

CBRE Hoteles

Mercado Hotelero Islas Baleares



Bienvenidos



Jorge Ruiz
Head of Hotels Iberia

CBRE Hoteles

“Baleares lidera la
recuperación hotelera
en España”

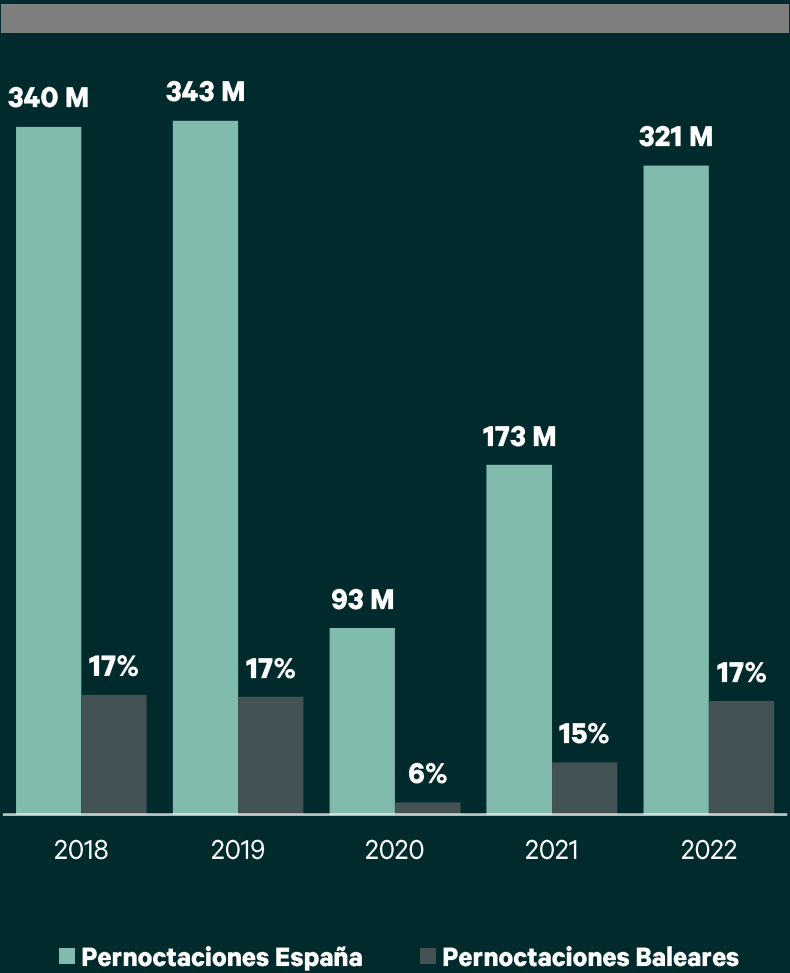
Agenda

1. Mercado Hotelero
2. Mercado de Inversión
3. Previsiones
4. Tendencias
5. Puntos Clave

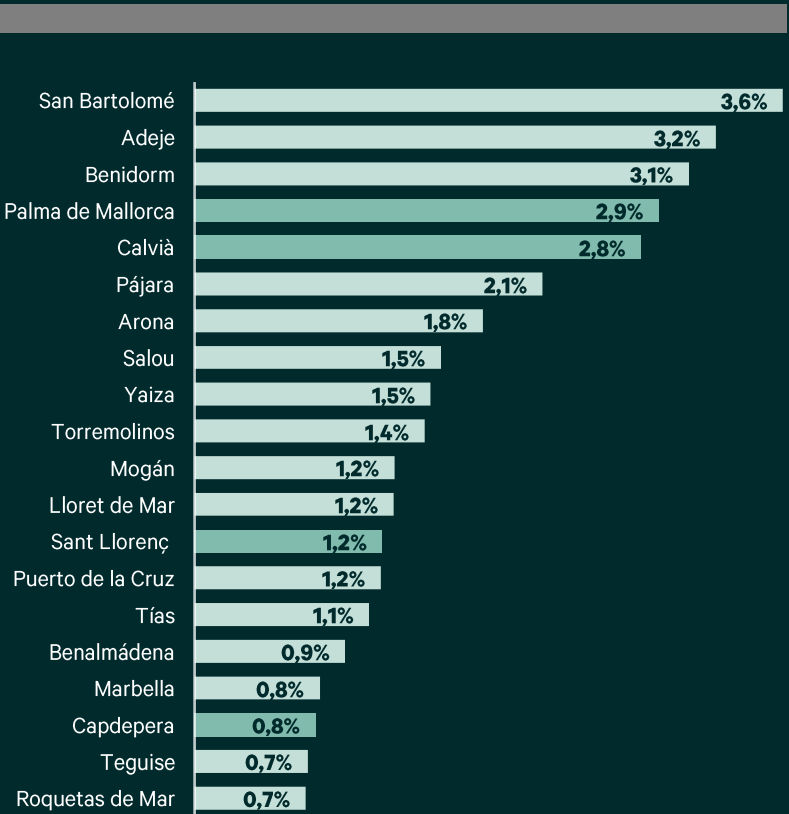
Los destinos
vacacionales
prime demuestran
ser más resilientes

- Calviá y Palma en el Top 5 de destinos vacacionales de España
- #2 CCAA por volumen de pernoctaciones en 2022
- +207% TCAC pernoctaciones Baleares 2020-2022vs. +87% España

Pernoctaciones
Baleares vs. España (2018-2022)



Ranking puntos turísticos vacacionales
España, % Pernoctaciones (2022)



