

The Colliers logo is positioned in the top right corner. It consists of the word "Colliers" in a white serif font, centered within a dark blue rounded rectangle. Below the text are three horizontal stripes in yellow, red, and blue from top to bottom.

Colliers

Inversión Hotelerá España

2023

Índice

Contexto turístico 2023	4
Inversión Hotelera en España	6
Tipología de activos objeto de transacción	7
El sector hotelero español, líder dentro y fuera de nuestras fronteras	8
Operaciones de cartera	10
Perfil de la inversión por tipología de producto	16
Distribución geográfica de la inversión	18
Evolución de los precios de compra	22
Principales actores y perfil de inversores	24
Protagonistas desde el lado vendedor	26
Transacciones de activos para reconversión a uso hotelero y suelos	28
Perspectivas 2024	30



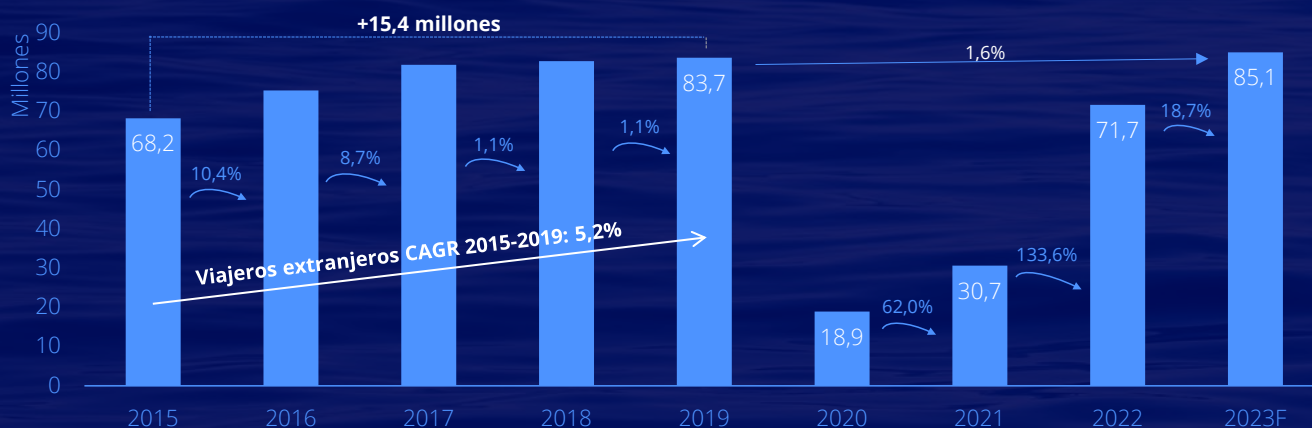


Contexto turístico 2023

Tras varios años de vertiginosa recuperación, 2023 no fue una excepción. El pasado año nos dejó con unos niveles de actividad turística extraordinarios, alcanzando niveles de demanda récord, llegando a superar las cifras registradas antes de la pandemia. Este logro se produjo a pesar de un entorno incierto marcado por contratiempos y la sombra de una potencial recesión.

Según las últimas estadísticas disponibles, España superó los 84 millones de viajeros internacionales en 2023, estableciendo así un nuevo máximo histórico. Este hito representa un notable aumento en comparación con los 71,7 millones de llegadas de 2022 y c. 1,6% más que el último registro prepandemia.

Evolución de viajeros extranjeros 2015 - 2023E



Fuente: INE.

En relación con las pernoctaciones, se ha observado un aumento del 8,2% con respecto al año 2022. Este crecimiento se atribuye principalmente a la mejora de la conectividad aérea internacional, que se refleja en un aumento del 12,3% en el número de pernoctaciones internacionales en comparación con el año anterior. A lo largo de 2023, se logró superar en un 1,2% el récord de pernoctaciones registrado en 2019, marcando así un nuevo hito en términos de registros históricos.

Las pernoctaciones alcanzan una completa recuperación.

La temporada de verano ha evidenciado claros signos de fortaleza de la actividad turística en España, registrándose un significativo incremento de los ingresos, con un aumento del RevPar de cerca del 9% vs '22 y del 23% vs. '19. Atribuimos esta circunstancia a la creciente inclinación por viajar y a su priorización, frente a los bienes de consumo, dentro de un entorno de mayor contención de gasto. Los hoteleros, conocedores de la buena salud de la demanda, han aprovechado para echarle un pulso y resultar victoriosos. Así, han conseguido trasladar con éxito a las tarifas los crecientes costes, así como las inversiones en mejoras realizadas en los últimos años, protegiendo sus márgenes operativos.

Los destinos vacacionales en la costa mediterránea y los archipiélagos destacan al cerrar el verano con un liderazgo en los incrementos de ingresos, registrando un aumento del 22,2% en comparación con 2019 y alcanzando una media de 112,1€ de RevPAR entre junio y septiembre de 2023. Este favorable desempeño refleja el excelente reconocimiento de estos destinos, tanto a nivel nacional como internacional, y su posición competitiva frente a otros destinos de sol y playa.

Los positivos resultados observados en las costas españolas se enmarcan en un contexto de significativa inversión privada en el reposicionamiento de productos premium, especialmente en destinos de alto valor añadido. Por segundo año consecutivo, los destinos con

propuestas turísticas más atractivas no solo logran niveles más altos de ingresos, sino que también experimentan un mayor crecimiento en el verano de 2023 en comparación con los mismos meses de 2019.

Las urbes españolas, pero especialmente aquellas con una mayor oferta de ocio, han concluido la temporada estival con éxito. El buen rendimiento se atribuye en gran medida a la robustez de la demanda de ocio, impulsada por escapadas urbanas y la participación en eventos culturales y deportivos. No obstante, la recuperación del segmento MICE y, en menor medida, de los viajes de negocios, han contribuido también al positivo desempeño. Durante el pasado verano, los ingresos turísticos en las ciudades españolas, medidos a través del RevPAR, experimentan un crecimiento de cerca del 10% en comparación con 2022 y del 18% frente a 2019, alcanzando un promedio de 100,7€.

En relación a la oferta de alojamientos turísticos hoteleros, el número de plazas disponibles ha experimentado un incremento del 3,3% con respecto al año 2022, alcanzando un punto máximo de 1,898,087 durante el mes de agosto, impulsado por el notable rendimiento de la temporada estival.

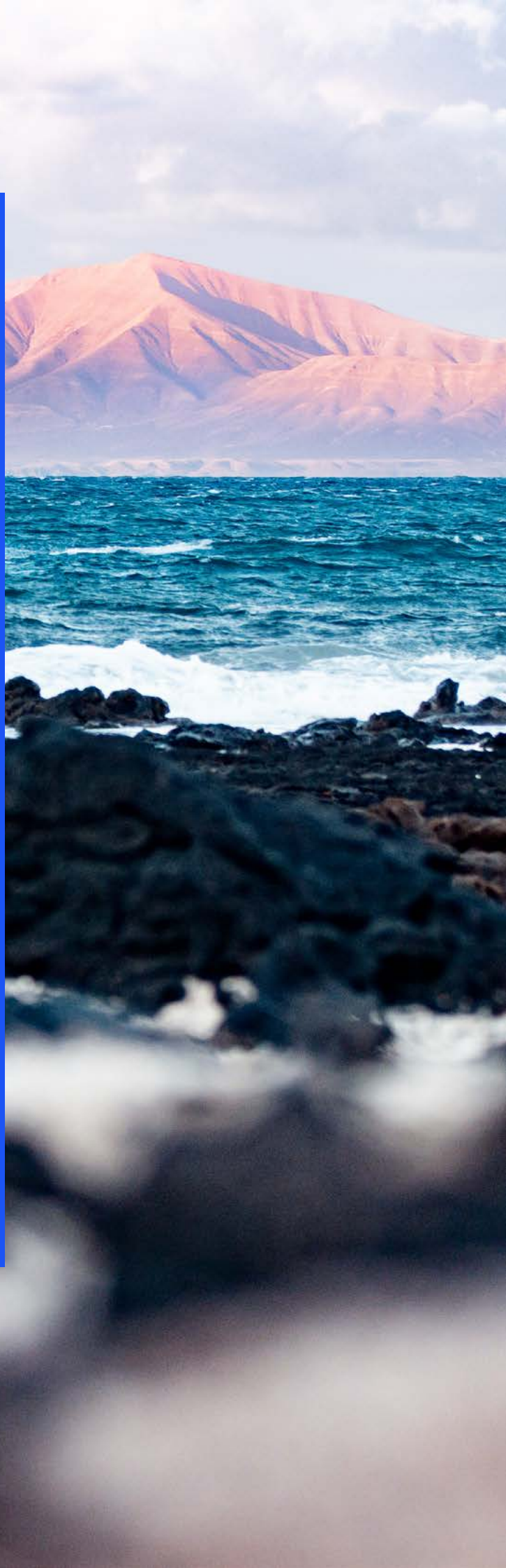
Positivo desempeño de la temporada estival (junio - septiembre) con una mejora del 22,2% de RevPar vs 2019.

