

La Industria Hotelera en los últimos 10 años

Retos y perspectivas de Futuro

Por Inmaculada Ranera, Directora General España + Portugal



JORNADAS DE INNOVACIÓN HOTELERA
DE LA RUINA HABITADA
By Fernando Gallardo

Sumario

	Página
1. ¿De dónde venimos?	3
2. ¿Dónde estamos ahora?	4
3. Datos Globales del Sector Hotelero (Crecimiento, entradas, ADR, Ocupaciones)	5
4. A modo de resumen	22
5. Situación Actual	23
6. ¿Han cerrado hoteles?	24
7. ¿Qué está pasando en realidad?	25
8. Retos y Perspectivas de Futuro	26
9. La Reconversión: ¿ posible solución?	29
10. ¿En qué más pueden convertirse los hoteles? Vamos a innovar...	30



JORNADAS DE INNOVACIÓN HOTELERA
DE LA RUINA HABITADA
By Fernando Gallardo

1.- ¿De dónde venimos?

En Marzo de 2009, en estas mismas Jornadas llevadas a cabo en el Hotel El Rodat, algunos recordaréis que uno de los mensajes de mayor impacto de mi ponencia fue el relacionado con el posible cierre de establecimientos hoteleros, que en aquel momento cifré en un 20%.

Además, exponía también tres de los retos que entendía básicos para no llegar a dicha situación:

- Los hoteleros que no estuviesen ya diseccionando su producto para determinar si es el mejor que pueden ofrecer, se verían abocados al cierre en un futuro posiblemente no lejano.
- Existía el deber de trabajar de forma coordinada por el bien común desde todos los ámbitos, públicos y privados.
- Las nuevas tecnologías eran nuestras aliadas, pero los factores clave seguían siendo: el producto y el servicio.



JORNADAS DE INNOVACIÓN HOTELERA
DE LA RUINA HABITADA
By Fernando Gallardo

2.- ¿Dónde estamos?

Transcurridos 20 meses desde dichas jornadas, la actual situación tiene aspectos positivos y negativos:

Positivas	Negativas
<ul style="list-style-type: none"> • El Turismo sigue siendo uno de los principales motores del PIB español. • España sigue siendo un país atractivo para nuestros visitantes. • El sector hotelero es resistente a la crisis y ha sabido ajustarse para sobrevivir a la actual situación. • El sistema financiero ha apoyado al sector básicamente a través de la refinanciación de la deuda. 	<ul style="list-style-type: none"> • Sigue existiendo un exceso de plazas. • La unificación de esfuerzos no ha llegado todavía a materializarse, pero empezamos a ver muestras de la misma. • La crisis ha puesto de manifiesto la obsolescencia de algunas zonas. • La guerra de precios sigue siendo el peor enemigo de los hoteleros. • Si la situación de crisis se alarga o agrava puede comprometer la supervivencia de algunos establecimientos hoteleros.

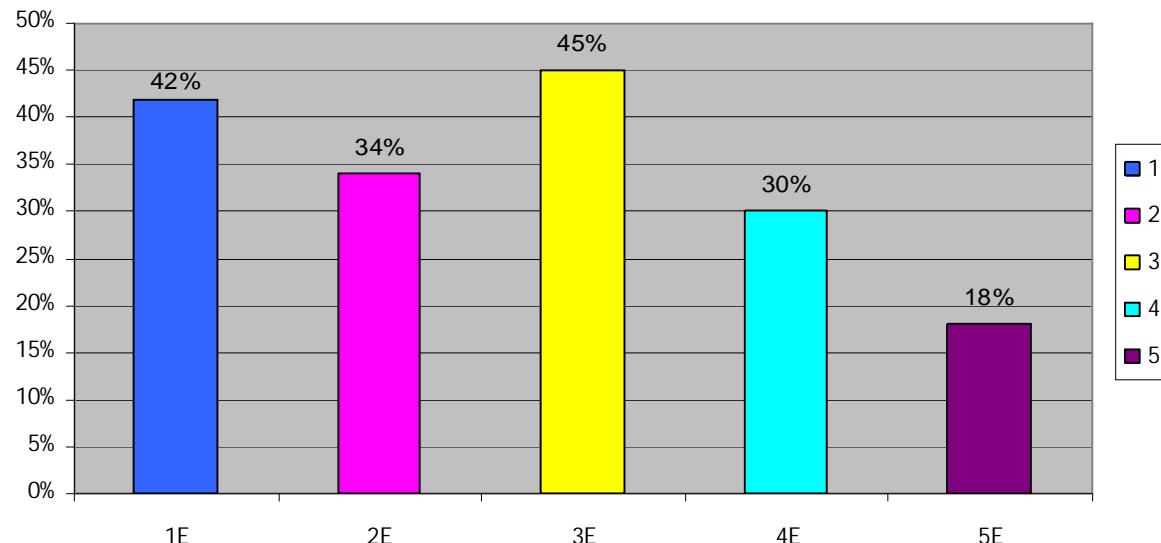


JORNADAS DE INNOVACIÓN HOTELERA
DE LA RUINA HABITADA
By Fernando Gallardo

3.- Datos Globales del Sector Hotelero: Estacionalidad

El mercado hotelero español es altamente estacional. El número de hoteles abiertos en los meses de verano es muy superior al número de hoteles abiertos en los meses de invierno.

Establecimientos abiertos



Fuente: elaboración propia partir datos INE, comparativa crecimiento 2009 vs 2005



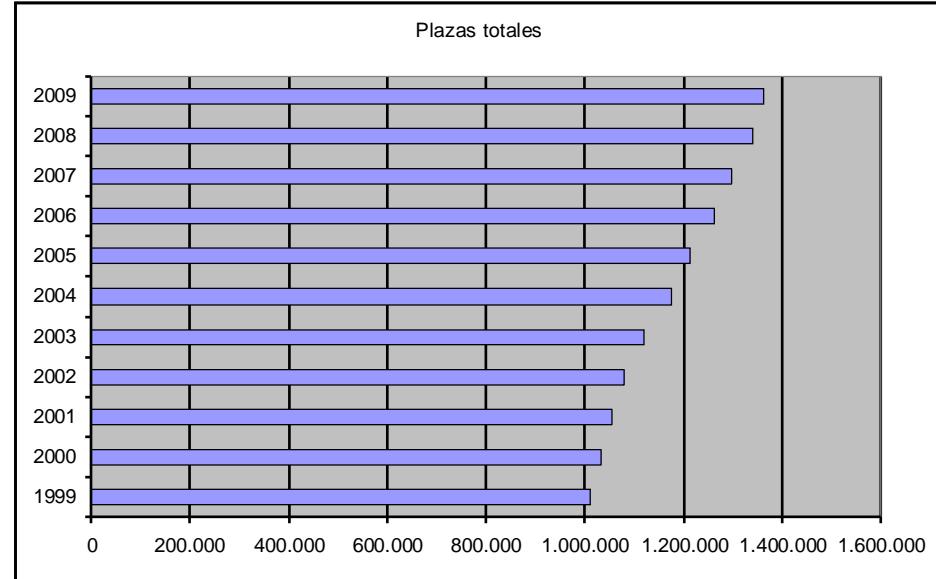
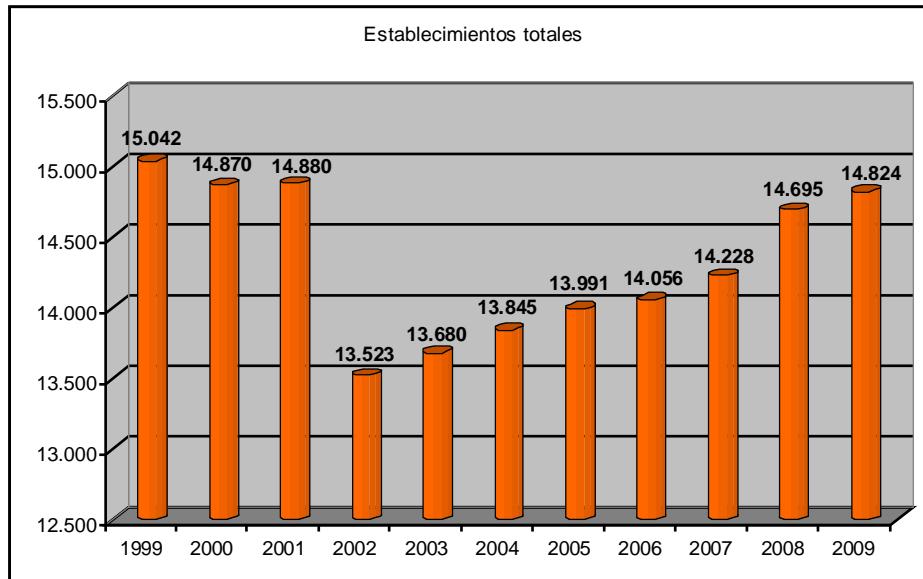
JORNADAS DE INNOVACIÓN HOTELERA
DE LA RUINA HABITADA
By Fernando Gallardo



3.- Crecimiento establecimientos y plazas entre 1999 y 2009

El número de establecimientos abiertos ha descendido un 1,45%.

