

## SUMARIO

### ▪ Barcelona, principal destino urbano europeo

Barcelona es ya desde hace unos años uno de los principales destinos del turismo urbano europeo. Los indicadores turísticos de la ciudad en los últimos años así lo han venido confirmando y el pasado año 2007 no ha sido una excepción. A su ya conocida oferta turística y cultural, además Barcelona ofrece un clima muy suave durante todo el año, en comparación con otras ciudades europeas, que genera numerosas visitas a lo largo de todos los meses del año.

### ▪ Buen comportamiento de la demanda hotelera en Barcelona

Barcelona está catalogada como uno de los lugares preferidos por las grandes empresas para la celebración de congresos y convenciones. Cabe destacar que la mejora en la infraestructura hotelera de la ciudad y de sus instalaciones para acoger este tipo de eventos, han contribuido a que la ciudad haya incrementado el número de visitantes que pernoctan en la capital catalana por motivos profesionales. De la misma manera, Barcelona ha disfrutado de un crecimiento significativo de las tasas de demanda turística en torno a un 3% en número de pernoctaciones respecto al 2006.

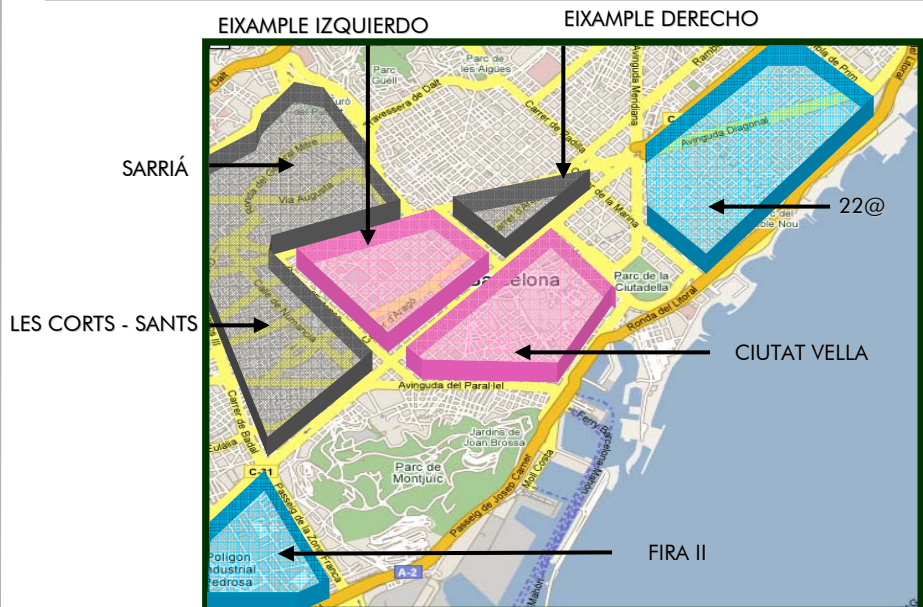
### ▪ Indicadores turísticos y hoteleros

El mercado de hoteles de Barcelona volverá a enfrentarse en breve a una posible saturación de su oferta de alojamiento, fruto de los numerosos proyectos que en los dos próximos años entrarán en funcionamiento. La ciudad ya fue capaz de absorber en 2004 y 2005 un incremento considerable de su oferta hotelera al aumentar notablemente el número de turistas, si bien su ocupación y precio medio se resintieron levemente. De nuevo, Barcelona se enfrenta con optimismo a esta nueva situación respaldada por la buena marcha de los indicadores de mercado, aunque en un entorno macroeconómico poco favorable. Todo un reto.

