



tinsa
research

Notas de coyuntura

Mercado hotelero 2014

El año 2014 ha sido récord para el turismo. España alcanzó los 87,5 millones de turistas, principalmente gracias a llegada de extranjeros, que ya representan el 49% del total, siete puntos más que en 2007. El protagonismo internacional se ha traducido en un mayor dinamismo para la planta hotelera de cuatro estrellas, que crece en viajeros y pernoctaciones, en detrimento de los de tres estrellas. Los datos muestran que la crisis no ha impedido que el número de establecimientos y de plazas haya seguido aumentando año a año, lo que ha incrementado enormemente la competencia en el sector.

El presente documento es un análisis detallado del sector hotelero tras siete años de crisis e incluye una radiografía exclusiva de las características y la rentabilidad de los hoteles por categorías, a partir de la información procedente de las valoraciones realizadas por Tinsa.

ÍNDICE

1. Sector turístico	pág 2
1.1. Viajeros y pernoctaciones	pág.2
1.2. Países emisores	pág 4
1.3. Destinos por Comunidades Autónomas	pág.5
1.4. Demanda de servicios turísticos	pág.7
2. Sector hotelero.....	pág 8
2.1. Categoría del hotel elegida por los viajeros para sus pernoctaciones	pág.8
2.2. Planta hotelera	pág.11
2.3. Ocupación hotelera	pág.12
2.4. Estacionalidad	pág.13
2.5. Personal ocupado	pág.13
2.6. Precios	pág.15
2.7. Tarifa media diaria por habitación ocupada (ADR)	pág.16
2.8. Ingreso medio diario por habitación disponible (RevPAR)	pág.17
2.9. Comparativa ADR y RevPAR	pág.18
3. Análisis del sector a partir de las valoraciones de Tinsa	pág 19
3.1. Datos de partida	pág.19
3.2. Características físicas de los hoteles analizados	pág.19
3.3. Inversiones	pág.20
3.4. Producción	pág.20
4. El futuro del sector	pág 22
4.1. Comparativa de la evolución del PIB y el número de viajeros	pág.22
4.2. Previsiones	pág.24

1 | Sector turístico

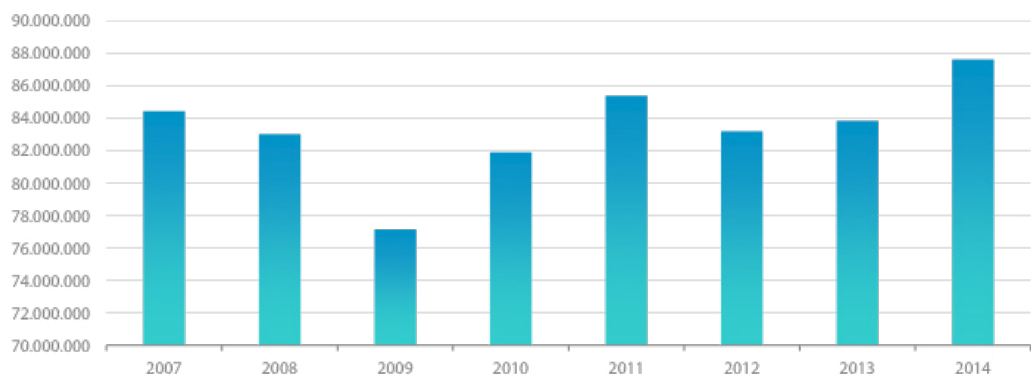
1-1 Viajeros y pernoctaciones

Podemos afirmar que en 2014 el sector hotelero remonta la crisis. Los datos provisionales del INE para 2014 arrojan una cifra récord, 87.599.030 **viajeros**, que mejora sustancialmente la del año anterior (83.820.992). El dato es también muy superior a los 84.423.426 que visitaron nuestro país en 2007.

Gráfico 1

Número total de viajeros (residentes en España y residentes en el extranjero)

Fuente: Elaboración propia a partir de datos publicados por INE (Instituto Nacional de Estadística)



El análisis de la situación del sector desde el inicio de la crisis, a través de los datos aportados hasta el momento por el Instituto Nacional de Estadística, muestra que los viajeros residentes en el extranjero (ahora 43.063.762) han aumentado de año en año desde 2009, pero los residentes en España (44.535.268) aún están lejos de las cifras alcanzadas antes de la crisis.

Este distinto comportamiento tiene su reflejo en que se ha equilibrado el peso de ambos grupos sobre el total. Al inicio de la crisis, el 42% de los viajeros eran residentes en el extranjero, mientras que el 58% restante residía en España. En 2014, el porcentaje de viajeros procedentes del extranjero ha aumentado siete puntos, hasta el 49%, mientras que el de los residentes españoles se ha reducido hasta el 51%.

Gráfico 2

Número de viajeros residentes en España y número de viajeros residentes en el extranjero.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos publicados por INE (Instituto Nacional de Estadística)

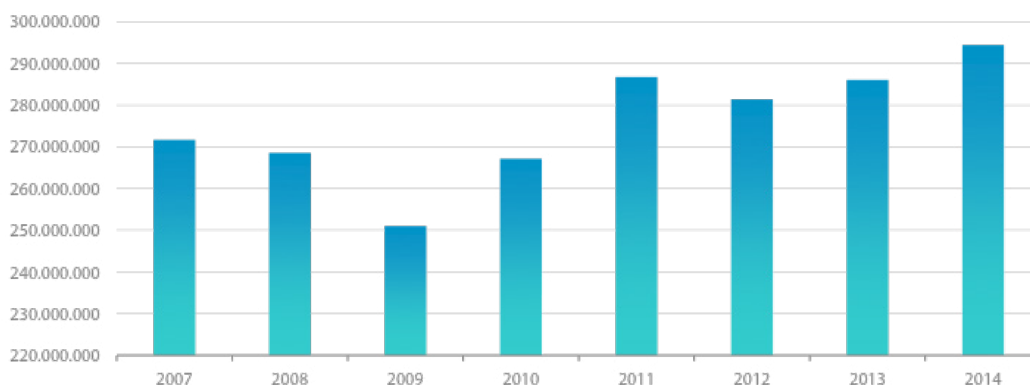


También en el número de **pernoctaciones** se ha cerrado 2014 con una cifra récord, próxima a los 294.416.320, muy superior a los 271.689.481 de 2007.

Este récord también se debe a los extranjeros, cuyas pernoctaciones han aumentado de año en año desde 2009 hasta llegar a las actuales 190.245.615. Los residentes en nuestro país siguen lejos de alcanzar las cifras que registraron en los años de bonanza económica, aunque en 2014 hayan registrado una importante recuperación, hasta las 104.170.705 pernoctaciones.

Gráfico 3
Número total de pernoctaciones (residentes en España y residentes en el extranjero)

Fuente: Elaboración propia a partir de datos publicados por INE (Instituto Nacional de Estadística)



La evolución de las pernoctaciones ha sido similar a la de viajeros. En 2007, los residentes en el extranjero copaban el 57% de las pernoctaciones, mientras que el 43% restante correspondía a los que vivían en España. Siete años después, el porcentaje de pernoctaciones de los extranjeros es del 65% y de nuestros residentes del 35%, observándose nuevamente un claro asenso de los primeros en detrimento de los segundos.

Gráfico 4
Número de pernoctaciones de residentes en España y número de pernoctaciones de residentes en el extranjero.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos publicados por INE (Instituto Nacional de Estadística)



Son, por lo tanto, los residentes en España quienes más han sufrido la crisis. Pero, a la vista de los resultados de la encuesta de ocupación hotelera del INE, podemos afirmar que 2014 ha sido un buen ejercicio para el turismo nacional, con tasas de variación positivas, tanto en número de viajeros como de pernoctaciones, que apuntan a un cambio de tendencia y de ciclo.

Si además tenemos en cuenta:

- Los datos publicados de Contabilidad Nacional (INE), que apuntan que el consumo final de los hogares aumentó en 2014, sumando cuatro trimestres consecutivos en positivo.
- El ligero aumento de la remuneración de los asalariados, que es el principal recurso de los hogares españoles.
- El indicador de confianza del consumidor (ICC), que regresa a valores de 2007, previos a la crisis.

Es de prever que el cambio de tendencia sea una realidad y que en los próximos ejercicios los residentes en España vuelvan a aumentar su número de viajes y de pernoctaciones. Siempre teniendo en cuenta que la evolución futura del turismo nacional va de la mano de las expectativas de recuperación económica nacional y europea.

1-2 Países emisores

El estudio de **viajeros y pernoctaciones según su país de residencia** arroja claros resultados. Reino Unido y Alemania son los principales países emisores, tanto en número de viajeros, 8.368.647 (un 19,4% de total) y 7.237.003 (un 16,8% del total) respectivamente, como en número de pernoctaciones, 47.756.842 (un 25,1%) el primero y 46.652.334 (un 24,5%) el segundo, muy por encima de Francia (4.790.768 viajeros y 14.557.954 pernoctaciones) e Italia (2.318.691 viajeros y 7.659.211 pernoctaciones). Cierran la lista de principales emisores Países Bajos, Portugal y Estados Unidos.

Gráfico 5
Viajeros según país de residencia

Fuente: Elaboración propia a partir de datos publicados por INE (Instituto Nacional de Estadística)

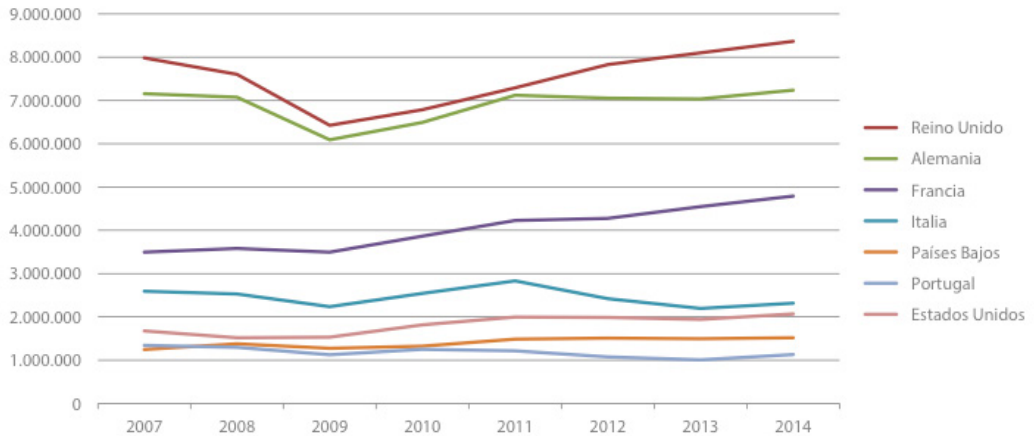
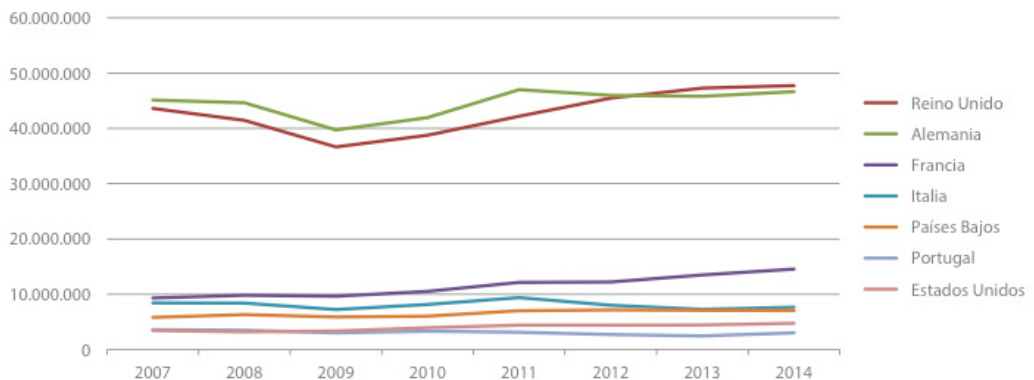


Gráfico 6
Pernoctaciones según país de residencia

Fuente: Elaboración propia a partir de datos publicados por INE (Instituto Nacional de Estadística)



1-3 Destinos por Comunidades Autónomas

Dentro de nuestra geografía son seis las Comunidades Autónomas que acaparan un mayor número de viajeros y pernoctaciones de residentes en el extranjero; Cataluña, Baleares, Andalucía, Canarias, Comunidad de Madrid y Comunidad Valenciana.

