

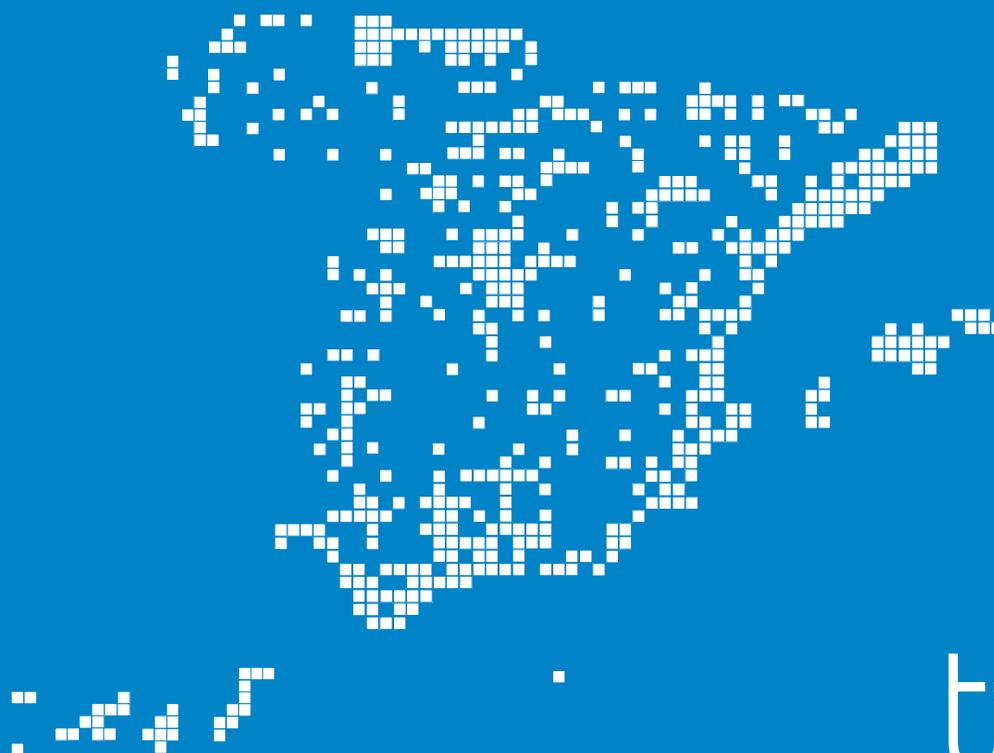


ünsa
MERCADO
HOTELERO
2019

Índice

Notas metodológicas	3
1. Coyuntura económica	5
2. Coyuntura turística y hotelera	9
> Viajeros	12
> Ocupación	13
> Plazas hoteleras	14
> Tarifa media (ADR) e ingreso por habitación (RevPAR)	15
3. Valor e inversión por habitación hotelera	16
> Evolución nacional	17
> Evolución por áreas geográficas	20
4. Perspectivas 2019	22

Valoraciones de establecimientos hoteleros realizadas por Tinsa (2000-2018)



tinsa

Notas metodológicas

La elaboración de este informe ha contado con la utilización de fuentes estadísticas públicas, así como información derivada de la actividad de valoración de activos hoteleros realizada por Tinsa.

1 · Coyuntura económica

Las fuentes utilizadas para el análisis de la coyuntura económica española y europea son:

- > Contabilidad Nacional Trimestral del INE: principales agregados de demanda y oferta del PIB.
- > Encuesta de Población Activa del INE: evolución del mercado de trabajo (tasa de desempleo).
- > Indicador del Índice de Precios de Consumo del INE: evolución de IPC.
- > Banco de España: variables económicas y financieras.
- > Panel de Previsiones de la Economía Española de Funcas.
- > Índices de Confianza del Consumidor del CIS.
- > Eurostat: evolución del PIB de países europeos.

2 · Coyuntura turística hotelera

El análisis de coyuntura turística hotelera se apoya en fuentes estadísticas como:

- > Eurostat: evolución del número de viajeros foráneos por país receptor en Europa.
- > Encuesta de Ocupación Hotelera del INE: datos de viajeros, pernoctaciones, ocupación, gasto medio por viajero y estimación de plazas hoteleras.
- > Indicadores de Rentabilidad del Sector Hotelero del INE: Tarifa media (ADR) e ingreso por habitación (RevPAR)

3 · Valor e inversión en inmuebles hoteleros

La información relativa al valor y coste asociados a los activos hoteleros en España se apoya en la actividad de valoración inmobiliaria realizada por Tinsa. Se han analizado los siguientes conceptos:

- > **Valor por habitación:** valor de actualización de la actividad del inmueble (valoración a partir de ingresos y gastos de la explotación), dividido por el número de habitaciones.
- > **Inversión por habitación:** coste bruto de reposición (coste de contrata más honorarios y gastos), descontando el valor del suelo, dividido por el número de habitaciones.

Con el objetivo de realizar un análisis más detallado, la información disponible se ha segmentado en diferentes categorías de activos, tipologías y ubicaciones geográficas:

- > **Diferenciación por categoría de hoteles:** tres, cuatro y cinco estrellas (el análisis de cinco estrellas comprende el periodo 2014-2018 con motivo de muestras anteriores no significativas).
- > **Diferenciación por tipología de hoteles:** urbanos y de playa.
- > **Diferenciación geográfica:** se han considerado cuatro grandes grupos geográficos para la obtención de muestras de tamaño significativo. Como en la media general nacional, en las agrupaciones que contengan hoteles urbanos y de playa, la muestra de cada tipología pondera el valor medio final.
 - Capitales, grandes ciudades y áreas urbanas (hoteles urbanos).
 - Costa mediterránea (hoteles urbanos y de playa).
 - Territorios insulares (hoteles urbanos y de playa).
 - Resto peninsular (hoteles urbanos).



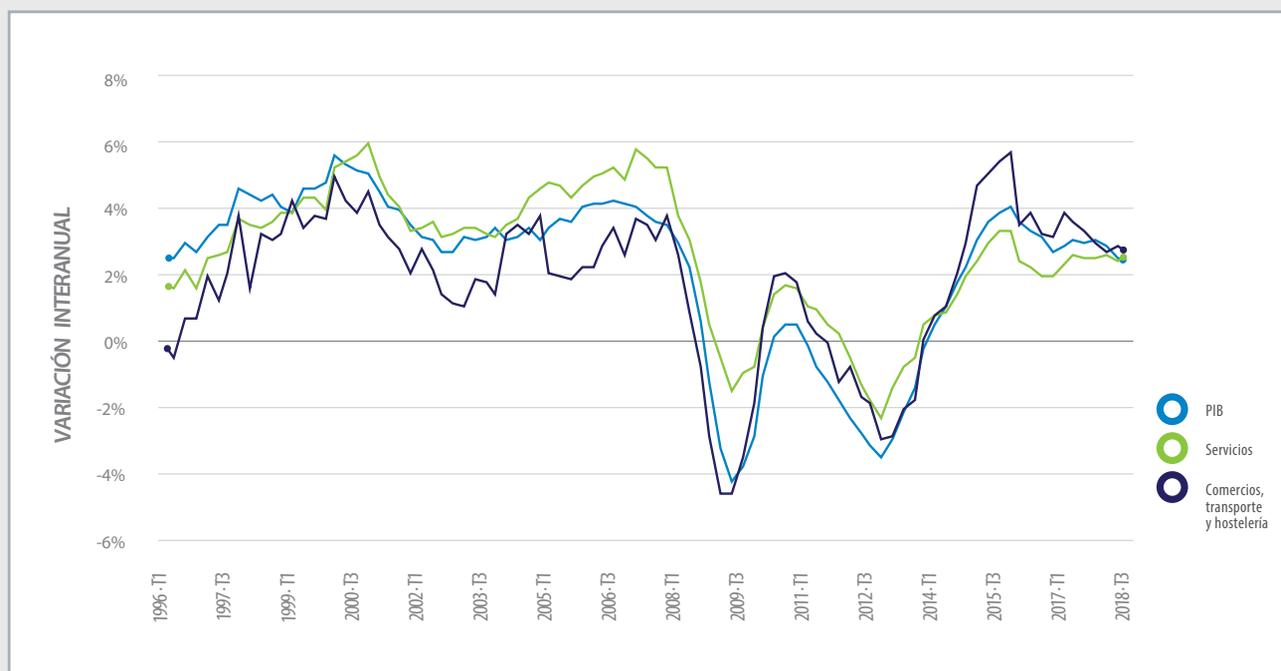
1

COYUNTURA
ECONÓMICA

La economía española encadena cinco años de crecimiento económico, en los cuales se ha reducido sustancialmente el desempleo y se ha recuperado terreno en los principales agregados de demanda y oferta del PIB.

