

Análisis del sector hotelero en Barcelona



Universidad Politécnica de Cataluña

Centro de Política de Suelo y Valoraciones



ABRIL DE 2016

Análisis del sector hotelero en Barcelona

Autor:

Rolando Biere Arenas. M. Sc. Arquitecto.

* Este documento contiene una breve síntesis de algunos de los análisis preliminares de un estudio de mercado del sector hotelero de 3, 4 y 5 estrellas en Barcelona, realizado por el CPSV en 2016, cuyo responsable fue el Dr. Arquitecto, Josep Roca Cladera, Director del CPSV y en el que colaboró CEIAM cabré alegret s.l.

Universidad Politécnica de Cataluña

Centro de Política de Suelo y Valoraciones

ABRIL DE 2016

Análisis del sector hotelero en Barcelona

ÍNDICE DE CONTENIDOS

1. INTRODUCCIÓN.....	2
2. ESTUDIO PREVIO DEL SECTOR HOTELERO.....	3
2.1 DINÁMICA DEL SECTOR HOTELERO.....	3
2.1.1 <i>Demanda</i>	3
2.1.2 <i>Oferta</i>	4
2.1.3 <i>Gestión</i>	5
3. BASE DE DATOS.....	7
3.1 INFORMACIÓN DE MERCADO DE LOS HOTELES	7
3.1.1 <i>Tarifas</i>	8
3.1.2 <i>Superficies</i>	8
3.1.3 <i>Estado de conservación</i>	9
3.1.4 <i>Localización y entorno</i>	10

1. INTRODUCCIÓN

El objeto específico de este documento es presentar el análisis de la situación de los hoteles de 3, 4 y 5 estrellas en Barcelona, como trabajo previo a la futura determinación del valor de repercusión del suelo del uso hotelero en la ciudad.

El objetivo principal de este primer trabajo es el desarrollo de un breve análisis de la situación del sector hotelero en Barcelona, así como presentar la muestra de hoteles utilizada, con un total de información para de 307 hoteles, de los cuales 29 de 5 estrellas, 159 de 4 estrellas y 119 de 3 estrellas.

Se ha utilizado, además, la siguiente información básica:

- Datos generales de fuentes diversas,
- Estudio de Mercado Inmobiliario de Uso Hotelero en Barcelona, CPSV (2000),
- Base de datos de oferta hotelera de Barcelona Turismo (31 de diciembre de 2015), y
- Lista de hoteles del Gremio de Hoteles de Barcelona (diciembre 2015)

Asimismo se estudia información de la dinámica del sector hotelero en Barcelona y se adoptan criterios de trabajo en base a los siguientes documentos:

- *Estadísticas de Turismo en Barcelona y comarcas. Síntesis 2014*. Documento publicado por Turismo de Barcelona, Ayuntamiento de Barcelona y Diputación de Barcelona, Informe Anual 2014,
- *Situación Sector Hotelero de la Ciudad de Barcelona, 2014*, publicado por el Gremio de Hoteles en base a su Encuesta al sector hotelero, para Turismo de Barcelona, e
- *Informe Exceltur (2015)*

2. ESTUDIO PREVIO DEL SECTOR HOTELERO

Este documento contiene una breve síntesis de algunos de los análisis preliminares de un estudio de mercado del sector hotelero de 3, 4 y 5 estrellas en Barcelona, realizado por el CPSV en 2016, cuyo responsable fue el Dr. Arquitecto, Josep Roca Cladera, Director del CPSV y en el que colaboró CEIAM cabré alegret s.l.

Como resultado del crecimiento que ha experimentado el sector turístico en los últimos años y, en particular el sector hotelero en los últimos 10 años, sobretodo en ciudades como Barcelona, se ha producido una gran explosión de las actividades asociadas a los hoteles y a otras derivadas, así como un crecimiento en el número de establecimientos hoteleros. Por ello se considera la situación actual de los hoteles, centrándose en la explosiva aparición de nuevos establecimientos entre 2000 y 2015.

De los 115 estudiados en 2000 (en un trabajo previo del CPSV) se ha llegado en este documento a estudiar la situación de 307 hoteles, los que según sus características se han localizado de manera diferente en la ciudad, respondiendo a parámetros constructivos y características específicas.