Gráfico 7

Número total de viajeros residentes en el extranjero en 2014 según Comunidad Autónoma de destino

Fuente: *Elaboración propia a partir de datos publicados por INE (Instituto Nacional de Estadística)*

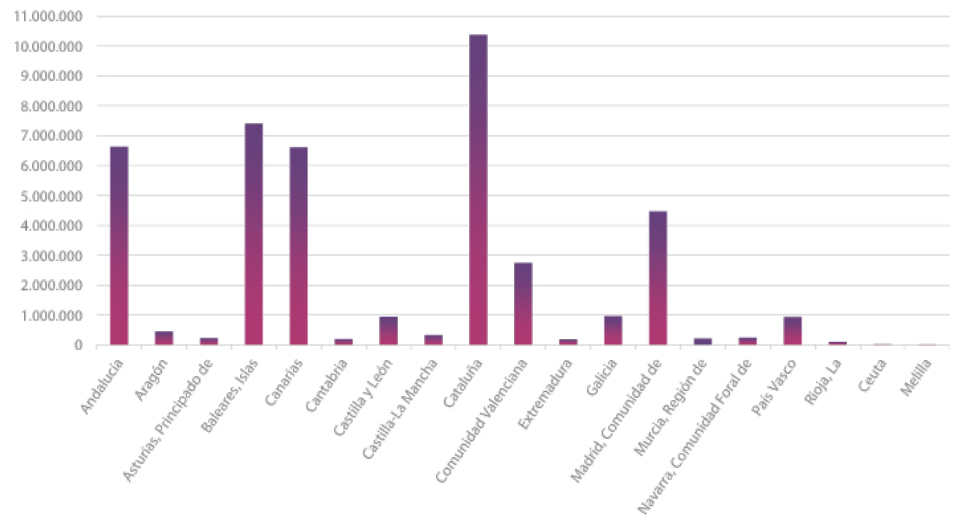
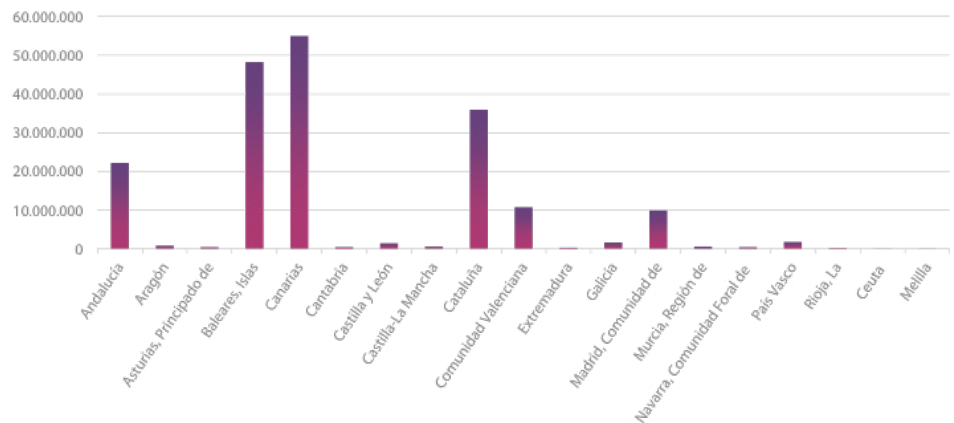


Gráfico 8

Número total de pernoctaciones de residentes en el extranjero en 2014 según Comunidad Autónoma de destino.

Fuente: *Elaboración propia a partir de datos publicados por INE (Instituto Nacional de Estadística)*



Los residentes en España prefieren cuatro Comunidades Autónomas, que son las que acaparan un mayor número de viajeros y pernoctaciones: Andalucía, Cataluña, Comunidad Valenciana y Comunidad de Madrid.

Gráfico 9

Número total de viajeros residentes en España en 2014 según Comunidad Autónoma de destino.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos publicados por INE (Instituto Nacional de Estadística)

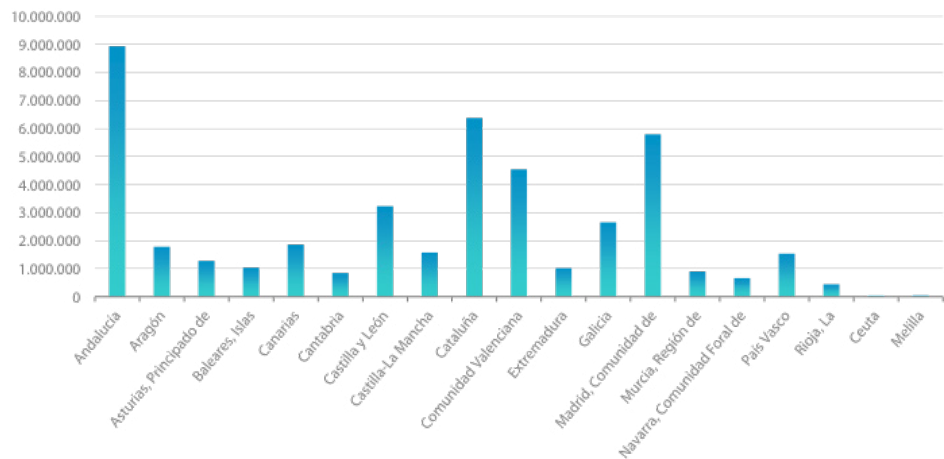
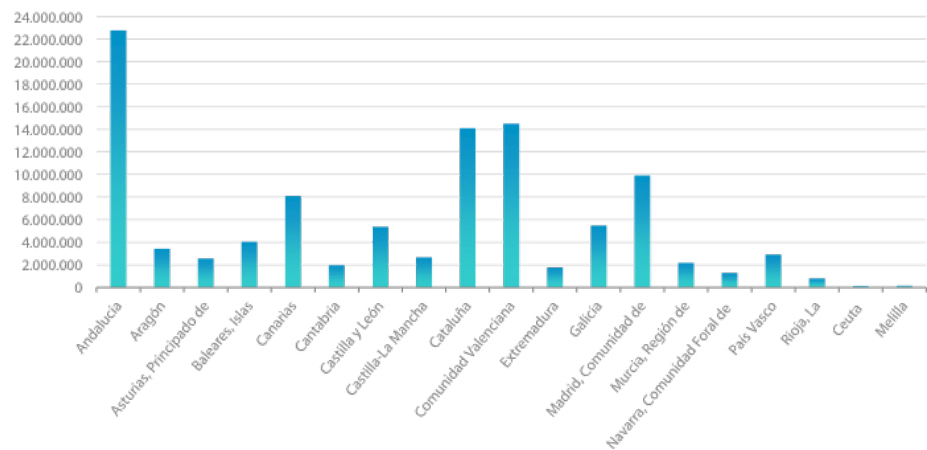


Gráfico 10

Número total de pernoctaciones de residentes en España en 2014 según Comunidad Autónoma de destino.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos publicados por INE (Instituto Nacional de Estadística)



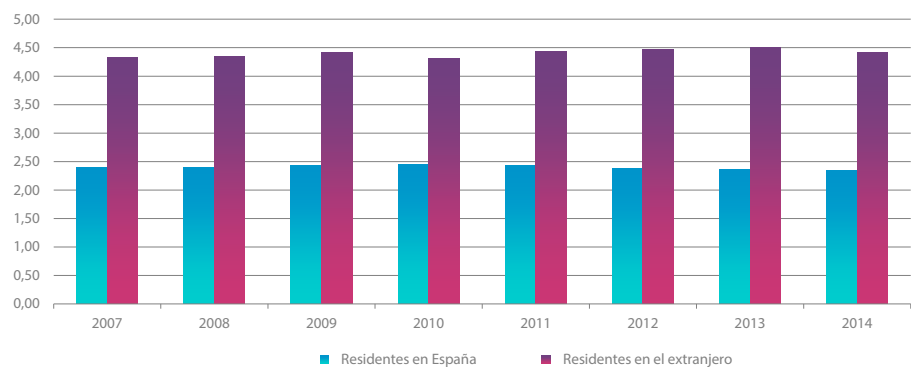
La estancia media alcanzada en 2014, según cifras provisionales, es de 3,36 días.

La estancia media de los residentes en el extranjero, 4,42 días, es casi el doble de la de los residentes en España (2,34 días).

Gráfico 11

Estancia media (en número de días) de residentes en España y residentes en el extranjero en 2014

Fuente: Elaboración propia a partir de datos publicados por INE (Instituto Nacional de Estadística)

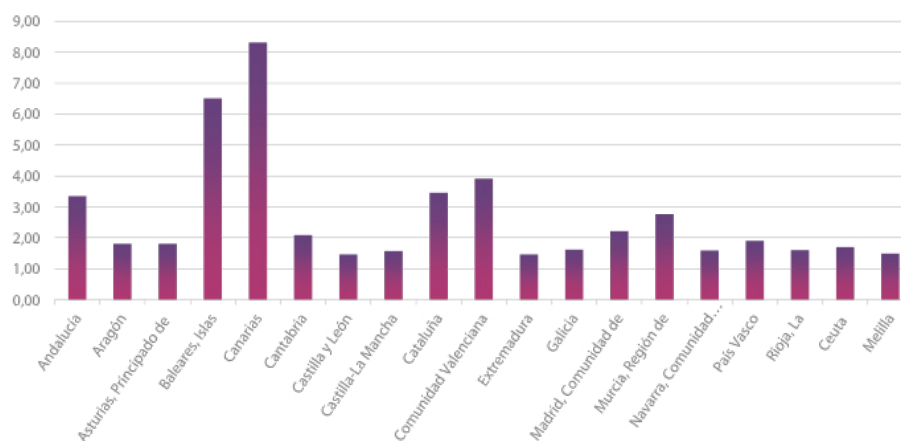


La estadística muestra grandes diferencias en los días de estancia media según la Comunidad Autónoma de destino, siendo Baleares y Canarias las que registran el mayor número de días, tanto para residentes en el extranjero como para residentes en España.

Gráfico 12

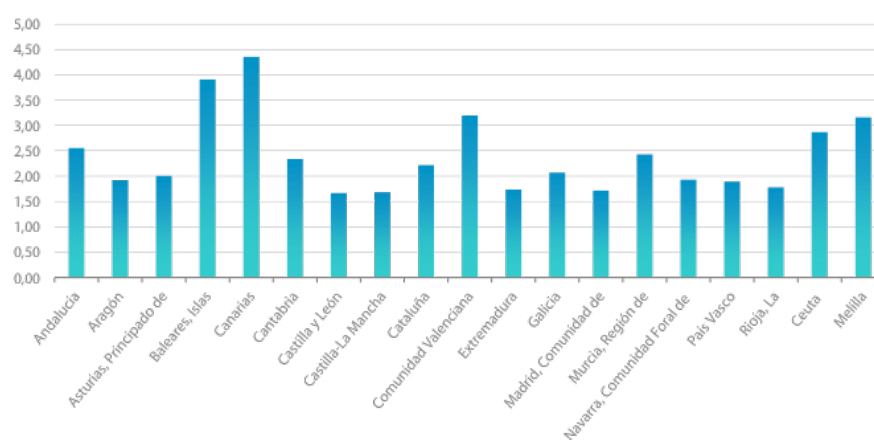
Estancia media (en número de días) de residentes en el extranjero en 2014 por Comunidad Autónoma de destino.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos publicados por INE (Instituto Nacional de Estadística)

**Gráfico 13**

Estancia media (en número de días) de residentes en España en 2014 por Comunidad Autónoma de destino.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos publicados por INE (Instituto Nacional de Estadística)



1-4 Demanda de servicios turísticos

La recuperación general de la demanda de servicios turísticos se confirma en 2014. El número de **vuelos totales** apunta al cambio de tendencia. En este año se retoma a la evolución positiva después de la fase negativa comprendida entre 2011 y 2013. El volumen de vuelos totales creció en 2014, debido tanto a la recuperación de los vuelos nacionales como al incremento en los vuelos internacionales.

