

CATELLA HOTEL SNAPSHOT

ESPAÑA

CATELLA

Sept. 2021

Foto: Bless Hotel Madrid

EL SECTOR HOTELERO SE POSICIONA COMO UNO DE LOS SEGMENTOS MÁS “CALIENTES” DEL REAL ESTATE

La liquidez existente en el mercado, unida al optimismo generado por el avance de las campañas de vacunación, ha ocasionado que los inversores tanto nacionales como internacionales sitúen el segmento hotelero en el punto de mira, acelerando el cierre de operaciones y registrando uno de los meses de julio con mayor volumen de inversión que se recuerda, acercándose, en un solo mes, al volumen de inversión total registrado en 2020. El Covid-19 conducirá a un cambio estructural en la industria hotelera y colocará a los compradores con elevados recursos propios en una posición destacada. Esperamos un incremento de las adquisiciones de compañías operadoras en los próximos meses y una preferencia por hoteles ecológicos, sostenibles y con una orientación hacia lo digital.

ASPECTOS CLAVE

LA INVERSIÓN SE REACTIVA

Julio cierra con un volumen de transacciones superior a los **950M€**, registrando un volumen de inversión acumulado de **2.000M€**.

ELEVADO APETITO INVERSOR

Debido a las grandes expectativas y oportunidades disponibles, grandes fondos internacionales han creado vehículos para invertir en el mercado hotelero español.

GRANDES TRANSACCIONES

La compra de portfolios o de grandes activos “core” están siendo la tendencia principal, registrando tickets superiores a los **100M€**.

HOTELES URBANOS A LA CABEZA

Tras años de predominio del vacacional, la balanza se decanta por los hoteles urbanos, concentrando el **70%** de la inversión total, con Madrid y Barcelona como principales destinos.

ALCANZANDO EXPECTATIVAS

Se están registrando niveles pre-Covid en precio por habitación de los segmentos 4 y 5 estrellas, evidenciando que los activos de calidad en buenas ubicaciones no están aceptando grandes descuentos.

AMBICIOSO PIPELINE 2021

Se espera un final de año con numerosas transacciones hoteleras que podrían superar los **2.500M€** de inversión total en activos durante este 2021.

Delivering beyond the expected!

PRINCIPALES TRANSACCIONES

A pesar de que 2021 se inició siguiendo la tendencia de 2020, los últimos meses han supuesto un punto de inflexión para la inversión hotelera, situándola en niveles cercanos a los 2.000M€. En este último tramo, se ha intensificado el cierre de operaciones, así como el volumen de las mismas. Las cinco mayores transacciones que se han registrado en lo que va de año 2021 representan por sí solas más del 50% de la inversión total hasta la fecha.

Además, las principales operaciones reflejan una preferencia por activos prime en destinos consolidados, en los cuales el precio de cierre registrado no muestra descuentos significativos con respecto a los niveles pre-Covid.

Las tensiones de liquidez sufridas por muchos operadores hoteleros han acabado por obligarles a vender algunos de sus activos, dando prioridad a los hoteles de primera categoría en los cuales podían maximizar sus expectativas de precio. En ese sentido, los inversores han aprovechado esta circunstancia para llevar a cabo operaciones que en el pasado raramente hubieran podido ejecutar y poder así ampliar su cartera de activos *prime*.

Como resultado, las operaciones de *sale & leaseback* han experimentado un fuerte incremento, representando casi el 50% del total de la inversión YTD.

TOP 5 TRANSACCIONES	PRECIO	COMPRADOR	VENDEDOR	(*)	UBICACIÓN
Selenta Portfolio (4 hoteles)	440 M€	Brookfield AM	Selenta Group	4 & 5	Barcelona, Marbella, Tenerife
Hotel Edition Madrid	205 M€	APG Group, GIC	KKH	5	Madrid
Melia Portfolio (8 hoteles)	170,9 M€ ⁽¹⁾	Atom	Melia	4 & 5	Canarias, Baleares, Granada, Cadiz, Zaragoza
Barcelona Gran Hotel Calderón	125,5 M€	LaSalle Investments	NH Hoteles	5	Barcelona
Hotel Hesperia Presidente	125 M€	Familia Grifols	Family Office	4	Barcelona

LOS ACTIVOS *PRIME* SIGUEN REGISTRANDO NIVELES PRE-COVID

“El dominio de las transacciones de activos *prime* queda patente en ventas como las del Hotel Bless Collection Madrid o el Hotel Edition, ambas por encima del millón de euros por habitación, que se ha superado en muy pocas ocasiones”.

Carlos López, CEO de Catella

	€/habitación	(*)
Hotel Bless Collection Madrid	1.027.027	5
Hotel Edition Madrid	1.025.000	5
Hotel Hesperia Presidente	801.282	4
Grand Hotel Central Barcelona	632.653	5
Hotel Único Madrid	511.364	5



Foto: Hotel Don Carlos Leisure Resort

1.900M
INVERSIÓN HASTA
SEPTIEMBRE

OPERACIONES POR
ENCIMA DE
1.000.000€
POR HABITACIÓN

⁽¹⁾ Impacto en la caja del Grupo Meliá, una vez descontada su participación minoritaria, impuestos y otros costes. Transacción valorada en ca. 200 M€.

