



## **Situación y perspectivas de la evolución del sector hotelero español en las principales zonas urbanas**

# Situación y perspectivas de la evolución del sector hotelero español de las principales zonas urbanas

---

## 1.- PRESENTACIÓN

Durante el último año se ha extendido en España la percepción generalizada sobre la presencia de una situación de sobre oferta en el ámbito del sector hotelero español, alentada por el crecimiento en el número de plazas de alojamiento y la falta de respuesta a los mismos ritmos en el aumento de la demanda, que requiere de un cuidadoso seguimiento de cara a introducir las actuaciones necesarias que eviten fuertes caídas en ocupaciones y rentabilidades en un futuro próximo. La identificación de sus causas, los efectos ya generados en términos de bajadas en ocupaciones y precios y, sobre todo, las preocupantes consecuencias de su intensificación sobre el ámbito de zonas vacacionales ante la apertura de nuevos establecimientos, actualmente en proceso de construcción, y la presión creciente de una oferta residencial de incrementos exponenciales, fue objeto de un estudio monográfico presentado en el número 5 del Informe Perspectivas Turísticas de Exceltur.

*La situación de sobre oferta en el sector hotelero español comienza a extenderse en el ámbito urbano, tras su constatación en los destinos vacacionales.*

En este número se presenta a partir esencialmente de la información disponible del INE (Encuesta de ocupación Hotelera: EOH) contrastada en cinco grandes ciudades con información emanada de las mismas, un análisis del estado de situación del mercado hotelero español de zonas urbanas, afectado por un perfil de demanda, una estructura de mercado y unas condiciones de comercialización manifiestamente distintas que las imperantes en zonas vacacionales.

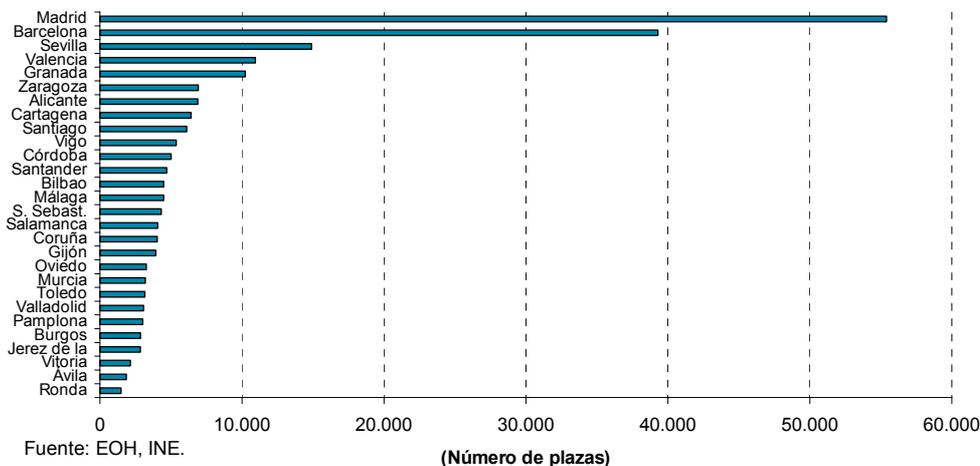
*Exceltur presenta en este monográfico un análisis sobre la evolución de la construcción de nuevas plazas hoteleras y la evolución de la demanda en los últimos años...*

Con todo, y aún a pesar de estar marcados por factores diferenciales, el escenario generado en los últimos años y, sobre todo, las previsiones de apertura de nuevos establecimientos en las principales ciudades españolas hasta el 2006-2007 apuntan la presencia de una situación de sobre oferta. Esta tendencia podría incluso llegar a superar a medio plazo los desfavorables efectos ya enunciados a principios del verano para algunas de las zonas vacacionales, donde en algunos destinos, como las insulares, ya se han adoptado medidas con el objetivo de corregirlo.

Los favorables resultados de los hoteles urbanos españoles alcanzados hasta el año 2002 en un contexto muy complejo, han podido ser una de las razones que hayan impulsado la inversión en numerosos proyectos pendientes de ser inaugurados en los próximos años y que, en un escenario inverso del ciclo de demanda, apenas recuperándose de una coyuntura de debilidad, requerirán en algunos casos como Madrid, Málaga y Valencia, crecimientos exponenciales de la demanda para asegurar tan sólo los mismos niveles de ocupación y rentabilidad actuales. Esta conjunción de elementos ya ha provocado que en el 2003 se haya producido una importante tendencia a la reducción de precios y márgenes en los negocios hoteleros del ámbito urbano como se ha puesto en evidencia en la Encuesta de Clima Turístico Empresarial de Exceltur del segundo y tercer trimestre del año.

*... donde se vislumbra un escenario de construcción de nuevas plazas de cara al futuro de difícil seguimiento por la demanda para mantener las rentabilidades y ocupaciones actuales...*

## El mercado de hoteles urbanos en España por N° de plazas (2002)



Frente a esta situación de hecho o a punto de consumarse, y para evitar un proceso de deterioro en los próximos tres o cuatro años, Exceltur propone reforzar las ventajas de localización de la actividad empresarial en las zonas urbanas, primando, focalizando y facilitando las estrategias de promoción y la celebración de reuniones y eventos de carácter comercial, dotando de nuevos y mayores atractivos de ocio y negocio a la ciudad, valorizando los recursos culturales y patrimoniales existentes y aplicando unas políticas de marketing bajo nuevos esquemas de cooperación público-privados más segmentadas por productos y mercados que aspiren a elevar sustancialmente el número de visitantes y/o su estancia promedio.

*... que requiere de un esfuerzo y compromiso público y privado en dotar a las ciudades de elementos de mayor atractivo lúdico y de negocio, y la valoración de medidas de adecuación del incremento de la oferta, que ya han sido aplicadas en otras zonas de turismo vacacional.*

A estas iniciativas de potenciación de elementos de atractivo lúdico y económico, y refuerzo de promoción y venta habría, en su caso y tras un análisis exhaustivo, que considerar la introducción de medidas de adecuación del crecimiento de la oferta alojativa y sus diversas tipologías a las previsiones de evolución de la demanda. Sólo desde un ejercicio de análisis y gestión tanto de la oferta como de la demanda más responsable, compartida y consensuada entre el sector público y el sector privado se podrá responder a un mercado que, a tenor de las circunstancias actuales, hace prever a medio plazo con intensidades distintas según cada ciudad, una situación de sobre oferta de plazas de alojamiento hotelero que pudiera conllevar desfavorables consecuencias no sólo para la oferta establecida, sino igualmente para la rentabilidad socio-económica del destino en su conjunto.

## 2.- ANALISIS DE LA EVOLUCIÓN DE 1999-2002

**La oferta de establecimientos hoteleros en las ciudades españolas ha presentado un intenso crecimiento en los últimos años**

*La concentración de la actividad de negocios y la apuesta pública por reforzar la centralidad lúdica y cultural y el atractivo en las grandes ciudades...*

España ha presentado en los últimos cuatro años un continuo crecimiento de la oferta de plazas hoteleras en las zonas urbanas, consecuente con el proceso de metropolitanización de la sociedad española derivado de la concentración de la actividad económica y la prestación de servicios en las

ciudades, hasta consolidarse como grandes polos de desarrollo. En pleno proceso de aceleración de la terciarización de la vida urbana y la aplicación de estrategias por parte de los Gobiernos locales para posicionarse en la red de ciudades europeas como centros de actividad económica, lúdica y de servicios con identidad propia, gracias a elementos de identificación y atractivo turístico, las principales zonas urbanas españolas han experimentado un intenso crecimiento de la oferta de plazas hoteleras que se ha acelerado en los últimos años, por encima de los ritmos registrados por otras ciudades comparables de nuestro entorno europeo .