La oferta hotelera balear recupera el terreno perdido

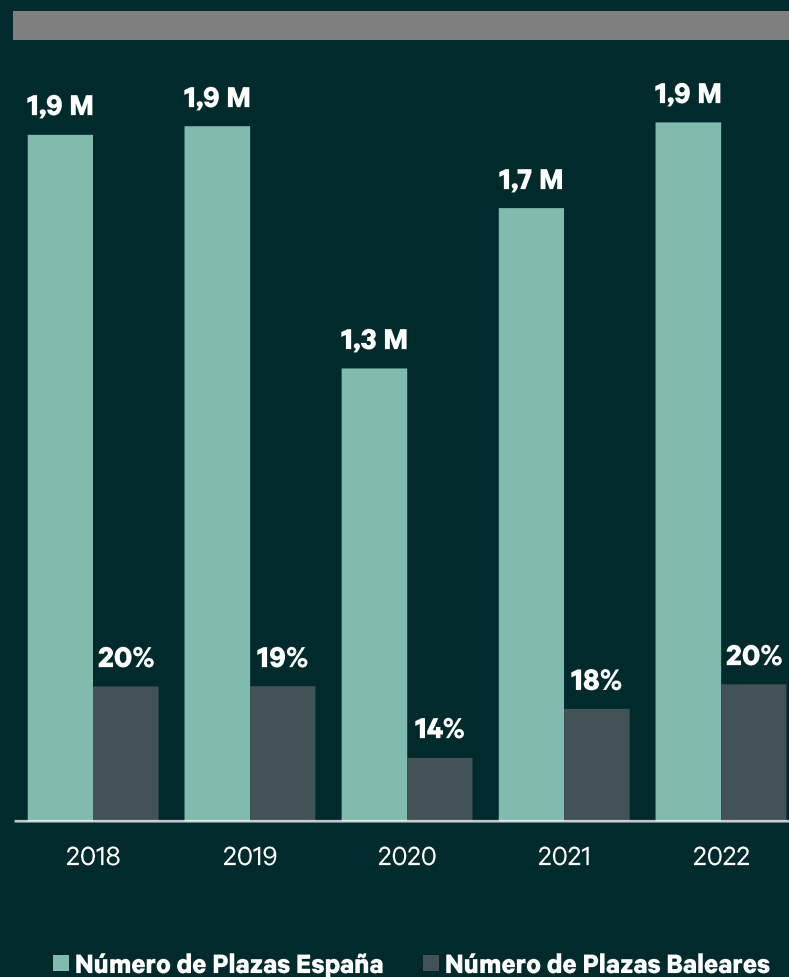
❑ 20% de las plazas en España se encuentran en Baleares

❑ 84% de las plazas son 3* y 4*

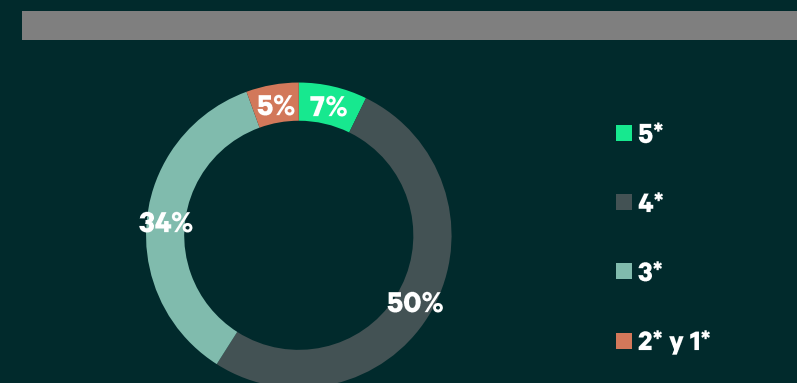
❑ Plazas totales Baleares: +1,6% 2022 vs. 2019

❑ Plazas 5* Baleares: +7,1% 2022 vs. 2019

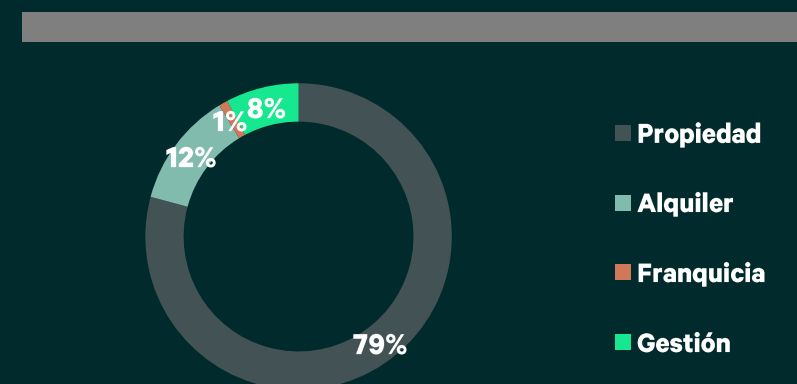
Plazas hoteleras Baleares vs. España (2018-2022)



Segmentación por categorías Baleares (2022)



