



Inversión Hotelera Market Snapshot Octubre 2021

“ LA INVERSIÓN ALCANZA, EN TRES TRIMESTRES, LOS 2.300M EUR, UN 250% SUPERIOR A LA INVERSIÓN TOTAL DE 2020, APROXIMÁNDOSE A NIVELES PREPANDEMIA ”

INDICADORES INVERSIÓN OCT 2021 (vs. 2020 & 2019)

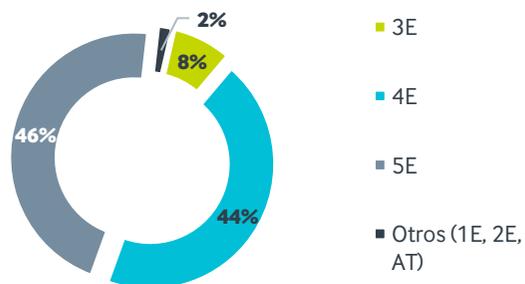
	2021	2020	2019
€	2.300 Mill. de €	900 Mill. de €	2.375 Mill. de €
🏠	77 Hoteles	67 Hoteles	114 Hoteles
🔑	14.239 Habitaciones	8.300 Habitaciones	16.399 Habitaciones



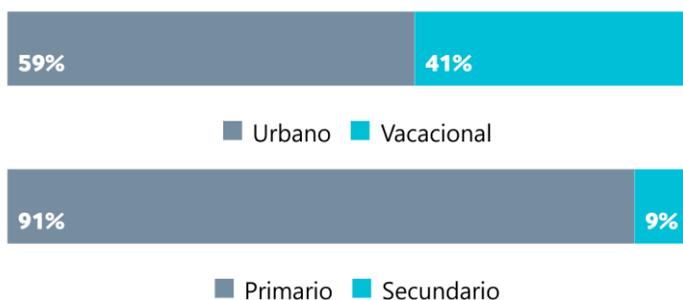
El 2021 ha cambiado el rumbo de la inversión hotelera y ha significado un récord en precio medio por habitación transaccionada, habiendo alcanzado un promedio de 160.000 EUR en lo que va de año.

Destacan las transacciones de activos *prime* en ubicaciones *prime*, con estructuras de *sale & lease back* o *sale & management back*, adquiridos por inversores *core*.

CATEGORÍAS DE LOS ACTIVOS TRANSACCIONADOS



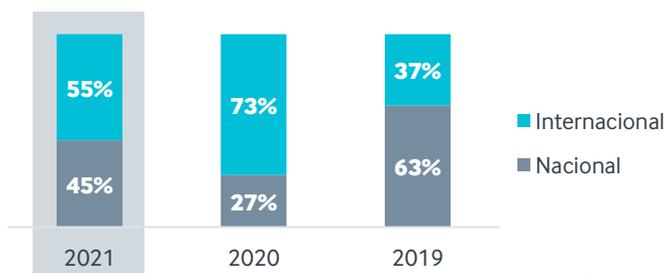
TIPOLOGÍA DEL DESTINO DE LA INVERSIÓN



PERFIL INVERSOR



ORIGEN DE LA INVERSIÓN (vs. 2020 & 2019)



Fuente: Christie & Co

Recuperación de los volúmenes de inversión

Tras el difícil 2020, el año 2021 ha roto todas las previsiones, con un volumen registrado de inversión en tres trimestres prácticamente igual al registrado en 2019. Con este volumen, España recupera su importancia como destino de inversión hotelera en Europa, con un 18% del total.



Notes: As of 19 August 2021; Includes transactions €5 million and greater Sources: Real Capital Analytics

Actividad centrada en Activos Prime

El mercado ha contradicho las expectativas de inicios de año, cuando se preveía una mayor actividad *value add* (hoteles de categorías inferiores, obsoletos y necesitados de reforma y marca) y principalmente en destinos de playa (mayoritariamente segundas líneas en buenos destinos y primeras líneas en destinos menos estratégicos).

La realidad ha sido otra muy distinta: Dominio de las transacciones en el mercado urbano, concentradas en Barcelona y en menor medida en Madrid, con activos de buena calidad, 4 y 5 estrellas fundamentalmente, y a precios pre-covid (sin descuento), lo que ha elevado el volumen medio de inversión por activo.

A primeros de año se anticipaba la posible venta de alguna cadena hotelera pequeña o mediana. Por ahora únicamente Selenta ha vendido todos sus activos. Además se han registrado otras operaciones de cartera importantes.

Estos sorprendentes volúmenes de inversión se han logrado a pesar de la falta casi absoluta de deuda bancaria tradicional.

El interés internacional por el mercado español sigue fuerte. Los fondos generalistas y especializados han sido con mucha diferencia los inversores más activos en estos tres trimestres.

