

2022

Hoteles

Qué ha ocurrido en el sector y cuál será su papel futuro

knightfrank.es/
investigación-de-mercados



CONTEXTO GLOBAL

TURISMO MUNDIAL

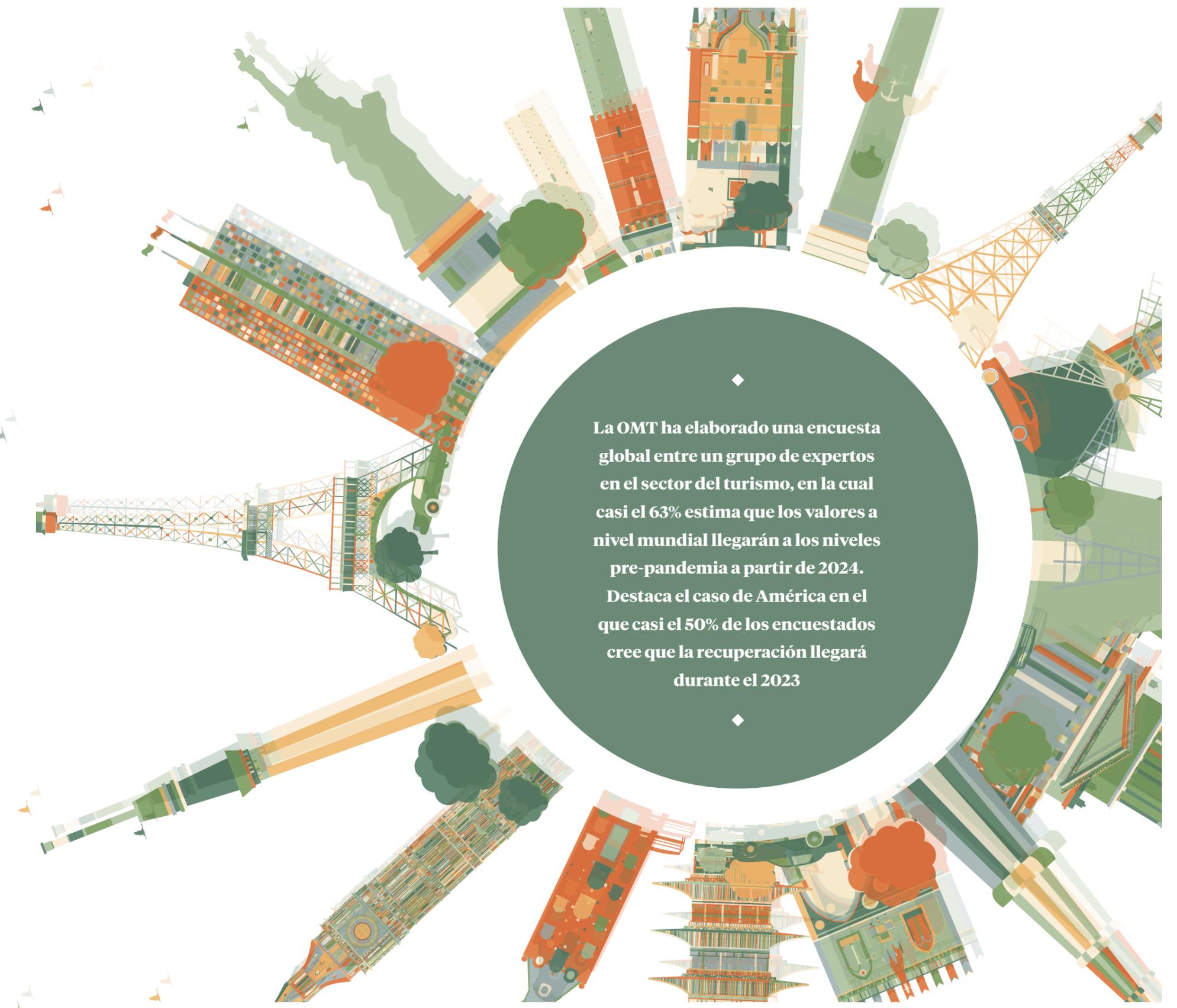
El turismo mundial ha vivido su tercer año consecutivo haciendo frente a las consecuencias ocasionadas por la crisis sanitaria del Covid-19.

El turismo mundial comienza su tercer año consecutivo haciendo frente a las consecuencias ocasionadas por la crisis sanitaria del Covid-19.

Según los últimos datos disponibles aportados por la OMT (Organización Mundial de Turismo), la llegada de turistas internacionales a nivel mundial en diciembre de 2021 fue un 65% menor que las registradas en 2019, aunque en comparación con el mismo periodo de 2020 en la que el porcentaje era de 84%, el descenso ha sido de un 19%. De este modo, los primeros compases del 2022 muestran una tendencia que augura un repunte de visitantes en los próximos meses.

La llegada de turistas internacionales a Asia-Pacífico cuenta con la bajada más pronunciada, una caída del 91% en 2021 en comparación con 2019, en el caso de la región de América, se observa un -51% en 2021 frente a 2019. Sin embargo, España muestra un buen índice de recuperación con una mejora del 33% en los datos de 2021 con respecto al descenso experimentado en 2020.

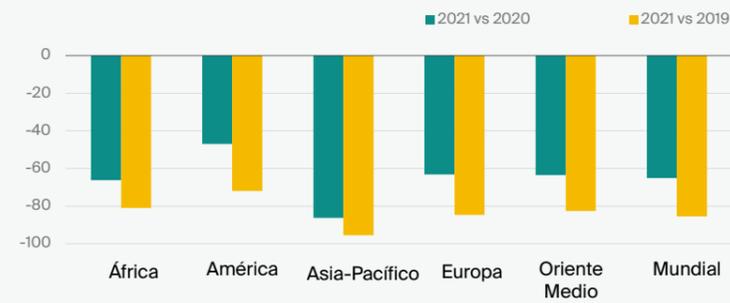
La OMT ha elaborado una encuesta global entre un grupo de expertos en el sector del turismo, en la cual casi el 63% estima que los valores a nivel mundial, llegarán a los niveles pre-pandemia a partir de 2024. Destaca el caso de América en el que casi el 50% de los



La OMT ha elaborado una encuesta global entre un grupo de expertos en el sector del turismo, en la cual casi el 63% estima que los valores a nivel mundial llegarán a los niveles pre-pandemia a partir de 2024. Destaca el caso de América en el que casi el 50% de los encuestados cree que la recuperación llegará durante el 2023

Variación llegada de turistas internacionales por región

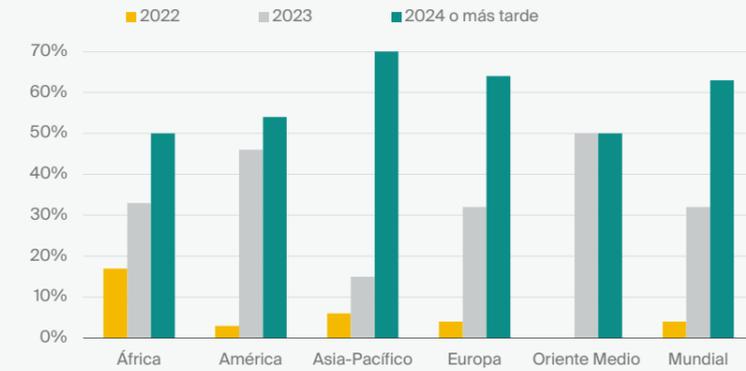
Diciembre. %



Fuente: Organización Mundial del Turismo (OMT)

Recuperación turismo internacional por región a niveles de 2019

2022 - 2024 o más tarde. %



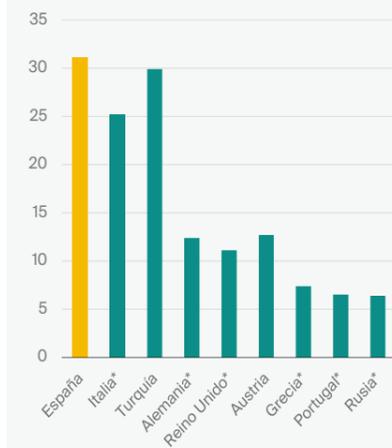
Fuente: OMT

encuestados cree que la recuperación llegará durante el 2023.

La recuperación de este sector en todo caso vendrá dada por diferentes factores, entre ellos está el ritmo de vacunación, las nuevas variantes del virus, como la reciente Ómicron, las dosis extras de vacunación, así como la fle-

Ranking países europeos más visitados

2021. Millones de personas



Fuente: Statista. *Últimos datos disponibles para 2020

xibilización de las restricciones de cada zona.

Antes de la crisis sanitaria, España se encontraba en el segundo puesto de los países europeos más visitados con más de 80 millones de personas que eligieron nuestro país durante 2019. Actualmente, España lidera la recuperación con 31 millones de turistas en el año 2021.

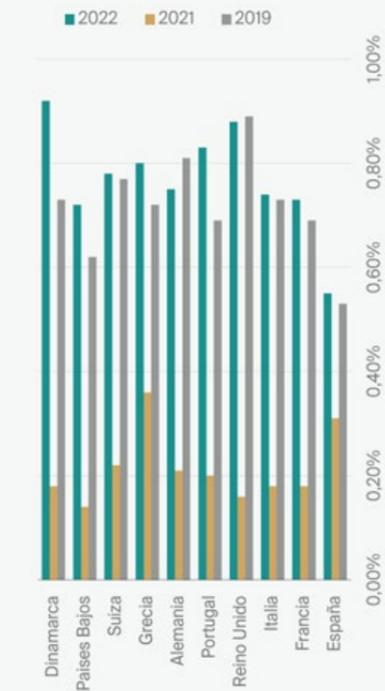
Si bien, según las reservas de vuelos realizadas hasta el 20 de febrero de 2022 para el periodo vacacional, entre el 1 de junio y 31 de agosto, en los principales mercados emisores europeos, Dinamarca y Reino Unido cuentan con una participación en las reservas semanales de casi el 1%

También cabe mencionar que en comparación con los datos que se obtuvieron en 2019, también nuestro país ha sido el que más cuota de mercado ha ganado, con casi 15 puntos porcentuales más en 2021.