El número de plazas totales se ha incrementado en casi un 35%.



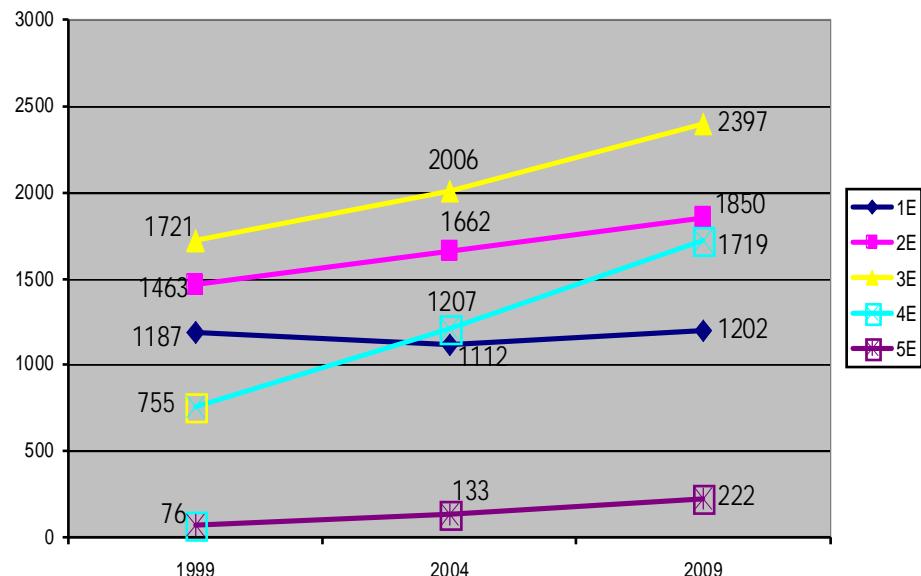
Fuente: elaboración propia a partir datos INE (incluye hoteles y hostales)



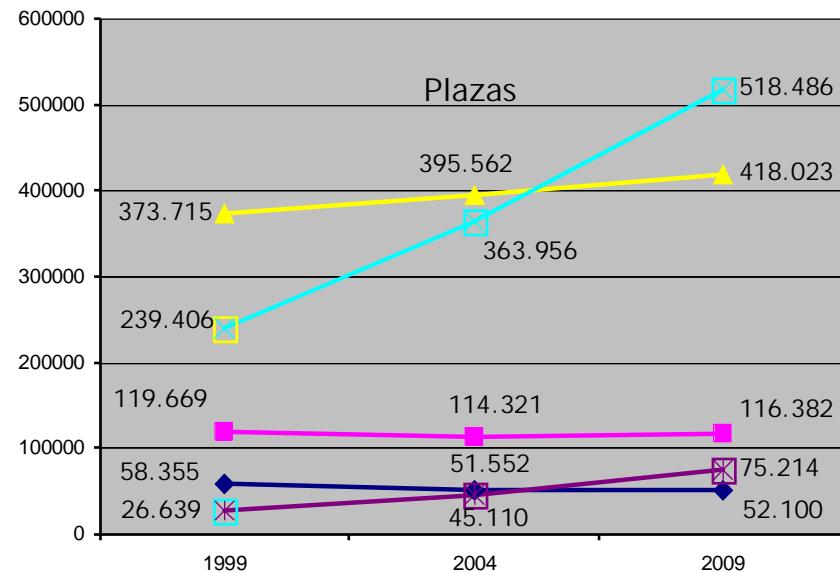
JORNADAS DE INNOVACIÓN HOTELERA
DE LA RUINA HABITADA
By Fernando Gallardo

3.-Crecimiento entre 1999 y 2009

Hoteles: 42% más en 10 años



Plazas: 44% más en 10 años.



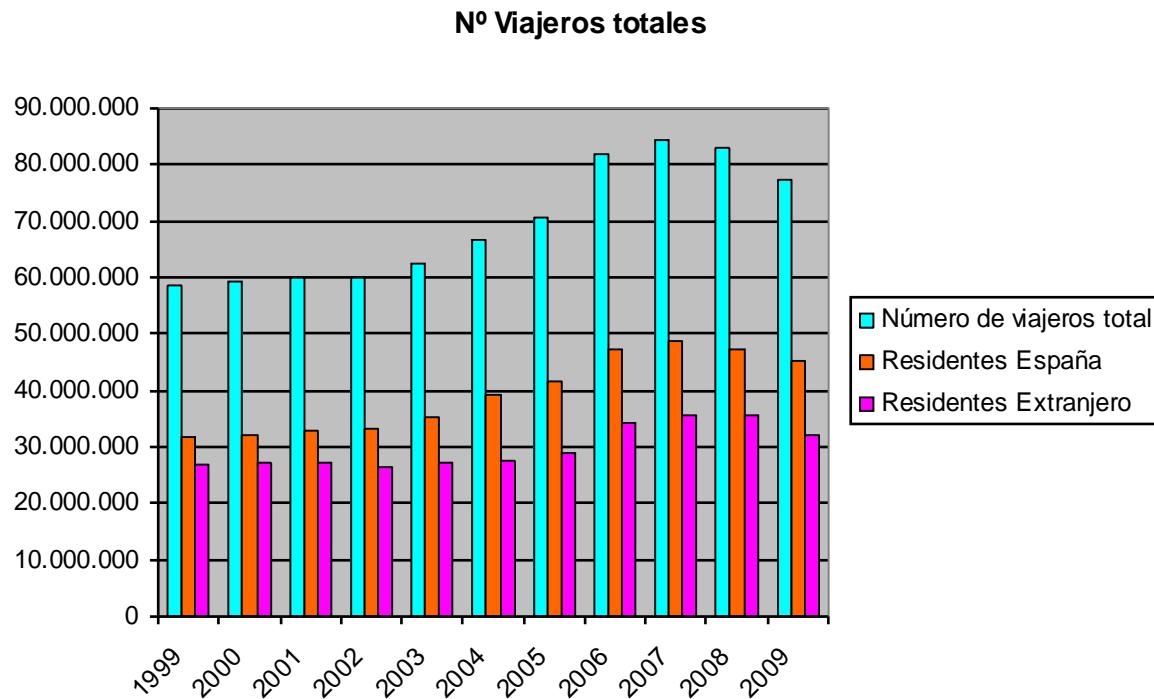
Fuente: elaboración propia a partir datos INE (media anual hoteles abiertos 1 a 5 E)



JORNADAS DE INNOVACIÓN HOTELERA
DE LA RUINA HABITADA
By Fernando Gallardo



3.- Entradas 1999 a 2009



El 2007 fue el mejor de este período de 10 años.

En ese año hubo un 44% más de viajeros (un 12.6% más de extranjeros) que en 1999.

En 2009, el número de viajeros en relación a 2007 descendió en un 8.63%, con un 10,6% menos de extranjeros en relación al mismo año.

