

Los indicadores sectoriales se elaboran trimestralmente tras un estudio detallado y exhaustivo realizado por los profesionales de la oficina de España, basándose en datos reales y tendencias de mercado.

# Snapshot Hoteles

T12021

ESPAÑA

knightfrank.es/investigación-de-mercados



**ADR (y-o-y)**  
2018 - 2020

2018  
**+2,3%**

2019  
**+2,5%**

2020\*  
**-23,3%**



**RevPAR (y-o-y)**  
2018 - 2020

2018  
**+2,2**

2019  
**+3,0%**

2020\*  
**-55,0%**

Fuente: INE. Media de ingreso por habitación disponible incluyendo los meses de confinamiento en 2020.

## Situación en España

Uno de los sectores donde más se han notado los efectos de la pandemia ha sido en el hotelero español. Si bien gracias a la evolución de la vacunación y al apetito inversor latente, entre otros factores, las expectativas de reactivación son positivas.

Según los últimos datos de enero, la tarifa media diaria (ADR) se ha situado en más de los 60€ a nivel nacional, lo que representa casi un -25% menos que en el mismo periodo del año anterior. Se observa una menor bajada del ADR en los hoteles 5\* oro con cerca de un -10%,

mientras que los de 1\* registran un descenso de más del 25%.

Durante el 2020 se ha observado un aumento en la duración media de los viajes, cerrándose el último trimestre con un aumento de casi un 17% respecto al mismo periodo del año anterior, llegando a la duración media de los 3,66 días.

El total de las pernoctaciones en 2020 se ha situado en más de 90 M, lo que supone alrededor de un -70% en comparación con 2019, esperando que en 2021 las medidas comiencen a relajarse y con ello se registren cifras más altas.

### Duración media de los viajes

2016 - 2020

■ Duración media de los viajes  
— y-o-y

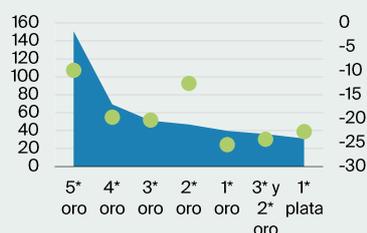


Fuente: INE

### Tarifa media diaria (ADR) por categoría hotelera\*

España. Enero 2021. (€)

■ Tarifa media por categorías ● y-o-y

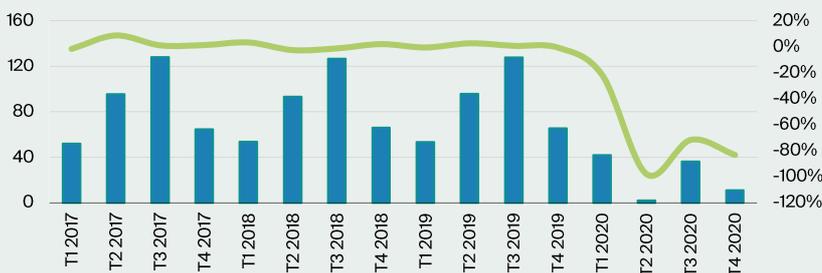


Fuente: INE | Knight Frank Research  
\*Categoría oro: hoteles / categoría plata: hostales

### Nº de pernoctaciones

2017 - 2020. Millones.

■ Pernoctaciones — y-o-y



Fuente: INE

## Mercado de inversión

### España

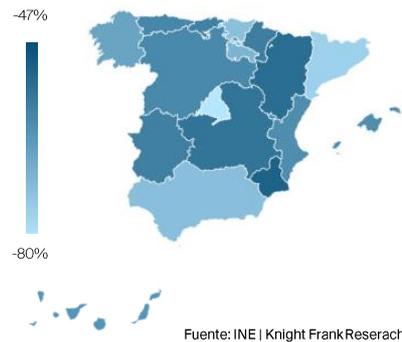
El interés por el sector hotelero español ha comenzado el año con buen ritmo ya que el volumen de inversión del primer trimestre de 2021, se ha situado en torno a los 230 millones de euros gracias al cierre de un buen número de operaciones.

Según los últimos datos disponibles, el ingreso por habitación disponible (RevPAR) se situó durante el mes de febrero en los casi 14€ de media, lo que representa alrededor de un -70% en comparación con el mismo periodo del año anterior. Es en Madrid, Barcelona y País Vasco donde la variación se ha notado más.

Si bien se espera que durante el segundo semestre de año, tras la evolución de la vacunación, el turismo se recupere.

