



# **INFORME DE INVERSIÓN HOTELERA**

España 2021

De esta forma cerrábamos nuestra perspectiva para 2021 en el último informe:

*'En definitiva, esperamos un 2021 con volúmenes de inversión hotelera más similares a los alcanzados entre 2016 y 2019, una vez que se aproximen las expectativas de compradores y vendedores, se abra el grifo de la financiación y se vea la luz al final del túnel de la pandemia. El 2021 puede ser el año del inicio de un proceso de consolidación del sector, fruto del reposicionamiento de muchos activos y de la posible absorción de alguna cadena pequeña y mediana, acelerando la modernización tecnológica y de marca, así como la profesionalización de nuestro sector.'*

Y así fue, **un 2021 cargado de cambios, transacciones y una transformación de la industria turística** gracias al reposicionamiento de activos y a la tecnología. Un 2021 que marcó el inicio de la recuperación gracias a las esperadas vacunas pero que se vio torcida en dos ocasiones por la aparición de diferentes variantes, Delta a primeros de año y Ómicron a finales. Aún así, **el sector se mostró muy resiliente** y manejó cada una de las situaciones de la mejor manera, pudiendo ver resultados parecidos o superiores a los 2019 en algunos destinos y algunos momentos del año, demostrando que es una industria fuerte y pionera cuando las circunstancias lo exigen.

**A nivel de inversión**, vimos **un repunte comparado con 2020**, superando el 2019 y **llegando incluso a niveles parecidos a los del 2018**, un año récord. Nuestra madura industria evidenció su fortaleza, alcanzando a menudo *yields* históricamente bajos, lo que demuestra **su capacidad de atracción de capital cada vez más core**. **El inversor value add puro, sin embargo, vió frustradas sus expectativas** durante el año porque los precios no cayeron tanto como esperado.

**Numerosas medidas gubernamentales**, como los préstamos ICO, los ERTE's, los préstamos de la SEPI y las ayudas autonómicas **contribuyeron a reducir la presión sobre los balances de las**

**hoteleras y condicionaron las decisiones de venta en muchos casos**. La **ausencia de financiación bancaria tradicional** fue otro factor determinante a lo largo del año y dio **entrada a la financiación alternativa**, que afortunadamente ha ido reduciendo su coste paulatinamente, siendo ahora relativamente competitiva.

Las hoteleras más profesionalizadas, como Meliá Hotels Int. o NH Hoteles, aprovecharon el 2021 para realizar **operaciones de sale & lease back y sale & management back** y reforzar sus balances. **TUI se desprendió de dos importantes participaciones hoteleras** en España y el Grupo Selenta aprovechó el apetito inversor para colocar su cartera en el mercado.

Por otro lado, el creciente interés por combinar ocio y negocio y la normalización del teletrabajo fue incrementando el **apetito entre inversores por modelos de negocio como los serviced apartments o el long stay, así como por los establecimientos de lujo**, tanto resort como urbano, por su buen comportamiento durante la pandemia.

En conclusión, puede considerarse que el año **2021 fue un muy buen año inversor** en nuestra industria. **En este 2022, muchos desafíos continúan** presentes, como la llegada o no de ayudas directas, la adaptación de la oferta a las nuevas necesidades del cliente, el nivel de vacunación de los diferentes países, las restricciones de viaje y protocolos sanitarios... **pero la mejoría de los indicadores y las condiciones esperadas del mercado hacen pensar en otro año histórico** de inversión hotelera.

Nos complace, pues, compartir un año más nuestro conocimiento de mercado con el sector y **esperamos que este nuevo informe sea de interés para todos los actores** que conforman un sector vital para la economía española: el sector hotelero, de cuya salud dependen millones de puestos de trabajo en nuestro país.

