

Barómetro de la rentabilidad de los 105 principales destinos turísticos españoles

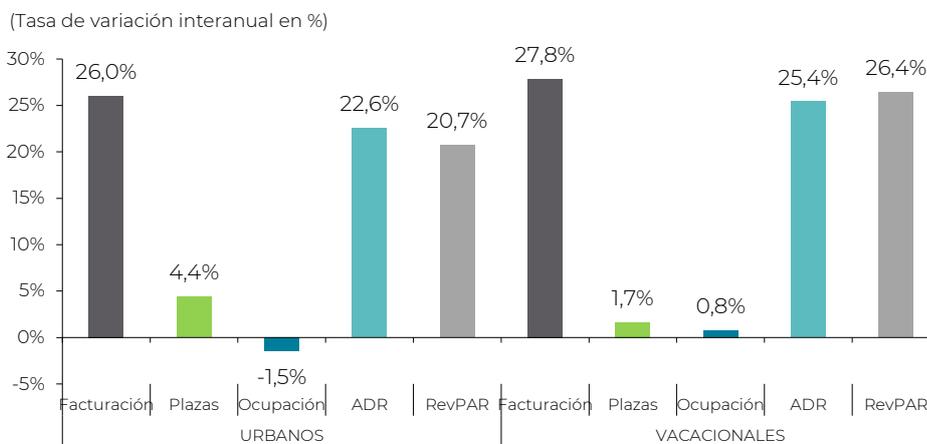
Balance de 2023

COMUNICADO DE PRENSA – Madrid, 22 de febrero de 2024

TENDENCIAS GENERALES

- Como en ediciones anteriores, el presente informe parte de los indicadores oficiales del INE para medir el RevPAR hotelero (*ingresos x habitación disponible*), para aproximar la rentabilidad socioeconómica inducida por el conjunto de la actividad turística en los principales destinos españoles, dada su correlación con los ingresos que mide el REVPAR.
- 2023 se cerró como un año muy positivo en términos de ingresos para la práctica totalidad de los destinos turísticos urbanos y vacacionales españoles en relación con 2019, último año prepandemia. 99 de los 105 destinos turístico-españoles que contempla el presente Barómetro experimentaron mejoras en su actividad turística aproximada a través de los ingresos que derivan de los RevPAR hoteleros. Cabe destacar que el aumento medio del ingreso por habitación disponible (RevPAR) se elevó a un +26,0% por encima de 2019, llegando a un promedio de 77,1€ para todos los destinos.
- Los resultados obtenidos en 2023 en los diversos destinos evidencian la creciente relevancia de las apuestas por la inversión empresarial en productos e instalaciones turísticas de mayor diferenciación y valor añadido. Los destinos que facilitaron la inversión en renovación empresarial y acompañaron con inversiones públicas, no solo alcanzaron los mayores niveles de actividad, sino que también lideraron mayores crecimientos de ingresos y rentabilidades en comparación con 2019. Otro reflejo de esta tendencia debida al reposicionamiento de producto se refleja en un aumento de plazas hoteleras de 4 y 5 estrellas del +5,6% vs 2019, en detrimento de las plazas de 1, 2 y 3 estrellas (-3,6%).
- Por todo ello, la mejora de ingresos en 2023 se sostuvo principalmente en un significativo aumento de las tarifas diarias medias (+23,7% vs 2019), mientras las ocupaciones se situaban ligeramente por encima de los valores de 2019 (+1,9%), en un contexto de demanda similar (+3,0% en viajeros y +1,2% en pernoctaciones), pero con un ligero aumento de plazas (+1,0%), que se concentró mayoritariamente en los segmentos de 4 y 5 estrellas, como se ha mencionado previamente.
- La mejora de ingresos fue posible gracias a la fortaleza de la demanda turística, impulsada por el deseo de viajar y el alargamiento de la temporada estival por el buen tiempo, junto con un excepcional comportamiento en el último trimestre del segmento MICE y el aumento de las escapadas urbanas. Además, se evidenció un incremento en la demanda de perfiles de alto poder adquisitivo, especialmente procedentes de Norte y Sudamérica, el aumento de las conexiones aéreas y ferroviarias internas (AVE) gracias a sus frecuencias y precios muy competitivos y, por último, el efecto muy positivo para Canarias de la inestabilidad geopolítica en Oriente Medio contribuyeron al buen desempeño del sector.
- A pesar del favorable balance en términos de ingresos, los empresarios de los distintos destinos tuvieron que hacer frente a un fuerte y perseverante aumento de los costes (energía +25,2% vs 2021, suministros +29,1% y financieros +18,9%, según la encuesta de Confianza de Exceltur de enero de 2024). Todo ello ha condicionado a la baja la deseable traslación equivalente de esta mejoría en ingresos, a los resultados empresariales por segundo ejercicio consecutivo. Adicionalmente, ello ocurrió en una tesitura de notables dificultades para encontrar personal formado, donde los empresarios experimentaron un aumento de sus costes laborales (+17,0% vs 2021).
- Los destinos vacacionales (+26,4% vs 2019 hasta alcanzar de media los 95,3€ de RevPAR en los meses con actividad en 2023), especialmente beneficiados por el impulso de la demanda, el desvío de los flujos a Canarias por la inestabilidad geopolítica en Oriente Medio y la prolongación del verano gracias a las condiciones meteorológicas favorables que se extendieron hasta finales de año, cerraron 2023 con un mayor dinamismo que los urbanos (+22,6% RevPAR 2023 vs 2019, hasta registrar 88,2€ de media), más afectados por la proliferación y vuelta al mercado de manera creciente, de las viviendas turísticas ilegales.

