



## AT A GLANCE Q3 2023

# MERCADO DE HOTELES EN ESPAÑA

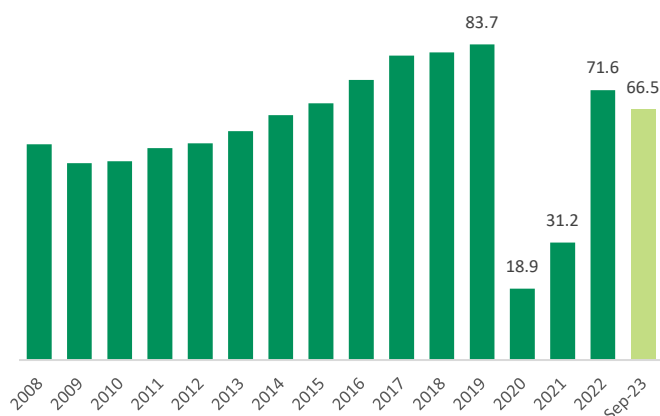
### EL AÑO 2023 MARCARÁ UN NUEVO RÉCORD DE TURISTAS EN ESPAÑA

#### LA LLEGADA DE TURISTAS SE INCREMENTA UN 18,8 %

España se sigue manteniendo como uno de los países más atractivos para los turistas. Según la OMT (Organización Mundial del Turismo), España ha sido el segundo país más visitado del mundo, por detrás de Francia.

Según los últimos datos publicados por el INE, la llegada de turistas hasta el mes de septiembre se ha incrementado un 18,8% respecto al mismo periodo del año 2022, con 66,5 millones de turistas extranjeros registrados. Reino Unido sigue siendo el principal emisor de turistas, con más de 13,8 millones de turistas recibidos hasta el mes de septiembre e incrementando su presencia en un 14,6% respecto al mismo periodo del 2022. Destaca el incremento de turistas procedentes de EEUU, con un crecimiento anual del 43,7% en 2023 (ene-sept).

#### Evolución del número de turistas extranjeros en España



Fuente: INE



## +18,8%

Nº TURISTAS (Hasta sept-2023)



## 1.271€ (+7,89%)

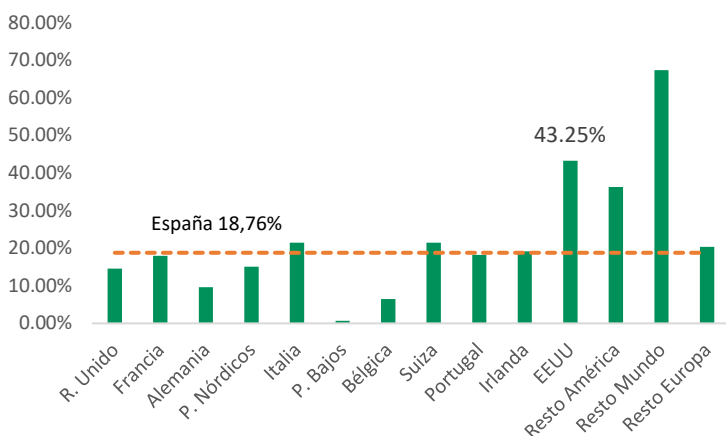
GASTO MEDIO POR TURISTA (SEPT-23)



## 116,6€ (+7,96%)

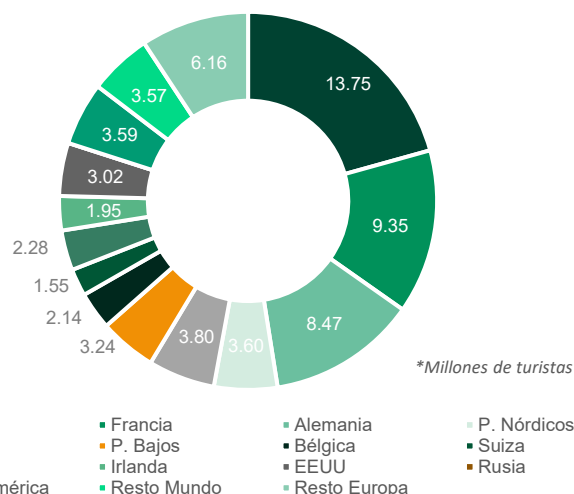
ADR (Sept-23)