“ El 2021 será recordado como el año del comienzo de la recuperación del turismo, el crecimiento de la inversión hotelera, la vuelta de las transacciones de cartera y de las transacciones *prime* a precios récord por habitación. El 2021 ha marcado, en nuestra opinión, la definitiva institucionalización del sector hotelero como producto de inversión internacional ”



**Edgar Ollé**

Managing Director Spain & Portugal

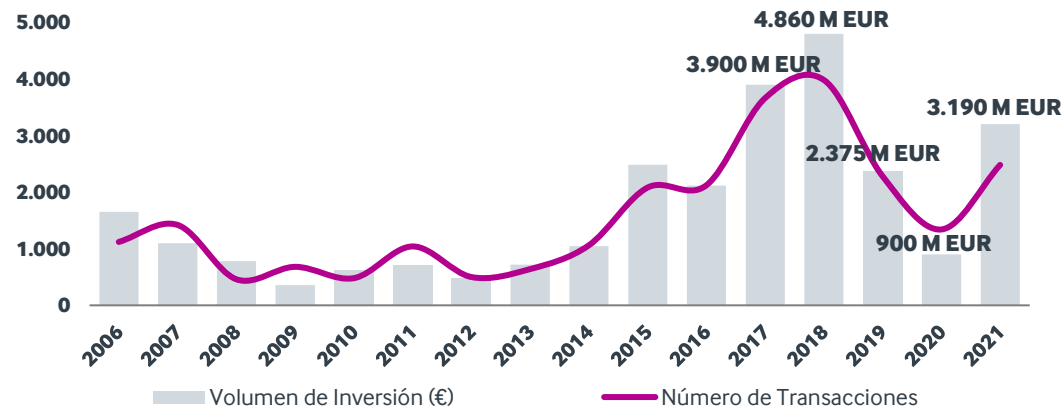


Este informe no puede ser copiado, reproducido, distribuido, divulgado o revelado en su totalidad o en parte, a cualquier persona sin el consentimiento previo y por escrito de Christie & Co. Cabe mencionar que los precios de transacciones no disponibles han sido estimados.

## PRINCIPALES INDICADORES

Volumen de Inversión	3.190 M EUR
Número de Hoteles	130
Número de Habitaciones	22.523
Precio Medio por Habitación Existente	141.715 EUR
Inversión en Destinos Urbanos	53%
Inversión en Destinos Vacacionales	47%
Inversión Doméstica	42%
Inversión Internacional	58%

### Evolución de la Inversión Hotelera 2006 - 2021



La confianza por parte de los inversores en el sector hotelero español y la paulatina recuperación de la normalidad permitieron en 2021 recuperar los niveles de inversión pre-Covid, superando en un 255% las cifras de 2020

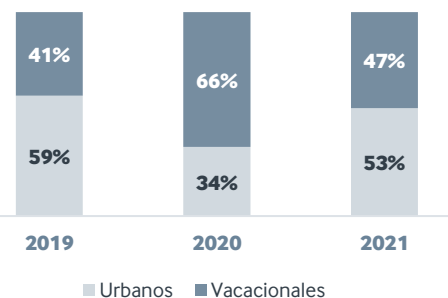
**En 2021 se registró un volumen total de inversión en el sector hotelero de 3.190 M EUR, 3,5 veces superior a la inversión de 2020.** Este fuerte incremento supuso la recuperación de los niveles anteriores a la crisis del covid-19, aproximándose más a las cifras de 2017 y 2018 y superando, incluso, los datos de 2019 en un 35%. Por otro lado, **el número total de habitaciones transaccionadas fue de 22.523, distribuidas en 130 activos**, incluyendo tanto las existentes como las futuras en proyectos de reconversión y desarrollo (vs las 8.300 habitaciones y los 67 activos transaccionados en 2020).

El alto volumen de liquidez disponible en el mercado, junto con una demanda inversora insatisfecha y un alto componente de activos prime transaccionados, provocaron **que el precio medio por habitación se incrementara un 17% en comparación con el año anterior**, situándose en los 147.000 EUR. Por otra parte, a diferencia del año anterior, **la inversión en 2021 se concentró en mayor medida en el segmento urbano, con un 53% del volumen total**, recuperando la tendencia de 2019 aunque de forma algo más equilibrada.

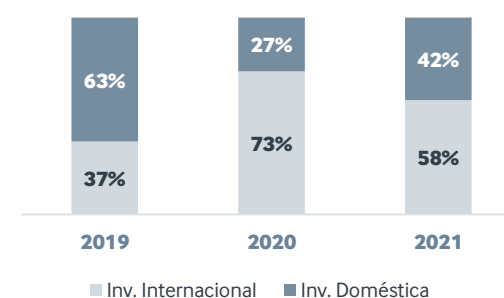
**Destacó el peso de los portfolios transaccionados, equivalentes a un 42% de la inversión total**, cifra muy superior a los niveles de los dos años anteriores y más similar a los datos de 2018, año récord en carteras transaccionadas.

