BUSINESS. BUILT AROUND YOU.

INVERSIÓN HOTELERA

España 2024

2023 DE UN VISTAZO

En nuestro informe de inversión de 2023, destacábamos la asincronía existente entre los buenos resultados del sector y la situación geopolítica y macroeconómica, la cual seguiría marcando la tendencia del sector turístico durante 2024.

En cuanto a la relevancia de los segmentos, entendíamos que el interés de los inversores en los destinos vacacionales no solo se debía a un movimiento motivado por su resiliencia tras la pandemia, sino que también representaba una clara apuesta por su solidez y rentabilidad. Al mismo tiempo, los destinos urbanos consolidarían su hegemonía fruto de la apuesta de los inversores junto con las marcas internacionales.

Una de las conclusiones más relevantes, coincide con nuestra apuesta por los mercados secundarios, en los cuales el número de transacciones se vería incrementado notablemente como consecuencia de la confianza de los inversores en los resultados del sector y la búsqueda de oportunidades en destinos secundarios.

ÚLTIMAS PUBLICACIONES

INTRODUCCIÓN

El inversor nacional como protagonista

Tras varios años en los que los inversores institucionales y las firmas de inversión fueron los principales actores en el mercado, 2024 ha marcado un cambio en el perfil y origen de los inversores. **El capital nacional ha sido protagonista con un 59% sobre el total de la inversión, la cual se ha situado en los 3.300 millones de euros,** siendo protagonistas de algunas de las transacciones más importantes del mercado, como la compra del Hotel Miguel Ángel por parte de Lopesan junto con Stoneweg, así como la adquisición del Hotel Vincci Málaga y el Hotel La Boquería en Barcelona por parte de Catalonia.

Como anticipó Christie & Co en 2023, las transacciones corporativas han sido muy relevantes en 2024. La adquisición de varias gestoras y compañías hoteleras españolas demuestra la solidez no solo del mercado inmobiliario hotelero, sino también del interés que generan los operadores españoles entre los inversores de capital tanto nacionales como extranjeros.

Récord en el precio por habitación transaccionada

El año 2024 no ha sido una excepción, Estableciendo un nuevo récord en el precio medio por habitación transaccionada, dando continuidad a la serie histórica registrada desde 2021. Teniendo en cuenta los hoteles existentes transaccionados, **el precio medio por habitación hotelera se ha aproximado a la barrera de los 200 mil euros**, estableciéndose así un nuevo hito en el sector hotelero español. Este nuevo récord ha sido impulsado principalmente por las operaciones realizadas en las categorías de lujo y upscale en los principales destinos de inversión.

Una de las operaciones más relevantes del mercado ha sido la adquisición del hotel Six Senses Ibiza, la cual estableció un récord de precio medio por habitación hotelera de 1,7 millones de euros.

Mayor presencia de las compañías hoteleras

Los excelentes resultados que el sector hotelero está obteniendo en los últimos años se han visto reflejados en el volumen de inversión ejecutado por **los grupos hoteleros**, los cuales **han representado el 38% del total invertido en 2024.**

En un mercado globalizado donde los grupos hoteleros buscan consolidar su crecimiento a través de contratos de alquiler, gestión e incluso franquicias, diversas cadenas hoteleras españolas optan por fortalecer su perfil patrimonialista mediante la adquisición de activos estratégicos en un mercado que muestra signos de madurez.

Dos operaciones corporativas destacan entre las cadenas hoteleras: la adquisición del 100% de la gestora Staying Valencia por parte de Room Mate y la compra de TOC Hostels por parte de la cadena española de hostels Room00.