Esta tendencia responde, entre otras razones, al estímulo introducido en los últimos tres años por los excedentes financieros presentes en el sistema económico y las bajas expectativas de rentabilidad esperada en otros activos (valores o activos de renta fija) o sectores alternativos (industria y telecomunicaciones, principalmente) que han favorecido la canalización de recursos hacia la inversión hotelera. Como consecuencia se ha desarrollado un proceso inversor en torno a los alojamientos hoteleros, en su gran mayoría ajeno a los principales actores del propio sector y explicado principalmente por la llegada de nuevos entrantes<sup>1</sup> (constructores, promotores inmobiliarios , instituciones financieras, empresas industriales, particulares, etc.), amparadas en unas expectativas en torno al sector alentadas por un estado de opinión sustentado no sólo sobre el buen comportamiento hasta el 2002, sino por unas equívocas expectativas sobre el potencial de su crecimiento futuro<sup>2</sup>.

*... junto con la mayor rentabilidad esperada de la inversión hotelera frente a otros activos...*

La percepción de que subsisten unas buenas perspectivas de rentabilidad del sector hotelero a futuro, en las principales ciudades españolas provocada por la combinación de elementos mencionados anteriormente parece mantenerse en especialmente en el seno de algunos de los principales inversores extranjeros. En concreto, según la Encuesta de Sentimiento en inversión Hotelera (Hotel Investor Sentiment Survey) elaborada por Jones Lang Lasalle, publicada en el mes de enero de 2003, el clima de expansión del mercado hotelero urbano de las ciudades de Madrid y Barcelona, medido por la suma de las intenciones de compra o construcción a corto plazo de nuevos hoteles por parte de los inversores inmobiliarios encuestados, se situaba a la cabeza de Europa, solamente superadas por la ciudad de Roma.

*... y la aparición de nuevos agentes inversores...*

Se trata en todo caso de una tendencia muy estimulada por un buen número de cadenas hoteleras extranjeras sin presencia o con una baja presencia en España y/o otras nacionales de reciente creación para las cuales, y en su proceso de toma de decisiones, el valor estratégico de posicionarse y/o ampliar su cobertura de establecimientos en nuestro país, tiene mucho mayor peso específico que los niveles de rentabilidad que puedan obtener a corto plazo, mas cuando en un significativo numero de casos no asumen grandes riesgos de inversión directa.

---

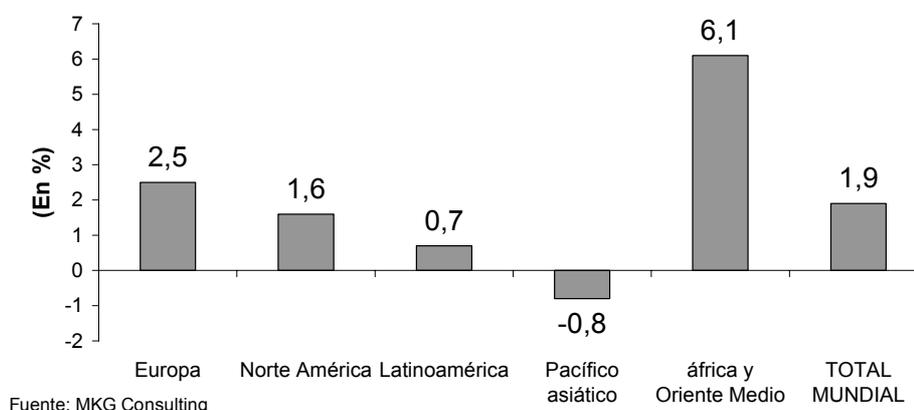
<sup>1</sup> La llegada al sector de nuevos agentes inversores ajenos al mismo es un proceso común a las tendencias del mercado hotelero internacional, según pone en evidencia el informe de Jones Lang Lasalle Hotels “a Global Comparison of Hotel an Office Real Estate” de julio de 2003.

<sup>2</sup> En este punto, cabe destacar la necesidad de comenzar a medir la dinámica del sector en términos de los gastos por turista y día de la demanda y por la evolución de los ingresos y márgenes de las empresas, superando el actual escenario caracterizado por el uso de la llegada de turistas y la evolución del número de pernотaciones como principales indicadores de seguimiento.

En este contexto, los datos para España de la construcción de nuevas plazas hoteleras en áreas urbanas hasta finales del año 2002 son concluyentes sobre esta tendencia. Durante los últimos cuatro años, según la información suministrada por la Encuesta de Ocupación Hotelera (EOH) del Instituto Nacional de Estadística (INE) en las principales ciudades españolas<sup>3</sup> <sup>4</sup> el número de plazas hoteleras creció un 6,5% hasta alcanzar las 187.158 camas en 2002, que se elevan hasta 222.891 si se incluyen el resto de ciudades de tamaño medio, también recogidas por la citada estadística<sup>5</sup>. Sólo en el último año (2002) el número de plazas hoteleras en las principales ciudades españolas se elevó un 3,6%, mientras que en el mundo este aumento fue del 1,9% y en Europa del 2,5%, según los datos manejados por la reputada consultora europea MKG Consulting<sup>6</sup>.

*... ha provocado un intenso crecimiento de la oferta de plazas hoteleras, del 6,6% en las principales ciudades españolas durante el período 1999-2002*

**Variación % de la oferta de plazas de cadenas hoteleras (2002)**



El ritmo de apertura de nuevos establecimientos y plazas no ha afectado de igual manera a las distintas ciudades españolas, influido por las diferentes expectativas de rentabilidad asociadas al crecimiento del mercado y las mayores o menores facilidades introducidas por los gobiernos locales para su desarrollo a través de los instrumentos de apoyo para rehabilitación y reconversión de edificios antiguos y/o de planificación y gestión urbanística. En este marco, las urbes donde en los últimos cuatro años se ha producido un mayor crecimiento relativo de la oferta coinciden con aquellas donde se ha producido una mayor inversión pública en elementos diferenciadores de la ciudad, asociados a grandes infraestructuras de comunicación, ocio o

*Los mayores crecimientos se ha producido en las ciudades con mayores expectativas de rentabilidad asociadas a elementos de diversificación o la celebración de grandes eventos junto con facilidades urbanísticas para el desarrollo de nuevos proyectos*

<sup>3</sup> El conjunto de ciudades estudiadas ha venido marcado por la información disponible de la EOH del INE desde el año 1999. Así, los datos presentados de forma agregada son los relativos a las ciudades de Alicante, Barcelona, Bilbao, Córdoba, Coruña, Granada, Madrid, Málaga, Salamanca, San Sebastián, Santander, Santiago de Compostela, Sevilla, Valencia, Vigo y Zaragoza.

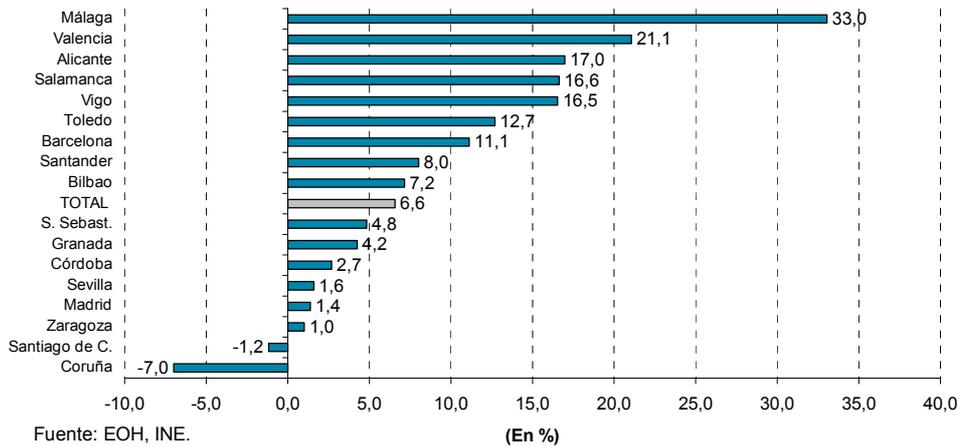
<sup>4</sup> En esta relación no se incluye la Ciudad de Palma de Mallorca por el predominio de hoteles vacacionales, que podría sesgar algunas de las conclusiones alcanzadas.