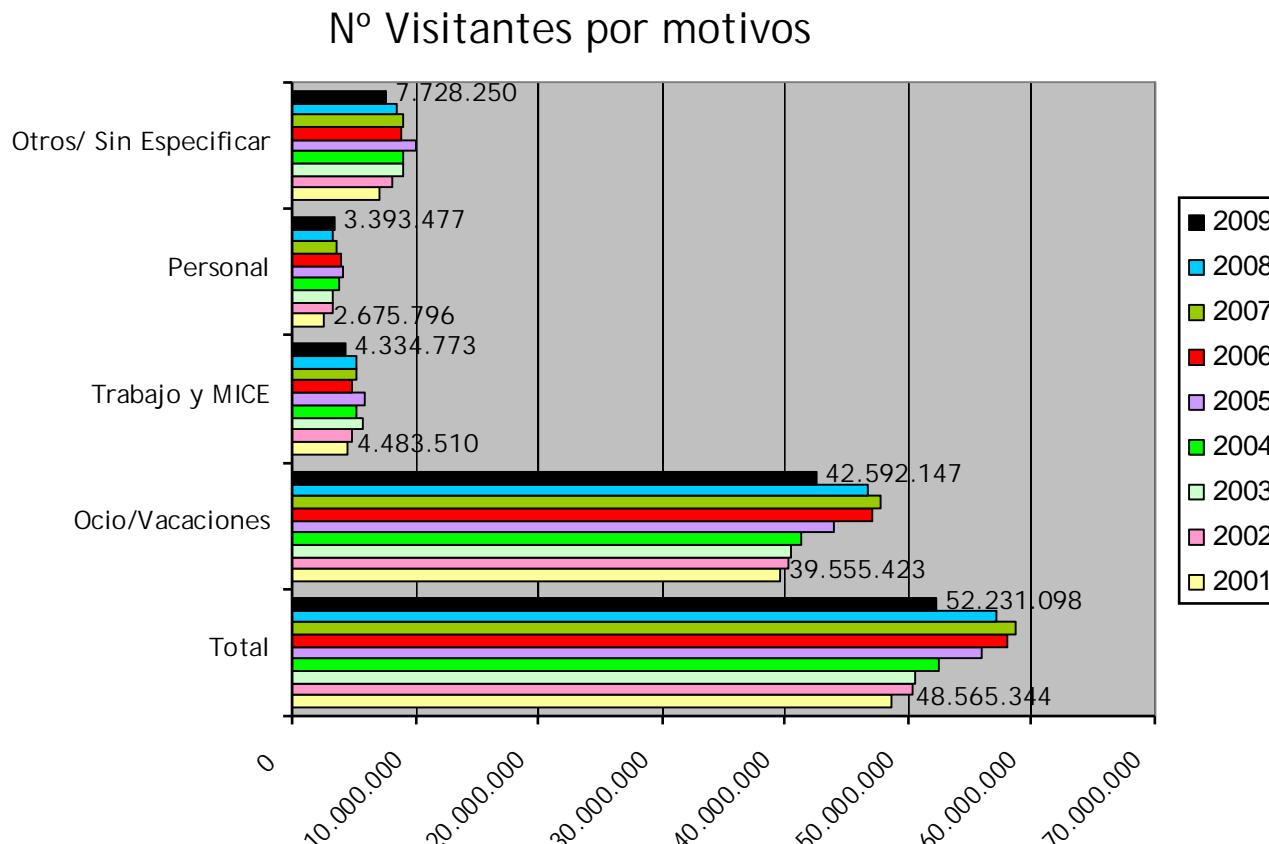
Fuente: elaboración propia a partir datos INE



**JORNADAS DE INNOVACIÓN HOTELERA
DE LA RUINA HABITADA**
By Fernando Gallardo



3.- Entradas 2001 a 2009



España se percibe básicamente como un país de vacaciones.

Según un reciente informe del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio (Nov 2010) sobre la evaluación del Turismo en España, el 2010 puede ser el primer año desde 2007 con cifras positivas de crecimiento.

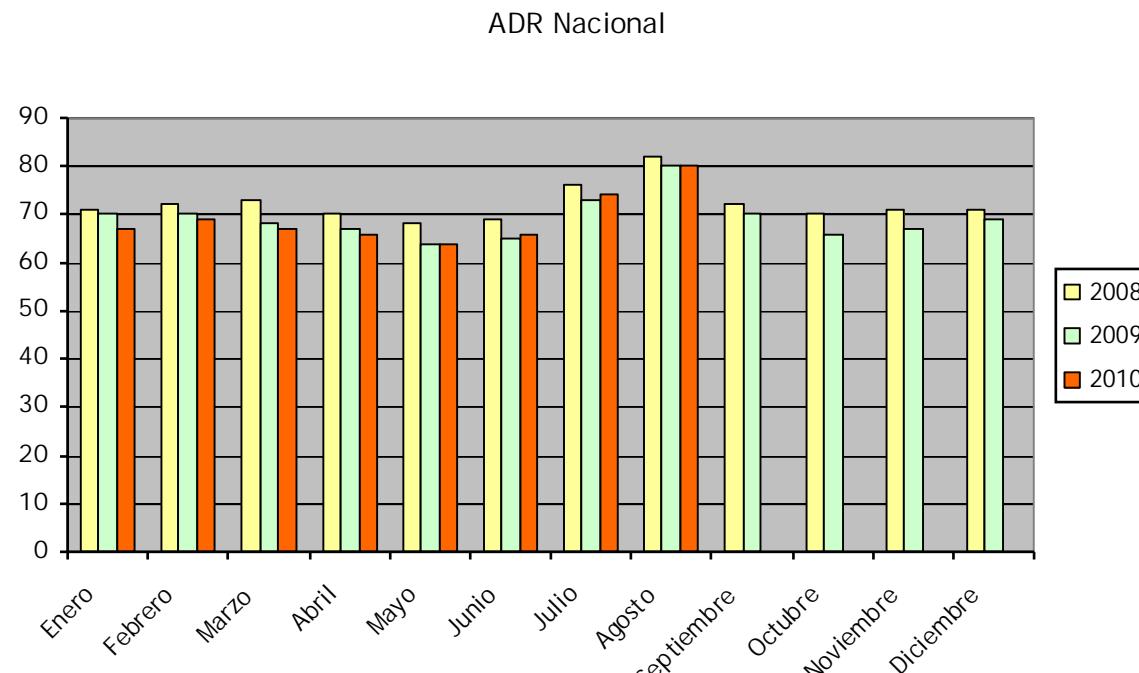
Fuente: elaboración propia a partir datos INE



JORNADAS DE INNOVACIÓN HOTELERA
DE LA RUINA HABITADA
By Fernando Gallardo

3.- Precios 2008 a 2010*

Como se observa en el gráfico adjunto, España obtiene el mejor ADR (Precio Medio Diario) entre los meses de Julio y Septiembre.



Fuente: elaboración propia a partir datos INE

* Datos disponibles hasta Agosto 2010

En los últimos 3 años el ADR medio oscila alrededor de los 70 EUR.



JORNADAS DE INNOVACIÓN HOTELERA
DE LA RUINA HABITADA
By Fernando Gallardo

3.- Precios Medios por Categorías (según datos INE)

- HOTELES 1E: ADR entre 48 y 50 EUR, con repunte en el mes de Agosto hasta los 55 EUR.
- HOTELES 2E: ADR de 50 EUR, que alcanza los 60 en los meses de Julio y Agosto.
- HOTELES 3E: ADR cercano a los 60 EUR, con picos que rozan los 70 en Julio y Agosto.
- HOTELES 4E: ADR de 80 EUR con picos en veranos que llegan casi a los 100 EUR.
- HOTELES 5E: ADR DE 160 EUR, que eran 180 EUR hace 2 años.

