

H | REFCON

La inversión en Reformas Hoteleras y Hoteles en Construcción en España

Diciembre 2022



01.

La inversión en Reformas Hoteleras y Hoteles en Construcción en España

Tras cerca de dos años, el sector turístico ha despertado del letargo en el que se había visto sumido a causa de la pandemia. No lo ha hecho sin ciertos contratiempos y vaivenes y, sin duda, ha despertado en un mundo significativamente distinto al que recordaba.

La recuperación de la actividad no ha sido fácil. El año ha estado marcado, de principio a fin, por la incertidumbre. Durante los primeros meses, aún eran patentes los efectos de la variante Ómicron. Seguidamente, con el inicio de la guerra de Ucrania, se agravó la crisis energética y de suministros, espoleando la ya galopante inflación. Desde entonces, hemos venido observando la respuesta del BCE a esta crisis inflacionaria: contundentes subidas de tipos, las primeras en 11 años, con el objetivo de reducir la demanda y enfriar la economía.

Con todo, en 2022 la inversión en reformas y construcción de hoteles ha recuperado la positiva tendencia que venía experimentando en los años previos al Covid-19. En base a la información analizada y publicada, durante este año se han destinado cerca de 1.700 millones de euros a la construcción o reforma de 172 hoteles con casi 26.000 habitaciones, en línea con el promedio invertido entre 2017-2019.

La continuidad de la actividad en la obra nueva -generalmente, proyectos de mayor volumen y plazo de ejecución- tanto en 2022 como en los años venideros, no hace sino reforzar la recuperación por parte de los inversores de la confianza en el sector turístico y su futuro.

El volumen de inversión registrado ya para para 2023 es también positivo: 1.568 millones de euros que se destinarán a la reforma o construcción de 183 establecimientos con más de 24.000 habitaciones. Esta cifra todavía no considera un número seguro relevante de reformas de menor calado, que no se anuncian hasta el momento de su conclusión, y que afectarán previsiblemente al alza el volumen final.

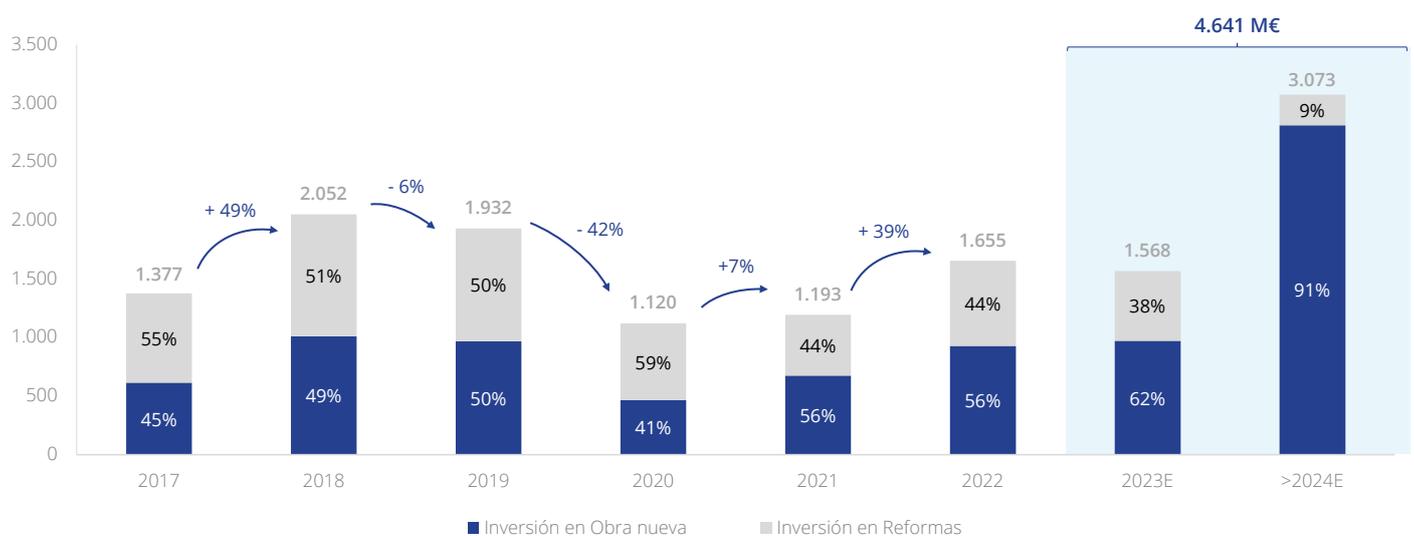
No obstante, y a pesar de estas cifras positivas, estamos asistiendo a una ralentización en la toma de decisiones de los propietarios sobre el momento idóneo para acometer ciertas reformas por el impacto significativo del incremento en los costes de construcción y de financiación, unido a la incertidumbre generada por el contexto macroeconómico general.