Por otra parte, se mantiene el excelente comportamiento registrado en los últimos dos años en las entradas internacionales por carretera, después de una larga trayectoria negativa entre 2007 y 2012.

La **actividad de restauración** también vuelve a la senda del crecimiento, dejando atrás ejercicios de pronunciados descensos.

Por el contrario, las **agencias de viaje** no presentan la misma evolución de las otras dos actividades y 2014 sigue la tendencia bajista iniciada antes de la crisis.

2 | Sector hotelero

Este estudio está basado en los datos aportados por el Instituto Nacional de Estadística, definitivos en el caso del periodo 2007-2013 y provisionales los de 2014.

2-1 Categoría del hotel elegida por los viajeros para sus pernoctaciones

Los hoteles de 3 y 4 estrellas son los que claramente reciben un mayor número de viajeros (25.070.417 y 40.682.531, respectivamente) en nuestro país y los que alcanzan un número mayor de pernoctaciones (92.836.606 y 144.889.036 respectivamente).

Gráfico 14
Número de viajeros por categoría de establecimiento

Fuente: Elaboración propia a partir de datos publicados por INE (Instituto Nacional de Estadística)

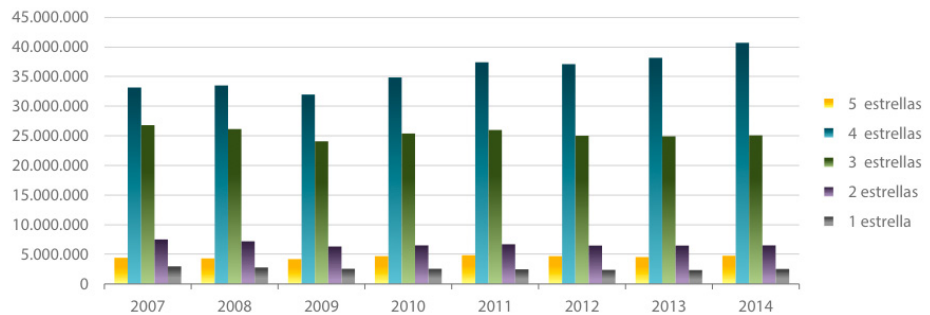
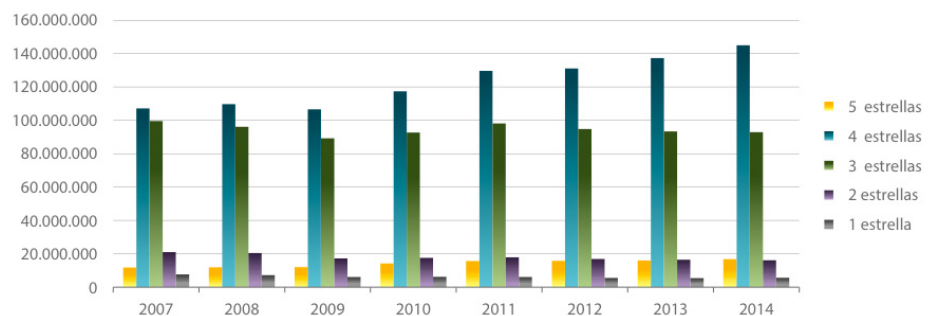


Gráfico 15
Número de pernoctaciones por categoría de establecimiento

Fuente: Elaboración propia a partir de datos publicados por INE (Instituto Nacional de Estadística)



Antes de la crisis, las categorías de 3 y 4 estrellas alcanzaban cifras similares tanto en número de viajeros como de pernoctaciones, pero a partir de 2007 la categoría 4 estrellas aumenta tanto en viajeros como en pernoctaciones cada año, mientras que la categoría 3 estrellas sufre un estancamiento.

Los siguientes gráficos muestran la categoría del hotel que eligen tanto los residentes en España como los residentes en el extranjero:

Gráfico 16
Número de viajeros residentes en España frente al número de viajeros residentes en el extranjero para la categoría de cinco estrellas

Fuente: Elaboración propia a partir de datos publicados por INE (Instituto Nacional de Estadística)

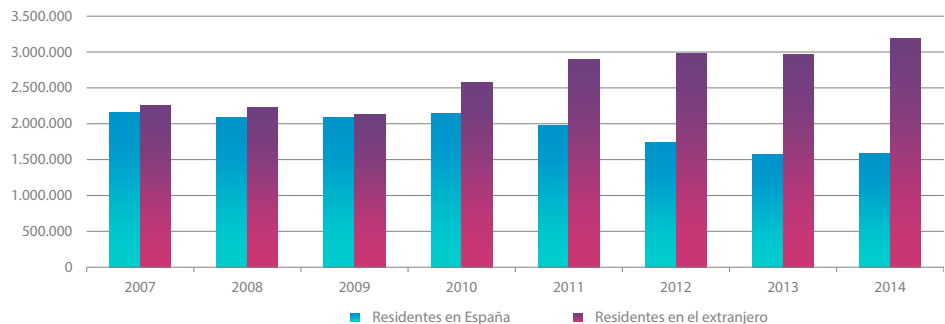
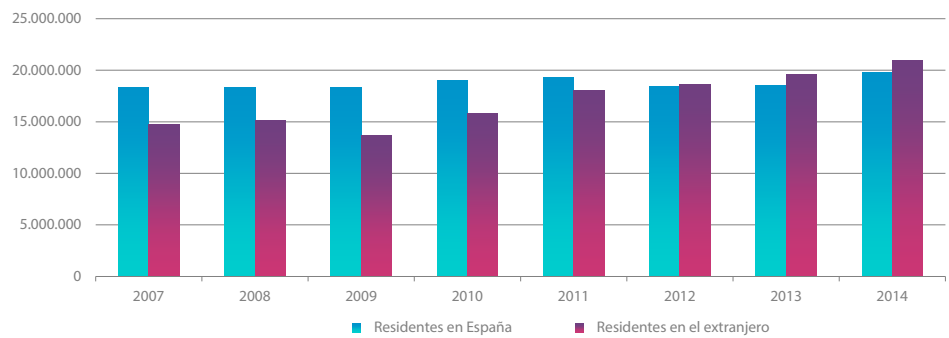


Gráfico 17

Número de viajeros residentes en España frente al número de viajeros residentes en el extranjero para la categoría de cuatro estrellas

Fuente: Elaboración propia a partir de datos publicados por INE (Instituto Nacional de Estadística)

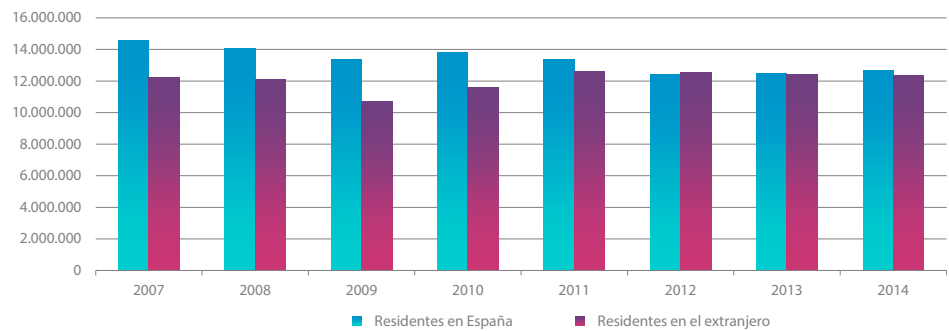


Como se puede apreciar en los gráficos anteriores, son los residentes en el extranjero los que eligen los hoteles de superior categoría, 4 y 5 estrellas.

Gráfico 18

Número de viajeros residentes en España frente al número de viajeros residentes en el extranjero para la categoría de tres estrellas

Fuente: Elaboración propia a partir de datos publicados por INE (Instituto Nacional de Estadística)



La categoría 3 estrellas alcanza cifras de viajeros similares, tanto de residentes en España como en el extranjero.

Gráfico 19

Número de viajeros residentes en España frente al número de viajeros residentes en el extranjero para la categoría de dos estrellas

Fuente: Elaboración propia a partir de datos publicados por INE (Instituto Nacional de Estadística)

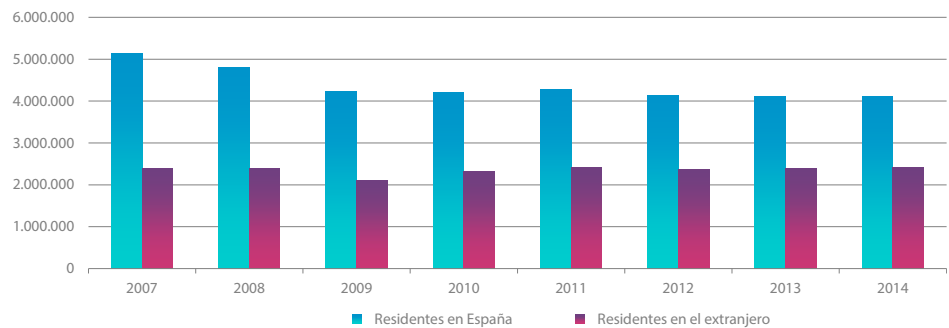
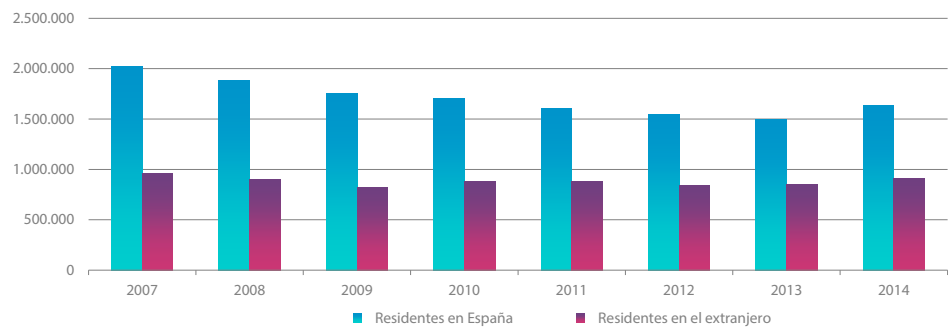


Gráfico 20

Número de viajeros residentes en España frente al número de viajeros residentes en el extranjero para la categoría de una estrella

Fuente: Elaboración propia a partir de datos publicados por INE (Instituto Nacional de Estadística)



Los residentes en España, al contrario de lo que ocurría en categorías superiores, son los usuarios mayoritarios en las categorías inferiores 1 y 2 estrellas.

En cuanto al **número de pernoctaciones**, son los residentes en el extranjero los que acaparan las categorías superiores 3, 4 y 5 estrellas, mientras que los residentes en España son los que realizan un mayor número de pernoctaciones en las categorías inferiores, 1 y 2 estrellas.

En los siguientes cinco gráficos se puede observar la evolución de pernoctaciones de residentes en España frente a los residentes en el extranjero en los últimos ocho años para cada una de las categorías.