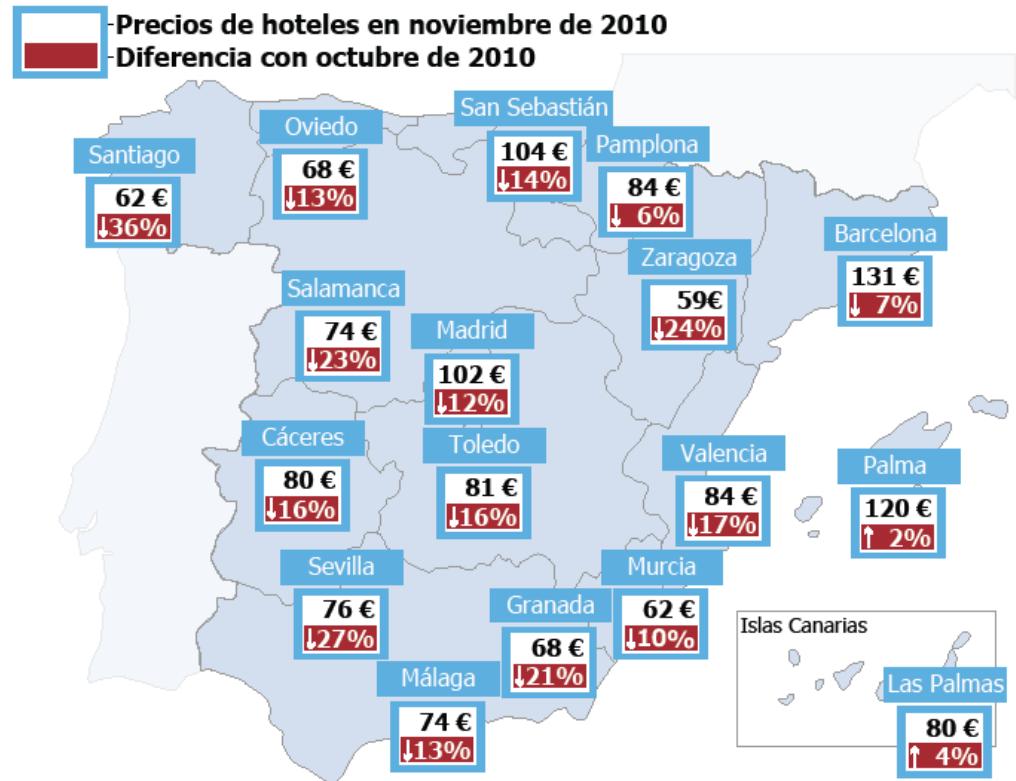
La competencia de precios entre categorías repercute en una bajada de precios de categorías más altas, que se acercan a los precios de la categoría inferior.



JORNADAS DE INNOVACIÓN HOTELERA
DE LA RUINA HABITADA
By Fernando Gallardo



3.- Precios Medios (Trivago)



trivago.es

tHPI

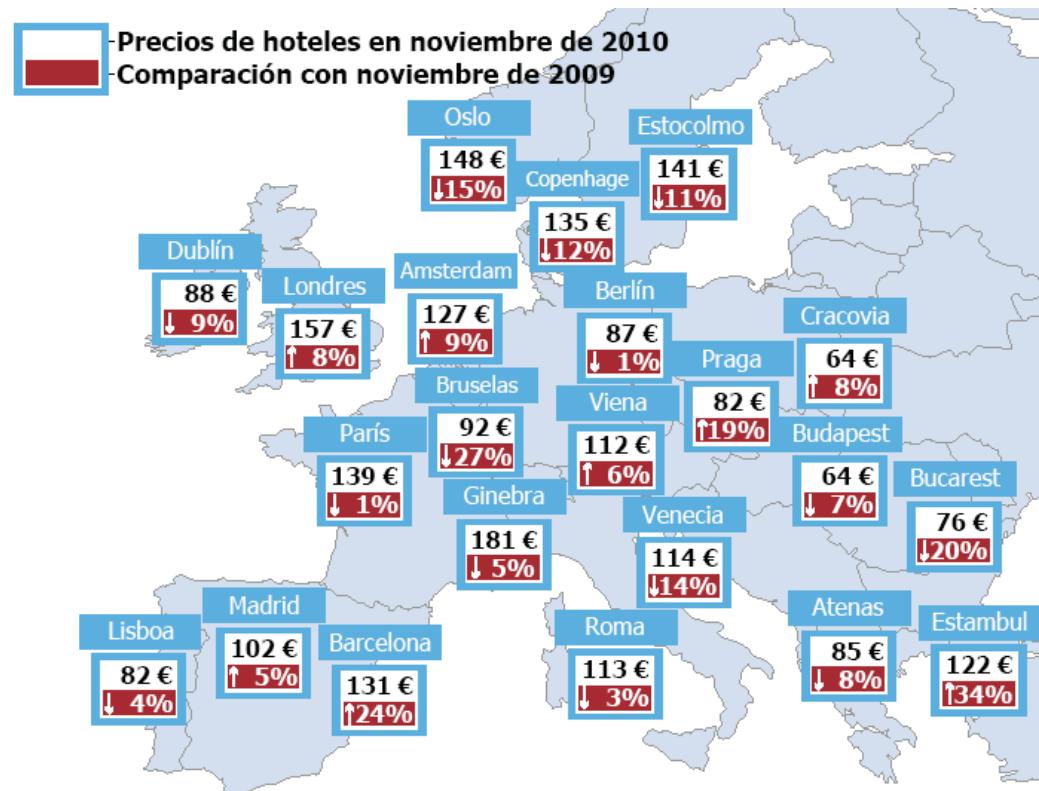


JORNADAS DE INNOVACIÓN HOTELERA
DE LA RUINA HABITADA
By Fernando Gallardo





3.- Precios Medios en España y Europa (Trivago)



trivago.es

tHPI

Ginebra es la ciudad más cara, seguida por París y Estocolmo. Los países del Este son los que tienen los precios más bajos.

España es el sexto país de Europa con los precios más baratos.

Los precios en Europa han bajado un 3% de Octubre a Noviembre de 2010.



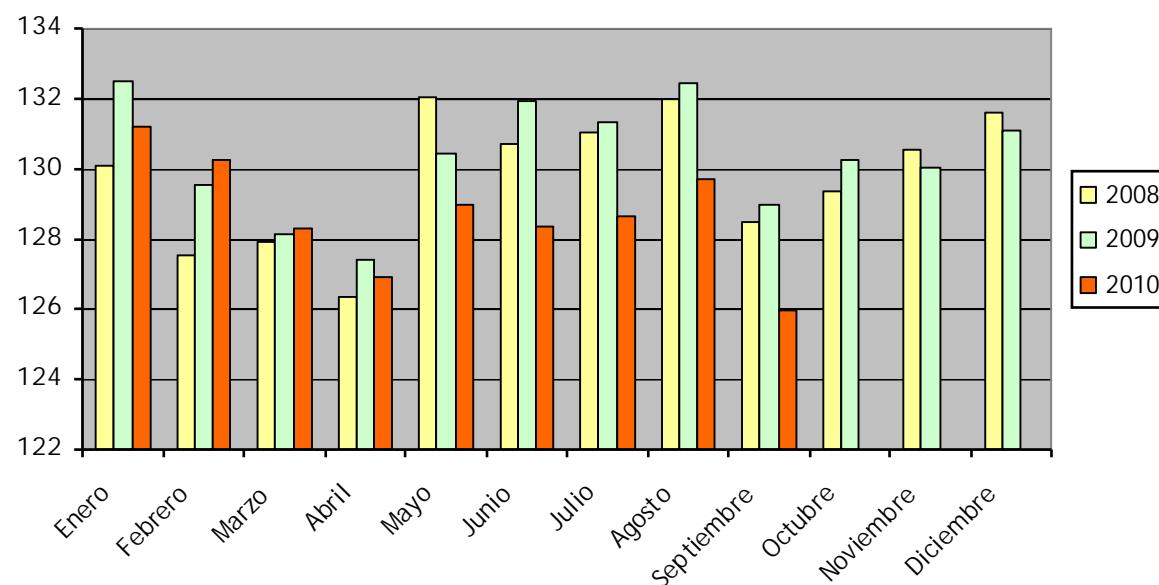
JORNADAS DE INNOVACIÓN HOTELERA
DE LA RUINA HABITADA
By Fernando Gallardo



3.- Precios Medios del Turismo Rural

En comparación con el resto de segmentos, el ADR de los establecimientos de TR es más elevado, situándose por encima de los 100 EUR.

