

FEB.04.011

editurinfo

# TecnoHotel

REVISTA PROFESIONAL PARA LA HOSTELERÍA Y RESTAURACIÓN

enero/ febrero  
2004

Precios España: ejemplar € 5,51.

Suscripción anual: € 47,42. (más IVA, precio península)

nº 411

actualidad | PAG.10  
MAZARS Y EXCELTUR VISLUMBRAN  
UN FUTURO COMPLICADO PARA LA  
HOTELERÍA

entrevista | PAG.40  
JOSÉ GUILLERMO DÍAZ MONTAÑES,  
PRIMER PRESIDENTE DE LA  
CONFEDERACIÓN ESPAÑOLA DE  
HOTELES Y APARTAMENTOS  
TURÍSTICOS

gestión hotelera | PAG.68  
ANÁLISIS DEL PUNTO DE  
EQUILIBRIO DE UN HOTEL DESDE  
LA INVERSIÓN

## los niños en el hotel

PAGS. 48 a 61



## MALAS PERSPECTIVAS DEL SECTOR HOTELERO POR CULPA DEL EXCESO DE OFERTA

MAZARS Y EXCELTUR COINCIDEN EN ADVERTIR QUE SERÁ DIFÍCIL CONSERVAR LOS ÍNDICES DE RENTABILIDAD DE LOS ÚLTIMOS AÑOS SI SE MANTIENEN LAS NUEVAS PLAZAS EN CONSTRUCCIÓN.

GASTOS DE PERSONAL, 2002						
Fuente: La Industria Hotelera Española. Mazars Turismo						
Gastos de personal por habitación disponible (euros)	Total	Lujo	Primera clase	Precio medio	Ciudad	Vacacional
Habitaciones	4.723,33	7.513,22	4.788,76	3.290,69	6.059,05	3.488,45
Alimentos y bebidas	4.529,33	8.502,60	4.517,67	2.857,53	4.368,64	4.823,32
Teléfono y departamentos menores	257,09	660,64	156,23	90,00	414,05	83,66
Administración y general	1.482,42	2.715,38	1.638,99	790,35	1.307,22	1.786,07
Reparaciones y mantenimiento	789,08	1.001,91	835,01	546,51	728,10	830,22
Marketing	655,89	1.428,80	388,54	294,64	713,48	624,97
<b>Total gastos personal</b>	<b>12.437,14</b>	<b>21.822,55</b>	<b>12.325,20</b>	<b>7.869,73</b>	<b>13.590,54</b>	<b>11.636,68</b>
Gastos de personal en % sobre ingresos por departamento	Total	Lujo	Primera clase	Precio medio	Ciudad	Vacacional
Habitaciones	21,2	20,7	20,6	22,1	22,5	19,2
Alimentos y bebidas	39,6	40,9	40,2	32,7	42,2	39,1
Teléfono y departamentos menores	30,6	36,0	30,0	23,1	35,7	23,9
Administración y general	4,2	4,5	4,6	3,2	3,3	5,7
Reparaciones y mantenimiento	2,2	1,6	2,3	2,2	1,8	2,7
Marketing	1,9	2,3	1,1	1,2	1,8	2,0
<b>Total gastos personal</b>	<b>35,1</b>	<b>35,9</b>	<b>32,3</b>	<b>32,3</b>	<b>34,5</b>	<b>37,3</b>

La octava edición del estudio de **Mazars Turismo**, *La Industria Hotelera Española 2003*, confirma que el sector hotelero nacional se encuentra en una fase de consolidación, tras unos ejercicios de resultados espectaculares que, según algunos analistas, «desvirtuaron los resultados del sector». Según el informe, en 2002 se experimentaron ligeros descen-

TOTAL HOTELES	2001	2002	Var. (%)
Ocupación (%)	74,40	74,07	-0,44
Precio medio (euros)	90,11	87,67	-2,70
Rev PAR (euros)	67,04	64,94	-3,13
Beneficio bruto operativo -GOP- (euros)	12.698,38	11.980,24	-5,70
Beneficio bruto operativo -GOP- (%)	35,10	33,10	-5,59
Gastos personal sobre ingresos (%)	35,30	35,10	-0,57

Fuente: La Industria Hotelera Española. Mazars Turismo

sos en la ocupación (-0,44%) y el precio medio (del 2,70%). Los hoteles estuvieron llenos en un 74,07%, eso sí a un coste muy inferior para el cliente, ya que el precio medio pasó de los 90,11 euros de 2001 a los 87,67 euros de 2002. Ésa es la principal novedad del año hotelero 2002, que tendrá el dudoso honor de ser el primero en el que las tarifas medias descendieron desde 1995 -año de inicio del estudio de Mazars-. La ocupación, en cambio, continúa en una línea de estabilización desde prácticamente 1999 (año en que se alcanzó el 75,40%).