Gráfico 21

Número de pernoctaciones de residentes en España frente al número de pernoctaciones de residentes en el extranjero para la categoría de cinco estrellas

Fuente: Elaboración propia a partir de datos publicados por INE (Instituto Nacional de Estadística)

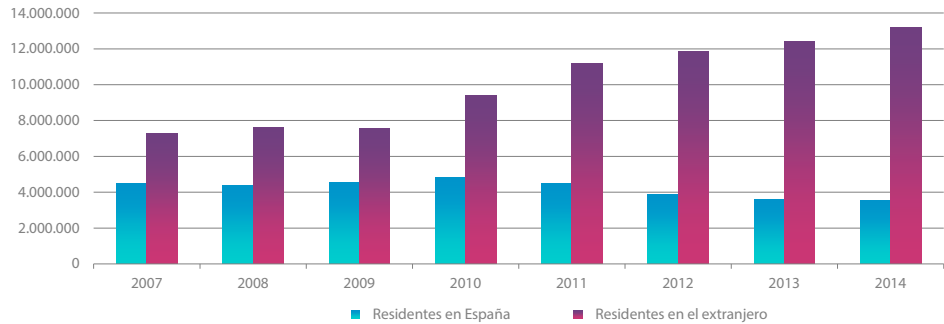


Gráfico 22

Número de pernoctaciones de residentes en España frente al número de pernoctaciones de residentes en el extranjero para la categoría de cuatro estrellas

Fuente: Elaboración propia a partir de datos publicados por INE (Instituto Nacional de Estadística)

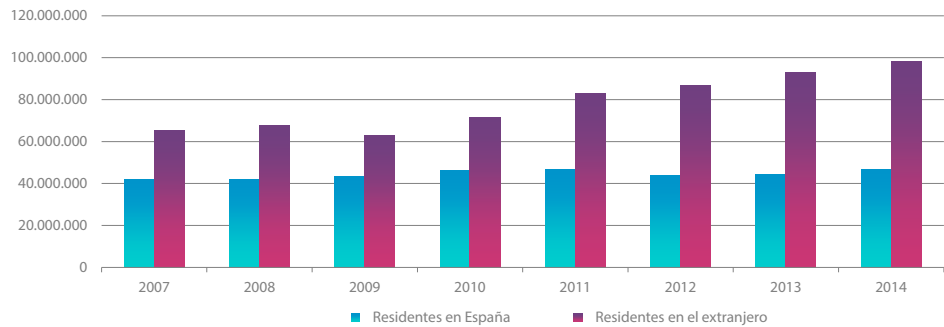


Gráfico 23

Número de pernoctaciones de residentes en España frente al número de pernoctaciones de residentes en el extranjero para la categoría de tres estrellas

Fuente: Elaboración propia a partir de datos publicados por INE (Instituto Nacional de Estadística)

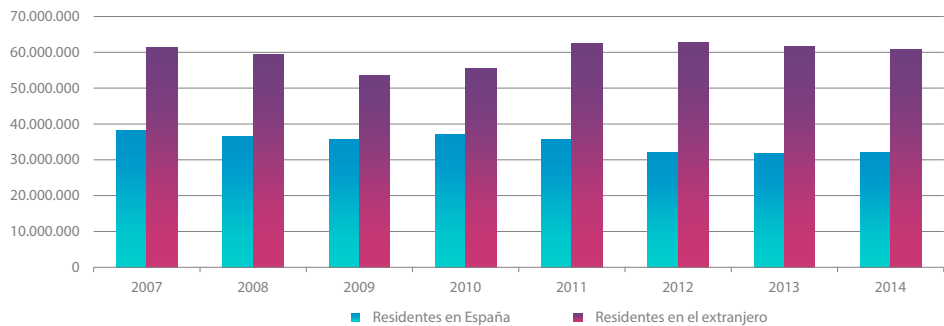


Gráfico 24

Número de pernoctaciones de residentes en España frente al número de pernoctaciones de residentes en el extranjero para la categoría de dos estrellas

Fuente: Elaboración propia a partir de datos publicados por INE (Instituto Nacional de Estadística)

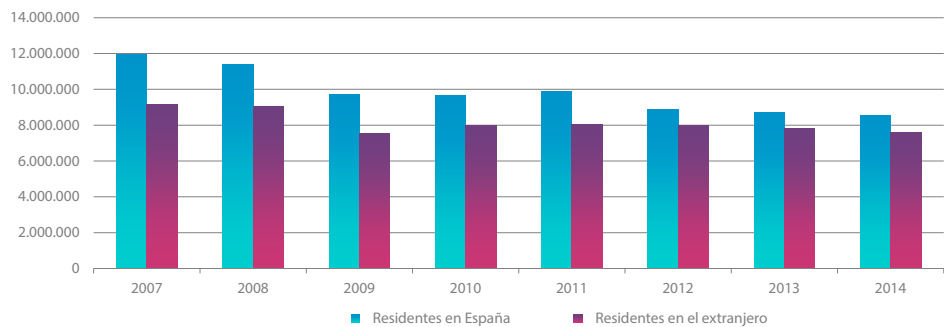


Gráfico 25

Número de pernoctaciones de residentes en España frente al número de pernoctaciones de residentes en el extranjero para la categoría de una estrella

Fuente: Elaboración propia a partir de datos publicados por INE (Instituto Nacional de Estadística)



2-2 Planta hotelera

La crisis no ha impedido el crecimiento de la planta hotelera en España, que año a año ha ido aumentando el número de establecimientos y de plazas, lo que provoca una gran competencia. El número de establecimientos hoteleros (que engloba las cinco categorías) ha pasado de aproximadamente 6.900 establecimientos en 2007, a 7.840 en 2014. El número de plazas total en estas cinco categorías ha aumentado de 1.115.750 en 2007 a 1.261.261 en 2014.

El sector ha superado la fase de madurez y para próximos ejercicios es posible que asistamos a la etapa de diferenciación. El producto hotelero tenderá a diferenciarse cada vez en mayor grado, especialmente en los destinos saturados. Será un cambio similar al experimentado en el sector de las aerolíneas. Algunas detectaron que su negocio principal era el transporte y bajaron considerablemente los precios, renunciando a dar ningún tipo de servicio a bordo, mientras que otras aerolíneas de bandera continuaron con su excelente servicio a bordo y sus altos precios. Actualmente, el low cost canaliza más del 60% de los viajeros que nos visitan.

El sector hotelero deberá dilucidar cuál es su negocio principal y qué precio estarán dispuestos a pagar sus clientes. La diferenciación será la clave del cambio.

La diferenciación por el precio ya existe en la actualidad, con hoteles gran lujo, en la gama alta, que aseguran a sus clientes un trato y servicio personalizado a cambio de un alto precio, o los hoteles low cost, en la gama baja, que sacrifican muchos servicios a cambio de un bajo precio. Numerosos establecimientos intermedios deberán buscar otro tipo de diferenciación. Hoteles-boutiques, hoteles-teatro, hoteles-spa, etc., cada uno dirigido a un nicho de clientes, que en cualquier caso deberán apostar por la robotización para mejorar sus resultados.

En breve, será la generación "mileurista" la que provoque los mayores cambios. Es una generación amante de los viajes, que no son fieles a las marcas, se comportan con una gran exigencia y están dispuestos a sacrificar algunos servicios a cambio de un precio más bajo.

Algunas cadenas hoteleras ya han iniciado cambios en este sentido y comienzan a diferenciarse. Encontramos hoteles sin recepción que ofrecen una mayor diligencia, ya que se pueden realizar los registros de entradas y salidas en máquinas de registro ubicadas en el vestíbulo. Algunas cadenas apuestan, incluso, por el registro vía móvil.

WIFI gratis en las habitaciones es otra de las exigencias de la nueva generación de viajeros, y cada vez son más los establecimientos que incorporan este servicio, pues en un futuro próximo el que no lo ofrezca puede ver reducido el número de sus clientes.

Gráfico 26

Número de establecimientos por categoría

Fuente: Elaboración propia a partir de datos publicados por INE (Instituto Nacional de Estadística)

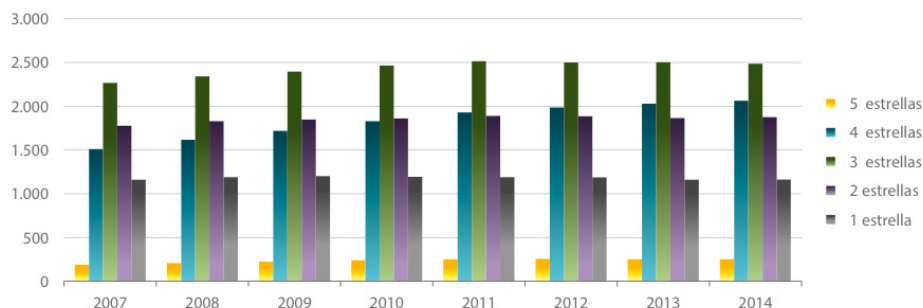
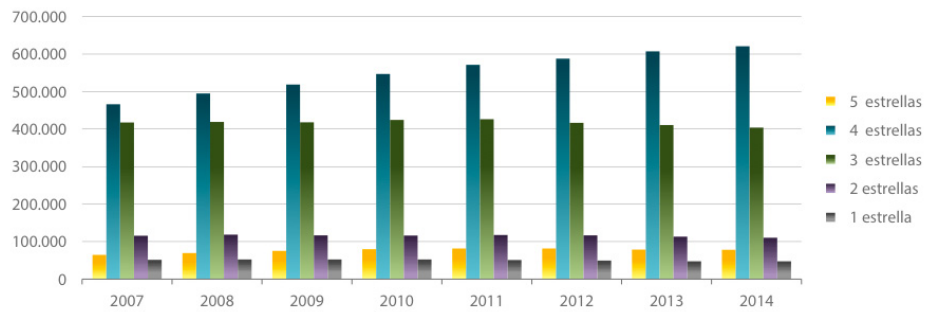


Gráfico 27
Número de plazas por categoría

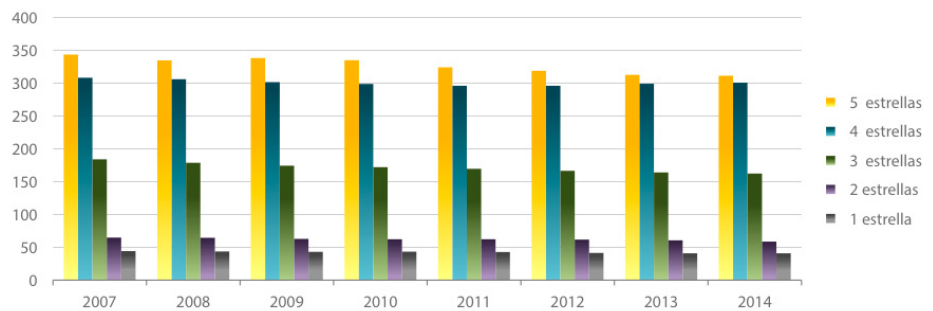
Fuente: Elaboración propia a partir de datos publicados por INE (Instituto Nacional de Estadística)



Por categorías, es la de 4 estrellas la que más ha aumentado en estos años, pasando de 1.511 establecimientos en 2007 a 2.064 en 2014 y de 466.197 plazas en 2007 a 621.098 en 2014.

Gráfico 28
Número de plazas por establecimiento según categoría

Fuente: Elaboración propia a partir de datos publicados por INE (Instituto Nacional de Estadística)



Existe una proporcionalidad entre el número de plazas y la categoría del establecimiento: a mayor categoría, mayor número de plazas. Son los hoteles de 5 estrellas los que cuentan con un mayor número de plazas, con un promedio (en los últimos años) de 328 por establecimiento. Y los de 1 estrella los que cuentan con menor número de ellas, 43 de promedio por establecimiento.