Inversión Hotelera en España

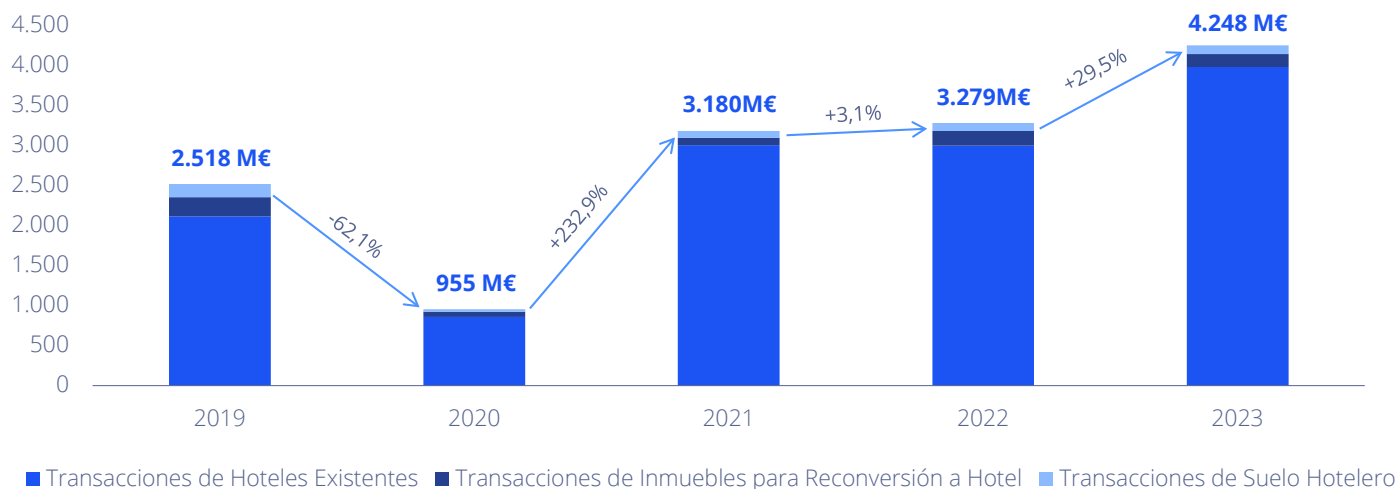
El ejercicio 2023 concluyó con un volumen de inversión hotelera de 4.248 millones de euros, considerando hoteles existentes, inmuebles para su reconversión a uso hotelero y suelos para desarrollos hoteleros. Durante el año, se transaccionaron un total de 205 activos frente a los 163 de 2022.

Tras superar en los dos años previos la barrera de los 3.000 millones de euros, 2023 ha batido todas las previsiones, situándose solo por detrás de 2018 -año en que Blackstone se hizo con la Socimi Hispania en una operación que valoraba su cartera hotelera en c. 2.000M€.

El sector ha destacado por un alto dinamismo en un entorno macroeconómico incierto y cambiante. Los inversores, confiantes en los sólidos fundamentales de un sector resiliente y en auge -demanda por encima de los niveles prepandemia con tarifas récord en la mayoría de destinos- han decidido continuar con su apuesta por el mercado hotelero de nuestro país.



Evolución del volumen inversión hotelera 2019 - 2023 (M€)



Fuente: Colliers.

(*) Habitaciones ponderadas por porcentaje de adquisición.

(**) No se consideran inversiones en reformas ni en desarrollos hoteleros.

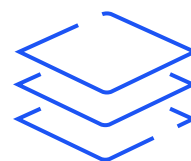
Tipología de activos objeto de transacción



Como es habitual, el grueso de la inversión se ha dirigido a hoteles existentes, registrándose 171 transacciones representativas de 21.748 habitaciones¹ por valor de 3.977M€ (+33% vs. 2.996M€ de 2022).



Por su parte, las adquisiciones de inmuebles para su reconversión a uso hotelero se redujeron ligeramente respecto a los volúmenes del pasado año: 20 operaciones por valor de 164M€ (vs. 184M€ de 2022).



Por último la compra de suelos para desarrollos hoteleros mantiene una sana actividad con 14 operaciones por valor de 108 millones, convirtiéndose en el segundo mejor registro de la serie histórica.

(1) Habitaciones ponderadas por el porcentaje de adquisición.

El sector hotelero español, líder dentro y fuera de nuestras fronteras



Desde hace décadas, hemos observado el crecimiento imparable del turismo a nivel global, una industria altamente resiliente que se ha impuesto, con éxito, a los numerosos avatares de la historia reciente. Dentro de ésta, el protagonismo y liderazgo de España es indiscutible. Además de seguir ostentando la segunda posición por llegada de turistas y gasto turístico a nivel mundial, ha demostrado una mayor fortaleza tras la pandemia. Así, mientras España ha superado en 2023 su anterior récord de visitantes extranjeros (83,7M en 2019), las previsiones de la Organización Mundial del Turismo para el conjunto del globo sitúan la recuperación, aún, en c. 90%.

Los últimos 3 años de intensa actividad inversora son una férrea prueba del voraz apetito existente en el mercado y de que los inversores han decidido depositar su confianza y apostar por el sector hotelero español. Más concretamente, los 4.248

millones de euros invertidos en 2023 han hecho valedores a este sector de varios títulos:

- 1 Dentro de nuestras fronteras, posiciona a los hoteles como los activos comerciales inmobiliarios más demandados por los inversores, seguidos por el residencial y el logístico, respectivamente.
- 2 Catapulta a España al primer puesto en inversión hotelera en Europa, por delante de protagonistas habituales como Reino Unido, Francia y Alemania², y al podio mundial, solo por detrás de Estados Unidos y superando a destinos tan relevantes como Japón, Australia y Canadá.

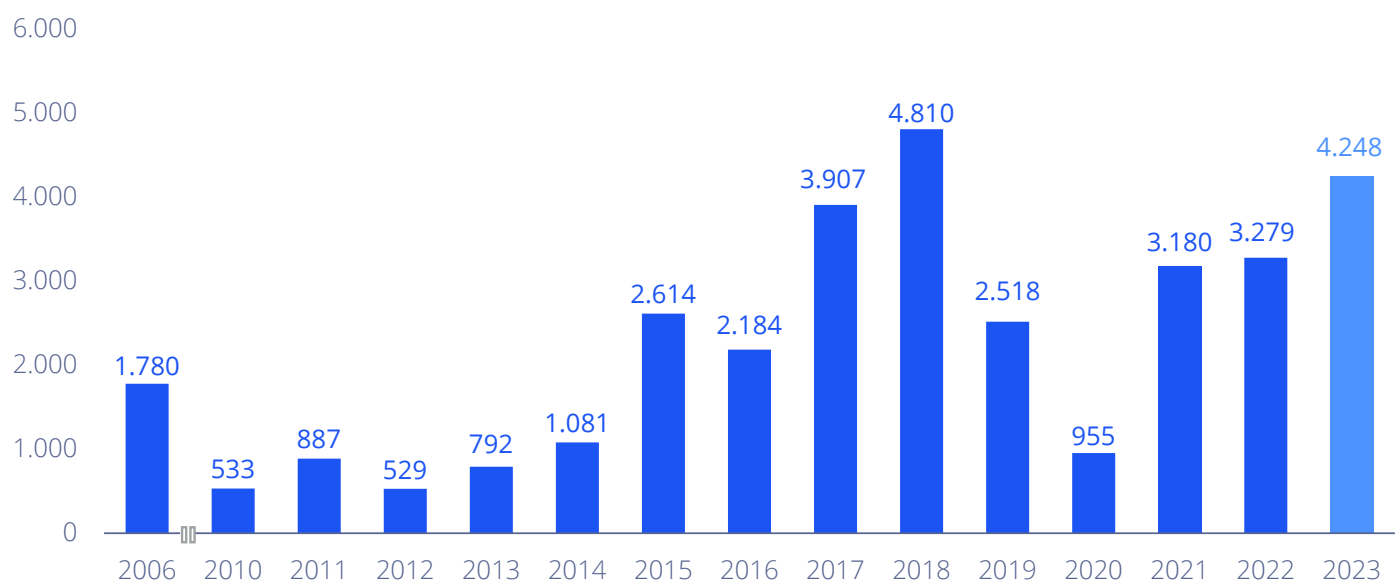
España, medalla de oro europea en inversión hotelera con +4.200M€.

(2) En base a datos preliminares de cierre de ejercicio.



España asciende al podio mundial de la inversión hotelera.

Evolución del volumen total de inversión hotelera 2006 - 2023 (M€)



Fuente: Colliers.

Operaciones de cartera

Las operaciones de cartera representan el 62% del volumen total de inversión en 2023.