Destinos urbanos como objetivo clave para la inversión

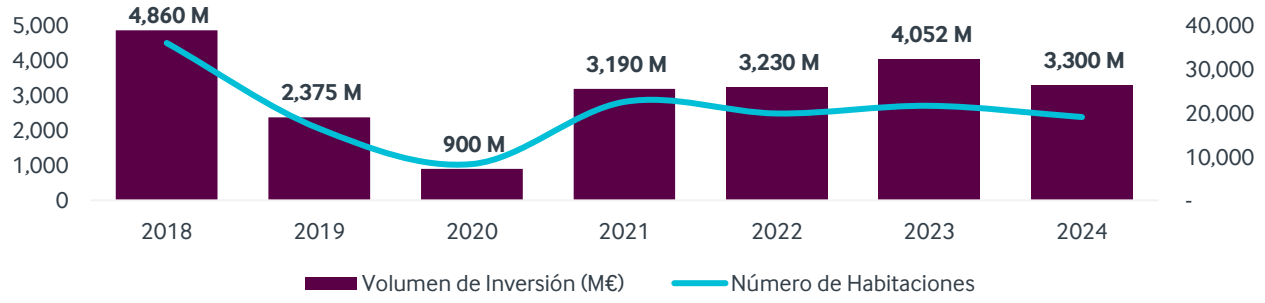
En un año marcado por muchos cambios, **los destinos urbanos recuperan el protagonismo,** haciendo de 2024 el tercer año con mayor inversión en esta tipología de destino. Barcelona demostró un notable aumento en el número de transacciones hoteleras respecto a 2023, con las categorías de 3 y 4 estrellas como las más relevante. Madrid por su parte, lidera en términos de volumen de inversión, atrayendo inversión especialmente en activos prime y superando nuevamente los 500 millones de euros.

Los destinos urbanos secundarios han demostrado una gran solidez con un número significativo de transacciones relevantes, posicionándose como una alternativa para los inversores más allá de los destinos principales.

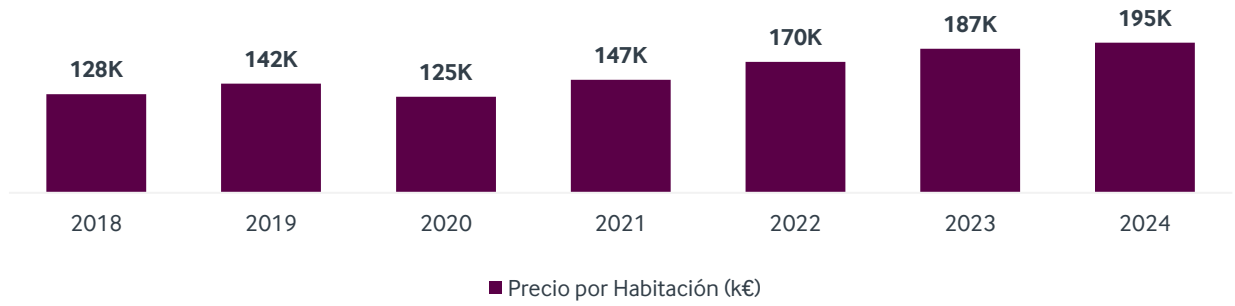
INVERSIÓN HOTELERA 2024

España ha superado nuevamente los 3.000 millones de euros de inversión hotelera en 2024, incluyendo hoteles existentes, suelos, edificios a reconvertir y proyectos en desarrollo, mostrando un cambio tanto en el ciclo como en el perfil de los inversores, posicionando a España como uno de los mercados hoteleros más relevantes de Europa.

Evolución de la inversión hotelera (EUR), 2018 - 2024



Evolución del precio por habitación (EUR), 2018 - 2024



2024 en cifras

3.300	Millones de euros
195K	Euros por habitación
180	Activos hoteleros transaccionados
19.055	Habitaciones
49%	Destinos vacacionales
51%	Destinos urbanos
41%	Inversión internacional
59%	Inversión nacional

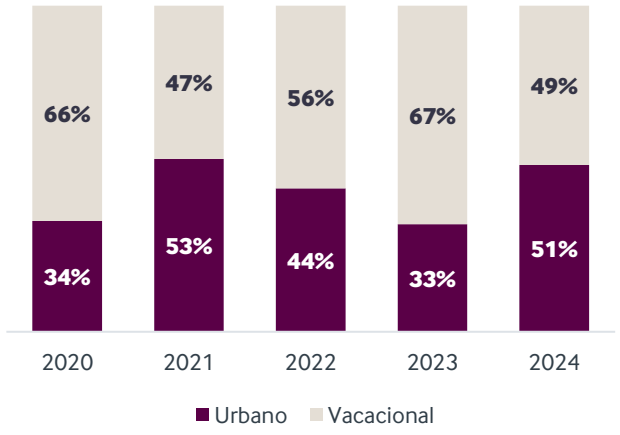
"Con más de 3.300 millones de euros invertidos en hoteles en 2024, España se consolida como uno de los mercados de referencia en Europa, atrayendo tanto a inversores nacionales como internacionales. Destaca también el equilibrio casi perfecto entre inversión en destinos vacacionales y urbanos."

