

---

Mercado

# El 'real estate', a por las cinco estrellas: alta rentabilidad y poco riesgo disparan el atractivo del sector hotelero

La renovación del parque hotelero permite reposicionar el activo y obtener mejores retornos. En España, este sector tiene potencial de crecimiento, tanto en ocupación como en precio medio.

---

Marta Casado Pla  
25 jun 2019 - 04:57



El sector inmobiliario, a por las cinco estrellas. Altas rentabilidades, riesgo controlado, aumento del turismo y posibilidad de incrementar retornos a través de la creación de valor añadido son algunas de las razones que motivan el creciente interés de los grandes inversores por este sector.

---

1 / 3

<https://www.ejeprime.com/mercado/el-real-estate-a-por-las-cinco-estrellas-alta-rentabilidad-y-poco-riesgo-disparan-el-atractivo-del-sector-hotelero>

El presente contenido es propiedad exclusiva de EJEPRIME EDICIONES, SLU, sociedad editora de EjePrime (www.ejeprime.com), que se acoge, para todos sus contenidos, y siempre que no exista indicación expresa de lo contrario, a la licencia Creative Commons Reconocimiento. La información copiada o distribuida deberá indicar, mediante cita explícita y enlace a la URL original, que procede de este sitio.

---

---

En 2018, el sector cerró con un volumen de inversión de 4.810 millones de euros, un 23,1% más que el año anterior y el mejor registro histórico en España, según el informe sobre inversión hotelera de Colliers International.

El año pasado, este segmento acumuló el 25% de la inversión total en el *real estate*. En total, en 2018 se transaccionaron 5.000 millones de euros en operaciones del sector hotelero, una cifra muy superior a la registrada entre 2010 y 2015, con mil millones de euros transaccionados, según datos de la consultora inmobiliaria Cbre.

Las razones de este creciente interés por los hoteles son varias. “Este sector ofrece más rentabilidad que los locales comerciales y las oficinas y permite generar altas rentabilidades a través de operaciones de *value-add*”, asegura Miguel Casas, director de inversiones hoteleras de Cbre en Europa Continental.

## El sector hotelero permite generar altas rentabilidades a través de las operaciones ‘value-add’

“El parque hotelero necesita una renovación prácticamente integral cada diez años y reposicionar el activo permite obtener mejores retornos”, añade David Vila, consejero delegado de Renta Corporación. De hecho, la compañía anunció recientemente la puesta en marcha de una *socimi* para invertir entre 600 millones y mil millones de euros en el sector hotelero.

Comparativamente, el sector hotelero español también ofrece mayores rentabilidades que otros países europeos. Los hoteles en Londres ofrecen unos *yields* del 3,5%, mientras que en Madrid y Barcelona la cifra puede ascender hasta el 4,5%. Además, “España tiene perfil de crecimiento, tanto en ocupación como en precio medio”, señala el director de inversiones hoteleras de Cbre en Europa Continental.

La institucionalización del producto es, según Casas, otro de los motivos por los que el sector hotelero ha abierto el apetito de los grandes inversores. Además, estos inmuebles ofrecen altas rentabilidades y un riesgo controlado. “El turismo continúa creciendo”, asegura Toni López, socio y director del área inmobiliaria de empresa de Forcadell. “Los hoteles tienen una cartera de clientes muy diversificada y reduce el riesgo”, asegura Casas.

---

A estos factores se suma la creciente oferta de activos hoteleros. “Los históricos operadores del sector están desinvirtiendo en activos y manteniendo la gestión de estos”, asegura Vila. Muestra de ello es la venta de los establecimientos de NH, empresas que se han visto “obligadas a diferenciar entre la gestión y el *real estate*”, según Casas.

**Barcelona, la oveja negra**

En esta espiral de creciente interés por el sector hotelero, Barcelona es una excepción. En enero de 2017, el Ayuntamiento de Barcelona aprobó el Plan Especial Urbanístico de Alojamientos Turísticos, un proyecto que limita la ciudad en cuatro zonas: impide abrir nuevos hoteles en el centro y congela la oferta en una segunda corona.

“**La moratoria ha desplazado los hoteles al Área Metropolitana**”, asegura Toni López. El plan del consistorio se aprobó después de que Ada Colau propusiera una moratoria de nuevas licencias para alojamientos turísticos, una medida que provocó la pérdida de los hoteles Hyatt y Four Seasons.