Indudablemente, las operaciones de cartera han sido las protagonistas destacadas del año, sumando las tres más relevantes c. 2.000 millones de euros. Por esta razón, y por su consecuente impacto en el análisis, consideramos preciso introducir esta sección antes de profundizar en el análisis de la inversión. En total, las 11 operaciones de portfolio registradas el año pasado abarcaron 110 activos hoteleros y c. 14.300 habitaciones, representando una inversión total de 2.615 millones de euros. Este monto equivale al 62% del volumen total y refleja un impresionante aumento del 94% en comparación con 2022.

Las transacciones de portfolio han tenido su origen en contextos muy distintos, destacando:

GIC redobra su apuesta por el vacacional

El fondo soberano de Singapur GIC ha protagonizado la operación más relevante del año tomando una participación del 35% en HI Partners, vehículo de inversión hotelera de Blackstone. Tras protagonizar la mayor operación hotelera en 2022 con la compra de una participación mayoritaria en la cadena Sani Ikos Resorts, el fondo redobra su apuesta por el sector hotelero vacacional en el Mediterráneo entrando en el capital de uno de los principales vehículos turísticos de Europa (73 hoteles operativos en cartera) y mayor propietario hotelero de nuestro país (+50 hoteles), que cuenta con una amplia presencia en Canarias y Baleares. Esta operación refuerza la capacidad del vehículo para seguir mejorando sus activos y su presencia en el sur de Europa.



Equity Inmuebles | ADIA & Meliá Hotels

La cartera Equity Inmuebles es un vehículo hotelero fruto de una operación de sale & leaseback realizada por los fundadores de Tryp inmediatamente antes de la venta de la cadena a Sol Meliá en el año 2000. Aunque los contratos originales de arrendamiento se firmaron por un periodo de 75 años, debido a una serie de disputas durante la crisis financiera, se acordó reducir su vigencia hasta finales de 2022. Una vez concluido este periodo, quedando los hoteles libres de operador, las tres familias fundadoras decidieron poner a la venta la cartera de 17 hoteles y 2.584 habitaciones, operando Meliá los hoteles de forma interina a la espera de que se decidiera su futuro.

Finalmente, el fondo de Abu Dabi ADIA y la propia Meliá llegaron a un acuerdo para hacerse con la cartera, imponiéndose con una oferta cercana a los 600 millones de euros, que permitirá a la cadena asegurarse la gestión de la mayoría del portfolio. Este acuerdo³ contempla:

1. La creación de una Joint Venture entre los dos socios para tomar el control del grueso de la cartera -12 hoteles y más de 2.000 habitaciones-, destacando, entre otros, el Meliá Marbella Banús, dos de los hoteles de Gran Vía (Gran Vía 25 y Centro) y los dos del aeropuerto de Madrid,
2. Que el fondo se quede con la titularidad exclusiva del ME Madrid Reina Victoria, joya de la corona del portfolio, el Madrid Plaza de España y el Sol Sancti Petri, y
3. Que la cadena adquiera el Hotel Puertollano y el Sol Los Fenicios, en la Costa Tropical.

Rotación de carteras

Este año hemos presenciado dos operaciones de volumen, ambas ligadas a joint ventures con Meliá, que son un claro ejemplo de la rotación de activos por parte de los inversores institucionales una vez concluido su periodo de inversión.

En la primera, el fondo ADIA se ha hecho con el 51% de participación en el Proyecto Calviá Beach que ostentaba el fondo norteamericano Avenue Capital. El proyecto, impulsado desde sus inicios en 2011 por Meliá Hotels, consistía en un plan de inversiones dirigido a reposicionar Magaluf como destino y englobaba 7 hoteles, así como un centro comercial y un club de playa (Nikki Beach). La cadena, por su parte, mantendrá su 49% de participación de los activos, así como su operación.

En la segunda, asistimos a una operación protagonizada por Banca March que, siguiendo los pasos de otras entidades financieras como Bankinter (Socimi Atom o Victoria Hotels) o Andbank (Atalaya), ha creado el vehículo de inversión, Morfeo Hotels, haciendo partícipes a inversores de su propia banca privada. A través de esta compañía, el Banco se ha hecho con una participación del 80% en una cartera de 3 activos en Fuerteventura e Ibiza, pertenecientes a Starwood Capital, que pretende reposicionar. Como ya llamamos la atención en nuestro informe del primer semestre, recordemos que esta JV había sido creada originalmente en 2015 y que, en sus inicios, englobaba otros cuatro hoteles que fueron vendidos a London & Regional en 2017. Al igual que en el caso anterior, Meliá se mantiene en la propiedad con un 20% y continúa como explotador.

(3) En base a la decisión de la Comisión Europea publicada en fecha 18 de agosto de 2023.

Operaciones de cartera en contextos *distressed*

Por último, hemos asistido a cuatro transacciones de cartera relevantes que han venido motivadas por un “distress” financiero:

1

A finales de 2022, el fondo estadounidense Farallon se hizo con la propiedad de Marina D’Or, el famoso complejo vacacional de la Comunidad Valenciana, al capitalizar la deuda que previamente había adquirido en distintas operaciones entre 2020 y 2021. Farallon decidió encomendar a Colliers la venta del complejo, que incluía, entre otros activos, 5 hoteles vacacionales con más de 1.200 habitaciones -uno de ellos con el Balneario de agua marina más grande de Europa- en Oropesa del Mar y dos urbanos en Villareal con más de 100 habitaciones; más de 150 apartamentos en propiedad y alquiler; 5 parques temáticos y espacios para eventos de gran capacidad y más de 100 locales comerciales. Finalmente, los compradores han sido la cadena levantina Magic Costa Blanca y el conglomerado empresarial murciano Grupo Fuertes, reconocido por su empresa de alimentación ElPozo, tomando cada uno de ellos un 50%. Los nuevos propietarios tienen previsto invertir 40 millones de euros para relanzar el complejo y reabrirlo en junio.

2

Enmarcado dentro del proceso de reestructuración del grupo Globalia, que se ha saldado hasta la fecha con operaciones como la venta de su participación (49,5%) en el grupo turístico Ávoris; la toma de una participación del 20% en Air Europa por Iberia tras capitalizar un préstamo de 100M€ -estando pendiente de aprobación la compra del 80% restante por la Comisión Europea- o la cesión de su negocio en República Dominicana (8 hoteles) a Hyatt, el conglomerado empresarial ha vendido a Stoneweg dos hoteles en Costa Adeje y Playa de Muro por un importe de 83 millones de euros.

3

La cadena Beatriz Hoteles, que en 2015 había suscrito un contrato macro de reestructuración con un sindicato de bancos -posteriormente modificado en 2020-, ha dado entrada a la gestora de fondos GuideBridge Capital, con una participación del 51%, en un portfolio de tres (de sus cuatro) hoteles. Los establecimientos se encuentran ubicados en Toledo (1) y en Lanzarote (2).

4

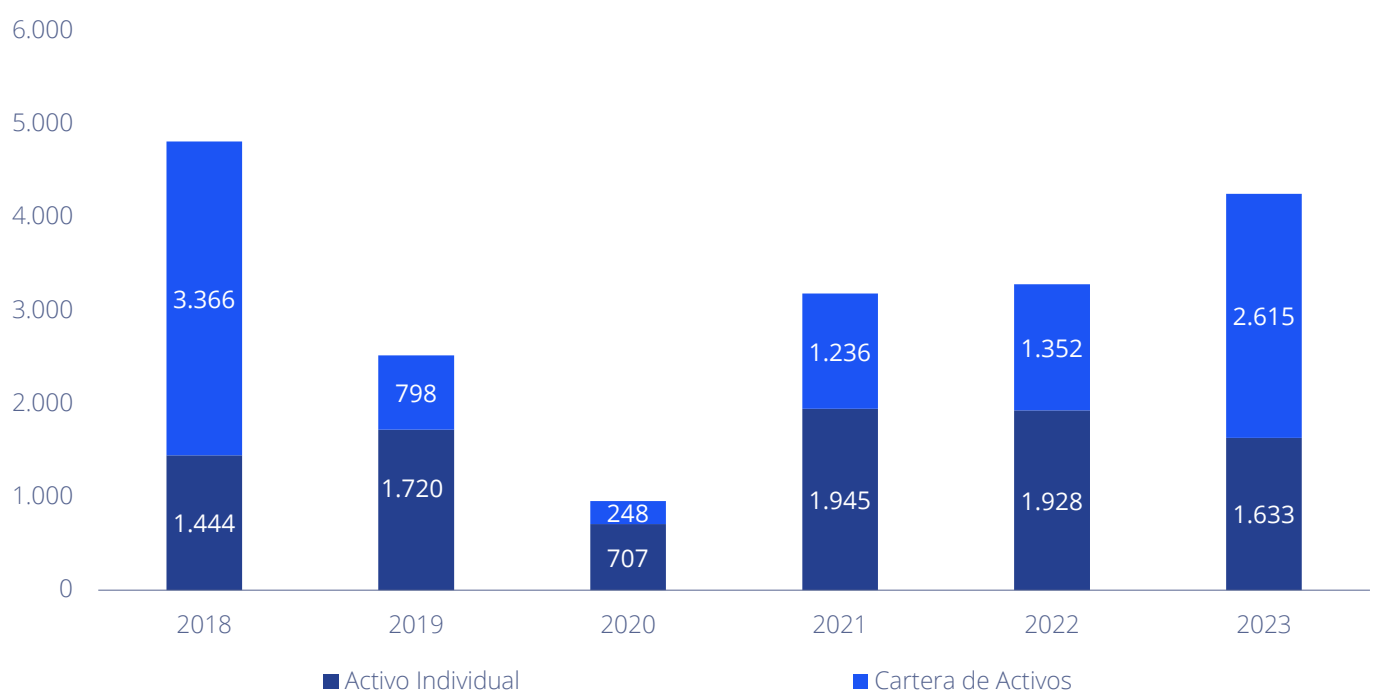
Por último, cabe destacar la venta, en una operación asesorada por Colliers, de una cartera de dos activos adjudicados (REOs) ubicados en Fuerteventura y la Costa Dorada propiedad de Davidson Kempner a dos cadenas nacionales -HD Hotels y Estival Park, respectivamente-.