<sup>5</sup> En este grupo se incluirían además de las ya mencionadas: Ávila, Burgos, Cartagena, Gijón, Jerez, Murcia, Oviedo, Pamplona, Toledo, Valladolid y Vitoria.

<sup>6</sup> Es necesario apuntar que la información de MKG Consulting se refiere a la oferta cadenas hoteleras, que previsiblemente debiera ser mayor que el aumento del conjunto del mercado, por lo que la diferencia en relación con el crecimiento de la oferta en España pudiera incrementarse.

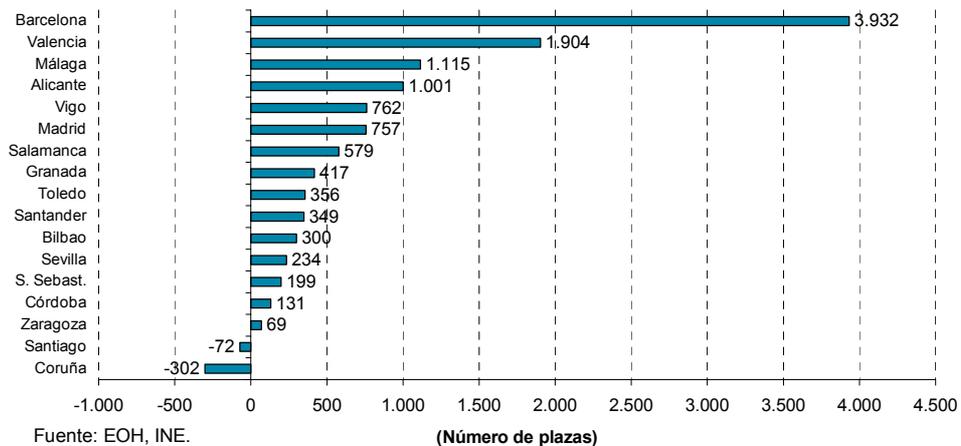
incentivo para el desarrollo de actividades de negocio, la celebración de eventos de trascendencia internacional o ciudades con una intensa vinculación a la demanda turística del litoral.

### Variación % en el número de plazas hoteleras de las principales ciudades españolas (1999-2002)



A esta casuística responde el ranking de los mayores crecimientos de plazas hoteleras por ciudades en el período 1999-2002. En términos relativos los mayores aumentos se han producido en ciudades como Málaga (33,0%), Valencia (21,1%), Alicante (17,7%) y Salamanca (16,6%), mientras que en términos absolutos en primer lugar se sitúa Barcelona con 3.932 plazas nuevas construidas en estos años, seguida de Valencia (1.904) y Málaga (1.001).

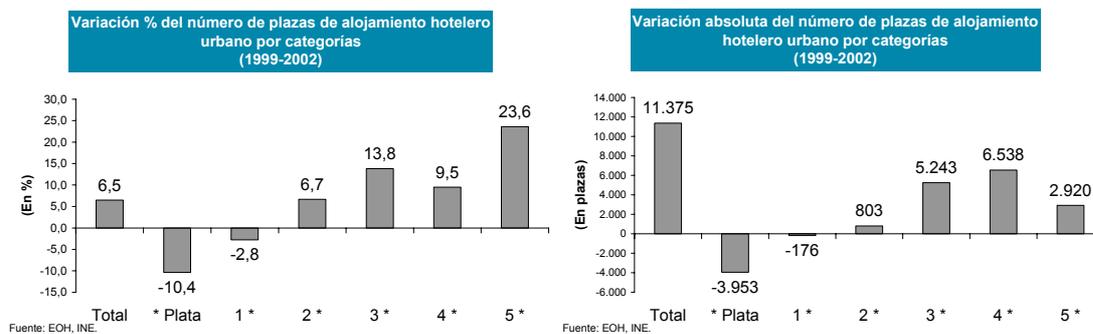
### Variación absoluta en el número de plazas hoteleras de las principales ciudades españolas (1999-2002)



## El crecimiento de la oferta de plazas hoteleras ha estado acompañado por una profunda transformación en su estructura por categorías

Las ciudades españolas han visto en los últimos cuatro años un proceso de intensa reestructuración de la oferta hacia los segmentos medio y alto del mercado, y aunque con algunas excepciones, muy estandarizado en una tipología de hotel de cuatro estrellas dirigido al turista de negocios. En este contexto, paralelo al fuerte crecimiento en el número de plazas y establecimientos de 3, 4 y 5 estrellas se ha producido una importante caída en el número de camas y alojamientos de menor categoría (hoteles de 1 y 2 estrellas, hostales, pensiones, fondas, etc.), lo que ha limitado su impacto sobre las cifras absolutas, como sucede en el caso de Madrid. En el conjunto de las principales ciudades españolas, desde 1999 hasta el año 2002 el mayor crecimiento en el número de camas en términos relativos se produce en el segmento de 5 estrellas, mientras donde se concentra el mayor crecimiento de plazas en términos absolutos es en el de 4 estrellas, con la apertura de 48 nuevos establecimientos y un total 6.538 nuevas plazas, lo que representa el 57,4% del total del aumento de la oferta hotelera de las grandes urbes españolas.

*La construcción de nuevas plazas se ha concentrado casi exclusivamente en el segmento de hoteles de 4 y 5 estrellas.*



Un análisis más en detalle de la oferta hotelera de las principales ciudades de España, confirma la concentración de la construcción de nuevas plazas en el segmento de los hoteles de 4 estrellas. Así, en Madrid, en estos cuatro años la oferta de plazas de esta categoría se ha incrementado en 1.771 unidades (lo que supone un crecimiento del 7,8%), en Sevilla en 975 (un 15,0%), en Valencia en 1.039 (32,3%), en Málaga en 757 (un 69,6%). Este patrón se rompe en Barcelona donde el crecimiento de plazas se ha concentrado en hoteles de 3 y 5 estrellas, con aumento de 2.088 (28,6%) y 1.538 (48,3%) respectivamente, más en consonancia con los requerimientos y los déficits que presentaba la oferta de esa ciudad.

