



## **Sector Hotelero:**

Evolución y perspectivas para 2018

## **Análisis del entorno en la valoración hotelera**

Esta nota sobre el sector hotelero responde al interés de Euroval y su Instituto de Análisis Inmobiliario en ofrecer una visión del entorno en que se presentan las valoraciones de establecimientos hoteleros. Aunque el valor debe responder a las características del mercado local en que se sitúa el hotel, junto con las propias del establecimiento, dentro de un análisis convencional de oferta y demanda, y testigos y referencias similares para el inmueble en cuestión, el conocimiento de las tendencias básicas del sector resulta útil como punto de partida para análisis detallados.

En la nota vemos la evolución reciente del flujo de turistas, residentes o no, y la pernoctación media en hoteles, teniendo en cuenta algunas características del viajero como la edad, la duración media del viaje por lugar de procedencia y la categoría del establecimiento donde se aloja. La información se desglosa por comunidades autónomas, pues aunque hay una concentración muy significativa en cuatro de ellas, es muy interesante verlas todas, ya que la inversión en hoteles se ha concentrado en las zonas con más afluencia secular de turistas, lo que puede llevar a una valoración de los establecimientos que sea excesivamente dependiente del mantenimiento de esta demanda, teniendo en cuenta que se trata de inversiones a largo plazo.

Aunque las estadísticas de viajeros -nacionales o no- son distintas en su metodología a la de los alojamientos en hoteles, no es difícil mirar una y otra y encontrar tendencias. Una idea referente a los viajeros no residentes en España que es intuitiva, pero que se comprueba y cuantifica, es cómo el aumento de turistas está creciendo en mayor medida que el número de los que se hospedan en hoteles. El número de pernoctaciones en cuestión de estos viajeros que proceden del extranjero aumenta, pero lo hace de manera menos que proporcional al flujo de las mismas, lo que indica que elijan otro tipo de alojamiento no hotelero, y que los hoteles pierdan cuota de mercado. Esto hay que ponerlo en relación con la oferta hotelera, que tendría que tener como referencia el crecimiento de las estancias en hoteles más que el de visitantes, para un nivel de ocupación dado, y siempre que no varíe la diferencia entre visitantes y estancias.

Aunque no se tratan aquí, los datos globales del sector turístico y hotelero marcan el campo donde aparecen otras cuestiones de interés para la valoración. En el aspecto financiero es hoy importante tener en cuenta si en la generación de ingresos el establecimiento o su matriz conserva una parte significativa del valor añadido en el proceso de comercialización. Las nuevas formas de reservas involucran, por una parte, una presión a la baja en el precio, y por otra, dificultan la contratación directa por el hotel –o su grupo-, reforzando la competencia que históricamente se circunscribía a las agencias de viajes. No obstante, los movimientos en el sector hotelero, buscando la eficiencia en la gestión en todas las facetas del negocio, llevan también a fórmulas de grupo que unen la administración y gestión del hotel, la comercialización, y la gestión financiera, buscando la capacidad de negociar frente a las plataformas de comparación de precios y reservas.

A la presencia de estos nuevos actores en el negocio hotelero, se añade la alternativa que dan las plataformas que ponen en contacto oferta y demanda, de poder alojarse en viviendas o establecimientos que no responden a las características de los hoteles. La mayor o menor exposición concreta, medible, de un hotel a este efecto, formará también parte de su valoración. Por último, los bajos tipos de interés con que se pueden financiar operaciones a largo plazo, y las perspectivas de que aunque se produzcan subidas de tipos las referencias de plazos cortos estarán en el entorno del 2%, y las de plazo largo alrededor del 3%, son datos a tener en cuenta en la valoración de

establecimientos financiados. Sobre estas variables no hay datos sistemáticamente contruidos, lo que supone que pueden aplicarse sólo caso a caso, y tratando de derivar un valor de una variable cualitativa.

Por motivos regulatorios, la incorporación del entorno económico es ya práctica habitual en lo que se refiere a la valoración de activos de entidades financieras, y se extienden –en el sentido que indicamos- a todo tipo de valoraciones de sociedades cotizadas. Estos análisis forman parte del nuevo paradigma contable, en el que el riesgo se ve de manera prospectiva, lo que exige revisar periódicamente las variables básicas de los sectores de actividad económica. Considerar, pues, el entorno de la evolución de los visitantes y la dinámica de los establecimientos es de interés para la valoración de este negocio.

## Índice

Análisis del entorno en la valoración hotelera .....	0
Los viajeros y sus viajes .....	4
Pernoctaciones y duración del viaje .....	8
Alojamiento en hoteles .....	12
Precios e ingresos del sector hotelero .....	18

## Los viajeros y sus viajes

En la Tabla 1 se recoge el número de viajeros residentes en España, que muestra una tendencia descendente entre 2008 y 2014, y desde ese año se recupera, superando ya en 2016 los niveles de 2007. Contrastan estos datos con los de viajeros o visitantes extranjeros. Hasta 2015 el número de nacionales que se desplazaba en viajes en España era superior al de extranjeros, lo que cambia a partir de 2016, cuando se produce un auténtico “boom” histórico. Andalucía, Cataluña y Comunidad de Madrid y Valenciana son las que concentran el mayor número de visitas, aunque los crecimientos recientes son distintos. La comunidad autónoma que más ha crecido respecto al número de viajeros residentes en España, en el periodo 2016-2017, ha sido Baleares con un aumento del 11%, seguida de Aragón y Región de Murcia con un 6% ambas. Por otro lado, se observan algunas comunidades en las que no se registra crecimiento, como en Andalucía y Madrid con una tasa de variación del -2 y 0%, respectivamente. Hay comunidades turísticamente importantes donde se sigue dependiendo en buena medida del turismo nacional, como ocurre en Andalucía y Madrid, y otras como Baleares y Canarias que dependen fundamentalmente del turismo extranjero.

**Tabla.- 1 Número de viajeros residentes en España por comunidad autónoma receptora**

Residentes en España	2007	2009	2016	2017	2018*
<b>España</b>	48.641	45.138	49.543	50.242	51.516
<b>Andalucía</b>	10.027	9.175	9.645	9.472	9.485
<b>Aragón</b>	1.902	1.693	2.137	2.273	2.435
<b>Principado de Asturias</b>	1.446	1.256	1.428	1.463	1.511
<b>Baleares</b>	1.541	1.376	1.201	1.331	1.435
<b>Canarias</b>	2.494	2.297	1.813	1.866	1.890
<b>Cantabria</b>	948	931	935	968	1.005
<b>Castilla y León</b>	3.692	3.458	3.669	3.777	3.916
<b>Castilla-La Mancha</b>	1.866	1.677	1.763	1.783	1.836
<b>Cataluña</b>	6.236	6.226	7.439	7.453	7.638
<b>C. Valenciana</b>	5.329	4.799	5.067	5.148	5.271
<b>Extremadura</b>	1.019	995	1.118	1.144	1.176
<b>Galicia</b>	3.008	2.757	3.103	3.181	3.306
<b>C. de Madrid</b>	5.496	5.186	6.244	6.247	6.345
<b>Región de Murcia</b>	1.040	841	957	1.015	1.071
<b>C. Foral de Navarra</b>	592	552	722	739	765
<b>País Vasco</b>	1.463	1.408	1.745	1.816	1.893
<b>La Rioja</b>	444	417	467	476	486

Número de viajeros en miles; Fuente: INE. \*Datos de 2018 estimados.

*Las comunidades autónomas que más viajeros reciben son Andalucía y Cataluña. Los residentes en España tienen como tercera comunidad más visitada Madrid y los no residentes Baleares.*

La Tabla 2 recoge la información sobre viajeros no residentes y su crecimiento, continuo y fortísimo, a partir de 2016. Salvo una caída en 2009 y un cierto estancamiento durante 2012, desde entonces la serie muestra un crecimiento sorprendente para una magnitud que ya está en unas cifras de visitantes muy elevadas. También aquí destacan cinco comunidades: Cataluña, Andalucía, Baleares, Canarias y Madrid, que concentran alrededor del 80% del turismo extranjero; no obstante los crecimientos mayores se dan recientemente en Extremadura, seguida de Castilla-La Mancha, Comunidad Valenciana y Aragón, todas con una variación superior al 10%. Tan solo una comunidad no consigue superar el número de viajeros que registró en 2016, La Rioja, donde este número cae en un 3%.

