


ECONOMÍA

Divisas


 UN DÓLAR VALE
0,6896 € ↓


 UN EURO VALE
1,4501 \$ ↑

Combustible


Barril de petróleo A UN MES
Máximo del día **114,24 \$**
Cierre **109,13 \$**
Gasolinas
Sin plomo 95 **1,380 €**
Sin plomo 98 **1,484 €**
Gasóleo **1,283 €**

Precio del dinero


 BCE **1,25%**
Interbancario **2,152%**
Euribor **2,086%**
Hipotecas
178.000 EUROS A 30 AÑOS
Cuota mensual **654,39 €**

EVOLUCIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO VINCULADO AL TURISMO

Barcelona concentra el 27% de la inversión hotelera en España

El valor de las operaciones en la capital catalana el año pasado fue de 130 millones

Los expertos afirman que el interés por comprar se está recuperando en Catalunya

SONIA GUTIÉRREZ
BARCELONA

La inversión hotelera en España fue el año pasado de 477 millones de euros, casi un 60% menos que dos años antes. Se trata de una caída «lógica», según los analistas, reflejó de una crisis económica que afectó muy duramente al sector turístico en el 2009 y de la que ya se empiezan a ver signos de recuperación. En el entorno actual, en el que las compras se analizan con mucha más cautela, Barcelona mantiene el atractivo para los inversores: la capital catalana registró inversiones por valor de 130,5 millones de euros, el 27,4% del volumen total de las operaciones en España, según los datos que maneja CB Richard Ellis.

«El interés inversor está muy concentrado en Barcelona y Madrid, mientras que en las ciudades secundarias es más complicado», explica Jorge Ruiz, director nacional de la división de Hoteles de la consultora inmobiliaria CB Richard Ellis. «Por lo general, el inversor prefiere comprar hoteles existentes, antes que embarcarse en una nueva construcción, que puede tardar años en ser inaugurado y para el que es más difícil obtener financiación», añade.

BUENA UBICACIÓN // «Los inversores buscan principalmente hoteles de cuatro y cinco estrellas en ubicación prime de Barcelona -asegura Helena Burstedt, directora de Jones Lang LaSalle Hotels para España y Portugal-. La razón está en que los inversores internacionales perciben menor riesgo de este perfil de establecimientos». Aunque la financiación se mira «con lupa», añade Albert Grau, socio de Magma Turismo, caben más hoteles, si el proyecto tiene una buena ubicación: «Barcelona es un mercado seguro. El riesgo es más elevado en zonas estacionales».

De las siete grandes operaciones que hubo en Barcelona el año pasado, destacan la compra del Hilton Barcelona, por 40 millones de euros, de Westmont Hospitality a Morgan Standley, y la de los hoteles Miramar y La Florida, por los que el empresario libanés Boutros el Khoury pagó 60 millones. Otras adquisiciones de

volumen inferior fueron las del NH La Maquinista, el AC Vilamarí, un Víncci y un solar en el Born (comprado por K+K Hotels). Lejos queda la época de macrooperaciones como la compra del Hotel Arts en el 2006, por el que se pagaron 417 millones.

La crisis favorece a las cadenas medianas y pequeñas, destaca Juan Gallardo, de BRIC Global. Aunque sean los hoteles emblemáticos «los que se

lleven los titulares», afirma, la situación inmobiliaria actual «permite por primera vez el acceso de marcas con segmentaciones ajustadas» a zonas relativamente céntricas de Barcelona, como Ibis en Sagrada Família y Travelodge en el Eixample.

Los analistas coinciden en que el ritmo inversor se mantendrá en Barcelona en el 2011, ya que sigue siendo un destino atractivo, a lo que se suma el hecho de que el aumento de la ocupación hotelera hace que los hoteles sean más rentables. «En Barcelona, el mercado ha estado activo a pesar de la crisis y en el futuro seguirá la actividad», dice Ruiz, que percibe una recuperación.

