

# Hoteles Madrid

Junio 2008

Madrid es actualmente el cuarto destino de Europa en cuanto a número de visitantes. Esta situación de avance está generando resultados operativos positivos para los hoteles de la capital, superando así la sobreoferta acaecida en los últimos años.

**35 ANIVERSARIO EN ESPAÑA 1973 - 2008**

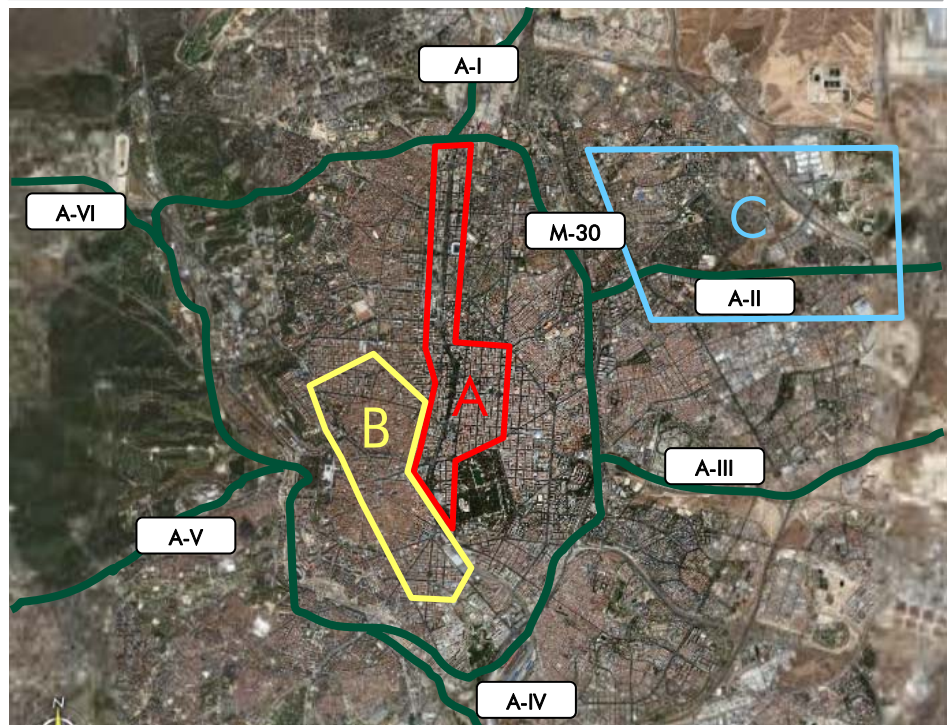
## DESCRIPCIÓN DEL MERCADO

Madrid es la ciudad española que acoge mayor número de visitantes al año, habiendo experimentado una evolución positiva en los últimos tiempos. Actualmente, su aeropuerto se encuentra en la cuarta posición europea en cuanto a tráfico de pasajeros, con un incremento de llegadas con respecto al 2006 de un 14%. La dinámica actividad de negocios que está experimentando la capital, unida al atractivo que despierta como ciudad turística, está generando una situación muy favorable para la planta hotelera de la ciudad, que ha mejorado sus resultados operativos pese al gran incremento de la oferta en los últimos años.

Geográficamente, el mercado hotelero de Madrid se distribuye en tres zonas principales. La zona de negocios (A), que comprende el eje del Paseo de la Castellana y sus alrededores; la zona de ocio (B) que incluye la zona centro (Gran Vía - Sol), Atocha, Princesa y José Abascal y por último la zona del Aeropuerto de Barajas y el recinto ferial IFEMA (C).

Adicionalmente existe un componente hotelero cada vez más importante en las afueras de la ciudad, mayoritariamente en ubicaciones cercanas a parques empresariales y polígonos industriales, donde se está experimentando un gran crecimiento del segmento hotelero Express.

## PRINCIPALES UBICACIONES HOTELERAS EN MADRID



ZONA A: CASTELLANA-PASEO DEL PRADO-Bº SALAMANCA  
 ZONA B: ZONA CENTRO - PRINCESA - ATOCHA  
 ZONA C: AEROPUERTO - IFEMA

## DEMANDA

Madrid responde cada vez más a una demanda diversificada de turismo cultural, turismo urbano y viajes de negocios.