2.1 Dinámica del sector hotelero

2.1.1 Demanda

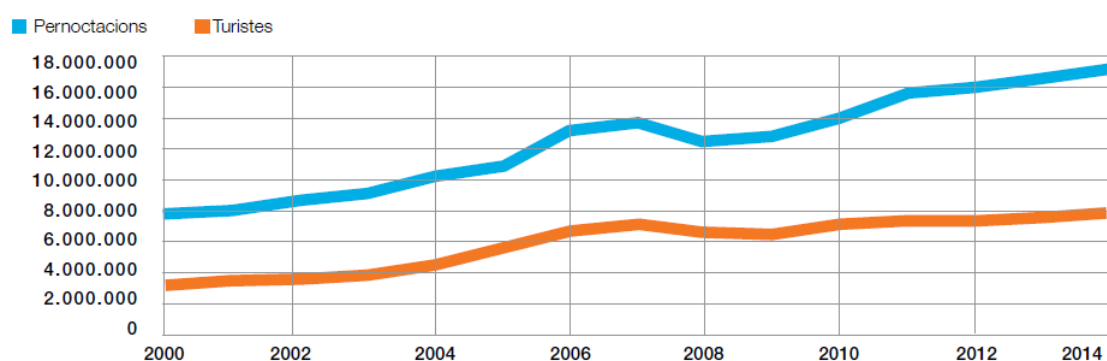
A pesar del último periodo de incertidumbres económicas y financieras, el sector turístico en Barcelona, ha tenido una dinámica creciente, incluso explosiva, como presentan las cifras de nivel de ocupación hotelera, según se muestra en la Tabla 1, así como el número de pernoctaciones creciente en los últimos años, representadas en la Figura 1.

Tabla 1. Niveles de ocupación (en %) hotelera: 1990-2000-2010-2013-2014

Mes	Grau d'ocupació per places	Grau d'ocupació per habitacions
1990	58,00%	71,00%
2000	76,30%	84,00%
2010	62,80%	74,80%
2013	67,50%	76,80%
2014	68,60%	78,20%

Fuente: *Estadísticas de Turismo de Barcelona y Comarcas. Síntesis 2014*. Publicación elaborada por Turismo de Barcelona, el Ayuntamiento de Barcelona y la Diputación de Barcelona, según datos aportados por el gremio de hoteles de Barcelona para Turismo de Barcelona.

Figura 1. Número de turistas y pernoctaciones en establecimientos hoteleros 2000-2014



Fuente: Turismo en Barcelona. Informe Anual 2014, publicado por Barcelona Turismo, según: Encuesta al sector hotelero. Gremio de Hoteles de Barcelona para Turismo de Barcelona.

2.1.2 Oferta

Según el Informe Anual 2014, publicado por Barcelona Turismo, la tendencia de crecimiento, debida al incremento de la demanda turística en la ciudad, ha contribuido a la diversificación de modalidades de alojamiento turístico, entre las que los hoteles ocupan el primer lugar. Concretamente los hoteles de categorías medias y medias-altas son los que registran las mayores dinámicas, y por tanto, los que ocupan las mejores localizaciones; en los dos distritos centrales de la ciudad, específicamente en *Ciutat Vella* y el *Eixample*. Debe destacarse en este sentido la localización en ejes principales como Paseo de Gracia, fundamentalmente de hoteles de 5 estrellas.

En la Tablas 2, publicada en el Informe 2014 de Barcelona Turismo, se aprecia con mayor detalle esta dinámica de crecimiento del sector, en cuanto a número de hoteles, en los años 1990, 2000, 2005, 2010, 2013 y 2014.

Tabla 2. Evolución del número de hoteles por categorías

	31/12/90	31/12/00	31/12/05	31/12/10	31/12/13	31/12/14	Var 14/13 (%)
H5*	9	6	13	21	26	27	3,8
H4*	30	56	98	130	153	158	3,3
H3*	45	70	93	111	116	115	-0,9
H2*	14	28	34	34	36	37	2,8
H1*	20	27	30	32	34	36	5,9
Total hoteles	118	187	268	328	365	373	2,2

Fuente: Turismo de Barcelona - Gremio de Hoteles de Barcelona. (2010-2014)

Por otra parte, las estadísticas publicadas por el Gremio de Hoteles de Barcelona, sobre el estado actual del sector hotelero en Barcelona, muestran el mismo comportamiento como se detalla el siguiente cuadro resumen. (Figura 2)