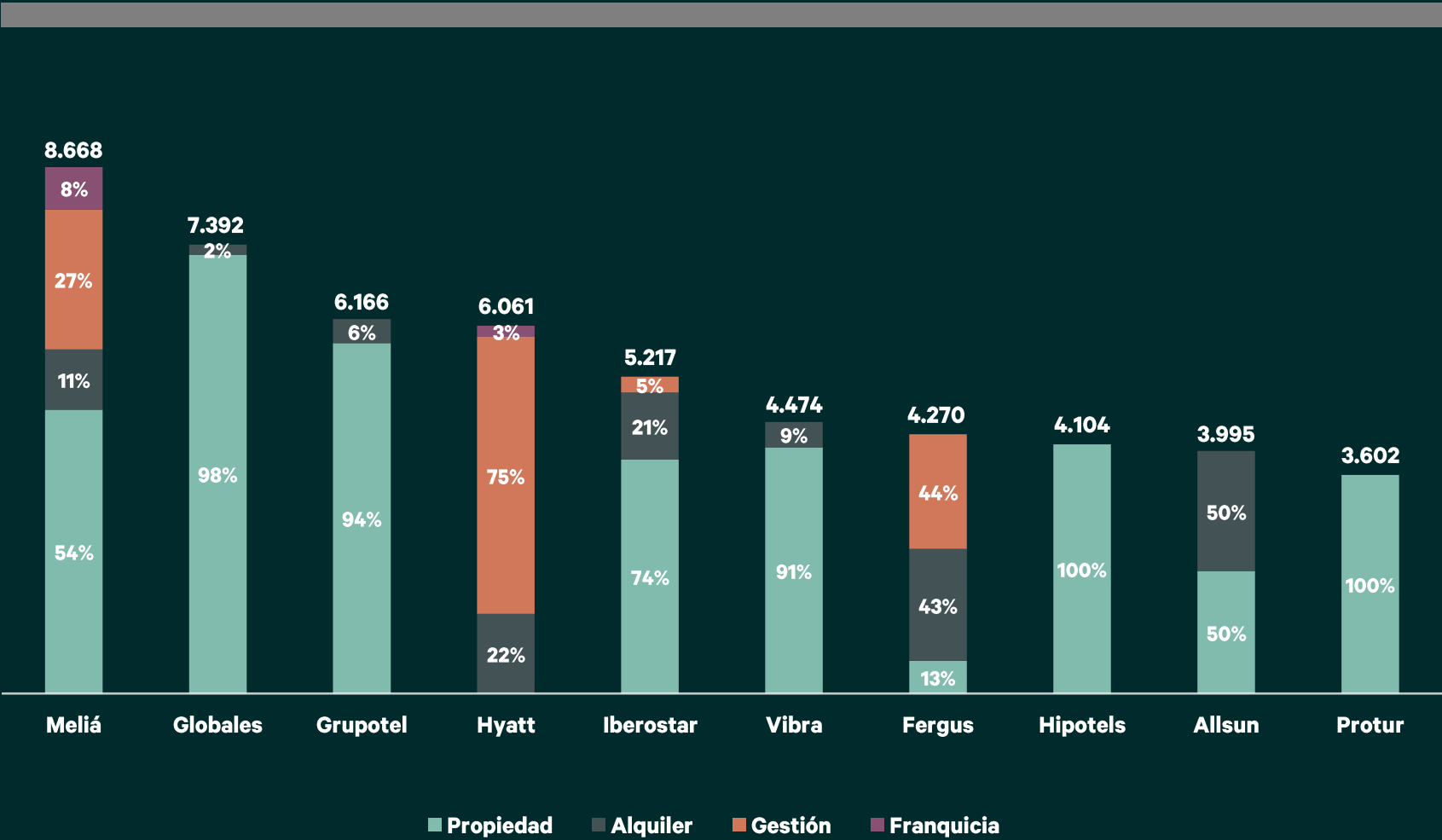
Segmentación por tipo de contrato Baleares (2022)



Principales grupos hoteleros en Baleares

- ❑ El Top 10 opera el 28% de la planta hotelera de Baleares
- ❑ 66% de habitaciones en propiedad, 17% en gestión, 15% en alquiler y 2% en franquicia

Principales grupos hoteleros en las Islas Baleares
Número de habitaciones por tipo de estructura operativa (%) (2023)



Aperturas Recientes

THE STANDARD IBIZA		W IBIZA		TRS HOTEL IBIZA		VILLA LE BLANC GRAN MELIÁ		IKOS PORTO PETRO	
									
Fecha de apertura	Abril, 2022	Fecha de apertura	Abril, 2022	Fecha de apertura	Junio, 2022	Fecha de apertura	Julio, 2022	Fecha de apertura	Abril, 2023
Ubicación	Eivissa	Ubicación	Santa Eulalia	Ubicación	Sant Antoni	Ubicación	Migjorn Gran	Ubicación	Santanyi
Habitaciones	67	Habitaciones	167	Habitaciones	378	Habitaciones	159	Habitaciones	319
Categoría	5*	Categoría	5* GL	Categoría	5*	Categoría	5*	Categoría	5*
Operador	The Standard	Operador	Marriott	Operador	TRS Hotels	Operador	Gran Meliá	Operador	Ikos

GRAN HOTEL SON NET		MONGIBELLO BY CONCEPT		SON BUNYOLA HOTEL & VILLAS		FOUR SEASONS HOTEL FORMENTOR		MANDARIN ORIENTAL PUNTA NEGRA	
									
Fecha de apertura	Mayo, 2023	Fecha de apertura	Junio, 2023	Fecha de apertura	Junio, 2023	Fecha de apertura	Abril, 2024	Fecha de apertura	Julio, 2024
Ubicación	Puigpunyent	Ubicación	Santa Eulalia	Ubicación	Banyalbufar	Ubicación	Pollença	Ubicación	Calvià
Habitaciones	31	Habitaciones	168	Habitaciones	26	Habitaciones	112	Habitaciones	137
Categoría	5* GL	Categoría	4*	Categoría	5*	Categoría	5* GL	Categoría	5* GL
Operador	The Stein Group	Operador	Concept	Operador	Virgin Hotels	Operador	Four Seasons	Operador	Mandarin Oriental