#### Variación anual de turistas según origen (ene-sept 2023 respecto al mismo periodo del año 2022)



Fuente: INE

#### Origen del turismo internacional en 2023 (ene-sept)

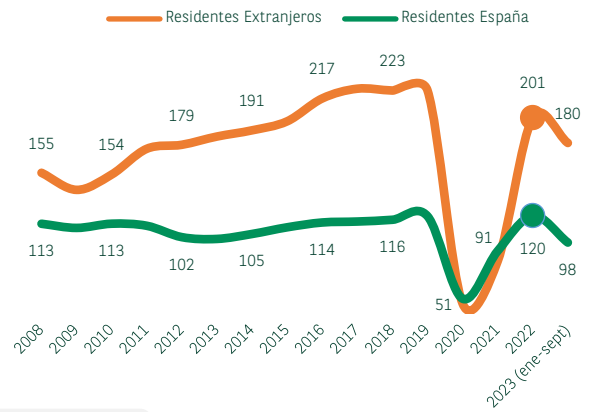


Fuente: INE

**LAS PERNOCTACIONES AUMENTAN MAS DE UN 8%**

El número de pernoctaciones en hoteles españoles en los nueve primeros meses del año aumentó un 8,34% respecto al mismo periodo del año anterior. En total, el número de pernoctaciones en España se alza hasta las 277 millones de euros, 21 millones más que las registradas en el mismo periodo de 2022 (ene-sept). Del total de las pernoctaciones del 2023, el 64,8% han sido de residentes en el extranjero, mientras que el 35,1% restante son usuarios residentes en España. La variación anual con respecto al mismo periodo del año anterior aumenta en más de un 8,3%, siendo los residentes extranjeros los que más han variado (+12,5%) con respecto al mismo periodo del año anterior.

**Evolución de las pernoctaciones en España**



Fuente: INE



**277 M€**

TOTAL PERNOCTACIONES  
2023 (Enero-septiembre 2023)



**+8,34%**

VARIACIÓN ANUAL  
(Acumulada)



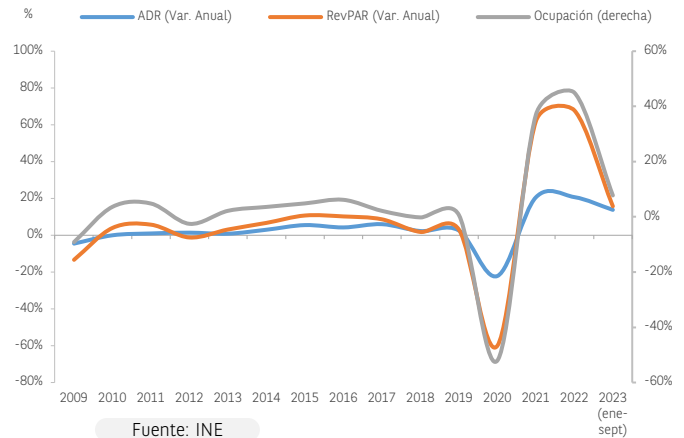
**64,84%**

RESIDENTES EN EL EXTRANJERO  
(Pernoctaciones ene-sept)

**TODOS LOS INDICADORES DEL MERCADO EN POSITIVO**

En el gráfico de la derecha se expone la evolución de las tarifas medias diarias (ADR), la ocupación media de los hoteles y los ingresos medios por habitación disponible (RevPAR) en España. Según el último dato publicado por el INE, el ADR medio de lo que llevamos de 2023 (ene-sept) se sitúa en 110,75€, siendo el mes de agosto el más elevado con 136,45€. Está cifra representa un crecimiento anual del 8,77%. Si se realiza el mismo análisis con la ocupación, observamos unos niveles medios de 68,15% en 2023 (ene-sept), que supone un 7,73% más que en el mismo periodo de 2022. Finalmente, el RevPAR, se sitúa en 76,40€ en 2023 (ene-sept), un 15,75% más que el mismo periodo del 2022.

