

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

T22021



ADR (y-o-y)
2019 - marzo 2021*

2018 vs 2019
+2,5%

ESPAÑA

2019 vs 2020**
-23,3%

2020 vs 2021
(marzo vs marzo)
-16,2%



RevPAR (y-o-y)
2019 - marzo 2021*

2018 vs 2019
+3,0%

2019 vs 2020**
-54,8%

2020 vs 2021
(marzo vs marzo)
-42,9%

Fuente: INE. *Se ha tenido en cuenta marzo en lugar de abril o mayo para no desvirtuar el dato debido al confinamiento de esos meses en 2020. **Incluye meses de confinamiento en 2020.

Situación en España

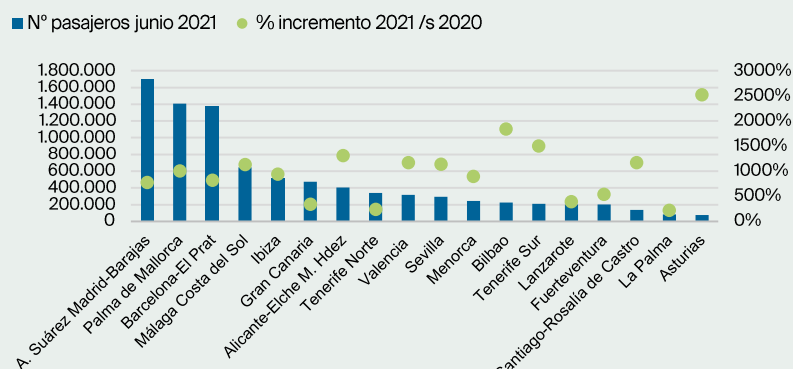
El esperado repunte del turismo nacional, reactivado tras el fin del estado de alarma el 9 de mayo de este año, animó la recuperación del sector hotelero que albergaba grandes expectativas de reactivación en la época estival. Las buenas cifras de vuelos aéreos registrados en junio, junto con el ritmo de la vacunación, auguraban que el comienzo de la recuperación turística podría ser inminente si bien el inicio de una quinta ola ha ralentizado esta perspectiva.

Por otra parte, los hoteleros piden al Gobierno mayores estímulos como el Bono España, que ofrece descuentos y bonificaciones para el turista.

Los principales indicadores hoteleros, tarifa media diaria (ADR) e ingreso por habitación disponible (RevPAR), continúan en valores negativos aunque con un descenso más moderado que el registrado en 2020. El RevPAR se ha incrementado en más de un 35% en mayo respecto a abril. Mientras el ADR ha mostrado un incremento mensual en todas las categorías excepto en la de 5*, que ha tenido un ligero descenso en parte debido a sus variaciones menos marcadas ante situaciones adversas y a su vinculación con el turismo internacional.

Variación anual de viajeros en principales aeropuertos españoles

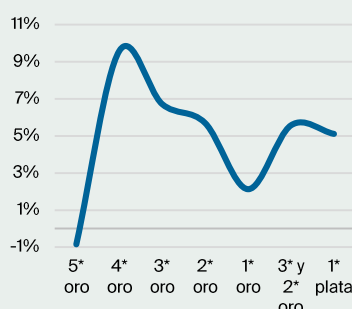
Junio 2021 vs Junio 2020. %



Fuente: Aena

Variación mensual ADR por categoría hotelera

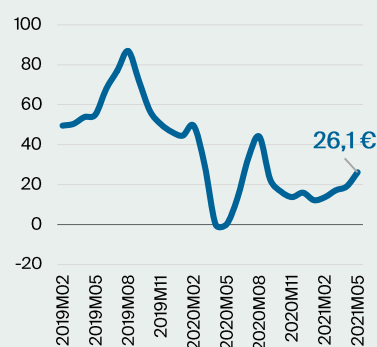
Mayo 2021 vs abril 2021. %



Fuente: Knight Frank Research | INE. *La categoría oro hace referencia a hoteles y la categoría plata a hostales.