*“Nuevamente, el mayor reto de la ciudad condal va a consistir en absorber los nuevos proyectos que deberán ser compensados con un aumento notable en la recepción de nuevos turistas”*

*“La ciudad de Barcelona ha alcanzado unos índices de ocupación y unos precios medios elevados gracias a la combinación de turismo vacacional y de negocio”*

## PRINCIPALES ZONAS HOTELERAS EN BARCELONA



## Guía rápida

- Página 1 - Sumario
- Página 2 – Indicadores hoteleros
- Página 3 – Demanda turística
- Página 4 – Oferta hotelera actual y futura
- Página 5 – Proyectos Hoteleros
- Página 6 – Opinión de los profesionales de CBRE y Contactos



Nueva zona desarrollo hotelero



Zona hotelera secundaria



Zona hotelera Prime

## INDICADORES HOTELEROS

El buen momento que vive el sector hotelero de Barcelona se ha materializado en un aumento tanto en ocupación como en precios medios por habitación.

Barcelona, durante el año 2007, alcanzó un 77% de ocupación media de sus hoteles, uno de los índices más altos del continente europeo. En dos años, los ratios de ocupación han aumentado en un 3,5%, a pesar de ello, y aunque cada vez en menor medida, todavía existe una diferencia de ocupación significativa entre los distintos meses del año. Los meses con mayores índices de ocupación siguen siendo abril, mayo y junio, que superan el 80%.

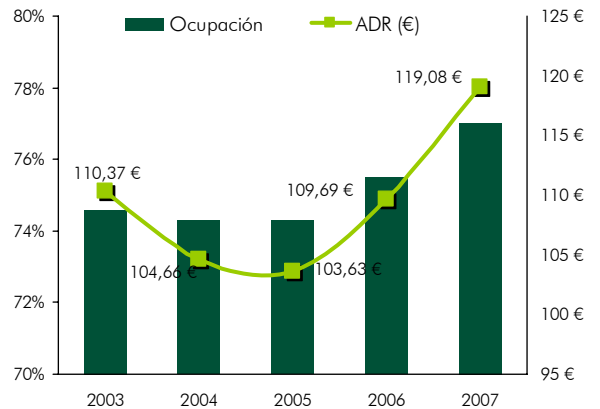
Por otro lado, Barcelona ha visto como su ADR (Average Daily Rate) o precio medio por habitación también ha sufrido un notable aumento. Desde el año 2005, el precio medio por habitación se ha incrementado en un 12,5%, llegando a ingresar un hotelero una media de 119,08 € por habitación en el 2007. Aunque la tarifa todavía está alejada de la media de las grandes capitales europeas como París o Londres, Barcelona ha ido ganando posiciones en los últimos años.

El buen momento que vive el sector hotelero barcelonés no ha pasado desapercibido para el mercado inmobiliario. Además de incrementarse el número de proyectos hoteleros en curso en la ciudad, las rentas de mercado se han situado por encima de los 20.000 € anuales en categoría de 5 estrellas en algunas zonas prime de la ciudad.

El precio del suelo hotelero en Barcelona durante el 2007 se situó en algunos casos por encima de los 6.000 € de repercusión en zonas prime. No obstante, las tensiones actuales que sufren los mercados crediticios y la desaceleración del sector inmobiliario hacen prever que este año estos niveles de precios sean difícilmente alcanzables e incluso pueda producirse algún ajuste de los mismos.

De hecho, las rentabilidades hoteleras que exige el mercado de inversión se han incrementado en los últimos meses entre 50 y 75 puntos básicos con respecto a 2007, una clara señal de que aunque el mercado hotelero barcelonés goza de buena salud, las rentabilidades exigidas son mayores por las dificultades del acceso a la financiación que sufre gran parte del mercado de inversión.

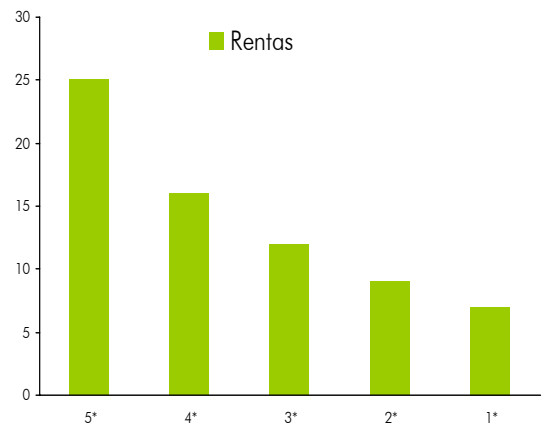
## INDICADORES: OCUPACIÓN Y ADR (€)