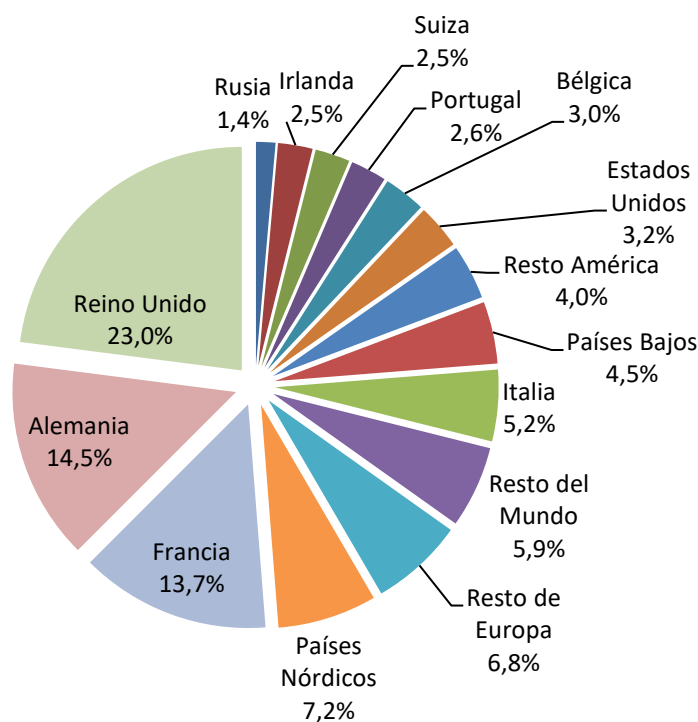
**Tabla.- 2 Número de viajeros residentes en el extranjero por comunidad autónoma receptora**

Residentes en el extranjero	2007	2009	2016	2017	2018*
<b>España</b>	35.783	32.002	50.297	53.277	56.676
<b>Andalucía</b>	6.105	5.031	8.224	8.874	9.625
<b>Aragón</b>	338	298	552	608	672
<b>Principado de Asturias</b>	171	149	273	284	303
<b>Baleares</b>	6.568	5.699	8.678	8.773	9.042
<b>Canarias</b>	4.751	4.199	7.539	7.912	8.385
<b>Cantabria</b>	184	172	234	249	266
<b>Castilla y León</b>	830	738	1.111	1.180	1.258
<b>Castilla-La Mancha</b>	321	293	361	404	442
<b>Cataluña</b>	8.190	7.805	11.655	12.292	12.947
<b>C. Valenciana</b>	2.452	2.108	3.208	3.551	3.894
<b>Extremadura</b>	151	147	204	233	258
<b>Galicia</b>	732	642	1.223	1.301	1.411
<b>C. de Madrid</b>	3.812	3.653	5.245	5.723	6.211
<b>Región de Murcia</b>	214	165	263	279	301
<b>C. Foral de Navarra</b>	176	158	276	279	288
<b>País Vasco</b>	683	639	1.094	1.176	1.260
<b>La Rioja</b>	80	80	115	111	111

Número de viajeros en miles; Fuente: INE. \*Datos de 2018 estimados

En el Gráfico 1 se presentan las proporciones de turistas internacionales de cada país de procedencia. Los países que más viajeros aportan están a la izquierda del diagrama de sectores y son Reino Unido, Alemania y Francia, que concentran más del 50% del total de turistas extranjeros en nuestro país. Los países nórdicos e Italia son otros grandes demandantes de turismo, representando el 7 y 5% respectivamente. Los viajeros de Estados Unidos son más del 3% del total de turistas.

**Gráfico.- 1 Número de turistas según país de residencia en 2017**



Número de viajeros en porcentaje. Fuente: INE.

*De los visitantes extranjeros, más del 50% de los visitantes fueron de Reino Unido, Alemania y Francia en 2017, seguido de los Países Nórdicos con un 7,2% del total.*

Casi el total de los turistas eligen España como destino vacacional, y menos del 15% de los viajes se dan por otros motivos que no sean de ocio, recreo y vacaciones, como pueden ser profesionales, visita a familiares, o por estudios.

**Gráfico.- 2 Motivo principal del viaje en 2017**

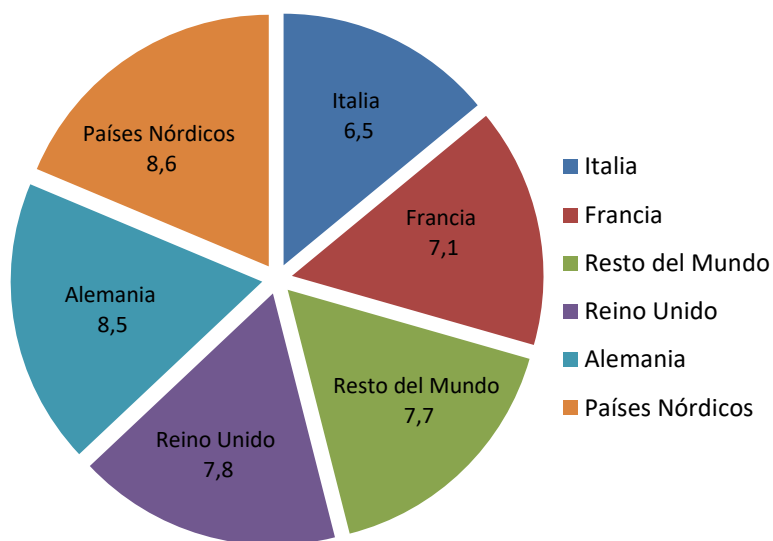


Motivo en tanto por cien, resultados nacionales; Fuente: INE.

*Respecto al motivo principal de los viajes el 87% son por motivos de ocio, recreo y vacaciones y tan solo el 7% es por motivos distintos a estos o a motivos profesionales.*

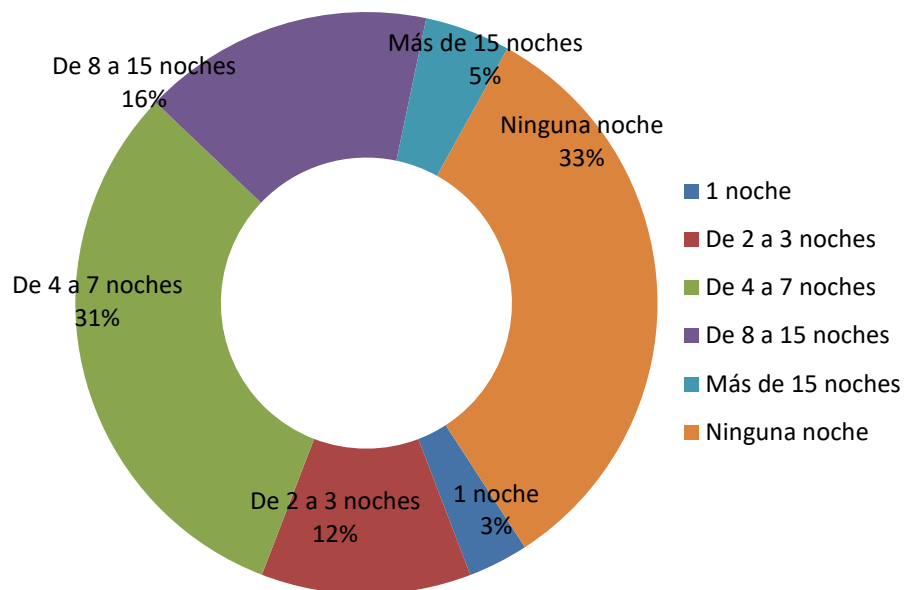
Los viajeros que más tiempo pasan en España son los de los Países Nórdicos, con una media de 9 días. Los alemanes también están unos 9 días de media. Los viajeros de Reino Unido algo menos, unos 8 días de media. Por su parte, los italianos son los que menos tiempo pasan, no llegando a 7 días de media. De los visitantes residentes en España, un tercio no pasa ninguna noche y un 3% pasa tan solo una. Algo más del 30% pasan entre 4 y 7 noches y un 16% entre 8 y 15 noches.

**Gráfico.- 3 Duración media de los viajes según país de residencia**



Duración en días; Fuente: INE.

**Gráfico.- 4 Número medio de noches de turistas residentes**

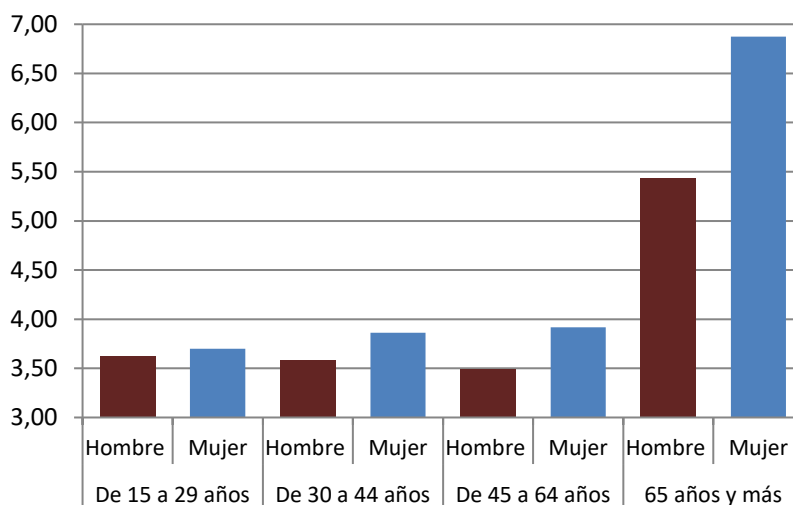


Fuente: INE.

*Un tercio de los turistas residentes en España no pernoctan en su lugar de viaje, y casi el 50% pernocta 3 noches o menos. Destaca que el 31% de los viajeros pasan entre 4 y 7 noches en su lugar de destino.*

Otro dato interesante es la duración del viaje de los turistas residentes desagregado según el sexo y la edad del turista. Destaca que las mujeres de 65 años o más son las que hacen los viajes más largos, de casi 7 días de media, y los hombres de ese mismo rango de edad tienen viajes de unos 5 días, un par de días menos en media. Para el resto de grupos de edades no hay tanta diferencia; los viajeros de entre 15 a 64 años están 3-4 días en media en sus viajes, pero si es cierto que, en general, los hombres hacen viajes algo más cortos que las mujeres de su mismo rango de edad.