Madrid es el principal centro de negocios del país y donde la mayoría de las multinacionales y entidades financieras han establecido su sede en España, proporcionando así un flujo constante de viajeros nacionales e internacionales. Además, la reciente apertura de varias líneas de AVE, entre ellas la que conecta con Barcelona, ha beneficiado la comunicación entre estos dos polos principales de negocio en España.

Además, en el ámbito turístico, la continua reforma de la oferta cultural y de ocio de la ciudad, la sitúan como lugar preferente para las escapadas de fin de semana. La reciente ampliación del Museo del Prado o la apertura de las instalaciones de Caixa Forum demuestran el continuo empeño de la ciudad por seguir potenciando su oferta cultural. Además, la proximidad y las buenas conexiones con otras ciudades de gran legado histórico como Segovia, Toledo o Salamanca hacen de Madrid el punto de partida y centro neurálgico de muchos viajes.

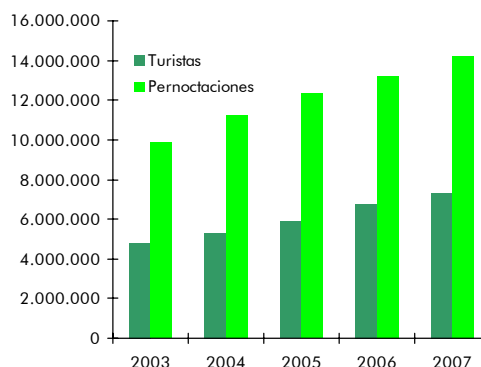
Resulta importante destacar el turismo de ferias y congresos. Los 200.000 m<sup>2</sup> con los que cuenta la Feria de Madrid (IFEMA) después de su última ampliación y los 4.500 m<sup>2</sup> del Palacio Municipal de Congresos de Madrid recogen cada año un importante número de eventos nacionales e internacionales.

Gracias a estos factores, Madrid ha experimentado un incremento constante en el número de viajeros durante los últimos 5 años. El número de turistas en 2007 se situó por encima de los 7,3 millones, registrando un crecimiento del 8,5% con respecto al año anterior. Las pernoctaciones en la ciudad se situaron por encima de los 14 millones de estancias, lo que supone un incremento del 7,6% respecto al 2006.

Gran parte de este crecimiento se debe a la mejora de las infraestructuras de la capital y a la gran penetración de las compañías aéreas de bajo coste en nuestro país. En el conjunto del año 2007, las compañías de bajo coste han transportado casi 24 millones de pasajeros, un 40% del total, experimentando un crecimiento respecto a todo el año 2006 del 34%. De éstos, el 9,3% nacional se reciben en el aeropuerto de Madrid. Entre los principales mercados emisores de pasajeros en líneas de bajo coste para 2007 destacan por tasas de crecimiento Francia y Portugal. Por su parte, Ryanair y Easyjet encabezan la lista de este tipo de compañías en nuestro país.

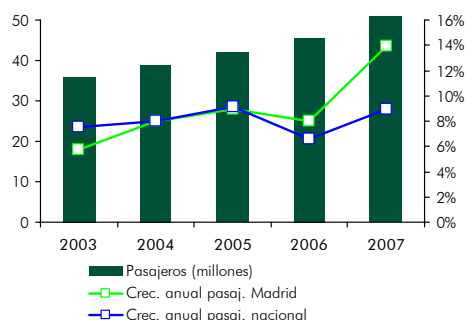
También es destacable el conjunto de pasajeros que llegaron a la Comunidad de Madrid a través de compañías aéreas tradicionales: 12,3 millones en 2007, lo que supone un crecimiento del 9,1% respecto al año 2006, muy por encima de la media nacional, que fue negativa (-3,3%).