Si bien creciendo aún a tasas considerables y por encima de la media europea, durante 2018 el incremento interanual se ha visto reducido, bajando del 3 % (media en los tres primeros trimestres de 2,6 %). Similar evolución ha mostrado uno de los principales motores económicos del país en los últimos tiempos, el consumo de los hogares, anticipando además el indicador de confianza del consumidor una continuidad en la ralentización de dicho agregado de demanda en los meses venideros.

Gráfico 1
Evolución de agregados macroeconómicos



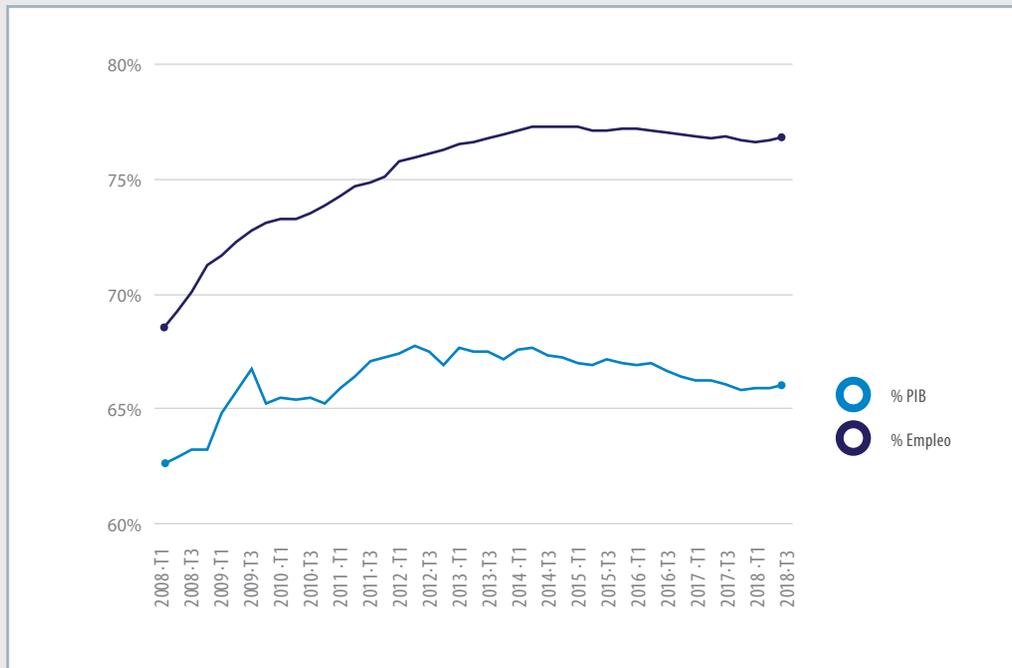
Fuente INE

Se prevé una moderación del crecimiento económico en España, en un contexto de desaceleración internacional.

Otros indicadores han acentuado su crecimiento; es el caso de la formación bruta de capital fijo y, entre los tres principales agregados de oferta, la construcción (con un avance anual medio cercano al 7%). Tras la pérdida de peso relativo en el pasado periodo de recesión, la construcción vuelve a constituirse como uno de los pilares económicos del país, no obstante con cifras absolutas muy alejadas de máximos de la pasada década.

Gráfico 2

Peso relativo del sector servicios en los indicadores de producción y empleo de la economía.



Fuente INE

En el mercado laboral, la mejoría en los últimos años ha sido notable: de cifras muy cercanas al 27 % de paro nacional (comienzos de 2013) se ha reducido hasta quedar por debajo del 15 % en el final de 2018. Este logro no queda exento de desequilibrios producto de la intensa crisis anterior: persistencia de alta tasa de temporalidad en los nuevos contratos, de elevado desempleo en los estratos más jóvenes de población y aumento salarial medio muy discreto.

Asimismo, en un contexto de tipos de interés históricamente bajos y de intensa depreciación de activos –tales como los inmobiliarios– durante la crisis, la tasa de ahorro de los hogares ha evolucionado de manera inversa a la mejoría antes citada del consumo. Por su parte, el crecimiento del IPC ha mostrado una senda constante en los dos últimos años entre cifras no muy alejadas del 2 %, tras fuertes fluctuaciones desde el inicio de la crisis económica.

Las previsiones de la mayoría de organismos estiman una moderación en el crecimiento económico español durante 2019, extensible a la práctica totalidad de agregados e indicadores (demanda, oferta, mercado laboral...). A los factores internos, socio-económicos y políticos, cabe añadir la desaceleración económica internacional, así como elementos de incertidumbre global (concreción del Brexit, tensiones comerciales internacionales, etc.). Así, existe consenso en cifrar el aumento anual del PIB español en este año alrededor del 2 %, con tendencia aún positiva, pero más discreta en lo concerniente a consumo, inversión, sectores productivos y mercado de trabajo.

Gráfico 3
Evolución europea del PIB



Fuente Eurostat



2

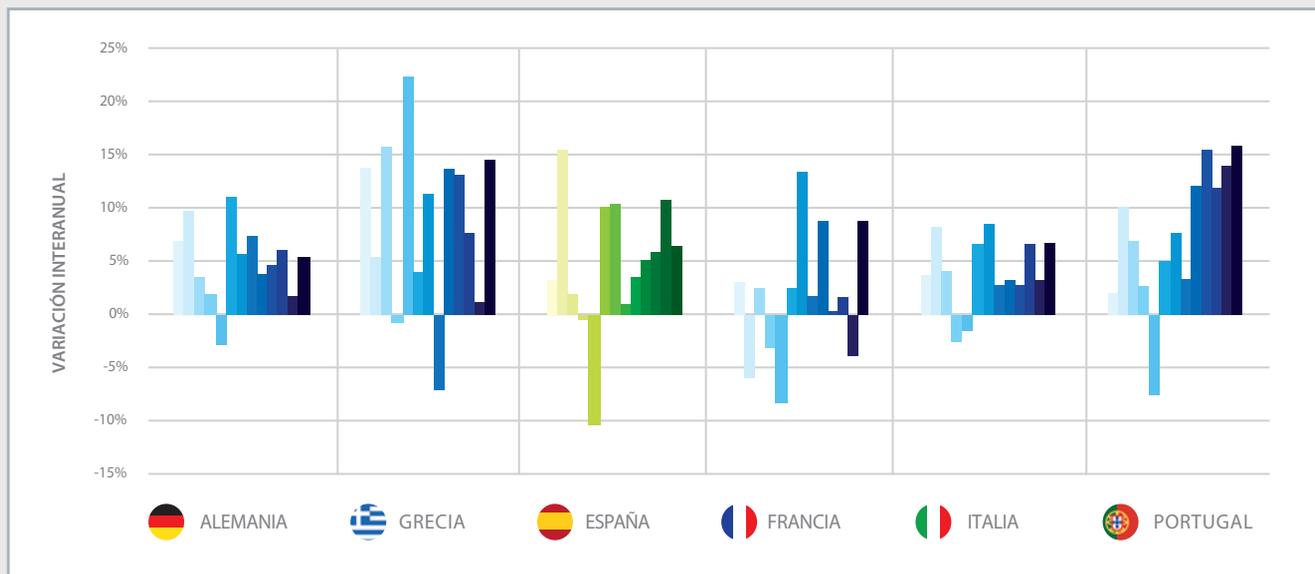
COYUNTURA
TURÍSTICA
Y HOTELERA

Durante el anterior ciclo económico de crisis, pocos sectores productivos ofrecían datos alentadores: el consumo interno se desplomaba lastrado por el incremento del desempleo y los recortes salariales de la población ocupada; la construcción corregía de manera drástica la burbuja generada durante la década anterior... Sólo el mejor comportamiento de las exportaciones frente a la notable caída de importaciones conseguía aportar un saldo comercial positivo. A esto cabe sumar, tanto en dicho periodo de profunda crisis como en los posteriores años de paulatina recuperación, un sector turístico que ha consolidado aún más su peso en el conjunto de la economía española, encadenando sucesivos años de máximos históricos en visitantes extranjeros.

