

### Los hoteles de 5\* se revalorizan un 10% en 2018

- El valor medio por habitación en los hoteles de máxima categoría en España fue 171.625 euros en 2018, un 33% más que los de 4\* y el doble que los de 3\*.
- Los hoteles de 4\* y 5\*, más sensibles al ciclo económico, son los que más valor han recuperado desde 2014: casi un 20%, frente al 9% de los de 3\*.
- La inversión media por habitación se mantiene estancada en todas las categorías tras la reducirse de manera notable desde comienzos de la década.
- El incremento reciente de valor en hoteles de cinco estrellas es mayor en áreas del litoral, tanto mediterráneo peninsular como en los archipiélagos.
- Tinsa prevé en 2019 un incremento del valor por habitación de hasta un 5 % en los hoteles de 5\* y algo más moderado, alrededor de un 2 %, en las categorías de 3\* y 4\*.

**Madrid, 14 de febrero de 2019.** -- Los hoteles de 5\*, más sensibles a los ciclos económicos que otras categorías, se revalorizaron un 10% en 2018 de media en España, frente al 4% que lo hicieron los de 4\* y la reducción de 7% que experimentaron los de 3\*, según refleja el informe **Mercado hotelero 2019** presentado hoy por Tinsa. Pese a la previsible ralentización de la actividad turística y el crecimiento económico durante 2019, Tinsa estima que los activos hoteleros seguirán revalorizándose moderadamente este año, hasta un 5% de media en el caso de los establecimientos de 5\* y alrededor de un 2% en los de 4\* y 3\*.

Tinsa, grupo líder en valoración, asesoramiento y Smart Data inmobiliario en Europa y Latinoamérica, ha presentado su informe **Mercado hotelero 2019**, en el que analiza el comportamiento del sector turístico y la evolución del valor de los activos hoteleros en España. El estudio incluye datos exclusivos sobre valor e inversión por habitación obtenidos a partir de las más 6.000 valoraciones de hoteles realizadas por Tinsa en los últimos años, y aporta información segmentada por áreas geográficas y categorías hoteleras.

El análisis del valor por habitación (valor medio de un activo a partir de ingresos y gastos de la explotación del negocio, dividido por el número de habitaciones) sitúa en 171.625 €/habitación el valor de los establecimientos de 5\* en 2018 en España, un 33% más que el de los hoteles de 4\* (128.604 €/habitación) y el doble que los 83.217 €/habitación que registraron de media los establecimientos de 3\* el año pasado.

**Gráfico 8**  
*Valor e inversión por habitación, categoría y zona (2018). En euros*

|                          |       |  MEDIA NACIONAL |  CAPITALES, GRANDES CIUDADES Y ÁREAS URBANAS |  COSTA MEDITERRÁNEA* |  TERRITORIOS INSULARES* |  RESTO PENINSULAR |
|--------------------------|-------|--|---|---|---|--|
| VALOR/<br>HABITACIÓN     | ***** | 171.625  | 164.001   | 184.574   | 190.232   | N.D.   |
|                          | ****  | 128.604  | 129.284   | 127.571   | 127.612   | 108.418  |
|                          | ***   | 83.217   | 85.622  | 83.133  | 84.149  | 77.133   |
| INVERSIÓN/<br>HABITACIÓN | ***** | 93.252   | 81.737  | 103.399   | 109.716   | N.D.   |
|                          | ****  | 76.847   | 75.330  | 78.297  | 77.847  | 96.862   |
|                          | ***   | 58.575   | 55.526  | 58.353  | 54.191  | 67.960   |

(\*) Hoteles urbanos y de playa  
N. D. No disponible

Fuente Tinsa

Por áreas geográficas, los hoteles de 5\* en la costa mediterránea son los que han registrado un mejor comportamiento en 2018 (+22% interanual, hasta 184.574 €/habitación), seguidos de los establecimientos de esta misma categoría en las islas (+19% anual, hasta 190.232 €/habitación) y de los activos de 4\* en las capitales, grandes ciudades y áreas urbanas (+4%, hasta 129.284 €/habitación).