**Gráfico.- 5 Residentes. Duración media del viaje según sexo y rango de edad en 2017**



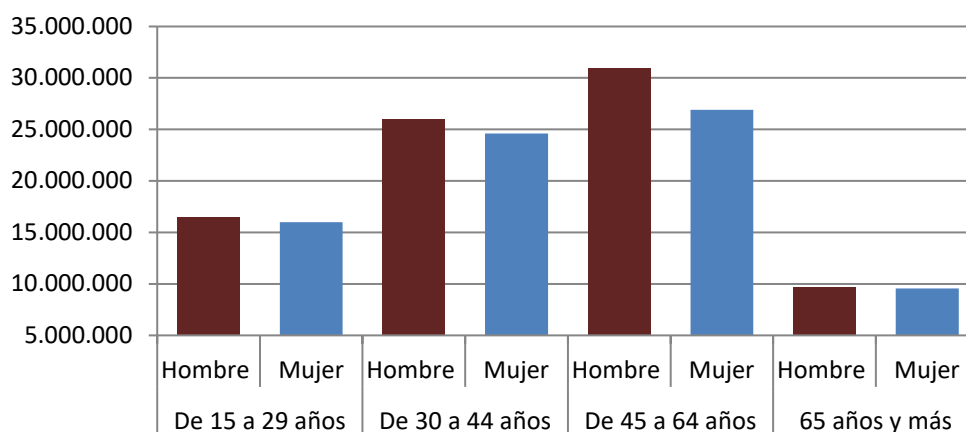
Fuente: INE.



*Respecto a la duración de los viajes encontramos dos grupos; por un lado las personas de más de 65 años, que pasan entre 5,5 días los hombres y 6,5 días las mujeres, y los turistas entre 15 y 64 años, que pasan en media entre 3 y 4 días.*

Diferenciando los viajeros según su sexo y rango de edad, destaca que son los hombres los que más viajes hacen a España, en concreto, de 45 a 64 años. Las personas de 65 años o más son las que menos viajan a nuestro país. Además, los hombres de este grupo son los que menos pernoctan, como veremos en el apartado siguiente. Aunque los hombres son los que más viajes hacen, también son los que menos noches se quedan en media.

**Gráfico.- 6 Residentes. Número de viajes por sexo y rango de edad en 2017**



Fuente: INE

## **Pernoctaciones y duración del viaje**

La pernoctación es la variable clave para el hotel, pues gana en eficiencia cuanto más larga es la estancia, desde la gestión de reservas, a la relación con el cliente, ahorros posibles de mantenimiento, y mayor ocupación media al evitar noches vacías.

En la Tabla 3 se recogen las pernoctaciones de residentes en España, que recupera y sobrepasa en la predicción de 2018, por primera vez en estos años, la cifra de 116,6 millones de 2007, y llega a 117,5 millones. Las comunidades autónomas con más pernoctaciones siguen siendo Andalucía, Cataluña, Comunidad Valenciana y Madrid, y algo menos Canarias.

En cuanto a crecimiento, la comunidad autónoma que mayor variación de turistas registró entre 2016 y 2017 es Baleares, con un crecimiento del 10%, seguida de Aragón con un 8% y Galicia y Murcia, con casi un 6%. En el otro extremo están Cataluña, Valencia y Andalucía, donde han disminuido las pernoctaciones en comparación con las registradas en 2016. Esto indica una evolución dispar, pues algunas comunidades que pudieran considerarse saturadas siguen creciendo mientras que otras no, y también que la nueva oferta turística en algunas comunidades las permite crecer al ritmo actual. Es interesante descender a provincias y zonas de estas comunidades, ya que dentro de ellas se dan concentraciones significativas, que son las relevantes para el análisis de mercados locales de turismo.

**Tabla.- 3 Pernoctaciones de residentes en España por comunidad autónoma receptora**

Residentes en España	2007	2009	2016	2017	2018*
<b>España</b>	116.597	109.757	114.239	115.258	117.469
Andalucía	24.524	23.210	23.984	23.161	22.888
Aragón	4.025	3.580	4.166	4.504	4.871
Principado de Asturias	3.053	2.594	2.923	3.005	3.112
Baleares	6.480	6.097	4.636	5.110	5.454
Canarias	10.368	9.955	7.925	8.001	8.007
Cantabria	2.310	2.201	2.210	2.291	2.385
Castilla y León	6.436	6.016	6.198	6.437	6.717
Castilla-La Mancha	3.288	3.017	2.975	3.032	3.137
Cataluña	14.671	14.539	16.629	16.520	16.851
C. Valenciana	16.141	15.006	15.760	15.416	15.358
Extremadura	1.845	1.778	1.993	2.043	2.110
Galicia	6.598	6.231	6.308	6.674	7.060
C. de Madrid	9.418	8.655	10.515	10.707	10.978
Región de Murcia	2.576	2.205	2.239	2.362	2.472
C. Foral de Navarra	1.148	1.080	1.398	1.442	1.501
País Vasco	2.673	2.598	3.285	3.454	3.622
La Rioja	790	759	833	854	877

Pernoctaciones en miles; Fuente: INE. \*Datos de 2018 estimados.

*En 2017 se registraron en España unas 115 millones de pernoctaciones de residentes y alrededor de 225 millones de no residentes, principalmente en Cataluña, Valencia y Andalucía para residentes y Canarias Baleares y Cataluña para no residentes.*

La Tabla 4, y también para el periodo 2017 a 2018, recoge las pernoctaciones de residentes en el extranjero. Aquí la cifra no ha parado de crecer –salvo una caída en 2009 y 2010–, reflejando una mayor capacidad de atracción del turismo extranjero, principalmente europeo, menos afectado por la crisis que el nacional, y que secularmente ha tenido a España como destino de viajes. No por conocidos los datos son menos espectaculares, y desde el año 2009 mencionado, a la actualidad, estas pernoctaciones suben en España un 60%. Las comunidades autónomas con más pernoctaciones siguen siendo Canarias, Baleares, Cataluña, Andalucía, y en menor medida la Comunidad Valenciana y Madrid. Sin embargo, igual que decimos para el turismo nacional, los mayores crecimientos son de otras comunidades. Las que más han aumentado sus pernoctaciones de viajeros extranjeros son Madrid y Castilla-La Mancha, con un incremento del 11%, seguidas de Extremadura y Galicia, 10%. La Rioja y Murcia, en cambio, muestran una ligera caída del -3%.

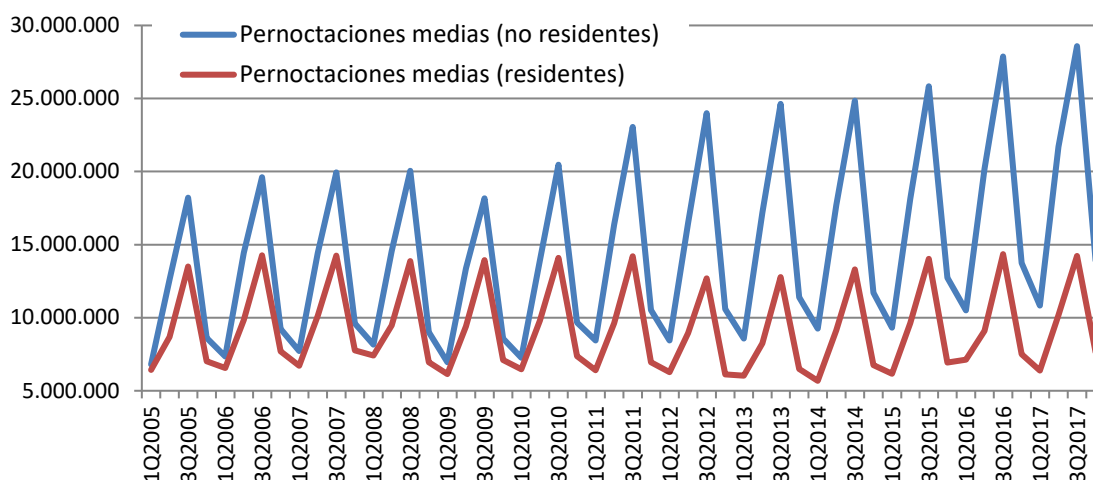
**Tabla.- 4 .-Pernoctaciones de residentes en el extranjero por comunidad autónoma receptora**

Residentes en el extranjero	2007	2009	2016	2017	2018*
<b>España</b>	155.093	141.228	216.930	225.002	235.236
Andalucía	20.154	17.471	27.571	29.327	31.548
Aragón	697	560	1.014	1.081	1.177
Principado de Asturias	375	286	527	538	572
Baleares	44.242	39.673	54.076	54.449	55.451
Canarias	38.068	35.216	61.778	62.973	65.304
Cantabria	381	341	505	518	547
Castilla y León	1.324	1.120	1.657	1.751	1.869
Castilla-La Mancha	560	502	578	642	701
Cataluña	27.613	26.203	38.921	40.560	42.179
C. Valenciana	9.596	8.414	12.694	13.771	14.928
Extremadura	253	269	305	335	361
Galicia	1.427	1.214	1.934	2.115	2.318
C. de Madrid	8.071	7.864	11.721	13.119	14.498
Región de Murcia	548	432	797	776	801
C. Foral de Navarra	315	266	440	460	486
País Vasco	1.288	1.224	2.136	2.309	2.493
La Rioja	142	134	191	187	190

Pernoctaciones en miles; Fuente: INE e Instituto de Análisis Inmobiliario.  
 \*Datos de 2018 estimados.

Gráficamente se observa que, con las puntas estacionales, el número medio de pernoctaciones de los residentes en España se estanca, mientras que las de extranjeros aumentan considerablemente. En los últimos años esta diferencia se ha agudizado, ya que la estancia media de los no residentes ha aumentado y la de los residentes se mantiene. Además, la diferencia entre trimestres se acentúa en el caso de los no residentes en los últimos años.