A comienzos de la presente década, la convulsión política en países africanos de la cuenca mediterránea («Primavera árabe») favoreció un desplazamiento turístico, resultando especialmente favorecida España. Con una capacidad de oferta significativa, un gran volumen de esa demanda recaló en destinos españoles, con características únicas en Europa en cuanto a «sol y playa» y precios competitivos.

Gráfico 4

Evolución anual del número de viajeros foráneos por país receptor (2005-2017)



Fuente Eurostat

La tendencia de fuerte crecimiento turístico así comenzada no se agotó en este hecho coyuntural: además de prolongarse hasta el presente el riesgo en países árabes tras cambios de régimen y la intensificación de acciones terroristas, la percepción aún mayor de España como destino seguro y económico se ha consolidado. A esto se añadió, con la mejoría económica desde el año 2014, la recuperación del turismo nacional.

Desde 2010 la aportación del turismo al PIB ha pasado del 10,2 % hasta un 11,7 % (dato correspondiente a 2017, último disponible), creciendo igualmente el porcentaje del empleo de las ramas turísticas sobre el empleo total (alrededor de un 13 %).

*Varios de los destinos
turísticos principales
españoles han visto
aumentar el número de
viajeros más de un 30 %
durante la última década.*



Viajeros

El número total de viajeros en España (Encuesta de Ocupación Hotelera del INE), considerando tanto residentes como no residentes en el país, ha seguido una tendencia fuertemente creciente desde 2013-2014, ralentizándose en los últimos tiempos el ritmo, si bien ya superando en 2017 y 2018 los 100 millones de viajeros totales.

Comunidades con mayor afluencia de viajeros foráneos (Baleares, Canarias, Cataluña, Madrid, etc.) resultaron menos afectadas por la caída de la demanda turística interna durante la crisis, mostrando una evolución de crecimiento más constante. Buena parte del resto del país sí acusó en mayor medida los efectos de la recesión económica y, comenzada la recuperación, mostraron ritmos de crecimiento más notorios.

Provincias como Ciudad Real, Cuenca, Huelva o Palencia registran, al término de 2018, cifras totales de viajeros inferiores a las de diez años atrás, en tanto que la variación negativa en los tres últimos años se limita a Coruña, León, Lugo y La Rioja. Durante el último año es más larga la lista de ellas (quince provincias) que han visto aminoradas sus cifras. En términos agregados regionales, el descenso anual se limita a Canarias, Castilla y León, Galicia y La Rioja.

Varios de los más reseñables destinos turísticos del país han aumentado el número de viajeros totales por encima de un 30 % en la última década: es el caso de Baleares, Barcelona, Madrid, Las Palmas o Sevilla. Entre las provincias que muestran una mayor mejoría en los últimos tres años encontramos a Valencia y Zaragoza, siendo Extremadura y Cantabria las autonomías que han crecido durante 2018 más de un 5 %. La evolución de las pernoctaciones, con una correlación directa respecto a las cifras de viajeros, deja un total nacional superior a 340 millones en cada uno de los dos últimos años, 2017 y 2018.

Variación últimos 10 años

Media Nacional 26,8%

Fuente INE

Variación últimos 3 años

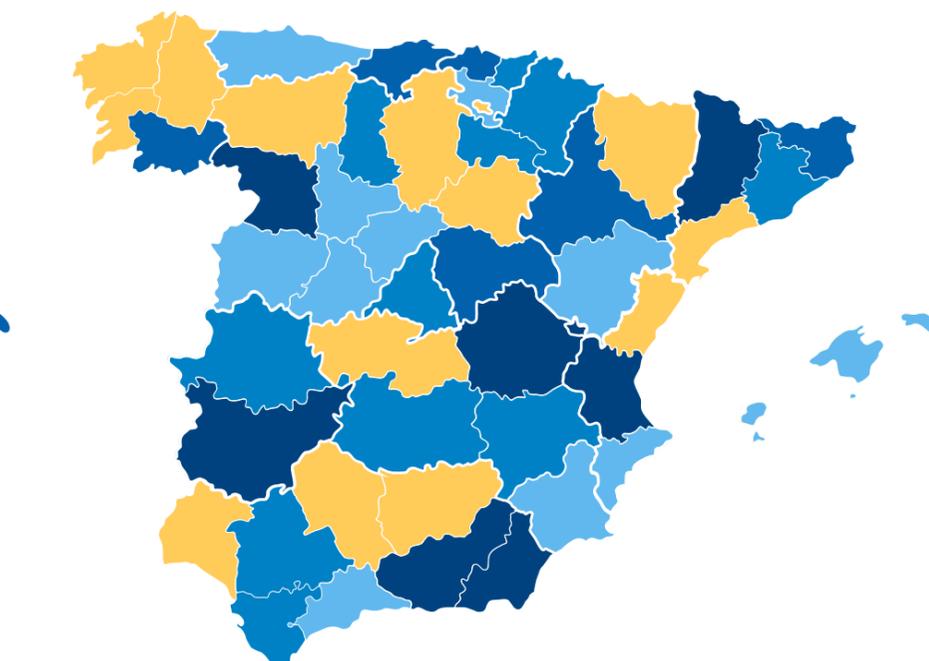
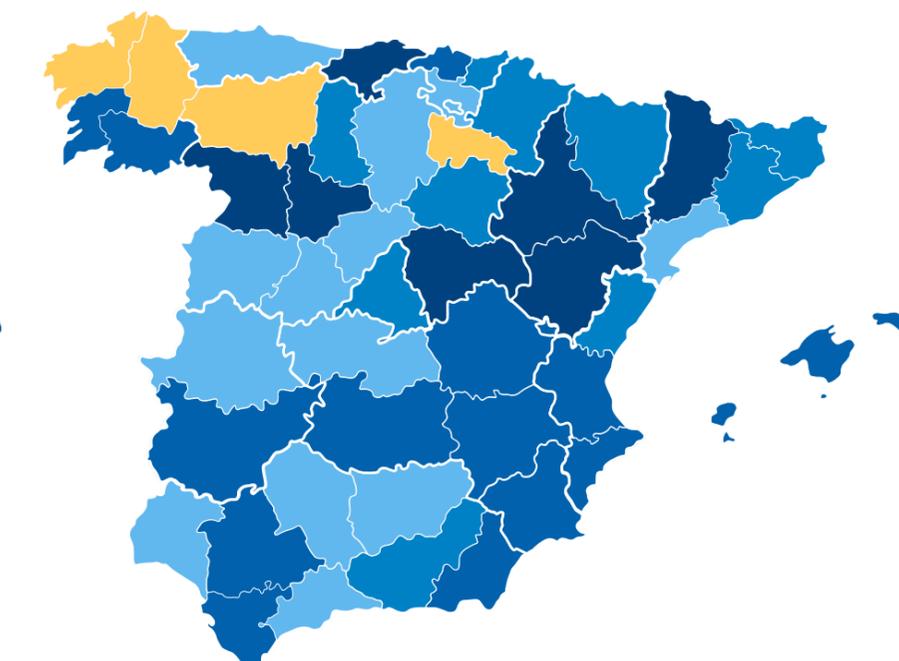
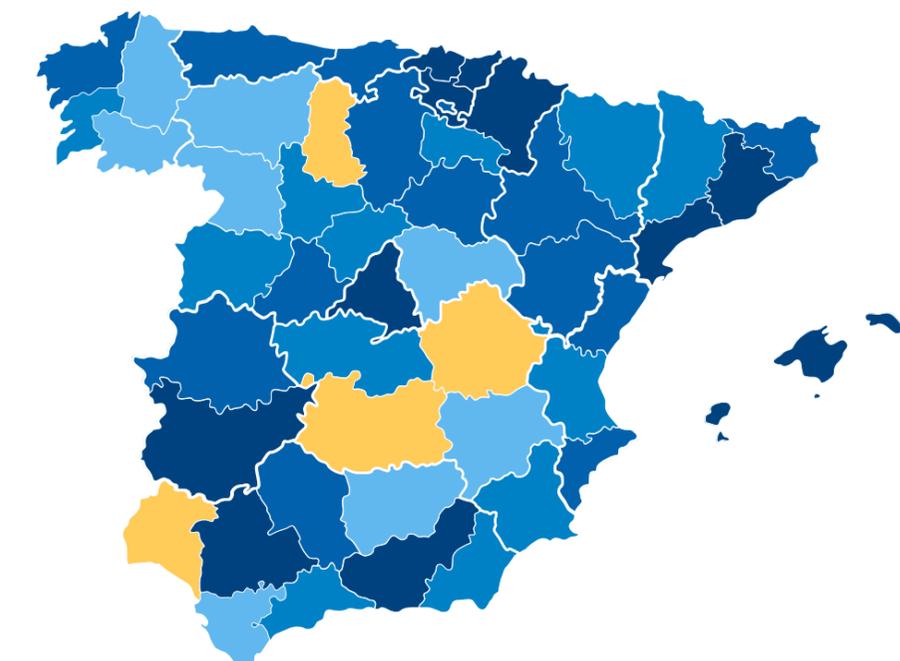
Media Nacional 12,9%