**ADR, Ocupación y Rentabilidad (RevPAR)**



Fuente: INE



**+7,73%**

OCUPACIÓN MEDIA (ENE-SEPT 2023)



**+15,75%**

RevPAR MEDIO (ENE-SEPT 2023)

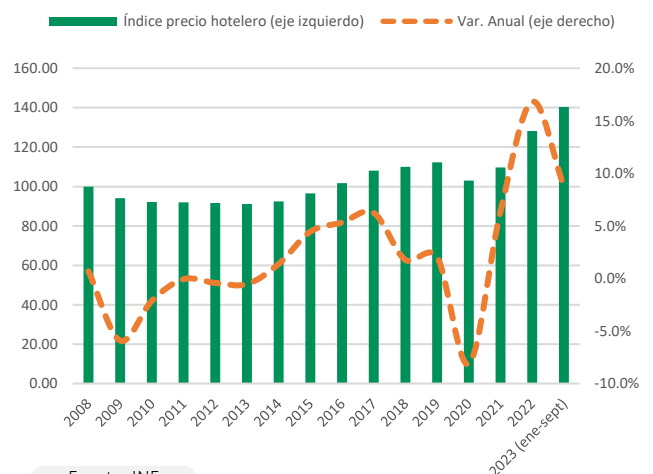
**LOS PRECIOS DE LOS HOTELES CONTINÚAN AL ALZA**

Como se puede apreciar en el gráfico de la derecha, el precio de los hoteles, después del fuerte impacto sufrido en el año 2020, a consecuencia de la pandemia, ha mostrado una tendencia de crecimiento constante, fuertemente acentuada en este último año.

El índice de precios hoteleros se ha situado en 140,43€ de media en los nueve primeros meses del año, lo que supone un incremento del 8,74% respecto al mismo periodo del 2022 (ene-sept).

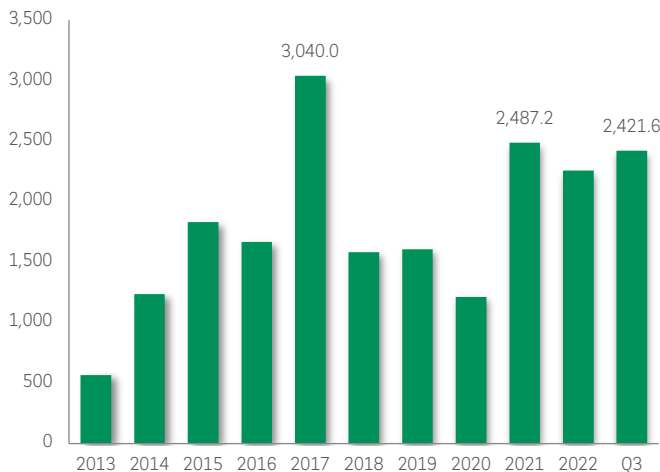
Se observa un fuerte crecimiento en el índice en los años 2022 y lo que llevamos de 2023, debido al incremento de la ocupación, el ADR y a la mejora en la calidad de los establecimientos.

**Evolución del índice del precio medio hotelero**



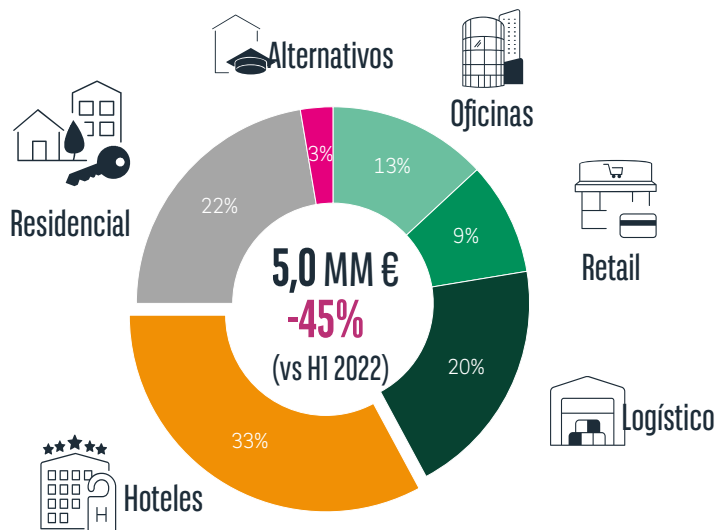
Fuente: INE

Evolución de la inversión en HOTELES en España



Fuente: BNP Paribas Real Estate

Inversión por tipología de activo (Q3 2023)



