El 17% de los hoteles españoles se han modernizado en los últimos tres años

La inversión en reformas hoteleras y hoteles en construcción en España acumuló 3.137 millones de euros en los últimos tres años (2015-2017), dicha inversión fue destinada a la renovación o construcción de 742 establecimientos hoteleros con un total de 127.400 habitaciones, lo que significa que el 17% de la planta hotelera en España es nueva o se ha modernizado en este periodo. Así lo refleja el primer Informe sobre Inversión en Reformas Hoteleras y Hoteles en Construcción en España elaborado por Colliers International y presentado por Miguel Ángel Falcón, Managing Director de Servicios Técnicos de Colliers International y Laura Hernando, Managing Director de la División de Hoteles.

A fecha de emisión del informe, hay previsto un volumen de inversión de 6.198 millones de euros a corto-medio plazo, destinado a renovar o construir 522 hoteles y 82.480 habitaciones. Del total de este volumen, el 68% irá destinado a la construcción de nuevos establecimientos, lo que confirma el impulso en la construcción de nuevos hoteles, significativamente afectado por la crisis en la última década. De hecho, la obra nueva, que recibió 943 millones de euros en el periodo 2015-2017, no ha empezado a ser relevante hasta el año pasado.

"El repunte en la inversión en reformas y obra nueva en los últimos 3 años está estrechamente relacionado tanto con el incremento de la demanda, como con la mejora de los resultados operativos de la industria hotelera y como con el nivel de inversión en compra de hoteles", afirma Laura Hernando, quien también señala que "los deberes se han hecho muy bien en España en los últimos años para intentar mantener los altos niveles de visitantes extranjeros". Prueba de ello es que hasta el mes de abril el número de visitantes extranjeros ha aumentado el 2,3% sobre el mismo mes del año anterior.

Por grado de intervención, del total de inversión registrada en reformas hoteleras, el 30% se dirigió a obra nueva (86 hoteles, 8.890 habitaciones), el 42% a reformas integrales (172 hoteles y 34.190 habitaciones), el 25% a reformas parciales (304 establecimientos y 54.030 habitaciones) y el restante 3% a actuaciones puntuales de menor calado, pero que han afectado a 180 hoteles y 30.280 habitaciones.

Por tipología del activo, el 72% de la inversión registrada se ha dirigido a establecimientos hoteleros vacacionales, que han acumulado un total de 2.250 millones de euros entre 2015-2017, lo que "demuestra la decisión estratégica de los propietarios de hoteles ubicados en las zonas geográficas más favorecidas por el incremento de los resultados operativos, de reinvertir una parte significativa de los beneficios en mejoras que traten de fidelizar a sus clientes", indica Miguel Ángel Falcón.

Por lo que se refiere a la distribución geográfica, sólo cinco destinos acaparan el 82% de la inversión total en reformas y hoteles en construcción. Baleares es la región que ha registrado el mayor volumen de inversión con 1.121 millones de euros (36% del total), le siguen las Islas Canarias con 625 millones de euros (20%), Barcelona con 318 y Madrid con 315 millones (ambas representan un 10%), y por último Costa del Sol que acumula 193 millones de euros (6%).

"En el corto-medio plazo esperamos que se consolide la inversión en obra nueva y que continúe la decisión estratégica de las cadenas hoteleras de seguir invirtiendo para reposicionar sus activos en España, lo que les permitirá estar preparados para afrontar con solvencia la recuperación de destinos competidores", concluye Miguel Ángel Falcón, Managing Director de Servicios Técnicos de Colliers International.

Fuerte aumento de las inversiones en residencias para la tercera edad

En España existen más de 2.000 terrenos y edificios que podrían ser dedicados a construcción y adaptación de proyectos residenciales para la tercera edad, según datos de ANGOMED, consultora especializada en gestión, construcción y desarrollo de centros residenciales de la tercera edad,.

Según datos de ANGOMED, la tasa de envejecimiento en España sigue rompiendo records y ya ha llegado al 120% lo que se traduce en que por cada 120 personas mayores de 70 años hay 100 menores de 16 años. Pero esta cifra no parará de incrementarse en los próximos años.

Esta consultora señala que las inversiones relacionadas con el sector viven un momento de auge en nuestro país y han aumentado un 25%. En España, en los últimos 3 años, ha crecido el número de fondos de inversión y empresas privadas que se han interesado por el sector de la geriatría. Sólo el año pasado se produjeron más de 100 compras de residencias y terrenos o edificios para construir centros residenciales de la tercera edad.

Juan de Dios Punzano, director general de ANGOMED explica que "la inversión en un centro de la tercera edad es un negocio cada vez más solicitado por constructoras y propietarios de terrenos o edificios sin explotar debido a su alta rentabilidad. Se trata de un negocio recurrente con ingresos fijos y periódicos que ofrece márgenes de beneficios de hasta un 6% y con una muy baja tasa de morosidad respecto a otras inversiones. Además cada año subirá la demanda ya que la tasa de envejecimiento no se estancará".

Por otro lado desde ANGOMED se hace hincapié en la existencia de un fuerte mercado internacional que está agitando el sector de las residencias de la tercera edad en España."Si fuera poca la demanda de los españoles de la tercera edad, ahora son muchos los extranjeros que escogen nuestro país para residir en esa etapa de la vida", explica el director general de ANGOMED. Los fondos de inversión están a la búsqueda de residencias para cubrir esta demanda extranjera.