Fuente: CBRE/ Gremi d'Hotels Barcelona

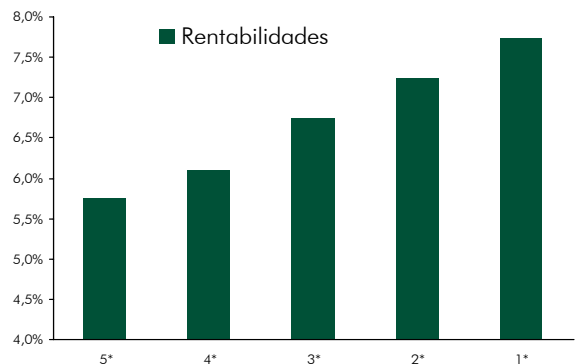
## RENTAS EN ZONAS PRIME SECTOR HOTELERO

Euros '000 / habitación / año



Fuente: CBRE

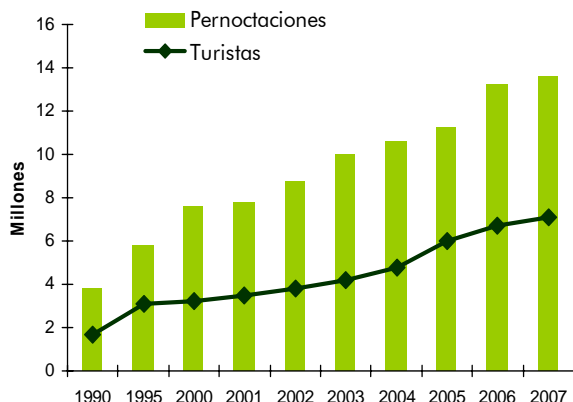
## RENTABILIDADES EN ZONAS PRIME SECTOR HOTELERO



Fuente: CBRE

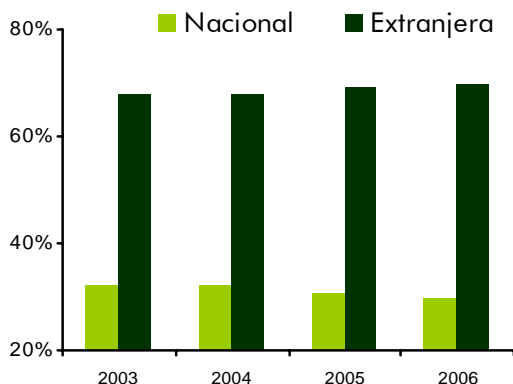
## DEMANDA TURÍSTICA

### NÚMERO DE TURISTAS Y PERNOCTACIONES



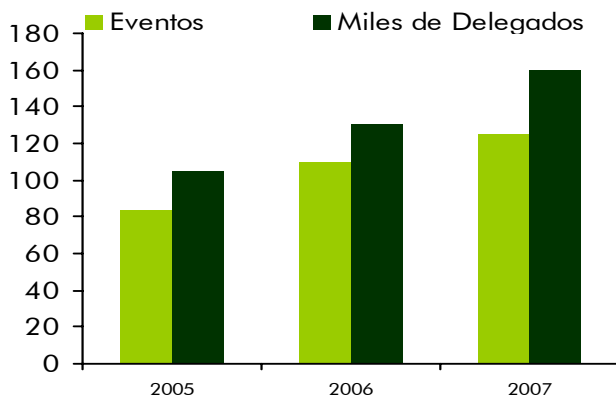
Fuente: Turisme de Bcn

### % DEMANDA TURÍSTICA (NACIONAL VS EXTRANJERA)



Fuente: Turisme de Bcn

### CONGRESOS Y CONVENCIONES



Fuente: CCIB

En los últimos años, Barcelona ha disfrutado de un crecimiento significativo de las tasas de demanda turística.