Fuente INE

Variación último año

Media Nacional 1,4%

Fuente INE



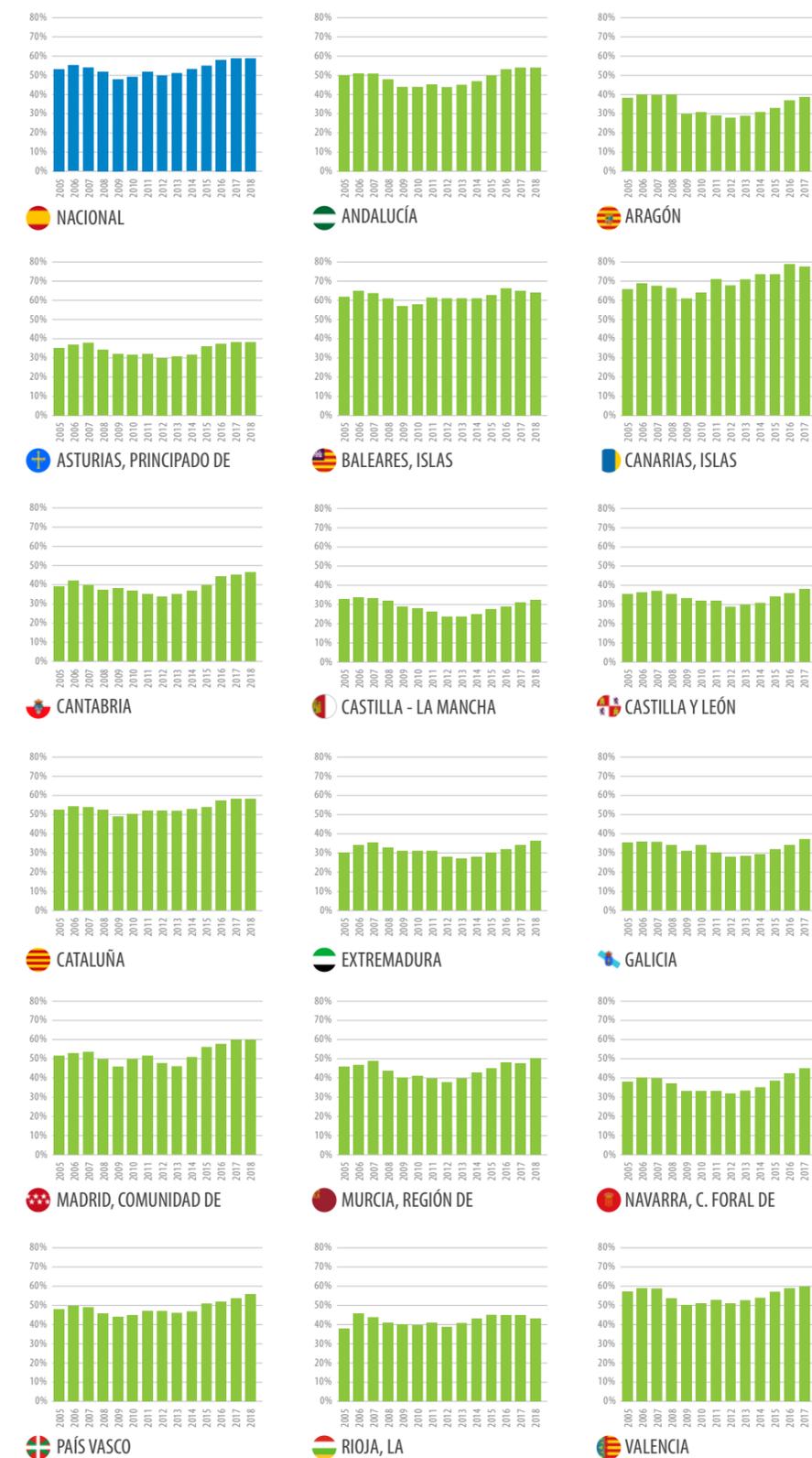
Ocupación

El porcentaje medio anual de ocupación hotelera en España ha seguido una senda análoga a la evolución de viajeros y pernoctaciones –aunque más atenuada– de crecimiento desde las mismas fechas y posterior estabilización en los dos últimos años. Canarias, Baleares, la Comunidad Valenciana, Madrid, Cataluña, País Vasco y Andalucía registran las mayores tasas de ocupación, todas ellas por encima del 50 %, mostrando no obstante en su mayoría estancamiento durante 2018 o incluso retroceso. En cambio, comunidades interiores como Castilla - La Mancha y Extremadura, en los últimos puestos de la lista y con cifras inferiores al 40 %, no han detenido su gradual mejoría del último lustro.

Tasa de ocupación



Evolución de la tasa de ocupación



Plazas hoteleras

Las plazas hoteleras medias por año estimadas han aumentado su crecimiento durante los tres últimos años, acercándose en el conjunto del país al millón y medio de unidades. Baleares y Canarias copan, cada una, alrededor de un 15 % del total. En la península, las provincias de Madrid y Barcelona suman más de un 16 %, seguidas de Málaga y Alicante, con un 5 %, respectivamente.

Durante los diez últimos años la provincia de Barcelona ha experimentado el mayor incremento acumulado de plazas (más de un 45 %), seguida por Las Palmas (38 %). En fechas más recientes, hasta nueve provincias han registrado aumentos superiores al 6 % en el periodo 2015-2018.