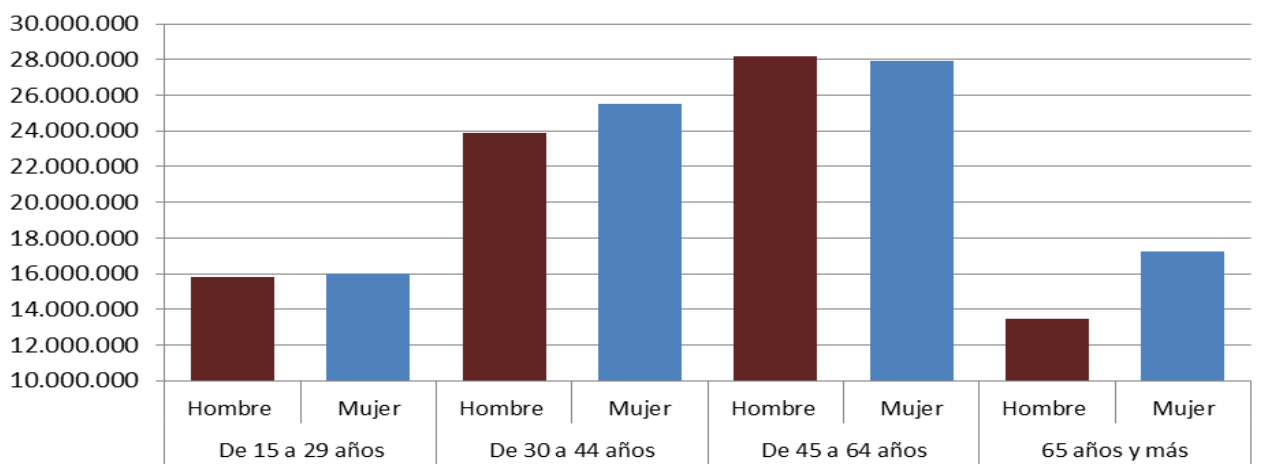
**Gráfico.- 7 Número medio de pernoctaciones trimestrales por residentes y no residentes en España**



Fuente: INE.

Resulta interesante también conocer el número medio de pernoctaciones según el rango de edad. Además, se ha desagregado por sexo, por lo que podemos ver que las personas que menos noches pasan en sus viajes son los hombres de 65 años o más. El segundo grupo que menos pernocta en media son los más jóvenes, hombres y mujeres entre 15 y 29 años, seguido por las mujeres de 65 o más años. El grupo que más noches pasa en sus viajes son las personas entre 45 y 64 años. En general se puede decir que, en media, las mujeres pernoctan más noches que los hombres, aunque las diferencias entre hombres y mujeres no son significativas, siendo esta diferencia más acentuada en los grupos de personas de entre 65 o más años.

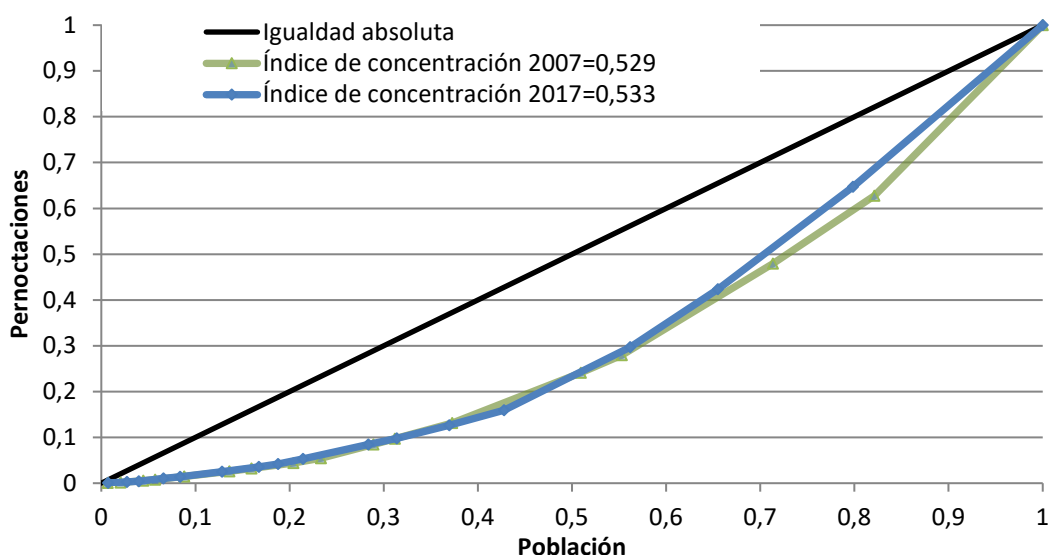
**Gráfico.- 8 Número de pernoctaciones 2017 según rango de edad del viajero**



Fuente: INE.

Presentamos en el Gráfico 9 un índice de concentración tipo Gini con una curva Lorenz, donde la línea de 45 grados marcaría una distribución ideal, de manera que el número de pernoctaciones de turistas se repartirán en proporción a la población de las comunidades autónomas; donde está el 10% de la población se recibiría el 10%, donde está el 20%, el 20%, y así se iría distribuyendo sobre esa línea de 45 grados. El índice se mueve entre 0 y 1, de manera que cuanto más se acerca a cero un porcentaje muy pequeño de población recibiría casi el total de las pernoctaciones; por el contrario cuanto más se acerca a 1 mejor se distribuye. Hemos comparado cómo se ha concentrado el número de pernoctaciones por comunidades autónomas en dos puntos del tiempo, 2007 y 2017, para ver cómo ha evolucionado. En ambos años se observa que –por poner una referencia fácil- a las comunidades que suponen el 50% de la población corresponde un poco más del 20% de las pernoctaciones totales; y el otro grupo de comunidades con 50% de población, recibe el 80% de las pernoctaciones. Ambos índices de concentración se comportan de forma similar hasta llegar a la mitad de la población, pero en la observación de 2017 se ve una ligera menor concentración –mejor distribución- que en 2007.

**Gráfico.- 9 Índice de concentración para el número de pernoctaciones de los residentes en España y su población por CCAA**



Fuente: INE e Instituto de Análisis Inmobiliario.

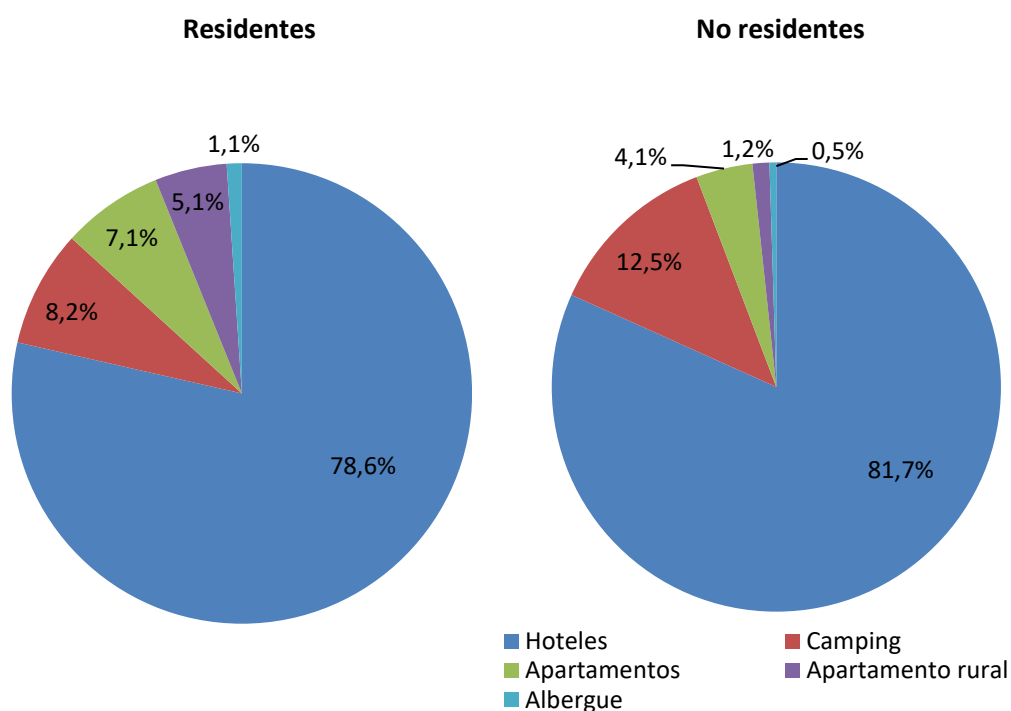
*Se ha calculado un indicador de concentración del turismo en relación a la población y se observa que un 80% del turismo se concentra en comunidades autónomas con el 50% de la población. Este dato permanece en el tiempo con una tendencia a menor concentración en 2017 respecto a 2007.*

Este gráfico en sí no nos dice mucho más que hay, efectivamente, una concentración de los turistas y sus pernoctaciones en relación con la población de las comunidades que los hospedan, y que esta concentración no se mueve mucho en el tiempo. Y si acaso, que la saturación de algunas zonas y las nuevas ofertas en otras –hablamos de comunidades autónomas- hace que se distribuya algo mejor el número de turistas y de estancias. Pero como herramienta de análisis aplicada al ámbito local puede ser interesante, proporcionando un conocimiento de la evolución de la concentración del turismo, e información para las discusiones que surgen en relación a esta cuestión de la concentración.

## Alojamiento en hoteles

En el Gráfico 10 presentamos, por tipo de establecimiento, dónde han elegido alojarse los residentes y no residentes en España en el último año. Sobre el 100% del total, los hoteles son el alojamiento principal para ambos grupos, 78,6% para los residentes, y 81,7% para los no residentes, seguidos de los campings, mientras que los alberges apenas representan un 1% del total de los alojamientos para los residentes, y tan solo el 0,5% para los no residentes. Podríamos destacar que los no residentes pernoctan en apartamentos turísticos y rurales en mayor medida que los residentes, mientras que estos últimos eligen más los campings.