Las pernoctaciones han aumentado respecto al año 2006 en un 3%, sobrepasando ya los 13 millones. A lo largo del 2007, el número de visitantes que visitó la ciudad de Barcelona superó los 7 millones, lo que supone un incremento del 6% en comparación con el 2006.

El 70% de los visitantes proceden del extranjero, mientras que el 30% son visitantes nacionales. Esta tendencia va a seguir, incluso la demanda nacional se puede ver disminuida debido al freno del consumo causado por la coyuntura actual.

La mayoría de los visitantes extranjeros son europeos y suelen llegar en avión, aprovechando las numerosas rutas aéreas que conectan Barcelona con el resto de capitales europeas. Muchas de las aerolíneas que operan estas rutas son compañías de *low cost*, lo que facilita y genera el acceso a muchas personas a viajar a precios reducidos. Se espera que la apertura de la nueva Terminal Sur del Aeropuerto y la llegada del AVE a Barcelona genere todavía mayor tráfico de visitantes y que redunde en un aumento de las estancias hoteleras anuales. Por otro lado, cabe destacar el aumento considerable del número de visitantes que llegan a Barcelona en crucero, especialmente turistas norteamericanos que realizan cruceros por el Mediterráneo. Si se contabiliza cuántos viajeros vinieron en crucero en el 2007 se obtiene que aproximadamente llegaron 17 millones, un 26% más que el año anterior. Si bien la gran mayoría de estos turistas no pernoctan en la ciudad, su llegada sí genera ingresos a otras infraestructuras de ocio y turismo como museos o restaurantes.

Además de ser un destino turístico consolidado, Barcelona también acoge cada año un mayor número de congresos y convenciones. Las bondades del clima y la oferta cultural de la ciudad, provoca que muchas empresas, corporaciones y organizaciones escojan Barcelona como lugar para celebrar sus eventos. El CCIB (Centre de Convencions Internacional de Barcelona) albergó más de 125 eventos, la mayoría internacionales, lo que supuso una participación de más de 160.000 asistentes y un aumento en relación al año anterior de un 18%.

Esta complementariedad de la demanda de turismo y negocio, hacen que Barcelona sea desde hace tiempo la ciudad española con mayor índice de ocupación hotelera.

## OFERTA HOTELERA ACTUAL

De los 303 hoteles en la ciudad (27.857 habitaciones), aproximadamente el 75% ellos se concentran en la categoría de 3 y 4 estrellas.

Concretamente, los hoteles 4 estrellas son los que abarcan mayor cuota de mercado en cuanto a número de habitaciones, seguidos de los hoteles de 3 estrellas.

Como se detallará más adelante, esta tendencia está cambiando con los futuros hoteles, donde el porcentaje de habitaciones de hoteles de 5 estrellas aumentará en aproximadamente un 50% hasta el 2010. Cabe destacar que los hoteles de 5 estrellas actualmente son más grandes en promedio comparado con las categorías restantes, con una media de 241 habitaciones por hotel.

La proporción de plazas tiende a duplicarse al pasar de 3 a 4 estrellas, y de nuevo al pasar de 4 a 5 estrellas.

En cuanto al régimen de tenencia de los hoteles, las cadenas hoteleras gestionan ahora mismo en Barcelona más hoteles que los propietarios hoteleros privados. Del total de hoteles operativos en la ciudad, el 59% está en manos corporativas y el 41% restante en manos de gestores privados concentrándose éstos en hoteles de 1 y 2 estrellas, principalmente.

## OFERTA HOTELERA FUTURA

A finales de 2010, Barcelona tiene previsto incorporar alrededor de 50 nuevos hoteles, incrementando la oferta de habitaciones hoteleras en torno a un 18%.