La Comisión Europea apuesta la recuperación del los países miembros con el mayor paquete de ayudas financiado por Europa, con un presupuesto específico para el sector del turismo. También con el desarrollo de herramientas para facilitar la movilidad de viajeros, entre las que están la aplicación Re-open EU que permite tener información actualizada sobre las medidas vigentes en cada territorio, o

Reservas de vuelos principales emisores europeos

2019 vs 2021*. %



Fuente: Sojern. * Reservas de vuelos realizadas hasta el 20 de febrero para viajar entre el 1 de junio y el 31 de agosto 2022.

el Certificado COVID Digital con el cual los ciudadanos y residentes de la Unión Europea pueden verificar sus certificados COVID en todo el territorio. Estos medios están ayudado a que poco a poco las cifras vayan volviendo a niveles anteriores a la crisis sanitaria.

Hoteles en el mundo

Según los últimos datos disponibles, el mercado global hotelero fue creciendo proporcionalmente según los ingresos generados durante tres años consecutivos, desde 2016 hasta 2018, hasta situarse en los 1,11 miles de millones de euros, mientras que en 2019 se experimentó un ligero descenso aunque registrando un valor por encima de la media de años an-

teriores. A cierre de 2021 se espera una cifra muy positiva ya que se estima que casi se alcancen los mil millones de euros, por encima de 2019 y muy cerca de lo registrado en 2018.

Tras la crisis sanitaria y el parón económico ocasionado, la necesidad de liquidez para algunas cadenas hoteleras se hace imprescindible. La colaboración público-privada está siendo necesaria para mitigar las consecuencias económicas así como las diferentes medidas que se han ido desarrollando, como los ERTES, ayudas de los diferentes gobiernos, refinanciaciones, etc.

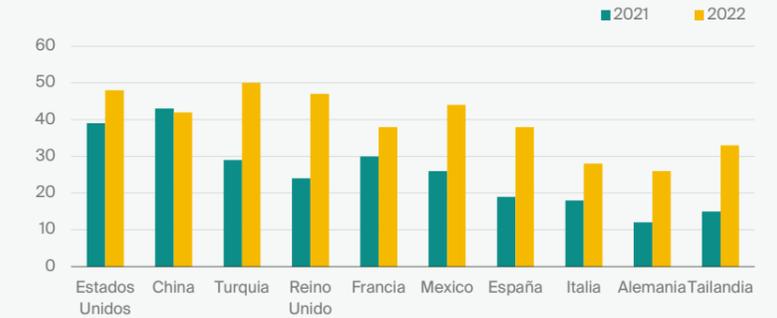
En el caso de la tasa de ocupación del top 10 de destinos mundiales, los últimos datos disponibles a enero 2022 dejan ver como Turquía y Estados Unidos lideran con una tasa de casi el 50%, mientras que en el caso de España ésta se sitúa en torno al 40%, lo que supone 19 puntos más que en el mismo mes de 2021.

Teniendo en cuenta que la extensión geográfica no es igual, entre los países con mayor número de hoteles en proyectos lidera Estados Unidos con más de 5.000 y unas 650.000 camas proyectadas, le sigue China con más de 3.000 y casi el mismo número de habitaciones que el anterior, unas 640.000. Y en tercer lugar, y con bastante diferencia respecto a los anteriores, se encuentra Reino Unido con unos 370 proyectos y 55.000 habitaciones.

Se espera que tras la relajación de las restricciones la demanda de este mercado comience a recuperar el tiempo perdido, lo que ha ocasionado que el número de proyectos hoteleros hayan aumentado en todo el mundo en los últimos tiempos.

Tasa de ocupación top 10 destinos mundiales

Enero 2022. %



Fuente: OMT

Ranking países con proyectos de hoteles en trámite

Marzo 2021



Fuente: Statista

Tamaño mercado global hotelero

2012 - 2021 (P). Miles de millones



Fuente: Statista

SITUACIÓN HOTELERA EN ESPAÑA

España es uno de los países por excelencia a nivel de turismo mundial, ocupando desde hace años las primeras posiciones entre los destinos favoritos por el turismo internacional. El clima, la gastronomía, el ocio, la cultura y un entorno seguro son algunos de los mayores atractivos para el visitante extranjero.

Turismo internacional en España

El inicio de la pandemia supuso un auténtico declive en el número de visitantes internacionales durante el año 2020 aunque con la apertura de fronteras para los totalmente vacunados en junio de 2021, se comenzó a ver de nuevo el gran interés de este público en el país.

Desde hace años, España venía registrando alrededor de 80 millones de turistas internacionales al año. Con la paralización que supuso la crisis sanitaria este dato descendió hasta los 20 millones de turistas internacionales

en 2020, comenzando a aumentar paulatinamente durante 2021 y principios de 2022 con la relajación de las medidas de seguridad.

El gobierno ha comunicado que 2021 cerró con 31 millones de llegadas internacionales, previendo que el 2022 supere con creces esas cifras. Este cierre todavía está lejos de las cifras pre-covid pero ya duplica el dato registrado el año anterior.

Se espera que la demanda turística embalsada haga que se reanude el curso natural una vez la sensación de seguridad, generada principalmente por los ritmos de vacunación y el descenso del número de casos, se retome paulatinamente.

En julio de 2021 se ha visto cómo el interés del turista europeo ha puesto el foco en España, incluso con más fuerza que en época pre-covid. Aunque sí ha habido variaciones de comportamiento entre las diferentes nacionalidades respecto a la época pre-covid, franceses, alemanes y británicos siguen siendo los más numerosos.

Número de turistas internacionales en España

2016 - 2022 (P). Número de personas y % variación y-o-y



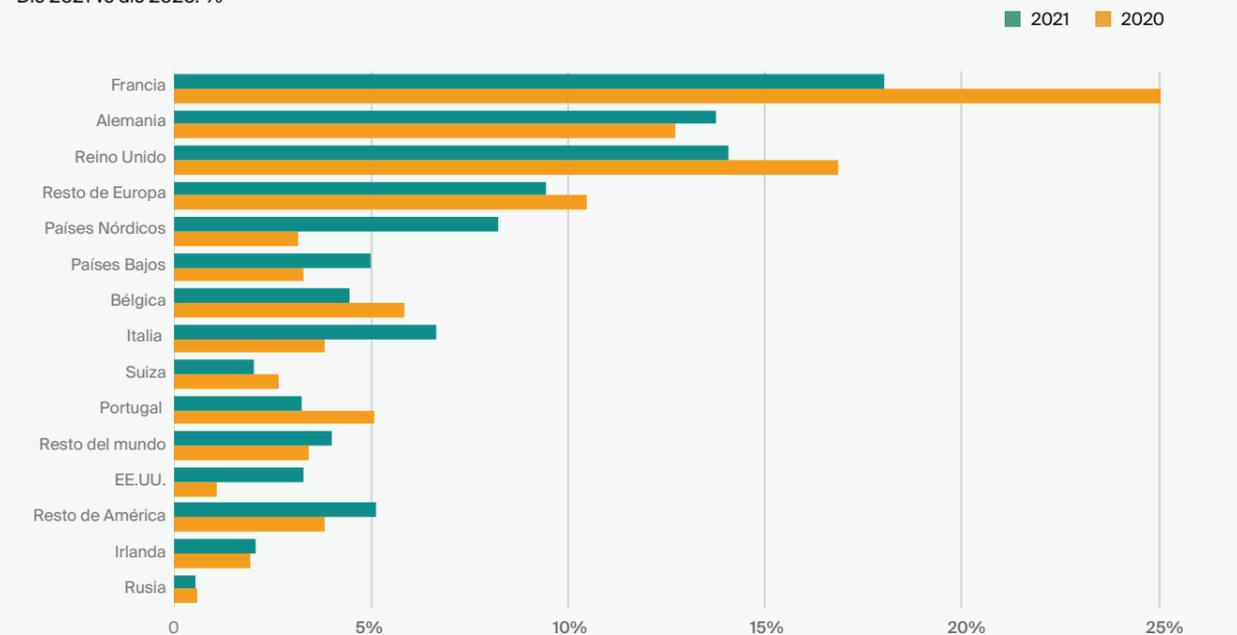
Fuente: INE | Ministerio de Industria, Comercio y Turismo de España (P)



Hôtel W Barcelona

Número de turistas internacionales en España según país de residencia

Dic 2021 vs dic 2020. %



Fuente: INE

Por país de procedencia es de interés ver cómo ha aumentado, en líneas generales, el turismo europeo en España en diciembre de 2021 respecto al mismo periodo en 2020. Alemania e Italia han pasado a estar entre los países que lideran el turismo internacional en España, habiendo aumentado considerablemente respecto a diciembre de 2020.

El turista procedente de Francia (que en 2020 ocupaba la primera posición) ha tenido un descenso muy significativo, más de 7 puntos porcentuales.

Sin embargo, el porcentaje de turismo italiano se ha incrementado en un 3% en 2021 con respecto a 2020. Tanto las recomendaciones de seguridad de cada país como la posibilidad

de viajar a países más cercanos al país de origen a fin de tomar medidas rápidas en caso necesidad médica, han ocasionado un descenso en el número de turistas de otros países.