Operaciones de cartera 2023	# Hoteles	Comprador
Participación 35% en HI Partners	60 ⁴	GIC
Equity Inmuebles Portfolio	17	ADIA & Meliá
Starwood Capital Portfolio	3	Morfeo Hoteles (Banca March)
51% Calviá Beach Project	7	ADIA
Gallery Hotels	2	Meridia Capital
Be Live Portfolio	2	Stoneweg
Marina d'Or Hotel Complex	7	Magic & Fuertes
51% stake in Beatriz Hotels Portfolio	3	Guidebridge
Design Hotels Mallorca Portfolio	2	Pontegadea
REOs Davidson Kempner Portfolio	2	HD Hotels & Estival Park
Ronda Unicaja Hotel Portfolio	2	Catalonia Hotels
Reconversion of Telefónica facilities in Cádiz	2	Ilunion Hotels
Total general	109 hoteles y c. 14.300 habitaciones	

(4) Incluye 3 suelos para desarrollo hotelero.

Evolución de las operaciones de cartera vs activo individual 2018 - 2023 (M€)



Fuente: Colliers.

Operaciones relevantes | Carteras de Activos

Participación 35% HI Partners

GIC



60 hoteles +6.500 habitaciones

Equity Inmuebles

ADIA & Meliá



17 hoteles 2.854 habitaciones

Portfolio Starwood Capital

Morfeo Hoteles (Banca March)



3 hoteles 639 habitaciones

51% Proyecto Calviá Beach

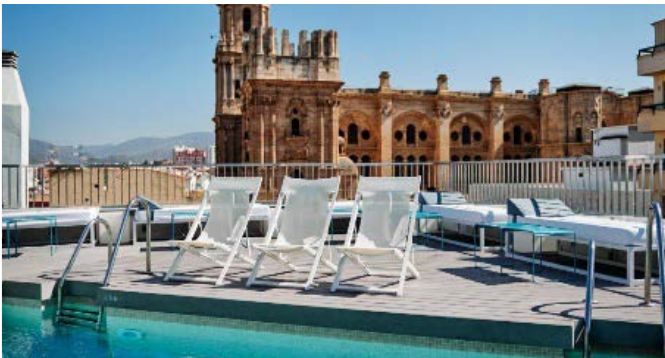
ADIA & Meliá



7 hoteles 1.188 habitaciones

Gallery Hotels

Meridia Capital



2 hoteles 213 habitaciones

Marina d'Or

Magic Costa Blanca & Grupo Fuertes



7 hoteles c. 1.400 habitaciones

Operaciones relevantes | Activos Individuales

Mandarin Oriental Barcelona

Olayan



Hotel 5* GL 120 habitaciones

Sofia Barcelona

AXA IM & Blason



Hotel 5* 465 habitaciones

W Ibiza

Gruppo Statuto



Hotel 5* GL 162 habitaciones

Labtventytwo Barcelona Tribute Hotel

DWS



Hotel 4* 185 habitaciones

Dolce Sitges

Perial AM



Hotel 5* 263 habitaciones

Autograph Collection Palacio del Retiro

FO Riberas



Hotel 5* 50 habitaciones



Perfil de la inversión por tipología de producto

Analizando la tipología de los hoteles transaccionados en 2023, observamos una tendencia continuista en la preferencia de los inversores por los activos vacacionales, concentrando el 65% del volumen invertido en el total del año -mayor ponderación histórica desde 2012-.

Por supuesto, la toma de participación en HI Partners y la compra de Equity Inmuebles -con un sesgo vacacional y urbano, respectivamente- han tenido un impacto decisivo en la balanza. No obstante, si excluyéramos ambas operaciones del cómputo ésta seguiría inclinándose hacia el vacacional con una representatividad del 55%, motivado por el cierre de importantes operaciones de cartera como las ya mencionadas o ventas de activos individuales relevantes como el W Ibiza o el Dolce Sitges.



Urbano

1.496 M€ (35%)

83 Hoteles

7.669 habitaciones

Vacacional

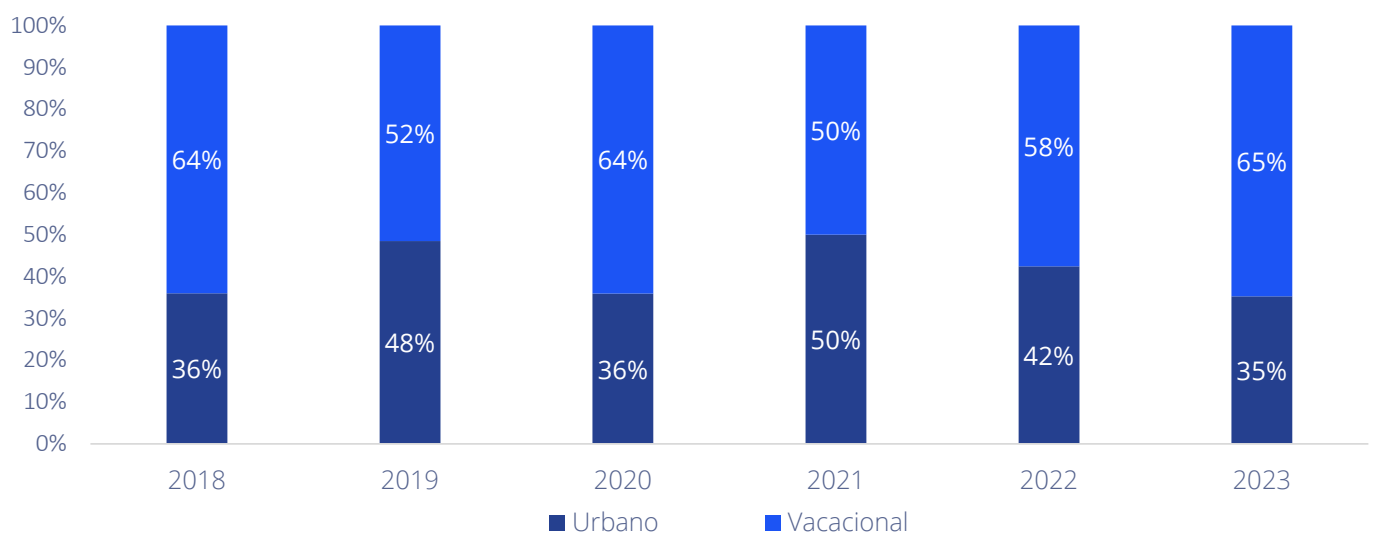
2.752 M€ (65%)

122 Hoteles

17.502 habitaciones



Evolución de la inversión hotelera por tipología de activo 2018 - 2023 (%)



Fuente: Colliers.



Distribución geográfica de la inversión

Por destinos geográficos, Canarias y Baleares lideraron la inversión hotelera en nuestro país con 1.175 y 796 millones de euros, respectivamente. Entre los dos destinos, concentraron el 46% del volumen total del año frente al 33% del pasado año. De nuevo, ha tenido mucho que ver la participación adquirida por GIC en HI Partners, al encontrarse el grueso de su cartera en los archipiélagos.

Los cinco principales destinos nacionales concentran el 87% de la inversión total.