Fuente: BNP Paribas Real Estate

EL SECTOR HOTELERO AGLUTINA EL 33% DE LA INVERSIÓN DURANTE LOS TRES PRIMEROS TRIMESTRES DEL AÑO EN REAL ESTATE

Actualmente, el sector se encuentra en una fase donde todos los indicadores de mercado están creciendo en tasas de doble dígito prácticamente, tanto los niveles de ADR, ocupación, pernoctaciones y RevPAR. Posiblemente cerremos un 2023 con un récord de llegada de turistas internacional o cifras muy similares al anterior pico de mercado (año 2019).

Por otro lado, se observa también una mejora en la calidad del parque hotelero en España y como consecuencia, de la calidad del turismo que llega a nuestro país. Esto se debe principalmente, a la compra de hoteles por parte de fondos los cuales han invertido en reposicionar esos inmuebles, incrementando el número de estrellas y por consiguiente los niveles de ADR y calidad de los huéspedes.

Desde el lado de la inversión, la subida de tipos de interés también está generando que las negociaciones se alarguen en el tiempo, y que, en ocasiones, no se crucen las expectativas de los compradores y vendedores.

PRINCIPALES OPERACIONES DE INVERSIÓN Q1-Q3 2023

AÑO	COMPRADOR	EDIFICIO	Nº HABITACIONES	VOLUMEN
2023	ADIA	PORTFOLIO HOTELES	157	600 M€ aprox.
2023	OLAYAN GROUP	HOTEL MANDARIN ORIENTAL	120	240 M€
2023	AXA IM / BLASSON	HOTEL SOFÍA BARCELONA	500	185 M€
2023	PERIAL	DOLCE SITGES	263	75 M€ aprox.
2023	GRUPO FUERTES	MARINA D`OR	225	70 M€ aprox.
2023	SCHRODERS CAPITAL	THE BEACH STAR IBIZA	74	65 M€ aprox.

Fuente: BNP Paribas Real Estate

**2.422 M€**  
 INVERSIÓN Q1-Q3 2023  
 +28,5% vs Q1-Q3 2022

**5,00%**  
 PRIME YIELD T3 2023  
 +75 bps vs T3 2022

Outlook

El mercado hotelero en España sigue siendo uno de los mercados más atractivos para los inversores, a pesar de las subidas de los tipos de interés registradas en los últimos meses.

De cara al 2024, el sector de los hoteles seguirá estando muy presente dentro de toda la inversión en inmobiliario. No obstante, para llegar las cifras de inversión actuales, dependerá de la oferta disponible en el mercado, porque este 2023 se han cerrado dos grandes portfolios que venían del 2022, con un volumen aproximado de 1.000 millones de euros entre los dos.

Consulta nuestros  
Estudios de Mercado:



# CONTACTOS



**David ALONSO**

HEAD OF RESEARCH

M (+34) 659 721 895  
david.alonsofadrique@  
realestate.bnpparibas



**Carmen BENÍTEZ**

ANALISTA RESEARCH

M (+34) 646 75 31 25  
carmen.benitez@  
realestate.bnpparibas



**Francisco LÓPEZ**

HEAD OF LIVING

M (+34) 618 158 141  
francisco.lopezramon@  
bnpparibas.com



**Rafael PAREDES**

DIRECTOR DE LIVING

M (+34) 687 719 074  
rafael.paredes@  
bnpparibas.com



**Joan DURAN**

DIRECTOR DE HOTEL

M (+34) 654 857 059  
joan.duran@  
bnpparibas.com

KEEP-UP-TO-DATE WITH BNP PARIBAS REAL ESTATE'S NEWS WHEREVER YOU ARE

 **#BEYONDBUILDINGS**



[www.realestate.bnpparibas.com](http://www.realestate.bnpparibas.com)



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

**Real Estate  
for a changing  
world**

Calle Emilio Vargas, 4 - 28043—Madrid  
Tel.: +34 914 549 933  
[www.realestate.bnpparibas.es](http://www.realestate.bnpparibas.es)

N° ADEME : FR200182\_03KLJL