Nicolas Cousin

Director General Christie & Co España & Portugal

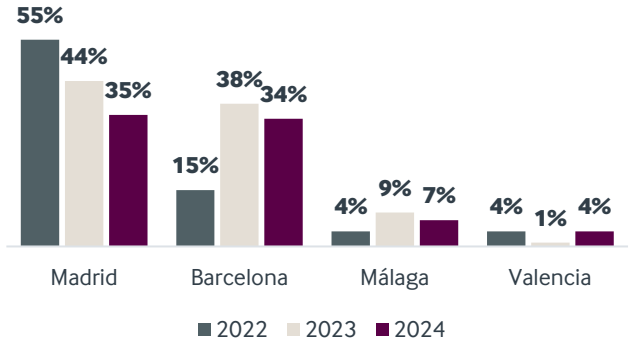
TIPOLOGÍA DE DESTINO

Evolución de la inversión por tipología de destino



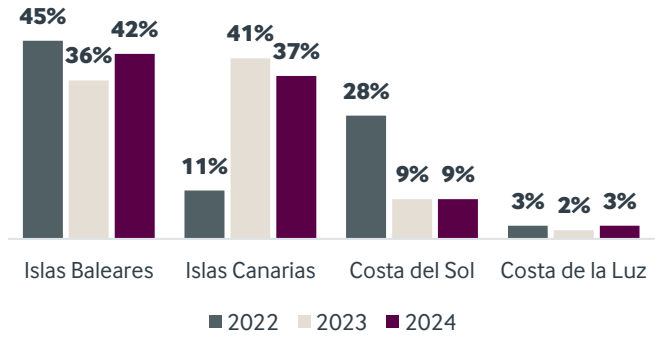
Destinos con mayor volumen de inversión

Destinos urbanos con mayor volumen de inversión[1]



[1]*Porcentaje respecto al volumen total en destinos urbanos*

Destinos vacacionales con mayor volumen de inversión[2]



[2]*Porcentaje respecto al volumen total en destinos vacacionales*

DESTINOS URBANOS

La inversión en destinos urbanos ha alcanzado en 2024 la cifra de 1.683 millones de euros. Solo por detrás de los volúmenes registrados en 2021 (1.690 millones de euros) y 2018 (2.064 millones de euros).

Barcelona ha sido el mercado más dinámico en 2024, triplicando el número de hoteles vendidos, con un total de veinte, lo que supuso una inversión total de 572 millones de euros en el destino, siendo los hoteles de 3 estrellas y de 4 estrellas los más transaccionados.

Madrid, por su parte, lideró en volumen de inversión, alcanzando los 589 millones de euros, siendo los activos prime los que representaron la mayor parte de la inversión, registrando un precio medio por habitación de 391.000 euros.