Variación últimos 10 años

Media Nacional 11,5%

Fuente INE

Variación últimos 3 años

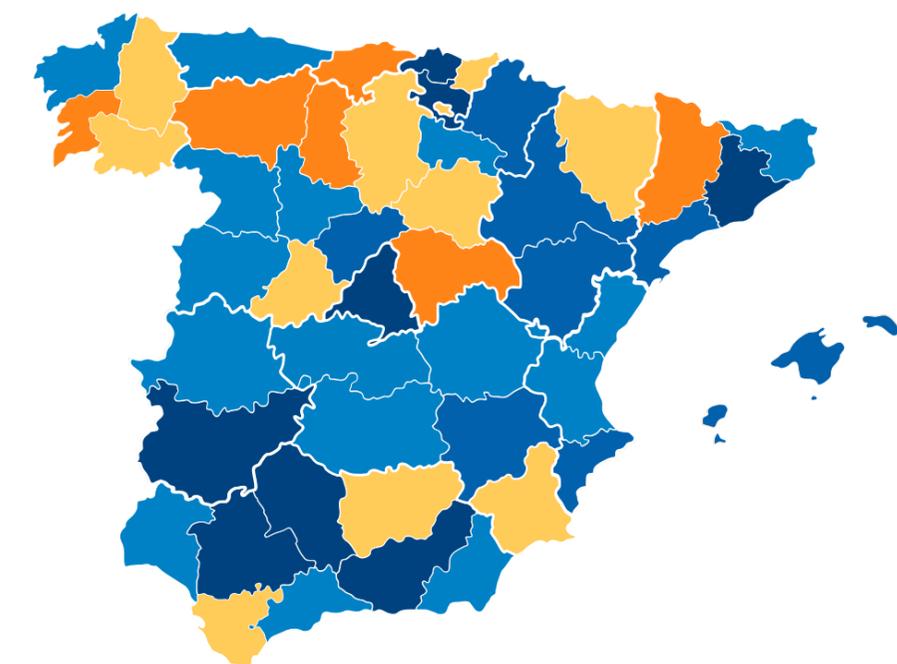
Media Nacional 3,8%

Fuente INE

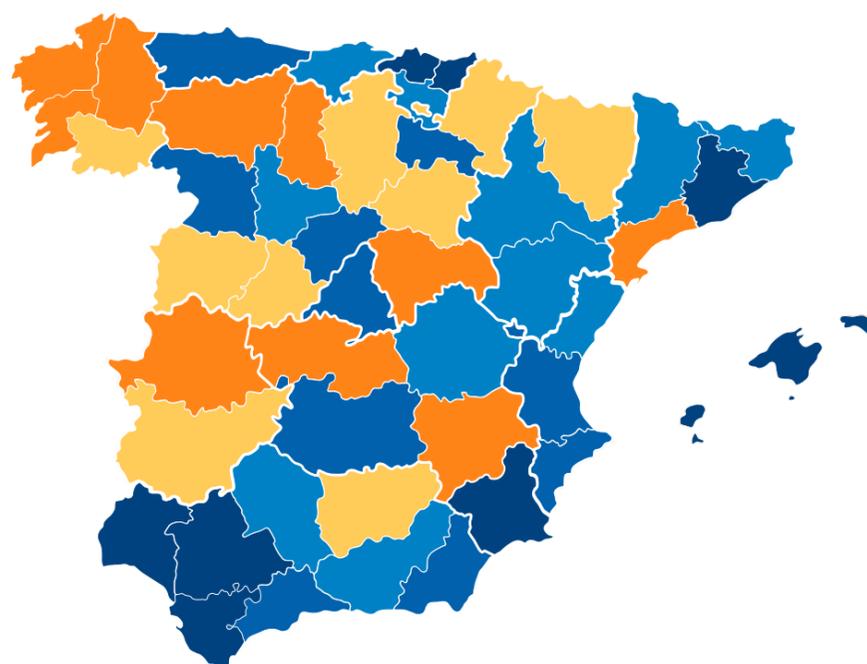
Variación último año

Media Nacional 1,1%

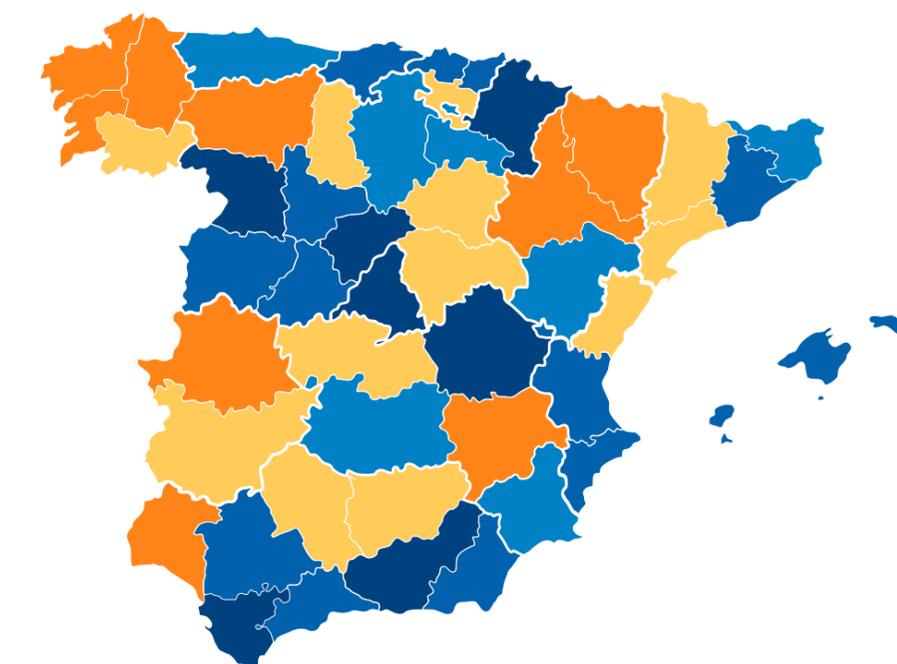
Fuente INE



- Más del 15%
- Entre el 5% y el 15%
- Entre el 0% y el 5%
- Descenso entre el 5% y el 0%
- Descenso superior al 5%



- Más del 6%
- Entre el 3% y el 6%
- Entre el 0% y el 3%
- Descenso entre el 3% y el 0%
- Descenso superior al 3%



- Más del 3%
- Entre el 1,5% y el 3%
- Entre el 0% y el 1,5%
- Descenso entre el 2% y el 0%
- Descenso superior al 2%

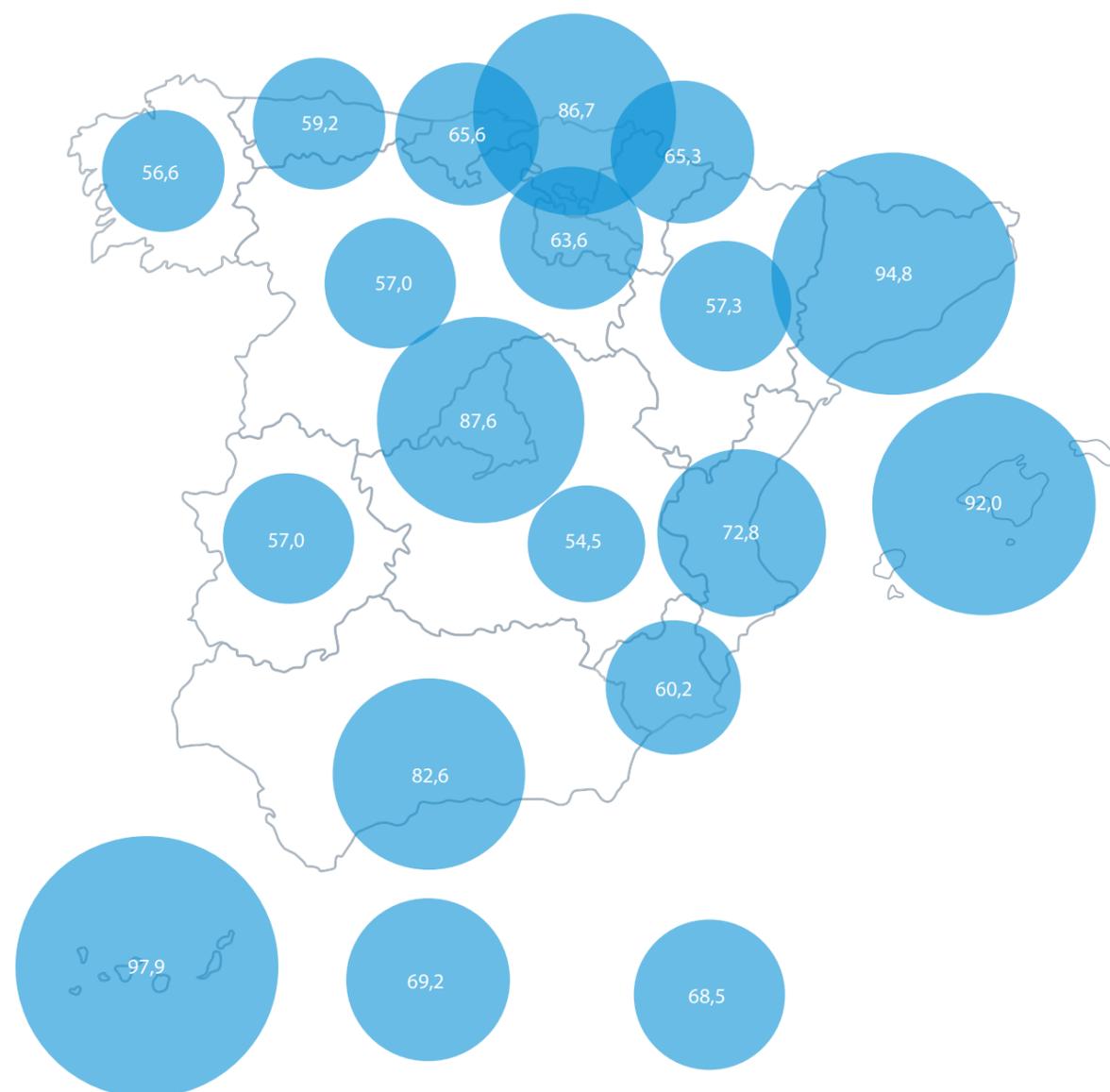
€ Tarifa media (ADR) e ingreso por habitación (RevPAR)

Tarifa media diaria (ADR) por CCAA (Media de 2018). En euros

La tarifa media diaria (ADR) en España ha moderado su crecimiento durante los últimos tres años. Baleares y Canarias muestran la apreciación acumulada más intensa durante los últimos diez años, con un 45 % y 31 %, respectivamente. La Comunidad Valenciana, en el último lustro, roza un 27 % de encarecimiento.