Número de pernoctaciones en España

2016 – Enero 2022. Millones



Fuente: INE

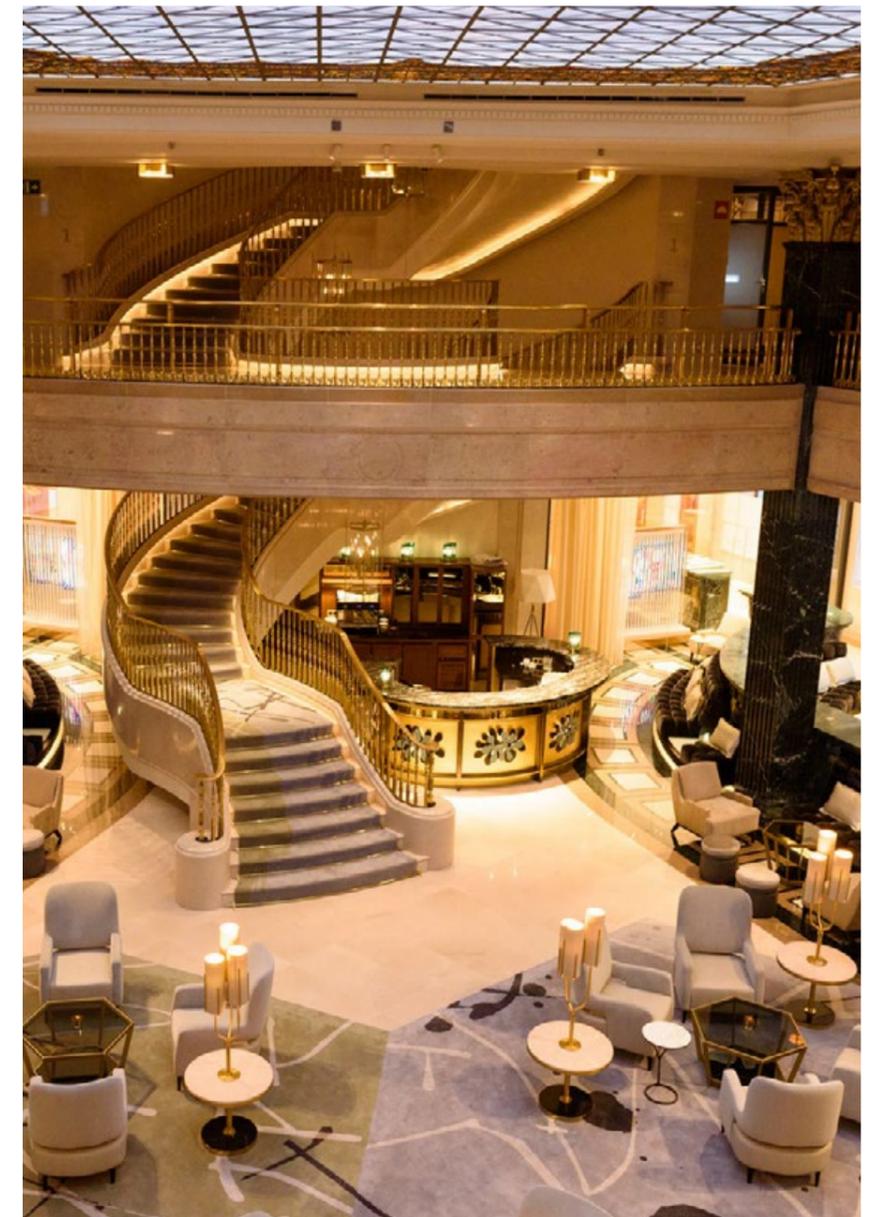
La crisis sanitaria ha traído consigo que los españoles sean los principales turistas de su país, algo que no ocurría desde hacía años, cuando el turista internacional duplicaba en número de pernoctaciones hoteleras a las realizadas por el perfil nacional.

La industria hotelera en España ha mantenido tarifas similares durante el verano de 2021 a las de 2019, apoyada sobre todo por el auge del turismo nacional.

Hoteles en España

Debido a este descenso de visitas internacionales desde el inicio de la pandemia, en 2020 se equilibró el número de pernoctaciones de los residentes en el país y en el extranjero, algo que no ocurría con anterioridad cuando las pernoctaciones internacionales prácticamente duplicaban a las realizadas por el turista nacional. El 2021 continuó reflejando este cambio de tendencia, la mayoría de pernoctaciones han sido realizadas por turistas nacionales, casi 40 millones de pernoctaciones, frente a los cerca de 23 millones que han registrado los residentes en el extranjero. Sin embargo, los datos para 2022 muestran inversión de la tendencia con 6 millones de reservas para extranjeros frente a las 4 millones de reservas nacionales a cierre de enero de 2022.

La llegada de la quinta ola a España puso freno a un verano con grandes expectativas de recuperación turística extranjera, que se mostró más reticente a viajar por el aumento de los casos justo a comienzos de la campaña de verano. Con la sexta ola y la variante Ómicron en periodo navideño, se volvió a confirmar el recelo a viajar como lo sucedido en verano. El turismo español se decantó en su mayoría por disfrutar de las vacaciones en su país, también motivado precisamente por una situación similar en el resto de destinos turísticos mundiales. Las cifras registradas para turistas nacionales en diciembre de 2021 se encuentran prácticamente a niveles pre-pandemia y las pernoctaciones de turistas extranjeros muestran una diferencia del -31% en 2021 frente a 2019.



Hotel Four Seasons. Madrid

La reactivación económica del sector también se ha visto impulsada por el aumento del gasto durante las vacaciones, algo que se ha incrementado por la temporada de aislamiento, la necesidad de ocio y la capacidad de ahorro de meses pasados.

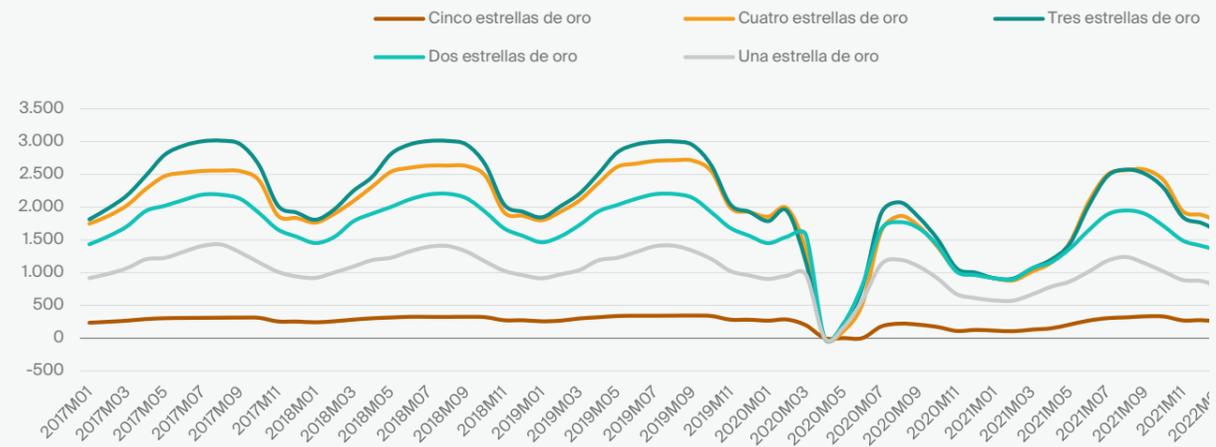
En enero de 2022, más de 5.700 establecimientos hoteleros de la categoría oro (no in-

cluyendo hostales) han estado abiertos para el turismo, casi un 40% más que en el mismo mes de 2021 y suponiendo un aumento del 7% con respecto a 2019.

Las categorías con mayor número de establecimientos abiertos han sido los hoteles de 4 y 3 estrellas, seguidos de los de 2. Los establecimientos de 5 estrellas, aunque siguen la

Nº de establecimientos hoteleros abiertos en España por categorías*

2017 - Ene 2022



Fuente: INE. No se contemplan las categorías plata (hostales)

misma tendencia estacional que el resto, aumentando paulatinamente sus aperturas desde marzo y comenzando a descender a partir de septiembre, son menos numerosos debido a su exclusividad. La media de sus aperturas desde 2016 hasta el inicio de la pandemia se sitúa cerca de los 300 establecimientos abiertos frente a alrededor de 2.300 hoteles de media en las categorías de 4 y 3 estrellas.

Antes de la pandemia, la categoría de 5 estrellas vivía un gran auge e importantes cadenas hoteleras pensaban en ciudades como Madrid para ubicar hoteles de gran lujo.

Esta tendencia pudo quedar paralizada con la pandemia, pero a medida que avanzaron los meses nuevos proyectos que estaban en marcha veían igualmente la luz. Fueron impulsados por la necesidad de experiencias, relax,

desconexión y ocio generada en la sociedad a nivel mundial por la crisis sanitaria, además de por las expectativas de la vuelta del turista internacional, uno de los principales clientes de este tipo de alojamiento. Así en Madrid se inauguró el hotel Four Seasons en el tercer trimestre de 2020, y la reforma del hotel Mandarin Oriental Ritz quedó oficialmente estrenada en el segundo trimestre de 2021.



