

ECONOMÍA | EL SECTOR HOTELERO ESTÁ EN ALZA



La recepción del hotel Ilunion, un grupo que pertenece a la ONCE.

MARELU BAEZ

La inversión en los hoteles se triplica en solo un año

- Grandes grupos adquirieron nueve establecimientos en la provincia en 2015 por un importe de 172,9 millones
- La Costa es el tercer destino preferido para entrar tras Madrid y Barcelona

Ángel Recio MÁLAGA

Los grandes inversores quieren tener un hotel en Málaga, tanto en la capital como en la costa, hasta el punto que en el sector se afirma que los tres grandes objetivos para entrar en España son Madrid, Barcelona y la Costa del Sol. Los movimientos del último año confirman esta tendencia pues la inversión en hoteles de la provincia se ha triplicado en un solo ejercicio. El año pasado, grupos inversores desembolsaron 172,9 millones de euros en la adquisición de nueve hoteles en la provincia, frente a los 54 millones del año 2014, según un informe de la consultora especializada en el mercado inmobiliario y hotelero Irea.

"La capital malagueña es uno de los destinos urbanos con más dinamismo del país en inversión hotelera y está en estos momentos en el top 3 junto a Madrid y Barcelona", explica Gonzalo Gutiérrez, del departamento de hoteles de esta firma consultora. Eso se debe, según este experto, al fuerte aumento de pernoctaciones en la ciudad y a que "la oferta hotelera en el centro de la ciudad es relativamente escasa". "El perfil de la demanda ha cambiado mucho. En 2006, el 42% de las pernoctaciones en la capital era de extranjeros y ahora es del 58%. Málaga está en el mapa internacional y la escasez de producto hotelero en el

centro está haciendo que los indicadores de rentabilidad sean muy positivos, lo que provoca que inversores y operadores estén deseando entrar en la ciudad", añade.

En solo un año han cambiado de manos cuatro de los principales hoteles de la capital. Hispania Activos Inmobiliarios anunció en enero que había adquirido el ho-

tel Vinci Málaga, un establecimiento de cuatro estrellas situado en el paseo marítimo occidental, por 10,4 millones de euros. En octubre, la cadena Monte vendió el hotel Monte Málaga a Ilunion Hotels, un grupo que pertenece a la Organización Nacional de Ciegos Españoles (ONCE). Este establecimiento, también de

cuatro estrellas e inaugurado en 2005, posee 60 empleados.

A eso hay que sumarle otras dos operaciones de calado en la capital. El hotel Silken Puerta Málaga, que era propiedad de grupo Urvasco y está localizado junto a la estación de tren, ha sido adquirido por Hipartner, una firma que gestiona los activos hoteleros del

banco Sabadell. Por otra parte, el Tryp Alameda, situado en el mismo edificio del centro comercial Larios, fue incluido en el paquete de Testa Inmobiliaria, propiedad de Sacyr, que fue comprado por Merlin Properties.

Málaga ha pasado a ser una de las ciudades más rentables para el sector hotelero. Según el último informe de la asociación turística Exceltur, Málaga fue entre enero y septiembre del año pasado la cuarta capital con más de 3.000 plazas hoteleras con el ingreso medio por habitación disponible (RevPar en el argot) más alto con 57 euros, aunque en el caso de los hoteles de cuatro estrellas -todos los que se han adquirido- es de 70 euros. La primera fue Barcelona (93,7 euros), la segunda Palma de Mallorca (66,6 euros) y la tercera Madrid (57,6 euros). La ocupación media en Málaga ha sido, además, del 74,6%, siendo solo superada por Palma de Mallorca (81%) y Barcelona (79,1%). Dicho de otra forma, un hotel en Málaga es más rentable que en otros puntos y los inversores se han puesto manos a la obra.

Pero si hay cierta escasez hotelera y mucha demanda, los precios suben. Desde Irea apuntan que los hoteles existentes en la capital están en un precio alto y eso está provocando que se busquen otras opciones. Una de ellas es adquirir edificios y reconvertirlos en hoteles.



La entrada al Vinci Málaga.

MARELU BAEZ

Números turísticos de récord en Málaga

Los números turísticos en Málaga invitan al optimismo. Cada vez vienen más turistas y, además, gastan más. El año pasado se alojaron en los hoteles malagueños un total de 4,98 millones de personas, un 4,6% más que en el 2014, que ya había sido muy bueno. Esos turistas realizaron además 18,7 millones de pernотaciones, el volumen más alto de la historia de la Costa del Sol con una estancia media por cliente de 3,77 días. Según la Encuesta de Gasto Turístico (Egatur), publicada por el Instituto Nacional de Estadística este pasado viernes, los turistas internacionales se dejaron en Andalucía el año pasado 10.346 millones de euros, un 10,7% más, siendo Málaga la provincia con mayor presencia.