Media Nacional 86,9 €

Fuente INE

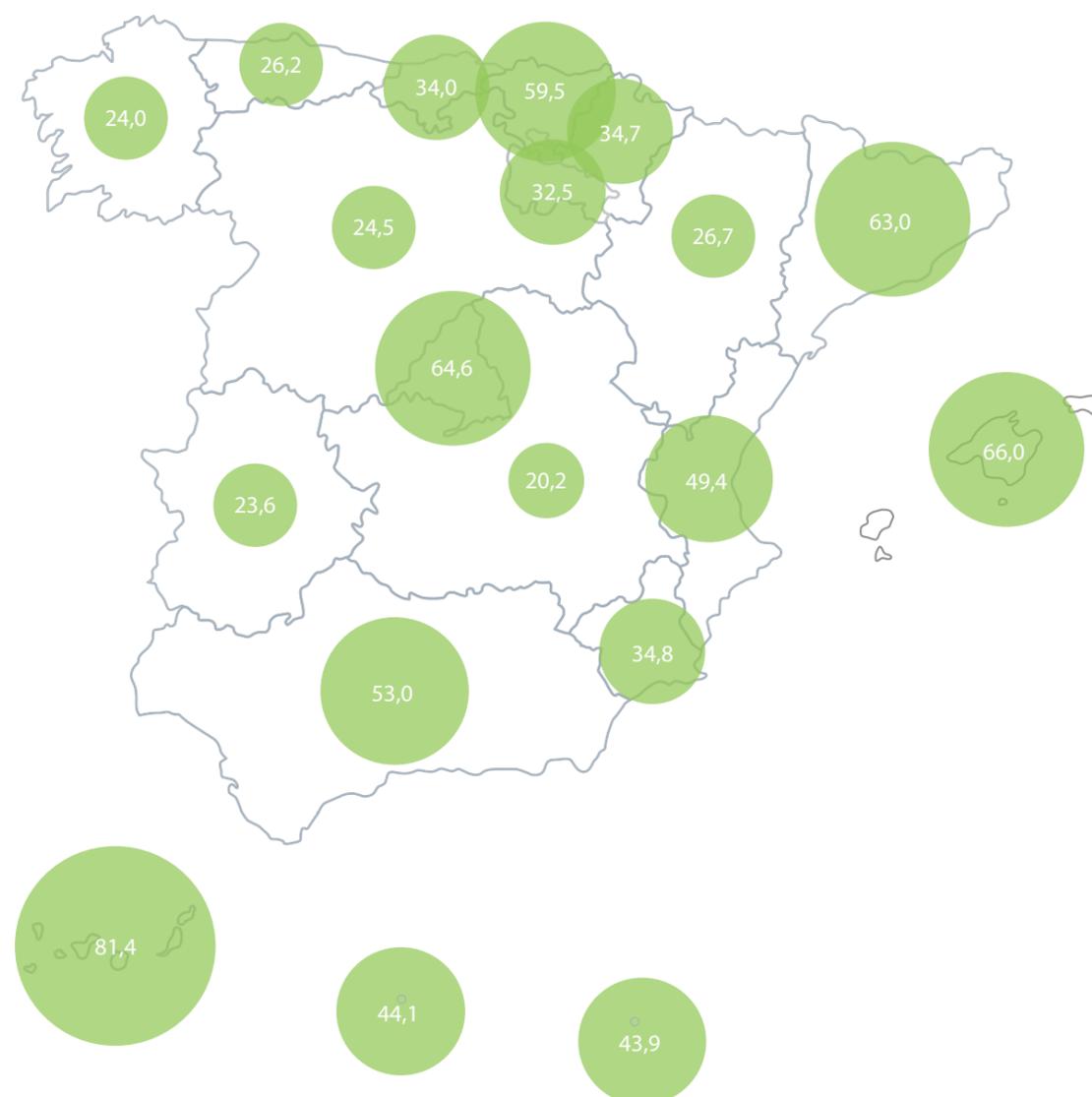


Ingresos por habitación disponible (RevPAR) por CCAA (Media de 2018). En euros

Respecto al ingreso por habitación disponible (RevPAR), el estancamiento experimentado en el último año llega a arrojar variaciones anuales negativas en algunos meses de 2018, a pesar de cierto repunte al final del año. En los tres últimos años, comunidades como Extremadura, País Vasco y Aragón han registrado las mayores variaciones positivas.

Media Nacional 57,4 €

Fuente INE





3

VALOR E INVERSIÓN
POR HABITACIÓN
HOTELERA

Las tasaciones realizadas por Tinsa de hoteles de tres, cuatro y cinco estrellas en España desde el año 2005 hasta la actualidad (el análisis de cinco estrellas se ciñe a los cinco últimos años) aportan información sobre el valor por habitación de los inmuebles hoteleros en nuestro país, entendiendo como tal la valoración del activo a partir de ingresos y gastos de la explotación, dividido por el número de habitaciones. Igualmente, las valoraciones realizadas en este período muestran información sobre la inversión por habitación en las distintas categorías de hoteles. Por inversión se entiende el coste bruto de reposición (costes de contrata más honorarios y gastos), descontando el valor del suelo, dividido por el número de habitaciones.

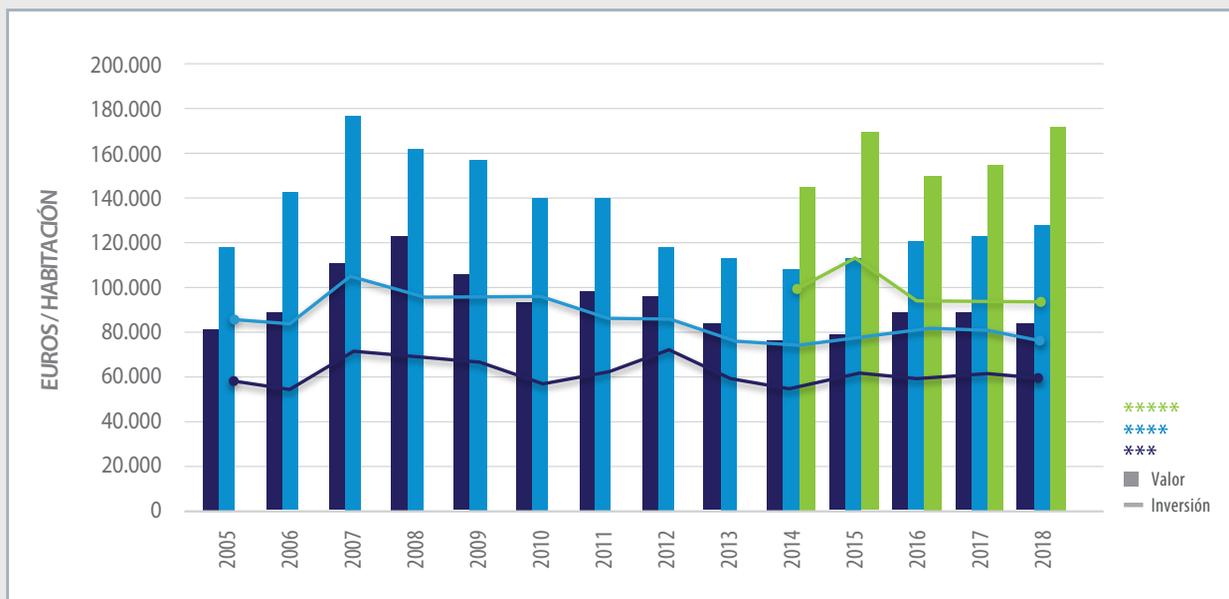
Evolución nacional

La dinámica general observada, tanto en valor como en inversión por habitación, es una caída significativa en los hoteles de tres y cuatro estrellas desde comienzos de la presente década, evolucionando de manera paralela. El incremento de valor en los últimos meses es más notorio en los de cinco estrellas, especialmente en los hoteles de playa.