COSTA // En cuanto al resto de Catalunya, si bien ha estado muy parado en los últimos años (con excepciones como el Gold River, de Port Aventura), se prevé un ligero repunte inversor en la costa, asociado a la mejora del turismo de playa. El pasado febrero, un operador compró dos hoteles en la Costa Daurada, según Burstedt, que espera más movimientos en el litoral catalán este año.

A pesar de la recesión, la planta hotelera de Catalunya no ha dejado de crecer. La Generalitat tiene registrados 2.822 establecimientos hoteleros, 19 más que hace un año, y 287.826 plazas hoteleras (2.365 más que 12 meses antes). La mayor parte de este crecimiento neto proviene de la provincia de Barcelona.

Desde el 2008, han abierto hoteles como el Porta Fira, el Mandarin Oriental y, más recientemente, el Ohla. En su mayoría son proyectos iniciados antes de la crisis. Otros se han quedado por el camino o se demoran a la espera de tiempos mejores. Del medio centenar de hoteles proyectados en Barcelona a finales del 2008, la mitad están paralizados, destaca Ruiz. Un ejemplo es el Marriott de la plaza de Francesc Macià, cuyas obras frenó Reig Capital Group. Según fuentes del grupo andorrano, están buscando socio.

Entre las futuras aperturas, HUSA prevé que entre verano y otoño llegue el barco-hotel Sunborn, que estará en el Fórum, y Derby abrirá el año que viene el Arai, un cuatro estrellas, en la calle de Avinyó. ■

el atractivo

DESEMBARCO EXTRANJERO

FONDOS INTERNACIONALES

El 45% de las habitaciones vendidas en Catalunya ha sido a inversores internacionales, según la consultora Jones Lang LaSalle. Los analistas destacan que la situación del mercado inmobiliario propicia la búsqueda de oportunidades en Barcelona. Un ejemplo es la compra el año pasado de La Florida y Miramar por el inversor libanés Boutros el Khoury. Westmont Hospitality, por su parte, compró el Hilton.

ANTIGUAS OFICINAS

Algunos hoteles que han abierto o lo harán en los próximos meses eran edificios de oficinas. El futuro Room Mate de Fontanella es uno de ellos. «El mercado de oficinas ha caído mucho. Cuando adquirimos el edificio ya sabíamos que lo transformaríamos en hotel, nos pareció que mejorábamos el valor», dice Ferran Garcia, director general de la inmobiliaria Caboel.

PRECIOS HOTELEROS

Los resultados de las cadenas mejora por el aumento de la ocupación, no tanto por la subida de los precios hoteleros. A finales del 2008, estos cayeron hasta un 25% en Barcelona y solo se han recuperado en torno al 3%, según fuentes del sector.



ROOM MATE ► Una de las últimas licencias concedidas por el Ayuntamiento de Barcelona es para el segundo hotel de Room Mate en la ciudad, en la calle de Fontanella, con apertura prevista para marzo del 2012 y una inversión de 19 millones. Es propiedad de Caboel.



VAL DE NEU ► La cadena Hoteles Santos invirtió 43 millones de euros en este edificio de nueva construcción que abrió en diciembre del 2008 a pie de las pistas de esquí en Vaqueira. Se trata de la última gran inversión hotelera en el Vall d'Aran, junto con los establecimientos de AC e Himálea.



CATALONIA FIRA ► El arquitecto Jean Nouvel presentará mañana a Nuria Marín, alcaldesa de L'Hospitalet, el nuevo hotel de Catalonia en la plaza de Europa. Se inaugurará en enero del 2012 con una categoría de cuatro estrellas y ha supuesto una inversión de 65 millones de euros.



MANDARIN ORIENTAL ► La cadena de lujo abrió en noviembre su primer hotel en Barcelona en un edificio propiedad de María Reig, con restaurantes de Jean Luc Figueras y Carme Ruscalleda y, en los bajos, Tiffany & Co.