Canarias se hace con el papel protagonista, registrando 39 operaciones (más de 20 vinculadas a HI Partners) por valor de 1.175 millones de euros y que representan el 28% del volumen total de 2023. El grueso de la inversión en el archipiélago se ha canalizado a través de operaciones de cartera -de hecho, solo ha habido cuatro transacciones de activos individuales, entre las que destacan la compra del Aldiana Fuerteventura por parte de DER Touristik y la adjudicación definitiva del Hotel Las Águilas por Apollo, operado desde hace más de un año ya por el operador ADH, vinculado asimismo al fondo. Además de la participación en HI Partners, señalar la mencionada operación de GuideBridge sobre la cartera de Beatriz Hoteles, que incluía dos hoteles en Costa Tegui y Puerto del Carmen -ambos destinos en Lanzarote-; el Meliá y el INNSiDE Fuerteventura, incluidos en la JV entre Banca March y Meliá o el Be Live Experience La Niña adquirido por Stoneweg.

Asimismo, el **archipiélago balear** ha concluido el año con un balance extremadamente positivo, contabilizando 39 operaciones (cerca de la mitad asociadas a HI Partners) por importe de 796 millones de euros. Igualmente, la cifra de inversión se ha visto muy influenciada por las operaciones de cartera como el Proyecto Calviá Beach -que incluye 7 hoteles en Magaluf, Calviá-; la compra por Pontegadea de una cartera de dos hoteles boutique en Palma arrendados a largo plazo al grupo sueco Nobis y operados bajo la enseña Design Hotels de Marriott en una operación valorada en unos 35 millones de euros; la transacción del Sol Beach House de Ibiza, también incluido en la JV entre Banca March y Meliá o del Be Live Collection Palace de Muro, incluido asimismo en el portfolio adquirido por Stoneweg. A nivel de activo individual, destacan la adquisición por parte de Gruppo Statuto del W Ibiza; la venta a Schroders del The Standard Ibiza por parte de KKH Property Investors y la compra del Club Cala Marsal por la cadena mallorquina Grupotel.

A nivel urbano, **Madrid**, con 21 operaciones por valor de 601 millones de euros, lidera la inversión hotelera en el segmento urbano y concentra el 14% del volumen total invertido en nuestro país. En este caso, la compra de la cartera Equity Inmuebles, que englobaba 4 activos en el centro de la ciudad y 2 en las inmediaciones del aeropuerto, ha tenido un impacto relevante. De igual modo, destacan

transacciones de activos individuales como la compra del Autograph Collection Palacio del Retiro, adquirido por el family office de Jon Riberas (Gestamp) por unos 60 millones de euros; la venta por parte de HI Partners a Limestone Capital del Axel Hotel Madrid o la venta por parte de Mazabi, en una operación asesorada por Colliers, del L&H Gran Vía Selection a un family office nacional.

Madrid y Canarias líderes en sus respectivos segmentos.

Barcelona, por su parte, ha registrado 11 operaciones por un total de 582 millones de euros. Entre ellas, destacan las dos mayores operaciones de activo individual: la adquisición del Mandarin Oriental por parte del fondo saudí Olayan por c. 200 millones de euros, así como la compra por Blasson y AXA IM del Hotel Sofía por c. 180M€, que será abanderado por la marca Grand Hyatt una vez concluya su reforma. Son asimismo reseñables la operación llave en mano de la gestora alemana DWS sobre el Labtweentytwo Tribute Hotel del 22@, promovido por Actual Capital Advisors; la adquisición del Dolce Sitges -que será operado por Hotusa en arrendamiento- por Perial AM y el estreno del nuevo fondo de Meridia Capital (quinto, con un objetivo de 400M€ de equity) con la compra del Gallery Hotel Barcelona, enmarcada dentro de la compra de la cadena homónima, también propietaria de otro hotel en Málaga.

Por último, destaca la provincia de **Málaga** que, con 560 millones de euros de inversión, ha vuelto a cosechar un buen ejercicio gracias al foco en activos vacacionales de la Costa del Sol. Además de la operación de GIC -que incluye 7 hoteles en la provincia- y de Equity Inmuebles -Meliá Marbella Banús y Sol Guadalmar-, destacan la mencionada adquisición por Meridia Capital del Hotel Molina Lario; la compra por parte de la cadena Catalonia de dos hoteles que operaba en Ronda propiedad de Unicaja; la adquisición del NH Marbella por la socimi General de Galerías Comerciales por 19,4M€ o la adjudicación por parte de Blue Sea Hotels, controlada por el fondo Portobello Capital, del Hotel Royal Al-Andalus.

Distribución geográfica de la Inversión Hotelera 2023

Madrid 14%

Operaciones	21
Inversión (M€)	601
Precio/hab. (€)*	341.693

Barcelona 14%

Operaciones	11
Inversión (M€)	582
Precio/hab. (€)*	401.889

Islas Baleares 19%

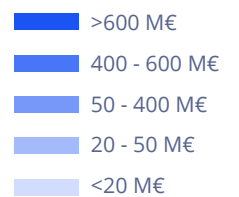
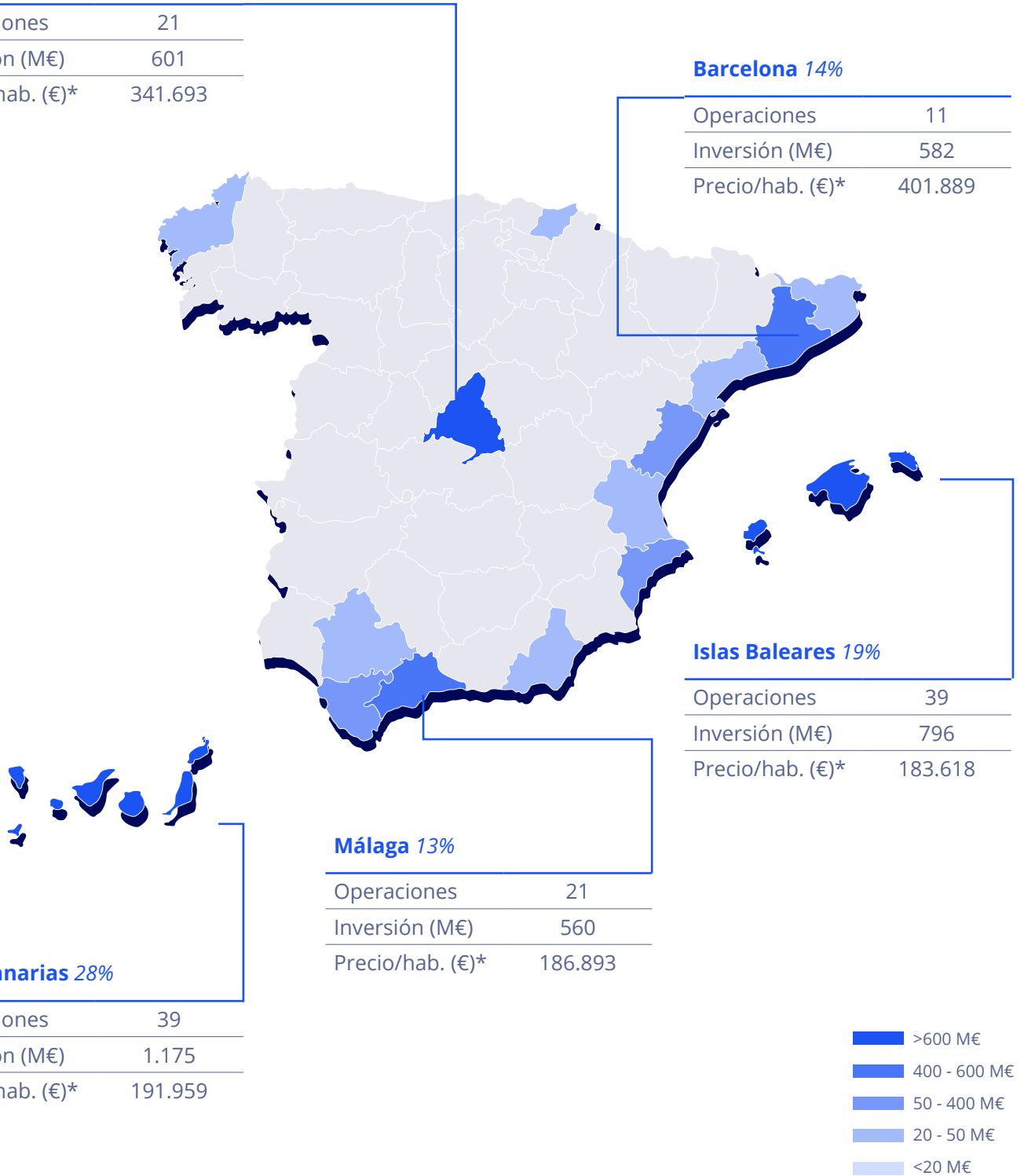
Operaciones	39
Inversión (M€)	796
Precio/hab. (€)*	183.618