Gráfico.- 10 Número de viajeros residentes y no residentes en España según alojamiento elegido en 2017

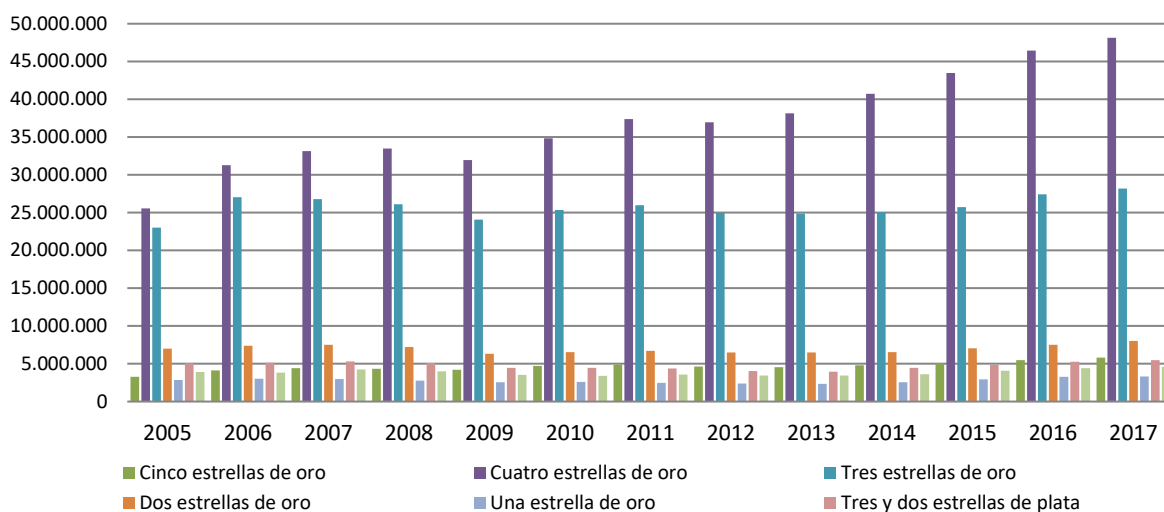


Fuente: INE.

*Los hoteles son el alojamiento más demandado tanto por turistas residentes en España como para los no residentes, seguido de los campings y apartamentos.*

El siguiente gráfico, número 11, muestra la demanda hotelera según la categoría del establecimiento. Se puede observar que los hoteles de 4 estrellas son los más demandados en los últimos años, seguidos de los de 3. En 2005 ambas categorías estaban demandadas de manera similar pero, poco a poco, los hoteles de 4 estrellas han ido ganando cuota de mercado y los de 3 estrellas se han estabilizado, teniendo una demanda similar a la de años atrás. Si sumamos el número de viajeros que se hospedan en hoteles del resto de categorías (hoteles de 5, 2 y 1 estrella y hostales) obtenemos unas cifras del orden de los de 4 estrellas.

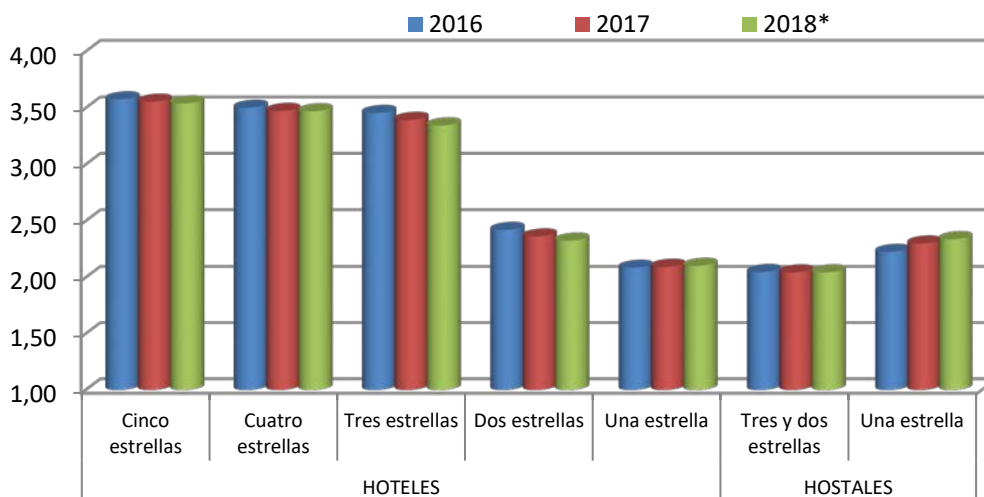
**Gráfico.- 11 Número de viajeros hospedados en hoteles y hostales según su categoría**



Número de viajeros en miles; Fuente: INE.  
\*Datos de 2018 estimados.

En el gráfico 12, si nos fijamos en el número medio de noches de estancia según el tipo de hotel, podemos ver que los establecimientos en los que más noches se pasa en media es en hoteles de 5 estrellas. A medida que va disminuyendo la categoría de un hotel, también disminuye la estancia media, pero en los hostales de una estrella aumenta.

**Gráfico.- 12 Número medio de noches según el tipo de alojamiento**



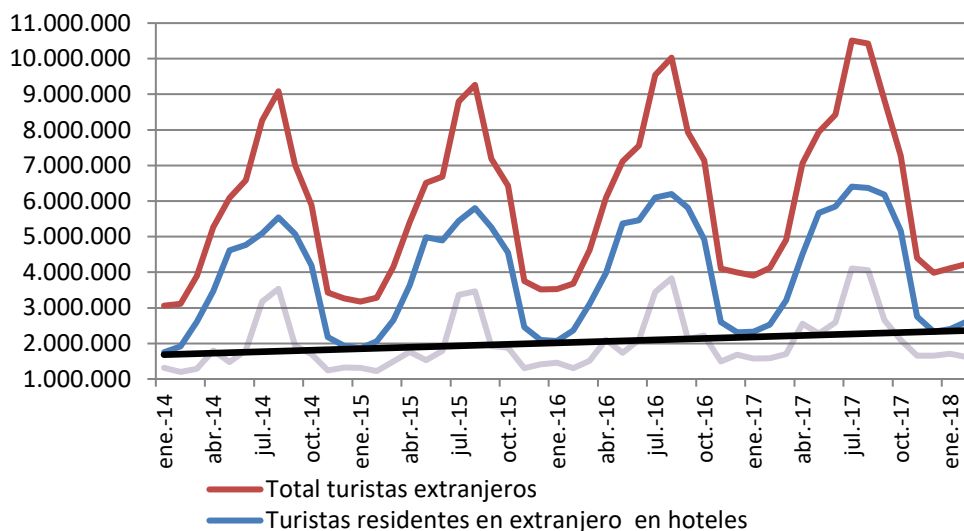
Unidades: días. Fuente: INE e Instituto de Análisis Inmobiliario. \*Datos de 2018 estimados.

*Los hoteles de 3, 4 y 5 estrellas tienen una media de 3 a 4 noches de pernoctación, mientras que los hoteles de 1 y los hostales de 3 y 2 estrellas tan solo 2 noches.*

En el gráfico 13 mostramos la evolución que sigue el número total de viajeros no residentes en España y el número de ellos que se hospedan en hoteles. Se ha calculado también la diferencia entre ambas series. Observamos que el número de turistas está creciendo en mayor medida que el número de turistas que se hospedan en hoteles. Esto nos dice que pese a que el número de turistas no residentes que pernoctan en hoteles está aumentando, lo hace de forma menos que proporcional al total de no residentes que nos visitan,

eligiendo otros tipos de alojamiento. Estos pueden ser convencionales o no, pues hay que considerar la cada vez más importante presencia de plataformas online que hospedan a turistas en viviendas de alquiler temporal. La línea negra marca la tendencia lineal entre las dos series mencionadas.

**Gráfico.- 13 Comparativa entre el crecimiento turístico y hospedaje en hoteles; extranjeros**



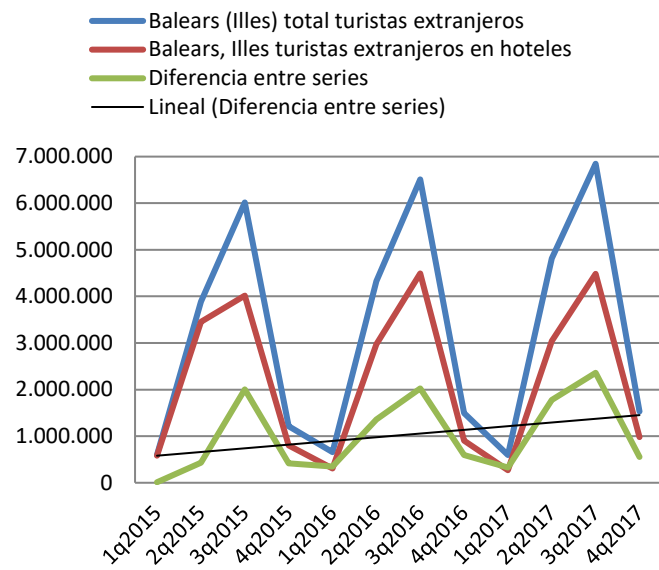
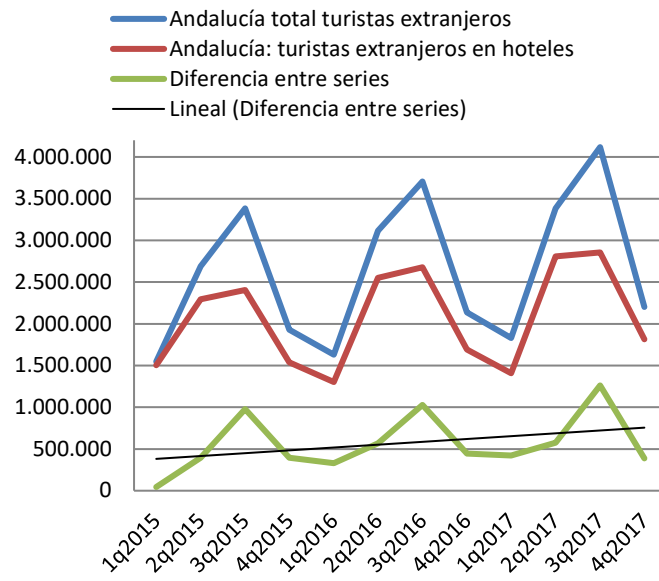
Fuente: INE e Instituto de Análisis Inmobiliario.