En cualquier caso, anticipamos que la tendencia seguirá siendo positiva y que la consolidación de la vuelta a la normalidad en los resultados operativos de los hoteles permita continuar con la cualificación y renovación de la oferta hotelera en el corto y

medio plazo. A la fecha de publicación del presente informe, se han anunciado reformas y construcciones de nuevos hoteles desde 2023 en adelante por un importe de 4.641 millones de euros.

VOLUMEN TOTAL DE INVERSIÓN EN REFORMAS Y CONSTRUCCIÓN HOTELERA (M€)



Fuente: Colliers

Nota metodológica: se ha tomado como año de reforma aquel coincidente con la apertura o reapertura del establecimiento. En los casos en los que no se ha obtenido el importe real de inversión, se ha realizado una estimación. Para la imputación de la inversión realizada en proyectos significativos (importe total >25M€) se ha dividido linealmente el importe estimado entre el número de años de obra previstos, de cara a obtener una muestra más real del volumen de inversión anual. Las estimaciones a futuro y su imputación se han realizado en base a los proyectos anunciados públicamente a fecha del informe.

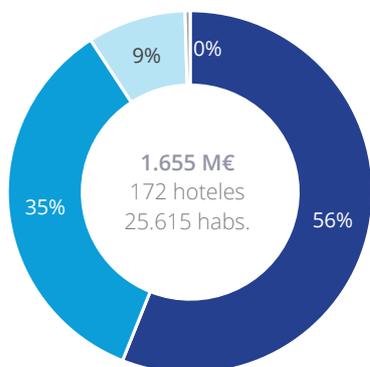
02.

Inversión por grado de intervención

Por lo que se refiere al grado de intervención, en 2022 las reformas de gran calado vuelven a ser las protagonistas. En este sentido, predominan los hoteles de nueva planta y las reconversiones de edificios a uso hotelero, concentrando el 56% del volumen total invertido (78 establecimientos con más de 7.300 habitaciones), así como las reformas integrales, con un volumen total acumulado de 576M€ que se ha dirigido a la renovación de 46 establecimientos y más de 9.000 habitaciones.

Las reformas parciales y puntuales, por la intensidad de los trabajos realizados, han tenido una menor representatividad (9% de la inversión), a pesar de representar cerca del 36% del total de habitaciones actualizadas (9.200 habitaciones).

VOLUMEN DE INVERSIÓN POR GRADO DE INTERVENCIÓN 2022 (M€)



Reforma parcial: 144 M€
37 establecimientos
6.204 habitaciones

Actuación puntual: 7 M€
11 establecimientos
2.991 habitaciones

Reforma integral: 576 M€
46 establecimientos
9.070 habitaciones

Obra nueva: 927 M€
78 establecimientos
7.350 habitaciones

Fuente: Colliers

Obra nueva: Obras de nueva planta, cambios de uso en edificios preexistentes y ampliaciones.