Figura 2. Informe acumulado 2014-2015

Des 2014		ESTADÍSTIQUES							
Categoría	Hotels GHB enquestats	Hab. que representen	Hotels GHB participants	Hab. que representen	% Hab. que representen	% Ocupació	ARR	RevPAR	
★★★★★	25	4.691	24	4.638	98,87 %	73,52 %	209,87 €	154,30 €	
★★★★	137	17.490	105	13.766	78,70 %	76,74 %	98,90 €	75,90 €	
★★★	93	7.325	66	5.321	72,64 %	77,32 %	80,16 €	61,98 €	
★★	24	1.713	19	1.392	81,25 %	77,88 %	62,54 €	48,71 €	
★	18	663	12	408	61,53 %	73,38 %	60,14 €	44,13 €	
Total:	297	31.883	227	25.525	80,06 %	76,29 %	111,74 €	85,25 €	

Des 2015		ESTADÍSTIQUES							
Categoría	Hotels GHB enquestats	Hab. que representen	Hotels GHB participants	Hab. que representen	% Hab. que representen	% Ocupació	ARR	RevPAR	
★★★★★	25	4.674	24	4.557	97,51 %	74,13 %	229,51 €	170,14 €	
★★★★	140	17.585	112	14.330	81,49 %	78,84 %	105,89 €	83,48 €	
★★★	93	7.154	70	5.559	77,70 %	80,16 %	83,35 €	66,81 €	
★★	23	1.629	18	1.301	79,89 %	81,84 %	64,85 €	53,07 €	
★	21	736	12	397	53,94 %	79,85 %	67,30 €	53,74 €	
Total:	302	31.778	235	26.145	82,27 %	78,47 %	118,62 €	93,08 €	
DIFERÈNCIA	5	-105	8	620		2,17	6,88 €	7,83 €	
DIFERÈNCIA%	1,68%	-0,33%	3,53%	2,43%	2,21%	2,85%	6,16%	9,18%	

Fuente: Estadísticas. Información publicada en la página web del Gremio de Hoteles de Barcelona, según sus datos y datos de Turismo de Barcelona.

En términos generales se observa que en 2015 se mantiene esta tendencia de crecimiento, con un aumento del 2,85% del empleo, del 6,16% de la tarifa media diaria (*Average Daily Rate - ARR*) y del 9,18% del ingreso por habitación disponible. (*Revenue para Available Room - RevPAR*)

2.1.3 Gestión

Tipología de establecimiento

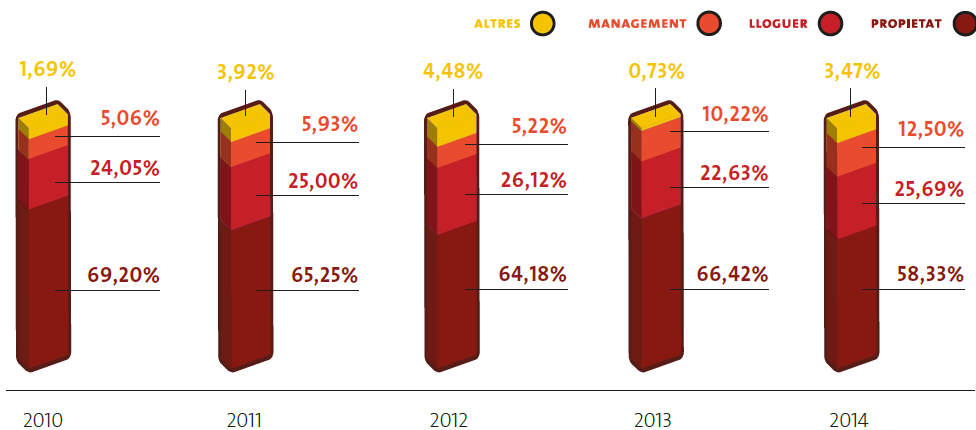
Según el Informe de Situación Sector Hotelero de la Ciudad de Barcelona 2014, publicado por el Gremio de Hoteles de Barcelona, el porcentaje de hoteles pertenecientes a cadenas nacionales, se ha reducido frente a los hoteles independientes y a los pertenecientes a cadenas internacionales.