## VIAJEROS ALOJADOS Y PERNOCTACIONES EN MADRID



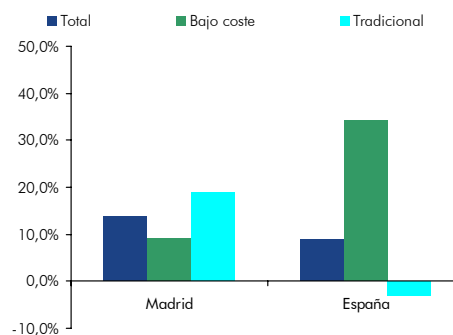
Fuente: Organización Mundial del Turismo

## AEROPUERTO DE MADRID BARAJAS



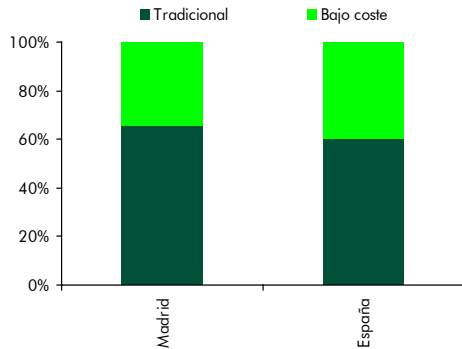
Fuente: Ministerio de Fomento

## AEROPUERTOS MADRID-ESPAÑA. INCREMENTOS 2007



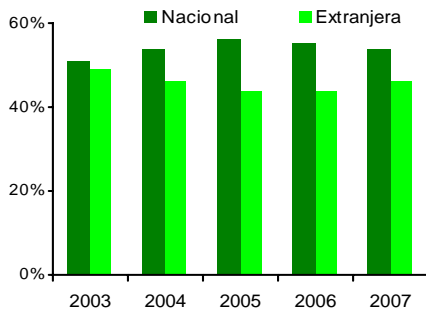
Fuente: Instituto de Estudios Turísticos

**CUOTA DE MERCADO POR TIPO DE AEROLÍNEA (2007)**



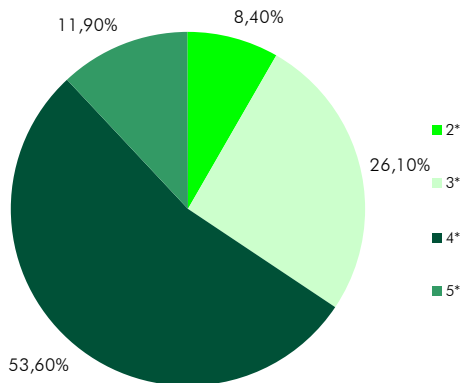
Fuente: IET

**PROCEDENCIA DEMANDA TURÍSTICA MADRID**



Fuente: Instituto Nacional de Estadística

**% PERNOCTACIONES POR CATEGORÍA MADRID 2006**



Fuente: INE

Analizando la demanda turística de Madrid se observa que, a pesar de predominar los viajeros nacionales sobre los extranjeros, la diferencia entre ambos no es tan significativa como en otras Comunidades Autónomas, habiendo aumentado considerablemente la llegada de turistas internacionales en los últimos años.

En 2007 llegaron a España 59,2 millones de turistas extranjeros, lo que supone un crecimiento interanual del 1,7%. Por su parte Madrid acogió 4,4 millones de turistas internacionales, un 11,9% superior a la cifra registrada el año anterior. Este buen comportamiento se explica por los crecimientos generalizados en todos los mercados emisores, particularmente el francés y el italiano, registrando avances del 8,5% y del 25,8% respectivamente. Por detrás se encuentran Portugal, Reino Unido, Alemania, Estados Unidos y Japón.

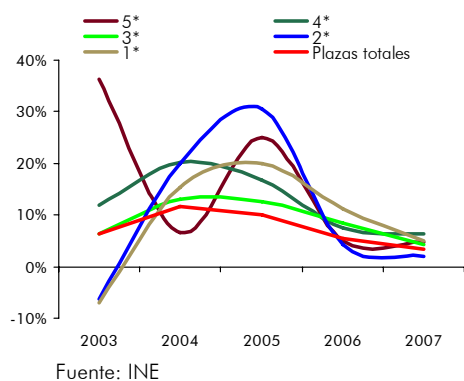
Respecto a los viajeros nacionales alojados en hoteles madrileños, las principales Comunidades Autónomas emisoras son Andalucía, con un crecimiento del 11,21%, Cataluña, con un crecimiento del 9,23% y la Comunidad Valenciana con un incremento del 6,49%.