Reforma integral en hoteles preexistentes: cambios de distribución y redimensionamiento siempre que impliquen un porcentaje alto sobre la totalidad del hotel.

Reforma parcial en hoteles preexistentes: cambios de categorías, reformas de zonas comunes, baños, actualización de FF&E, cambio total de las instalaciones.

Actuación puntual: modificaciones de un bajo porcentaje de habitaciones, salones, *facilities*, instalaciones puntuales...



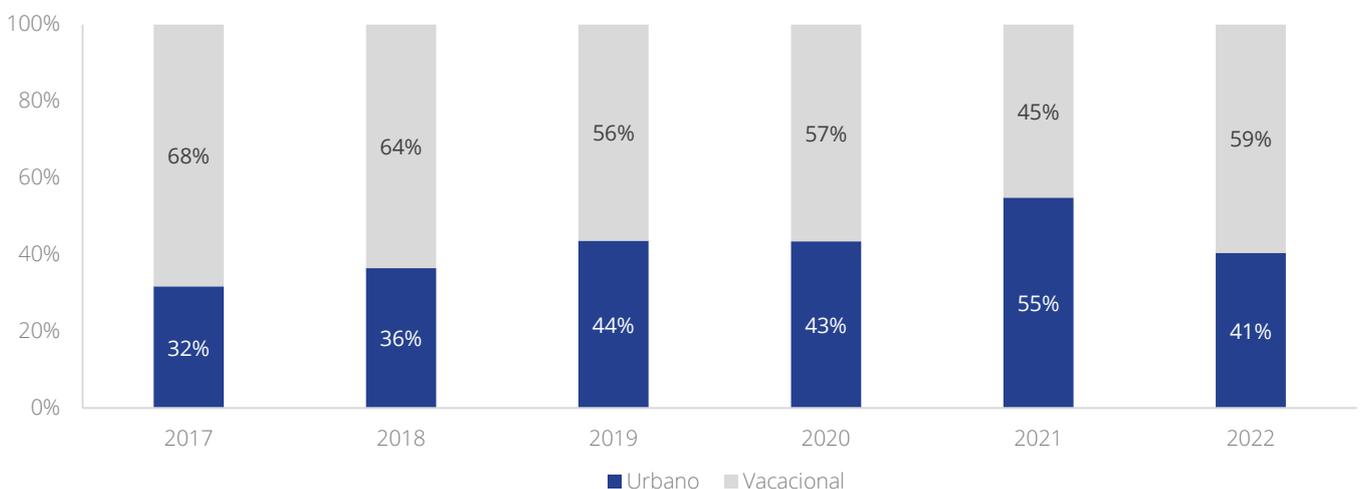
03.

Evolución por segmentos

Tras un 2021 influido significativamente por numerosos proyectos urbanos de obra nueva o reconversión que culminaron en ese ejercicio (Mandarin Oriental Ritz, Hard Rock Madrid, Canopy Madrid Castellana o Hampton Barcelona Fira, entre otros), el segmento vacacional, pionero en la renovación de sus establecimientos hoteleros, ha vuelto a recuperar en 2022 el protagonismo habitual que le venía caracterizando, confirmándose como punta de lanza en la modernización del sector y acaparando el 59% de la inversión del año.

Si analizamos en mayor detalle las actuaciones, resulta interesante observar cómo en el segmento urbano la mayor parte de la inversión (72% de media entre 2020 - 2022) se ha dirigido a proyectos de nueva planta -obras nuevas/reconversiones en el centro de las ciudades y la periferia de las grandes urbes-, mientras que en el vacacional las actuaciones se han dirigido principalmente a la renovación de la planta existente (65% de media en el mismo periodo). Así, este último ha sabido afianzar, acometiendo fuertes inversiones, su posición de liderazgo frente a los destinos competidores del arco Mediterráneo.

EVOLUCIÓN DE LA INVERSIÓN POR SEGMENTOS 2017 - 2022



Fuente: Colliers

04.