Resultado de todo ello es la caída de la rentabilidad hotelera medida por el RevPAR (ingresos por habitación disponible) del 3,13%, cifrándose en 64,94 euros cuando en el ejercicio anterior era de 67,04 euros.

El Beneficio Bruto Operativo (GOP) fue de 11.980,24 euros, con un descenso del 5,70%. Bruno Hallé, socio consultor de Mazars Turismo, destaca que las cifras «pudieron mantenerse gracias a una mejora de la gestión de los hoteleros, que llevaron a cabo una política ajustada de gastos». Especialmente significativa es la cifra que atañe a gastos por personal, que fue de 12.437,14 euros, un 2,7% inferior a la de 2001. Con respecto a los ingresos, los gastos de personal representaron el 35,1%, virtualmente el mismo porcentaje que en el ejercicio anterior.

Curiosamente, a escala mundial, 2002 fue el año en el que se registró un mayor número de turistas internacionales, con 716 millones, con un crecimiento del 3,17% respecto al año 2001. En España, el incremento fue algo superior a la media internacional, concretamente del 3,3% para un total de 51,7 millones de turistas. Sin embargo, durante este año se constató un importante cambio en la tendencia del turismo, con un decrecimiento superior al 6% en el gasto medio por turista, que, según Hallé, «quedó reflejado en el descenso de los viajes de negocios, en un recorte de la duración de los viajes y de los desplazamientos y, en definitiva, en una contención del gasto».

### BARCELONA Y MADRID

Pormenorizando el análisis de las cifras en Barcelona y Madrid, nos damos cuenta que ambas capitales han apostado por me-



canismos distintos para mantener sus rentabilidades y finalmente la estrategia de la capital resultó más exitosa.

Los hoteleros madrileños han priorizado el mantenimiento, e incluso el crecimiento, de las tarifas medias aun a costa de perder índice de ocupación. De hecho sólo los establecimientos estándar mantuvieron la misma ocupación de 2001: 72,74%. Así, hubo incrementos en los precios medios en todas las categorías, siendo el más destacado el que experimentaron los hoteles de lujo en los que se pasó de los 194,24 euros de 2001 a los 21,98 euros de 2002.

Consecuentemente, el RevPAR creció en los hoteles de lujo (en un 3,78%) y en los estándar (en un 6,05%), mientras que se mantuvo en los de primera clase.

En Barcelona, en cambio, la estrategia de los hoteleros fue mantener la ocupación en los índices de 2001, pero con un importante descenso del precio medio, que finalmente tuvo un impacto negativo sobre el RevPAR con caídas del 6% en los hoteles de lujo; del 5,2% en los de primera clase, y del 1,14% en los estándar.

Los atentados del 11-S remataron el cierre del año 2001, que ya estaba afectado por el inicio del cambio de ciclo generando una leve disminución en los índices de ocupación de los hoteles de Barcelona y Madrid, que fue compensada por la subida en los precios medios por habitación.

Para Hallé, «en líneas generales, los resultados del año 2002 de Madrid pueden considerarse positivos, ya que ha registrado, junto con Milán y París, los mejores registros, al experimentar un crecimiento del RevPAR».

En Bilbao se siguió la misma línea que en Madrid, aunque con resultados menos efectivos con caídas espectaculares del RevPAR, que en los hoteles de lujo cayó en un 9,24%.

#### AVANCE DE DATOS DE 2003

Según el Mazars Hotel Index, las cifras de 2003 no se antojan demasiado optimistas. A pesar de que se experimentó un crecimiento próximo al 2% en el número de turistas (53 millones), se confirma la caída del gasto medio por turista, aunque en índices menores a los de 2002.

El crecimiento espectacular de la oferta que se prevé en Barcelona y en Madrid complica mucho las previsiones de los hotele-



Fuente: La Industria Hotelera Española. Mazars Turismo

ros, en especial los de la Ciudad Condal. Con cifras acumuladas a octubre de 2003, Barcelona mantuvo su apuesta por mantener la ocupación a pesar de reducir su precio medio en un 3,55% en los hoteles de lujo, del 4,46% en los estándar y del 8,58% en los de primera clase, que son los que más han incrementado su oferta. Además, Albert Grau, socio consultor de Mazars, afirma que estos hoteles «han apostado por una política de precios muy competitivos que han fagocitado el segmento de tres estrellas».

Como consecuencia, el RevPAR barcelonés sigue en números rojos en todas las categorías, en especial en la primera clase y la estándar, con cerca de un 7% de descenso.

También en Madrid los hoteles de primera clase son los más castigados, con un descenso en su rentabilidad por habitación disponible del 11,68%, fruto de una importante caída en la ocupación (del 5,30%) que no pudo subsanarse ni incluso con una nada desdeñable reducción del precio medio (-6,73%).