En 2023 los destinos vacacionales mejoraron su rentabilidad hotelera por encima de los destinos urbanos gracias al alargamiento de la temporada estival y la fortaleza de la demanda



ADR: Tarifa media diaria / RevPAR: Ingreso Medio por Habitación Disponible

TENDENCIAS EN LOS DESTINOS VACACIONALES

- Los principales destinos vacacionales de Baleares y Canarias, Costa del Sol y litoral gaditano cierran 2023 liderando los incrementos en ingresos (+26,4% vs 2019 en el conjunto de destinos vacacionales hasta alcanzar de media los 95,3€ de RevPAR en los meses con actividad en 2023), reflejando la progresiva consolidación de su posicionamiento competitivo como iconos del turismo vacacional de la demanda nacional y europea, favorecida por la preminencia de los gastos en experiencias frente a bienes de consumo duradero, la conectividad y alargamiento de la temporada estival.
- La intensa mejora de ingresos de las zonas del sol y playa española se producen en paralelo un contexto de notable inversión privada en reposicionamiento de los productos más premium, localizados en los destinos de mayor valor añadido. Por segundo año consecutivo, los destinos con mejores propuestas turísticas diferenciadas no solo son los que obtienen unos mayores niveles de ingresos, sino los que crecen más en 2023 respecto a 2019. En este grupo se encuentran los destinos ibicencos de **Eivissa, Sant Antoni, Sant Josep y Santa Eulalia**, los mallorquines de **Santanyí y Sant Llorenç, Ciutadella** en Menorca, los andaluces **Marbella y Estepona** en la Cosa del Sol y **Chiclana** en Cádiz, además de **Adeje y Yaiza** en Canarias.
- Como resultado de ello, **Eivissa vuelve a encabezar el ranking no solo vacacional, sino de toda España, de ingresos por habitación disponible durante su temporada, con 177,6€ de media en 2023, seguido por San Josep en la**

misma isla de Ibiza 173,8€, Santanyí en Mallorca 148,2€, Marbella 146,1€ y Estepona 136,4€, situándose como los 5 destinos con mayores ingresos en de 2023 y que registraron a la vez un notable crecimiento respecto a 2019 con tasas por encima del +40%, excepto San Josep (+17,4%).

RANKING DE LOS 20 DESTINOS VACIONALES CON MAYORES INGRESOS EN EL AÑO 2023

DESTINO	RevPAR	TV vs 2019
Eivissa	177,6 €	▲42,0
San Josep de sa Talaia	173,8 €	▲17,4
Santanyí	148,2 €	▲71,8
Marbella	146,1 €	▲42,3
Estepona	136,4 €	▲61,4
Chiclana de la Frontera	136,3 €	▲19,6
Adeje	133,9 €	▲32,2
Santa Eulària des Riu	126,5 €	▲24,9
Sant Antoni de Portmany	123,6 €	▲37,3
San Bartolomé de Tirajana	120,1 €	▲25,7
Yaiza	117,8 €	▲49,9
Ciutadella	113,9 €	▲20,6
Muro	113,8 €	▲11,0
Alcúdia	112,7 €	▲26,0
Isla Cristina	110,7 €	▲38,3
Tías	107,2 €	▲27,4
Palma de Mallorca	107,1 €	▲25,8
Calvià	105,4 €	▲23,3
Arona	104,7 €	▲16,5
Sitges	100,7 €	▲24,8