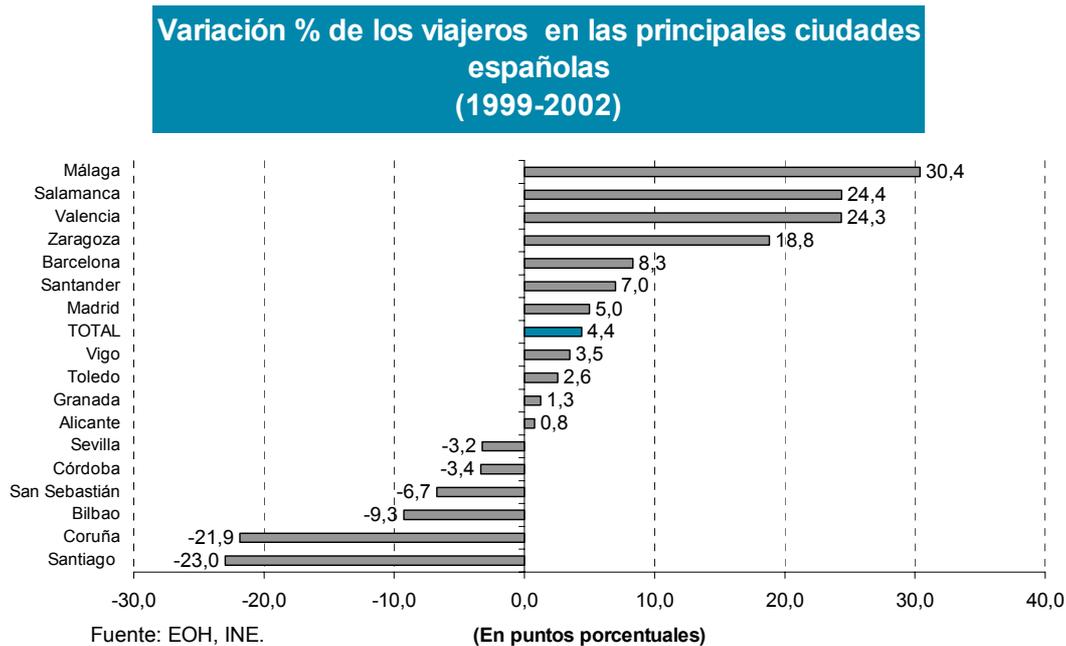
## La demanda ha presentado una positiva evolución hasta el año 2002 en un escenario complejo

El ya de por sí intenso crecimiento de nueva oferta hotelera en el período 1999- 2002, se ha visto no obstante acompañado a su vez por un aumento de la demanda, que debe ser valorado positivamente en un escenario de desaceleración generalizado a escala internacional por: el recorte de costes de las empresas introducida por el clima de atonía económica imperante en los dos últimos años, la caída de la demanda americana de larga distancia

*La demanda ha tenido un comportamiento positivo en los últimos 4 años, si bien a ritmos inferiores al crecimiento de plazas*

como consecuencia de los acontecimientos del 11-S, el impacto de la neumonía atípica en los mercados asiáticos y la debilidad de dos de nuestros otros principales mercados emisores de clientes como Alemania y Francia.

En concreto, para el conjunto de las principales ciudades españolas, la EOH del INE cifra en un 4,4% el crecimiento en el número de viajeros y en un 5,1% en el de pernoctaciones (termino equivalente a un turista / una noche) durante el período 1999-2002, lo que supone un crecimiento de tan sólo 1,5 puntos situándose por debajo del porcentaje del 6,5% de aumento de plazas.



El comportamiento entre las diferentes ciudades españolas ha sido muy distinto en el período considerado. En el lado positivo de este tendencia destacan los casos de Málaga, Salamanca y Valencia, donde desde 1999 se han alcanzado incrementos en el número de pernoctaciones superiores al 30%. No obstante, cabe destacar que mientras en los casos de esas dos ciudades costeras este aumento es fruto de un proceso continuo a lo largo de todo el período, en el caso de Salamanca los resultados vienen marcados por la celebración puntual en 2002 de la Capitalidad Europea de la Cultura.

*Con una mayor intensidad de crecimiento en ciudades como Málaga, Valencia y Salamanca...*

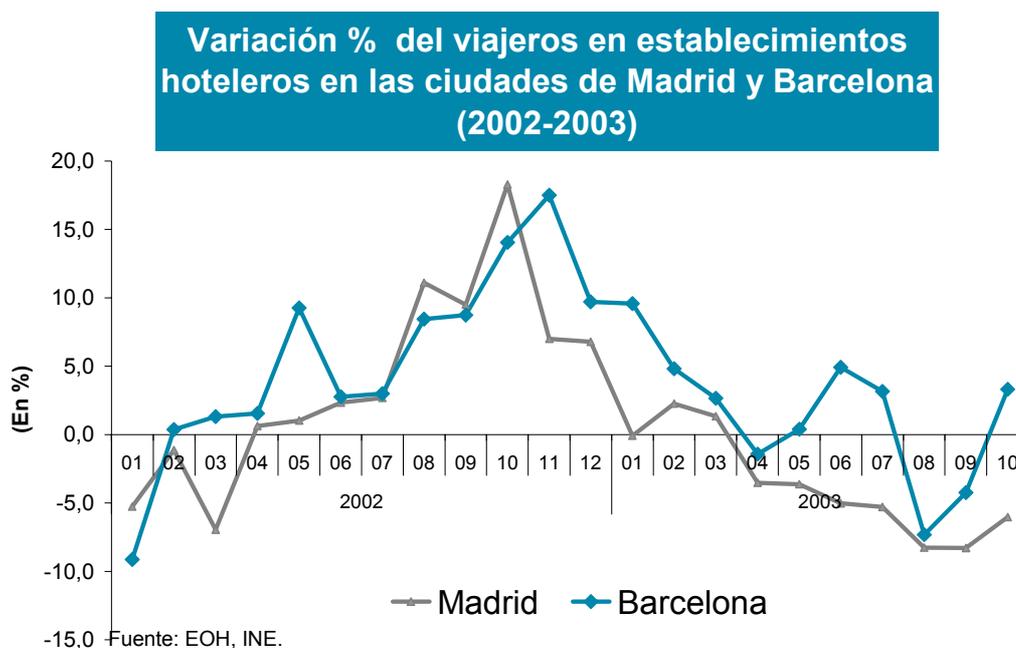
En el polo opuesto se sitúan las ciudades de Santiago y Coruña con caídas muy importantes, que se explican por tomar como base de comparación 1999, año de conmemoración del año santo compostelano, que se volverá a celebrar en 2004. Con reducciones de la demanda más moderadas se sitúan Bilbao (-9,3%), San Sebastián (-6,7%) y Córdoba (-3,4%), mientras Sevilla (-3,2%) cierra el grupo de ciudades donde se ha producido una bajada en la demanda.

Por su parte, en las dos principales ciudades de turismo urbano y/o de negocios en España, Madrid y Barcelona, se identifican intensidades muy distintas en la evolución de la demanda, como consecuencia de diferentes

opciones y resultados en sus procesos de valorización y estructuración del producto y las estrategias y sistemas de gestión de su marketing y promoción.

Así, Barcelona cierra el período 1999-2002 con un fuerte aumento en el número de viajeros que alcanza el 8,3%, impulsado por la celebración del Año Gaudí en 2002 dentro de una acertada estrategia de promoción que basa la estructuración de la oferta de la ciudad en el continuo refuerzo o innovación de líneas de productos turísticos (cultural, diseño, congresos, “shopping”, etc.). Sin duda ello no es ajeno al determinante papel que desempeña su organismo de promoción turística “Turisme de Barcelona”, sustentado en un modelo de cogestión público-privado del que emanan las mayores sinergias y compromisos derivados de su sólida y equilibrada cooperación mutua. Por su parte, en este mismo período Madrid experimenta un crecimiento del 5,0%, observándose a lo largo del año 2003 que se mantiene la tendencia a un mejor comportamiento de las ventas de los hoteles de Barcelona frente a los de Madrid. De hecho y con datos hasta el mes de octubre de este año, el número de viajeros en los hoteles de la ciudad condal se había incrementado un 1,1%, mientras los hoteles madrileños acumulaban una caída del 3,9%, según la información de la EOH del INE.