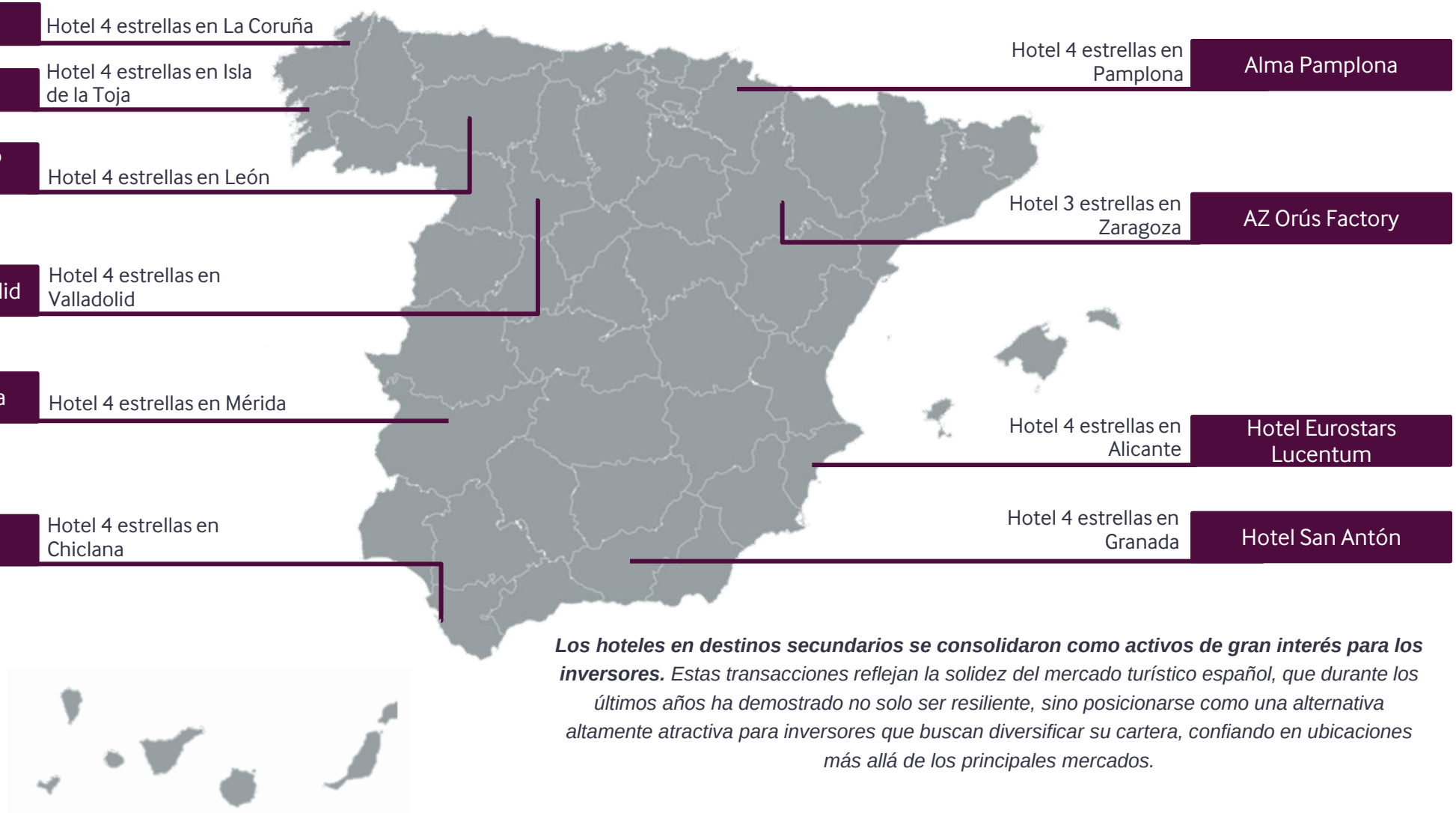
Cabe destacar que durante el año 2024 **los destinos urbanos "secundarios" han registrado un volumen de inversión superior a los 200 millones de euros**.

DESTINOS VACACIONALES

Las Islas Baleares alcanzaron los 679 millones de euros, lo que supuso un 42% de la inversión en destinos vacacionales. En Ibiza se llevó a cabo la operación individual más importante del año con la venta del Hotel Six Senses, que estableció un nuevo récord de precio medio por habitación en España de 1,7 millones de euros, confirmando el creciente interés que los destinos vacacionales españoles despiertan entre los grandes inversores internacionales.

Las Islas Canarias registraron una inversión de 598 millones de euros, una disminución del 47% respecto a 2023 (1.120 millones de euros). El principal motivo de dicho descenso ha sido que no se produjeron grandes transacciones de cartera o corporativas en el destino.

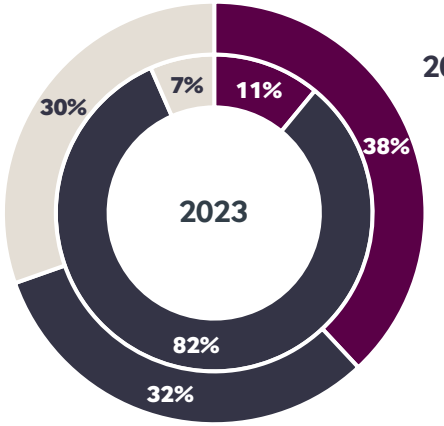
RELEVANCIA DEL MERCADO SECUNDARIO



Los hoteles en destinos secundarios se consolidaron como activos de gran interés para los inversores. *Estas transacciones reflejan la solidez del mercado turístico español, que durante los últimos años ha demostrado no solo ser resiliente, sino posicionarse como una alternativa altamente atractiva para inversores que buscan diversificar su cartera, confiando en ubicaciones más allá de los principales mercados.*