TENDENCIAS EN LOS DESTINOS URBANOS

- La actividad turística en 2023 en las principales ciudades españolas, aproximada vía los ingresos hoteleros, medidos a partir del RevPAR, crecieron un +20,7% con respecto al nivel de 2019, situándose en 88,2€ de media (73,0€ en 2019).
- Los favorables resultados turísticos de las ciudades en 2023 se explican por la fortaleza de su demanda más lúdica, de la mano de las escapadas urbanas, la recuperación del largo radio, especialmente americano, la conectividad aérea y especialmente la ferroviaria, acompañado por el disfrute de eventos culturales y deportivos, la recuperación del segmento MICE y, en menor medida, de los viajes de negocios. Esta fortaleza de la demanda y la presión de costes explican la relevancia de la mejora de precios (ADR +22,6%), en un año de ocupaciones todavía levemente por debajo de los niveles prepandemia (-1,5%), por el retraso en la recuperación de los principales mercados de larga distancia asiáticos, relevantes en los destinos de mayor tamaño, y el turismo de negocios.
- Frente a estos factores positivos, algunas ciudades sufrieron la preocupación y creciente desazón de sus residentes locales, por los descontrolados efectos del acelerado retorno de **viviendas de uso turístico (VUTs)**, ilegales al mercado. Una oferta alojativa que sigue generando múltiples externalidades negativas a la ciudadanía local. No en vano, el número de plazas en VUTs se incrementó un +5,5% vs 2022, lo que supone la apertura de 15 mil nuevas plazas en las 25 principales ciudades españolas, en su gran mayoría ilegales.
- Las ciudades con una propuesta de mayor valor añadido, basado en la regeneración de sus espacios públicos y la renovación de sus instalaciones alojativas hacia propuestas diferenciales y de mayor categoría fueron las que cerraron 2023 con un mejor balance.
- Dentro de esta lógica, **Barcelona, con 130,5€ de ingresos por habitación disponible, lideró el ranking de las ciudades españolas** con mayor nivel de ingresos en 2023, seguido por **San Sebastián 118,1€, Palma 107,1€, Málaga 106,5€ (tras crecer un +37,2% vs 2019) y Madrid 98,6€, impulsado por el fuerte tirón de la**

demanda americana, gracias a la mejora de las conexiones y la apertura de nuevas propuestas alojativas, culturales y de ocio de mayor valor añadido.

- Dentro de las grandes ciudades, destaca igualmente el desempeño de **Valencia (+35,6% vs 2019 y 90,8€)**, con un mayor aumento de la demanda española y el efecto del buen trabajo público-privado en su segmentación de mercados, y **Sevilla (+14,5% y 87,9€)**, impulsada por su apuesta en la celebración de eventos y mejoras de conectividad.
- Un conjunto de ciudades medias y con niveles de ingresos más moderados, que han trabajado en la mejora de su atractivo, en la renovación de sus propuestas de servicios turísticos, además de apostar por la celebración de eventos singulares, han registrado crecimientos intensos en sus ingresos respecto a los valores de 2019. En este grupo destacan: **Girona (+59,3% vs 2019), Santa Cruz de Tenerife (+32,3%), Pamplona (+32,2%) y Santiago de Compostela (+29,9%)**.

RANKING DE LOS 20 DESTINOS URBANOS CON MAYORES INGRESOS EN EL AÑO 2023

CIUDAD	RevPAR	TV vs 2019
Barcelona	130,5 €	▲20,7
San Sebastián	118,1 €	▲15,7
Palma de Mallorca	107,1 €	▲25,8
Málaga	106,5 €	▲37,2
Madrid	98,6 €	▲21,0
Valencia	90,8 €	▲35,6
Sevilla	87,9 €	▲14,5
Girona	79,5 €	▲59,3
Cádiz	78,8 €	▲2,3
Bilbao	78,7 €	▲7,1
Alicante	73,4 €	▲28,5
Pamplona	68,8 €	▲32,2
Las Palmas de Gran Canaria	64,6 €	▲16,6
Santander	64,5 €	▲13,3
Granada	62,3 €	▲25,7
Santa Cruz de Tenerife	60,0 €	▲32,3
Tarragona	54,9 €	▲25,0
Toledo	54,7 €	▲21,3
Santiago de Compostela	54,5 €	▲29,9
Córdoba	53,8 €	▲11,4