Reforma del hotel Mandarin Oriental Ritz, Madrid

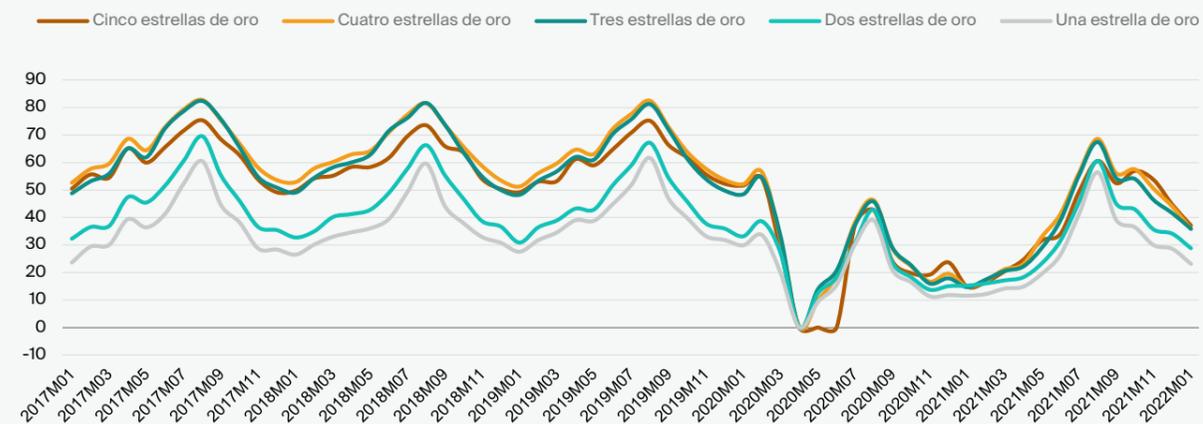
A pesar de contar con un número significativamente menor de establecimientos en España, las categorías de 5 estrellas han tenido históricamente un grado de ocupación similar al de 4 y 3 estrellas. El inicio de la pandemia ocasionó que las diferencias de ocupación entre categorías, incluyendo 2 y 1 estrella, se redujera. Este mayor equilibrio en la ocupación fue provocado principalmente por el cierre de fronteras internacionales y el aumento de turismo nacional en el país, que normalmente es usuario de mayor diversidad de categorías hoteleras.

La tarifa media diaria (ADR) de los hoteles españoles por habitación, incluyendo todas las categorías, subió en Agosto de 2021 a cerca de los 120 €, alrededor de un 19% más que en el mismo mes de 2020 y un 5% superior a la registrada en 2019.

Mientras el ingreso por habitación disponible (RevPar) registrado en agosto de 2021 ha tenido un incremento todavía mayor respecto a 2020, cerca de un 44%, superando los 78€ por habitación, aunque aún lejos de la época pre-covid donde se registró un ingreso por habitación disponible cercano a los 87€ en agosto de 2019.

Grado de ocupación hotelera en España por categorías*

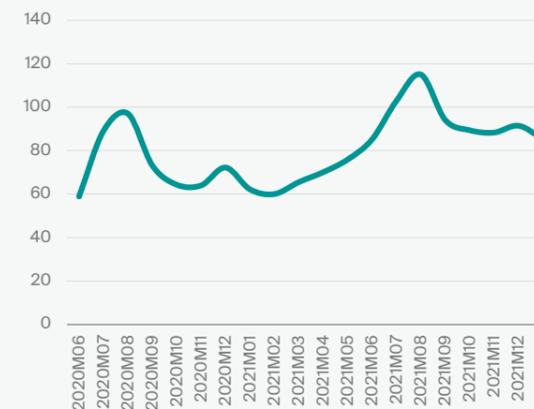
2017 - Ene 2022



Fuente: INE. No se contemplan las categorías plata (hostales)

Tarifa media diaria en España (ADR)

Todas las categorías. 2017 - Ene 2022



Fuente: INE. Incluye todas las categorías: 5, 4, 3, 2 y 1 estrellas oro (hoteles) y 3, 2 y estrellas plata (hostales)

Ingreso por habitación disponible en España (RevPAR)

Todas las categorías. 2017 - Ene 2022



Fuente: INE. Incluye todas las categorías: 5, 4, 3, 2 y 1 estrellas oro (hoteles) y 3, 2 y estrellas plata (hostales)

INVERSIÓN HOTELERA EN ESPAÑA

Si el 2020 fue un año complicado para el sector hotelero, habiendo registrado una inversión de unos 1.000 millones de euros, durante el 2021 se ha notado una recuperación con una inversión a cierre de 2021 de más de 2.100 millones de euros, lo que supone un 105% más que la cifra correspondiente al año anterior y comenzando el 2022 con casi 800 millones de euros en los dos primeros meses de año. Este crecimiento se debe a diferentes factores como son la falta de liquidez de muchas cadenas hoteleras tras el parón de meses del mercado hotelero así como el interés de algunos fondos por reanudar sus inversiones en activos potenciales.

Analizando las provincias con los volúmenes de inversión en hoteles más altos durante los tres últimos años, encontramos que Barcelona, se encuentran en primera posición con alrededor del 30% del total del volumen de inversión. Le siguen otras ubicaciones destinadas sobre todo al turismo vacacional como son Mallorca, con casi un 25%, Las Palmas con un 10% y Tenerife con un 7%. La ciudad de Madrid se encuentra en tercera posición con casi un 20%.

En cuanto a los tipos de compradores que han puesto su foco en este mercado durante los últimos tres años cabe destacar cómo los fondos de inversión han sobresalido, destacando sobre todo su papel durante el 2020 donde representan alrededor del 90% del total de la inversión anual. Centrando el análisis sólo a cierre de 2021, han destacado los fondos de inversión, con casi un 55% del total. Este tipo de comprador que tenía representación

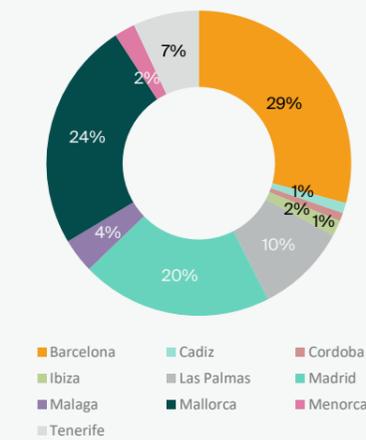
durante los años anteriores demuestra cómo siguen apostando por este mercado. Los inversores corporativos y los inversores privados también han ocupado una parte representativa en la inversión de 2021, con un 25% y un 14% respectivamente sobre el total.

Aunque las nacionalidades de los compradores estuvieron bastante repartidas durante el 2020, es en 2021 cuando los compradores nacionales volvieron a ocupar el liderazgo, como ya pasaba en 2019, con alrededor del 50% del total de la inversión de todo el año, seguidos por los estadounidenses con casi el 30% del volumen total de inversión.

Los expertos apuestan por una rápida recuperación de este sector, sobre todo para las inversiones focalizadas en los hoteles vacacionales, ya que España es una de las potencias turísticas internacionales más demandadas.

Evolución del volumen de inversión hotelera en España

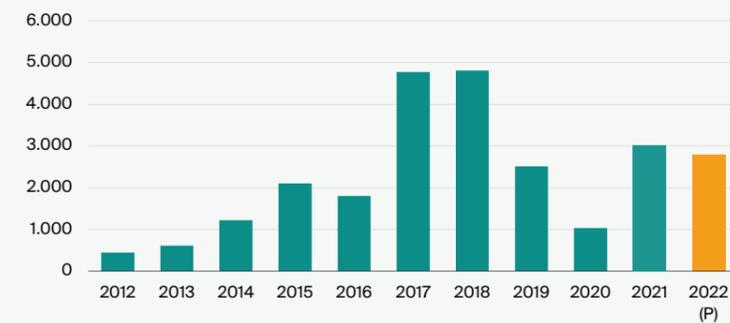
2019 - 2021. Por provincias. %



Fuente: Knight Frank Research

Evolución del volumen de inversión hotelera anual en España

2012 - 2022 (P). M€



Fuente: Knight Frank Research



Hotel H10 Puntanegra. Mallorca

Tipo de comprador

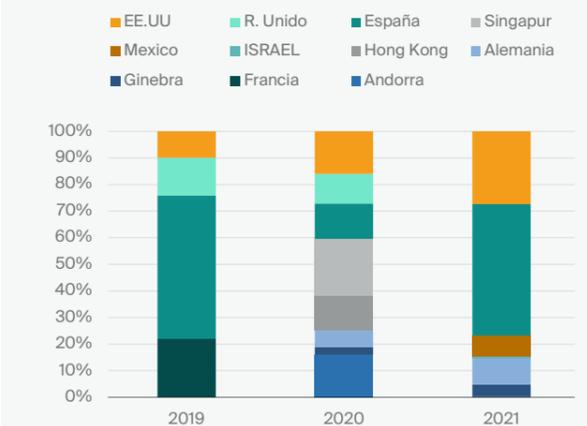
2019 - 2021. %



Fuente: Knight Frank Research

Nacionalidad del comprador

2019 - 2021. %



Fuente: Knight Frank Research

PERSPECTIVAS

Aperturas recientes de hoteles en España

El sector hotelero ya se prepara para la vuelta del turismo a los niveles de pre-pandemia. Los inversores están realizando tanto operaciones de compra de suelo para levantar nuevos proyectos hoteleros como reconversiones de edificios que antes tenían usos diferentes. También se están realizando rehabilitaciones de algunos ya existentes que, tras una actualización, se enfocarán en dar un servicio óptimo a las nuevas necesidades y demandas de los turistas que llegarán después de largos meses.