Por último, **el inversor doméstico recuperó parte del protagonismo perdido en 2020, con un 42% de la inversión total**, si bien no alcanzó los niveles pre-Covid de 2019.

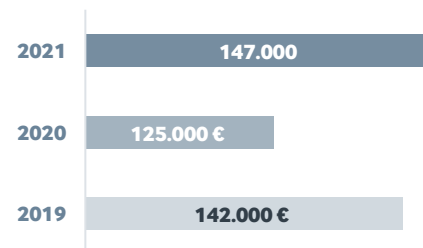
### Evolución de la Inversión por Tipología de Destino



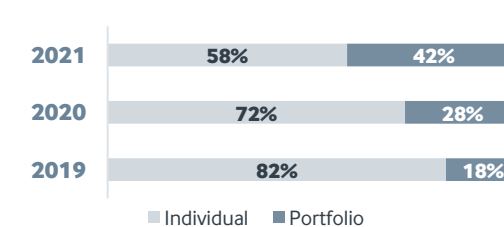
### Evolución de la Inversión por Origen Inversor



### Evolución del Precio Medio por Habitación Transaccionada

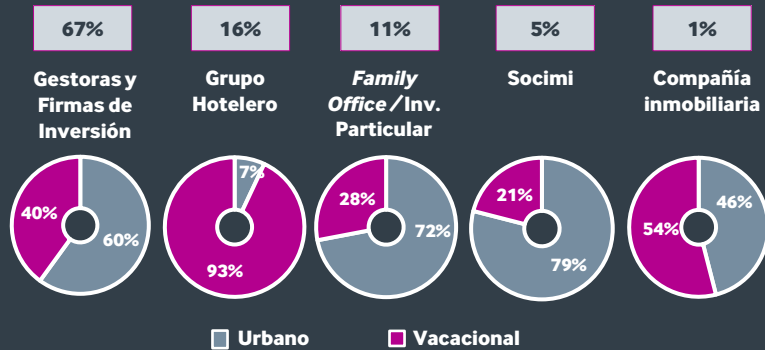


### Evolución de la Inversión por Tipología de Transacción

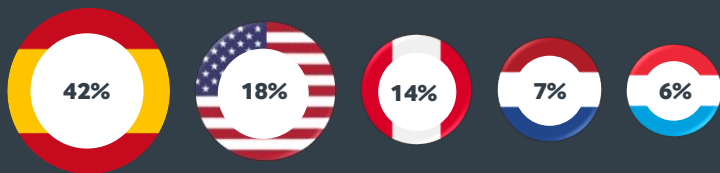


## PERFIL INVERSOR

Las Gestoras y Firmas de Inversión, con casi el 70% del volumen total, volvieron a ser las grandes protagonistas en 2021.



Las gestoras y firmas de inversión protagonizaron la mayoría de transacciones más relevantes, tanto de carteras (en torno al 70% de la inversión total en carteras) como de activos individuales (en torno al 65% de la inversión total en activos individuales). Por otro lado, la paulatina recuperación durante el año provocó un incremento en la actividad inversora por parte de grupos hoteleros (+33%) y socimis (+150%) en comparación con 2020, especialmente centrada en el segmento vacacional en el primer caso y en activos urbanos en el segundo.



En 2021 el capital nacional recuperó parte del protagonismo perdido durante 2020, con un 42% del volumen total invertido, lo que supuso un 55% más que en el año anterior, cuando alcanzó un 27%. Destacó, asimismo, el capital americano (18%), con las carteras adquiridas por Sixth Street y Castllake, y el capital canadiense (14%), debido a la cartera Selenta adquirida por Brookfield.