Sistema de gestión

De acuerdo al mismo informe, el sistema de gestión de los hoteles ha ido cambiando, el número de hoteles gestionados por sus propietarios se ha reducido, pasando de un 69,20% en 2010, a un 58,33% el 2014, si bien el alquiler ha aumentado ligeramente, en todo caso, su porcentaje se ha mantenido en términos generales. El sistema de gestión que ha ganado terreno en la administración de los hoteles es sin duda el *management*, pasando de un 5,06% en 2010 a un 12,50% en 2014.

Los *contratos management*, son una nueva modalidad de gestión que actualmente está ganando terreno a otras tipologías de administración hotelera. En este caso, la cuenta de explotación es asumida por el propietario, y la cadena hotelera es remunerada por la gestión del establecimiento, con unos honorarios indexados a ingresos y el beneficio neto operativo (*Gross Operating Profit - GOP*), que cubren su gestión comercial.

Figura 3. Evolución del sistema de gestión de los hoteles



Fuente: Informe de Situación Sector Hotelero de la Ciudad de Barcelona 2014, publicado por el Gremio de Hoteles de Barcelona, según las respuestas recibidas.

3. BASE DE DATOS

Este estudio se ha basado en la base de datos de oferta hotelera en Barcelona, facilitada por Barcelona Turismo, actualizada al 31 de diciembre de 2015, con un total de 306 hoteles.

Esta información se ha contrastado con otras fuentes de información, como la lista de hoteles de Barcelona facilitada por el Gremio de Hoteles de Barcelona de fecha diciembre de 2015 (con 255 muestras), así como de los datos utilizados para el Estudio de Mercado Inmobiliario de Uso Hotelero en Barcelona realizado por el Centro de Política del Suelo y Valoraciones (CPSV) en el año 2000.

La base de datos final cuenta con un total de 307 hoteles, distribuidos por categorías de la siguiente manera; 29 de 5 estrellas, 159 de 4 estrellas y 119 de 3 estrellas,

3.1 Información de mercado de los hoteles

Se analizan 307 hoteles con un total de 31.224 habitaciones, de las cuales el 15% son de 5 estrellas, el 59% de 4 estrellas y el 25% de 3 estrellas. Del stock total de habitaciones existentes, se observa que el 82% son habitaciones dobles, el 12% son sencillas y el 6% son suites. El número de plazas medio por habitación es de 2 personas, incluyendo las habitaciones sencillas que suelen tener cama matrimonial.

En la siguiente Tabla se observa que los hoteles de 5 estrellas tienden a localizarse en el Casco Antiguo y en el Centro del Eixample, a lo largo de Paseo de Gracia. Los hoteles de 4 estrellas son la categoría que se distribuyen de forma más homogénea, con un importante peso en el distrito de San Martín, en la zona de la MPM22@, en cuanto al número de habitaciones ofertadas. Finalmente los hoteles de 3 estrellas tienden a localizarse en el Casco Antiguo, en el Eixample Izquierdo y el distrito de Les Corts. La distribución específica de hoteles así como la oferta total de habitaciones, por distrito y categoría, se muestra en las tablas siguientes.

Tabla 2. Distribución de hoteles por distrito y categoría

DISTRICTES	5 ESTRELLES	4 ESTRELLES	3 ESTRELLES	SUB-TOTAL
Ciutat Vella	48	31	12	91
Eixample	39	64	9	112
Sants - Montjuïc	3	14	1	18
Les Corts	2	13	3	18
Sarrià - Sant Gervasi	16	11	2	29
Gràcia	2		1	3
Horta - Guinardo	1	2		3
Sant Andreu	2			2
Sant Martí	6	24	1	31
TOTAL	119	159	29	307

Fuente: Listado facilitado por Barcelona Turismo, actualizado a diciembre de 2015 y Estudio de Mercado 2016

Tabla 3. Oferta de habitaciones por distrito y categoría

DISTRICTES	5 ESTRELLES	4 ESTRELLES	3 ESTRELLES	SUB-TOTAL
Ciutat Vella	3.323	2.844	2.067	8.234
Eixample	2.470	5.294	1.166	8.930
Sants - Montjuïc	114	2.846	75	3.035
Les Corts	129	1.733	1.265	3.127
Sarrià - Sant Gervasi	763	820	85	1.668
Gràcia	176		105	281
Horta - Guinardo	22	250		272
Sant Andreu	118			118
Sant Martí	780	4.736	43	5.559
TOTAL	7.895	18.523	4.806	31.224

Fuente: Listado facilitado por Barcelona Turismo, actualizado a diciembre de 2015 y Estudio de Mercado 2016

3.1.1 Tarifas

Las tarifas medias observadas por el estudio en páginas web de promoción hotelera (Tabla 4), son superiores normalmente, a las tarifas medias publicadas en los informes del sector turístico como lo son el Gremio de Hoteleros y Exceltur. Esto se explica en parte porque la tarifa incorpora el correspondiente porcentaje de comisión sobre la reserva de habitación de la comercializadora que publica la oferta, y en parte, porque presentan un importante grado de variación entre las tarifas máximas y mínimas, debido a las nuevas estrategias de comercialización adaptadas a la constante fluctuación de la demanda ya las nuevas tecnologías.