**ESPAÑA** MEDIA VARIACIÓN ANUAL REVPAR ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS

**T4 2019 VS T4 2020**



## TOP 3 DEALS T1 2021

### CÁDIZ

SENATOR PLAYABALLENA 4\*  
VENDE: HOTELES PLAYA  
COMPRA: PONTEGADEA

**25 M€** 324 habs.

Fuente: Ejeprime

### BARCELONA

H10 ÍTACA 4\*  
VENDE: H10  
COMPRA: FAMILY OFFICE LOCAL

**20 M€** n.d habs.

Fuente: Brainsre News

### MALLORCA

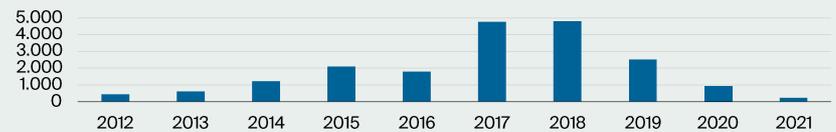
HOTEL LIVELY MAGALUF 3\*  
VENDE: MAR HOTELES  
COMPRA: HOTELES GLOBALES

**10 M€** 87 habs.

Fuente: Brainsre news

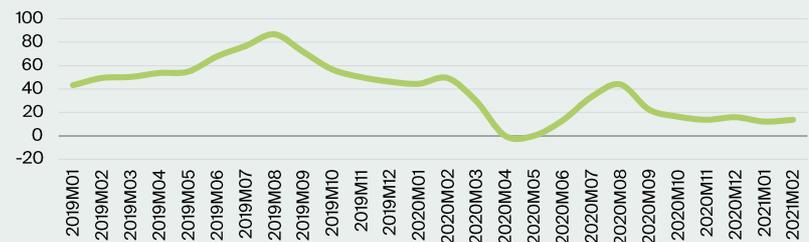
Entre las operaciones más relevantes del trimestre está la compra del hotel Senator Playaballena en Cádiz, destinado al turismo familiar, por el vehículo inversor de Amancio Ortega, Pontegadea, por el que ha pagado 25 M€ al grupo familiar Hoteles Playa. También destaca la venta del hotel H10 Ítaca en Barcelona por 20 M€ en formato *sale & lease back* a largo plazo, por parte de la cadena hotelera H10, que busca liquidez ante la situación actual, a un *family office* local.

### Evolución del volumen de inversión anual 2012 - T1 2021. M€



### Evolución ingresos por habitación disponible (RevPAR)

2019 - 2020 (feb). Todas las categorías. €



**COVID-19:** En Europa y en el resto del mundo, la actividad se está viendo afectada en todos los sectores debido al brote de coronavirus (COVID-19). A fecha de este informe, consideramos que debemos dar menos peso a la evidencia previa para mostrar nuestra opinión de mercado actual. Dado el futuro incierto que el impacto del COVID-19 podría tener en el mercado inmobiliario y los escasos comparables recientes, este informe pretende proporcionar información del mercado tal como los vemos en este momento, pero es importante resaltar que por la actual situación se pueden producir rápidos cambios en el mismo. Por favor, póngase en contacto con nuestros equipos si desea más detalles o recibir una actualización sobre las condiciones del mercado.

### Capital Markets

Elaine Beachill  
Head of Alternative Asset Classes & Retail  
+34 600 919 016 [Elaine.Beachill@es.knightfrank.com](mailto:Elaine.Beachill@es.knightfrank.com)

### Capital Markets

Isabel Rodríguez-Legorburu  
Hospitality & Retail Capital Markets Consultant  
+34 600 919 091  
[Isabel.Rodriguez-Legorburu@es.knightfrank.com](mailto:Isabel.Rodriguez-Legorburu@es.knightfrank.com)

### Capital Markets

Brynn Evans  
Head of Hospitality & Retail Capital Markets  
+34 600 919 129 [Brynn.Evans@es.knightfrank.com](mailto:Brynn.Evans@es.knightfrank.com)

### Research

Rosa Uriol  
Head of Research  
+34 600 919 114 [Rosa.Uriol@es.knightfrank.com](mailto:Rosa.Uriol@es.knightfrank.com)

### Publicaciones recientes



Hoteles. 2019



Active Capital. 2020

Las publicaciones de Knight Frank Research están disponibles en **español:** [knightfrank.es/investigacion-de-mercados](http://knightfrank.es/investigacion-de-mercados) y en **inglés:** [knightfrank.com/research](http://knightfrank.com/research)



Knight Frank Research proporciona asesoramiento estratégico, servicios de consultoría y previsiones a un amplio abanico de clientes en todo el mundo, incluidos promotores, inversores, organismos financieros, instituciones corporativas y cualquier otra tipología de cliente con necesidades inmobiliarias específicas. Aviso importante: © Knight Frank España, S.A.U. 2021. El presente informe se publica a efectos meramente informativos, sin por ello animar al lector a confiar en la información contenida en el mismo. Si bien se han observado los parámetros más estrictos a la hora de preparar la información, el análisis, las opiniones y las previsiones presentadas en este informe, Knight Frank España, S.A.U. no asume responsabilidad alguna por los posibles daños que se deriven del uso, dependencia o referencia al contenido de este documento. Cabe señalar que, en calidad de informe general, este documento no refleja necesariamente la opinión de Knight Frank España, S.A.U. sobre un proyecto o inmueble determinado. No se permite la reproducción de este informe -ni en su totalidad ni en parte- sin el consentimiento previo por escrito de Knight Frank España, S.A.U. en relación con la forma y el contenido en el que se presenta el informe. Knight Frank España es una Sociedad Anónima Unipersonal inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con C.I.F. A-79122552. Nuestro domicilio social se sitúa en Suero de Quiñones 34, 28002 Madrid.