Sin embargo, en 2003 destaca el buen comportamiento de los hoteles de lujo madrileños, cuya ocupación creció en un 1,79% a pesar de que su precio medio se incrementó en un 7,82%. Como no podía ser de otro modo, el RevPAR de la máxima categoría creció en un rutilante 9,75%. Según Grau, «Madrid tiene una demanda insatisfecha en el segmento de lujo muy importante y

#### INSTALACIÓN Y VENTA DE:

MAQUINAS DE MUSCULACIÓN,

MULTIESTACIONES,

CINTAS DE CORRER,

BAÑOS DE VAPOR,

HIDROMASAJE,

BICICLETAS,

ELIPTICOS,

SOLARIUM,

SAUNAS...

**THOMAS**

**Calidad y Confianza**

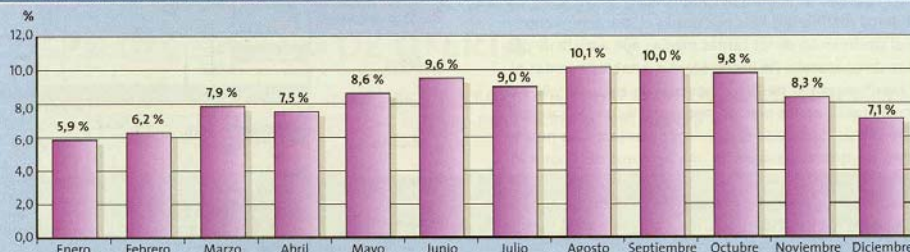
**HOREQ 2003**  
**Pabellón 8 - Stand B-202**

**¡Mantenga su Hotel en Forma!**

Para más información dirigirse a THOMAS, C/ Juan Ramón Jiménez, 6 - 28100 ALCOBENDAS - MADRID Tlf.: 91 661 76 07 - Fax: 91 293 94

**OCUPACIÓN MENSUAL TOTAL HOTELES**

Fuente: La Industria Hotelera Española. Mazars Turismo



**OCUPACIÓN MENSUAL DE LOS HOTELES POR ZONAS.**

Mes	Total	Ciudad 1ª	Ciudad 2ª	Zona Norte	Zona Centro	Costa Catalana	Levante	Costa Andaluza	Canarias	Baleares	Resto
Enero	5,90	6,75	5,56	5,50	5,33	3,41	5,63	4,97	15,06	4,90	5,73
Febrero	6,20	7,80	6,39	6,30	6,50	4,80	7,83	7,08	6,76	9,03	7,36
Marzo	7,90	8,49	8,45	8,05	7,39	7,74	8,54	8,75	7,98	10,03	9,02
Abril	7,50	9,00	8,66	7,10	7,36	7,70	7,67	8,32	5,57	6,56	8,81
Mayo	8,60	9,37	10,11	8,36	8,51	8,55	8,60	9,25	7,53	9,75	9,02

además la ocupación actual, del 64,78%, les deja mucho camino por recorrer hasta el 78% que alcanzaron en el año 2000.

**ESCASA CONFIANZA DE CARA AL FUTURO**

Para el próximo año los analistas de Mazars son poco optimistas. El principal argumento de esta actitud es el incremento espectacular de la oferta que se producirá en Barcelona y Madrid. En la primera, se prevé la apertura de 27 nuevos hoteles, que aportarán 4.288 habitaciones, algo más de la mitad de los que están previstos hasta 2007 (46 hoteles y 7.615 habitaciones). El 65% de estos nuevos hoteles se enmarcan en el segmento de las cuatro estrellas, algo que se explica, según Grau, por «ser el que permite atender a un abanico de clientela mucho más amplio», además de por «el alto precio del suelo que obliga a los promotores a optar por obtener un precio medio elevado». Según Grau, «el Fórum ayudará a mantener el posicionamiento de la ciudad, aunque habrá un descenso en las ocupaciones». En cambio, en Madrid no hay ningún argumento que justifique el crecimiento de la planta hotelera, que prevé la construcción de 42 nuevos hoteles (6.332 habitaciones) de los que un total de 20 (2.897 habitaciones) abrirán en 2004. Según Mazars, hay otros 13 proyectos de los que no ha podido averiguar el número de habitaciones. Como en Barcelona, los cuatro estrellas son los que capitanean esta nueva ola constructora, con un 42% del total.