Indice Precios Turismo Rural



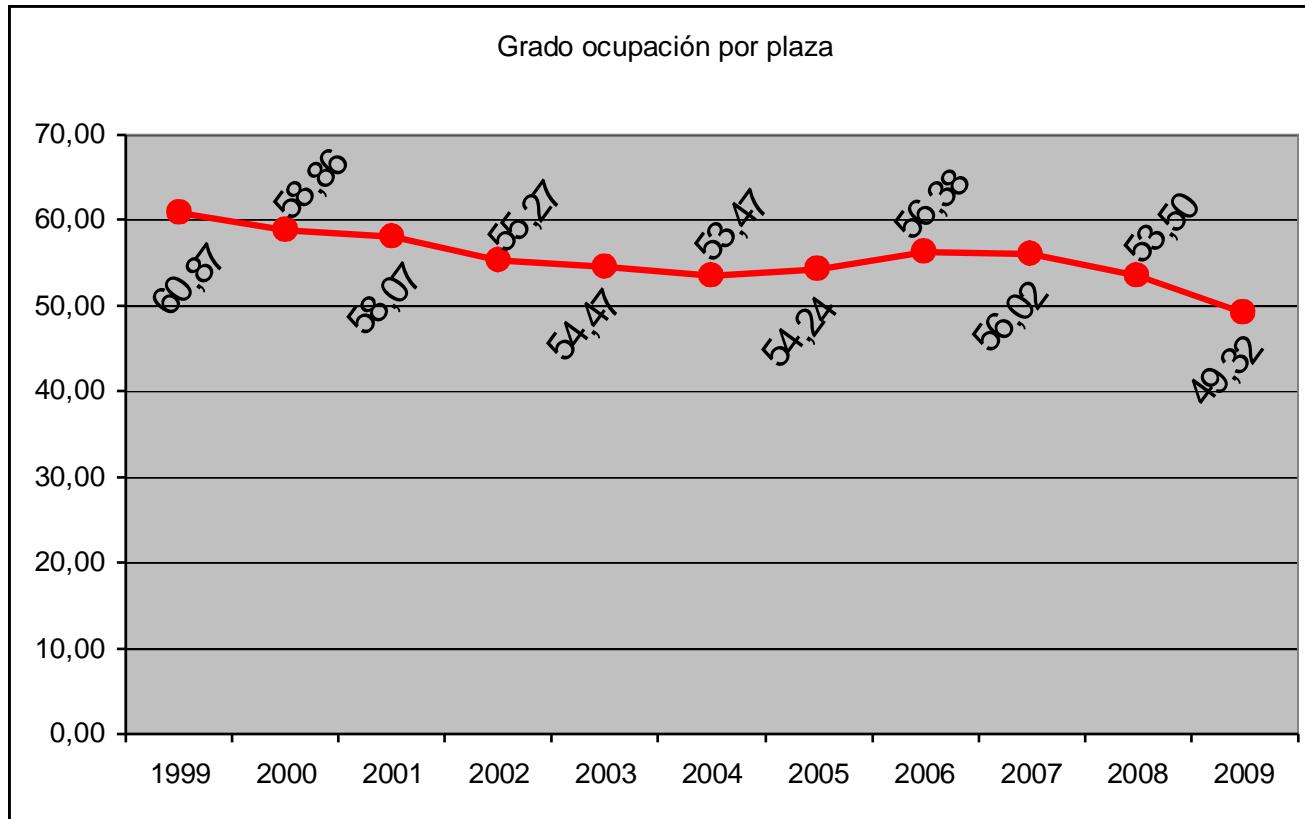
Fuente: elaboración propia a partir datos INE

En 2009 los ADR del TR crecían, lo mismo que en el primer trimestre de 2010. Pero a partir de Abril, los ADR han estado por debajo de los de 2009.



JORNADAS DE INNOVACIÓN HOTELERA
DE LA RUINA HABITADA
By Fernando Gallardo

3.- Ocupación por plaza



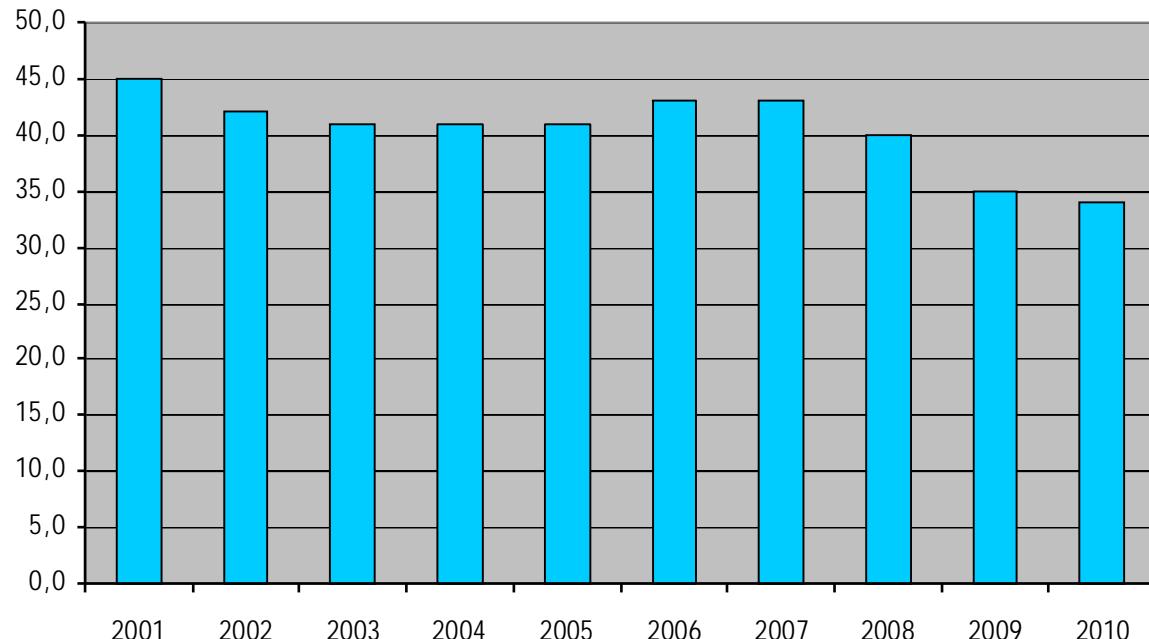
Fuente: elaboración propia a partir datos INE (incluye hoteles y hostales)