PERFIL DE INVERSOR

Perfil de inversor 2023 VS 2024



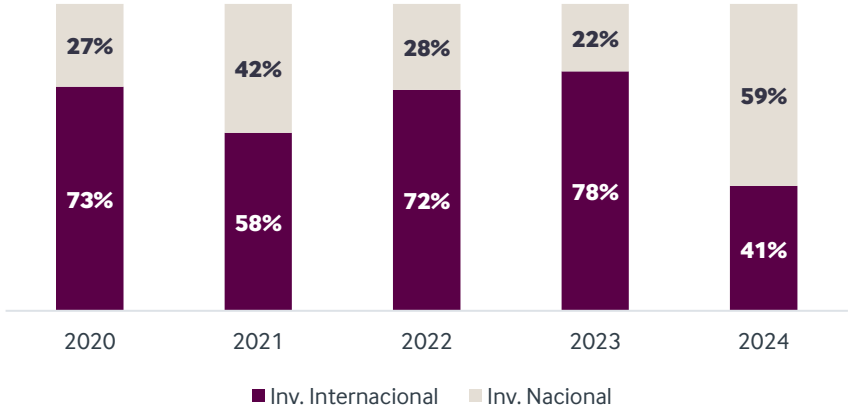
- Grupo Hotelero
- Gestoras y Firmas de Inversión
- Family Office/ Inversor Privado/ SOCIMI

+175% Grupos Hoteleros

-70% Gestoras y Firmas de inversión

+267% Family Office / Inversor privado / SOCIMI

Evolución de la inversión por origen del capital



59% +113% vs. 2023

6,1% **5,5%** **4,5%**

En 2024 **los grupos hoteleros han liderado el volumen de inversión**, llegando a protagonizar algunas de las operaciones más relevantes.

Los **excelentes resultados operativos del sector** en los últimos años han posicionado a las compañías hoteleras en un momento idóneo para adquirir activos estratégicos para sus operaciones.

Si bien 2023 estuvo marcado por las transacciones de carteras lideradas por las **gestoras de capital y las firmas de inversión,** durante el año 2024 estos inversores **han reducido su protagonismo centrándose en la adquisición de activos para su reconversión a uso hotelero.**

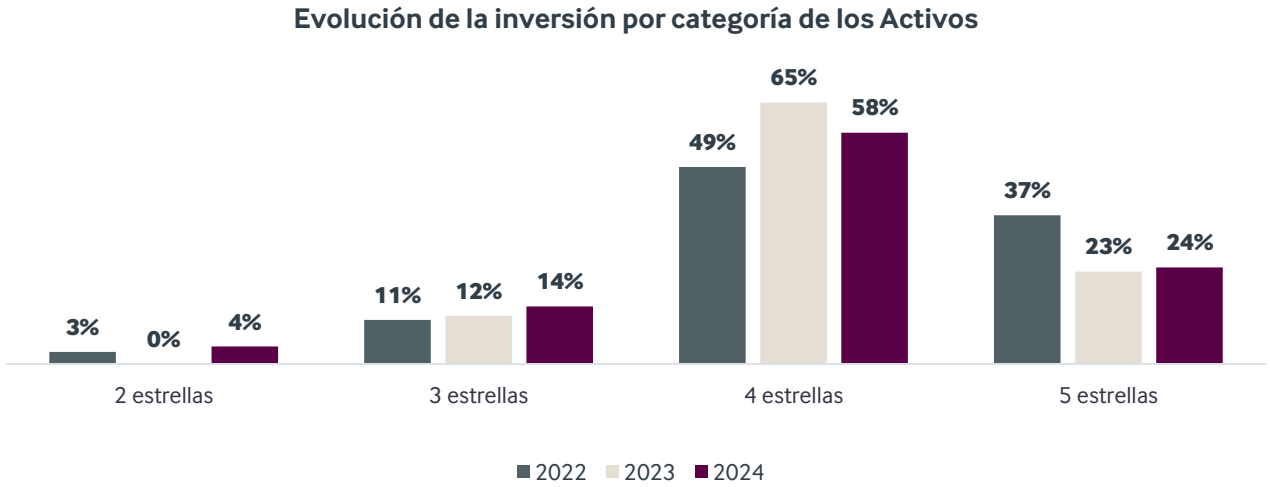
El interés de los family office e inversores privados en activos hoteleros ha aumentado notablemente respecto al año anterior. **La madurez del mercado inmobiliario hotelero unido al buen desempeño del sector** han convertido a los hoteles en un *asset class* seguro y atractivo para estos inversores.