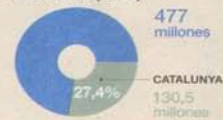
EL SECTOR HOTELERO

Cifras del 1 de abril del 2011. Entre paréntesis, la diferencia respecto del 1 de abril del 2010

Fuente: Conselleria d'Empresa i Ocupació, CB Richard Ellis

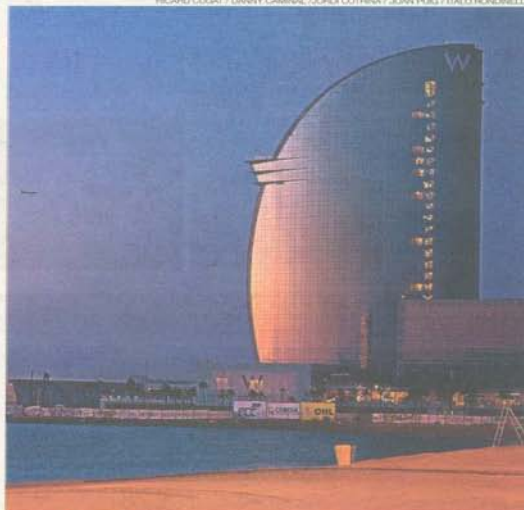


LA INVERSIÓN HOTELERA EN ESPAÑA (2010)



OHLA ▶ El grupo catalán Aqua Hotel invirtió 40 millones en la antigua Casa Vilardell de Via Laietana. Es su primer hotel urbano (tiene seis en la costa).

PORTA FIRA ▶ Diseñado por los arquitectos Toyo Ito y Ferrn Vázquez, se inauguró en junio del 2010 en L'Hospitalet. Tuvo una inversión de 95 millones y es propiedad de Hoteles Santos.



HOTEL W (VELA) ▶ Ricardo Bofill diseñó este rascacielos junto al mar, construido por la sociedad Nova Bocana (participada, en aquel momento, por Comsa, FCC, OHL y Sacresa). Se inauguró en marzo del año pasado. La marca W es propiedad de la cadena Starwood Hotels & Resorts.



GOLD RIVER ▶ En julio del 2009, Port Aventura inauguró su cuarto hotel, inspirado en el Lejano Oeste. La inversión fue de 60 millones de euros. El accionariado del parque temático está repartido al 50% entre Criteria e Investindustrial.



TRAVELODGE ▶ La cadena, propiedad de Dubai International Capital, anunció el pasado martes que la promotora Citygrove invertirá 28 millones en la construcción del segundo hotel de Travelodge en Catalunya, en la calle de Llacuna, en el distrito 22@ de Barcelona.

TRANSACCIONES

Una quincena de hoteles se dejan tentar con ofertas

S.G. BARCELONA

En Barcelona hay tres o cuatro hoteles oficialmente en venta, que el mercado ya sabe que buscan comprador. Pero entre otros 10 y 15 establecimientos de tres a cinco estrellas están en venta latente, que, sin decirlo abiertamente, son susceptibles de ser vendidos si se presenta una buena oferta, explica Jorge Ruiz, director de la división de Hoteles de la consultora inmobiliaria CB Richard Ellis.

Uno de los hoteles en el mercado es el Hesperia Tower de L'Hospitalet, que el grupo Hesperia, principal accionista de NH, puso a la venta para reducir deuda. Si bien antes, por lo general,

LAS CAUSAS

«La venta se asocia a la debilidad, pero no siempre es así», destaca un analista

la postura del vendedor era más fuerte, ahora el comprador tiene la sartén por el mango, dice Ruiz. En el caso de los hoteles que, sin tener necesidad, están dispuestos a escuchar ofertas, la posición del vendedor es más cómoda. «La venta se asocia a la debilidad, pero no siempre es así», destaca.

A veces la situación es difícil, recuerdan fuentes del sector. El lujoso balneario de Jafre está en concurso de acreedores. Su propietario, Grupo Prestige, ya renunció a causa de la crisis a otro hotel en el paseo de Gràcia, ahora reconvertido en el Sixty Two. En el mismo paseo, junto a la plaza de Catalunya, la alta deuda dificulta que la antigua sede de Banesto encuentre a alguien dispuesto a convertirlo en hotel.

Cuenta Expansión Negocios, la cuenta para que autónomos, comercios y pequeñas empresas se hagan grandes.

Sabadell