Tras la relajación de muchas de las medidas, algunos grandes hoteles ya han ido abriendo sus puertas en diferentes ubicaciones de nuestro país. Entre ellas está, por ejemplo, la puesta en marcha del primer hotel Hampton by Hilton Barcelona Fira, que cuenta con once plantas y se encuentra a 200 metros de la Fira de Barcelona y a tan solo 10km del aeropuerto, o la reapertura del hotel Riu Palace Maspalomas en Gran Canaria, que pasa a tener categoría de 5 estrellas y se convierte en un hotel sólo para adultos. También la apertura del primer hotel



Hotel Hampton by Hilton Barcelona Fira

de la cadena Only You Hotels fuera de Madrid, en Valencia, un hotel cinco estrellas de ocho plantas y una novena con restaurante y servicios no asociados necesariamente a la estan-

cia, como floristería o sastrería. En Madrid el mítico Hotel Ritz de Madrid ahora nombrado Mandarin Oriental Ritz reabre sus puertas con una renovación no solo de sus instalaciones sino también de su oferta gastronómica.

Aunque muchos hoteles están abriendo sus instalaciones durante estos últimos meses hay otros que abrirán en un breve espacio de tiempo y, aunque en la actualidad los hoteles vacacionales son los que mayor demanda turística tienen, algunas de las próximas aperturas también están centradas en el turismo más urbano. Ejemplo de ello es el caso de Barceló que abrirá durante el invierno de 2022 un nuevo hotel de lujo en la histórica estación de ferrocarril de Canfranc, en la provincia de Huesca, o el caso de El Corte Inglés, que promoverá su primer establecimiento hotelero en el distrito de Salamanca, con la transformación de dos edificios residenciales y que cuenta ya con el apoyo del Ayuntamiento.

También cabe destacar el interés de inversores por la compra de suelo destinado a la

Hotel Only You Hotel Valencia



Piscina del hotel Hotel Riu Palace Maspalomas

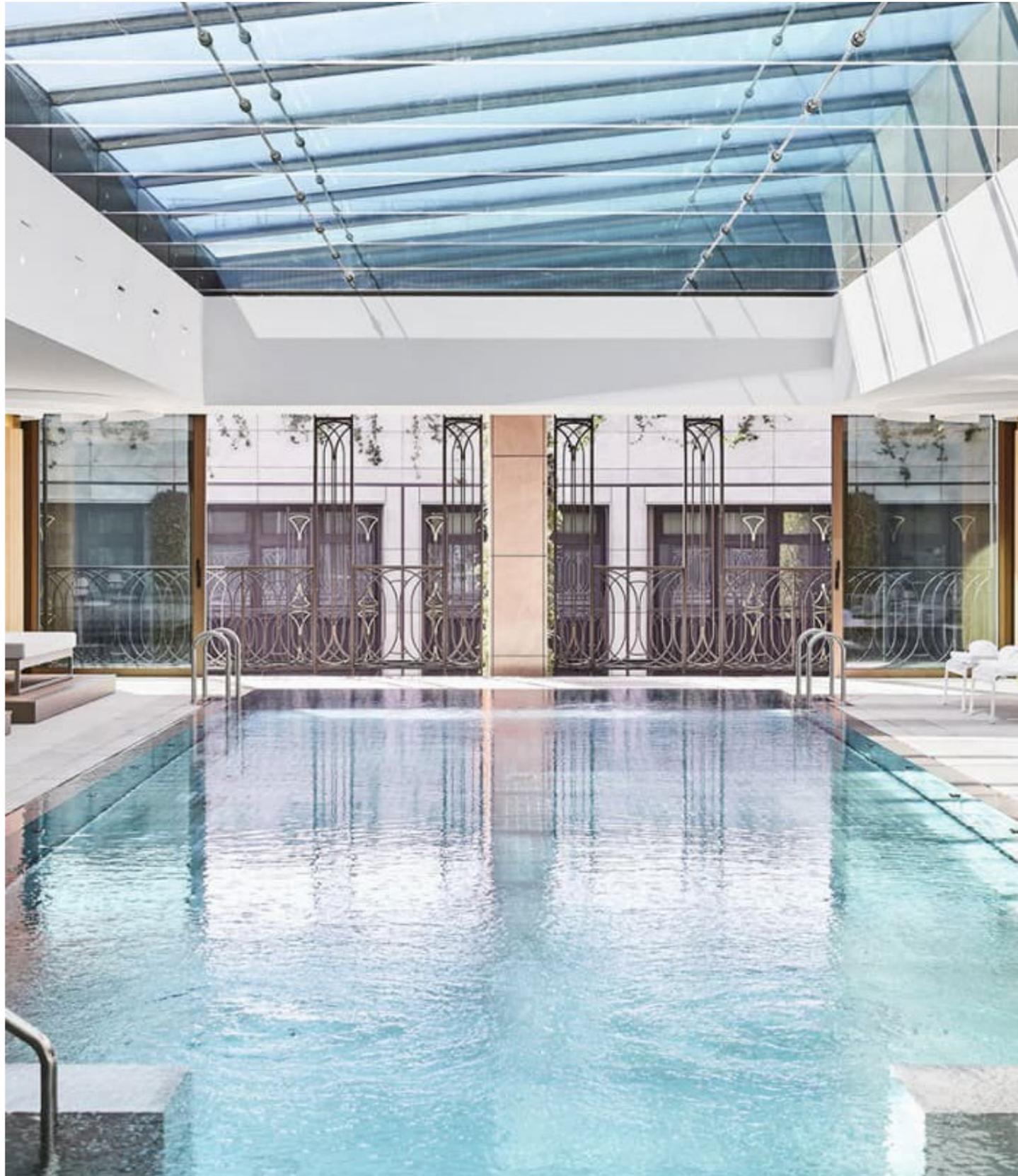
APERTURAS RECIENTES

Nombre: Hampton by Hilton Barcelona Fira Gran Via
Ubicación: Barcelona
Nº habitaciones: 241

Nombre: Hotel Riu Palace Maspalomas
Ubicación: Gran Canaria
Nº habitaciones: 350

Nombre: Only You hotel Valencia
Ubicación: Valencia
Nº de habitaciones: 191

construcción de nuevos hoteles, como por ejemplo la adquisición de un solar donde se ubicaba un histórico cine en Málaga por parte de la empresa familiar del jugador Gerard Piqué, que planea levantar un establecimiento de cinco estrellas y que será explotado por la cadena Meliá. Algo que ya hicieron otros futbolistas como Leo Messi o Cristiano Ronaldo que también invirtieron en el sector hotelero español. La cadena internacional easyHotel por su parte ha adquirido un solar en el barrio de la Sagrera, en Barcelona, donde previsiblemente a finales de 2022 abrirá un nuevo hotel con 75 habitaciones.



Piscina del spa del Hotel Four Seasons. Madrid

HOTELES DE LUJO

El segmento de hoteles de lujo ha experimentado una bajada del turismo extranjero por lo que se ha centrado en el turismo nacional y al cliente que viaja por negocios.

Debido al descenso del turismo internacional, el segmento de hoteles de lujo español se ha focalizado en el cliente nacional y corporativo. Debido a ello, esta categoría de establecimiento ha tenido que adoptar nuevos hábitos de comportamiento ya que ha pasado de dar servicio a un cliente mayoritariamente internacional a dirigirse al cliente nacional.

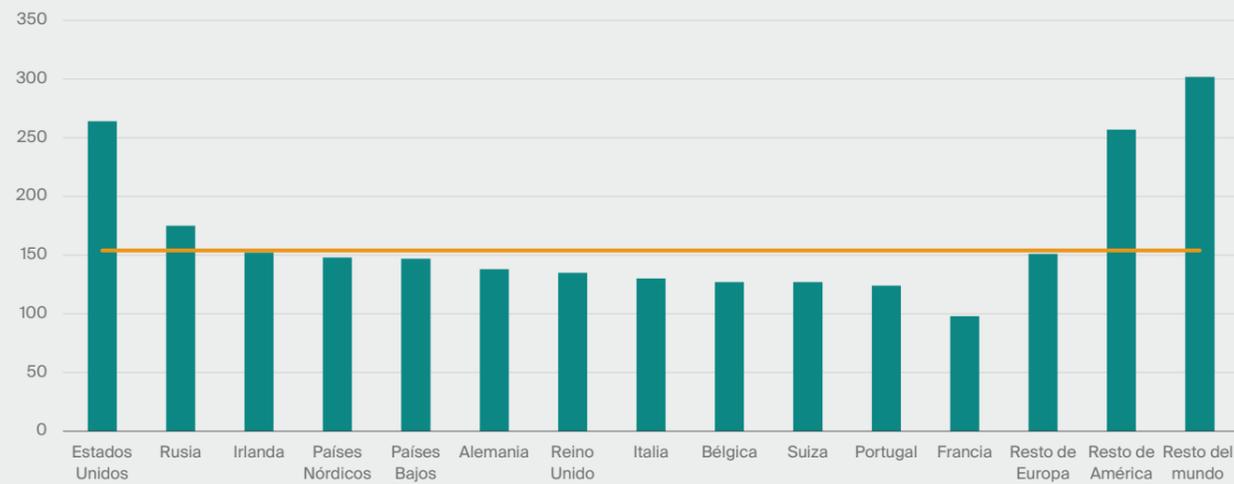
En muchas ocasiones el público de estos alojamientos era en gran parte asiático, estadounidense o latinoamericano, siendo además nacionalidades que realizaban un gasto turístico en España muy superior a la media internacional.



Para el cliente nacional los hoteles de lujo están poniendo en marcha iniciativas de ocio por las tardes en las instalaciones para que el huésped que viaja por negocios pueda disfrutar después de su jornada laboral. También cobran mayor importancia sus espacios gourmet, haciendo que este público vea con nuevos ojos el hotel de su ciudad.