JORNADAS DE INNOVACIÓN HOTELERA
DE LA RUINA HABITADA
By Fernando Gallardo

3.- Ocupaciones por categorías Hoteleras: 1E

1E



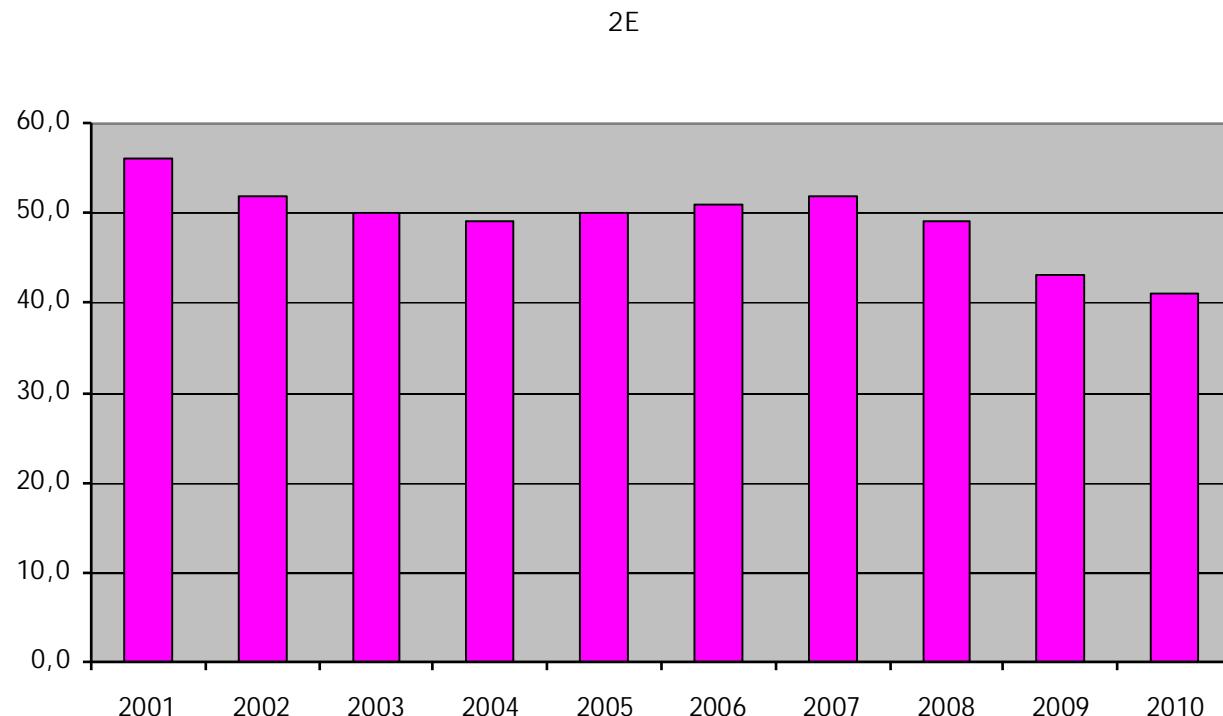
Fuente: elaboración propia a partir datos INE

* 2010: datos disponibles hasta Septiembre



JORNADAS DE INNOVACIÓN HOTELERA
DE LA RUINA HABITADA
By Fernando Gallardo

3.- Ocupaciones por categorías Hoteleras: 2E



La ocupación ha bajado 13 puntos desde 2001.

Nunca ha superado el 60%

Fuente: elaboración propia a partir datos INE

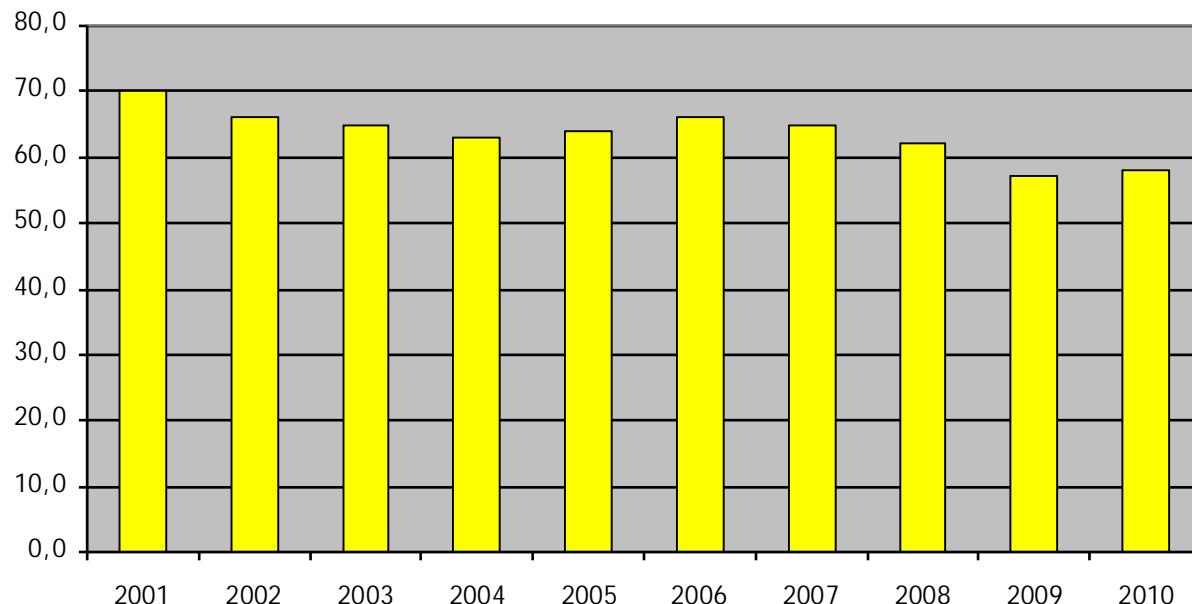
* 2010: datos disponibles hasta Septiembre