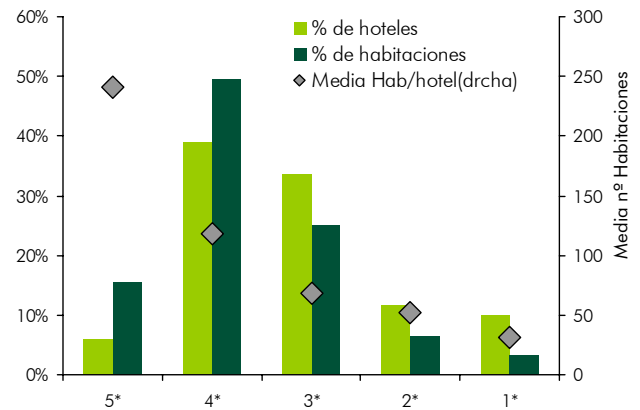
Prácticamente todos los hoteles proyectados hasta el 2010 serán gestionados por cadenas hoteleras en detrimento de los nuevos hoteles gestionados en manos de hoteleros privados.

Los gestores hoteleros han apostado claramente por los segmentos hoteleros de 4 y 5 estrellas. Aunque los hoteles de 4 estrellas, seguirán dominando el mercado, el segmento de lujo crecerá un 37% en 2 años.

Todo refleja que los futuros hoteles van a ser más grandes, incrementando el promedio de habitaciones por hotel de las actuales 91,9 habitaciones hasta 149,85 en 2010.

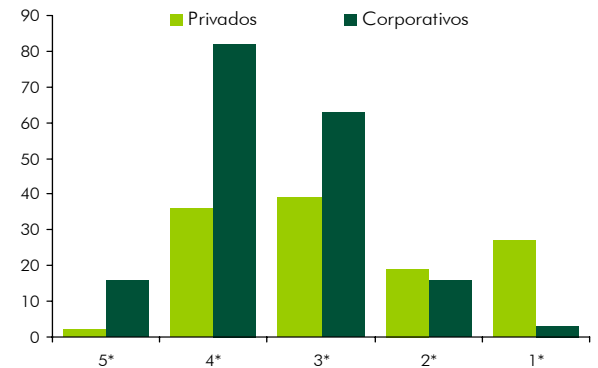
Si se analiza la ubicación de los nuevos hoteles, en las nuevas áreas de desarrollo hotelero como 22@ se construirá el 39% de los hoteles en 2010. Tradicionalmente, se concentraban en los distritos de L'Eixample y Ciutat Vella, zonas céntricas que combinan los principales atractivos turísticos de la ciudad con importantes zonas de negocios y oficinas. Ambos distritos siguen estando entre los preferidos por las cadenas hoteleras pero hasta ahora la falta de suelo disponible en estas zonas ha propiciado que sea 22@ la zona donde más proyectos existen en curso.