**Gráfico 9**  
*Evolución del valor e inversión por habitación*

|   |         | VALOR / HABITACIÓN |      |      | INVERSIÓN / HABITACIÓN |      |      |
|---|---------|--------------------|------|------|------------------------|------|------|
|   |         | *****              | **** | ***  | *****                  | **** | ***  |
| MEDIAS NACIONALES                            | 10 AÑOS | N.D.               | -22% | -33% | N.D.                   | -22% | -17% |
|   | 3 AÑOS  | 1%                 | 13%  | 4%   | -20%                   | 1%   | -2%  |
|   | 1 AÑO   | 10%                | 4%   | -7%  | -2%                    | -7%  | -7%  |
| CAPITALES, GRANDES CIUDADES Y ÁREAS URBANAS  | 10 AÑOS | N.D.               | -21% | -41% | N.D.                   | -20% | -26% |
|   | 3 AÑOS  | -12%               | 12%  | -5%  | -35%                   | 3%   | -9%  |
|   | 1 AÑO   | -2%                | 4%   | -9%  | -18%                   | -5%  | -1%  |
| COSTA MEDITERRÁNEA*                          | 10 AÑOS | N.D.               | -21% | -32% | N.D.                   | -23% | -16% |
|   | 3 AÑOS  | 10%                | 15%  | 8%   | -13%                   | 1%   | 0%   |
|   | 1 AÑO   | 22%                | 2%   | -7%  | 9%                     | -8%  | -7%  |
| TERRITORIOS INSULARES*                       | 10 AÑOS | N.D.               | -20% | -24% | N.D.                   | -23% | -14% |
|   | 3 AÑOS  | 19%                | 15%  | 14%  | -1%                    | 1%   | 0%   |
|   | 1 AÑO   | 19%                | 3%   | -10% | 12%                    | -8%  | -11% |
| RESTO PENINSULAR                             | 10 AÑOS | N.D.               | -42% | -31% | N.D.                   | -29% | -6%  |
|   | 3 AÑOS  | N.D.               | -13% | 16%  | N.D.                   | -11% | 5    |
|   | 1 AÑO   | N.D.               | -14% | 1%   | N.D.                   | -13% | -9%  |

(\*) Hoteles urbanos y de playa  
N. D. No disponible

Fuente Tinsa

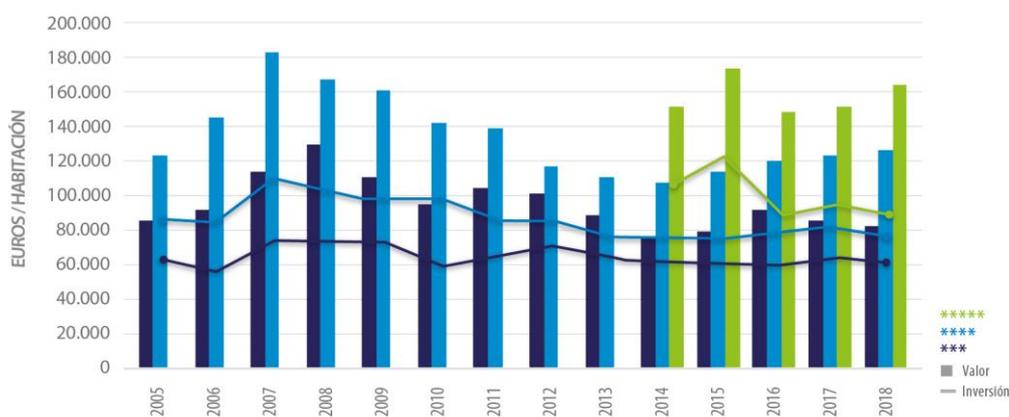
“La mejor evolución reciente de la máxima categoría en el litoral peninsular e insular se explica porque en esos mercados la diferencia de calidad entre los establecimientos de playa de cuatro estrellas y los de cinco es más acusada. Y son precisamente los establecimientos exclusivos los que reflejan más directamente la coyuntura económica del sector, tanto al alza como a la baja”, apunta el director del Servicio de Estudios de Tinsa, Rafael Gil.