Las elecciones de los viajeros por el tipo de alojamiento han seguido un comportamiento homogéneo en los últimos 5 años. La categoría de 4 estrellas continúa siendo la más dinámica, con una demanda que ha supuesto siempre más del 50% del total de categorías. Le siguen los hoteles de 3 estrellas, elegidos por el 20% de los viajeros como tipología para sus pernoctaciones. Destaca finalmente la estabilización de las pernoctaciones en los hoteles de 5 estrellas en el último año. La proliferación de hoteles de esta categoría ha llevado a más del 10% de los visitantes a decantarse por estos establecimientos.

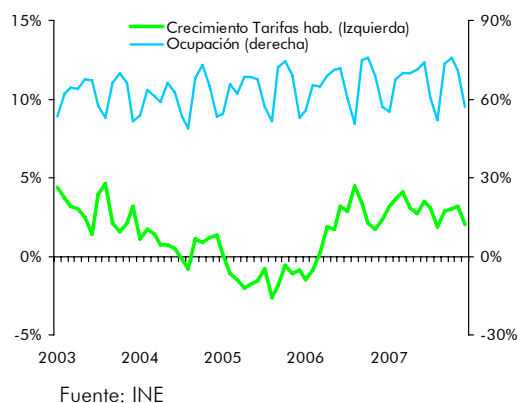
La estancia media en la Comunidad de Madrid se situó en 2007 en 1,95 noches, ligeramente por debajo del año 2006 e inferior a la media nacional, que se encuentra en 3,22 estancias. Este hecho se debe mayoritariamente al gran peso del turismo de negocios y de fin de semana en el turismo de Madrid.

Por último mencionar que el turismo madrileño es poco estacional, con una diferencia máxima de 184.000 turistas entre el mejor y el peor mes (Octubre y Enero). Esto significa una variabilidad de un  $\pm 15\%$  con respecto a la media mensual de llegada de turistas que es de 600.000 viajeros aproximadamente. Los meses de invierno y verano suelen ser los menos transitados debido a la ralentización del ambiente laboral en verano y la elección de los turistas de ocio por otras ubicaciones con un clima mas suave en invierno.

### VARIACIÓN DE LA OFERTA HOTELERA POR CATEGORÍAS



### EVOLUCIÓN TARIFA INTERANUAL Y OCUPACIÓN MEDIA 2003-2007



### TASA DE OCUPACIÓN HOTELERA POR ZONAS Y CATEGORÍAS

	ZONA A	ZONA B	ZONA C
5 ESTRELLAS	66%	79%	-
4 ESTRELLAS	73%	78%	73%
3 ESTRELLAS	77%	82%	73%
2 ESTRELLAS		78%	

Fuente: CBRE Research

### ADR POR CATEGORÍAS Y ZONAS EN MADRID

	ZONA A	ZONA B	ZONA C
5 ESTRELLAS	184€	124€	-
4 ESTRELLAS	113€	97€	90€
3 ESTRELLAS	101€	85€	72€
2 ESTRELLAS		70€	

Fuente: CBRE Research

### OFERTA

La oferta hotelera de la capital se ha estabilizado en 2006-2007, después de unos años en los que la fuerte demanda del destino pedía nuevas plazas hoteleras en la ciudad. Mientras que las categorías de 3\* y 4\* han mantenido un crecimiento constante en cuanto al número de establecimientos abiertos en la ciudad durante el periodo 2003-2007, las categorías de 5 y 2 estrellas han sido las más dinámicas, sin duda por la escasez que existía años atrás de producto de estas características en comparación con otras capitales europeas.

Entre los años 2003 y 2007 el número de plazas hoteleras en Madrid se vio incrementado en un 39% en valor absoluto, a razón de un 7,4% de crecimiento anual medio. En el año 2007, el número de plazas hoteleras aumentó un 3,3% con respecto al año anterior, alcanzando las 90.000 plazas.