2-3 Ocupación hotelera

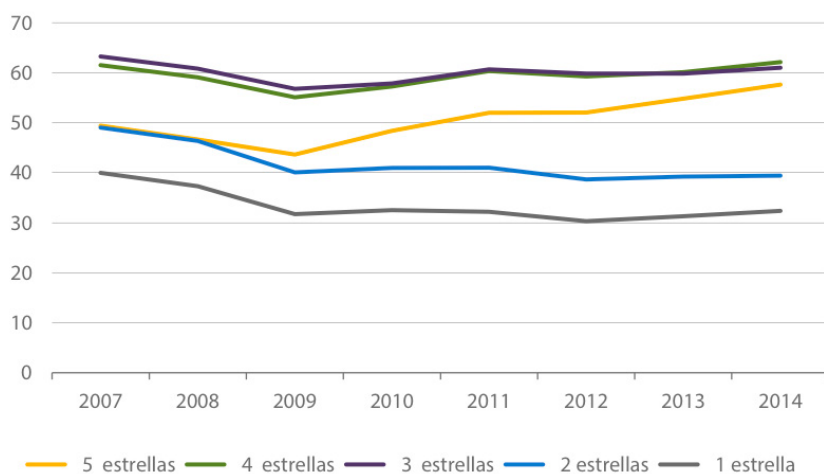
Únicamente en la categoría 5 estrellas se aprecia un importante crecimiento en el porcentaje de ocupación, alcanzando en 2014 un 62,10% por plaza, muy por encima de los porcentajes de ocupación anteriores a la crisis.

Las categorías 3 y 4 estrellas, a pesar del crecimiento experimentado desde 2009, aún no han alcanzado las cifras anteriores a 2007.

Las categorías 1 y 2 estrellas, no presentan signos de recuperación y aún están muy lejos de los porcentajes alcanzados antes de 2007.

Gráfico 29
Porcentaje (%) de ocupación por plaza y categoría

Fuente: Elaboración propia a partir de datos publicados por INE (Instituto Nacional de Estadística)



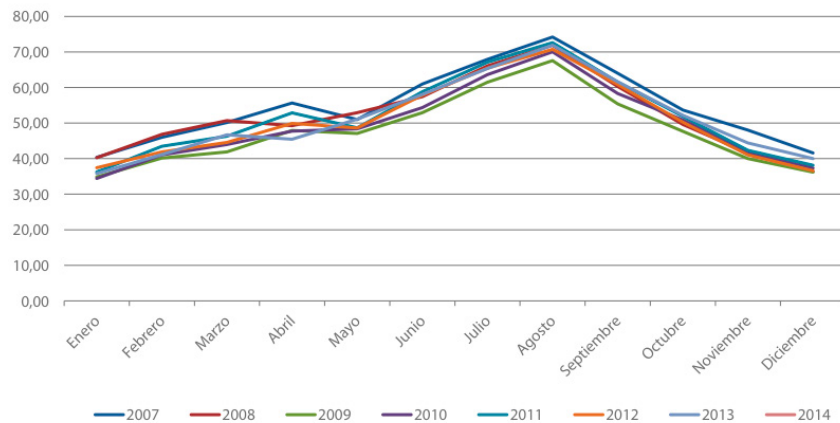
Teniendo en cuenta que el número de plazas ha aumentado considerablemente en el periodo analizado es positivo que el grado de ocupación no haya disminuido.

2-4 Estacionalidad

La estacionalidad no ha variado con la crisis. Únicamente entre los meses de mayo a octubre y Semana Santa, se consiguen ocupaciones por encima del 50%.

Gráfico 30
Porcentaje (%) de ocupación por meses

Fuente: Elaboración propia a partir de datos publicados por INE (Instituto Nacional de Estadística)

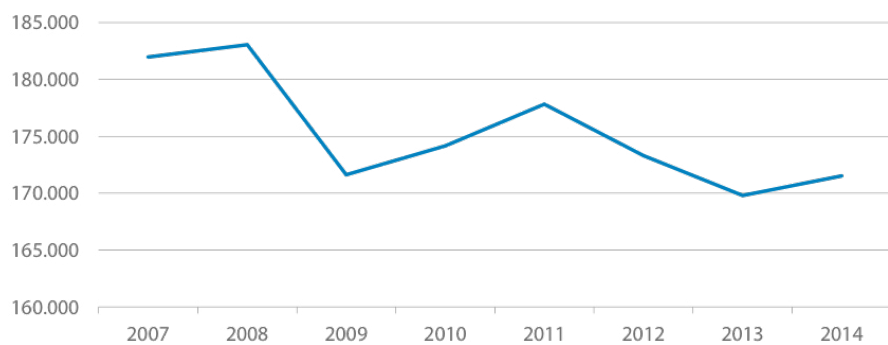


2-5 Personal ocupado

El paro también ha afectado a este sector. Aún estamos lejos de alcanzar la cifra de ocupados en establecimientos hoteleros de los años de bonanza económica, pero en 2014 se aprecia un repunte, con un total de 171.522 empleados en las categorías de 5 a 1 estrellas.

Gráfico 31
Personal ocupado (número de personas)

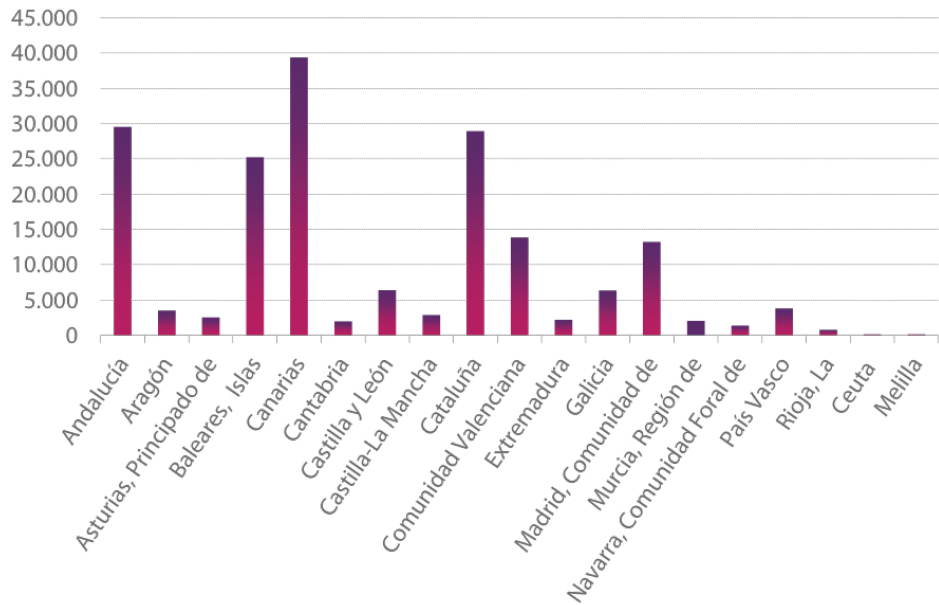
Fuente: Elaboración propia a partir de datos publicados por INE (Instituto Nacional de Estadística)



Seis Comunidades Autónomas concentran el mayor número de trabajadores en este sector: Canarias (39.351), Andalucía (29.506), Cataluña (28.919), Islas Baleares (25.216), Comunidad Valenciana (13.847) y Madrid (13.218).

Gráfico 32
Personal empleado en 2014
(número de personas)

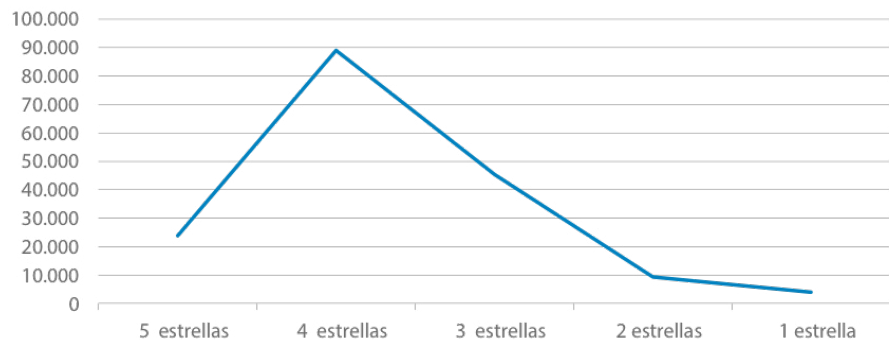
Fuente: Elaboración propia a partir de datos publicados por INE (Instituto Nacional de Estadística)



La categoría 4 estrellas es la que ocupa a un mayor número de trabajadores (88.980 personas), seguida de las categorías 3 (45.378) y 5 estrellas (23.849).

Gráfico 33
Personal ocupado en 2014 por categorías

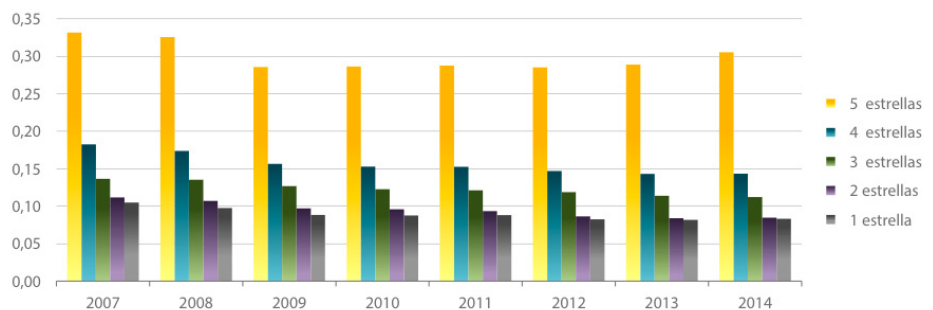
Fuente: Elaboración propia a partir de datos publicados por INE (Instituto Nacional de Estadística)



El número de trabajadores por plaza hotelera es muy diferente según la categoría del establecimiento y es la ratio que marca la principal diferencia. Si comparamos un hotel de 4 estrellas con uno de 5 estrellas, encontramos muchas similitudes en su configuración física y características constructivas, pero la diferencia fundamental entre ambos es el servicio. A igualdad de número de plazas, un hotel de 5 estrellas tiene prácticamente el doble de personal que uno de 4 estrellas.

Gráfico 34
Ratio personal ocupado por plaza según categorías

Fuente: Elaboración propia a partir de datos publicados por INE (Instituto Nacional de Estadística)

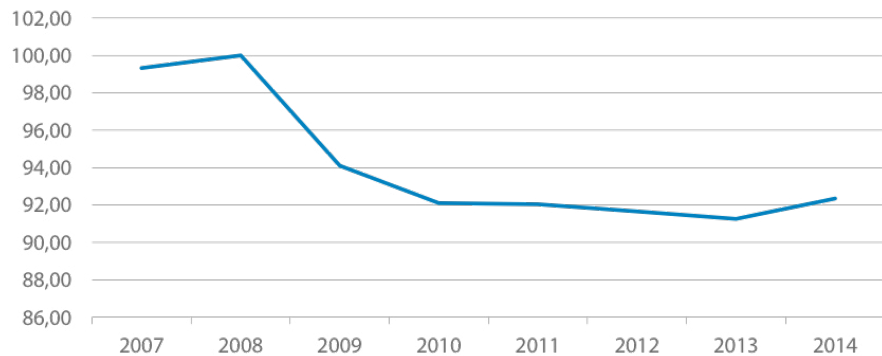


2-6 Precios

Tras seis años de bajada del Índice de Precios, en 2014 se aprecia un repunte (con un 0,7% de tasa de variación interanual), aunque estamos muy lejos de la "base 100" de referencia del año 2008.