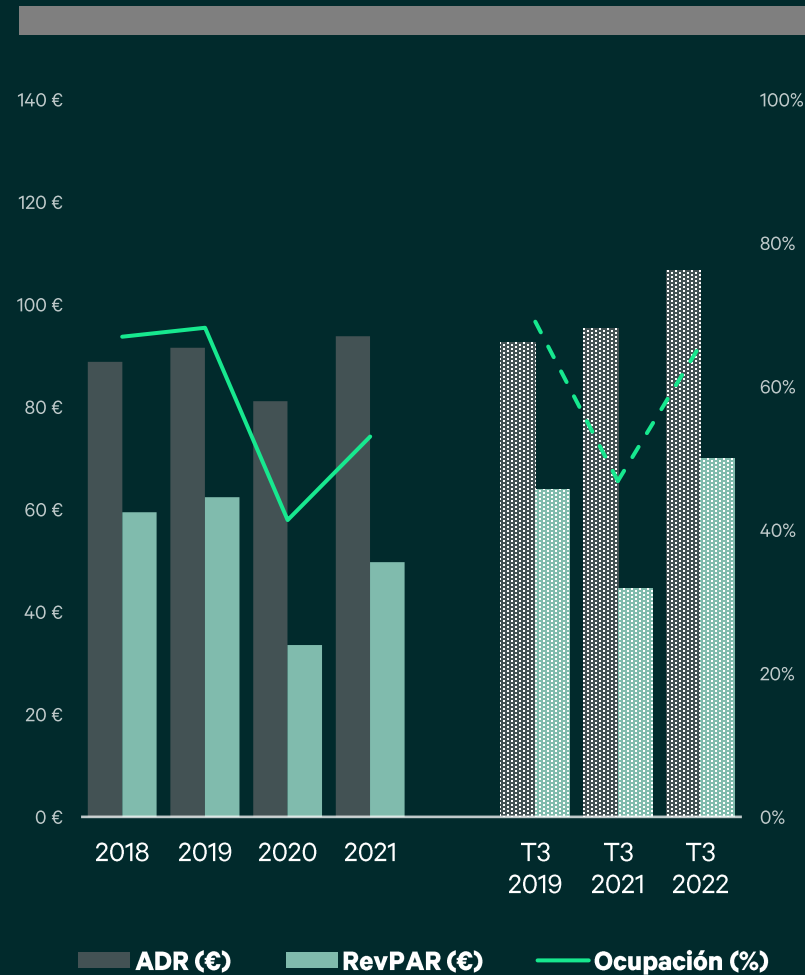
Baleares rinde por encima del par nacional

❑ **ADR 2021: Baleares 126€ vs. 94€ España (+34%)**

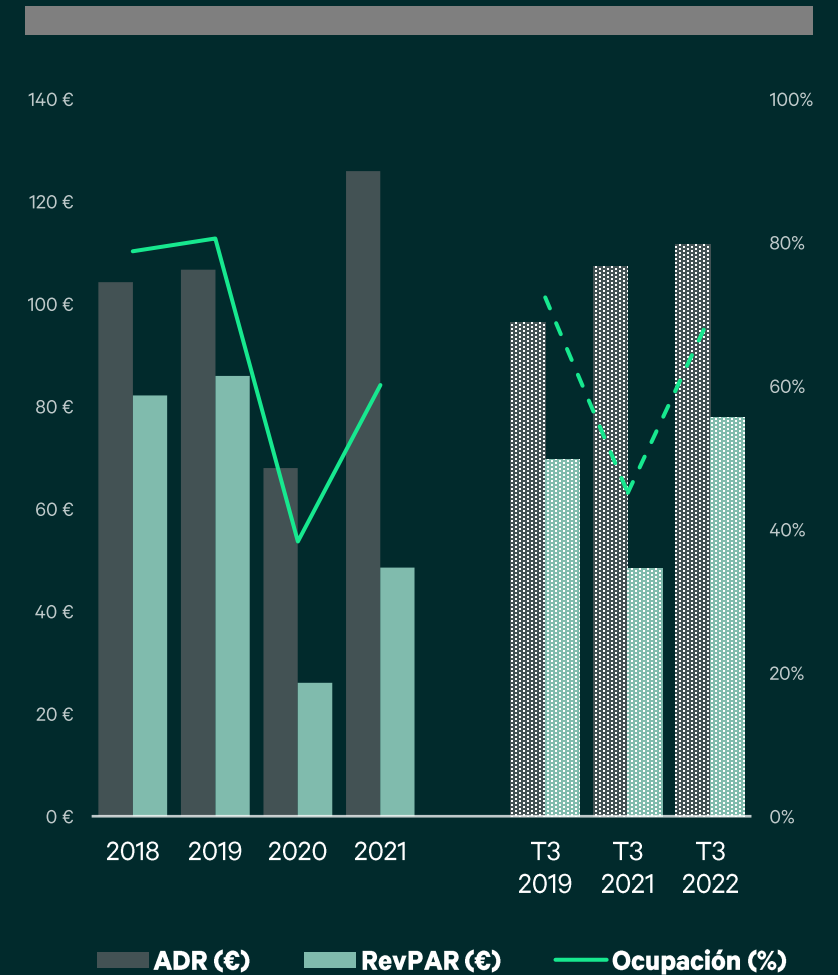
❑ **España +10% RevPAR T3 2022 vs. T3 2019**

❑ **Baleares +12% RevPAR T3 2022 vs. T3 2019**

Operativa hotelera España (2018-2022)