La ocupación media para todas las categorías en Madrid se ha mantenido constante pese a la gran cantidad de nuevas plazas habilitadas en la capital; es buen síntoma que los mínimos y máximos de ocupación son ligeramente más altos cada año.

Las tarifas hoteleras en Madrid han experimentado una importante escalada durante el año 2007, registrando crecimientos interanuales todos los meses por primera vez desde el año 2003. En el año 2005 se registraron caídas significativas en los precios medios de los hoteles madrileños, causadas principalmente por el gran número de aperturas que tuvieron lugar durante 2004 y 2005 (el número de plazas hoteleras aumentó en la capital un 11,6% y un 10,1% respectivamente en esos años). Los nuevos hoteles comenzaron su andadura con descuentos en sus precios y los ya existentes rebajaron sus tarifas para no perder cuota de mercado (este descenso en las tarifas también fue causado por el importante número de hoteles 2 estrellas que se abrieron estos años). Una vez estabilizada la oferta hotelera, los precios han vuelto a repuntar un 3,6% en 2007, lo que indica que el aumento de la planta hotelera ha sido absorbido por el mercado y que ha permitido cierto recorrido.

Fragmentando los datos operativos por zonas hoteleras en Madrid, se observa cómo la "zona prime" (A) de la ciudad registra los mejores niveles de RevPAR en todas las categorías (121€ para los 5\*, 83€ para los 4\* y 77€ para los 3\*). La "zona centro" o zona B, que registra los mayores niveles de ocupación de la ciudad, tiene unos niveles de RevPAR de 98€, 76€ y 70€ para cada categoría respectivamente. En la categoría 5 estrellas es donde se registra mayor diferencia de RevPAR entre las zonas A y B (23€ de diferencia), siendo sólo de 7 euros la diferencia en el RevPAR para las categorías de 4 y 3 estrellas. Por su parte, los hoteles del aeropuerto – Ifema (C) se caracterizan por una ocupación media del 73% y los índices de RevPAR más bajos de las zonas consideradas: 66€ para los 4 estrellas y 53€ para los 3 estrellas.

## INVERSIÓN

En general, la actividad inversora en el mercado inmobiliario está siendo condicionada por la incertidumbre en los mercados financieros. El mercado hotelero no es una excepción. En 2007 el nivel relativo de inversiones hoteleras en Madrid disminuyó considerablemente con respecto al 2006, año récord que registró transacciones emblemáticas como la del Westin Palace o el Intercontinental Madrid. Los altos niveles de liquidez en el mercado inmobiliario español a principios del año pasado, el creciente interés por parte del capital extranjero y la escasez de producto prime a la venta, generó una situación de compresión de yields en la primera mitad del año en la que escaseaban las inversiones hoteleras viables si éstas eran analizadas con criterios puramente financieros o de rentabilidad. En la segunda parte del año, las tensiones de liquidez que ha producido la crisis financiera de EE.UU. han endurecido el acceso al crédito por parte de los inversores generando una situación de incertidumbre en la que se ha preferido esperar a que esa curva de rentabilidades vuelva a repuntar.

Sin embargo, el año 2008 se presenta con expectativas positivas para las inversiones hoteleras en la capital. Por un lado, las cadenas hoteleras, muchas de ellas menos expuestas a la crisis inmobiliaria por su modelo de negocio basado en la explotación hotelera, continúan teniendo un creciente interés por instalar su bandera en la capital y, como consecuencia, los niveles de rentas han crecido sustancialmente en Madrid, llegándose a pagar más de 20.000 euros por habitación y año en las zonas prime de la capital. Cabe destacar que son los activos que generan una rentabilidad inmediata los que despiertan más interés entre los inversores actualmente.

Por otro lado, la situación delicada por la que atraviesan algunas promotoras españolas que en momentos de bonanza residencial decidieron emprender la "aventura hotelera" y crearon su propia marca o construyeron hoteles y se los cedieron a diferentes cadenas en gestión o arrendamiento, ha traído consigo un aumento del producto hotelero en el mercado de inversión. Estas promotoras, generalmente muy apalancadas y con gran exposición todavía al deprimido mercado residencial, han empezado a hacer liquidez vendiendo otro tipo de activos no residenciales para cumplir con las entidades financieras. Por esta razón, el mercado hotelero se presenta en 2008 como un mercado de oportunidades para todos los grupos con liquidez.