Por el contrario, entre las ubicaciones y categorías donde el valor de los establecimientos más se ha resentido en el último año, según las valoraciones de Tinsa, destacan los hoteles de 4\* en el área que el informe denomina Resto Peninsular, que se depreciaron un 14% anual en 2018, así como los establecimientos de 3\* en las islas (-10% anual), y los de 3\* en las capitales, grandes ciudades y áreas urbanas, que redujeron un 9% su valor medio en el último año.

Los hoteles de playa registran en 2018 a nivel nacional y para todas las categorías un valor por habitación superior al de los establecimientos urbanos. En los hoteles de 5\*, la diferencia alcanza un 27% (211.000 €/habitación frente a 166.000 €/habitación en los urbanos). En los 4\*, el valor medio (131.000 €/habitación) es un 2,3% superior al de los urbanos, mientras que en la categoría de 3\*, la diferencia vuelve a ampliarse hasta un 6%, desde los 82.000 €/habitación de valor medio de los hoteles urbanos hasta 87.000 €/habitación de los de playa.



**Gráfico 6**  
*Hoteles urbanos. Valor e inversión por habitación y categoría.*



Fuente Tinsa

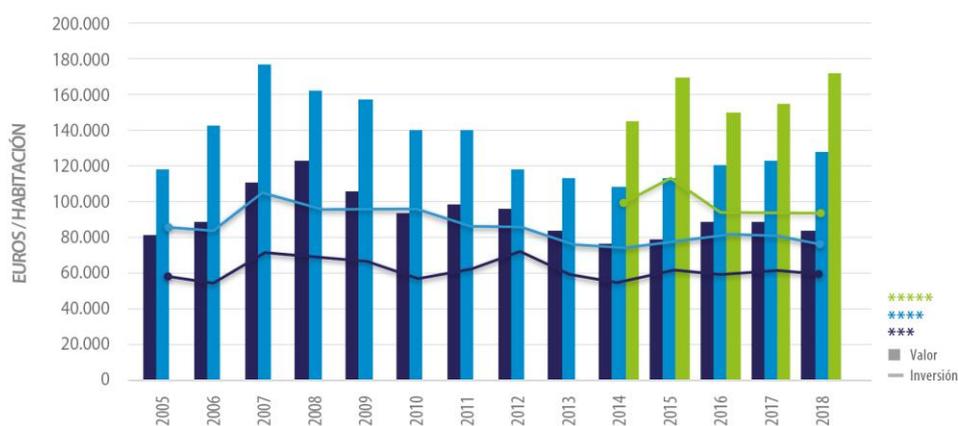
Respecto a los hoteles urbanos, la recuperación en Madrid y Barcelona ha sido consistente en las categorías de 3\* y 4\*. Los hoteles de cuatro estrellas en Barcelona mantienen un valor por habitación en los tres últimos años cercano a 300.000 €, un 66% superior a los de Madrid (180.000 €). Tradicionalmente, el valor medio en Barcelona ha superado con creces el de los establecimientos de la capital, algo que la moratoria hotelera en la Ciudad Condal ha podido acentuar. En ambas ciudades, los valores son claramente superiores a la media nacional de establecimientos urbanos, que está en torno a 128.000 euros para la categoría de 4\*.

### LA HUELLA DE LA CRISIS

La crisis económica afectó de manera notable a los activos hoteleros, especialmente los de carácter urbano. Los establecimientos de 3\* y 4\* han sufrido una importante depreciación en los últimos diez años, que se concreta en una caída del valor por habitación de un 33% en el caso de los 3\* y del 22% en los de 4\*. Éste fue el segmento que mejor aguantó la crisis, al beneficiarse de un desplazamiento de la demanda de 5\* hacia una categoría más asequible.