Destinos de la inversión

A nivel geográfico, la mayor parte de la inversión hotelera en 2022 se ha concentrado en los principales destinos de sol y playa nacionales -Balears, Canarias y Costa del Sol -, representando, conjuntamente, el 50% de la inversión total.

Balears encabeza el ranking este año con una inversión de 332 millones de euros (20% del total), seguida de Canarias con 267 millones de euros (16%) y Málaga con 228 millones de euros (14%).

Como venía siendo habitual, y a pesar del despunte del segmento urbano en 2021 a consecuencia de la finalización de numerosos proyectos relevantes. Comentado, las dos grandes urbes han cedido parte de su protagonismo en favor de los destinos vacacionales. Barcelona ha concluido el año con un volumen de inversión de 187M€, mientras que Madrid lo ha hecho con 182M€ (11% del total en ambos casos).

Los principales destinos nacionales han acaparado el 72% de la inversión total este año. Aun así, fuera de los mismos, es interesante observar cómo destacan cuatro provincias andaluzas después de que el año pasado se aprobara en su Comunidad un Decreto-ley con incentivos para la renovación y modernización de establecimientos turísticos. Las provincias de Cádiz, Sevilla, Almería o Córdoba, con cerca de 195 millones de euros, han acumulado el 12% de la inversión total a nivel nacional.

Principales destinos de la inversión



BALEARES

332 M€



BARCELONA

187 M€



CANARIAS

267 M€



MADRID

182 M€



MÁLAGA

228 M€



RESTO DE ESPAÑA

458 M€

Destinos	Inv. Obra Nueva	%	Inv. Reformas	%	Total	% s/total España
Balears	107	32%	225	68%	332	20%
Canarias	110	41%	157	59%	267	16%
Málaga	67	29%	161	71%	228	14%
Barcelona	171	91%	17	9%	187	11%
Madrid	163	89%	20	11%	182	11%
Resto de España	310	68%	148	32%	458	28%
Total España	927	56%	727	44%	1.655	100%



05.

Principales proyectos de reforma hoteleros 2022

A continuación, se muestran en una tabla los proyectos más relevantes del año, bien por el volumen invertido en la reforma o construcción o por la representatividad en si misma del proyecto. El compendio es un buen reflejo de las tendencias señaladas a lo largo del presente informe. Por un

lado, se observa un buen número de proyectos de obra nueva o reconversión a hotel desde los usos más diversos y, por otro lado, diferentes proyectos de bandera de distintas marcas internacionales como Edition, The Unbound Collection, Thompson, Kimpton o Hard Rock, entre otros.

Proyecto	Ubicación	Provincia	Tipología	Categoría	Habs.	Grado de intervención
Atzavara Hotel & Spa	Sta. Susanna	Barcelona	Vacacional	5E	465	Obra nueva
Sallés Marina Badalona	Badalona	Barcelona	Vacacional	4E	181	Obra nueva
H10 Croma Málaga	Málaga	Málaga	Urbano	4E	138	Obra nueva
MYND Yaiza	Yaiza (LNZ)	L. Palmas	Vacacional	4E	300	Obra nueva
Hotel Bahía Cádiz	Cádiz	Cádiz	Urbano	4E	268	Obra nueva
Kimpton Aysla Mallorca	Calviá (MAL)	Baleares	Vacacional	5E GL	79	Obra nueva
Holiday Inn Bcn St. Cugat	St. Cugat del Vallés	Barcelona	Urbano	4E	208	Obra nueva
HM Palma Blanc	Palma (MAL)	Baleares	Urbano	4E	183	Obra nueva
The Social Hub Madrid	Madrid	Madrid	Urbano	4E	341	Cambio de uso industrial
The Madrid Edition	Madrid	Madrid	Urbano	5E	200	Cambio de uso oficinas
Thompson Madrid	Madrid	Madrid	Urbano	5E	174	Cambio uso equip/ofic.
UMusic (Teatro Albéniz)	Madrid	Madrid	Urbano	5E	130	Cambio de uso varios
Club Med Magna Marbella	Marbella	Málaga	Vacacional	4E	373	Reforma integral
La Zambra, The Unbound Collection	Mijas	Málaga	Vacacional	5E	200	Reforma integral
Villa Le Blanc Gran Meliá	Sto. Tomás (MEN)	Baleares	Vacacional	5E	159	Reforma integral
Riu Paraiso Lanzarote	Pto. Carmen (LNZ)	L. Palmas	Vacacional	4E	597	Reforma integral
Hard Rock Marbella	Marbella	Málaga	Vacacional	5E	384	Reforma integral
Amàre Beach Hotel Ibiza	Sant Josep (IB)	Baleares	Vacacional	4E	366	Reforma integral
Barceló Aguamarina	Felanitx (MAL)	Baleares	Vacacional	4E	417	Reforma integral
Radisson RED Madrid	Madrid	Madrid	Urbano	5E	200	Reforma integral

