en un espacio diáfano con vistas a la Gran Vía. En su última planta, recién estrenada, se encuentra su terraza "El jardín de Diana" que debe su nombre a una escultura de cinco metros de altura diseñada especialmente para este hotel.



PRÓXIMAS APERTURAS

Hotel Four Seasons Madrid en el proyecto Centro Canalejas Madrid

Centro Canalejas Madrid alojará el primer hotel de la prestigiosa firma Four Seasons en España y uno de los más selectos de Europa. 200 habitaciones en pleno corazón de Madrid que, junto a un servicio 5* gran lujo, están listas para cautivar al turismo internacional de alta gama.

El proyecto es el más importante de la capital y regenerará toda la zona centro -la confluencia de las calles Alcalá, Sevilla, Carrera de San Jerónimo y plaza de Canalejas. Con apertura prevista a finales de 2019, las plantas inferiores del complejo acogerán una galería comercial que contará con 45 boutiques y las superiores alojarán 22 lujosas viviendas con los servicios 5* del Four Seasons y las mejores vistas de la ciudad.

Teatro Albéniz

Tras una década cerrado, el antiguo teatro Albéniz se convertirá en el segundo hotel en Madrid de la cadena Iberostar. El Gobierno de la Comunidad de Madrid declaró el teatro como Bien de Interés Patrimonial, autorizando a que el inmueble tuviera un uso compatible con la naturaleza del espacio

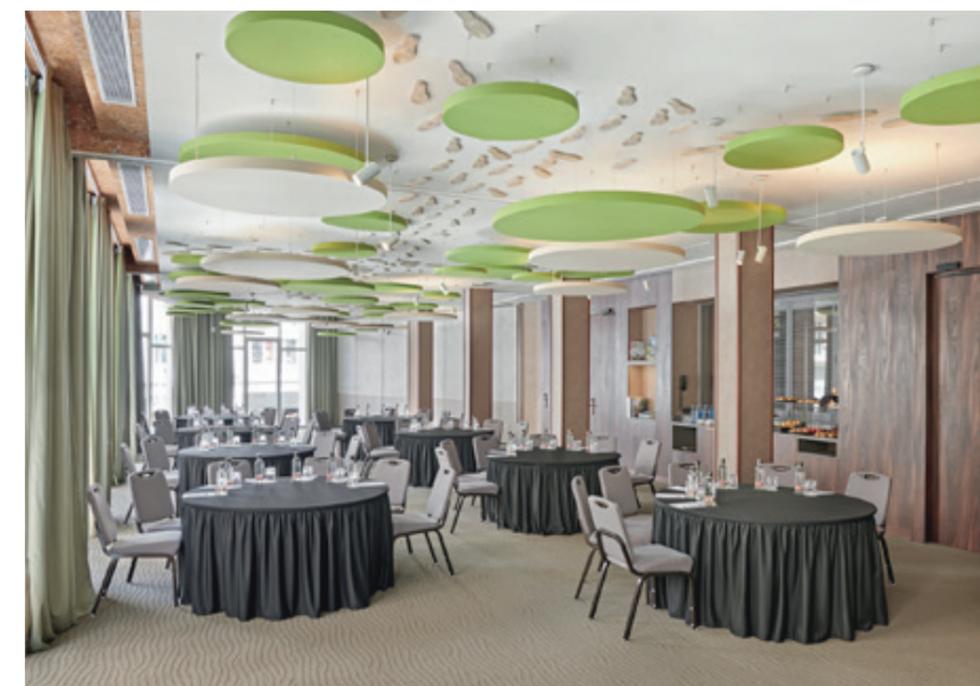
pero, a su vez, obligando a los propietarios a conservar la sala, el escenario, los accesos a los tres niveles del teatro y sus escaleras, que permanecerán en su interior.

Hotel Marriot W

Frente al Centro Canalejas, el histórico edificio del antiguo Hotel Asturias, volverá a estar en activo de la mano de la cadena hotelera W del grupo Marriott Starwood. Los clientes disfrutarán de la filosofía del servicio *Whatever/Whenever* de la marca W, que promete "lo que quieras, cuando quieras" y los exclusivos *W Happenings* de Madrid que ofrecerán tanto a clientes como a residentes lo último en moda, diseño y música.

Plaza de las Descalzas

El edificio, comprado en 2016 por KKH Property Investors a la Fundación Montemadrid para transformarlo en hotel de lujo, se sitúa frente al monasterio de las Descalzas Reales donde se encontraba la histórica sede del Monte de Piedad. Cuenta con una fachada del año 1733 declarada Bien de Interés Cultural. El plan especial para construir un hotel de lujo en este histórico inmueble cuenta ya con la aprobación del Ayuntamiento.