En esa línea está la reciente adquisición del Palacio de Marqués de la Sonora, situado en calle Granada, por el fondo de inversión Activum SG. Desde esta firma comunicaron el pasado 20 de enero que en ese recinto levantarán un hotel de cuatro estrellas con 83 habitaciones y que iniciarán las obras en verano tras un desembolso de ocho millones de euros. En la calle Alamos se están rehabilitando dos edificios, en los números 20 y 41, para abrir sendos hoteles boutique de cuatro estrellas y una veintena de habitaciones cada uno promovidos por

Málaga es la cuarta gran ciudad con el mayor ingreso medio hotelero del país

una empresa malagueña y un grupo inversor de Oriente Medio. En el corto plazo se abrirá en las próximas semanas el hotel Room Mate Valeria, junto a la Plaza de la Marina. Tiene tres estrellas, 60 habitaciones, sala de conferencias y gimnasio y la compañía Hurrar Investment ha invertido ocho millones de euros porque se ha rehabilitado un edificio que estaba ruinoso. En otoño, además, está prevista la inauguración del hotel Miramar, el primer cinco estrellas gran lujo de la capital. Ocupa el mismo edificio del antiguo hotel Miramar, pero ha tenido que ser reconstruido porque fue la sede de los juzgados durante años. El inversor es el grupo Santos. A largo plazo, hay proyectos como el hotel en el puerto que quiere realizar un grupo de inversión catari y la indefinición sobre el hotel de cuatro estrellas del arquitecto Rafael Moneo junto al Guadalmedina.



Hugo Rovira, director general de NH en España, en noviembre en Málaga.



Interior del hotel Silken.

“Las perspectivas siguen siendo buenas, creemos que el turismo en Málaga va a seguir creciendo porque se están abriendo nuevos mercados e incluyendo más contenidos, habiendo un efecto positivo de la demanda”, subraya Gonzalo Gutiérrez. Y los inversores siguen ahí. Hugo Rovira, director general de NH en España, adelantó en una entrevista a este diario en noviembre que su cadena quiere abrir un cinco estrellas en Málaga capital y recordó que en 2016 iniciarán las obras para duplicar la oferta del NH Málaga, pasando de 120 a 250 habitaciones. “Nuestra apuesta por Málaga es fuerte porque ha hecho bien los deberes, ha sabido atraer iconos culturales como el Thyssen o el Pompidou y ha ampliado su capacidad aérea en el aeropuerto por lo que es un destino que mezcla muy bien negocio y ocio”, comentó.

En la costa el fenómeno es similar gracias, entre otras cosas, a que se ha vuelto a batir el récord de pernотaciones hoteleras en 2015. “Sigue habiendo un apetito inversor enorme tanto nacional como internacional y el año pasado se compraron cinco hoteles en esta zona”, afirman desde Irea. En este caso, se están dando varias opciones. Hay grupos que están adquiriendo hoteles ya existentes de tres o cuatro estrellas y están haciendo fuertes desembolsos para reconvertirlos en hoteles de cinco estrellas, pues la planta hotelera de la máxima categoría no es demasiado elevada y varios de los establecimientos tienen cierta antigüedad. Otros están comprando directamente suelo para hacer el hotel. El caso más sonado en el último año ha sido el de Platinum Estates, un grupo inversor de Hong Kong propiedad de la familia Mohinani que ha ad-



El Tryp Alameda.

quirido 170.000 metros cuadrados en la zona costera comprendida entre el hotel Don Carlos y el hotel Los Monteros, considerada como una de las mejores zonas de playa de Marbella, para construir un hotel de lujo de cinco estrellas, así como villas, un club de playa y una zona comercial con una inversión de unos 200 millones de

euros (50 en el suelo y 150 en el desarrollo). La operación se dio a conocer en diciembre y es la sexta que anuncia en España en poco tiempo tras varios proyectos en Madrid y Barcelona.

En las compraventas hoteleras realizadas en la costa malagueña a lo largo de 2015 destacaron especialmente dos. El inversor

nacional Mazabi compró el hotel Playa Senator Estepona y será operado por Iberostar y, en segundo lugar, el inversor internacional Starwood Capital se ha quedado con el Sol Príncipe de Torremolinos tras firmar un acuerdo con Meliá. Starwood ha invertido 175 millones de euros en varios hoteles vacacionales en España. Previamente, se realizaron otras actuaciones importantes como la adquisición por parte de Hispania del hotel Guadalmedina de 178 habitaciones por 21,5 millones, el hotel La Quinta

Los hoteles Vincci Málaga, Monte Málaga, Silken y Tryp Alameda tienen nuevos dueños

en Marbella por parte del grupo chileno Empresas Phoenix, el NH Alanda por el grupo saudí Fas Hotels, o el apartamento Sol Aloha Puerto, en Torremolinos, por 20,8 millones.

Los inversores analizan todos los registros, todas las zonas, las comparan y deciden. Gonzalo Gutiérrez asegura que los inversores en hoteles internacionales priman tres destinos por encima claramente del resto. “Suelen decir Madrid, Barcelona y Costa del Sol”, subraya. No obstante, es un momento dulce para la inversión hotelera y se están viendo operaciones importantes en todo el país. Según Irea, hay “euforia” en el mercado inversor hotelero en España ya que en 2015 superó su mejor marca histórica con 2.614 millones de euros, un 142% más. El récord anterior se había logrado en 2006, en pleno boom, con 1.780 millones de euros.