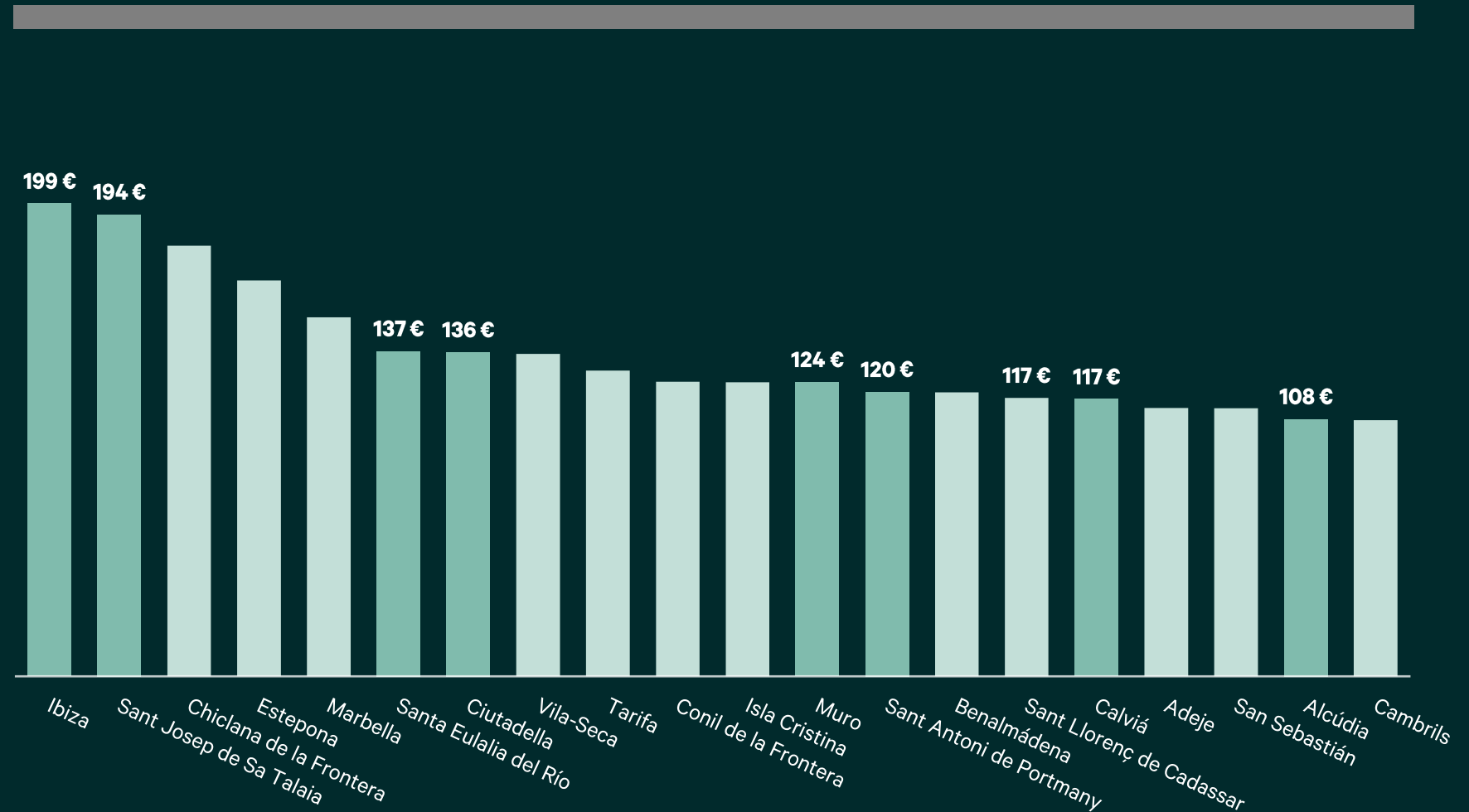
Operativa hotelera Baleares (2018-2022)



8 municipios Baleares en el Top 20 nacional por RevPAR

- ❑ 40% de Top 10 puntos turísticos en España por RevPAR están en Baleares
- ❑ Ibiza y Sant Josep, los puntos con mayor RevPAR de España
- ❑ RevPAR T3 2022: 70€ España vs. 78€ Baleares (+11%)

Ranking de puntos turísticos vacacionales por RevPAR España (T3 2022)