*... mientras las grandes urbes, Madrid y Barcelona, presentan dinámicas diferenciadas en favor de esta última, gracias a una adecuada gestión de la valorización, refuerzo y comercialización de los atractivos de la ciudad*



**Los resultados hasta el año 2002 de las diversas ciudades españolas han sido favorables en un contexto internacional complejo, sin embargo esa tendencia ha comenzado a revertirse sustancialmente a lo largo del año 2003**

*Hasta el año 2002, los resultados empresariales positivos en las principales urbes españolas lo han sido en un escenario internacional muy complejo...*

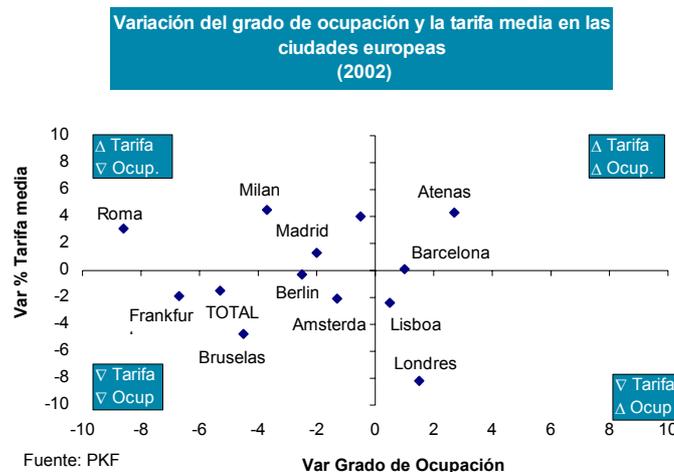
El crecimiento de la demanda en estos últimos cuatro años ha impedido una mayor caída de los ratios de ocupación de los hoteles por el aumento en el número de plazas. En términos medios, en el período 1999-2002 el porcentaje de ocupación de los hoteles de las principales ciudades españolas se ha reducido en 1,9 puntos porcentuales, cerrándose el año 2002 con una bajada de 0,7 puntos, sin que se disponga de un indicador de precios medios a

escala municipal que permita realizar el necesario análisis en términos de ingresos por habitación disponible (Rev PAR)<sup>7</sup> de forma homogénea a escala nacional entre las diversas zonas urbanas españolas. Los datos disponibles sobre esta variable con carácter periódico elaborados por la consultora Mazars para las ciudades de Madrid, Barcelona y Bilbao reflejan una caída de este indicador en éstas dos últimas durante 2002 en relación con el año 2001.

A pesar de la dificultad de realizar a su vez un análisis comparativo con el conjunto de hoteles urbanos de otros de los países de nuestro entorno por la disparidad y homogeneidad de fuentes y su difícil contraste, sobre todo en cuanto a poder comparar su rentabilidad, en general la información disponible refleja un mejor comportamiento de los hoteles de las categorías más altas de las grandes ciudades españolas en términos de la evolución de los índices de ocupación y precios medios respecto al conjunto de los hoteles urbanos europeos.

Así, según los datos derivados de la muestra que utiliza la consultora Panel Kerr Foster (PKF: básicamente Hoteles de 5\* y 4\* plus de grandes cadenas) la caída de los niveles de ocupación en Madrid durante el año 2002 se habría situado en 2,8 puntos, por una caída media del 3,0 puntos en los hoteles semejantes de las ciudades europeas analizadas. Por otro lado los datos de PKF recogen los buenos resultados de los hoteles barceloneses en 2002, con una elevación de 1,3 puntos el pasado año, que les ha permitido situarse en el primer puesto del ranking de ciudades europeas en términos de este indicador de ocupación. Para esta misma fuente el año 2002 habría sido testigo de un crecimiento de la tarifa media de ambas ciudades españolas por una caída del 1,5% en el conjunto de hoteles urbanos de Europa.

En el mismo sentido, la información derivada del estudio periódico “Hotel Benchmark” que a nivel internacional elabora Deloitte & Touche, cifraba la bajada en los niveles de ocupación de la ciudad de Madrid (única representante española en el ejercicio) durante 2002 en el 1,5%, compensado por un crecimiento de la tarifa media del 7,9%, lo que supone que a tenor de este indicador se han logrado en ese periodo mejores resultados que los alcanzados en otras ciudades europeas.

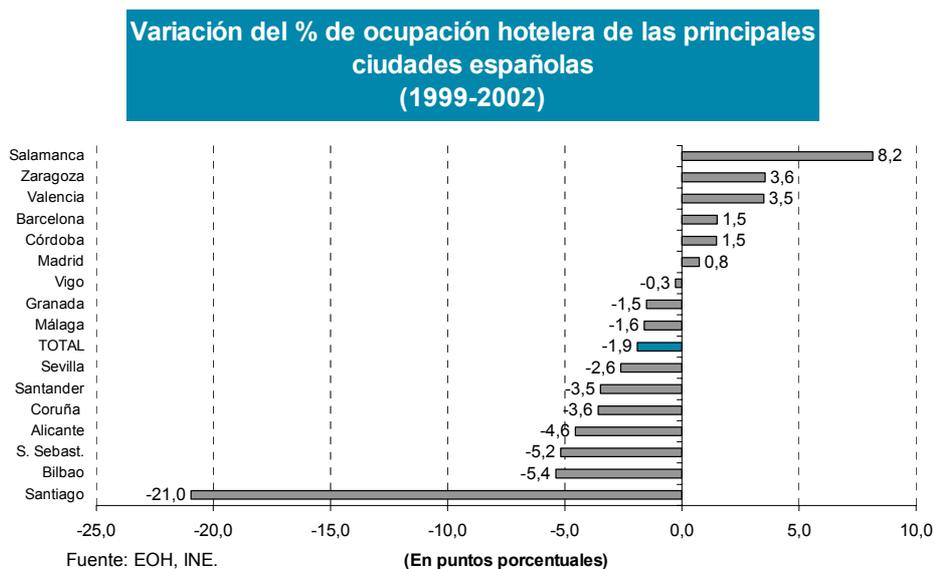


<sup>7</sup> Acrónimo en inglés de Revenue per Available Room.

Centrándonos en el contexto nacional, el razonablemente buen comportamiento de los niveles de ocupación de Madrid y Barcelona hasta el año 2002, no ha sido la norma general entre las ciudades españolas. Salvo el caso de Salamanca, favorecida por la ya comentada celebración de la Capitalidad Europea de la Cultura, Zaragoza, Valencia y Córdoba, el resto de ciudades han experimentado caídas en los niveles de ocupación que pudieran estar comenzando a apuntar una situación de sobre oferta.

Este es el caso de Bilbao, San Sebastián, Alicante, Coruña, Santander, Sevilla y, en menor medida Málaga, Granada y Vigo. Como antes se ha mencionado, ni el actual sistema de información estadístico público español ni el privado permiten valorar adecuadamente como esta situación ha afectado a los precios hoteleros medios de las ciudades españolas, lo que impide disponer de una radiografía adecuada sobre la rentabilidad de los negocios hoteleros, ni en zonas urbanas ni mas particularmente en las vacacionales, información que con carácter periódico se hace cada día más urgente e imprescindible para una acertada toma de decisiones tanto públicas como privadas en un escenario de cambios acelerados y gran volatilidad de los mercados.