Pese al descenso en el número de turistas internacionales, los extranjeros han destinado un gasto mayor al alojamiento desde el inicio de la pandemia, habiendo pasado del 14% sobre el total de lo gastado en 2016 al 19% en 2021. En gran parte debido a que ahora el turismo es más selectivo con los alojamientos

Gasto medio diario en España de los turistas extranjeros por país de residencia
Época precovid (2019). €



Fuente: Statista

que elige, algo que repercute directamente en las categorías hoteleras de lujo.

También se ha tenido más en cuenta el perfil de cliente que se aloja en el hotel por motivos laborales, por lo que se han reacondicionado algunos espacios para que se pueda trabajar desde el establecimiento de una forma cómoda y eficiente. Habitaciones con agradables despachos o salas para reuniones,

junto con espacios deportivos y wellness para relajarse tras la jornada, son algunos de los principales reclamos para este público.

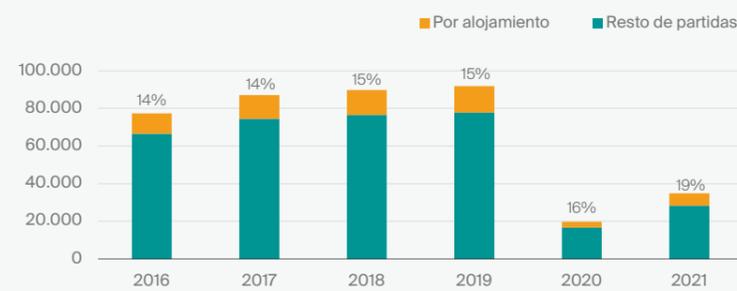
Grandes cadenas hoteleras como el Four Seasons Hotel Madrid ofrecen espacios para ello tales como salas de vapor, saunas, salón de relajación y amplia piscina cubierta en un edificio histórico.

Otras cadenas se unen a la tendencia cor-

El cliente alojado por motivos laborales busca áreas de trabajo confortables y bien equipadas tecnológicamente, además de atractivas opciones de relax tras su jornada laboral. Four Seasons Hotel Madrid ofrece espacios para ello tales como salas de vapor, saunas, salón de relajación y amplia piscina cubierta en un edificio histórico.

porativa, como es el caso de Eurostars, que ha lanzado el pack “Reuniones XS en hoteles XL” con el objetivo de facilitar las reuniones en un espacio seguro con salas con capacidad para no más de seis personas y equipadas con la última tecnología. O Riu, que se ha aliado con Zityhub, especialista en espacios de trabajo flexible, para incorporar en su hotel de Plaza de España 2.700 m² de espacio de trabajo con 17 salas de reuniones y 5 despachos individuales.

Gasto medio diario en España de los turistas extranjeros según partida de gasto
2016 - 2021. Millones € y % gasto en alojamiento sobre el total



Fuente: INE. Resto de partidas incluye mantenimiento, actividades, transporte internacional y otros gastos. No se contemplan los paquetes turísticos.



Sala de reuniones Hotel Eurostar. Madrid

En años anteriores a la pandemia, el turista internacional que viaja a España por motivos profesionales gastaba alrededor de un 40%-50% más que el turista internacional de vacaciones, donde en 2019 llegó a un gasto medio diario cercano a los 220€ en comparación con los casi 160€ del turista de ocio. Desde el inicio de la pandemia en el país, esta diferencia se ha hecho mucho menos notable llegando a algo más del 20% durante el 2021 habiendo realizado el turista que llega al país por negocios un gasto

medio de unos 170€ diarios, frente a los 138€ del que lo hace por entretenimiento.

Los hoteles de 5 estrellas del país registran históricamente una estancia media más larga frente al resto de categorías. Son un gran reclamo para el turismo internacional y no se les vincula sólo con un alojamiento donde pasar la noche, sino que se han convertido en un referente para vivir una experiencia completa alrededor de otros aspectos como pueden ser la gastronomía, el deporte y los tratamientos wellness.

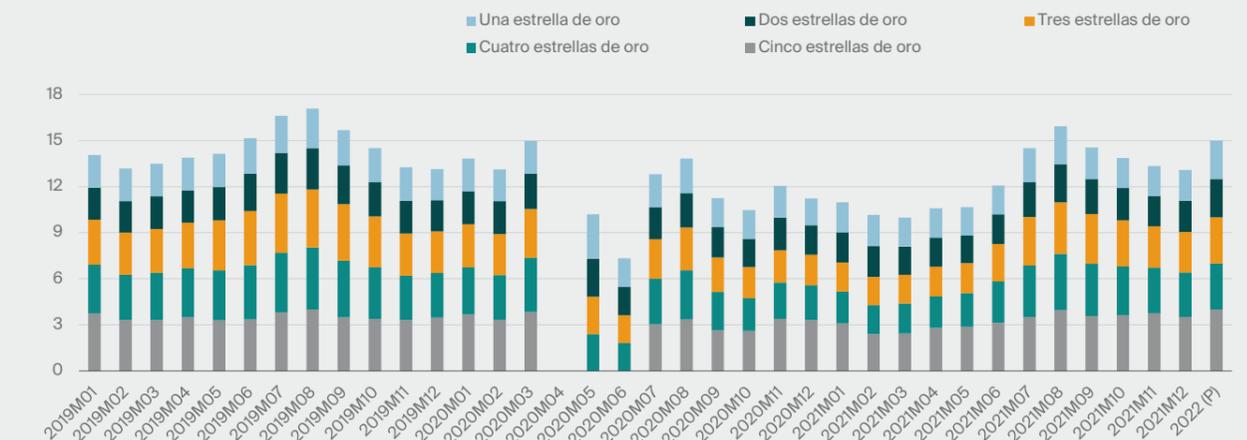
Gasto de los turistas internacionales según motivo principal del viaje en España
2016 - 2021. €



Fuente: INE

Eurostars ha lanzado el pack “Reuniones XS en hoteles XL” con el objetivo de facilitar las reuniones en un espacio seguro con salas con capacidad para no más de seis personas y equipadas con la última tecnología

Estancia media en hoteles en España
2019 - 2022 (P). N° de días



Fuente: INE. Debido a distintas actualizaciones en los directorios de establecimientos, no son directamente comparables los datos de distintos años. Los datos de enero del año 2021 y posteriores son provisionales.



Espacio de trabajo Hotel Riu Plaza España, Madrid

◆◆
Riu se ha aliado con Zityhub, especialista en espacios de trabajo flexible, para incorporar en su hotel de Plaza de España 2.700 m² de espacio de trabajo con 17 salas de reuniones y 5 despachos individuales.
 ◆◆

Este tipo de alojamientos es de los que menos ha visto variada su estancia media en número de días respecto a la época precovid, sin tener en cuenta los meses de confinamiento y a pesar de haberse notado un ligero descenso a raíz de entonces.

A cierre de 2021 los alojamientos de 5 estrellas han registrado una estancia media de 3,5 días, superando la media nacional de todas las categorías hoteleras durante el mismo periodo, que es de alrededor de 2,7 días. En el

caso de la Comunidad de Madrid, la estancia media hotelera se sitúa cerca de los 2 días, sin demasiada variación entre todos los meses del año. Para 2022 se espera que la estancia media en hoteles de 5 estrellas sea de unos 4 días, mientras que la media nacional para todas las categorías sea de 3 días. Para la Comunidad de Madrid se espera que siga sin muchos cambios y se mantenga cerca de los 2 días.

La ciudad madrileña cuenta con una amplia oferta hotelera de calidad habiéndose

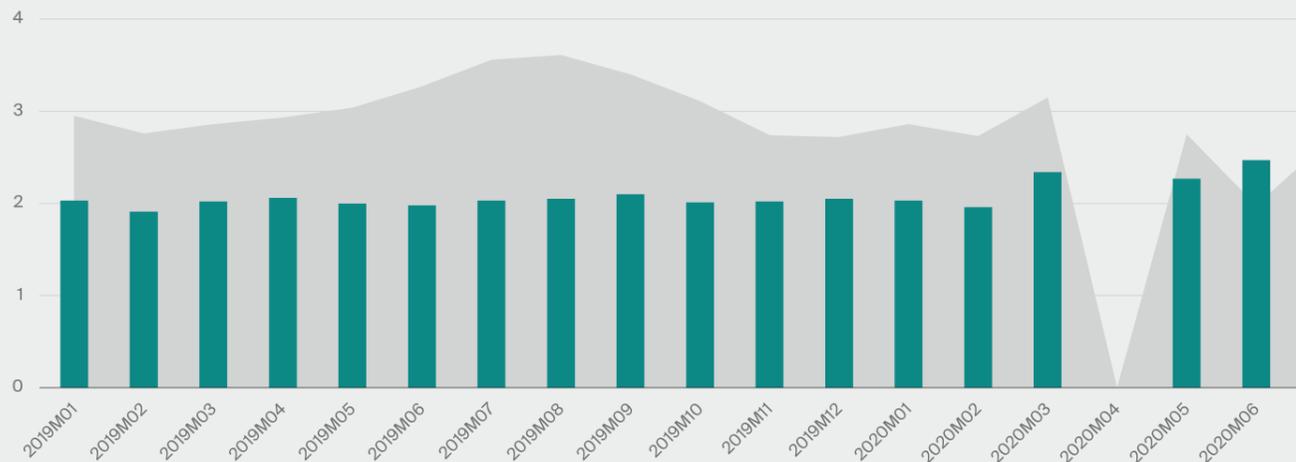
visto ligeramente incrementada en 2020, con respecto a años anteriores incluso a pesar de la pandemia. Los hoteles de 4 estrellas son los más numerosos, con casi un 70% del total, y ofertando cerca de 50.000 plazas. Los establecimientos de 5 estrellas, 5 estrellas Lujo y 5 estrellas Gran Lujo, suman alrededor de más del 10% de la oferta total, y ofrecen cerca de 11.000 plazas.