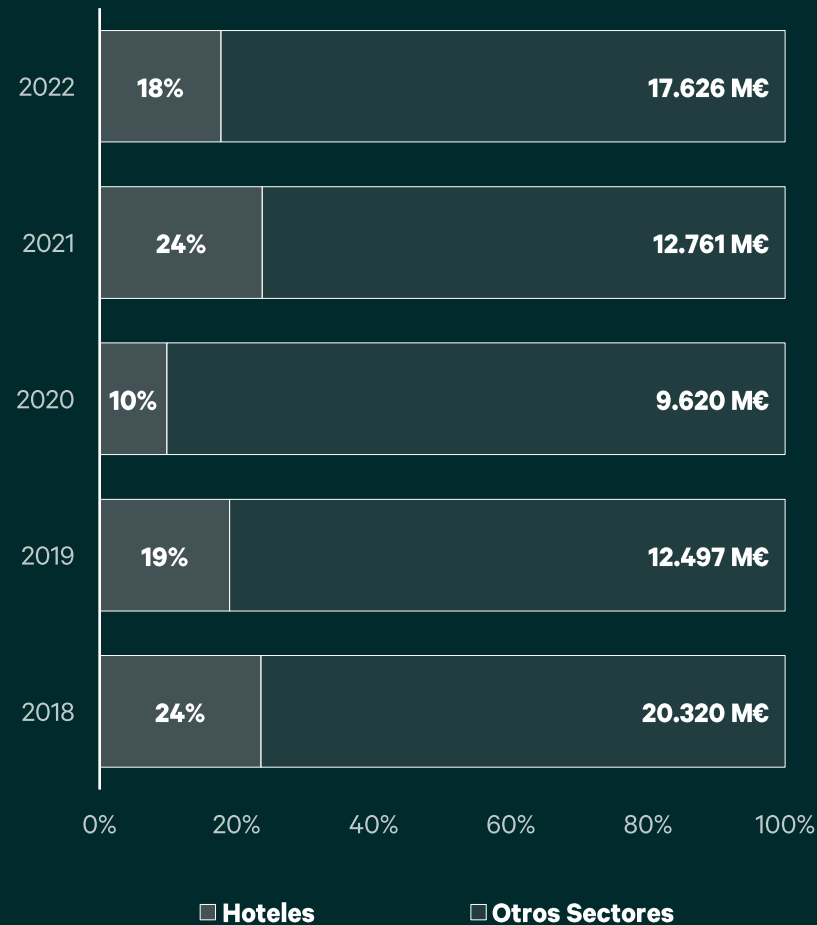


Hoteles: 18% de la inversión en España en 2022

□ TCAC 2019-2022 inversión hotelera en España +11%. En 2022 +112% volumen vs. 2019

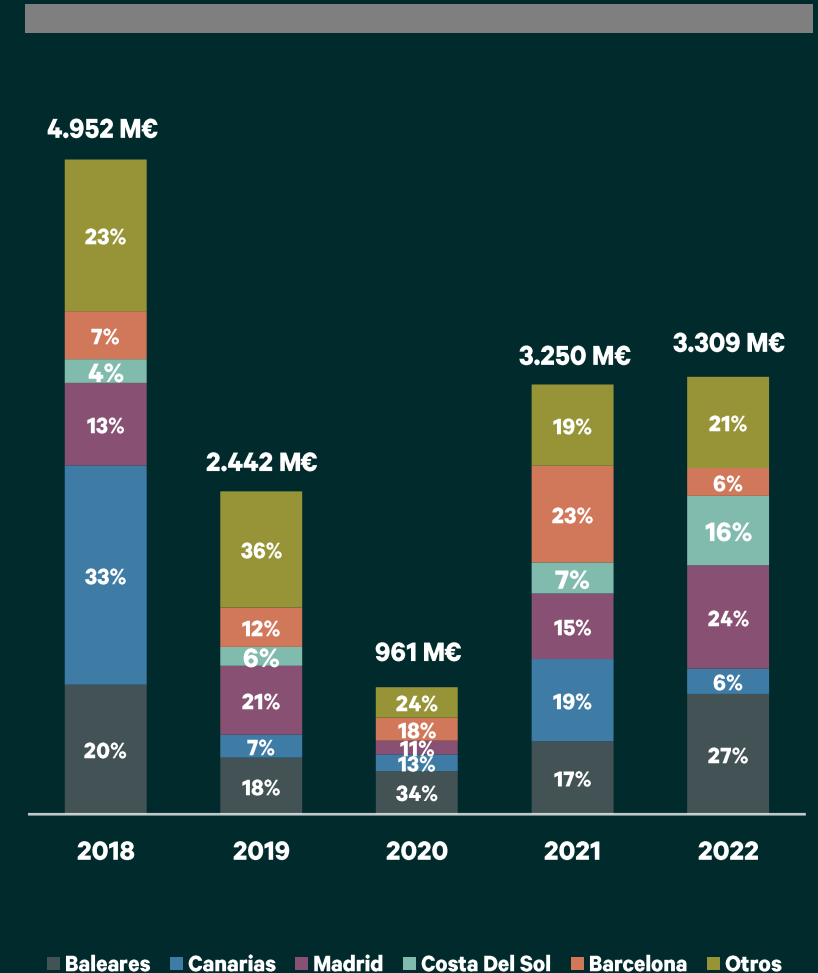
□ TCAC 2019-2022 inversión hotelera en Baleares +29%. En 2022 +65% volumen vs. 2019

Inversión Hoteles vs. Otros Sectores España (2018 - 2022)



Inversión hotelera

España, Principales destinos (%) (2022)



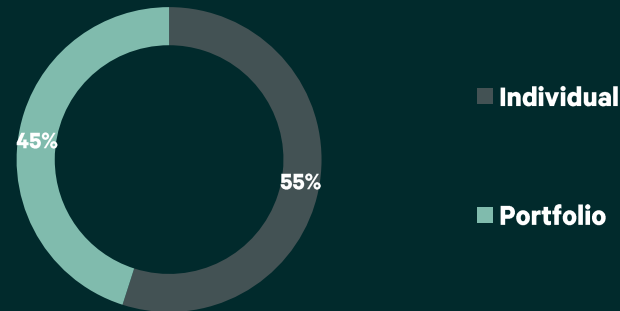
El mercado balear acumula 3.196 M€ desde 2018

❑ En Baleares se transaccionó el 21% de las habitaciones en España en 2022

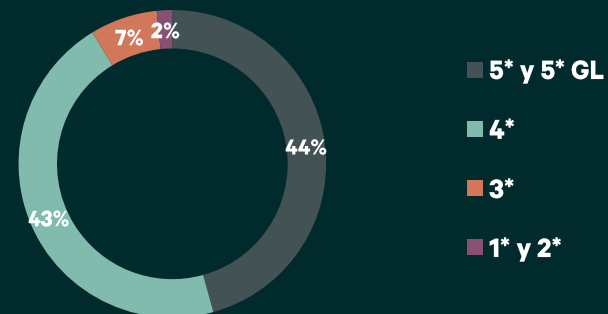
❑ Las categorías 5* y 5GL acaparan 396 M€ en 2022