Gráfico 5

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



Fuente Tinsa

Se deduce de este modo una mayor sensibilidad al ciclo económico en los hoteles de cinco estrellas; de igual modo que las categorías más exclusivas son susceptibles de sufrir un mayor ajuste en periodos de contracción económica (menor capacidad de gasto y traslación de parte de la demanda a opciones más accesibles), la mejora de la coyuntura económica afecta en mayor medida y de manera positiva a estos hoteles.

De media, el valor nacional por habitación superaba a finales de 2018 los 170.000 € en hoteles de cinco estrellas. En hoteles de cuatro estrellas, la caída acumulada desde máximos de la década pasada hasta los 128.000 €/habitación de 2018 consiste en un 28 %. En tres estrellas, la reducción del 33 % desde 2008 deja un valor en 2018 de algo más de 83.000 €/habitación.

El incremento de valor en cinco estrellas desde 2014 supera el 18 % (19 % en cuatro estrellas y 9 % en tres estrellas). Sí es notablemente mayor el incremento interanual de 2018 en los de cinco estrellas, alcanzando un 10 %; en cuatro estrellas no llega al 4 % y se redujo en más de un 6 % en los de tres estrellas.

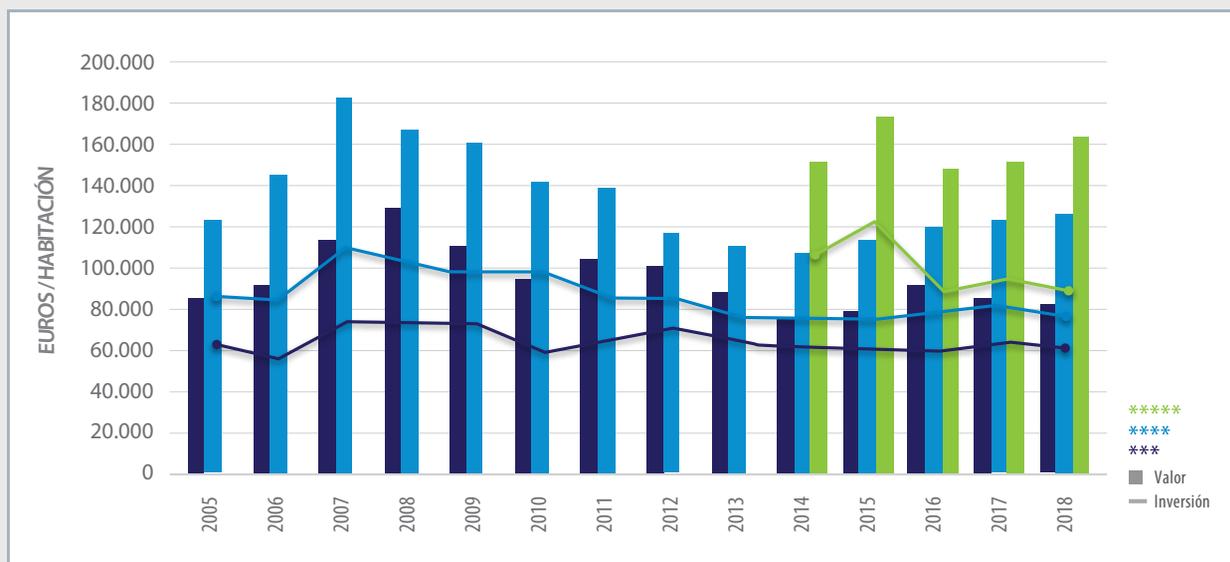
Respecto a la inversión por habitación nacional general, la evolución es en gran medida análoga a la comentada respecto al valor, aunque las cifras permanecen estancadas en los tres últimos años en mínimos de los últimos tiempos. Se alcanza algo más de 93.000 €/habitación en hoteles de cinco estrellas; el descenso para hoteles de cuatro estrellas alcanza un 27 % (más de 76.000 €/habitación en 2018) y un 17 % en hoteles de tres estrellas (cerca de 59.000 €/habitación en el último año).

Dado el incremento de valores en los tres últimos años, especialmente en hoteles de cinco estrellas, y el comentado estancamiento de la inversión por habitación, la proporción del coste sobre el valor se ha visto paulatinamente reducida en los últimos ejercicios, tras un periodo de aumento y también de convergencia entre las distintas categorías de estrellas.

De esta forma, en hoteles de cinco estrellas la inversión media por habitación representa en 2018 menos del 55 % del valor por habitación, aumentando hasta un 60 % y un 70 % en hoteles de cuatro y tres estrellas, respectivamente. En cada una de las tres categorías y en algún momento del periodo analizado, dicho porcentaje superó el 70 %. Así, 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.



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



Fuente Tinsa

La inversión media por habitación muestra estancamiento tras la reducción desde comienzos de la década.

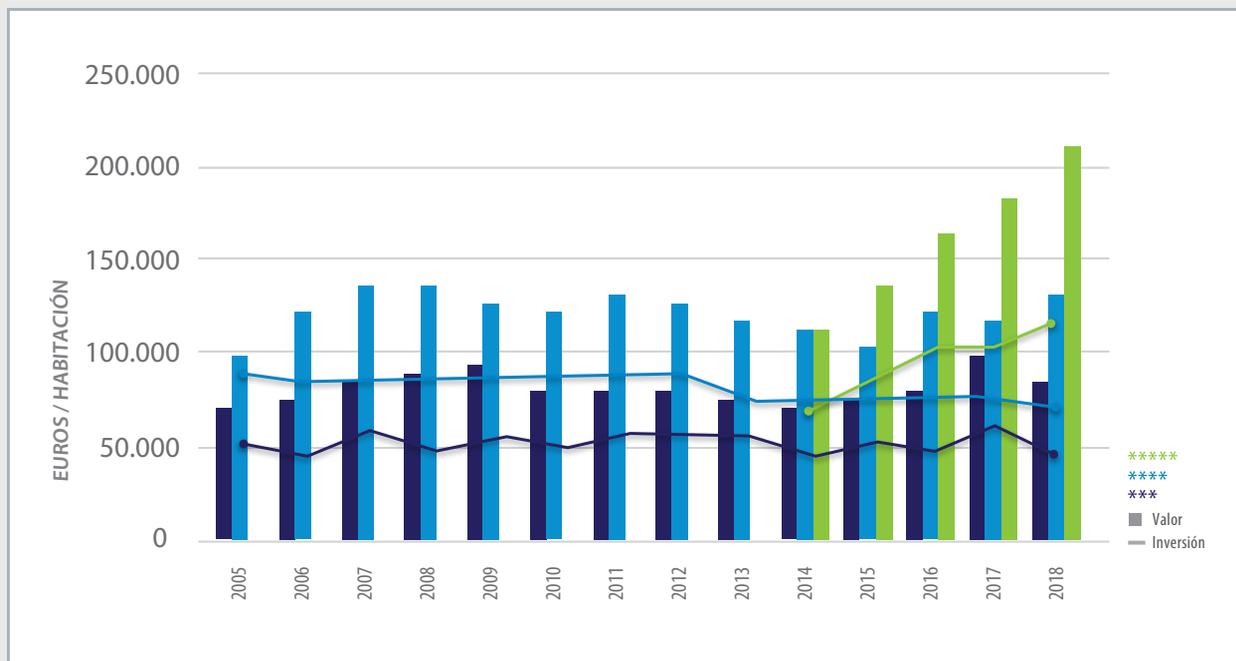
En cuanto a la evolución de cifras en hoteles urbanos y de playa para el conjunto de España, las principales diferencias consisten en una tendencia más estable durante el periodo de recesión de los hoteles de cuatro y tres estrellas en playa, en tanto que los urbanos muestran una reducción de valor por habitación continua a lo largo de la anterior crisis económica para, posteriormente, emprender una paulatina recuperación.