Arriba: Gran Hotel Inglés Madrid

Derecha: Hotel Hyatt Centric Madrid



el único factor detrás de la transformación que se está viviendo en esta zona. Al utilizar París como un caso de estudio y observando que, en algunas calles la apertura de hoteles de cinco estrellas ha precedido un crecimiento de las rentas de sus locales comerciales, el gran número de aperturas de alojamientos de lujo que van a tener lugar en la capital, impulsará las rentas *prime* de high street de forma similar.

Con 12 nuevos proyectos hoteleros en el centro de Madrid para 2020 que aumentarán el número de habitaciones en hoteles de 5 estrellas en más de 1.200, casi duplicando la oferta actual, y aumentando la densidad de hoteles de lujo en esta zona, se espera que la cantidad y la calidad del turismo mejoren significativamente y que se eleve la concentración de compradores de lujo y de gama alta en estas calles. Sobre la base del mercado de París, en el que con una tendencia de renovación de la oferta hotelera similar, se ha observado un incremento de las rentas de los locales comerciales entre 15 y 20 puntos porcentuales por encima de la media *prime*, cabe esperar que se de un efecto similar al de la capital francesa en el centro de Madrid. Esperamos que los edificios *prime* situados en las zonas más privilegiadas, obtendrán un mayor beneficio de estos nuevos proyectos hoteleros.

Izquierda:
Puerta del Sol
Madrid

El cambio en las rentas de los locales comerciales

La renta de los mejores locales de la calle Preciados ha sido históricamente la más alta de Madrid, pero en los últimos años, Gran Vía, Puerta del Sol y Fuencarral, han crecido a un ritmo más rápido debido al mayor número de *retailers* que buscan espacio en el centro de la ciudad.

Actualmente, hay una serie de proyectos de desarrollo comercial en el corazón de la capital, muchos de los cuales se encuentran en Gran Vía y están destinados a aumentar el perfil comercial de la calle y a atraer a un mayor número de operadores globales. Una mayor atención por parte de marcas internacionales fomentará que las rentas crezcan aún más en estas calles, pero este no será



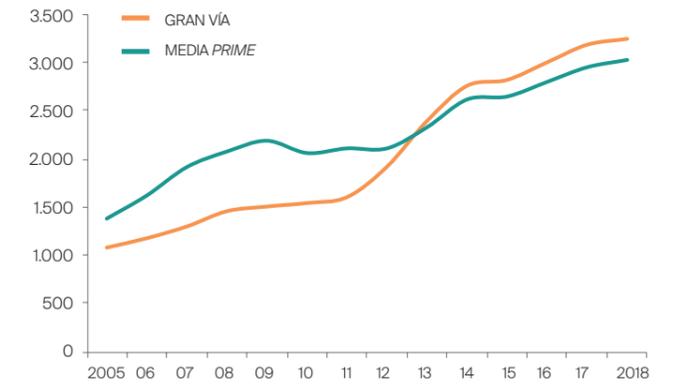
El gran número de aperturas de alojamientos de lujo que van a tener lugar en la capital, impulsará las rentas *prime* de high street de forma similar a lo visto en París.



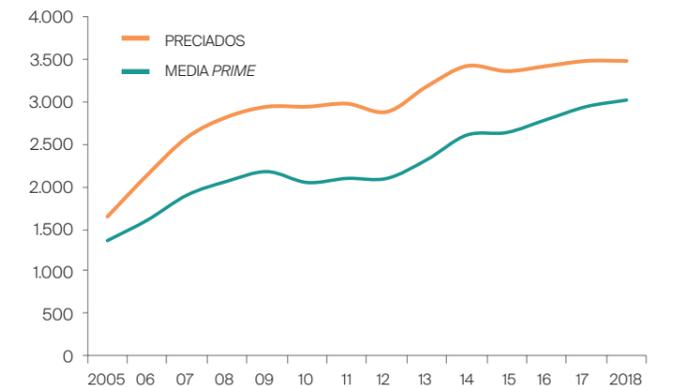
Derecha:
Calle Gran Vía
Madrid

EVOLUCIÓN DE LAS RENTAS DE HIGH STREET EN LAS CALLES DE MADRID €/M²/ANUAL

GRAN VÍA



PRECIADOS



FUENCARRAL