*... mientras otras ciudades de tamaño medio comienzan a experimentar caídas importantes en los niveles de ocupación.*

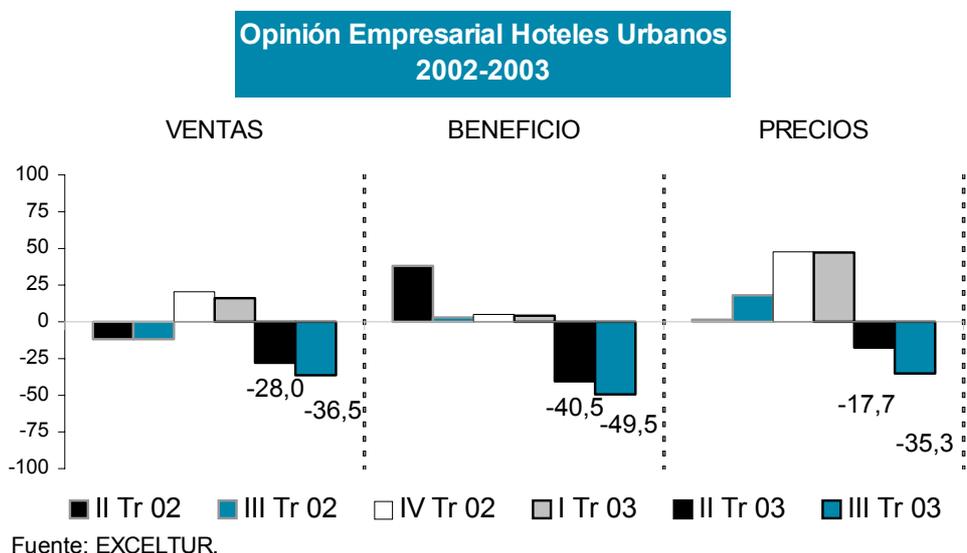


### 3. APROXIMACION AL CLIMA EMPRESARIAL PREVISTO PARA EL 2003 Y EVENTUALES IMPACTOS PARA EL 2003-2006 DERIVADOS DE DOS POSIBLES ESCENARIOS DE CRECIMIENTO DE OFERTA HOTELERA

Sujeto a nuestra valoración definitiva del ejercicio 2003 que presentaremos a finales de Enero, lo que si parece evidente hasta el momento con los datos disponibles y refrendados por la Encuesta de Clima Turístico empresarial de Exceltur para hoteles urbanos, es que el año 2003 ha sido testigo de un empeoramiento de los resultados empresariales de esos hoteles con respecto del 2002, produciéndose una caída en las ventas y una reducción de los márgenes a medida que ha ido transcurriendo el año.

*El año 2003 marca un punto de inflexión generalizado y un empeoramiento de la situación manifestado en una caída de precios, ocupaciones y rentabilidad muy condicionado por el crecimiento de la oferta, que avalian las encuestas de clima empresarial de Exceltur*

Los datos de la Encuesta trimestral de EXCELTUR son elocuentes al respecto. En el segundo y tercer trimestre de 2003, el 61,8% de los hoteles urbanos españoles encuestados declaraba haber visto reducir sus niveles de beneficio respecto al mismo período del año 2002, provocado tanto por una caída en las ventas como por una reducción de precios.



Esta tendencia se produce además en un contexto que anticipa un exponencial crecimiento en la apertura de nuevos hoteles en algunas de las principales ciudades españolas que para aquellos establecimientos menos diferenciados y/o no asociados a grandes marcas y/o cadenas, puede repercutirles en una espiral de reducción de precios y/o caídas en las ocupaciones, de no elevárseles los niveles de demanda a unos ritmos que en principio no parecen muy previsibles a corto plazo.

***En realidad lo más desfavorable pudiera estar por llegar si no se toman urgentes medidas para contener esa progresiva asimetría entre oferta y demanda y entre otros no se continúa invirtiendo al máximo en la potenciación y diversificación de atractivos diferenciadores y se refuerzan notablemente las estrategias de promoción y comercialización***

El empeoramiento de los resultados del año 2003 del sector hotelero urbano español, comienza pues a acusar los efectos de un incipiente problema de sobre oferta de plazas que tiene visos de agravarse en los próximos años. Lo cierto es que en aquellas pocas ciudades donde se dispone de información relativa a los proyectos de construcción prevista de nuevos hoteles los datos empiezan a ser inquietantes, y mucho más si se sitúa en el contexto del crecimiento en el número de visitantes que debiera de producirse para mantener los actuales niveles de ocupación o incrementarlos hacia niveles de mayor rentabilidad, difícilmente alcanzables según la evolución de los últimos años.

*Las previsiones de apertura de nuevos establecimientos y creación de nuevas plazas para los próximos 3 años dibujan un escenario muy complejo y preocupante de cara al futuro...*

A continuación Exceltur presenta para las cinco principales ciudades españolas de las que se dispone de información para el período 2003-2006,

(Madrid, Barcelona, Valencia, Sevilla y Málaga) los resultados de dos ejercicios de simulación realizados sobre la base de dos posibles escenarios de distribución del crecimiento por categorías de las nuevas plazas y consecuentemente los ratios de ocupación hotelera que pudieran derivarse en función de diversos supuestos de comportamiento de la demanda.

Para ello se toma como información de partida los datos del período 1999-2002 suministrados por el INE<sup>8</sup>, que permiten realizar una comparabilidad entre las diversas ciudades española en términos homogéneos, y se asume como supuesto para realizar dichas simulaciones que la actual estancia promedio no variará durante el período proyectado<sup>9</sup>.

**ESCENARIO A (Mas conservador): El crecimiento esperado en el número de plazas del período 2003-2006 se distribuye entre todas las posibles categorías hoteleras (de 1\* a 5\*) de forma proporcional a la misma estructura de la oferta que existía en el 2002.**

En este caso, se anticipa una situación a considerar muy seriamente para los próximos años por la intensidad en el crecimiento de las plazas previsto y los elevados y presumiblemente muy difícilmente alcanzables aumentos en el número de visitantes que se deben producir para que no se resientan los niveles de ocupación con los que se cerró el año 2002.

... donde las principales ciudades españolas deberán multiplicar exponencialmente el número de visitantes para mantener o incrementar levemente los niveles de ocupación actuales.

Para la ciudad de Madrid, los datos sobre las licencias de apertura de nuevos hoteles manejados por la Asociación Empresarial Hotelera de Madrid (AEHM) apuntan la apertura de 114 nuevos hoteles durante el período 2003-2006, con un total de 22.246 nuevas plazas. Con estas previsiones, para llenar todas las plazas hoteleras que habría en el año 2006 con una estancia media como la actual de 2,2 días Madrid debería recibir 13 millones de visitantes, lo que supondría registrar un crecimiento anual del 27,1%, mientras que si se quisieran alcanzar niveles de ocupaciones en torno al 65%, el número de visitantes debiera incrementarse un 14,1% de forma anual hasta los 8,3 millones de visitantes, y para mantener las mismas ocupaciones del 54,3% que se disfrutaron en 2002 se requerirá un incremento anual del 9,1%.

EL MERCADO HOTELERO URBANO EN 2002 Y EL CRECIMIENTO PREVISTO DE PLAZAS HASTA 2006							2003-2006 (*)
	Datos INE 2002					Plazas	Crec Previsto Plazas
	Viajeros	Pernoctaciones	Ocupación	Estancia	Plazas		
Madrid	4.882.324	10.862.314	54,3	2,2	55.398	40,2%	
Barcelona	3.587.839	8.556.601	62,8	2,4	39.304	33,0%	
Valencia	924.942	1.814.872	45,8	2,0	10.946	75,3%	
Sevilla	1.544.222	3.023.416	56,1	2,0	14.905	16,7%	
Málaga	408.971	792.533	49,0	1,9	4.489	227,0%	

Fuente: elaboración propia a partir de datos del INE, la Asociación Empresarial Hotelera de Madrid, Gremio de Hoteles de Barcelona, Gremio de Hoteles de Valencia, Asociación de Hoteleros de Sevilla y Mazars.

(\*) Barcelona los datos son del período 2004-2007

<sup>8</sup> En algunos casos esta información puede no ser la misma que la manejada por otras instituciones locales y regionales por el empleo de otras metodologías en su cálculo, cuya utilización impediría realizar un análisis con fuentes homogéneas de información como el que se pretende.

<sup>9</sup> Durante los últimos cuatro años, la estancia media en los hoteles urbanos se ha mantenido estable con ligeros crecimientos de 0,1 décimas en alguna ciudad, que sólo afectarían entre 1 y 2 puntos a las conclusiones que se presentan.