Fuente: Colliers

Nota: Categoría anunciada para el proyecto.

06.

Inversión según categoría y grado de intervención

En cuanto al reparto de la inversión por categorías, en 2022 los establecimientos de 4 estrellas han mantenido su predominio con el 58% de la inversión, seguidos de la categoría 5 estrellas con el 27%.

La muestra de datos analizada por el informe para el periodo 2017-2022, compuesta por 1.631 establecimientos y c. 229.600 habitaciones, resulta una buena fuente para la obtención de ratios sobre la inversión por habitación en función del grado de intervención y la categoría del hotel.

Es destacable el incremento exponencial de la inversión requerida a medida que aumenta la categoría y el impacto que el incremento de los costes de construcción va teniendo paulatinamente en la muestra. Así, en obra nueva, una habitación de 5 estrellas es, en media, un 74% más cara que una de 4 estrellas que, a su vez, requiere un 95% más que una de 3 estrellas.

Categoría/Grado de Intervención	Actuación puntual	Reforma parcial	Reforma integral	Obra nueva / Cambio de uso
1-2E	2.700 (€/hab.)	9.800 (€/hab.)	21.500 (€/hab.)	58.900 (€/hab.)
3E	2.900 (€/hab.)	15.600 (€/hab.)	40.600 (€/hab.)	67.100 (€/hab.)
4E	4.500 (€/hab.)	19.200 (€/hab.)	56.600 (€/hab.)	130.700 (€/hab.)
5E	9.100 (€/hab.)	32.800 (€/hab.)	144.000 (€/hab.)	227.900 (€/hab.)
Media	4.300 (€/hab.)	20.800 (€/hab.)	76.800 (€/hab.)	150.900 (€/hab.)

Fuente: Colliers

Nota: La escala de colores refleja el número de habitaciones reformadas en la muestra (mayor en proporción a la oscuridad del color).

07.

Proyectos en curso

A fecha de publicación del informe, hay anunciados o en proceso de ejecución 296 reformas y proyectos de obra nueva/reconversión futuros. En la siguiente tabla, hemos recogido los proyectos que abrirán sus puertas en 2023 y consideramos más relevantes. Algunos destacan por suponer la entrada de marcas de primer nivel en los principales mercados (Royal Hideaway, Paradisus o JW Marriott), mientras que otros por su volumen o representatividad.