Málaga 13%

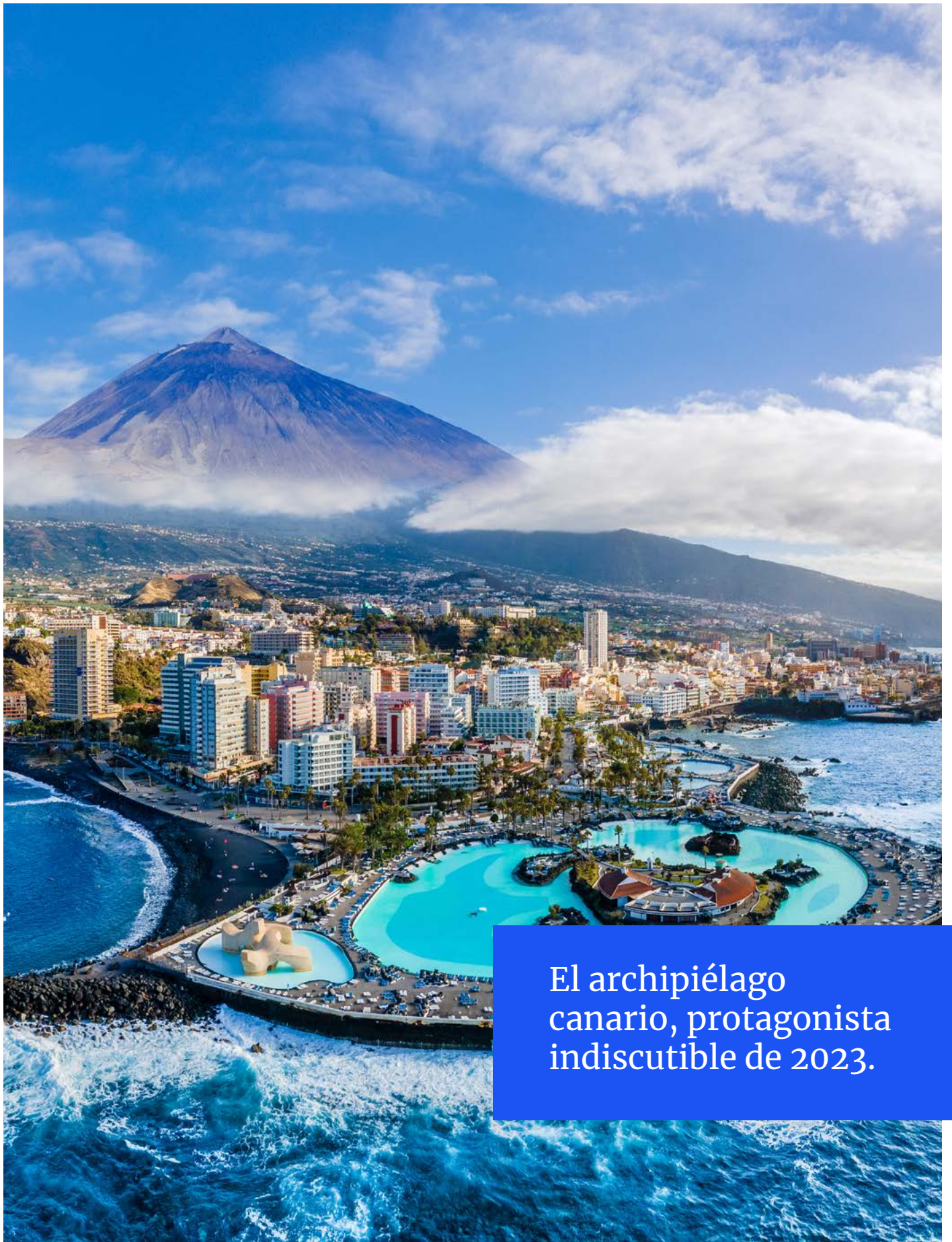
Operaciones	21
Inversión (M€)	560
Precio/hab. (€)*	186.893

Islas Canarias 28%

Operaciones	39
Inversión (M€)	1.175
Precio/hab. (€)*	191.959



Fuente: Colliers International / €/hab calculado en base a transacciones de hoteles existentes.



El archipiélago
canario, protagonista
indiscutible de 2023.

Evolución de los precios de compra

Durante 2023, y a pesar del entorno macroeconómico y los incrementos de tipos de interés, los precios medios por habitación de los hoteles transaccionados se han incrementado hasta los 182.900 euros por habitación, lo que supone un aumento del 8,4% en comparación con el récord previo establecido en 2022. Este incremento se atribuye a la venta de activos *prime* como el Mandarin Oriental de Barcelona o el Autograph Collection Palacio del Retiro en Madrid, que han superado la marca de 1 millón de euros por habitación, y de otros como The Standard o W, ambos en Ibiza, que han superado el umbral de los 500.000 euros, pero, especialmente, al efecto de la participación en HI Partners, ya que su cartera se compone de multitud de activos *prime* reposicionados en los principales destinos turísticos nacionales.

Seguimos observando, aunque en menor medida que los dos años anteriores, un alto interés por los hoteles de lujo -26% del volumen invertido-, motivada por el buen comportamiento y resiliencia demostrada, así como por el recorrido esperado en la demanda futura. A pesar de la gran dispersión de precios entre los 171 hoteles transaccionados, observamos una clara preferencia de los inversores por los destinos turísticos más consolidados y reconocidos, máxime tras una vigorosa recuperación que ha situado sus indicadores en niveles récord y que ha permitido mantener las valoraciones.



Los precios medios de compra de los hoteles continúan al alza y marcan un nuevo récord en 182.900€/hab, impulsados por la venta de activos *prime* y de calidad.



Evolución del precio medio de compra por habitación 2018 - 2023 (€/hab.)



Fuente: Colliers. Datos relativos a hoteles existentes. Habitaciones ponderadas por porcentaje de adquisición.



Principales actores y perfil de inversores

Continuando con la tendencia iniciada en 2015, los inversores internacionales han concentrado el grueso de la inversión hotelera realizando transacciones por valor de 3.188M€, equivalente al 75% del volumen total del año. Dentro de este grupo, es interesante resaltar el papel desempeñado por tres actores principales: los fondos soberanos de Singapur GIC y Abu Dabi ADIA y la aseguradora AXA. Estos inversores, que gozan de una visión más patrimonialista, menor exposición al mercado de deuda y exigencias al retorno del capital más moderadas, han canalizado, ellos solos, cerca de la mitad de la inversión.

Destaca el papel de tres actores: los fondos GIC y ADIA y la aseguradora AXA.

Además de estos tres grandes jugadores, destacan en el plano internacional otros nombres previamente mencionados como el fondo saudí Olayan -propietario al 50% del Ritz de Madrid- con la compra del Mandarin Oriental de Barcelona; el italiano Gruppo Statuto haciéndose con el W Ibiza; las gestoras suizas Stoneweg y Limestone Capital, adquiriendo dos establecimientos dentro del proceso de venta del operador Be Live Hotels y comprando el



Axel Madrid a HI Partners, respectivamente; la alemana DWS recepcionando el Labtweentytwo Tribute Hotel, en un proyecto llave en mano promovido por Actual Capital Advisors; la francesa Perial AM, tomando el control del Dolce Sitges, propiedad de Angelo Gordon, o el grupo alemán DER Turistik haciéndose con el complejo Aldiana Fuerteventura.

Considerando el volumen transaccional es innegable el protagonismo de los inversores internacionales, si bien, es preciso señalar el papel clave y dinamizador de los propios inversores nacionales, que han sido los protagonistas del mayor número de operaciones. Estos ejecutaron el pasado año 81 de las 107 (76%) transacciones cerradas por valor de 1.061 millones de euros. Dentro de este grupo destacan actores como Banca March con su vehículo Morfeo Hoteles; la gestora Meridia Capital haciéndose con Gallery Hotels; GuideBrige Capital tomando una participación en el portfolio de Beatriz Hoteles; el family office de Jon Riberas (Gestamp) adquiriendo el Autograph Collection Palacio del Retiro y Pontegadea dos hoteles boutique en Palma.

Por último, nos gustaría llamar la atención sobre la actividad compradora de las cadenas nacionales, que se han hecho con 41 establecimientos (en 29

transacciones valoradas en 346 millones de euros) en 2023. Este dinamismo es reflejo del saneamiento generalizado de sus balances gracias al positivo desempeño del turismo. Dentro de este grupo, destacar tres operaciones asesoradas por Colliers -venta de Marina d'Or al consorcio formado por Magic Costa Blanca y Grupo Fuertes; y las adquisiciones del Oasis Village de Fuerteventura y el Nuba Comarruga por HD Hotels y Estival Park, respectivamente-, así como la compra del Club Cala Marsal por Grupotel o el desembarco de Playa Senator en Ibiza con el complejo The Beach Star.

Los inversores nacionales mantienen el dinamismo del mercado protagonizando 3 de cada 4 operaciones.