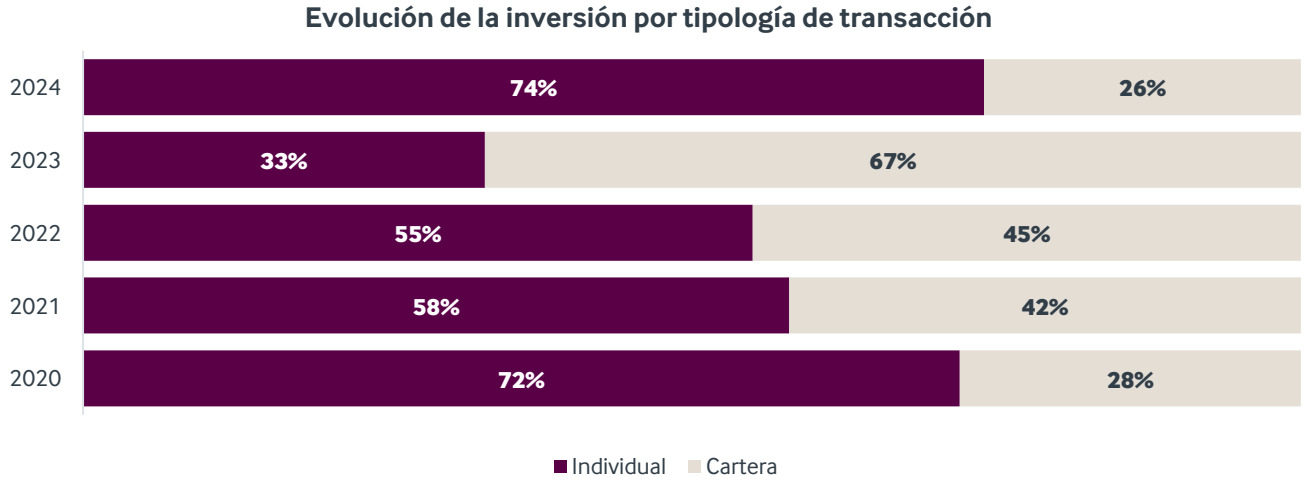
En términos de origen de la inversión, **el capital español**, principalmente proveniente de cadenas hoteleras y family office, **ha reforzado su presencia frente al inversor internacional**, con un incremento del 113% respecto al año anterior, registrando volúmenes solo por detrás de los alcanzados en 2018.

En referencia a la inversión internacional, **las firmas europeas han recuperado protagonismo** tras dos años de mucha actividad por parte del capital proveniente de Medio Oriente y Asia.

Este cambio en el origen de los inversores es fruto de la estabilidad del sector y de la seguridad que ofrecen los activos hoteleros en España, permitiendo la entrada a inversores con una visión más largoplacista.

TIPOLOGÍA DE ACTIVO





Los hoteles de 4 estrellas han captado el mayor interés por parte de los inversores durante 2024, seguidos por los hoteles de 5 estrellas que se han alzado como uno de los activos más deseados.

Por otro lado, se evidencia un **creciente interés de los inversores por los hoteles de 2 y 3 estrellas**, los cuales han representado un **28% del total de habitaciones transaccionadas**. Dicho interés se puede explicar por el potencial, el auge y el crecimiento de operadores en el segmento economy, que ofrecen productos de alta rentabilidad debido a sus márgenes operativos.

La compra de los seis activos de Louvre Hotel Group en España por parte de Travelodge reafirma el potencial del segmento economy para los operadores e inversores.