Los distritos de Retiro y Salamanca son los que albergan los hoteles de la categoría 5 estrellas Gran Lujo, con el Mandarin Oriental Ritz, recientemente reformado y orientado hacia una estancia más experiencial, y el Rosewood Villa Magna, rodeado de las boutiques

Estancia media en hoteles*

Comunidad de Madrid vs España. 2019 – 2022 (P). N° de días

■ Total Nacional ■ Comunidad de Madrid

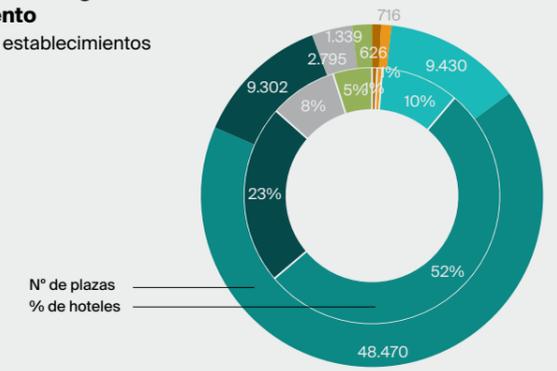


más distinguidas de la ciudad y con sus “signature suites”, que ofrecen servicios personalizados.

El distrito Centro ha estrenado hotel en la categoría de 5 estrellas Lujo durante el segundo semestre de 2020, el Four Seasons Hotel Madrid. Una categoría de establecimiento que era necesaria en una de las zonas más visitadas por el turismo internacional en todo el país, y que forma parte de la reconversión que está viviendo el área de la Puerta del Sol. Otros distritos madrileños que albergan categorías de 5 estrellas son Chamartín (5* Lujo), Chamberí, Fuencarral-El Pardo y Moncloa-Aravaca.

Oferta hotelera por categoría del establecimiento
 Madrid. 2020. N° de establecimientos y plazas

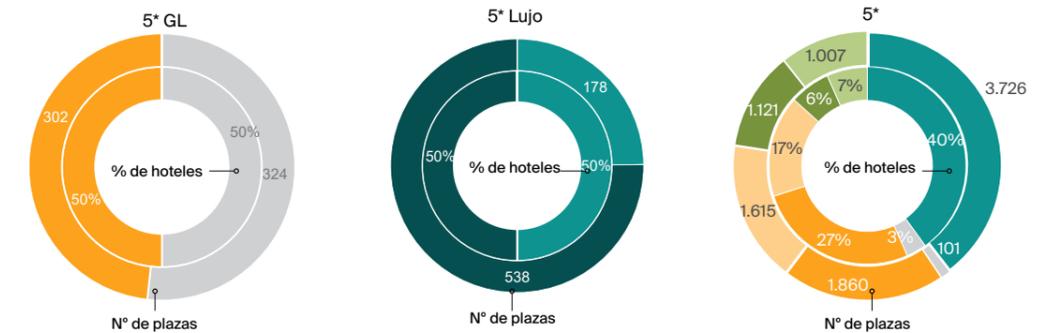
- 5 Estrellas GL Lujo
- 5 Estrellas Lujo
- 5 Estrellas
- 4 Estrellas
- 3 Estrellas
- 2 Estrellas
- 1 Estrella



Fuente: Ayuntamiento de Madrid / Registro de Establecimientos Turísticos Comunidad de Madrid. Están excluidos hostales y pensiones del análisis. (Para el año 2020 no se dispone de información sobre el número de habitaciones)

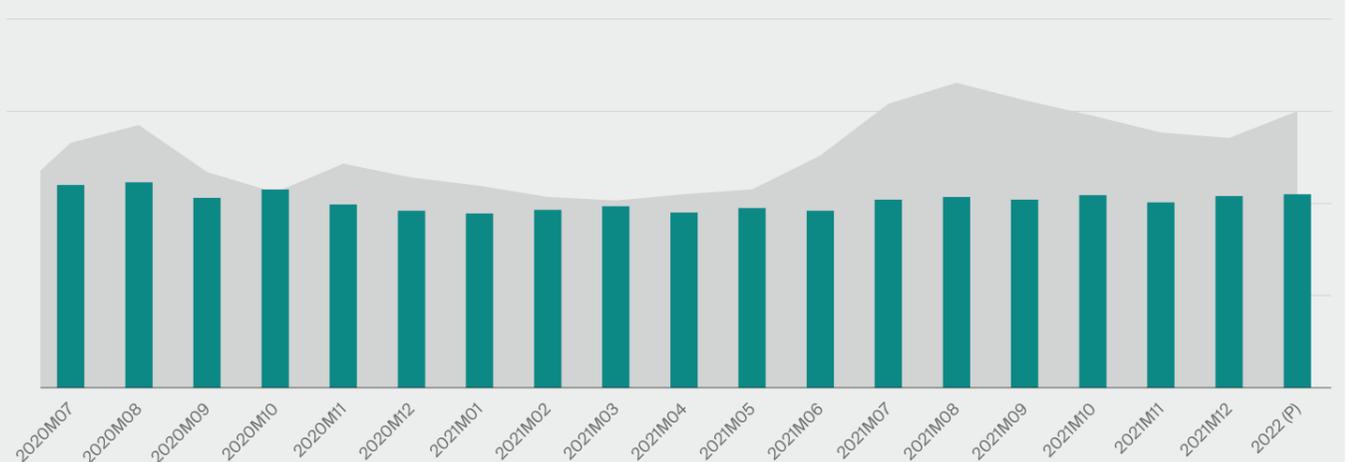
Oferta hotelera por distritos categorías 5 estrellas
 Madrid. 2020. N° de establecimientos y plazas

- Centro
- Retiro
- Salamanca
- Chamartín
- Chamberí
- Fuencarral-El Pardo
- Moncloa-Aravaca



Fuente: Ayuntamiento de Madrid / Registro de Establecimientos Turísticos Comunidad de Madrid. Están excluidos hostales y pensiones del análisis. (Para el año 2020 no se dispone de información sobre el número de habitaciones)

Fuente: INE. *Incluye también las categorías hoteleras plata. Debido a distintas actualizaciones en los directorios de establecimientos, no son directamente comparables los datos de distintos años. Los datos de enero del año 2021 y posteriores son provisionales.



TENDENCIAS

La crisis sanitaria ha cambiado la forma de viajar, y aunque ya empieza a vislumbrarse una vuelta a la normalidad, muchas de las tendencias que se han implantado durante los últimos meses seguirán formando parte en las estancias de los clientes.

Recepciones sin esperas

Intentar reducir el contacto ha sido una de las claves para hacer frente al Covid-19. Aunque muchos hoteles ya empezaban a plantearse una solución para evitar las largas colas que en algunos momentos formaba el proceso de check-in de los clientes, esta situación ha hecho que esta medida se haya implantado en muchos establecimientos y que, aunque la situación va mejorando, se quede para siempre. Ejemplo de ello es el de la cadena Hilton que ha implantado que los registros sean virtuales así como llaves asociadas al móvil del cliente o el método Check-in Light por parte de BetterSpace, en la cual los huéspedes pueden comple-

tar sus datos personales antes de la llegada al establecimiento y que éstos lleguen directamente al hotel.

Sostenibilidad

La reducción de la huella de carbono también ha llegado al sector hotelero español. Para que un hotel sea catalogado como sostenible, el primer paso viene dado por su diseño y construcción, respetando principios medioambientales y el entorno, consiguiendo así reducir al máximo el consumo de calefacción o aire acondicionado. Realizar la compra de productos en comercios de proximidad también contribuirá al desarrollo de la comunidad, incluso algunos hoteles se decantan por una alimentación ecológica de temporada. También la apuesta por un consumo energético centrado en el aprovechamiento de las energías renovables, iluminación de bajo consumo, utilización de materiales orgánicos como sábanas y toallas, o el reciclaje de residuos, hacen que los hoteles tengan el menor impacto posible en el medioambiente.

Fidelización de clientes

Si bien la fidelización de clientes es un objetivo común para cualquier negocio, en el sector hotelero y tras la crisis sanitaria hay que reinventarse y reforzar la relación con los clientes. La demanda de este mercado ha sufrido algunos cambios y los hoteles están centrándose en adaptar sus procesos operativos así como herramientas para atraer y retener clientes. El objetivo es que los huéspedes vuelvan a elegir el establecimiento para pasar su estancia, ya que aunque los clientes repetidores son más reducidos, su consumo y frecuencia al viajar es más alta. Así, uno de los puntos clave pasa por segmentar los clientes para poder diferenciar entre, aquellos que sean nuevos de los que ya han reservado más veces, ofreciendo a estos últimos algún tipo de ventaja para atraer su interés por ese hotel. También es importante que la visibilidad en la web sea impactante ya que hoy en día existe una gran cantidad de oferta y la atracción a primera vista es

un punto importante para retener a los clientes.