## DESTINOS URBANOS

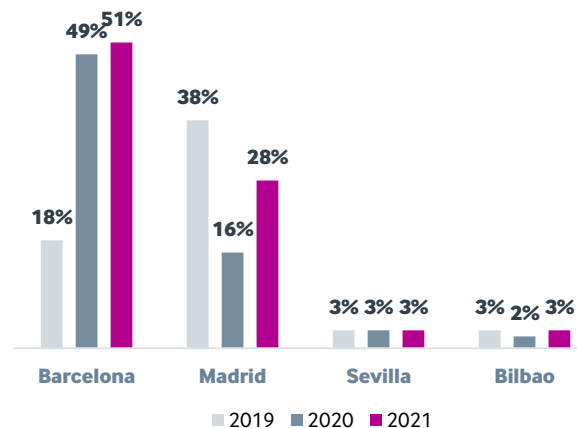
En 2021 acapararon en torno a 1.700M EUR de inversión, un 53% del volumen total, lo que supuso recuperar la tendencia pre-covid

**Barcelona volvió a acaparar la mitad de la inversión en destinos urbanos por segundo año consecutivo**, gracias a la venta de importantes activos como el NH Presidente, el Gran Hotel Central o el NH Collection Barcelona Gran Hotel Calderón. **Madrid, por su lado, incrementó un 75% su peso en la inversión en destinos urbanos en comparación con 2020**, con algunas transacciones que superaron el millón de euros por habitación.

**Sevilla volvió a aparecer en el ranking** de principales destinos urbanos en términos de inversión, con un 3% como en 2020. **Bilbao también se mantuvo relativamente estable**, con un 3% de la inversión total en destinos urbanos, algo superior a 2020 (2%).

Otros destinos urbanos de primer orden, como **Málaga o San Sebastián, experimentaron un descenso en términos de inversión**, con un 2% en el primer caso (vs. 4% en 2020) y menos de un 1% en el segundo caso (vs. 5% en 2020).

Destinos Urbanos con Mayor Volumen de Inversión



## DESTINOS VACACIONALES

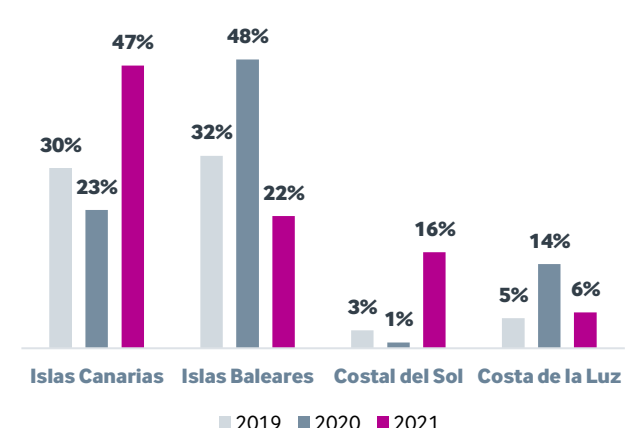
Redujeron su peso en comparación con el año anterior, suponiendo un 47% del total invertido en lugar de un 67% como en 2020

**Los destinos insulares volvieron a ser los grandes protagonistas de la inversión en vacacional**, suponiendo conjuntamente un 69% del total, gracias principalmente a las carteras transaccionadas, que incluyeron en su mayoría activos ubicados en las islas.

El protagonismo de los archipiélagos, sin embargo, se intercambió en 2021 en comparación con el año anterior, **acumulando las Islas Canarias casi la mitad del total invertido en destinos vacacionales** y las Islas Baleares un 22%, sensiblemente inferior a la cifra alcanzada en el año anterior (48%).

La **Costa del Sol**, que en 2020 no había protagonizado prácticamente transacciones hoteleras, concentró un 16% del total invertido en vacacional, debido a grandes transacciones, como la del H10 Andalucía Plaza. En cuanto al resto de la costa española, **sigue sorprendiendo la actividad inversora en la Costa de la Luz**, si bien disminuyó en comparación con 2020, concretamente 8 pb.

Destinos Vacacionales con Mayor Volumen de Inversión



## PRINCIPALES TRANSACCIONES DE CARTERA EN 2021

CARTERA	HABS.	UBICACIÓN	PRECIO	PRECIO /HAB.
Cartera TUI – Riu Hotels & Resorts (49%)	2.938	Fuerteventura, Gran Canaria, Lanzarote, Málaga		Confidencial
Cartera Selenta - Brookfield	2.235	Tenerife, Barcelona y Marbella	340 M EUR	152.125 EUR
Cartera Meliá Hotels International – Bankinter (92,5%)	1.822	Cádiz, Granada, Mallorca, Menorca, Gran Canaria, Lanzarote, Zaragoza	205 M EUR	112.513 EUR
Cartera Millenium – Castlelake (48%)	1.287	Madrid, Alicante, Bilbao, Sevilla, Córdoba, Madrid, San Sebastián, Cádiz	180 M EUR	139.860 EUR
Cartera TUI – Grupotel (50%)	1.232	Gran Canaria, Lanzarote		Confidencial
Cartera Sixth Street	1.039	Roquetas de Mar, Salou, Benidorm, Lloret de Mar		Confidencial
Cartera Ola Hotels – Globales	536	Mallorca		Confidencial