Tabla 4. Tarifa media diaria observada / (ARR)

ESTRELLES	NUM. HOTELS	MITJANA	MÀXIM	MÍNIM	DESV. EST.
5 ESTRELLES	29	388,42 €	856,68 €	207,46 €	143,84 €
4 ESTRELLES	159	181,73 €	486,45 €	83,26 €	64,77 €
3 ESTRELLES	119	138,19 €	291,69 €	73,13 €	41,01 €
TOTAL	307	184,38 €	856,68 €	73,13 €	97,40 €

Fuente: Estudio de Mercado 2016, realizado para el estudio

3.1.2 Superficies

Como es de suponer la proporción de áreas comunes según la superficie de alojamiento observada como característica de los hoteles analizados, responde a la categoría del hotel, por lo que para los hoteles de 5 estrellas se asignó el 27,82% en las áreas comunes y el 72,18% en el alojamiento (habitaciones), para los hoteles de 4 estrellas, el 24,57% y el 75,43%, respectivamente, y para la categoría de 3 estrellas; el 19,94% y el 80,06%.

Tabla 5. Superficies de alojamiento y áreas comunes

	ALLOTJAMENT		ÀREES COMUNES	
ESTRELLES	SUPERFÍCIE	PERCENTATGE	SUPERFÍCIE	PERCENTATGE
5 ESTRELLES	1.441 m2st	72,18%	556 m2st	27,82%
4 ESTRELLES	5.816 m2st	75,43%	1.895 m2st	24,57%
3 ESTRELLES	4.436 m2st	80,06%	1.105 m2st	19,94%
TOTAL	11.693 m2st	76,68%	3.555 m2st	23,32%

Fuente: Catastro y Estudio de Mercado 2016, realizado para el estudio

Sin embargo, si se observan los ratios de superficie destinada a alojamiento por habitación y de áreas comunes por habitación (salones, restaurantes, espacios de ocio, recreativos, deportivos, etc.), contrariamente a las regularidades observadas en la Tabla anterior, se aprecia que las habitaciones de los hoteles de 3 estrellas son ligeramente más grandes que las de los hoteles de 4 estrellas, mientras que su ratio de áreas comunes es mucho menor que en los hoteles de 4 estrellas.

Esto se debe a que los hoteles de 4 estrellas son edificaciones mayoritariamente construidas para ser destinadas al uso hotelero, a diferencia de los hoteles de 3 estrellas, que suelen ser edificaciones en origen construidas para otros usos como el de vivienda, y que después han sido adaptadas al uso hotelero, por lo que cuentan con muy pocas áreas comunes destinadas al ocio y recreación, y sus habitaciones son grandes, al ser adaptadas de una estructura existente.

Tabla 6. Ratios de alojamiento por habitación y áreas comunes por habitación

ESTRELLES	SUPERFÍCIE D'ALLOTJAMENT PER HABITACIÓ	SUPERFÍCIE D'ÀREES COMUNES PER HABITACIÓ
5 ESTRELLES	49,70 m2st	19,16 m2st
4 ESTRELLES	36,58 m2st	11,92 m2st
3 ESTRELLES	37,27 m2st	9,29 m2st
TOTAL	38,09 m2st	11,58 m2st