En lo referente a la tipología de la transacción, **las transacciones individuales representaron el 74% de la inversión total**, lo que supone un crecimiento del 85% respecto a 2023, impulsado por la actividad de las compañías hoteleras, los family office y los inversores privados.

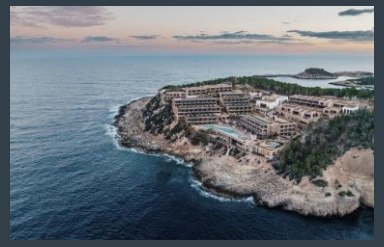
Si bien las transacciones de cartera han tenido un menor peso que en 2023, es importante destac**ar la relevancia de las transacciones corporativas durante este año**. Entre las más importantes, la compra de una participación mayoritaria de Blue Sea por parte de Partners Group, el acuerdo logrado entre Hyatt y el Grupo Piñero, las operaciones ejecutadas por Kartesia, tanto en el accionariado de Hotelatelier como en la adquisición de Sunotel, y las operaciones cerradas por Room Mate y Room 00.

Estas transacciones demuestran el **gran atractivo que las gestoras españolas** despiertan para inversores de distintos perfiles, que buscan diversificar su cartera con la adquisición de compañías sólidas y rentables.

PRINCIPALES TRANSACCIONES

Los activos en los destinos principales siguen siendo foco de inversión

Hotel Miguel Ángel
Categoría: 5 Estrellas
Habitaciones: 267
Ubicación: Madrid



Hotel Six Senses Ibiza
Categoría: 5 Estrellas
Habitaciones: 116
Ubicación: Ibiza

Porfolio Campanile
Hoteles: 6
Habitaciones: 775
Ubicaciones: Barcelona, Alicante, Madrid, Málaga y Murcia

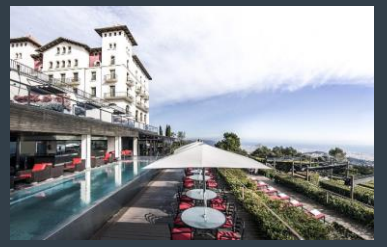
Hotel Rafael Atocha
Categoría: 4 Estrellas
Habitaciones: 245
Ubicación: Madrid

Hotel Iberostar Las Dalias
Categoría: 4 Estrellas
Habitaciones: 429
Ubicación: Tenerife

Porfolio HIP
Hoteles: 2
Habitaciones: 175
Ubicaciones: Barcelona y Málaga

Hampton by Hilton Barcelona Fira Gran Via
Categoría: 4 Estrellas
Habitaciones: 241
Ubicación: Barcelona

Hotel Alcudia Bay
Categoría: 4 Estrellas
Habitaciones: 171
Ubicación: Mallorca



Porfolio Atom
Hoteles: 2
Habitaciones: 145
Ubicación: Barcelona

PRINCIPALES TRANSACCIONES CORPORATIVAS

Las transacciones corporativas han sido protagonistas en 2024, con las gestoras españolas destacando en el mercado

BLUESEA Hotels
Hoteles: 28
Habitaciones: 4.771
Tipología: Corporativa
Ubicación: Islas Canarias, Islas Baleares, Madrid, Cataluña, Andalucía

Grupo Piñero
Hoteles: 5
Habitaciones: 1.963
Tipología: Corporativa
Ubicación: Islas Baleares, Islas Canarias

TOC Hostels
Hoteles: 5
Habitaciones: 212
Tipología: Corporativa
Ubicaciones: Madrid, Cataluña, Málaga, Granada, Sevilla

StayingValencia
Hoteles: 10
Habitaciones: 494
Tipología: Corporativa
Ubicación: Valencia

Sunotel
Hoteles: 4
Habitaciones: 282
Tipología: Corporativa
Ubicación: Barcelona

"Este año ha estado marcado por varias transacciones destacadas, con precios por habitación que han alcanzado niveles récord.

Además, se ha observado una notable actividad por parte de los operadores, quienes están aprovechando sus cuentas saneadas para reinvertir en activos estratégicos. A diferencia del año pasado, las transacciones de porfolio han sido más limitadas, aunque se prevé un repunte en los próximos meses."