Gráfico 35
Índice de Precios Hotelero. Total nacional. (Base 2008)

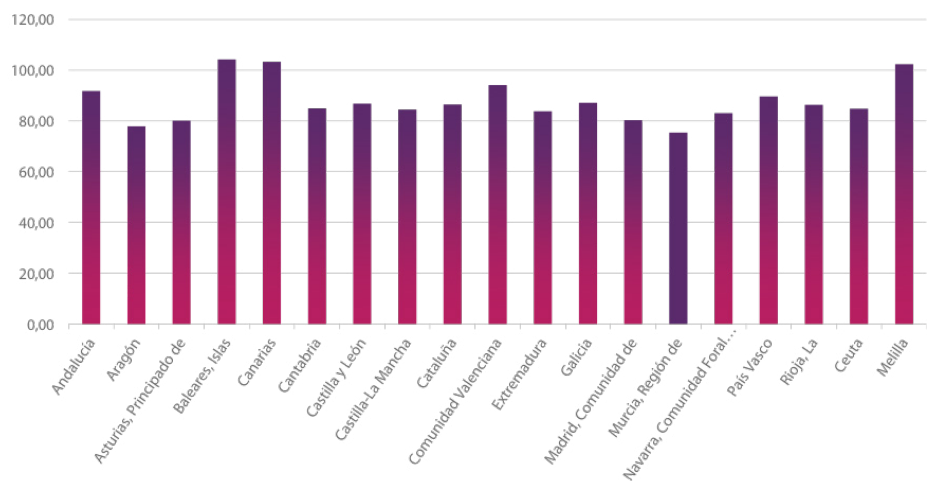
Fuente: *Elaboración propia a partir de datos publicados por INE (Instituto Nacional de Estadística)*



La recuperación de unas comunidades a otras es muy diferente. Únicamente Baleares, Canarias y la Ciudad Autónoma de Melilla han conseguido superar las cifras del comienzo de la serie.

Gráfico 36
Índice de Precios Hotelero por Comunidades Autónomas en 2014 (Base 2008)

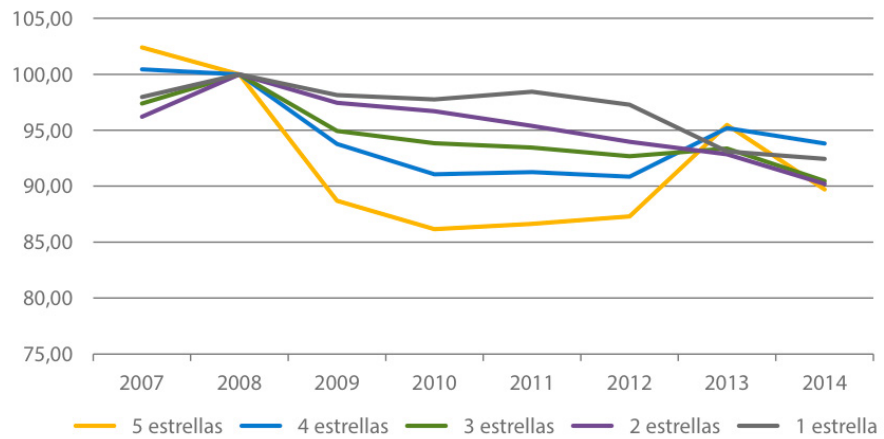
Fuente: *Elaboración propia a partir de datos publicados por INE (Instituto Nacional de Estadística)*



Por categorías hoteleras, ninguna ha alcanzado aún los valores de 2008, inicio de la serie. Pero las categorías de 4 y 5 estrellas, que sufrieron las mayores caídas de precios, son las que más se han recuperado.

Gráfico 37
Índice de Precios Hotelero por categorías (Base 2008)

Fuente: Elaboración propia a partir de datos publicados por INE (Instituto Nacional de Estadística)



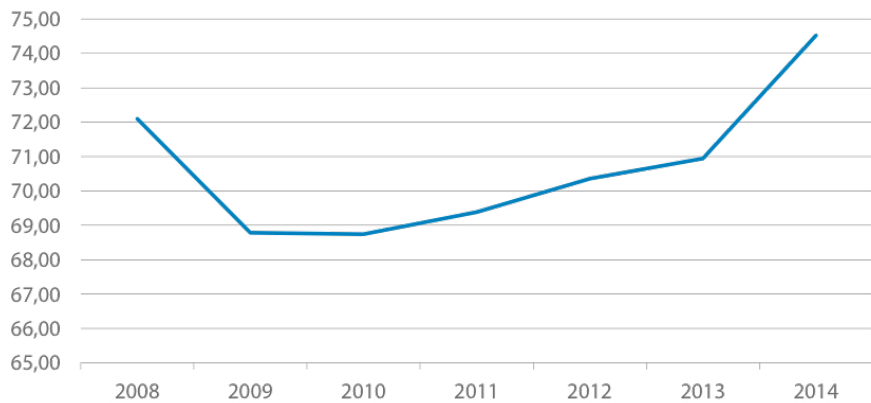
2-7 Tarifa media diaria por habitación ocupada (ADR)

Aunque las tarifas (ADR) han subido tímidamente en 2014, tras seis años de bajadas consecutivas no es previsible su incremento en cuantía significativa para el próximo ejercicio, ya que la competencia es muy fuerte y, si observamos otros mercados turísticos europeos, vemos que sus tarifas están estabilizadas desde que salieron de la crisis. Únicamente con un importante repunte de las economías europeas, alemana e inglesa que aumente la demanda turística será posible un incremento significativo de precios.

La tarifa media diaria (promedio para todas las categorías) ha conseguido superar en 2014 las cifras de 2008 con 74,52 euros por habitación al día, lo que supone una tasa de variación interanual de 3,4%.

Gráfico 38
Tarifa media diaria ADR. Total nacional en euros/habitación al día

Fuente: Elaboración propia a partir de datos publicados por INE (Instituto Nacional de Estadística)



En el análisis por categorías, se observa aún un pequeño desfase en la categoría 5 estrellas, como muestra el siguiente gráfico.

Gráfico 39
Tarifa media diaria ADR en euros/habitación al día por categorías

Fuente: Elaboración propia a partir de datos publicados por INE (Instituto Nacional de Estadística)

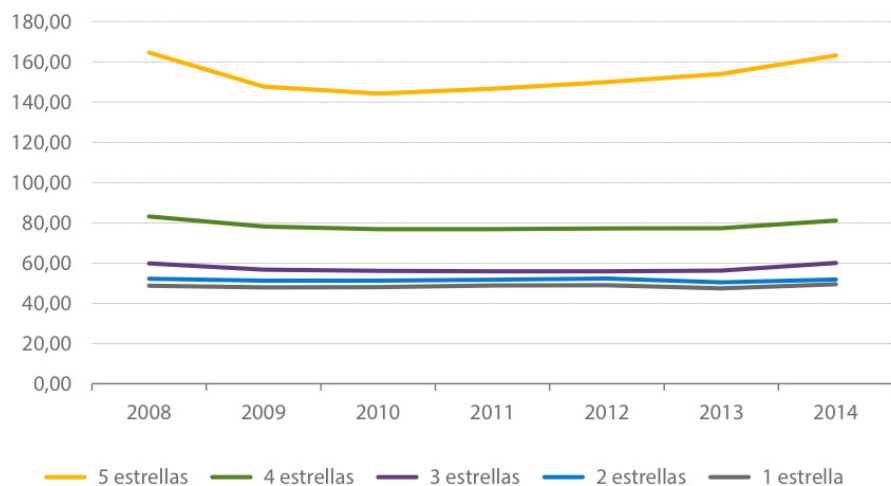
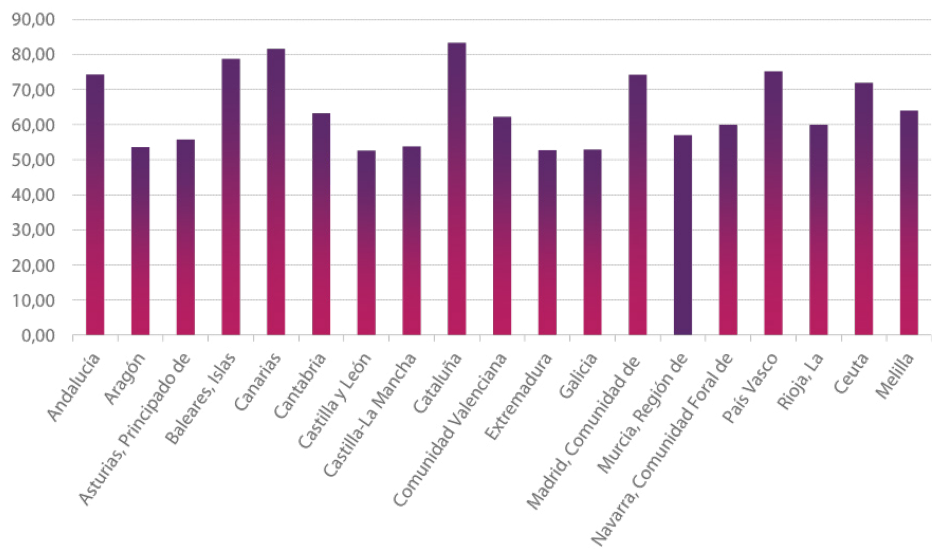


Gráfico 40

Tarifa media diaria ADR en euros/habitación al día por Comunidades Autónomas

Fuente: Elaboración propia a partir de datos publicados por INE (Instituto Nacional de Estadística)



2-8 Ingreso medio diario por habitación disponible (RevPAR)

La rentabilidad de los establecimientos, medida a través de los ingresos por habitación disponible (RevPAR), también se ha incrementado ligeramente en 2014, hasta situarse en 44,1 euros, lo que supone una tasa de variación interanual del 7%. Esta evolución se debe principalmente a la optimización de los costes. Si no aumenta la demanda turística para los próximos ejercicios, el posible aumento de la rentabilidad estará condicionado a nuevos ajustes de costes.

Se observa una clara recuperación del RevPar general desde 2009 y más significativa a partir de 2012, desde la brusca caída experimentada entre 2008 y 2009.

Gráfico 41

Ingresos diarios por habitación disponible RevPAR en euros

Fuente: Elaboración propia a partir de datos publicados por INE (Instituto Nacional de Estadística)



La categoría 5 estrellas es la única que supera valores anteriores a la crisis.

Gráfico 42

Ingresos diarios por habitación disponible RevPAR en euros por categorías

Fuente: Elaboración propia a partir de datos publicados por INE (Instituto Nacional de Estadística)