Evolución RevPAR

2019-2021 (mayo). Todas las categorías. €



Fuente: INE (Abril y mayo de 2020 sin datos debido al confinamiento)

Mercado de inversión España

La recuperación del sector hotelero se ha comenzado a reflejar en el segundo trimestre del año, donde ha superado en más de un 125% la inversión realizada en el primero y alcanzando en el conjunto del año un volumen de 760 M€ (alrededor del 75% de todo lo realizado en 2020).

Barcelona ha representado más del 40% de toda la inversión realizada en el primer semestre del año frente a Madrid, que ha registrado cerca del 10%. Sin embargo la inversión en la capital podría registrar un importante aumento gracias a grandes operaciones *on market* actualmente, como la venta de los emblemáticos hoteles Eurobuilding o Hard Rock.

Con la actual liquidez del mercado se espera el cierre de un considerable volumen de inversión, aunque el escenario actual es el de contención a la espera de ver cómo se desenvuelve el turismo en los próximos meses. No obstante, las expectativas sobre un fuerte repunte turístico antes o después, está promoviendo operaciones *sale & leaseback*, donde grandes firmas hoteleras venden sus activos quedándose a su vez como inquilinos en los mismos establecimientos. A esta fórmula se han unido importantes cadenas como Meliá, NH o Riu.

TOP 3 DEALS T2 2021

VARIAS LOCALIDADES

CARTERA 8 ACTIVOS MELIÁ
VENDE: MELIÁ HOTELES
COMPRA: BANKINTER

204 M€ 1.801 habs
Fuente: Cinco Días

BARCELONA

NH GRAN HOTEL CALDERÓN 5*
VENDE: NH HOTEL GROUP
COMPRA: LASALLE INVESTMENT

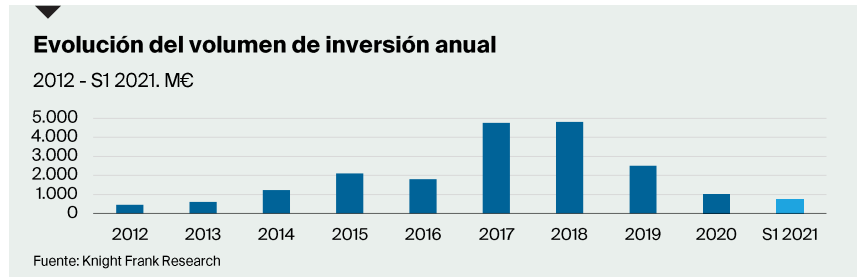
125,5 M€ 255 habs.
Fuente: Brainsre News

BARCELONA

GRAND HOTEL CENTRAL 5*
VENDE: ÚNICO
COMPRA: YORK CAPITAL

85 M€ 147 habs.
Fuente: EjePrime

Durante el segundo trimestre destaca la venta de la cartera Meliá Hoteles del grupo hotelero a Bankinter. La cadena hotelera mantendrá un 7,5% de participación en la cartera al igual que la entidad financiera, que gran parte de la inversión la pondrá en manos de sus clientes de altos patrimonios e institucionales. Los 8 activos están repartidos entre Baleares, Canarias, Granada, Cádiz y Zaragoza y suman 1.801 habitaciones.



OPERACIONES ON MARKET DESTACADAS T2 2021



MADRID
EUROBUILDING
VENDE: NH HOTELES
PRECIO DE SALIDA:
150M€ - 200M€



MADRID
HARD ROCK
VENDE: ACTIVUMSG
PRECIO DE SALIDA:
n.d.



TENERIFE
HOTEL LAS DALIAS
VENDE: IBEROSTAR
PRECIO DE SALIDA:
100M€

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

Capital Markets

Isabel Rodríguez-Legorburu
Hospitality & Retail Capital Markets Consultant
+34 600 919 091
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

Research

Rosa Uriol
Head of Research
+34 600 919 114 Rosa.Uriol@es.knightfrank.com

Publicaciones recientes



Wealth Report 2021



Active Capital 2020

Las publicaciones de Knight Frank Research están disponibles en **español:** knightfrank.es/investigacion-de-mercados y en **inglés:** 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.