Proyectos 2023E*	Ubicación	Provincia	Tipología	Categoría	Habs.	Grado de intervención
Barceló Costa Papagayo	Yaiza (LNZ)	Las Palmas	Vacacional	4E	720	Obra nueva
Royal Hideaway Corales Villas	Adeje (TNF)	S. C. de Tenerife	Vacacional	5EGL	139	Obra nueva
The Social Hub San Sebastian	S.Sebastián	Guipúzcoa	Urbano	4E	328	Obra nueva
Tembo BCN Suites	St. Adrià des Besòs	Barcelona	Urbano	4E	309	Obra nueva
Servatur Puerto Azul	Puerto Rico (GC)	Las Palmas	Vacacional	4E	478	Reforma integral
Fuerte Marbella	Marbella	Málaga	Vacacional	5E	251	Reforma integral
Paradisus Gran Canaria	Maspalomas (GC)	Las Palmas	Vacacional	5E	312	Reforma integral
JW Madrid	Madrid	Madrid	Urbano	5E	141	Reforma integral
Magic Fenicia	Benidorm	Alicante	Vacacional	4E	308	Reforma integral
Miguel Ángel	Madrid	Madrid	Urbano	5E	245	Reforma integral



Perspectivas

En nuestra opinión, los distintos agentes del sector turístico han sabido capear el temporal -no sin pocos contratiempos- con mando firme. Por ello, y a pesar de los nubarrones de incertidumbre que se otean en el horizonte, confiamos en el mantenimiento de la actividad de inversión en reposicionamiento y cualificación de la planta hotelera en el corto y medio plazo, así como en el inicio del desarrollo de nuevos proyectos.

Como hemos venido observando en distintos informes, el sector hotelero ha experimentado una intensa profesionalización en los últimos años, tanto desde el lado de la gestión, con el crecimiento de las cadenas, como de la propiedad, con la entrada de inversores financieros. Esta cualificación continuará favoreciendo el impulso de nuevos proyectos con un claro objetivo de rentabilidad: reformas destinadas a mejorar la operativa y obras nuevas o reconversiones, en muchos casos enfocadas a abanderar los establecimientos con nuevas marcas internacionales, por su alto valor añadido.

Por otro lado, la recuperación de la demanda más temprana de lo previsto y las tarifas récord alcanzadas por muchos establecimientos, han contribuido a afianzar la apuesta de los inversores por el sector turístico español e insuflar confianza en un momento de alta incertidumbre económica. En este sentido, esperamos que la cifra de inversión de más de 4.600M€ en proyectos ya anunciados se siga incrementando una vez se establezca la situación macroeconómica, el mercado de inversión hotelera se reafirme en su dinamismo habitual y se materialicen nuevas transacciones que precisen de inversiones para su reposicionamiento en el corto o medio plazo.

CONTACTO

Laura Hernando
Managing Director | Hotels
+34 91 579 84 00
laura.hernando@colliers.com

Mariano García Montenegro
Managing Director | Architecture & Building Consultancy
+34 91 550 30 98
mariano.garcia@colliers.com

Eduardo Valverde
Senior Analyst | Hotels
+34 91 579 84 00
eduardo.valverde@colliers.com

Jorge del Pozo
Analyst | Valuation & Consulting
+34 91 579 84 00
jorge.pozo@colliers.com

DÓNDE ESTAMOS

Madrid

Paseo de la Castellana, 141
Edificio Cuzco IV - 14th Floor
28046

Barcelona

Avenida Diagonal, 618
7th Floor
08021

Valencia

Avenida de Aragón, 30
46021

Málaga

Plaza de la Solidaridad, 12
29006

Copyright © 2022 Colliers International Spain. Todos los derechos reservados.

Este documento ha sido preparado por Colliers únicamente con fines de información general. Los datos del informe proceden de fuentes y portales inmobiliarios públicos de reconocido prestigio. Dicha información no ha sido verificada. Colliers no ofrece garantías de ningún tipo, expresas o implícitas, respecto a la información publicada, incluidas, entre otras, las garantías de contenido, precisión y fiabilidad. Cualquier parte interesada debe realizar sus propias averiguaciones sobre la veracidad de la información. Colliers no se hace responsable de los términos, condiciones y garantías inferidos o implícitos que surjan de este documento y declina toda responsabilidad por pérdidas y daños que surjan de ellos. Esta publicación es propiedad con derechos de autor de Colliers.



www.colliers.com

colliers.spain@colliers.com