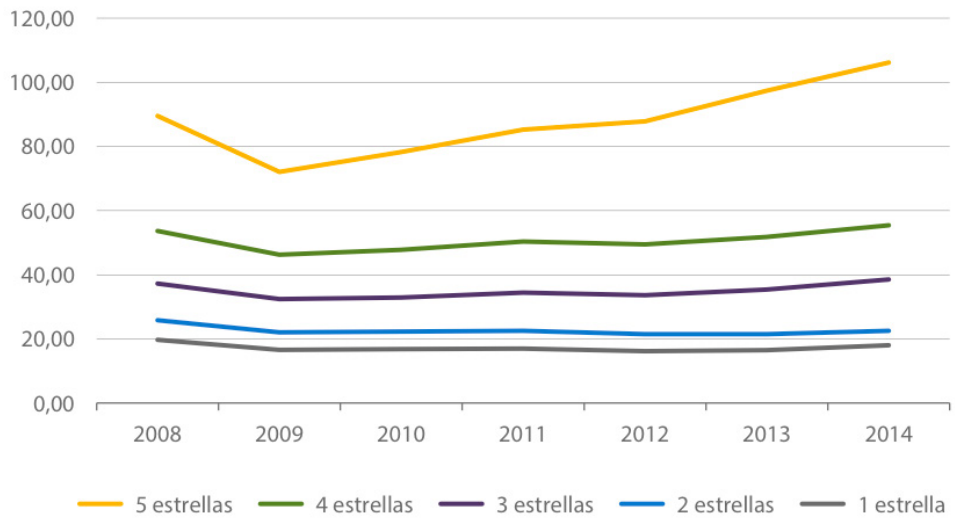
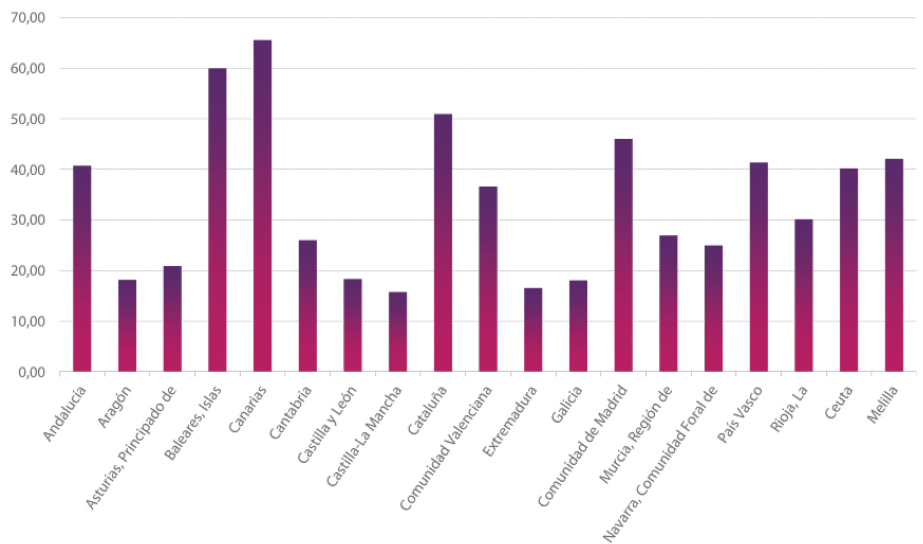


Gráfico 43

Ingresos diarios por habitación disponible RevPAR en euros por Comunidades Autónomas

Fuente: Elaboración propia a partir de datos publicados por INE (Instituto Nacional de Estadística)



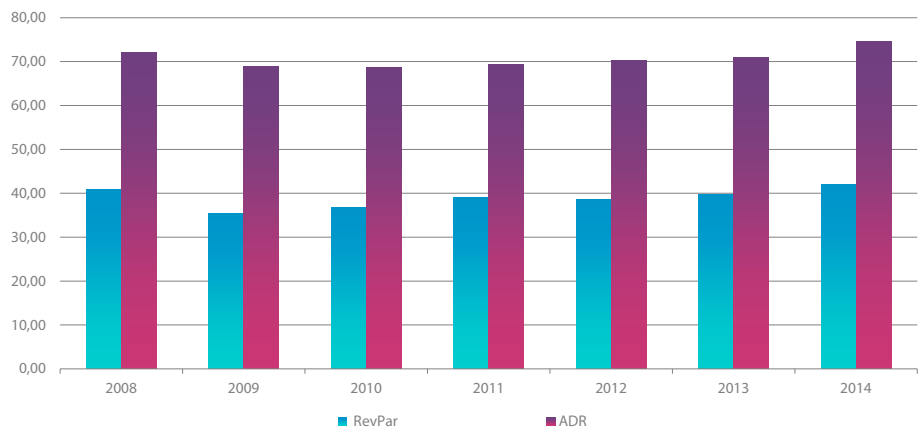
2-9 Comparativa ADR-RevPAR

La clara mejoría en la relación RevPAR/ADR con respecto a las cifras anteriores a la crisis implica que el sector se ha reajustado.

Gráfico 44

Comparativa de la Tarifa media diaria ADR (en euros/habitación al día) e Ingresos diarios por habitación disponible RevPAR (en euros)

Fuente: Elaboración propia a partir de datos publicados por INE (Instituto Nacional de Estadística)



3 | Análisis del sector a partir de las valoraciones realizadas por Tinsa

3-1 | Datos de partida

Hemos realizado un análisis de la situación del sector a través de la actividad de TINSA, obteniendo ratios del sector que permiten obtener un conocimiento más profundo de su evolución y estado actual. Se ha trabajado con un total de 2.720 valoraciones de alojamientos hoteleros con la siguiente distribución por categorías:

	5 estrellas	4 estrellas	3 estrellas	2 estrellas	1 estrella
Nº de muestras	150	1000	850	450	270

Tabla 1: Número de muestras (establecimientos valorados por Tinsa) en función de la categoría.

Fuente: Tinsa

Las muestras son establecimientos de los que ha sido solicitada una valoración, por lo que no han sido elegidas ex profeso para este análisis. De ahí que exista diferencia entre el número de muestras de unas y otras.

En cualquier caso, consideramos que es un número suficientemente representativo para establecer algunos parámetros y ratios orientativos del sector, pues supone aproximadamente el 35% de total de establecimientos que indican las estadísticas del INE que existen en España.

	5 estrellas	4 estrellas	3 estrellas	2 estrellas	1 estrella
Nº de establecimientos (INE -2014)	251	2.065	2.495	1.878	1.167

Tabla 2: Número de establecimientos en función de la categoría

Fuente: Elaboración propia a partir de datos publicados por INE (Instituto Nacional de Estadística)

3-2 | Características físicas de los hoteles analizados

Disponemos de la superficie y del número de habitaciones de todas las muestras analizadas por categorías, que arrojan los siguientes promedios:

Características físicas	5 estrellas	4 estrellas	3 estrellas	2 estrellas	1 estrella
Superficie total construida (m2)	17.750	10.800	5.900	2.200	1.275
Número total de habitaciones	140	130	100	39	24

Tabla 3: Características físicas de los establecimientos

Fuente: Tinsa

A partir de las estadísticas del INE referidas a plazas hoteleras, podemos estimar el número de habitaciones según la categoría del establecimiento:

Estimación del Nº plazas/Establecimiento (a partir de datos del INE - 2014)	5 estrellas	4 estrellas	3 estrellas	2 estrellas	1 estrellas
Nº plazas/Establecimientos (INE 2014)	311	301	162	59	41
Nº de habitaciones/Establecimientos	156	150	81	29	21

Tabla 4: Estimación del número de plazas y habitaciones según la categoría del establecimiento.

Fuente: Tinsa

De las estadísticas del INE, se deduce que el número de habitaciones es proporcional a la categoría. A mayor categoría, mayor es su número de habitaciones. Y ahora también sabemos que es mayor es su superficie.

Podemos establecer la Ratio de superficie por habitación según la categoría del establecimiento (superficie total construida del establecimiento/número de habitaciones):

RATIO	5 estrellas	4 estrellas	3 estrellas	2 estrellas	1 estrella
Superficie construida por habitación (m2)	127	83	59	56	53

Tabla 5: Ratio de superficie por habitación (en metros cuadrados)

Fuente: Tinsa

Debemos aclarar que una habitación en un hotel de 5 estrellas no es en sí misma un 53% más grande que una de un hotel de 4 estrellas. Lo que nos indica esta ratio es que en las categorías superiores los establecimientos ofertan un mayor número de servicios, salones, restaurantes, tiendas, garaje, etc.

3-3 Inversiones

De las muestras analizadas obtenemos los siguientes promedios de inversión por habitación según categorías:

INVERSIÓN	5 estrellas	4 estrellas	3 estrellas	2 estrellas	1 estrella
Terreno + Construcción + OGN (€/habitación)	241.500	124.600	82.000	70.000	65.000
Mobiliario, maquinaria y enseres (€/habitac.)	20.500	10.000	7.100	5.500	5.100

Tabla 6: Inversión

Fuente: Tinsa

3-4 Producción

Tinsa ha utilizado el método de actualización (descuentos de flujos de caja) para valorar los alojamientos hoteleros de las muestras seleccionadas. Para la proyección de los flujos de caja hemos dispuesto de diferentes documentos, dependiendo de la muestra. Así, en hoteles terminados y en funcionamiento hemos tenido acceso en muchos de ellos de sus cuentas de resultados. De los establecimientos en construcción, rehabilitación o proyecto, hemos contado con estudios de viabilidad o previsiones realizadas por la propiedad. También hemos podido consultar contratos de arrendamiento y de gestión.

A partir del análisis de las cuentas de resultados y las cuentas previsionales aportadas, hemos podido extraer los ingresos totales por habitación y su desglose en las distintas cuentas por departamentos:

PRODUCCIÓN (INGRESOS Explotación directa)	5 estrellas	4 estrellas	3 estrellas	2 estrellas	1 estrella
Ingresos totales anuales/habitación (€)	80.000	38.000	30.000	25.000	20.000
Alojamiento	55%	60%	60 %	56%	53%
Alimentos y bebidas	35%	35%	36%	41%	46%
Otros departamentos	10%	5%	4%	3%	1%

Tabla 7: Producción. Ingresos por explotación directa

Fuente: Tinsa

Asimismo, hemos computado los gastos totales por habitación y su estructura:

PRODUCCIÓN (GASTOS Explotación directa)	5 estrellas	4 estrellas	3 estrellas	2 estrellas	1 estrella
Gastos totales anuales/habitación (€)	50.400	23.200	18.000	15.000	11.800
% Personal (Sueldos + Seguridad Social)	40%	42%	43%	44%	45%
% Materias primas	19%	22%	23%	25%	26%
% Agua, Gas, Electricidad, Teléfono	7%	7%	7%	7%	7%
% Reparaciones, mantenimiento y reposición	5%	5%	5%	5%	5%
% Seguros, impuestos, tasas	2%	3%	3%	2%	2%
% Amortizaciones	20%	17%	16%	15%	14%
% Otros gastos	5%	4%	3%	2%	1%

Tabla 8: Producción. Gastos por explotación directa

Fuente: Tinsa

Esta estructura de gastos se adapta al Plan General Contable, aunque no exactamente a los conceptos habituales en contabilidad hotelera (costes por departamentos, gastos funcionales y gastos fijos). No se tienen en cuenta ingresos y gastos financieros, pues la finalidad de nuestras valoraciones suele ser la de calcular el valor de mercado del establecimiento, y la inclusión de diferentes tipos de financiación para un mismo inmueble nos conduciría a diferentes valores.

PRODUCCIÓN (RESULTADOS Explotación directa)	5 estrellas	4 estrellas	3 estrellas	2 estrellas	1 estrella
Ingresos totales anuales/habitación (€)	80.000	38.000	30.000	25.000	20.000
Gastos totales anuales/habitación (€)	50.400	23.200	18.000	15.000	11.800
(Ingresos – Gastos) anuales/habitación (€)	29.600	14.800	12.000	10.000	8.200

Tabla 9: Producción. Resultados explotación directa

Fuente: Tinsa

También hemos calculado en RevPar obtenido en nuestros informes de valoración, con el siguiente resultado:

PRODUCCIÓN (RevPAR)	5 estrellas	4 estrellas	3 estrellas	2 estrellas	1 estrella
RevPAR (€/habitación)	117	60	47	37	27

Tabla 10: Producción: Ingresos diarios por habitación disponible RevPAR

Fuente: Tinsa

Que podemos comparar con el RevPar incluido en las estadísticas del INE, pudiendo verificar la correspondencia entre ambos.