## PRINCIPALES TRANSACCIONES INDIVIDUALES EN 2021

ACTIVO	HABS.	UBICACIÓN	PRECIO	PRECIO /HAB.
Tryp Apolo	314	Barcelona	96 M EUR	305.732 EUR
NH Collection Barcelona Gran Hotel Calderón	255	Barcelona	125,5 M EUR	492.156 EUR
The Edition Madrid	200	Madrid	205 M EUR	1.025.000 EUR
Hesperia Presidente	156	Barcelona	125 M EUR	801.282 EUR
Gran Hotel Central	147	Barcelona	93 M EUR	632.653 EUR
H10 Punta Negra	137	Mallorca	90 M EUR	656.934 EUR
Bless Hotel Madrid	111	Madrid	114 M EUR	1.027.027 EUR

Sin duda una de las razones del elevado volumen de inversión logrado en 2021 fue **la vuelta de las transacciones de cartera**, que no se prodigaban desde el 2018.

**Tanto cadenas hoteleras como fondos internacionales fueron los protagonistas de estas transacciones.** Entre los operadores, Riu adquirió la participación de 49% de TUI en 19 de sus hoteles y Grupotel le compró también a TUI su participación en la cartera canaria de Nordotel. Entre los fondos internacionales, Brookfield cerró la mayor operación con la compra de Selenta Group por 340M de euros con el claro objetivo de reposicionar los activos. Castlelake tomó una participación en Millenium Group por 180M y Sixth Street cerró la compra de cinco activos vacacionales para Pièrre & Vacances.

Merece la pena mencionar la originalidad de la venta de activos de Meliá a un fondo formado por inversores privados del Bankinter por más de 200M.

**El elevado número de operaciones core y de activos prime** vendidos, principalmente en estructuras de *sale & leaseback* y de *sale & management back*, fue otra de las razones del gran volumen de inversión.

Estas operaciones atrajeron el **interés de fondos internacionales**, como RLH Properties en el Bless Madrid, Schröders en el Tryp Apollo o La Salle Investment Management en el NH Collection Barcelona Gran hotel Calderón, **así como de family offices** como la familia Grifols en el Hesperia Presidente.

La fuerte competencia por este tipo de activos de gran calidad hizo que los **precios por habitación alcanzaran niveles históricamente altos** en todos los casos, incluso por encima del millón de euros en las dos transacciones registradas en Madrid.

En nuestro mundo cambiante es cada vez más difícil realizar previsiones, pero no cabe duda de que las circunstancias hacen pensar en una **clara mejoría para el sector turístico e inversor en 2022**.

A pesar de la inestabilidad geopolítica con la amenaza del conflicto entre Ucrania y Rusia, la inestabilidad del gobierno inglés y las próximas elecciones en Francia, el **crecimiento económico previsto en 2022 para los países europeos es bueno**.

Igualmente, después del jarro de agua fría del ómicron a la recuperación en Diciembre 2021 y Enero 2022, la inferior gravedad de esta variante, la rapidez con la que parece desactivarse y el levantamiento de las restricciones a los viajes por parte de los gobiernos europeos, hace guardar fundadas esperanzas **de una fuerte recuperación del turismo, sobre todo de ocio, a partir de Marzo de 2022**. Es cierto que la recuperación **puede ser dispar** y algunas ciudades o destinos con mayor dependencia de los segmentos de negocio internacional, MICE y del largo radio pueden ver ralentizado el ritmo de crecimiento.

En cualquier caso, las previsiones de generación de caja de los operadores en 2022 son superiores a las que se obtuvieron en 2021. Esto comenzará a aliviar de forma definitiva la situación estresada de muchos hoteleros. Sin embargo, **se espera que muchos hoteleros y operadores, sobre todo de tamaño medio, pensarán en la venta de alguno de sus activos como fórmula para fortalecer los balances de forma rápida** y no dudamos de que, en no pocas ocasiones, la banca empuje este fortalecimiento acelerado.