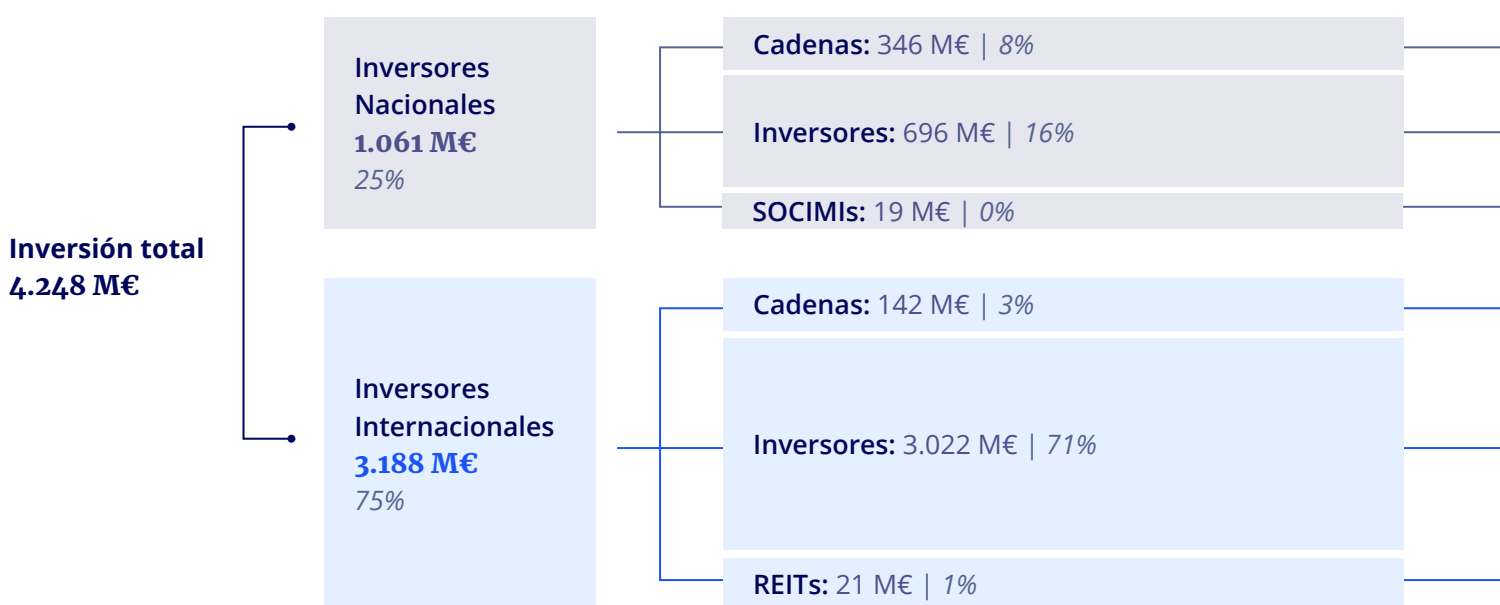
Protagonistas desde el lado vendedor

Los propietarios internacionales han sido muy activos en las desinversiones, concentrando el 63% de las ventas. Como anticipábamos en anteriores informes, era previsible que los inversores value-add comenzaran a rotar sus activos una vez expirase el plazo de vida de sus fondos (5 a 7 años de media).

Habiendo concluido en la mayoría de casos el reposicionamiento de sus activos y gozando estos de un mínimo track record tras un par de temporadas turísticas de récord, han dado paso a las desinversiones.

Los ejemplos más representativos son la venta de Avenue Capital de su participación en el proyecto Calviá Beach, en el que tuvo entrada en 2012; la salida definitiva de Starwood de la cartera adquirida a Meliá en 2015; la desinversión del W Ibiza por Scala Capital, fruto de la reforma integral del antiguo Aparthotel Orquídea, comprado en 2017; la venta del Dolce Sitges por Angelo Gordon, adquirido en 2017 y que tres años después estrenaba una reforma de 15 millones de euros o la transmisión por KKH Property Investors (JV entre Perella Weinberg RE y KKH Capital

Origen y Perfil del Capital Invertido



Fuente: Colliers.



Group) del The Standard Ibiza, resultado de reconversión de los antiguos Cines Serra de Ibiza y un edificio anexo que habían sido adquiridos entre 2014 y 2015.

Como adelantábamos, fruto de un mayor músculo financiero, las cadenas nacionales han reducido a la mínima expresión las desinversiones. Tanto es así, que solo han protagonizado ventas por valor de 388M€ (9% del total), situándolas en el nivel más bajo registrado desde 2014.



Transacciones de activos para reconversión a uso hotelero y suelos

El ritmo de operaciones para el desarrollo de nuevos hoteles, ya sea reconvirtiendo inmuebles existentes o construyéndolos desde cero, se mantiene en niveles saludables -271M€, en línea con media de los últimos 10 años- a pesar de quedar lejos de los años récord de 2017 y 2019, cuando se cerraron importantes operaciones en Madrid y Barcelona. Durante 2023, se han realizado un total de 34 operaciones -20 reconversiones y 14 suelos-, registros similares a los prepandemia pero sin operaciones de enorme volumen.

Dentro de las reconversiones, una de las operaciones más relevantes ha sido la compra de un edificio de oficinas en las inmediaciones de la Plaza Mayor de

Madrid por 24,5M€ ejecutada por la socimi saudí RSR Singular. Asimismo, señalamos la futura reconversión de la antigua sede del Puerto de Bilbao en el Palacio de Olabarri, adquirido por 10,5M€ por la cadena Luze Hoteles; la compra por el empresario asturiano Víctor Madera de la casa señorial de Palma Can Pueyo para su nueva cadena de hoteles y villas de lujo, Vestige Collection, o las instalaciones de Telefónica en Cádiz, compuestas por la torre de telecomunicaciones "Pirulí" y sus antiguas oficinas en el centro, que se transformarán de la mano de Ilunion Hotels en un hotel de 5* y 83 habitaciones con vistas al mar y en 23 en apartamentos turísticos premium, respectivamente.





Suelo para hotel parcela Las Tablas
Ibis 148 habitaciones | Extendam & Continuum



Reconversión a Hotel del Palacio Can Pueyo de
Palma | Reconversión Uso

En lo relativo a suelos para nuevos desarrollos hoteleros, cabe destacar el papel de Extendam y de Meridia. El primero se ha hecho con dos suelos de Metrovacesa en Las Tablas -en una operación asesorada por Colliers- y Valdebebas para desarrollar un Ibis y un Ibis Styles y el segundo, dentro de su plan para invertir 200 millones de euros en el desarrollo de nuevos hoteles a gestionar por B&B, ha adquirido los primeros 4 suelos en Vallecas, Sevilla (2) y Vila-seca que sumarán 500 habitaciones al proyecto. Son también reseñables la compra de otro suelo en Valdebebas por la cadena filipina Hotel 101 para levantar un hotel de 736 habitaciones que pretenden vender, por unidades, a pequeños

inversores y de un solar en primera línea de playa en La Herradura (Granada) por la cadena Hoteles Fuerte, en el que erigirá un cinco estrellas de más de 200 habitaciones.

Meridia invertirá 200 millones de euros en el desarrollo de nuevos hoteles a gestionar por B&B.

Perspectivas 2024

Durante 2023 hemos asistido a una nueva temporada turística de récord que nos deja con importantes mejoras de performance en numerosos destinos nacionales. Como anticipábamos en anteriores informes, los destinos puramente vacacionales y aquellas ciudades en las que convive el turismo de ocio y de negocio (bleisure) son los que mejor comportamiento han tenido. Esperamos, no obstante, que la paulatina recuperación de los viajes de negocio y de largo radio contribuyan a la completa recuperación de algunos destinos urbanos aún rezagados.

Seguimos observando un cierto paradigma en la relación entre turismo y economía. A pesar de la coyuntura actual, que ha afectado la actividad y la inversión en otros segmentos inmobiliarios, las perspectivas turísticas para el año entrante siguen siendo positivas. Por un lado, los consumidores parecen seguir priorizando el gasto en viajes y experiencias sobre los bienes de consumo y la flexibilización de los esquemas de trabajo anticipan el alargamiento de las estancias en algunos destinos. Por otro lado, las previsiones de los distintos agentes del sector (despliegue de una mayor capacidad aérea, aumento moderado de las tarifas anunciadas, etc.), así como la buena campaña de invierno de Canarias, que sirve como una suerte de termómetro de la salud de la industria, nos hacen ser optimistas.

Como era de esperar, la mejora del desempeño de los hoteles, enmarcada en un contexto de incertidumbre macroeconómica y subidas de tipos de interés, ha generado un distanciamiento entre compradores y vendedores. Mientras que los primeros se han visto obligados a incrementar sus exigencias de retorno para compensar el incremento del coste de financiación y, en parte, factorizar la incertidumbre, los segundos recogen de forma relajada sus recurrentes y sustanciales ganancias. Confiamos en que conforme el entorno

macroeconómico se normalice, o al menos se vuelva más predecible, y los resultados de los hoteles moderen su crecimiento, el grado de consenso sea cada vez mayor y las valoraciones de los activos converjan. Entretanto, esperamos que los inversores con menor dependencia a los mercados de deuda y visión patrimonialista a la largo plazo (fondos soberanos, de pensiones, aseguradoras o inversores latinoamericanos o de Oriente Medio), continúen destinando parte de sus inversiones a nuestro mercado.