*En los picos estacionales el número de visitantes viene aumentando por encima de las estancias en hoteles. Este fenómeno se da en Baleares, Cataluña y Comunidad Valenciana. En Andalucía junto a los picos estacionales de visitantes se observa un aplanamiento del número de turistas alojados en hoteles. En Canarias, la diferencia es también significativa aunque sin picos estacionales.*

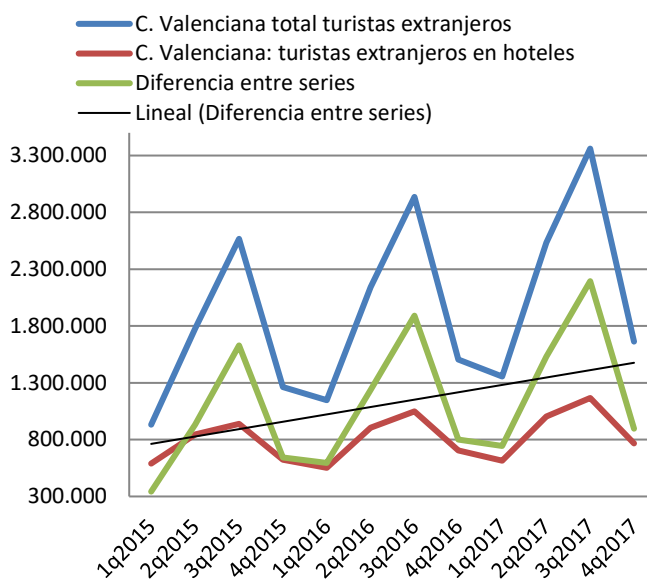
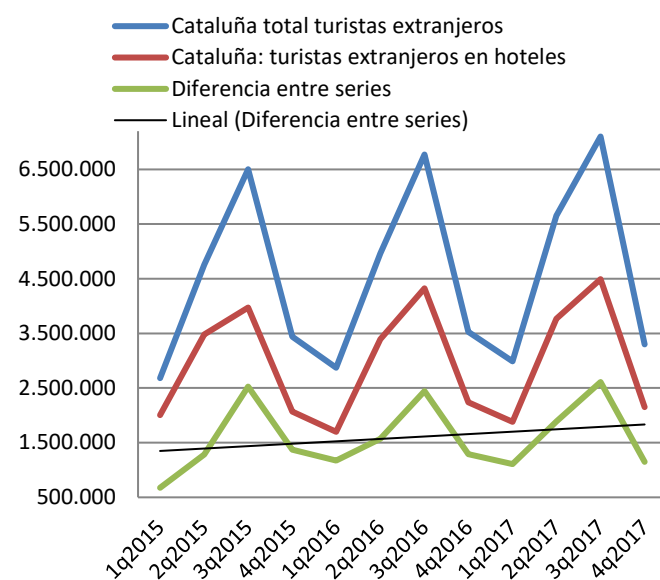
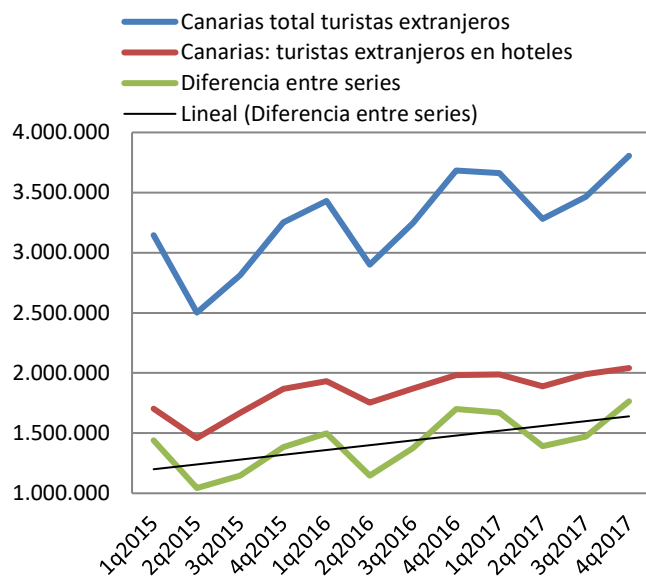
Si reproducimos este análisis para las 5 comunidades con más interés turístico en España, lo primero que llama la atención son las diferencias entre las series por comunidad autónoma, que se manifiestan en diferencias en los picos. Es lógico que al ser tan estacional el turismo, los picos muestran las diferencias más grandes entre número de turistas y estancias en hoteles a lo largo del año. Estos picos coinciden con los meses estivales del año en todas las comunidades que presentamos, menos en Canarias.

En Andalucía, en las épocas punta, el alojamiento en hoteles, aunque a alto nivel, se hace plano; la línea negra marca la tendencia lineal entre la diferencia de ambas series, pero hay que tener cuidado al comparar su pendiente entre comunidades por la diferente escala de los gráficos. En Baleares, aunque el crecimiento de alojados en hoteles sigue al número de turistas extranjeros visitantes, la diferencia es mayor que en Andalucía, lo que muestra que este fenómeno de alojamiento fuera de hoteles se produce con mayor intensidad. El caso de Canarias tiene la peculiaridad de la menor estacionalidad, pero la diferencia es igualmente acusada. Sin embargo, en Cataluña se ve claramente que también hay una diferencia considerable entre turistas extranjeros y los que se alojan en hoteles, y que también responde a las puntas estacionales, de manera similar a Baleares. Y con otros niveles, igual ocurre en la Comunidad Valenciana.

**Gráfico.- 14 Comparativa entre el crecimiento turístico y hospedaje en hoteles en las comunidades más importantes turísticamente; extranjeros**







Fuente: INE e Instituto de Análisis Inmobiliario.

El grado de ocupación figura en la Tabla 5, donde se recogen las diferencias entre comunidades autónomas, dentro de una tendencia creciente. Hemos podido observar que tanto en el número de viajeros como en el de pernoctaciones, Cataluña, Andalucía y Madrid eran las comunidades de mayor importancia. Hay que tener en cuenta que hay comunidades que presentan un alto componente estacional; por ejemplo, en Cataluña, se da un grado de ocupación inferior al 40% en enero, y más de un 80% en agosto. En cambio, en Canarias el grado de ocupación mínimo en 2017 es del 70% y un máximo de casi el 90%.

**Tabla.- 5 Grado de ocupación por comunidad autónoma**

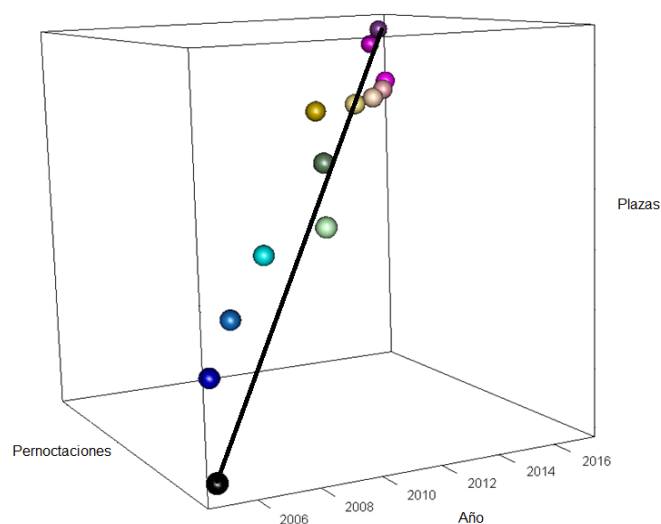
	2007	2009	2016	2017	2018*
España	54,5%	47,8%	58,0%	59,2%	61,0%
Andalucía	50,7%	43,5%	52,5%	53,8%	55,5%
Aragón	40,2%	30,1%	36,7%	39,5%	42,6%
Principado de Asturias	38,3%	31,6%	37,3%	37,6%	38,5%
Baleares	64,0%	57,2%	66,2%	65,6%	65,9%
Canarias	67,5%	60,7%	78,7%	78,4%	79,3%
Cantabria	40,1%	37,6%	43,9%	45,3%	47,4%
Castilla y León	37,2%	32,6%	36,2%	38,3%	40,6%
Castilla-La Mancha	34,3%	28,9%	29,2%	31,1%	33,3%
Cataluña	54,2%	49,0%	56,7%	58,1%	59,7%
C. Valenciana	58,6%	49,9%	59,4%	60,4%	61,9%
Extremadura	34,6%	31,5%	31,6%	33,8%	35,9%
Galicia	35,9%	31,4%	34,2%	36,7%	39,2%
C. de Madrid	54,1%	46,1%	57,0%	60,3%	63,8%
Región de Murcia	48,7%	39,8%	47,8%	48,1%	49,4%
C. Foral de Navarra	40,1%	33,2%	42,1%	45,1%	48,6%
País Vasco	48,8%	43,7%	52,3%	54,1%	56,1%
La Rioja	44,2%	40,2%	45,3%	44,8%	44,9%

Grado de ocupación en tanto por ciento; Fuente: INE. \*Datos de 2018 estimados.