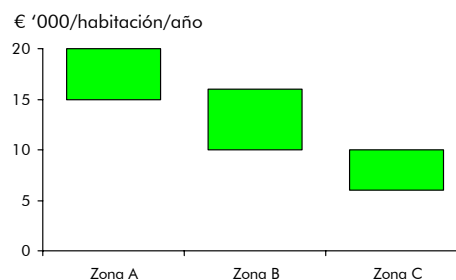
Una mayor percepción de riesgo sobre el sector inmobiliario en los mercados de capitales está potenciando un endurecimiento de las condiciones de financiación y está limitando la liquidez entre los inversores. Es de esperar, por tanto, que el inversor con fuerte capacidad patrimonialista continúe marcando el ritmo, al menos durante gran parte del año.

## PRINCIPALES CADENAS HOTELERAS

EMPRESA	HOTELES	HABITACIONES
Sol Meliá Hotels & Resorts	23	4.650
NH Hoteles	35	4.294
Accor Hotels	16	2.110
AC Hoteles	18	1.947
Husa Hoteles	10	1.560
Intercontinental Hotels Gr.	8	1.250
High Tech Hotels	18	1.250
Hoteles Silken	4	888
Rafael Hoteles	5	734
Best Western	9	672

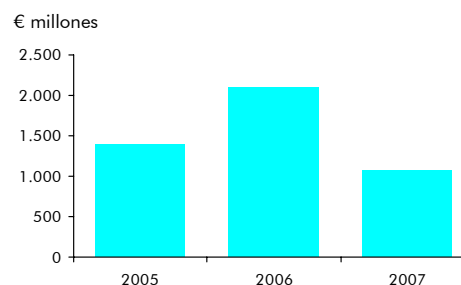
Fuente: Hostelmarket / CBRE

## PRECIOS ARRENDAMIENTO HOTELERO EN MADRID



Fuente: CBRE

## VOLUMEN DE INVERSIÓN EN HOTELES EN ESPAÑA



Fuente: CBRE

## APERTURAS 2007, PRÓXIMAS REAPERTURAS Y PROYECTOS

### PRINCIPALES APERTURAS 2007

AÑO	HOTEL	ZONA	CATEGORÍA	HABITACIONES
2007	Hospes Madrid	Puerta de Alcalá	5*	41
2007	Vincci Capitol	Gran Vía	4*	150
2007	Izán Avenida de Burgos	M-30	4*	149
2007	Vincci Vía 66	Gran Vía	4*	120
2007	AC Recoletos	Barrio Salamanca	4*	63
2007	Ibis Madrid Barajas	Aeropuerto	3*	168
2007	Hotel Ganivet	Puerta de Toledo	3*	146
2007	Express by Holiday Inn	Aeropuerto	3*	124
2007	Room Mate Óscar	Gran Vía	3*	75
2007	Ibis + Etap Valentín Beato	IFEMA	1*-2*	230

### PRÓXIMAS REAPERTURAS

AÑO	HOTEL	ZONA	CATEGORÍA	HABITACIONES
2008	Villamagna	Paseo del Prado	5*	151
2008	Vincci SoMa	Barrio Salamanca	4*	170
2008	NH Paseo del Prado	Paseo del Prado	4*	116

### FUTUROS PROYECTOS

AÑO	HOTEL	ZONA	CATEGORÍA	HABITACIONES
2008	Barceló Catellana Norte	Castellana Norte	4*	144
2008	Eurostars Madrid	Castellana Norte	5*	500
2008	Hilton Madrid Airport	Aeropuerto	5*	285
2009	Barceló T2	Aeropuerto T2	4*	320
2009	AC Madrid Génova	C/ Génova	4*	150
2009	NH Palacio de Tepa	Sol	4*	92
2009	Selenza Madrid	Claudio Coello	5*	47
2009	Rafael Castellana 200	Castellana Norte	5*	145
2009	AC Atocha	Atocha	4*	161