Por otro lado, los hoteles de cinco estrellas en playa muestran una recuperación reciente más notoria. En 2018, el valor medio por habitación en hoteles urbanos de tres, cuatro y cinco estrellas fue, respectivamente, 82.000 €/habitación, 128.000 €/habitación y 166.000 €/habitación. Por su parte, los valores correspondientes para hoteles de playa fueron 87.000 €/habitación (3*), 131.000 €/habitación (4*) y 211.000 €/habitación (5*).

Los resultados de inversión por habitación son muy semejantes a los de valor, aunque algo más discretos en los aumentos recientes, a excepción de los hoteles de playa de cinco estrellas, donde sí aumentó sustancialmente en 2018.



Gráfico 7
Hoteles de playa. Valor e inversión por habitación y categoría.



Fuente Tinsa

Evolución por áreas geográficas

Tanto en los territorios insulares como en la costa mediterránea, el aumento de valor e inversión por habitación en hoteles de cinco estrellas es más notorio que en las áreas geográficas con exclusividad de hoteles urbanos; parte de esta evolución positiva reciente podría explicarse por la mayor diferenciación de calidad en la oferta de cinco estrellas respecto a cuatro estrellas en hoteles de playa, afectando marginalmente en mayor medida la coyuntura económica y del sector a los establecimientos más exclusivos. Por lo que respecta a hoteles de tres y cuatro estrellas, la evolución es pareja y análoga a la media nacional: mucho más estable y menos sensible al ciclo.

La evolución de cifras de valor e inversión por habitación en las ciudades de Madrid y Barcelona permiten deducir una recuperación consistente en los hoteles de tres y cuatro estrellas, hasta el punto que los hoteles de cuatro estrellas en Barcelona rondan un valor por habitación en los tres últimos años cercano a 300.000 €, mientras que se sitúan en torno a 180.000 € en el caso de Madrid para la misma categoría y periodo (la mayor muestra de hoteles de cuatro estrellas en ambas ciudades permite obtener una media significativa). Tradicionalmente, el valor medio en Barcelona ha superado con creces el de la capital, algo que la moratoria hotelera en la Ciudad Condal ha podido acentuar. Sin embargo, Barcelona es susceptible de ser más sensible a eventuales amenazas (incidencia de la propia normativa hotelera, incertidumbre política, etc.), mientras que en Madrid se prevé un escenario más seguro y estable.

Igualmente, son los hoteles de cuatro estrellas los que muestran una tendencia más constante en valor medio por habitación en la Costa del Sol, uno de los destinos turísticos principales del litoral mediterráneo, si bien las excelentes cifras de ocupación y facturación de los últimos tiempos han favorecido nuevos proyectos en ciernes de hoteles de cinco estrellas.

Los valores medios de inmuebles hoteleros de acuerdo a la base de datos de tasaciones de Tinsa para los cuatro grupos geográficos correspondientes son los siguientes:

El incremento reciente de valor en hoteles de cinco estrellas es mayor en áreas del litoral, tanto mediterráneo peninsular como en los archipiélagos.

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/ 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/ 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

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



4

PERSPECTIVAS
2019

Tras años de crecimiento exponencial del sector turístico en España se comienza a percibir cierta ralentización. Las variaciones anuales de las principales variables, tales como viajeros, ocupación, rendimiento financiero por establecimiento o empleo en el sector tienden a estancarse, habiendo registrado anteriormente en muchos casos incrementos de dos dígitos.

Las crisis políticas en países del norte de África y Oriente Medio, unidas a la mejora económica de buena parte de Europa, primero, y la propia recuperación económica de España desde 2014, después, han favorecido la consolidación de España como destino turístico de primer orden, asociado en buena medida a oferta de sol y playa además de precios competitivos.

Todos esos factores ya han comenzado a perder buena parte de su impulso, en tanto que algunos destinos mediterráneos vuelven a ganar peso (caso reciente de Turquía, tras mejora de la percepción de seguridad y devaluación de la lira), el crecimiento económico en Europa acusa tensiones (a la ralentización de la actividad se suman incertidumbres políticas, como el acuerdo del Brexit) y, en España, se recortan las expectativas macroeconómicas relativas a PIB, consumo y creación de empleo.

No obstante, las cifras del sector turístico y hotelero continúan siendo ciertamente positivas. El gran desempeño del sector en la última década comenzó a trasladarse al valor de unos activos que, como ha sucedido con la totalidad del inmobiliario en España, sufrieron un considerable descenso.

En un mercado turístico tan marcadamente estacional como el español y diferenciado (turismo litoral y de grandes ciudades), el comportamiento ha sido muy heterogéneo. Es de prever que dicha evolución dispar continúe en los próximos tiempos, en los que se hará necesario un cambio de estrategia ante una demanda menos exuberante. La competitividad vía reducción de precios no parece poder tener mucho recorrido, menos aún si se pretende avanzar en un modelo de mayor gasto per cápita por extranjero (algo que ha repuntado tímidamente en 2018) y de oferta diversificada y de mayor valor añadido.

Si a los cambios de paradigma desde la demanda se añaden otros desde el lado de la oferta, como son los apartamentos turísticos y nuevas formas de alquiler vacacional en el centro de las principales ciudades y en destinos costeros, se antoja apropiado avanzar en mejoras continuas, inversión e implementación de tecnología.

Con elevada probabilidad, en 2019 se consolidará la senda de desaceleración en el turismo español en particular, así como de la economía en general. Será necesario abordar el cambio desde una demanda masiva y de discretos ingresos medios a otra más diversificada (también en cuanto a la procedencia geográfica, reduciendo el peso de la tradicional europea respecto a turistas de mayor gasto per cápita –China, Rusia...–).

La diferenciación y especialización de la oferta será clave en los próximos tiempos para competir interna (quizá los destinos tradicionales cedan el testigo de mayores crecimientos pasados a nuevos enclaves) y externamente, así como para maximizar la rentabilidad de unos activos que continúan lejos de valores máximos de la década pasada.

La evolución de cifras de valor e inversión por habitación seguirá en 2019, previsiblemente, la senda reciente de moderado crecimiento. No obstante, la ralentización de estadísticas del sector turístico y tasas de ocupación estancadas, unidas a tarifas que, aunque competitivas, acaso no tengan mucho recorrido al alza en un contexto de crecimiento económico más discreto, no invitan a pensar en un movimiento sustancial al alza de valores a corto plazo, y esto a pesar de permanecer en niveles históricamente bajos.

Las cifras actuales del sector turístico son muy positivas, si bien se observa una moderación en el crecimiento de la demanda que continuará durante 2019.

El incremento de valor por habitación en España será discreto durante 2019 en hoteles de tres y cuatro estrellas, pudiendo alcanzar cifras cercanas al 5 % en los de cinco estrellas; la inversión media por habitación se mantendrá estable.

Aun en un periodo de moderación tras años de crecimiento, las transacciones de inversión hotelera (que en los últimos años ha marcado cifras de récord) volverán a ser numerosas y la inversión en mejoras de establecimientos existentes será una estrategia frecuente, favorecida por la decreciente ratio entre coste y valor de la actividad, tras su incremento en el periodo de contracción económica.

De media, estimamos que en España el valor por habitación podría aumentar en hoteles de tres y cuatro estrellas hasta un 2 %, mientras que en hoteles de cinco estrellas el crecimiento sería algo mayor, en torno a un 4 % o 5 %. 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. Dentro de estos parámetros generales, las zonas litorales y destinos turísticos consolidados (como es el caso de Madrid) tendrían un mayor recorrido al alza de valor que ubicaciones con menor actividad turística.

En cualquier caso, el sector turístico seguirá siendo con toda seguridad un motor principal de la economía española, con el aporte al PIB y creación neta de empleo que conlleva, así como con la dependencia que inevitablemente genera. Como en el contexto económico general, diversificación, inversión, innovación y adecuación a realidades en constante cambio serán imprescindibles.

Autoría del informe:

- > Departamento de Estudios de Mercado de Tinsa
- > Tinsa Digital
- > Área Técnica de Tinsa

Contacto: serviciodeestudios@tinsa.es



tinsa

serviciodeestudios@tinsa.es

José Echegaray, 9
Parque empresarial
28232-Las Rozas (MADRID)
(+34) 91 336 43 36