Estos crecimientos según los datos de la EOH del INE están muy lejos del aumento del 1,6% anual de la demanda que realmente se ha producido en los últimos cuatro años (1999-2002),. Si estos ritmos de variación de la demanda se mantuvieran y/o no se produjeran avances sustanciales en la estancia media que igualmente no parecen muy previsibles, los niveles de ocupación hotelera en Madrid para el año 2006 se situarían en el 40,9%, 12,8 puntos por debajo de los del cierre de 2002.

*Este es el caso de Madrid, que requerirá en el período 2003-2006 un aumento del 8,8% anual para mantener las ocupaciones del 2002,...*

Por su parte, las previsiones de crecimiento de nuevas plazas hoteleras manejadas por el Gremio de Hoteleros de Barcelona no son muy distintas, cifrando el aumento para el período 2004-2007 en casi 6,5 mil habitaciones y 13 mil plazas. En un hipotético escenario de elevar los niveles de ocupación hasta el 65%, el número de visitantes debería crecer cada uno de estos años un 9,7%, mientras si se quisiera alcanzar la plena ocupación en 2007 el número de visitantes debiera aumentar de forma anual un 22,2%.

*... de Barcelona con un crecimiento anual del 7,4% en la demanda para alcanzar el mismo nivel de ocupación de 2002...*

TASAS DE CRECIMIENTO ANUAL DE VISITANTES QUE CON LA MISMA ESTANCIA PROMEDIO SE REQUERIRÁN PARA ALCANZAR LOS SIGUIENTES ESCENARIOS DE OCUPACIÓN SEGUN LA NUEVA OFERTA PREVISTA PARA 2006 (*)						
	Datos INE Crec anual viaj. 1999-2002	De mantenerse la misma ocupación de 2002	Hipótesis de escenarios de ocupación			
			50%	65%	75%	100%
Madrid	1,6%	9,1%	6,9%	14,1%	18,3%	27,1%
Barcelona	2,7%	8,8%	2,8%	9,7%	13,7%	22,2%
Valencia	7,5%	15,3%	17,9%	25,9%	30,4%	40,2%
Sevilla	-1,1%	4,2%	1,2%	8,1%	12,0%	20,4%
Málaga	9,2%	49,1%	50,1%	63,8%	71,8%	89,1%

Fuente: elaboración propia a partir de datos del INE, la Asociación Empresarial Hotelera de Madrid, Gremio de Hoteles de Barcelona, Gremio de Hoteles de Valencia, Asociación de Hoteleros de Sevilla y Mazars.

(\*) Barcelona los datos son del período 2004-2007

En un escenario de mantenimiento de la ocupación de Barcelona como con la que se cerró en 2002 (62,8%), la demanda de hoteles debiera incrementarse cada año un 8,8%, muy lejos de las tasas de crecimiento del 2,8% anual registradas durante los últimos cuatro años, que de mantenerse situaría el grado de ocupación en la ciudad condal en el 49,9% en 2007, 12,9 puntos menos que en 2002.

En el caso de la ciudad de Valencia, según un estudio del Gremio de Hoteleros de Valencia para el período 2003-2006 elaborado por la Consultora Mazars, en función de los proyectos en marcha y las licencias concedidas se espera un total de 31 nuevas aperturas lo que supone 8.244 nuevas plazas hasta un total de 19.190 en 2006. En este caso para poder mantener los niveles de ocupación actuales la demanda debería crecer un 15,3% cada año hasta casi duplicar el número de viajeros que visitaban la ciudad a finales de 2002. En el caso de querer incrementar la ocupación hotelera hasta niveles de mayor rentabilidad cercanas al 65%, el número de viajeros debería aumentar un 25,9% cada año, mientras que en los cuatro últimos los incrementos han sido del 7,5% anuales.

*... de Valencia con un 15,1% de aumento de demanda anual para alcanzar en 2006 el 50% de ocupación...*

En el caso valenciano, la apuesta decidida por dotar a la ciudad de una oferta turística con elementos diferenciadores que, entre otros, ha facilitado el poder acoger la celebración de la Copa América, puede servir de gran revulsivo para atraer un mayor nivel de demanda, que hiciera algo mas factible el poder acercarse a estas cifras.

En la ciudad de Sevilla, en un escenario de crecimientos más moderados, según los datos aportados por la Asociación de Hoteleros de la ciudad, mantener los niveles de ocupación de cierre de 2002 (cifrados en 56,1%) exigiría que el número de viajeros se incrementase un 4,2% anualmente, muy lejos de la caída que se ha producido en los últimos cuatro años, estimada según el INE en un 1,2% anual. Si esta tendencia se mantuviese en 2006 en Sevilla los niveles de ocupación hotelera descenderían en 10 puntos hasta alcanzar un 45,6%.

... en Sevilla un 3,9%,...

NIVELES DE OCUPACIÓN PREVISIBLES PARA EL 2006 SI SÓLO SE MANTUVIESEN LAS MISMAS TASAS DE CRECIMIENTO DE LA DEMANDA ACAECIDAS EN EL PERÍODO 1999-2002					
	Datos INE Crec anual viaj. 1999-2002	Viajeros 2006	Ocupación esperada en 2006 con la nueva oferta	Datos INE Ocupación 2002	Diferencia ocupación 2006-2002
Madrid	1,6%	5.209.181	40,9	54,3	-13,4
Barcelona	2,7%	3.991.145	49,9	62,8	-12,9
Valencia	7,5%	1.236.744	34,6	45,8	-11,2
Sevilla	-1,1%	1.478.150	45,6	56,1	-10,6
Málaga	9,2%	533.273	19,3	49,0	-29,7

Fuente: elaboración propia a partir de datos del INE, la Asociación Empresarial Hotelera de Madrid, Gremio de Hoteles de Barcelona, Gremio de Hoteles de Valencia, Asociación de Hoteleros de Sevilla y Mazars.

(\*) Barcelona los datos son del período 2004-2007

Por su parte, la ciudad de Málaga presenta las cifras más preocupantes y de mayor incremento de la oferta, con un conjunto de proyectos hoteleros cuya apertura está prevista para el período 2003-2005 que suponen casi triplicar el número de plazas existentes en el año 2002. Mantener los niveles de ocupación de entonces, cifrados en un 49,0% según el INE, exigiría un crecimiento anual del 49,1% en los próximos tres años con la misma estancia media actual de 1,9 días, que a pesar de la inversión en el Museo Picasso y el Palacio de Ferias y Congresos parece muy difícil de alcanzar. Si por el contrario estos crecimientos exponenciales no se producen y la demanda se incrementase tan solo a los mismos ritmos ya de por si positivos del 9,2% anual registrados en el período 1999-2002, los niveles de ocupación podrían sufrir en el 2006 una caída muy importante próxima a los 30 puntos.

... y Málaga 48,4%.

**ESCENARIO B (El más desfavorable): El crecimiento esperado en el número de plazas del período 2003-2006 y tal como se tiene constancia en una gran mayoría de nuevos proyectos, se concentra únicamente en el segmento de hoteles de mayor categoría (3, 4 y 5 estrellas)**

De la información disponible sobre el crecimiento de plazas hoteleras en función de los proyectos en construcción, con permisos de apertura concedidos o en fase de estudio, se infiere claramente una concentración de las nuevas camas básicamente en los hoteles de mayores categorías. A continuación se presenta el mismo ejercicio de simulación que el realizado en el apartado anterior, pero analizando exclusivamente los efectos de la sobreconstrucción que incidirían sobre el conjunto agregado de los hoteles de tres, cuatro y cinco estrellas, bajo el supuesto que la apertura de la nueva oferta se concentrase únicamente en estas categorías.