JORNADAS DE INNOVACIÓN HOTELERA
DE LA RUINA HABITADA
By Fernando Gallardo

3.- Ocupaciones por categorías Hoteleras: 3E

3E



Fuente: elaboración propia a partir datos INE

* 2010: datos disponibles hasta Septiembre

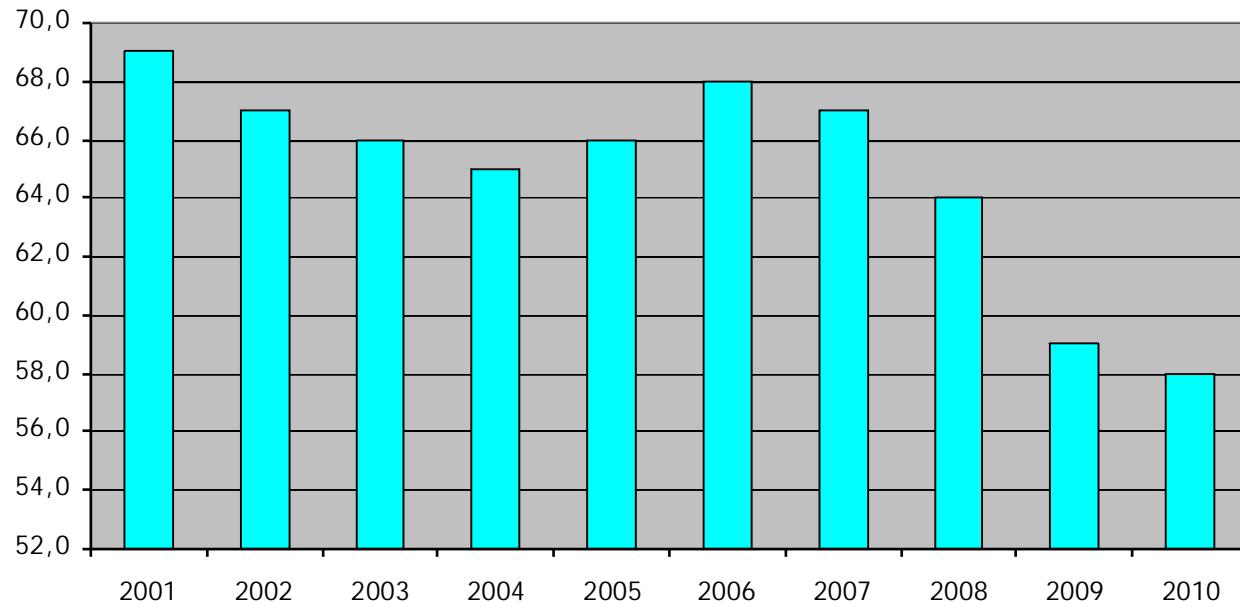


JORNADAS DE INNOVACIÓN HOTELERA
DE LA RUINA HABITADA
By Fernando Gallardo



3.- Ocupaciones por categorías Hoteleras: 4E

4E



Fuente: elaboración propia a partir datos INE

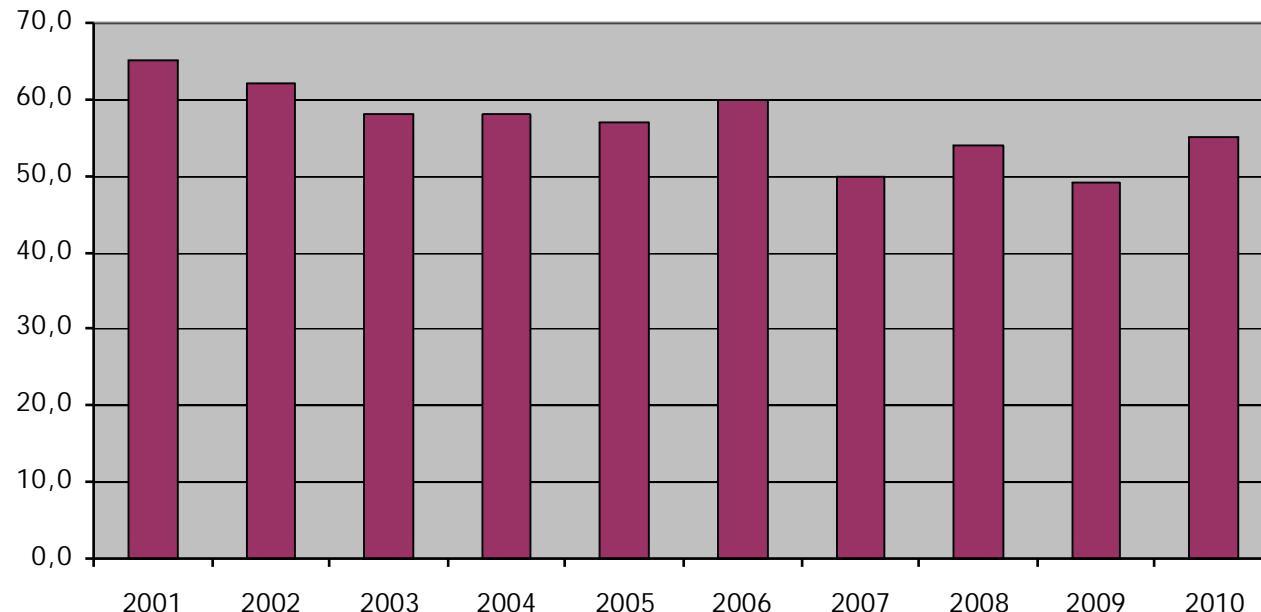
* 2010: datos disponibles hasta Septiembre



JORNADAS DE INNOVACIÓN HOTELERA
DE LA RUINA HABITADA
By Fernando Gallardo

3.- Ocupaciones por categorías Hoteleras: 5E

5E



Fuente: elaboración propia a partir datos INE

* 2010: datos disponibles hasta Septiembre

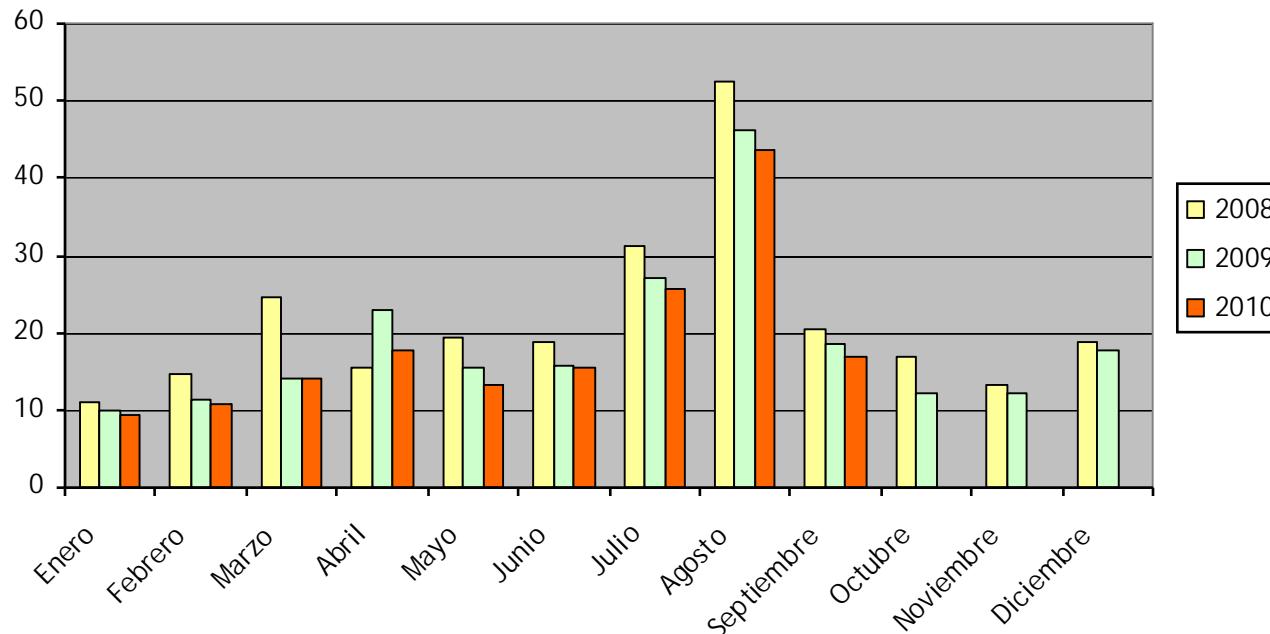


JORNADAS DE INNOVACIÓN HOTELERA
DE LA RUINA HABITADA
By Fernando Gallardo



3.- Ocupación Turismo Rural

Ocupación Nacional TR



Ocupación por encima del 40% sólo en Agosto

Fuente: elaboración propia a partir datos INE

* Datos disponibles de 2008 a Sep 2010



JORNADAS DE INNOVACIÓN HOTELERA
DE LA RUINA HABITADA
By Fernando Gallardo

4.- A modo de resumen:

- ✓ El número de hoteles (1 a 5 E) y de plazas disponibles en hoteles crece por encima del 40% en los últimos 10 años.
- ✓ En 2009 hubo un 31.6% más de viajeros que en 1999.
- ✓ La ocupación baja de media 11.5 puntos (de 6 a 13 puntos según categoría) en los últimos tres años.
- ✓ El mejor precio medio se obtiene en los meses de verano (estacionalidad).
- ✓ Los precios han bajado en las cinco categorías hoteleras en los últimos 3 años.
- ✓ Los establecimientos de TR obtienen un ADR por encima de otras categorías pero unas ocupaciones más bajas.



JORNADAS DE INNOVACIÓN HOTELERA
DE LA RUINA HABITADA
By Fernando Gallardo

5.- Situación actual

- La oferta hotelera ha crecido, mientras que ocupación, los precios y el número de visitantes han bajado.
- Los hoteles estacionales abren menos tiempo: tanto por los hábitos de los visitantes como por los cierres temporales en temporada baja.
- El exceso de oferta nueva en determinados zonas complica la competencia con destinos emergentes.
- Planta hotelera obsoleta: pérdida de competitividad.
- Planta hotelera de nueva creación: guerra de precios.
- Crisis económica: ha perjudicado a todas las categorías y segmentos, en especial, al segmento MICE.
- Falta de financiación por un lado y re-financiación por otro.
- Multiplicidad de marcas y destinos: desorientación del cliente.



JORNADAS DE INNOVACIÓN HOTELERA
DE LA RUINA HABITADA
By Fernando Gallardo



6.- ¿Se han cerrado hoteles?

No han cerrado un 20% de hoteles, lo que debería ser una buena noticia para el sector. En cualquier caso, no es fácil encontrar ejemplos de establecimientos cerrados en los últimos meses en España y es difícil dar una cifra exacta. Los siguientes son sólo algunos ejemplos de establecimientos cerrados:

- Hotel ABC Feria, 2E, 28 hab., Valladolid: cierre por impago explotadora
- Hotel Andrea, 3E, 78 hab., Derio (Vizcaya): cierre por impago explotadora
- Hotel Marítimo, 3E, 96 hab., Sta. Cruz de la Palma: ejecutado por Caja Canarias por impago deuda
- Hotel Cabildo, 3E, 59 hab., Burgos: explotadora renuncia a operarlo por baja rentabilidad
- Hospedería El Convento, 36 hab., Miranda de Ebro (Burgos): ?
- Hotel Tres Condes, 3E, 35 hab., Aranda de Duero: cerrado por concurso voluntario de acreedores
- Hesperia Lucentum, 4E, 168 hab., Alicante: cerrado por impago hipoteca gestora
- Hesperia Parque Central, 4E, 192 hab., Valencia: cerrado por impago gestora (se acaba de publicar que la propiedad (Playa Sol) lo alquila de nuevo, tras 6 meses de cierre)
- Hilton Valencia, 5E, 304 hab., Valencia: cerrado por orden judicial (concurso)



JORNADAS DE INNOVACIÓN HOTELERA
DE LA RUINA HABITADA
By Fernando Gallardo

7.- ¿Qué está pasando en realidad?