En nuestra opinión, España ha entrado en un círculo virtuoso por la confluencia única de una serie de factores (vid. derecha) que, unida a los sólidos fundamentales a nivel turístico de nuestro país, le han permitido capear los recientes temporales con rumbo firme y situarse en el punto de mira de la inversión hotelera institucional e internacional. Este año se cumplirá el décimo aniversario de este hito. Desde que en 2015 se superara la barrera de los 2.000 millones de euros, nunca hemos vuelto a bajar de éste umbral -a excepción del 2020, impactado radicalmente por la pandemia- y estamos seguros de que 2024 no será una excepción.

La resiliencia del sector turístico español demostrada en los últimos años, así como sus positivas perspectivas de futuro, sitúan a los activos hoteleros -aún infrarrepresentados en numerosas carteras de inversión- en una casilla de salida más aventajada frente a otros activos comerciales. Si a esto le unimos el creciente interés de los inversores por el segmento vacacional hotelero -asset class a incrementar en sus portfolios-; la necesidad natural de rotación de activos de los inversores que han entrado estos años y alguno de los cada vez más cercanos cambios generacionales de cadenas pequeñas y medianas, asistiremos muy probablemente a un 2024 muy dinámico, sólo expectante del ajuste de tipos de los Bancos Centrales.

Factores dinamizadores de la inversión hotelera en España

2014

Obtención del “grado de inversión” por parte de los activos hoteleros: mayor frecuencia de inclusión dentro de las estrategias de inversión, especialmente de los inversores institucionales.

Entorno macroeconómico favorable durante un periodo prolongado con tipos en mínimos históricos -inundando el mercado de liquidez- y escasas alternativas de inversión.

Ejecución de colosales inversiones en Capex, principalmente por parte de inversores *value-add* y cadenas, dirigidas a la renovación y cualificación de sus hoteles.

Mejora continuada de los indicadores turísticos, aumentando el apetito por el sector y sirviendo de catalizador para la inversión.

Demostrada resiliencia del sector hotelero español, recuperándose de forma más ágil y vigorosa que en otros destinos, a pesar del turbulento entorno macroeconómico.

La repetida apuesta de los principales actores a nivel mundial revalida el atractivo de España como destino estratégico de inversión y subraya la confianza en el potencial turístico que ofrece.

Entrada de los inversores financieros (*value-add*) en el sector vacacional, otrora considerado volátil y descompensado en términos de riesgo/rentabilidad, a rebufo de Hispania y Blackstone.

Existencia de numerosas oportunidades en el mercado, especialmente en el segmento vacacional, a raíz de la fragmentación de la propiedad y la obsolescencia de la planta.

Crecimiento sostenido de la demanda -espoleada temporalmente por distintas crisis en países competidores del mediterráneo- que, unido a las reformas, favoreció el aumento de las tarifas.

Ventana de oportunidad excepcional durante la pandemia para adquirir activos *prime* -alta liquidez y menor sensibilidad a la incertidumbre-.

Mercado de inversión granular compuesto por múltiples actores que interpretan un papel diferenciado, si bien complementario, que dinamiza y favorece la liquidez del mercado a la par que mantiene un cierto nivel de actividad.

Hoy

Colliers | Operaciones relevantes 2023

En 2023 el equipo de Colliers ha gestionado con éxito el cierre de varias transacciones hoteleras por un importe global de 170M€, valorado 88 hoteles en España, actuado como asesor técnico en 23 procesos de due diligence técnicas hoteleras y cerrado acuerdos de arrendamiento, gestión y franquicia con los principales operadores internacionales del sector.

Marina d'Or | Castellón

Asesoramiento a Farallon Capital Management en la venta de Marina d'Or en Oropesa del Mar, Castellón, a Magic Costa Blanca y Grupo Fuertes. Mayor complejo turístico de España por extensión y mix de activos.



Oasis Village | Fuerteventura

Asesoramiento a Davidson Kempner en la venta del Hotel Oasis Village (3* y 232 habitaciones), en Fuerteventura, a la cadena hotelera canaria HD Hotels.



Nuba Comarruga | Tarragona

Asesoramiento a Davidson Kempner en la venta de Hotel Nuba Comarruga (4* y 236 habitaciones), situado en Tarragona, en primera línea de playa, a Estival Park.



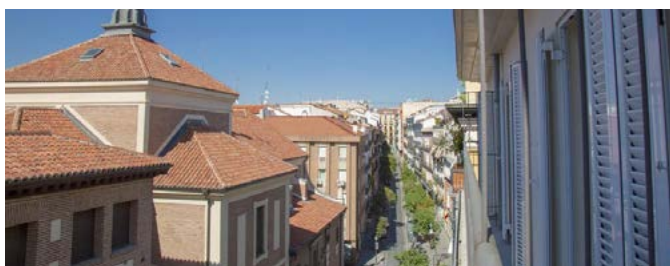
Ayre Córdoba | Córdoba

Asesoramiento a Grape Hospitality (Eurazeo) en la venta del hotel Ayre Córdoba (4* y 157 habitaciones).



L&H Gran Vía Selection | Madrid

Asesoramiento a un family office nacional en la compra a Silicius de un edificio de apartamentos turísticos en el centro histórico de Madrid.



Palacio Baronesa | Lisboa

Asesoramiento a City ID en la adquisición del Palacio Baronesa, un edificio emblemático en el centro de Lisboa que se transformará en un establecimiento hotelero.



Suelo para Hotel | Oporto

Asesoramiento a Grape Hospitality (Eurazeo) en la venta de una parcela de uso hotelero con 7.300 m² edificables en el centro de Oporto.



Ibis Madrid Norte | Las Tablas, Madrid

Asesoramiento a Metrovacesa en la venta a Extendam & Continuum de una parcela ubicada en la zona norte de Madrid, destinada al desarrollo del Hotel Ibis Madrid Norte Las Tablas (148 habitaciones).



Hotel Lago Montargil & Villas | Portugal

Asesoramiento a Novobanco en la venta del hotel Lago Montargil & Villas, con 11 villas y marina privativa (4*, 105 hab.) en Montargil, Portugal.



Hotel Mercury | Barcelona

Asesoramiento en la venta de la posición de deuda con colateral del Hotel Mercury, en Santa Susana, Barcelona (4* superior y 332 habitaciones).



Hotel Torre Melina Gran Meliá | Barcelona

Asesoramiento a la propietaria del hotel en la elaboración y presentación de la propuesta de convenio de acreedores que ha permitido su viabilidad tras el acuerdo alcanzado con Meliá.



VALORACIONES



88 hoteles y
17.432
habitaciones



3.480 M€

DUE DILIGENCE TÉCNICAS

El equipo técnico de Colliers ha llevado a cabo, entre otras, las Due Diligences técnicas para ADIA y Meliá, de los 17 hoteles que conforman el portfolio de Equity Inmuebles.



23 hoteles



3.855
habitaciones



Contacto

Laura Hernando

Managing Director
+34 91 579 84 00
laura.hernando@colliers.com

Gonzalo Gutiérrez

Managing Director
+34 91 579 84 00
gonzalo.gutierrez@colliers.com

Eduardo Valverde

Associate Director
+34 91 579 84 00
eduardo.valverde@colliers.com

Jordi Boncompte

Analyst
+34 91 579 84 00
jordi.boncompte@colliers.com

Dónde estamos

Madrid

Paseo de la Castellana, 141
Edificio Cuzco IV - 14th Floor | 28046
T. +34 91 579 84 00

Barcelona

Avenida Diagonal, 618
7th Floor | 08037
T. +34 93 410 26 80

Valencia

Avda. de Aragón, 30
46021
T. +34 93 410 26 80

Málaga

Plaza de la Solidaridad, 12
29006
T. +34 607 73 85 25

Marbella

C. Negocios Tembo, Bl A, Of 3
29602
T. +34 680 42 37 10

Lisboa

R. Barata Salgueiro, 37
1250-165
T. +351 93 346 15 33

Copyright © 2024 Colliers. Todos los derechos reservados. Este documento ha sido preparado por Colliers International únicamente con fines de información general. Colliers International no ofrece garantías de ningún tipo, expresas o implícitas, respecto a la información publicada, incluidas, entre otras, las garantías de contenido, precisión y fiabilidad. Cualquier parte interesada debe realizar sus propias averiguaciones sobre la veracidad de la información. Colliers International no se hace responsable de términos, condiciones y/o garantías inferidas o implícitas que surjan de este documento y no asume ninguna responsabilidad por pérdidas y daños que surjan de ellos.

www.colliers.com