Fuente: Catastro y Estudio de Mercado 2016, realizado para el estudio

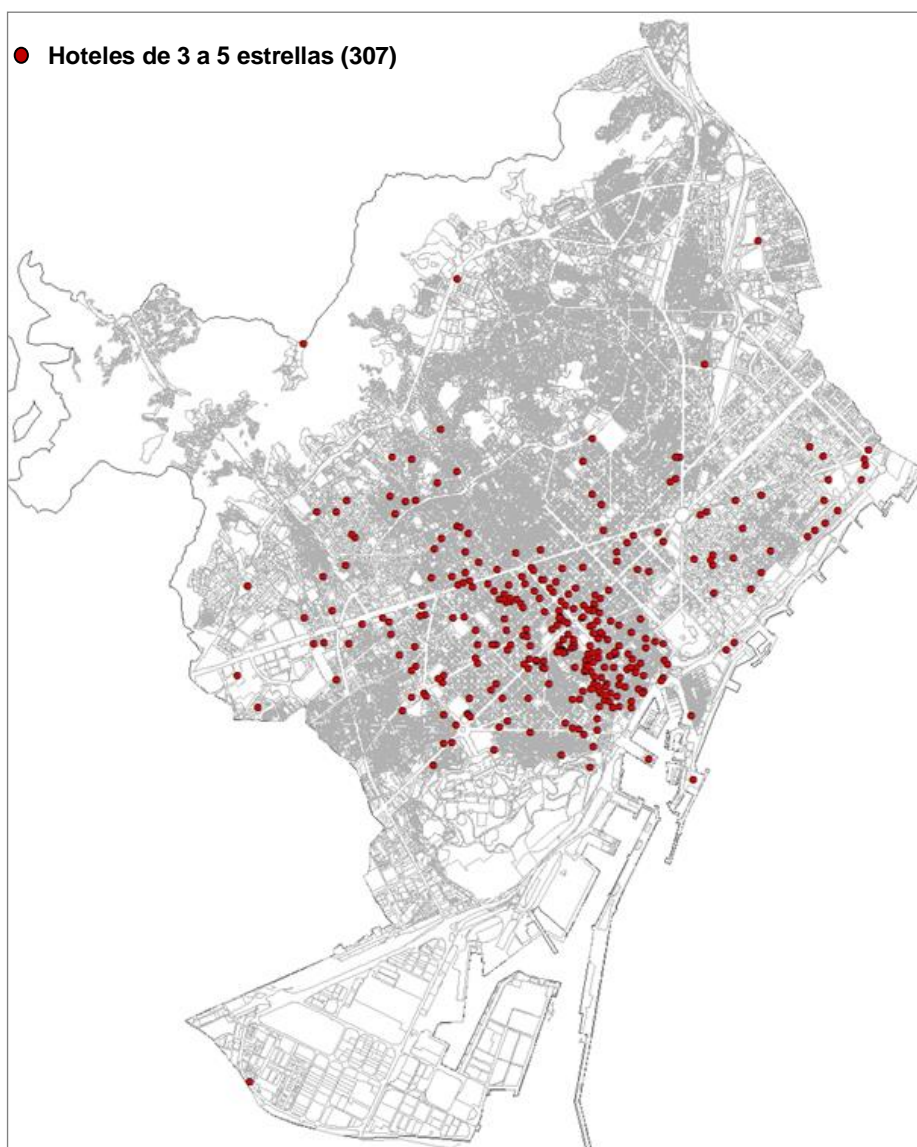
3.1.3 Estado de conservación

El estado que presentan los hoteles analizados es bueno en general, siendo los hoteles de 5 estrellas los que presentan las construcciones más recientes. Los hoteles de 4 y 3 estrellas a pesar de ser edificaciones con mayor antigüedad, por lo general han sido reformados recientemente. En el estudio de mercado se observa que un importante número de hoteles de 3 estrellas presentaban una alta calidad en sus acabados, siendo éstos iguales o mejores que en algunos hoteles de 4 estrellas.

3.1.4 Localización y entorno

Con el fin de proponer zonas homogéneas a los efectos de su valor de repercusión, se elabora un conjunto de planos con la localización de los hoteles estudiados, así como otros descriptivos de las características más relevantes éstos. En cada plano se presenta una conclusión posible. En el Plano 1 (que incluye la muestra total) se observa que la gran mayoría de los hoteles tienden a localizarse de manera más concentrada en el centro, en Ciutat Vella y a lo largo de Paseo de Gracia y calles paralelas, situándose la gran mayoría por debajo de Av. Diagonal.

Plano 1. Situación de los 307 hoteles de 3, 4 y 5 estrellas



Fuente: Elaboración propia para el trabajo.

Los hoteles de 5 estrellas buscan las localizaciones más privilegiadas de la Ciudad, situándose fundamentalmente a lo largo de Paseo de Gracías y/o Diagonal.