“LAS 10 OPERACIONES DE MAYOR IMPORTE SUPONEN CERCA DE UN 65% DEL VOLUMEN TOTAL DE INVERSIÓN DURANTE LOS 3 PRIMEROS TRIMESTRES DEL AÑO”

PRINCIPALES TRANSACCIONES HOTELERAS ENERO - OCTUBRE 2021					
CARTERA / ACTIVO	# HAB.	UBICACIÓN	IMPORTE	COMPRADOR	VENDEDOR
Portfolio Selenta	2.200	Barcelona, Marbella y Tenerife	440M EUR	Brookfield AM	Selenta Group
Portfolio Meliá	1.801	Baleares, Canarias, Granada, Cádiz y Zaragoza	188,7M EUR	Bankinter	Meliá Hotels International
Portfolio Riu – TUI (49%)	2.938	Canarias y Andalucía	NA	RIU Hotels & Resorts	TUI Group
The Edition Madrid	200	Madrid	205M EUR	Archer Hotel Capital	KKH Property Investors
NH Collection Barcelona Gran Hotel Calderón	255	Barcelona	125,5M EUR	LaSalle Investment Management	NH Hotel Group
Hotel Hesperia Presidente	156	Barcelona	125M EUR	Familia Grifols	NA
BLESS Hotel Madrid	111	Madrid	114M EUR	RLH Properties	Grupo Didra / Aina Hospitality
TRYP Apolo	314	Barcelona	96M EUR	Schroders Capital	Värde Partners
Grand Hotel Central	147	Barcelona	93M EUR	Schroders Capital	Único Hotels
H10 Andalucía Plaza	400	Marbella	65M EUR	Bain Capital Credit / Stoneweg Hospitality	H10 Hotels

Regreso de las Operaciones de Cartera

Obviando el pandémico 2020, el 2019 no registró un volumen de venta de carteras tan significativo como lo ha hecho el 2021 durante los primeros 9 meses. Hasta ahora se han registrado tres grandes operaciones de carteras. En dos de ellas los operadores mantienen la gestión: Selenta mantiene la gestión como marca blanca en la venta de los activos al fondo internacional Brookfield y la creación del fondo para inversores privados por parte de Meliá con Atom de Bankinter, en el que Meliá se asegura también la reforma de sus activos y una participación en el nuevo vehículo. En la tercera, el hotelero es el comprador Riu, que adquiere el 49% de Tui en la propiedad de 19 hoteles repartidos por varios países (sólo 8 activos están en España).

Larga Lista de Activos Prime

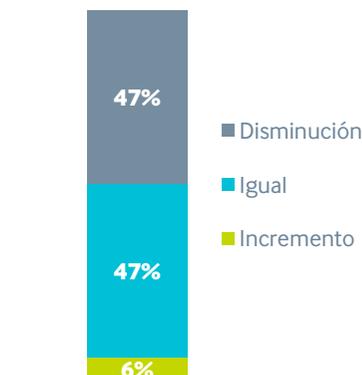
Con la excepción de un activo en Marbella, la lista la engrosan hoteles de Madrid y Barcelona. El interés internacional por este tipo de activos de gran calidad y liquidez en el mercado es muy grande, como demuestran los precios alcanzados en algunas de estas transacciones (por encima del millón/habitación).

EL SECTOR SEÑALA LA FALTA DE TURISTAS INTERNACIONALES COMO EL MAYOR RETO EN LA ACTUALIDAD Y MANTIENE DUDAS SOBRE LA VELOCIDAD DE LA RECUPERACIÓN”

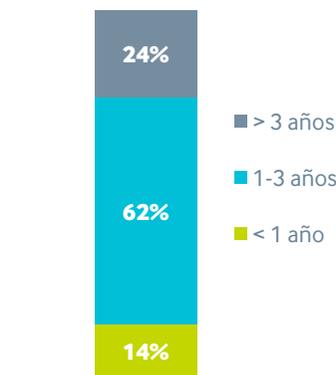
¿Cuáles crees que son los mayores retos que afronta el sector en la actualidad?



¿Cómo crees que evolucionará el valor de los activos en el c/p?



¿Cuánto tiempo crees que se tardará en recuperar los niveles pre-covid?



Fuente: Christie & Co

Christie & Co Mid-Year Sentiment Survey

En esta ocasión, nuestro *Mid-Year Sentiment Survey* se enfocó principalmente en la opinión de inversores y hoteleros sobre los retos que la pandemia estaba generando y sobre la recuperación esperada. Las respuestas se recibieron entre junio y julio y aun se desconocía el positivo comportamiento del verano.

El 7 de octubre, Exceltur publicó sus Perspectivas Turísticas del 3er trimestre. Este informe coincide con nuestra encuesta en identificar la falta de turismo internacional como la mayor preocupación actual del sector.

Existía a mediados del verano una gran discrepancia de opinión sobre el impacto en valores y sobre la velocidad de recuperación post pandemia, indicando algunos incluso más de tres años para su total recuperación. Pensamos que, de repetir en Octubre la encuesta, se recogería algo más de optimismo.



BARCELONA

Paseo de Gracia, 11
Escalera B, 4º 3ª
08007 Barcelona
T: +34 93 343 61 61

MADRID

Paseo de la Castellana, 45
Bajo
28046 Madrid
T: +34 91 045 98 76

E: Spain-Portugal@christie.com
es.christie.com