*Los hoteles de Andalucía, Cataluña y Madrid presentaron en 2017 las cifras más altas respecto a número de viajeros y pernoctaciones, sin embargo los mayores grados de ocupación se dan en Canarias y Baleares. Además, Canarias es la comunidad que menos estacionalidad presenta en su grado de ocupación.*

En el siguiente gráfico mostramos cómo han evolucionado las pernoctaciones y las plazas hoteleras desde 2005 hasta 2017, representando cada año con un color distinto. La línea negra une los puntos de 2005 y 2017 y nos sirve para hacernos una idea de cómo se han comportado ambas variables. Los primeros años se ve cómo las plazas crecen en mayor medida que las pernoctaciones –por la izquierda de la línea-, pero hay una clara tendencia al equilibrio y hay unos años en que las plazas reducen su crecimiento y ambas variable se alinean.

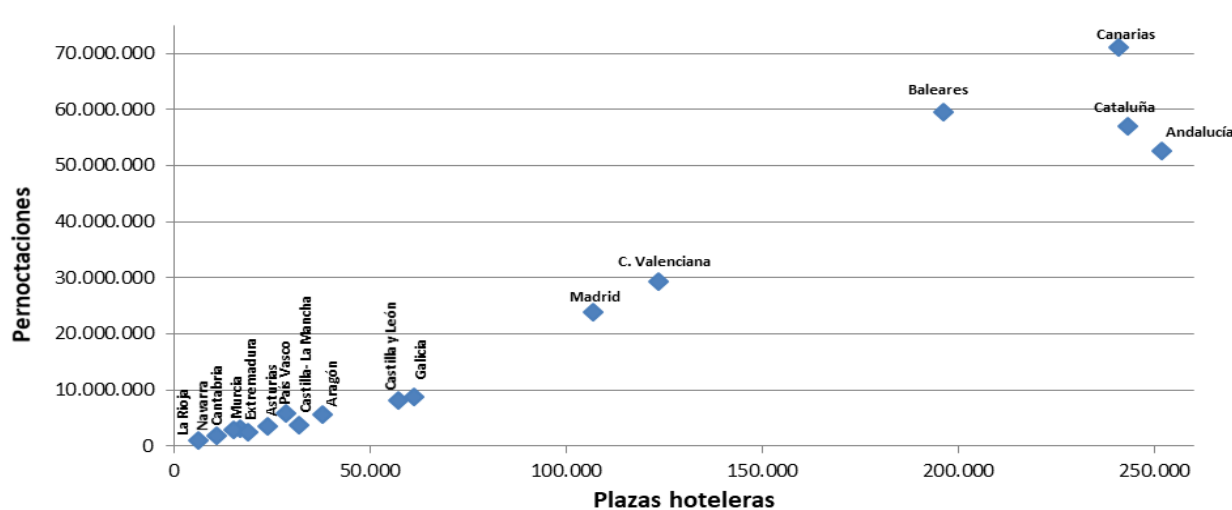
**Gráfico.- 15 Cubo 3D de las plazas hoteleras, pernoctaciones y años**



Fuente: INE e Instituto de Análisis Inmobiliario

En el siguiente gráfico figura el número de plazas hoteleras medio y el número de pernoctaciones anuales. Estas dos variables nos muestran en cierto sentido el posible exceso de oferta por comunidades autónomas en 2017. Encontramos tres grupos diferenciados; el primero recoge las comunidades con el menor número de plazas hoteleras y pernoctaciones en 2017, el segundo compuesto tan solo por la Comunidad de Madrid y Valenciana y el tercero por Baleares, Canarias, Cataluña y Andalucía. Si dividimos el número de pernoctaciones anuales entre el número medio de plazas obtendríamos el número de pernoctaciones anuales por plaza hotelera. En este sentido, Baleares es la comunidad donde cada plaza hotelera está más tiempo ocupada a lo largo del año, seguida de Canarias y Comunidad Valenciana. En el otro extremo están Castilla-La Mancha, Extremadura y Castilla y León que son las que menos noches están ocupadas sus plazas en media. La Rioja, Navarra y Cantabria son las comunidades que cuentan con menor número de pernoctaciones y de plazas, y tienen un número de pernoctaciones anuales por plazas intermedio.

**Gráfico.- 16 Número medio de plazas hoteleras y pernoctaciones en 2017**



Fuente: INE e Instituto de Análisis Inmobiliario.

## Precios e ingresos del sector hotelero

Al analizar los precios e ingresos del sector hotelero es útil considerar la tarifa media diaria. Los precios medios más altos se dan en los destinos más demandados. Canarias es la que más alta tiene su tarifa media diaria, situándose en torno a los 103€. Le siguen Cataluña, Madrid y Baleares, con unas tarifas medias diarias de 99, 94 y 92€ respectivamente. En el otro extremo están Castilla-La Mancha, Galicia y Aragón, donde se registran las tarifas medias más bajas.

**Tabla.- 6 Tarifa media diaria por comunidad autónoma**

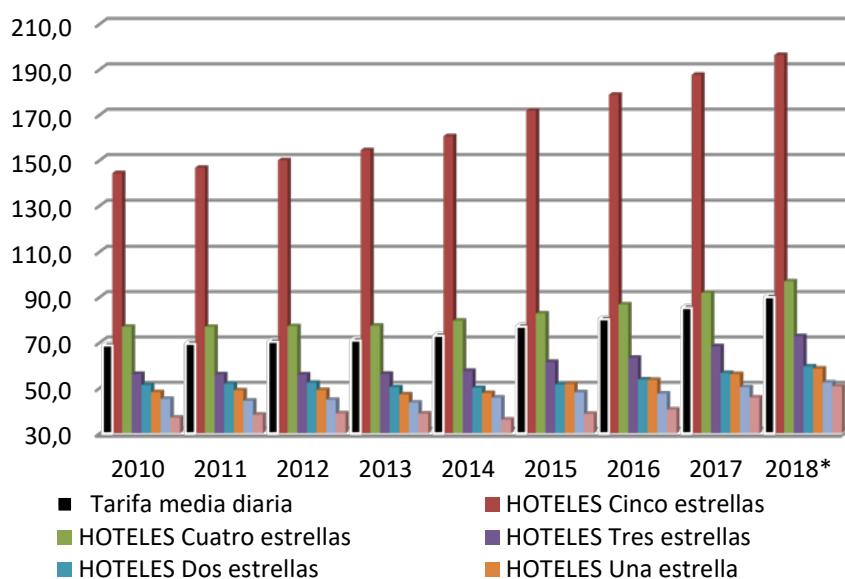
	2008	2009	2015	2016	2017	2018*
<b>España</b>	72,1	68,8	77,0	80,2	85,2	89,8
<b>Andalucía</b>	72,3	70,7	73,2	76,3	80,9	85,1
<b>Aragón</b>	72,7	60,6	54,3	55,0	55,8	56,5
<b>Principado de Asturias</b>	61,2	60,4	53,2	56,3	58,3	60,0
<b>Baleares</b>	63,4	60,7	76,2	81,2	86,7	92,5
<b>Canarias</b>	74,6	72,2	85,6	90,0	96,5	102,6
<b>Cantabria</b>	66,6	64,6	62,3	62,2	64,7	66,6
<b>Castilla y León</b>	58,4	57,5	53,8	54,4	56,3	57,9
<b>Castilla-La Mancha</b>	59,6	59,9	53,8	53,2	54,1	54,5
<b>Cataluña</b>	78,9	74,6	87,1	90,1	94,3	98,5
<b>C. Valenciana</b>	60,7	57,9	62,8	66,4	70,3	74,1
<b>Extremadura</b>	61,3	59,3	54,9	56,7	56,1	56,2
<b>Galicia</b>	55,2	54,1	52,9	53,9	55,2	56,4
<b>C. de Madrid</b>	94,4	83,9	77,0	80,1	87,7	93,9
<b>Región de Murcia</b>	68,6	64,7	58,1	58,8	61,1	63,0
<b>C. Foral de Navarra</b>	67,0	66,3	61,5	61,6	64,8	67,2
<b>País Vasco</b>	82,7	75,7	75,8	78,9	81,6	84,3
<b>La Rioja</b>	64,3	61,0	60,2	61,1	62,5	63,6

Tarifa en euros; Fuente: INE. \*Datos de 2018 estimados.

*Canarias junto con Cataluña, Madrid y Baleares cuentan con las tarifas medias diarias más altas, superiores a 85€ diarios. En el otro extremo tenemos a Castilla-La Mancha, Galicia, Aragón, Extremadura y Castilla y León, con una tarifa media diaria inferior a 60€.*

En el Gráfico 15 podemos ver la diferencia entre tarifas medias de los distintos tipos de hoteles y hostales. Aunque, lógicamente, los hoteles de 5 estrellas son los que tienen las tarifas más elevadas, llama la atención que los precios de los hoteles de 4 estrellas son la mitad de los precios de los de 5 estrellas, en media. Los hoteles de 3 estrellas están unos 20€ por debajo de los de 4, pero entre los hoteles de 3, 2 y 1 estrella no hay grandes diferencias, siendo de 68, 57 y 56€/día respectivamente en 2017. Se puede apreciar que hay una tendencia a la subida de precios generalizada, siendo más notable en los hoteles de 5 estrellas, y mucho menos en los hostales de 3 y 2 estrellas.

**Gráfico.- 17 Tarifa media diaria según tipo de alojamiento**



Tarifa en euro al día; Fuente: INE. \*Datos de 2018 estimados.