**EXCELTUR COMPARTI EL DIAGNÓSTICO**

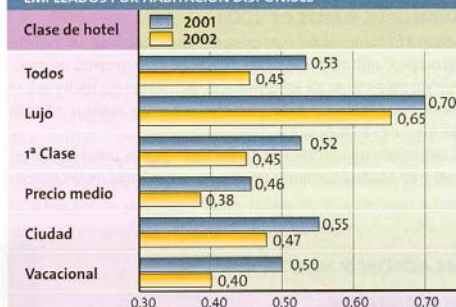
Un análisis de **Exceltur** confirma ambas tendencias apuntadas por Mazars: un crecimiento desorbitado en las principales ciudades españolas y una concentración en el hotel de cuatro estrellas como producto principal. Según la Alianza para la excelencia turística, «el crecimiento de la oferta urbana ha estado impulsado esencialmente por nuevos entrantes ajenos al sector, derivado de los excedentes financieros presentes en el sistema económico, las bajas expectativas de rentabilidad alternativa de otros activos, y alentado por un estado de opinión sobre el buen comportamiento del sector hotelero urbano y el turismo, en general, del que se ha

derivado una equívoca percepción sobre su potencial de crecimiento futuro».

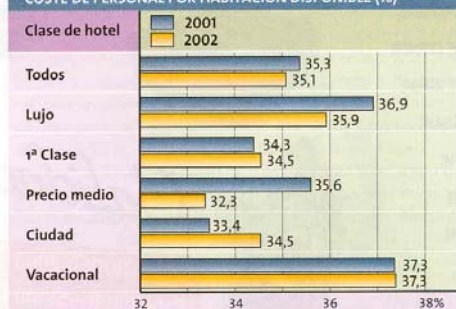
Este crecimiento provoca, según Exceltur, «un escenario muy inquietante», que exigirá incrementos anuales de la demanda y de la estancia promedio que no se han registrado en los últimos años para mantener los niveles de ocupación de 2002.

Exceltur dibuja dos escenarios según si existe un reparto equi-

**EMPLEADOS POR HABITACIÓN DISPONIBLE**



**COSTE DE PERSONAL POR HABITACIÓN DISPONIBLE (%)**



Fuente: La Industria Hotelera Española. Mazars Turismo



tativo de la nueva oferta entre todas las categorías hoteleras (de una a cinco estrellas) o si se concentra en las categorías más altas (de tres a cinco estrellas).

El primero de estos escenarios nos llevaría a un 2006 en el que la ocupación, en relación con la registrada por el INE en 2002, caería en todas las ciudades analizadas: en Madrid en 13,4 puntos; en Barcelona, en 12,9 puntos; en Valencia en 11,2 puntos; en Sevilla, en 10,6 puntos, y en Málaga en 29,7 puntos.

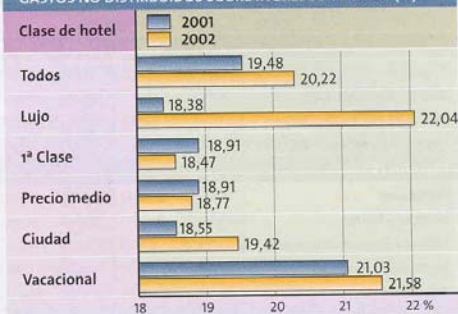
En el segundo escenario, las hipótesis de comportamiento son aún más pesimistas, contemplando diferencias entre la ocupación prevista para 2006 y la de 2002 de -21,5 puntos en Madrid; 20,3 puntos en Barcelona; 12,7 en Valencia; 9,5 en Sevilla, y 22,5 en Málaga.

#### MEDIDAS URGENTES

Como medidas para resolver esta situación, Exceltur propone en su informe:

- Una profunda reflexión entre los propios actores del sector y los nuevos entrantes, que permita poner en cuarentena los proyectos previstos, a menos que se perciba un drástico cambio de tendencia de la demanda o que se trate de proyectos muy singulares o diferenciados.
- Urgente necesidad de disponer de un mejor sistema de información que facilite el seguimiento y análisis con toda profundidad y anticipación, de las variables y tendencias turísticas, y que permita seguir con mayor precisión y desagregación territorial la evolución de los resultados empresariales por subsector.
- Un mayor consenso público-privado y eventual ralentización

#### GASTOS NO DISTRIBUIDOS SOBRE INGRESOS TOTALES (%)



Fuente: La industria Hotelera Española, Mazars Turismo

de las políticas y normativas urbanísticas que contribuyan estos claros síntomas de sobreoferta hotelera.

- Reforzar las estrategias de diferenciación urbana ampliando al máximo los atractivos de ocio y negocio de cada ciudad, valorizando los recursos culturales y patrimoniales existentes y potenciar al máximo una estrategia de marketing innovadora y segmentada por líneas de productos y mercados que, con sus dotaciones presupuestarias adecuadas, aspire a elevar sustancialmente el número de visitantes y su estancia y gasto promedio, en el marco de nuevos esquemas de gestión y cooperación público-privados más ágiles y equilibrados en su toma de decisiones. ■

# contract

961 212 101 info@megamobiliario.com

hotel madeira \*\*\*\* benidorm



**M E G A**  
mobiliario