INE (RevPAR)	5 estrellas	4 estrellas	3 estrellas	2 estrellas	1 estrella
RevPAR (€/habitación)	108	55	37	22	18

Tabla 11: Producción: Ingresos diarios por habitación disponible RevPAR

Fuente: INE

Y por último, a partir de contratos de arrendamiento, de los establecimientos en alquiler, hemos obtenido el siguiente resultado respecto a los ingresos:

PRODUCCIÓN (INGRESOS Alquiler)	5 estrellas	4 estrellas	3 estrellas	2 estrellas	1 estrella
Renta anual/habitación (€)	16.300	8.400	7.300	5.800	3.700

Tabla 12: Producción: Ingresos por alquiler

Fuente: Tinsa

4 | Futuro del sector

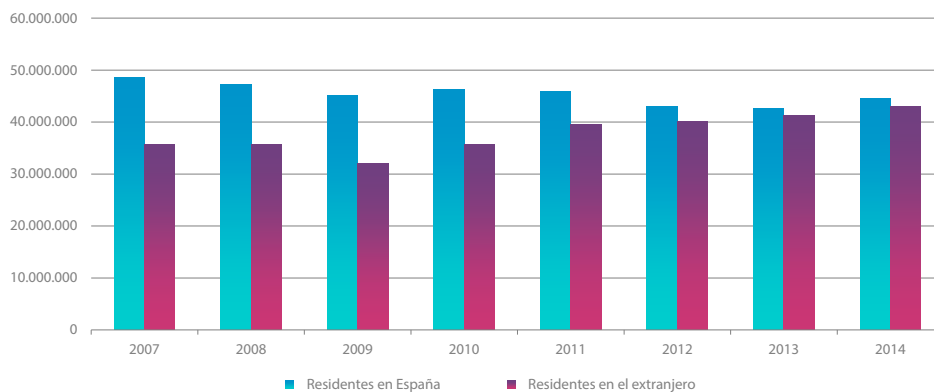
4-1 Comparativas de la evolución del PIB y el número de viajeros

El número de viajeros va a determinar si definitivamente el sector ha superado la crisis.

Gráfico 45

Número de viajeros residentes en España frente al número de viajeros residentes en el extranjero

Fuente: Elaboración propia a partir de datos publicados por INE (Instituto Nacional de Estadística)



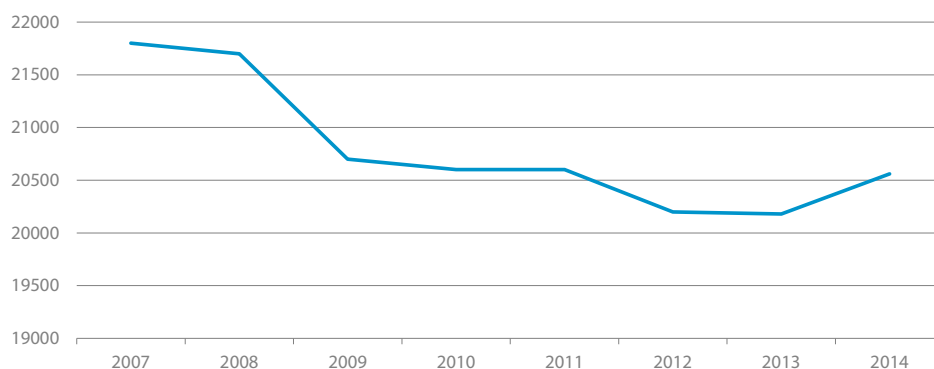
Por otra parte, el número de viajeros va estrechamente vinculado al PIB per cápita.

Los siguientes gráficos muestran la evolución del PIB per cápita de España y de los principales países emisores: Alemania y Reino Unido.

Gráfico 46

Producto Interior Bruto per cápita en España (en euros)

Fuente: Elaboración propia a partir de datos publicados por INE (Instituto Nacional de Estadística) y el Banco Mundial



El PIB español ofrece signos de recuperación desde 2013, tras la estabilización de 2012.

Gráfico 47

Producto Interior Bruto per cápita en Alemania (en US \$)

Fuente: Elaboración propia a partir de datos publicados por INE (Instituto Nacional de Estadística) y el Banco Mundial

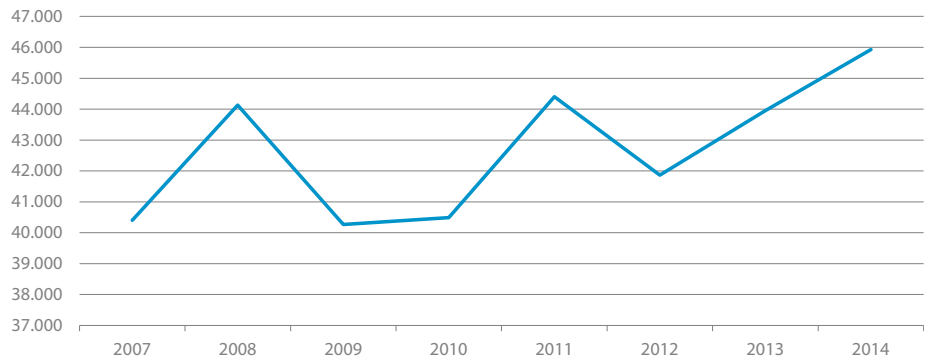
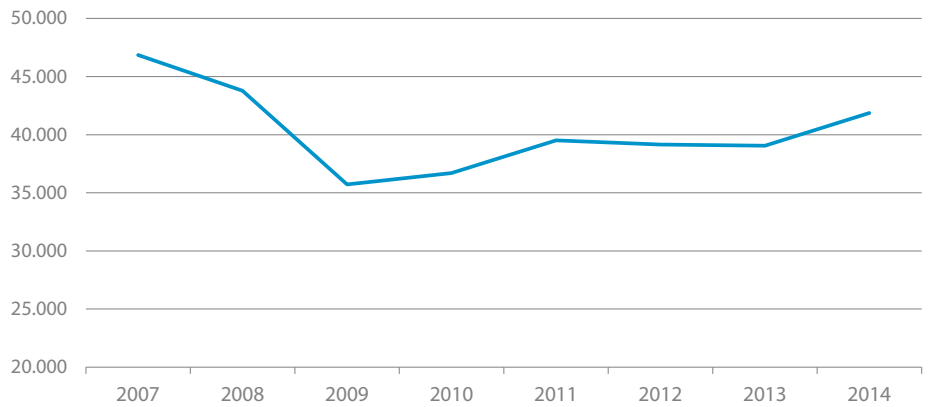


Gráfico 48

Producto Interior Bruto per cápita en el Reino Unido (en US \$)

Fuente: Elaboración propia a partir de datos publicados por INE (Instituto Nacional de Estadística) y el Banco Mundial

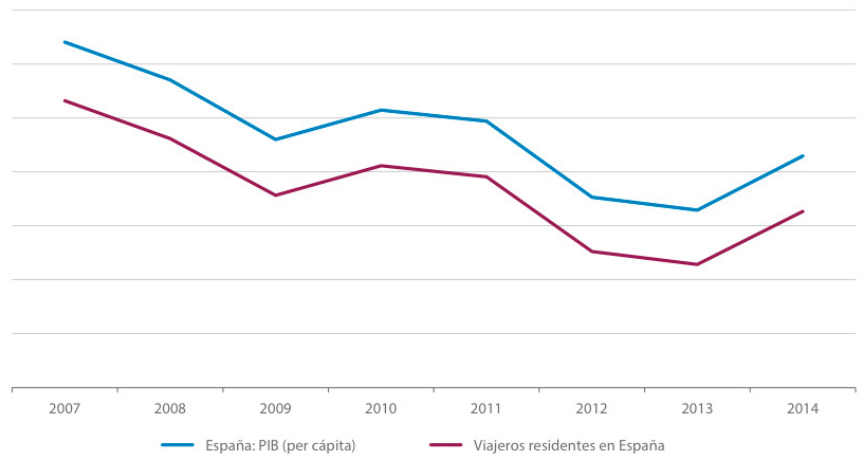


En los siguientes gráficos se compara la evolución del PIB con la del número de viajeros.

Gráfico 49

Comparativa de la evolución del Producto Interior Bruto per cápita en España y el número de viajeros residentes en España

Fuente: Elaboración propia a partir de datos publicados por INE (Instituto Nacional de Estadística) y el Banco Mundial

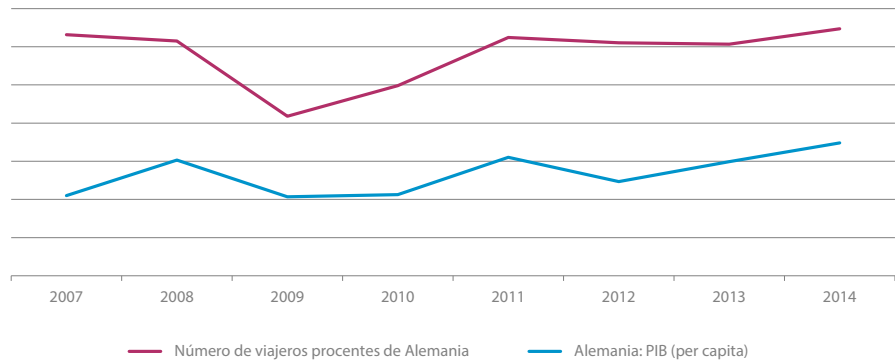


Esta comparativa permite apreciar la similitud del comportamiento de las dos variables. En particular en el caso de España el comportamiento desde 2007 a 2014 ha sido extremadamente similar.

Gráfico 50

Comparativa de la evolución del Producto Interior Bruto per cápita en Alemania y el número de viajeros procedentes de Alemania

Fuente: Elaboración propia a partir de datos publicados por INE (Instituto Nacional de Estadística) y el Banco Mundial

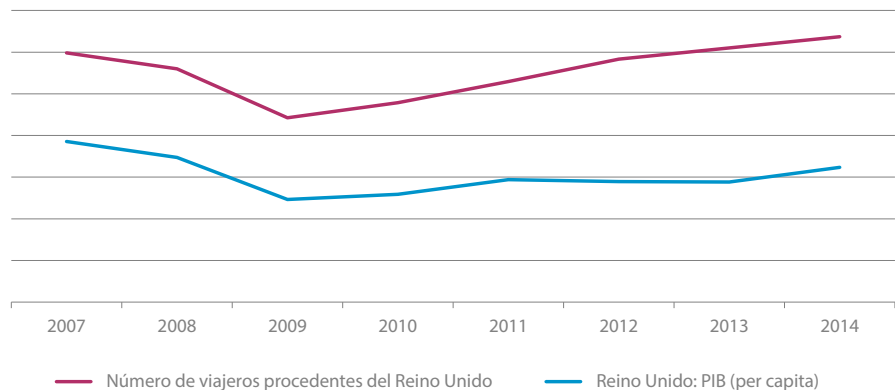


En Alemania, aunque las fluctuaciones del PIB en estos ocho años no han sido tan pronunciadas como en España, es posible apreciar la similitud de la evolución con el número de viajeros a nuestro país.

Gráfico 51

Comparativa de la evolución del Producto Interior Bruto per cápita en el Reino Unido y el número de viajeros procedentes del Reino Unido

Fuente: Elaboración propia a partir de datos publicados por INE (Instituto Nacional de Estadística) y el Banco Mundial



El comportamiento entre el PIB per cápita y el número de viajeros en el Reino Unido ha sido semejante, aunque quizás no tan similar como los dos casos anteriores. Sí es posible apreciar que las tendencias, tanto al alza como a la baja, se dan en ambas y sin apenas desfase temporal.

4-2 Previsiones

Las previsiones para 2015 auguran un crecimiento del PIB, tanto para España como para los dos principales países emisores: Alemania y Reino Unido.

El número de pernoctaciones está vinculado al número de viajeros y, teniendo en cuenta que la estancia media resulta estable en el periodo analizado, es de prever que el número de pernoctaciones aumente proporcionalmente al número de viajeros.

La previsión para 2015 es, por tanto, de un aumento tanto de viajeros como de pernoctaciones. Si no sigue en aumento el número de plazas, es previsible que aumente el grado de ocupación. Si se mantienen las tarifas o se incrementan de forma moderada, por debajo del crecimiento del PIB, el precio seguirá siendo atractivo y no disminuirá el grado de ocupación, lo que conllevará un aumento del RevPAR.

Del análisis realizado se desprende que 2014 se ha cerrado con resultados superiores a 2013 y que es previsible que 2015 mejore los resultados de 2014.

Pilar Bienes Allas
Arquitecta MRICS
Tinsa