



## El sector hotelero español, en el punto de mira

**ABC. - Desde 2007 la crisis mundial ha hecho mella en [el sector hotelero español](#). La caída de la demanda ha llevado a muchos negocios a situaciones límites y obligado a muchas cadenas a diversificar mercados, franquiciar el negocio y, en el peor de los casos, a vender. El último episodio fue hace unos meses. La cadena Husa Hoteles, que empezó renegociando contratos para decidir después abandonar [todos los establecimientos](#) que no diesen beneficios, entró finalmente en concurso de acreedores a principios de año con una deuda superior a los 200 millones tras meses con tensiones de tesorería, según refleja un estudio sobre el sector elaborado por GBS Finanzas.**

Aunque en 2013 el mercado se estabilizó, el número de establecimientos está en niveles anteriores a la crisis (NH Hoteles ha reducido su planta en 1.000 habitaciones) y los ingresos por habitación en mínimos. Hoy muchas cadenas hoteleras salvan sus cuentas de resultados más por los activos extranjeros que por su negocio local. En el segmento urbano la situación es peor, y los altos costes fijos han obligado a algunos grupos hoteleros a presentar expedientes de regulación de empleo.

Cadenas como Barceló o NH han tenido que vender hoteles para reducir deuda, conservando en algunos casos la explotación pero sin tener ya la propiedad del inmueble. Barceló separó la patrimonial Playa Hotels & Resorts de su perímetro tras entrar Hyatt como accionista. A estos movimientos se sumó también el intento de venta de los inmuebles de Grupo Trome (Foxá), la liquidación de los cinco hoteles de Grupo Prestige o la venta de Luabay (Orizonia). Sin olvidar la venta del 20% de [NH Hoteles](#) a la china HNA, el 6% de Sabadell en Meliá, la compra del 5% de Globalia por Matutes o la refinanciación de Paradores, con un crédito sindicado por 61 millones, primero, y 14 millones, después.

En otro extremo están las cadenas que han apostado por diversificar mercados y dirigir estrategias de promoción y comercialización hacia emisores rusos y chinos para sus alojamientos en España. Destinos tradicionales en el Caribe están dejando paso a otros menos tradicionales como Costa Rica, Panamá y norte de Brasil, además de China y Emiratos Árabes.

La delicada situación del sector hotelero no ha evitado que el negocio de los inmuebles siga siendo atractivo para el inversor extranjero, ávido de operaciones redondas a bajos precios y, con preferencia, en Madrid y Barcelona, aunque las Islas o Levante no pierden atractivo. Chinos, árabes, «family office», fondos especializados en comprar activos y compañías muy endeudadas están entre [los inversores con capacidad](#) para hacer adquisiciones en nuestro país, inversores en algunos casos oportunistas que llegan al calor de los bajos precios.

Y las operaciones ya están en marcha. Recientemente se conoció el plan de [Hyatt](#) para gestionar el establecimiento que abrirá Emin Capital en la Torre Agbar de Barcelona, y su proyecto para tener también en el futuro un hotel en Madrid. Otro caso es el de [Hilton](#), que también busca nuevos emplazamientos. Además del establecimiento cercano al aeropuerto de Barajas, busca sitio en Madrid y Barcelona, como el grupo Mandarin, que quiere ampliar su presencia en ambas capitales, mientras que el grupo Four Seasons, que tendrá su primer hotel en el complejo Canalejas de Madrid, busca un hueco en Barcelona, igual que InterContinental. El presidente de Globalia, Juan José Hidalgo, tampoco está dispuesto a perder oportunidades y ha anunciado inversiones estratégicas que pasarían por incorporar el año próximo a su división, Be Live y Luabay, hoteles en Madrid y Barcelona.

Los «family offices», plataformas de inversión dedicadas a llevar íntegramente los grandes patrimonios, se han centrado en Baleares. La preferencia son hoteles de cuatro estrellas en primera línea de playa con más de 150 habitaciones, además de plazas en Madrid o Barcelona. Entre los clásicos del sector destaca Rosp Corunna ([Rosalia Mera](#)) con un 30% en el accionariado de Roommate y dueña de algún hotel de la cadena, y Omega Capital (Alicia Koplowitz) con un 50% en Hotel Ritz Madrid y su participación minoritaria en la cadena Hospes. Otros son patrimonialistas, como

El sector hotelero español, en el punto de mira

Inmobiliaria Caboel (antiguos dueños de Caprabo), Enrique Díaz Tejeiro (presidente de Solaria) o Blas Herrero (Kiss Capital).

Las cadenas españolas siguen siendo atractivas para los grupos chinos. Algunos, como [HNA](#), buscan alianzas (en 2003 el grupo firmó una joint venture con NH para desarrollar NH en China, y HNA compró el 24% de NH), o acuerdos para ampliar negocio en China (Sol Meliá está creciendo junto a dos de las mayores compañías turísticas e inmobiliarias, Jin Jiang y Greenland Group), y otras están firmando acuerdos para gestionar nuevos hoteles (Gran Meliá Xian, Meliá Jinan, Meliá Chongqing, Meliá Tian Jin?).

Uno de los proyectos más ambiciosos con participación china es [Barcelona World](#), complejo de hoteles y casinos promovido por la española Veremonte en Tarragona. Melco Crown Entertainment (operador de casinos con sede en Macao) está en el proyecto junto a La Caixa, PortAventura, Meliá Hotels y Value Retail. La primera fase abrirá en 2016.

### Los árabes no gestionan

Los [inversores árabes](#) tampoco pierden el tiempo. Compran edificios de primer nivel en todo el mundo, aunque nunca los gestionan. En 2013 el grupo Qatari Diar compró el hotel W Barcelona por más de 200 millones. El fondo ya tenía otros activos en España, como la Marina de Tarragona, adquirida en 2011 por 65 millones.

El [jeque Sulaiman Abdul Al Fahim](#), dueño del Manchester City, también ha puesto sus ojos en nuestro país. Su preferencia es Canarias, con grandes hoteles que ofrezcan una rentabilidad atractiva, además de socios para el proyecto urbanístico de la Nueva Meca.

También la cadena dubaití de hoteles de lujo Jumeirah rastrea oportunidades en Madrid y Barcelona, tras haber abierto en Mallorca su primer establecimiento en el Mediterráneo occidental. Y las zonas más demandadas por inversores rusos están en Levante, donde se concreta la mayor parte de la colonia en España, Costa Brava, Marbella, Mallorca o Canarias. Siempre compran para gestionar ellos el establecimiento o bien traer a una marca internacional de primer nivel para que lo gestione.

También existen actualmente [varios fondos especializados en comprar activos](#) y compañías muy endeudadas. Las entidades financieras tienen numerosos edificios con uso hotelero en venta, activos que se han de provisionar de acuerdo con la UE y que, por tanto, sería mejor desinvertir si llega alguna oferta (la Sareb cuenta con trece hoteles), recuerda GBS Finanzas.

Y, ya por último, el fondo español Hiperion y los americanos de Cerberus han pujado por [los hoteles de Hotasa \(ex Rumasa\)](#). Hiperion está intentando comprar la cadena Playa Sol, que actualmente ya gestiona y que, probablemente, entre en liquidación ya a final de este año, según el banco de inversión.



© CCOO SERVICIOS 2017

Logos y marcas propiedad de sus respectivos autores

Se permite la reproducción total o parcial de todos los contenidos siempre que se cite la fuente y se enlace con el original