❑ La inversión en propiedad registró 624 M€ en 2022

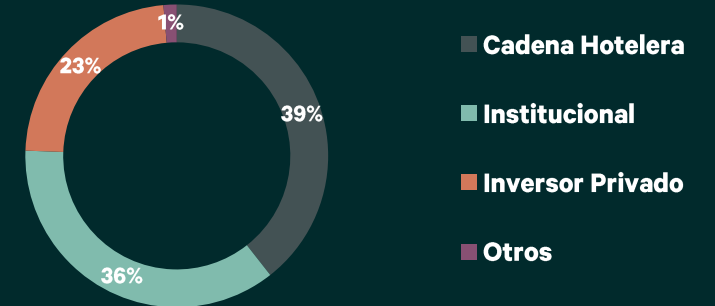
Inversión por tipo de transacción Baleares (2022)



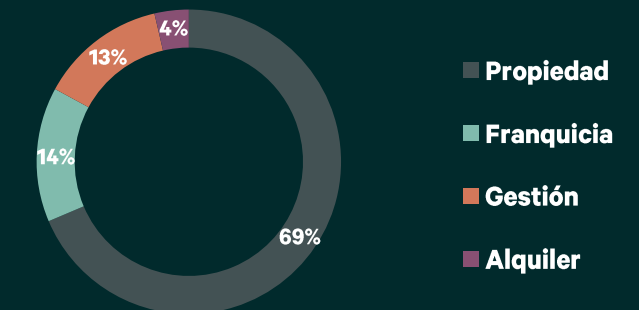
Inversión por categoría Baleares (2022)



Inversión por tipo de comprador Baleares (2022)



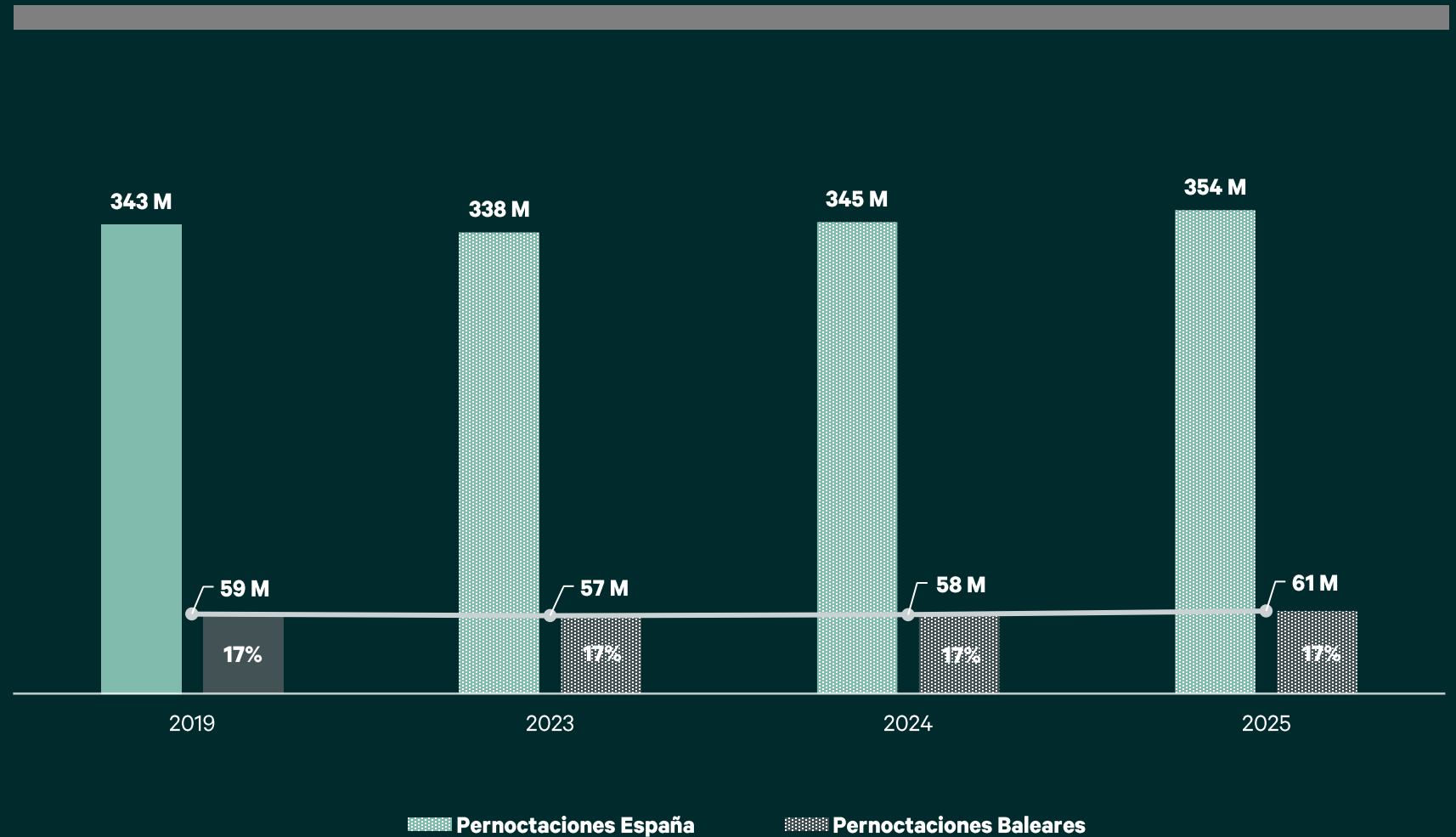
Inversión por tipo de contrato Baleares (2022)



Se estima un crecimiento de la demanda superior a España

- ❑ El número de viajeros aumentará, pero las pernoctaciones serán inferiores en 2024 vs. 2019
- ❑ En 2025 las pernoctaciones internacionales en Baleares alcanzarán 55M (+3 vs. 2019)

Estimación Pernoctaciones Baleares vs. España (2023E-2025E)