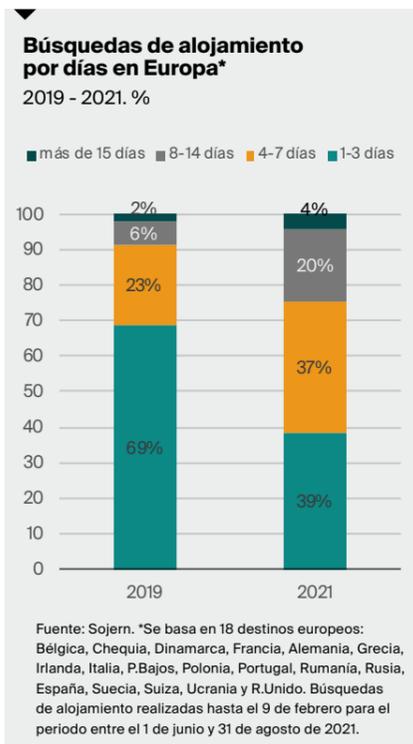
Teletrabajo

Si hay una tendencia que se aceleró tras el confinamiento y que continúa implantándose, es el teletrabajo. Este recurso para los trabajadores también se ha extendido hasta la industria hotelera, algunos lo llaman Workspitality (work+hospitality) y otros Workations (work+vacations), considerándolo como un híbrido entre el descanso y el trabajo como nuevo modelo de negocio. La diversificación de la oferta hotelera ha

pasado por ofrecer la posibilidad de poder ejercer el teletrabajo en sus habitaciones, de hecho muchos clientes incluso tienen la opción de utilizar estas estancias por horas. Entre las cadenas que se han unido a esta tendencia se encuentra Barceló, con su hotel Santa Catalina en Gran Canaria, o Meliá con una amplia oferta de hoteles en España (Meliá Madrid Serrano, Meliá Palma Marina, Meliá Sevilla...)

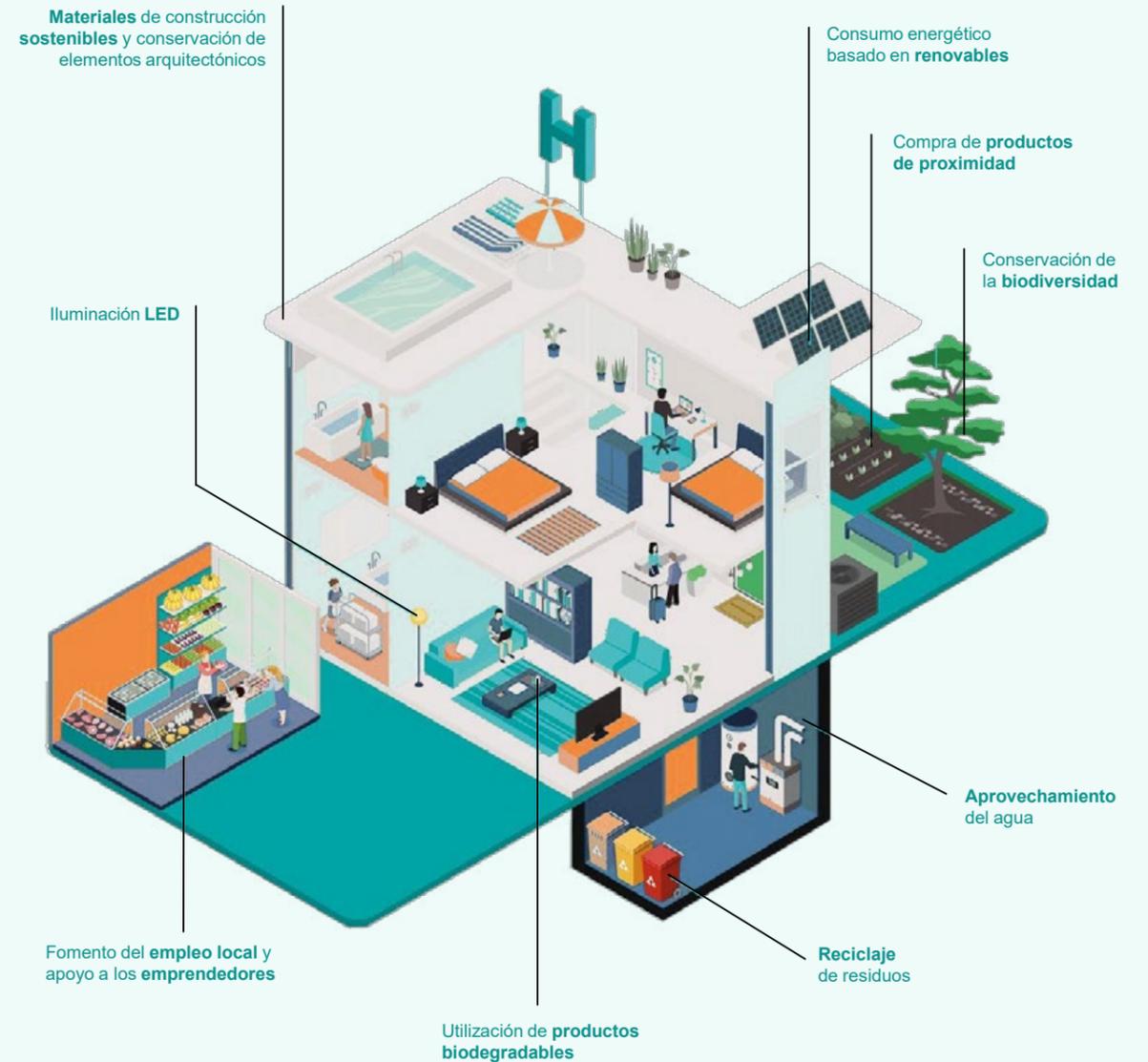
Estancias largas

El aumento en la duración de las estancias en establecimientos hoteleros es otra de las tendencias que se han empezado a ver como consecuencia de la pandemia. Prueba de ello son por ejemplo los datos recogidos por Sojern hasta el 9 de febrero de 2021 en cuanto a las búsquedas de alojamiento por días en 18 países europeos para el periodo vacacional. Se observa un cambio de tendencia en comparación con 2019 ya que las estancias más cortas, entre 1 y 3 días, se han reducido 30 puntos porcentuales, mientras que el resto de categorías de mayor duración han aumentado, destacando sobre todo la categoría de 4 a 7 días que ha pasado de un 23% al 37% y la de 8 a 14 días que en 2021 representa el 20% del total. Este aumento puede deberse a diferentes factores, entre ellos el comentado anteriormente, que muchos clientes pueden plantearse estancias más duraderas en aquellos hoteles en los que puedan teletrabajar, así mismo el deseo de volver a viajar e incluso el hecho de consumir días



Esquema de un hotel sostenible

Modelo de hotel con las medidas alineadas con los principios del turismo sostenible



Fuente: BBVA ¿Cómo es un hotel sostenible?



Espacio wellness Hotel Barceló Torre de Madrid

CONCLUSIONES

- El turismo mundial afronta su tercer año combatiendo las consecuencias de la pandemia y la llegada de turistas internacionales van dejando atrás los datos más negativos. Según una encuesta de la OMT casi el 50% de los encuestados estiman que la recuperación a niveles pre-pandemia llegue a partir de 2024.
- La Comisión Europea ha llevado a cabo el mayor paquete de ayudas con una partida específica para el turismo así como el desarrollo de diferentes herramientas (Certificado Covid Digital, la aplicación Re-open EU...)
- El cierre en positivo de 2021 en cuanto a los ingresos que genera el mercado global hotelero, que será de casi mil millones de euros, muy cerca del máximo de 2018. En cuanto al top 10 de destinos mundiales según la tasa de ocupación, España se encuentra en el sexto puesto con un 40% de ocupación.
- Si bien durante 2020 los turistas internacionales en nuestro país descendieron hasta los 20 millones, el 2021 cerró con 31 millones de llegadas internacionales, previendo que el 2022 supere con creces esas cifras. Este cierre todavía está lejos de las cifras pre-covid pero ya duplica el dato registrado el año anterior.
- El turismo nacional en España ha superado al internacional reflejando un cambio de tendencia, producto de la situación, aunque los últimos datos comienzan a mostrar un aumento del turismo extranjero que comienza a superar al nacional. En enero de 2022, más de 5.700 establecimientos hoteleros de la categoría oro (no incluyendo hostales) han estado abiertos para el turismo, casi un 40% más que en el mismo mes de 2021 y suponiendo un aumento del 7% con respecto a 2019.
- La tarifa media diaria (ADR) de los hoteles españoles por habitación, incluyendo todas las categorías, ha subido en agosto a cerca de los 120 €, alrededor de un 19% más que en el mismo mes de 2020 y un 5% superior a la registrada en 2019.
- El año 2021 cerró con una inversión hotelera de más de 2.100 millones de euros superando los datos de 2020. Madrid y Barcelona se encuentran entre las ubicaciones más elegidas por los inversores seguidas de otras localidades más vacacionales como Mallorca, Tenerife o las Palmas. Los fondos de inversión son los que más han invertido en este sector durante los últimos años aunque destacan los inversores corporativos en lo que va de 2021. Los inversores nacionales son mayoritarios con cerca del 50% del volumen total de inversión del año.
- Se están dando operaciones de compras de suelo para nuevos proyectos hoteleros así como rehabilitaciones de los ya existentes enfocados a dar respuesta a las nuevas necesidades de su demanda.
- Los hoteles de lujo tienen ahora un cliente más local y que viaje por motivos laborales, por lo que se están llevando a cabo nuevos servicios que ayuden a pasar de la mejor manera la jornada laboral así como también para el disfrute del resto de clientes.
- La oferta de hoteles de lujo madrileña ha aumentado ligeramente en 2020. Del volumen total los de 4 estrellas con cerca del 70% del total. Mientras que las tres categorías de 5 estrellas representan más del 10% del número total de hoteles en Madrid

Hospitality

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

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.