La situación es bastante más preocupante si el crecimiento de la oferta se concentra básicamente en hoteles de las categorías de 3, 4 y 5 estrellas

En este caso, los resultados son si cabe, más preocupantes que en el caso de que la oferta creciese proporcionalmente en todas las categorías incluidas las inferiores, en la medida en que los crecimientos relativos en relación con la oferta existente en el año 2002 son mucho mayores, lo que requiere mayores crecimientos de los segmentos de demanda de mayor capacidad adquisitiva asociados a estas categorías hoteleras.

### HIPOTESIS QUE EL CRECIMIENTO SE DA SOLO EN 3 , 4 Y 5 ESTRELLAS

EL MERCADO HOTELERO URBANO EN 2002 DE 3 ,4 Y 5* Y EL CRECIMIENTO PREVISTO DE PLAZAS HASTA 2006							2003-2006 (*)
	2002					Plazas	Crec Previsto Plazas
	Viajeros	Pernoctaciones	Ocupación	Estancia	Plazas		
Madrid	3.843.904	7.491.145	55,4	1,9	38.055	58,5%	
Barcelona	2.601.462	5.958.312	61,5	2,3	28.694	45,2%	
Valencia	751.606	1.396.295	45,4	1,9	8.529	96,7%	
Sevilla	1.544.222	2.497.505	56,1	2,0	14.905	20,6%	
Málaga	231.129	447.464	49,6	1,9	2.648	384,7%	

Fuente: elaboración propia a partir de datos del INE, la Asociación Empresarial Hotelera de Madrid, Gremio de Hoteles de Barcelona, Gremio de Hoteles de Valencia, Asociación de Hoteleros de Sevilla y Mazars.

(\*) Barcelona los datos son del período 2004-2007

En el caso de Madrid, el aumento previsto de plazas en estas categorías se elevaría hasta 58,5% para el período 2003-2006, lo que exigiría crecimientos de la demanda anuales hasta 2006 del 13,0% para mantener los niveles de ocupación de 2002, difíciles de alcanzar si se tiene en cuenta que en el período 1999-2002 el número de clientes de este segmento descendió un 0,1% cada año, según la información del INE.

*En el caso de Madrid para mantener los niveles de ocupación alcanzados en 2002, la demanda en el período 2003-2006 debería crecer cada año un 13,0%...*

Situación similar se plantea en Barcelona, donde la demanda de hoteles de 3, 4 y 5 estrellas se ha incrementado en los últimos cuatro años a un ritmo del 1,2% en términos de viajeros y del 2,5% en términos de pernoctaciones, lejos de los crecimientos del 11,9% que se deberían alcanzar para mantener la ocupación del 61,5% con que se cerró el 2002<sup>10</sup>. Si esta nueva oferta, que representa un crecimiento del 45,2% en el segmento de 3, 4, y 5 estrellas se pusiera finalmente en el mercado y la demanda creciera a ritmos del período 1999-2002, los niveles de ocupación de los hoteles de mayor categoría en Barcelona podrían bajar en los próximos cuatro años hasta el 41,1%.

*... en Barcelona un 11,9%,...*

### HIPOTESIS QUE EL CRECIMIENTO SE DA SOLO EN 3 , 4 Y 5 ESTRELLAS

TASAS DE CRECIMIENTO ANUAL DEL NÚMERO DE VISITANTES QUE SE REQUERIRÍAN PARA PODER ALCANZAR LOS SIGUIENTES ESCENARIOS DE OCUPACIÓN DE LA OFERTA PREVISTA PARA EL 2006 (*)					
	De mantenerse la misma ocupación del 2002	Para alcanzar los siguientes escenarios de ocupación			
		50%	65%	75%	100%
Madrid	13,0%	10,1%	17,6%	21,8%	30,9%
Barcelona	11,9%	6,3%	13,5%	17,6%	26,4%
Valencia	18,8%	21,7%	29,9%	34,7%	44,7%
Sevilla	5,2%	1,6%	8,5%	12,5%	20,8%
Málaga	73,2%	73,6%	89,5%	98,8%	118,8%

Fuente: elaboración propia a partir de datos del INE, la Asociación Empresarial Hotelera de Madrid, Gremio de Hoteles de Barcelona, Gremio de Hoteles de Valencia, Asociación de Hoteleros de Sevilla y Mazars.

(\*) Barcelona los datos son del período 2004-2007

<sup>10</sup> Cabe destacar en este punto, que a mediados de Diciembre del 2003, Turisme de Barcelona ha avanzado unos datos de cierre de este que cifran el crecimiento de turistas en la ciudad en un 9,6%, todavía sin contrastar con la información del INE, pero que de confirmarse y mantenerse en el tiempo permitirían elevar el optimismo frente al comportamiento de los niveles de ocupación futuros de los hoteles de la ciudad.

En el caso de Valencia, el crecimiento de plazas de las categorías más altas es igualmente significativo (96,7%) en el período 2003-2006, lo que implica que se debería producir una elevación en el número de viajeros a la ciudad del 18,8% para mantener un grado de ocupación del 45,4%, como el que se alcanzó en 2002.

... en Valencia un 18,8%,...

La situación de Sevilla es algo más positiva, en un contexto de crecimiento previsto del número de nuevas plazas hoteleras más moderadas para el período 2003-2006. En todo caso, mantener los niveles de ocupación del 2002, requeriría un crecimiento de la demanda del 5,2%, que parece algo más factible en un escenario de recuperación económica como el que se prevé para los próximos años y en el marco de una ciudad con evidentes atractivos turísticos de índole diversa.

... en Sevilla un 5,2%,...

### HIPOTESIS QUE EL CRECIMIENTO ES SOLO EN 3 , 4 Y 5 ESTRELLAS

#### NIVELES DE OCUPACIÓN PREVISIBLES PARA EL 2006 SI SÓLO SE MANTUVIESE LA MISMA TASA DE CRECIMIENTO ANUAL DE LA DEMANDA EQUIVALENTE A LA DEL PERÍODO 1999-2002

	Crec anual viaj. 1999-2002	Viajeros 2006	Ocupación esperada en 2006 con la nueva oferta	Ocupación 2002	Diferencia ocupación 2006-2002
Madrid	-0,1%	3.832.302	33,9	55,4	-21,5
Barcelona	1,2%	2.731.175	41,1	61,5	-20,3
Valencia	9,4%	1.077.922	32,7	45,4	-12,7
Sevilla	0,5%	1.263.744	47,8	57,4	-9,5
Málaga	41,7%	657.449	27,2	49,6	-22,5

Fuente: elaboración propia a partir de datos del INE, la Asociación Empresarial Hotelera de Madrid, Gremio de Hoteles de Barcelona, Gremio de Hoteles de Valencia, Asociación de Hoteleros de Sevilla y Mazars.

(\*) Barcelona los datos son del período 2004-2007

Por último, el escenario al que se enfrenta la ciudad de Málaga es el que genera una mayor preocupación ya que, si bien es muy importante el esfuerzo inversor de las administraciones públicas realizado en equipamientos de atractivo de turismo tanto vacacional como de negocios en la ciudad, la oferta de hoteles de más categoría se va a triplicar en apenas tres años. Ello supone que para mantener la ocupación del año 2002 se tendría que producir un aumento del número de turistas a la ciudad del 73,2% anual y de los segmentos más altos, casi el doble del incremento del 41,7% que se ha producido en los años 1999-2002, según la información de la EOH del INE. Si esto no se produjera y el aumento fuera como el citado de los últimos 4 años los niveles de ocupación a medio plazo se podrían situar cerca del 30,0%.

... y en Málaga un 73,2%.

## ANEXO

### Dinámica del mercado hotelero en las principales ciudades españolas (1999-2002)