PERFIL INVERSOR

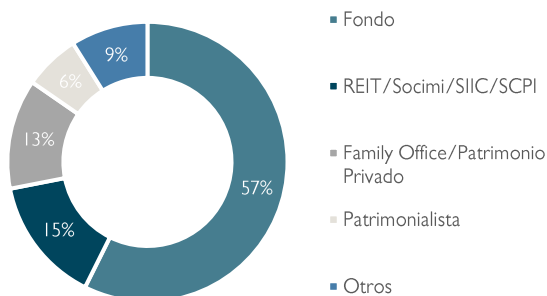
Siguiendo la tendencia de años anteriores, los grandes fondos y Socimis han liderado la inversión hotelera en España, con una cuota del 70% del volumen total invertido. Destaca la venta del portfolio de Selenta por 440 millones de euros, realizada por el fondo canadiense Brookfield AM.

El elevado apetito de los fondos de inversión ha desencadenado la creación de diversos vehículos de inversión. Entre ellos, los más relevantes son la Joint Venture del Banco Santander con Signal Capital; el fondo Atalaya, creado por la entidad andorrana AndBank; la alianza entre FREO y Oaktree o la de Bain Capital con Stoneweg.

Tras ellos, se sitúan los *Family Offices*, enfocados en la adquisición de activos *core*, en ubicaciones triple A, que han adquirido hoteles sin descuento o con descuentos mínimos, sumando más de 250 millones de euros de inversión.

Asimismo, España se ha situado en el punto de mira de los inversores extranjeros, con una cuota del 65% del total invertido. Destacan los inversores norteamericanos, quienes han invertido unos 650 millones de euros (casi el 35% del total), en línea con el volumen de inversión nacional (unos 660 millones).

INVERSORES POR TIPOLOGÍA



75%

**FONDOS Y SOCIMIS
PRINCIPALES
COMPRADORES**

70%

**DE LA INVERSIÓN EN
DESTINOS URBANOS**

650M€

**BARCELONA
PRINCIPAL DESTINO DE
LA INVERSIÓN**

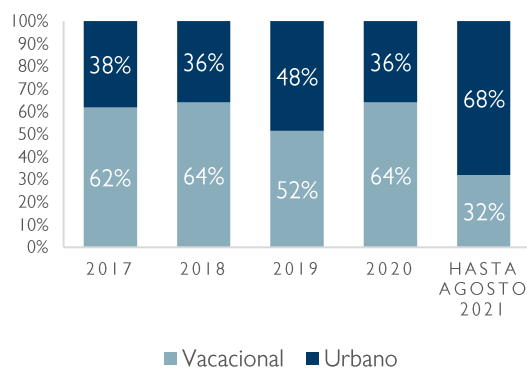
PRINCIPALES DESTINOS

Tras años de inversión dominada por el segmento vacacional, en los primeros ocho meses del 2021, el segmento urbano ha sido el predominante, con casi un 70% de la inversión total.

La preferencia por activos prime se evidencia en la ubicación de los activos transaccionados, con una clara predilección por destinos como Madrid, Barcelona, Andalucía, Islas Canarias e Islas Baleares.

Los grandes favoritos, son las ciudades de Barcelona y Madrid, con inversiones de 650 millones de euros y 430 millones de euros respectivamente. La ciudad condal, ha sido la protagonista registrando un volumen cercano a los 650 millones de euros, debido fundamentalmente a la cantidad de operaciones existentes.

INVERSIÓN HOTELERA POR SEGMENTO



PERSPECTIVAS DE FUTURO

Tras el avance de la vacunación, y la vuelta parcial del turismo extranjero, la confianza ha regresado al sector. En algunos destinos, el ADR en los meses de verano ha alcanzado niveles pre-Covid, si bien la recuperación generalizada se espera para 2023-2024. Asimismo, se prevé un cierre de año muy dinámico, tras un comienzo de 2021 con numerosas transacciones y precios por habitación muy por encima de los precios medios de los últimos años.

Las perspectivas son positivas, y a las transacciones mencionadas, se une un ambicioso *pipeline* para este tercer trimestre, en el que podría superarse la inversión de 2.500 millones en este año, igualando niveles prepandemia.



Foto: NH Collection Barcelona Gran Hotel Calderón

2023-2024
RECUPERACIÓN
GENERALIZADA

EXPECTATIVA DE CIERRE
DE AÑO SUPERANDO
2.500M€

ELEVADO VOLUMEN
DE CAPITAL PARA
INVERSIÓN HOTELERA

EQUIPO



JAVIER BRAVO
HEAD OF HOTELS
javier.bravo@catella.es



ANDRÉS MARTÍN-NIETO
VP HOTELS
andres.martinnieto@catella.es



MARTA MARTÍN
ASSOCIATE HOTELS
marta.martin@catella.es



VÍCTOR MORÉ
RESEARCH ANALYST
victor.more@catella.es



PROF. DR. THOMAS BEYERLE
HEAD OF GROUP REASEARCH
thomas.beyerle@catella.de



GONZALO CABELLO DE LOS COBOS
HEAD OF COMMUNICATIONS
gonzalo.cabellodeloscobos@catella.es