*Las tarifas dependen significativamente del tipo de hospedaje donde se pernocte. Destaca que los hoteles de 4 estrellas tengan unas tarifas medias que sean la mitad que las de los hoteles de 5 estrellas. Además, los hoteles de 3, 2 y 1 estrella tienen unas tarifas medias diarias muy similares.*

Los ingresos por habitación disponibles son una combinación de la evolución de la tarifa media diaria y el grado de ocupación. Nuevamente, la comunidad con mayores ingresos por habitación es Canarias, con casi 90€. Con unos ingresos un poco más bajos está Madrid, con 73€ por habitación y Cataluña y Baleares con casi 70€. Castilla-La Mancha, Extremadura y Galicia son las que tienen los ingresos por habitación disponible más bajos, inferiores a 25,5€ por habitación.

**Tabla.- 7 Ingreso por habitación disponible por comunidad autónoma**

	2008	2009	2016	2017	2018*
<b>España</b>	40,9	35,4	51,8	56,5	61,7
<b>Andalucía</b>	39,4	35,0	47,7	51,8	56,4
<b>Aragón</b>	33,3	20,4	22,7	24,7	27,1
<b>Principado de Asturias</b>	24,7	22,3	25,1	25,9	27,3
<b>Baleares</b>	40,4	36,5	58,6	63,6	69,2
<b>Canarias</b>	54,3	47,0	77,8	82,6	88,6
<b>Cantabria</b>	27,4	26,2	29,8	33,1	36,6
<b>Castilla y León</b>	23,1	20,9	21,9	24,1	26,4
<b>Castilla-La Mancha</b>	22,8	19,6	17,9	19,4	20,9
<b>Cataluña</b>	44,8	39,3	58,2	63,6	69,3
<b>C. Valenciana</b>	36,0	31,0	43,9	47,5	51,5
<b>Extremadura</b>	23,1	20,9	20,1	21,5	23,1
<b>Galicia</b>	21,6	19,4	21,2	23,3	25,5
<b>C. de Madrid</b>	58,0	45,5	55,0	64,2	72,9
<b>Región de Murcia</b>	32,5	28,4	32,1	34,0	36,4
<b>C. Foral de Navarra</b>	30,3	25,9	30,1	34,3	38,6
<b>País Vasco</b>	46,4	39,9	50,6	54,7	59,2
<b>La Rioja</b>	30,6	28,7	32,0	32,9	34,0

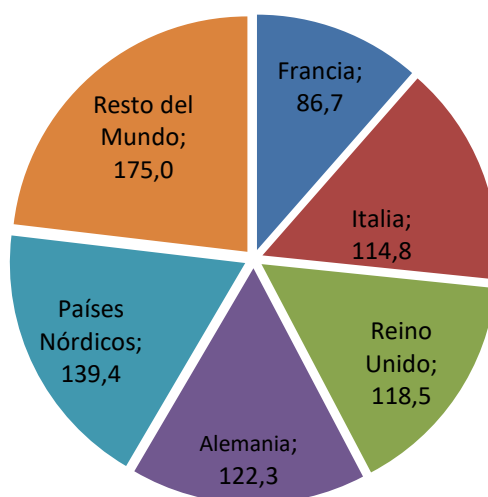
Ingreso en euros;

Fuente: INE.

\*Datos de 2018 estimados.

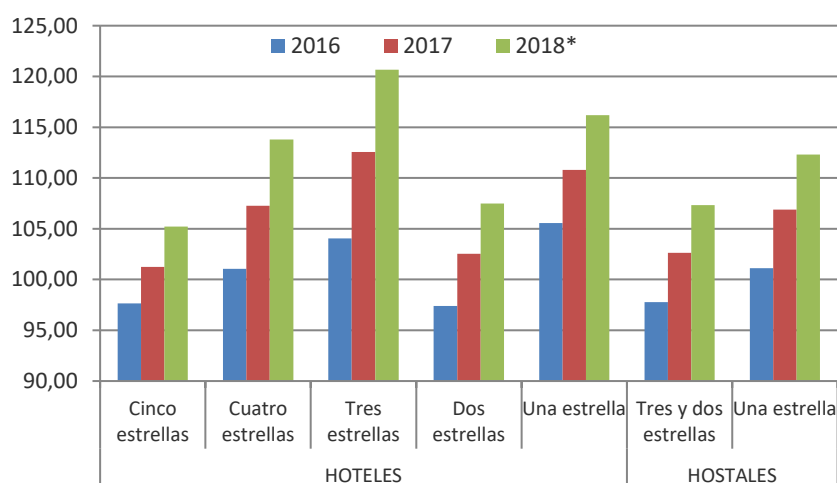
Se ha realizado un gráfico, el 16, con el gasto medio según el país de residencia de los turistas en 2017. Los datos juntan los países en 6 grupos: Países Nórdicos, Alemania, Reino Unido, Italia, Francia y Resto del mundo. Los turistas que más gastan en nuestro país son los que entran en la categoría de resto del mundo, con unos 175€/día, seguidos por los de los Países Nórdicos, llegando casi a 140€ diarios. Recordamos que los principales demandantes de turismo español eran Reino Unido, Alemania y Francia, y gastan en media 118,5, 122,25 y 86,67€/día, respectivamente. En el gráfico 17 presentamos el índice de precios hoteleros que elabora el Instituto Nacional de Estadística, con base 100 en el año 2008. Podemos observar que los establecimientos que alcanzan los máximos son los hoteles de 3 y 1 estrella, y prevemos que para 2018 los hoteles de 3 estrellas superarán a los de 1. En términos generales se espera que la evolución de los precios siga la tendencia que se viene registrando en los últimos años. La evolución que ha tenido este índice ha sido decreciente desde el año base, y hasta 2016 y 2017 no se superan los niveles registrados en 2008.

**Gráfico.- 18 Gasto medio de los turistas internacionales según país de residencia en 2017**



Gasto en tanto por cien; Fuente: INE.

**Gráfico.- 19 Índice de precios hoteleros**



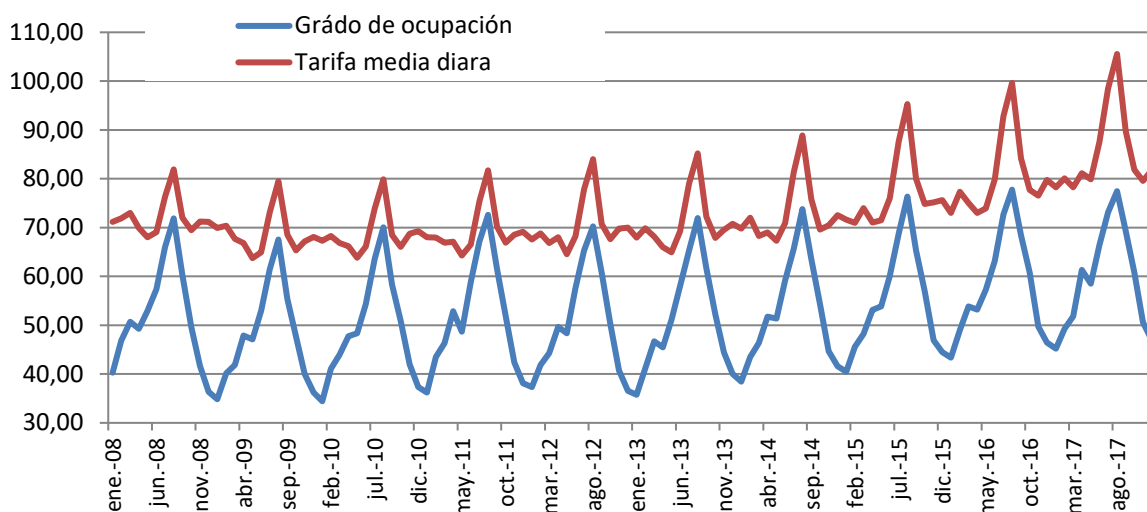
Tarifa en euros; Fuente: INE. \*Datos de 2018 estimados.

*Los turistas europeos que más gastan en nuestro país son los de los Países Nórdicos y Alemania, 140 y 122€ al día respectivamente. En el otro extremo están los franceses, que son los que menos gastan en media, tan solo 87€/día. Además, los nórdicos y los alemanes son también los que más tiempo se quedan de viaje, casi 9 días de media, sin embargo Francia no es el país que menos tiempo se queda (en torno a 7 días), sino que es Italia, no llegando a los 7 días.*

Por último, nos ha parecido interesante comparar el grado de ocupación con las tarifas medias diarias para ver si están creciendo en la misma medida. Se puede ver que desde 2008 y hasta 2014, se mantuvieron estables ambas variables, aunque las tarifas medias diarias parecía que aumentaban muy poco a poco. A partir de 2015 esta diferencia comienza a acentuarse y las tarifas medias diarias empiezan a subir durante todo el año en mayor medida que el grado de ocupación. Concretamente, en los dos últimos años se aprecia cómo las tarifas empiezan a tomar una tendencia creciente mucho más acentuada, sobretodo en el periodo de verano, mientras que el grado de ocupación sigue con su crecimiento parsimonioso. También se ve cómo el grado de ocupación

aumenta en mayor medida en los momentos de temporada baja; la distancia entre los picos máximos y mínimos dentro del año se va disminuyendo, por lo que el grado de ocupación en temporadas bajas está aumentando, y los turistas eligen hacer sus viajes fuera de temporada estival, en parte desincentivados por ese aumento en las tarifas medias en épocas punta.

**Gráfico.- 20 Comparativa entre el grado de ocupación y la tarifa media diaria de los hoteles**



Fuente: INE e Instituto de Análisis Inmobiliario.

*La tarifa media diaria crece en mayor medida que el grado de ocupación, que ha aumentado en los periodos no estivales, por lo que los turistas están viajando cada vez más en periodos no veraniegos.*