

España lidera la venta de hoteles

España se ha confirmado como líder europeo en el mercado de transacciones hoteleras, con una inversión de 1.080 millones de euros hasta noviembre de 2005. Este liderazgo se explica por el alto valor inmobiliario de los activos en las actividades de compra-venta hoteleras

A lo largo de 2005 se mantuvo una actividad creciente en la venta de hoteles con un crecimiento superior al 60% aunque el volumen de estas transacciones no creció de igual forma. Las 49 operaciones registradas en 2004 generaron 1.100 millones de euros de inversión, mientras que las 76 contabilizadas hasta el mes de noviembre sumaron 1.080 millones. Entre las operaciones más llamativas realizadas durante 2004 destacaron la venta del madrileño Hotel Mindanao con un precio de 374.000 euros por habitación, que pasó a tener un uso residencial y el Hotel Arts de Barcelona por 934.000 euros por habitación.

Casi el 70% de las operaciones se produjo en el segmento vacacional concentrándose en las comunidades de Andalucía, Baleares y Canarias el 75% de las operaciones registradas. No obstante, si se mantiene esta tendencia en los próximos años Murcia se convertirá en el mercado estrella.

En cuanto a las zonas prioritarias para los inversores, las islas Baleares y Canarias registraron el 35,9% de las operaciones, seguidas de las costas mediterránea y andaluza con el 34,7%. Por el contrario, Madrid ha sufrido una importante retención, debido a su candidatura a los Juegos Olímpicos de 2012, que se ha reactivado en el último trimestre de 2005, tras ser descartada al ser elegida Londres.

Más del 50% de las operaciones de compra fueron realizadas por hoteleros, mientras que los inversores nacionales representan un porcentaje del 35% y los internacionales no llegan al 10%. Sin embargo, en la venta de activos la actividad de hoteleros e inversores es similar, en torno al 45%.

Para este año Christie & Co prevé un incremento del volumen de transacciones hoteleras provocado por la tendencia de los hoteleros a deshacerse de la propiedad del activo para centrar su actividad en la gestión de los establecimientos. Además, aumentarán las in-



MURCIA, FOCO DE INVERSIONES

Según el informe Christie, la región de Murcia será la comunidad donde más inversiones hoteleras se realicen los próximos años.

versiones hoteleras de empresas, tanto operadores como promotoras en el extranjero, centradas en las principales capitales europeas y en los destinos turísticos emergentes: Marruecos, Croacia y Túnez. El Caribe, por el contrario, se ha visto afectado por las condiciones climatológicas lo que ha provocado una reducción de las inversiones en esta zona.

A pesar de la crisis del turismo de sol y playa, será éste el segmento que atraerá las inversiones nacionales e internacionales, por la existencia de propiedades infrautilizadas, como consecuencia de la sobreoferta que persiste en algunas zonas. Las previsiones señalan también que en estas zonas se desarrollarán nuevos conceptos hoteleros como *alive hotels*.

De forma paralela se producirá el incremento del número de acuerdos de gestión con cadenas internacionales y el aumento de acuerdos de alquiler con una

parte de renta fija y otra variable. En cuanto a precios continuará la estabilidad, la necesidad de racionalizar las carteras de activos, hará posible que se mantenga esta tendencia en la venta de hoteles.

Crecimiento continuado

En las predicciones que avanza la consultora Christie hasta el 2009 se mantiene la tendencia al crecimiento anual ininterrumpido en el volumen de transacciones. Una tendencia que está desarrollándose desde 2003 como consecuencia de la existencia de propiedades infrautilizadas y de la entrada de nuevos operadores en el mercado. Por otro lado, la proliferación de pequeñas y medianas cadenas de carácter familiar, normalmente negocios creados por constructores, generará un mayor número de activos disponibles en el mercado.



Los factores que influyen en este incremento de operaciones se centran, sobre todo, en el interés de las cadenas hoteleras internacionales por posicionarse en el mercado español, donde su presencia es todavía marginal en comparación con otros mercados extranjeros. Este interés se ha visto también favorecido por la creciente flexibilidad de los promotores inmobiliarios españoles a la hora de firmar acuerdos de gestión.

Las compañías hoteleras españolas, por el contrario, tienden a concentrar la mayor parte de sus inversiones en el extranjero durante los próximos cinco años. El incremento de las inversiones españolas en el extranjero se ha producido como consecuencia de la sobreoferta existente en el mercado urbano español, lo que ha llevado a las cadenas nacionales a interesarse por capitales europeos: Londres, París y, desde hace unos meses, también Berlín.

En el segmento vacacional, mientras tanto, se ha producido el auge de los destinos de sol y playa situados en el Caribe y los países competidores emergentes en la ribera del Mediterráneo como Marruecos, Túnez, Croacia, México, República Dominicana y Brasil, que choca con la oferta hotelera española necesitada de una fuerte reconversión para competir con estos nuevos establecimientos.

Gestión de activos

La consultora sitúa en este contexto las políticas de gestión de activos que están llevando a cabo las cadenas hoteleras españolas como Sol Meliá, NH Hoteles o Barceló, con el fin de incrementar la rentabilidad del negocio y generar la rotación de su cartera inmobiliaria. Las cadenas españolas han apostado por la rotación de activos, para ajustar sus carteras a los estándares

NECESIDAD DE RECONVERSIÓN

El auge de destinos como Túnez o Marruecos frente a la oferta española ha puesto de manifiesto que el sector turístico de nuestro país necesita cambios drásticos.

res de calidad deseados y aprovechar las oportunidades inmobiliarias. La expansión de estas cadenas se apoyará en acuerdos con promotores y constructores que permitirá una mayor velocidad de crecimiento.

A lo largo del pasado año se ha producido además un proceso de concentración en el mercado hotelero español, favorecido por la disponibilidad de capital que se ha visto incrementada por el interés que el mercado hotelero ha suscitado entre los grandes fondos de inversión. Durante los últimos tiempos han proliferado pequeñas y medianas cadenas de carácter familiar, que son las que generan el mayor número de activos disponibles en el mercado. Sin embargo, Christie reconoce que las fusiones y adquisiciones no se limitarán a este tipo de empresas, de hecho la operación de la cadena Occidental puede suponer el inicio de una etapa de movimientos entre los grupos de mayor tamaño.

Cataluña en cabeza

El 15,2% de la inversión en compra-venta de hoteles de España durante 2005 tuvo lugar en Cataluña. El volumen de inversión de las once operaciones registradas en esta comunidad ascendió a 165 millones de euros, es decir, un 5% más que en 2004. Ese año, por el contrario, se concentró en Cataluña el 47% de las operaciones destacando por su volumen la operación del hotel Arts.

Del total de 165 millones de euros invertidos en compra-venta de hoteles en Cataluña, Tarragona es líder, con tres operaciones cerradas y un volumen de inversión de 89 millones de euros. Barcelona fue segunda con cuatro transacciones por un valor total de 48,5 millones de euros, mientras que en Girona se cerraron tres operaciones por 20,5 millones euros y en Lleida sólo una venta por un volumen de cuatro millones de euros.

Sin embargo, en Barcelona apenas existen hoteles gestionados por cadenas internacionales, pues tan sólo el 5,3% de los establecimientos hoteleros está en manos de compañías internacionales. Este problema aumentará en los próximos años por la falta de inmuebles de 'lujo' en la zona de primera. De hecho Christie vaticina que sólo el 3,3% de los futuros hoteles será operado por cadenas internacionales. ■