**Para más información, póngase en contacto con:**

#### **HOTEL INVESTMENT**

Luis Arsuaga Rato  
luis.arsuaga@cbre.com  
Miguel Casas Albador  
miguel.casas@cbre.com

#### **RESEARCH**

Edward Farrelly  
edward.farrelly@cbre.com

#### **OPERATOR SELECTION**

Sandra Lopez  
sandra.lopez@cbre.com  
Blanca Martín  
blanca.martin@cbre.com

#### **CROSS BORDER**

Rastko Djordjevic  
rastko.djordjevic@cbre.com

#### **DISCLAIMER 2008 CB Richard Ellis**

Information herein has been obtained from sources believed reliable. While we do not doubt its accuracy, we have not verified it and make no guarantee, warranty or representation about it. It is your responsibility to independently confirm its accuracy and completeness. Any projections, opinions, assumptions or estimates used are for example only and do not represent the current or future performance of the market. This information is designed exclusively for use by CB Richard Ellis clients, and cannot be reproduced without prior written permission of CB Richard Ellis.

#### EMEA Offices CB Richard Ellis

Aix-en-Provence (33) 4 42 60 01 31	Nairobi (254) 20 248 106
Amsterdam (31) 20 626 2691	Neuilly sur Seine (33) 1 4624 5346
Barcelona (34) 93 444 7700	Paris (33) 1 4562 5132
Berlin (49) 30 72 61 54 0	Poznan (48) 61 855 1931
Birmingham (44) 121 609 7666	Prague (420) 224 814 060
Bristol (44) 117 943 5757	Rome (39) 06 323 2320
Brussels (32) 2 643 3333	Stockholm (46) 8 4101 8700
Bucharest (40) 21 312 7000	Valencia (34) 96 316 2890
Budapest (36) 1 430 2626	Vienna (43) 1 533 4080
Bulawayo (263) 9 630 20	Warsaw (48) 22 653 7000
Durban (27) 31 207 1183	Zurich (41) 1 226 3000
Edinburgh (44) 131 469 7666	

#### Correspondent Firms:

Amsterdam B&O Partners BV (31) 20 676 4676
Athens, Danos & Associates (30) 210 756 7567
Belfast, CB Richard Ellis Gunne (44) 28 9043 8555
Copenhagen CB Richard Ellis Cederholm (45) 70 22 96 01
Dublin, CB Richard Ellis Gunne (353) 1 618 5500
Helsinki, Tallberg Toimitilajohto Oy (358) 207 420 400
Istanbul CB Richard Ellis (90) 212 259 36 29
Moscow, Noble Gibbons Limited (7501) 258 3990
Oslo, Atrium AS (47) 23 01 10 70
Paris, Retail Consulting Group (33) 1 4312 9500
Sofia Ela Consult Ltd (359) 29 87 7647
Tampere, Tallberg Toimitilajohto Oy (358) 3 235 9033
Tel Aviv, M.A.N. Properties Real Estate (972) 3 561 6161
Thessaloniki, Danos & Associates (30) 2310 244 962
Frankfurt (49) 69 17 00 77 0
Gaborone (267) 3188 200
Glasgow (44) 141 204 7666
Gothenburg (46)31 761 8750
Hamburg (49) 40 80 80 20 0
Harare (263) 4 707 101
Hoofddorp (31) 23 565 7700
Jersey (44) 1534 874141
Johannesburg (27) 11 444 0462
Leeds (44) 113 394 8800
Lisbon (351) 21 311 4400
Liverpool (44) 151 227 4611
London (44) 20 7182 2000 (44) 20 7606 6600
Lyon (33) 472 43 48 48
Madrid (34) 91 598 1900
Malaga (34) 95 207 0710
Mallorca (34) 97 145 6768
Manchester (44) 161 455 7666
Marbella (34) 95 2765 130
Marseille (33) 4 91 29 67 67
Milan (39) 02 655 6701 (39) 02 303 7771
Munich (49) 89 2420 600