Nicolas Cousin
Director General Christie & Co España & Portugal

PERSPECTIVAS 2025

Un año más, el sector turístico español ha vivido ajeno a la situación económica y política global. Aparentemente, la tendencia en 2025 seguirá siendo favorable, reduciendo la presión en el territorio europeo, siempre teniendo en cuenta los tipos de interés (2%) e inflación (2.1%).

Desde una perspectiva operativa, el sector espera marcar otro año de resultados récord en todos sus indicadores, siguiendo la tendencia que ha marcado en 2024 con una media de crecimiento de RevPar del 10% en los principales destinos urbanos (Madrid, Barcelona, Málaga) y en los principales destinos vacacionales (Islas Baleares, Islas Canarias y Costa del Sol).

Uno de los elementos que se espera que incentive la tendencia positiva del ADR es el incremento de turistas que llegarán a nuestro país, los cuales se espera que superen los 94 millones.

Poniendo el foco exclusivamente en lo aplicable a la inversión hotelera, los buenos resultados operativos de los hoteles, tanto en vacacional como en urbano, seguirán manteniendo a nuestro país por encima de la barrera de los 3.000 millones de euros.

El volumen medio de transacción hotelera en España se establecerá en torno a las cifras de 2024, sustentado en las valoraciones de los activos, las cuales continuarán en ascenso fruto de la estabilidad del sector, que permitirá comprimir las yield incrementando el precio medio de habitación transaccionada.

"La tendencia al alza del sector y la bajada de los tipos de interés intensificarán el interés inversor en activo hoteleros, es por ello que el volumen de 3.300 millones de euros se volverá a repetir"

Alberto Martin
Director de inversión Christie & Co España & Portugal

España ha demostrado ser sólida en ambas tipologías de destino, por ello, el equilibrio en el volumen de inversión solo se verá impactado en el caso de que alguna cartera decante la balanza en beneficio de alguna de las tipologías.

Las inversiones en destinos vacacionales continuarán estando lideradas por la rotación de activos de las carteras de los inversores y algunos activos de propietarios independientes.

El foco en los destinos urbanos estará marcado por el bajo número de oportunidades en los destinos principales como Barcelona, Madrid o Málaga, tanto de activos existentes como de oportunidades a reconvertir. Todo esto hará que el foco de inversión en urbano se consolide también en destinos secundarios que ofrecerán principalmente activos a reposicionar con retornos muy interesantes.

Los activos prime continuarán siendo el objetivo principal de los inversores. Entre ellos destacan los activos de categoría 4 estrellas y 5 estrellas en primera línea en los principales destinos vacacionales.

El segmento economy ha demostrado ser una tendencia consolidada, que ha encontrado una vía de maximizar los resultados y los retornos a la inversión en las áreas periféricas de las ciudades, así como de los destinos secundarios.

Para finalizar nuestras previsiones, los inversores privados seguirán siendo protagonistas, así como las compañías hoteleras, las cuales continuarán reinvirtiendo fruto del buen desempeño del sector. En el caso de las gestoras de capital, su relevancia estará en gran medida determinada por el número de grandes carteras y activos de gran volumen que aparecerán en el mercado durante 2025.

Como conclusión, España es un destino consolidado en términos de inversión hotelera. Los actores nacionales continuarán apostando por invertir en sus propios activos, el reto lo encontrarán en apostar por las grandes carteras como lo hacen los actores internacionales. Este año ya vimos ese paso con la adquisición del Hotel Miguel Angel por parte de Lopesan.

La apuesta de las marcas internacionales por nuestro país consolida la imagen de marca de España como destino turístico y de inversión.

Las compañías gestoras continuarán siendo objetivo de adquisición, no solo como forma de entrada en el mercado, sino como estrategia de crecimiento inorgánico.

BUSINESS. BUILT AROUND YOU.

CONTACTOS

Nicolas Cousin
Director General España & Portugal
M: +34 679 355 693
nicolas.cousin@christie.com

Alberto Martin
Director de Inversión España & Portugal
M: +34 695 909 451
alberto.martin@christie.com

Mateo Boves
Responsable área centro y norte de España
M: 34 659 761 941
mateo.boves@christie.com

Peter Gallardo
Responsable sur de España y Canarias
M: +34 680 366 763
peter.gallardo@christie.com

Pepe Ferrer
Analista de Inversión
pepe.ferrer@christie.com

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.