**Gráfico 5**  
*Media nacional (España). Valor e inversión por habitación y categoría*



Fuente Tinsa

Si se analiza la evolución de los hoteles desde los inicios de la recuperación económica y turística a partir de 2014, se observa que son los hoteles de 4\* y 5\* los que muestran un mejor comportamiento de valor, con un incremento del valor medio por habitación del

19% y el 18%, respectivamente. En los hoteles de 3\*, la recuperación de valor en los últimos cuatro años ha sido más moderada: un 9%.

## INVERSIÓN

Otro indicador económico analizado en **Mercado hotelero 2019** a partir de la actividad de valoración de establecimientos hoteleros realizada por Tinsa es la inversión necesaria para construir un hotel. Este indicador mide el coste de ejecución material por habitación, incluyendo honorarios y gastos, y descontando el valor del suelo.

El informe refleja que las cifras de inversión permanecen estancadas en todas las categorías en mínimos de los últimos tiempos. La inversión en los hoteles de 5\* se situó en 2018 en algo más de 93.000 €/habitación, que supone un 22% más que la inversión media en los de 4\* (más de 76.000 €/habitación) y casi un 58% más que en los de 3\* (cerca de 59.000 €/habitación).

En los establecimientos de máxima categoría, la inversión media por habitación representó en 2018 menos del 55% del valor por habitación, una proporción que aumenta hasta un 60% y un 70% en los hoteles de 4\* y 3\*, respectivamente. Durante la pasada década, la proporción entre valor e inversión superó en algún momento en todas las categorías el 70%.

“La evolución de tarifas medias y de la ocupación ha hecho crecer la valoración de los inmuebles por encima de lo que lo ha hecho el coste de reposición, aumentando así la rentabilidad de la inversión”, apunta el director del Servicio de Estudios de Tinsa.

## PREVISIONES

El informe pone de manifiesto que la moderación del crecimiento económico y de la afluencia turística invita a pensar que no se producirán incrementos significativos de la tarifa media diaria (ADR), que en 2018 se situó en España en 86,9 euros, según datos del Instituto Nacional de Estadística. Canarias fue la Comunidad Autónoma con el ADR más elevado: casi 98 euros.

Pese a ello, Tinsa prevé que el valor por habitación mejorará en 2019 hasta un 5% en los hoteles de 5\* y algo más moderadamente, alrededor de un 2%, en las categorías de 3\* y 4\*. “La diferenciación y especialización de la oferta será clave en los próximos tiempos

para competir interna y externamente, así como para maximizar la rentabilidad de unos activos que continúan lejos de valores máximos de la década pasada”, afirma Rafael Gil.

Respecto a la inversión por habitación, en todas las categorías se esperan cifras muy similares a las precedentes, anotando en el mejor de los casos discretas variaciones positivas. Las zonas litorales y destinos turísticos consolidados, como es el caso de Madrid, tendrán un mayor recorrido al alza de valor que ubicaciones con menor actividad turística.

Las transacciones de inversión hotelera, que en los últimos años han marcado cifras de récord, volverán a ser numerosas y la inversión en mejoras de establecimientos existentes será una estrategia frecuente, favorecida por el descenso de la ratio entre coste y valor de la actividad en los últimos años.



Descarga aquí el informe completo ***Mercado hotelero 2019:***

<https://www.tinsa.es/wp-content/uploads/otros-informes/mercado-hotelero-2019.pdf>

#### Contacto para los medios de comunicación:

**Susana de la Riva**

Directora de Marketing y Comunicación

susana.delariva@tinsa.com

91 372 7769 / 629426603

**Elena Pierna**

Marketing y Comunicación

elena.pierna@tinsa.com

913 727 500 (ext.2212)