## CUOTA MERCADO HOTELES Y HABITACIONES POR CATEGORÍA



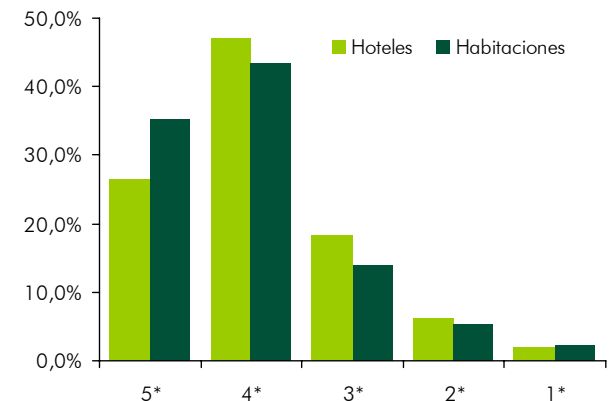
Fuente: CBRE

## HOTELES POR RÉGIMEN DE TENENCIA



Fuente: CBRE

## CUOTA MERCADO DE PROYECTOS HASTA 2010



Fuente: CBRE

## PROYECTOS HOTELEROS HASTA 2010

Año	Hotel	Cadena	Categoría	Habitaciones
2009	Bagués	Derby Hotels	5	32
2008	Habitat Sky Hotel	Habitat Hotels	5	268
2008	Hotel Flotant	Husa Hoteles	5	250
2009	Reig Capital Group	Marriot	5	90
2009	Mandarin Oriental	Mandarín Oriental	5	144
2008	Suites Avenue	Derby Hotels	5	45
2009	W Barcelona	Starwood	5	475
2008	Arcs, 10	Pendiente	4	70
2008	AC Sants	AC Hotels	4	84
2009	Aqua Hotel Via Layetana	Aqua Hotel	4	100
2008	Barcelo Rambla Raval	Barceló Hotels	4	190
2009	Catalonia (Codorniu)	Catalonia Hoteles	4	100
2009	Catalonia Plaza Europa	Catalonia Hoteles	4	358
2009	Grupotel Gran vía	Grupotel	4	100
2009	Fiesta Hotel Rosellón	Fiesta Hoteles	4	53
2009	Hispano Colonial	Gargallo Hotels	4	83
2009	ZT 22@	ZT Hoteles	4	108
2009	Novotel Glories	Accor Hotels	4	264
2008	Rafael Hoteles Glories	Rafael Hoteles	4	228
2008	República Building	Derby Hotels	4	14
2009	H10 Forum	H10 Hotels	4	350
2008	Denit	Majestic Hotels Group	3	35
2009	NN Ferrán	NN Hotels	3	54
2008	Chic & Basic Arc del Teatre	Chic & Basic	2	92
2009	Ibis Barcelona 22@	Accor	2	147
2010	Etap Pere IV	Accor	1	151

## Opinión de los profesionales de CBRE

✓ “En los próximos años países como India y China aportarán millones de turistas al mundo. Solo aquellos destinos que logren adaptarse a los irrevocables cambios que esto originará en el mercado turístico serán exitosos. Obviamente España, como segundo destino turístico mundial, no puede permanecer ajena a esta situación si quiere seguir en lo más alto del ranking turístico internacional” – **Jorge Ruiz Andrés, Director Nacional Hoteles**

✓ “En las condiciones actuales de mercado se prevé que el número de transacciones de hoteles en España se incremente en 2008 y 2009 debido al cambio de ciclo del sector inmobiliario. En concreto, la mayor parte de las promotoras que han diversificado riesgos invirtiendo en el sector hotelero durante los años de bonanza, pondrán sus activos a la venta para generar liquidez con la que financiar su negocio principal” – **Sandra López, Directora Consultoría**

✓ “La gran mayoría de los operadores hoteleros con presencia en España tienen intención de crecer en hoteles urbanos, ya que son hoteles menos estacionales que los vacacionales y operan 365 días al año, especialmente si se encuentran ubicados en Madrid o Barcelona. La fórmula preferida para este crecimiento es a través de contratos de gestión o bien firmando contratos de arrendamiento” – **Luis Arsuaga, Director Inversiones**

## OFICINAS DE CB RICHARD ELLIS EN ESPAÑA Y MARRUECOS

### Barcelona

Edificio Testa Diagonal,  
Av. Diagonal 605, 8º 1ª  
08028 Barcelona.  
Teléfono: 93 444 77 00

### Madrid

Pl. Pablo Ruiz Picasso, 1  
Planta 27,  
28020 Madrid.  
Teléfono: 91 598 19 00

### Zaragoza

Pº de la Independencia 21,  
Planta 1º,  
50001 Zaragoza  
Teléfono: 976 48 46 35

### Valencia

Paseo de la Alameda, 35 bis,  
3º dcha,  
46023 Valencia.  
Teléfono: 96 316 28 90

### Málaga

Edificio Málaga Plaza  
Calle Don Christian, 2 – 4  
Planta 1ª oficina 2  
29007 Málaga  
Teléfono: 952 071 701

### Marbella

Edificio Golden,  
Av. Ricardo Soriano 72,  
1ª planta,  
29600 Marbella.  
Teléfono: 95 276 51 30

### Palma de Mallorca

Avda. Comte de Sallent, 2,  
Esquina 31 de Diciembre,  
07003 Palma de Mallorca.  
Teléfono: 971 45 67 68