Lo que ha tenido lugar en los últimos 2 años * en la industria hotelera ha sido un ajuste de la oferta, que ha sucedido por medio de las siguientes vías:

1. Cierres Temporales por Obras
2. Cierres Temporales en Temporada Baja
3. Reducción de plantillas

La modalidad más numerosa ha sido la de los cierres temporales en Temporada Baja, que ha llevado a pactar cierres de entre 3 y 6 meses, que han afectado a parte del otoño del 2009 y al invierno de 2010, y que en muchos casos tiene continuidad para el 4º trimestre de 2010 y el 1er trimestre de 2011.

Por otro lado, se han reducido plantillas vía eliminación de contratos temporales de empleos o extinciones de contratos (en menor grado).

En 2009, la media de plantilla ocupada fue de 295.015 personas, lo que significó una reducción de 4.212 empleos en relación al 2008, además de 2.000 personas afectadas por expedientes de regulación de empleo y 400 con extinción total del contrato.

En el primer semestre de 2010, gracias a la recuperación de los principales países europeos emisores, se ha producido un incremento del empleo de 3.310 personas.

Pese a que dar cifras exactas es muy difícil, se estima que sólo ha habido una cincuentena de hoteles afectados por los distintos procesos de suspensión.

* Fuente: Secretaría de Empleo y Estudios, FECOHT- CCOO



8.- Retos y Perspectivas de futuro:

- ❑ Concentrar esfuerzos: en el sector hotelero, compartir es mejor que competir. Las nuevas tecnologías están ayudando a ser más competitivos, pero no se han llevado a cabo suficientes esfuerzos para que competir deje de ser la rutina entre los hoteleros.
- ❑ Reducir el exceso de operadores trabajando en segmentos similares: es necesario que el sector se reordene, con fusiones u otro tipo de acuerdos, que ayuden a los hoteleros a reducir y consolidar marcas para conseguir una posición comercial más fuerte y afrontar el futuro del sector con mejores perspectivas.

Hemos visto este año los dos primeros casos acuerdos entre operadores: la integración de Hesperia en NH Hoteles y el reciente acuerdo de AC Hoteles con Marriott.



JORNADAS DE INNOVACIÓN HOTELERA
DE LA RUINA HABITADA
By Fernando Gallardo

8.- Retos y Perspectivas de futuro:

- **Inversiones en Capex y en formación:** en tiempos de crisis, el control de costes se convierte en prioritario, por lo que en ocasiones dejan de hacerse inversiones en estos dos capítulos, que son básicos para mantener el sector competitivo.
- **Recuperar precios:** pese a que los datos más recientes apuntan a una recuperación de las ocupaciones y a un ligero incremento del RevPar (ingresos por habitación disponible), nuestros hoteles deben apostar por conseguir precios más altos, acordes con la calidad de los establecimientos.
- **Mejora de la planta hotelera:** el sector público y privado deben aunar esfuerzos para que nuestra planta hotelera mejore y sea reconocida a nivel internacional por su calidad. Deben centrar esfuerzos en satisfacer las demandas de los actuales y futuros segmentos de mercado.



JORNADAS DE INNOVACIÓN HOTELERA
DE LA RUINA HABITADA
By Fernando Gallardo

8.- Retos y Perspectivas de futuro:

- ❑ **Consolidación de marcas y destinos:** el cliente no es capaz de percibir la multitud de marcas y destinos que se están vendiendo desde España. Es necesaria una mayor cooperación entre las distintas CCAA para desarrollar políticas comerciales que ayuden al visitante a encontrar el destino que busca en España.

Sólo debería existir el presente: el pasado nos debería servir para aprender y el futuro debería ser para no repetir errores del pasado.



JORNADAS DE INNOVACIÓN HOTELERA
DE LA RUINA HABITADA
By Fernando Gallardo



9.- La Reconversión: ¿ posible solución?

Ante el posible exceso de plazas hoteleras en determinadas zonas, algunas de las soluciones tradicionales pasan por reconvertir los hoteles en:

- Residencial o Apartamentos Turísticos: ¿pero, quien compra hoy?
- Residencias de Tercera Edad Asistidas: un segmento con mucha proyección de futuro, si sabemos aprovechar que España se percibe como "la Florida" de Europa.
- Condominios: hace 2 años todo el mundo quería desarrollar dicho segmento, pero existen trabas legales a dicha reconversión, además de que el mercado de segundos inversores no existe realmente, por lo que ha habido poco desarrollo en este sentido.



JORNADAS DE INNOVACIÓN HOTELERA
DE LA RUINA HABITADA
By Fernando Gallardo

10.- ¿En qué más pueden reconvertirse los hoteles? Vamos a innovar...

Algunos establecimientos hoteleros (por ejemplo, los dedicados al segmento MICE que es uno de los más perjudicados por la crisis económica) podrían ser reconvertidos en centros de I+D+i para diversos sectores, como el de energías renovables, por citar un sector emergente.

¿Porqué?

- Porque estos establecimientos acostumbran a estar ubicados cerca de grandes urbes, por lo que gozan de buenas infraestructuras de comunicación.
- Porque estos establecimientos disponen de espacios públicos, dedicados a convenciones y congresos, que podrían reconvertirse en parte en laboratorios de investigación, manteniendo otra parte dedicada a cursos, convenciones y congresos nacionales e internacionales.
- Porque estos establecimientos ya pueden ofrecer F&B a los investigadores.
- Porque estos establecimientos ya disponen de las habitaciones que les pueden alquilar a los investigadores.



JORNADAS DE INNOVACIÓN HOTELERA
DE LA RUINA HABITADA
By Fernando Gallardo

10.-¿En qué más pueden reconvertirse los hoteles? Vamos a innovar...

¿Qué tres factores tienen que converger para que esto sea posible?

- La transversalidad: que se creen sinergias entre los propietarios del sector hotelero y otros sectores de la economía. Que los hoteleros piensen en cómo sacar provecho de su establecimiento acudiendo a otros segmentos de la economía.
- El soporte de la Administración: no desde el punto de vista de subvenciones o ayudas, sino poniendo en contacto a distintos sectores económicos y ayudando a averiguar las necesidades de unos que los otros pueden cubrir.
- La participación de las empresas privadas: las que puedan estar interesadas en agruparse para crear centros de I+D+i, que atraigan talento nacional e internacional, con capacidad para acoger investigadores por estancias de tiempo más o menos largas en función de los proyectos.



JORNADAS DE INNOVACIÓN HOTELERA
DE LA RUINA HABITADA
By Fernando Gallardo

DOY LAS GRACIAS A FERNANDO GALLARDO Y A LA
ORGANIZACIÓN POR INVITARME DE NUEVO A FORMAR PARTE
DEL GRUPO DE PONENTES Y PERMITIRME COMPARTIR NUESTRA
VISIÓN DE LA INDÚSTRIA HOTELERA EN ESTE AÑO EN EL QUE
CELEBRAMOS NUESTRO DÉCIMO ANIVERSARIO DE PRESENCIA EN
ESPAÑA

Y POR SUPUESTO, QUIERO DAROS LAS GRACIAS A TODOS
VOSOTROS, POR ESCUCHAR PACIENTEMENTE MI INTERVENCIÓN
Y POR CREER EN LA INNOVACIÓN



JORNADAS DE INNOVACIÓN HOTELERA
DE LA RUINA HABITADA
By Fernando Gallardo

the intelligent choice