Así, cabe esperar que la fuerte **actividad de sale & leaseback** vivida en 2021 se prolongue e intensifique en 2022, no sólo en el segmento prime del mercado como en 2021 sino también en segmentos inferiores y en destinos vacacionales.

Igualmente, se anticipa una **actividad cada vez mayor de activos libres de operador**, sobre todo aquellos con necesidad de Capex importante y con posibilidades de cambio de marca o reposicionamiento. El primer trimestre de 2022 ya ha visto cerrar muchas operaciones arrastradas del año pasado, algunas ralentizadas por el covid, lo que anticipa una fuerte actividad inversora para el resto del año, sobre todo en la segunda mitad.

**La liquidez disponible está en niveles nunca vistos anteriormente** y el apetito por todo tipo de activos hoteleros, desde económicos al lujo, y en todos los destinos, urbanos y vacacionales, nunca ha sido tan grande. Las bajas rentabilidades proporcionadas por otros sectores inmobiliarios y por otros destinos

europeos han convertido al **sector turístico español en uno de los objetivos de inversión inmobiliaria prioritarios de la comunidad inversora internacional**.

Ya en 2021 la propia competencia entre inversores elevó los precios de venta en los procesos intermediados de forma ordenada y mucha liquidez sigue frustrada a la espera de encontrar oportunidades. Así, si en 2021 no se vieron descuentos significativos, nada hace pensar que este año 2022 deban empezar a darse. Por otro lado, la anticipada recuperación de los resultados operativos y la previsible extensión de ICO's y ERTE's, además de los préstamos de la SEPI, atenuarán la presión sobre la necesidad de venta.

Del mismo modo, **el regreso de la banca tradicional a la financiación turística y el abaratamiento de la deuda alternativa** están contribuyendo ya y ayudarán en los próximos meses a los inversores a obtener sus rentabilidades objetivo, reduciendo la presión sobre los precios de venta y facilitando el encuentro entre comprador y vendedor.

Igualmente, en 2021 ya se empezó a oír hablar de **operaciones corporativas** en el sector hotelero español y es de esperar que éstas lleguen en 2022. La disponibilidad de capital, el estrés financiero en algunos operadores, el cambio generacional en otros, así como la predisposición de la banca, parecen un caldo de cultivo adecuado para este tipo de operaciones, **abriéndose con ello un ciclo de consolidación entre los actores del mercado**.

En los últimos años se ha vivido una actividad transaccional desintermediada con una relación directa entre vendedor y potencial comprador, lo que ha generado desorden y ha dificultado en ocasiones el buen desarrollo y cierre de las operaciones. Sin embargo, **en 2021 se incrementó el número de transacciones intermediadas y se espera que este incremento continúe en 2022** y a futuro, por el perfil internacional del inversor, muy profesionalizado y con fuertes exigencias de información y transparencia.

En definitiva, todo hace pensar que **en este 2022 se repetirán, o incluso se superarán, los niveles de inversión alcanzados en el 2021, consolidando el mercado hotelero español como producto de inversión internacional** a la altura de los sectores hoteleros del Reino Unido y Alemania, tradicionalmente líderes en Europa. Un año de gran actividad para todo tipo de inversor, en todos los segmentos y tipologías de producto, y donde la agilidad en la toma de decisiones, la flexibilidad en las exigencias y la creatividad en la generación de valor determinarán a los actores de mayor éxito.



Esperamos que el 2022 sea otro año de intensa actividad inversora en el sector hotelero para todos los actores y en todos los segmentos, con posibles operaciones corporativas y una creciente institucionalización de la actividad.



**Íñigo Cumella de Montserrat**  
Associate Director - Investment



## BARCELONA

Paseo de Gracia, 11  
Escalera B, 4º 3ª  
08007 Barcelona

T: +34 93 343 61 61

## MADRID

Paseo de la Castellana, 45  
Bajo  
28046 Madrid

T: +34 91 045 98 76

E: [Spain-Portugal@christie.com](mailto:Spain-Portugal@christie.com)  
[es.christie.com](http://es.christie.com)