### Casablanca

190 Boulevard d'Anfa,  
Étage 2,  
20000 Casablanca,  
Marruecos.  
Teléfono: +212 229 532 50

### EMEA Offices

Abu Dhabi (971) 2 681 4399	Lisbon (351) 21 311 4400
Aix-en-Provence (33) 442 60 01 31	Liverpool (44) 151 227 4611
Amsterdam (31) 20 626 2691	London (44) 20 7182 2000
Athens Danos & Associates in association with CBRE (30) 210 756 7567	Lyon (33) 4 72 83 48 48
Barcelona (34) 93 444 7700	Madrid (34) 91 598 1900
Belfast (44) 28 9043 8555	Malaga (34) 95 207 0710
Belgrade CSI Real Estate (385) 1 6187346	Manchester (44) 161 455 7666
Berlin (49) 30 72 61 54 0	Marbella (34) 95 276 5130
Birmingham (44) 121 609 7666	Marseille (33) 4 96 11 46 11
Bratislava (421) 259 110 181	Milan (39) 02 303 7771
Bristol (44) 117 943 5757	Moscow CB Richard Ellis (7) 495 258 3990
Brussels (32) 2 643 3333	Munich (49) 89 2420 600
Bucharest CB Richard Ellis Eurisko (40) 21 3131020	Nairobi (254) 20 272 4848
Budapest (36) 1 374 3040	Neuilly sur Seine (33) 1 46 24 53 46
Bulawayo (263) 9 630 20	Oslo Atrium AS (47) 40 00 57 66
Cape Town Broll Property Group (27) 11 441 400	Palma de Mallorca (34) 97 145 6768
Casablanca (212) 229 532 50	Paris (33) 1 53 64 00 00
Copenhagen CB Richard Ellis Cederholm (45) 70 22 96 01	Port Elizabeth Broll Property Group (27) 41 363 5559
Dubai (971) 4 362 0818	Porto (351) 226 167 240
Dublin (353) 1 618 5500	Prague (420) 224 814 060
Durban Broll Property Group (27) 31 277 2900	Pretoria Broll Property Group (27) 12 431 7180
Edinburgh (44) 131 469 7666	Rome (39) 06 4523 8501
Frankfurt (49) 69 17 00 77 0	Sofia Elta Consult AD (359) 2 987 7647
Gaborone (267) 3188 200	Southampton (44) 23 8033 8811
Geneva CB Richard Ellis PI Performance (41) 22 322 80 60	Stockholm (46) 8 4101 8700
Glasgow (44) 141 204 7666	Saint Petersburg Maris Properties LLC in association with CB Richard Ellis (7) 812 346 5900
Gothenburg (46) 31 761 8750	Tel Aviv M.A.N. Properties Real Estate Consultants (972) 3 561 6161
Hamburg (49) 40 80 80 20 0	The Hague (31) 70 750 8900
Harare (263) 4 707 101	Thessaloniki Danos & Associates in association with CBRE (30) 210 244 962
Helsinki Huoneistokeskus Oy (358) 207 80 3750	Toulouse (33) 5 62 72 47 72
Hoofddorp (31) 23 565 7700	Valencia (34) 96 316 2890
Istanbul CB Richard Ellis LS (90) 212 259 36 29	Vienna (43) 1 533 4080
Jersey (44) 1534 874141	Warsaw (48) 22 544 8000
Johannesburg Broll Property Group (27) 11 441 4229	Zagreb (385) 1 487 8600
Kampala (256) 41 345165	Zurich CB Richard Ellis PI Performance (41) 44 226 30 00
Kiev CB Richard Ellis LLC (38) 44 390 0000	
Leeds (44) 113 233 7666	

### CB Richard Ellis 2008

Esta publicación se ha preparado cuidadosamente con el fin de ofrecer información general y no se aceptan responsabilidades por errores y omisiones. Las opiniones y los datos aquí indicados están sujetos a cambios sin previo aviso. Cualquier transacción que se efectúe en el mercado no deberá fundamentarse única ni necesariamente en los datos aquí expuestos. Tampoco podrán ser publicados total ni parcialmente ni citados como fuente, sin la previa autorización de CB Richard Ellis.