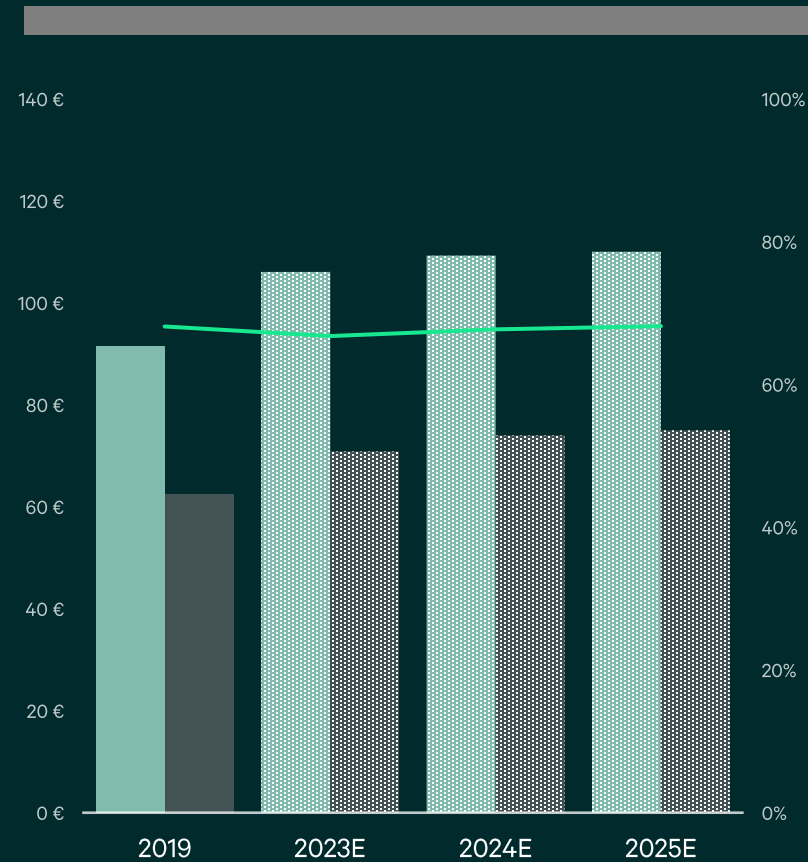
Baleares seguirá mejorando sus resultados vs. España

❑ **ADR 2025 España 110€ vs. Baleares 132€ (+20%)**

❑ **RevPAR 2025 España 75€, +20% vs. 2019**

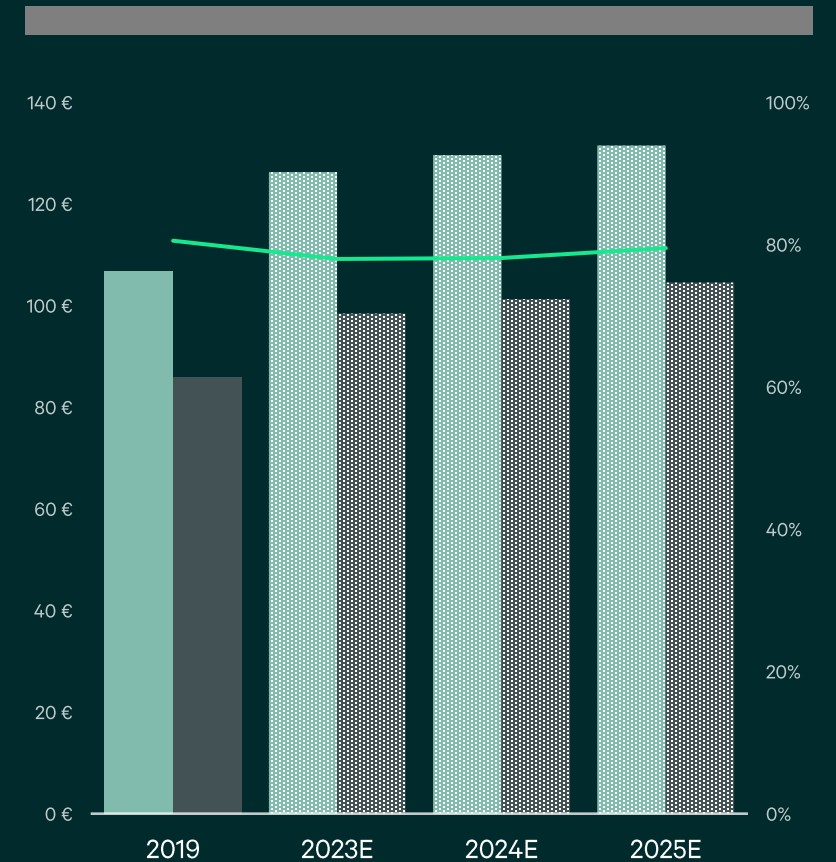
❑ **RevPAR 2025 Baleares 105€, +22% vs. 2019**

Estimación operativa hotelera España (2023E–2025E)



■ ADR (€) ■ RevPAR (€) — Ocupación (%)

Estimación operativa hotelera Baleares (2023E–2025E)



■ ADR (€) ■ RevPAR (€) — Ocupación (%)

Tendencias



Innovación

- ❑ Nuevos conceptos para luchar contra la estacionalidad:

- ❑ Deporte
- ❑ Naturaleza
- ❑ Workation



Lujo

- ❑ Plazas 5* Baleares : +7%
2022 vs. 2019
- ❑ Inversión en 5* Baleares: +101%
2022 vs. 2019



Barreras

- ❑ Moratoria hotelera en Baleares
- ❑ Incremento de costes de obra y financiación



Resiliencia

- ❑ Inflación +5.8%
enero 2022 vs. diciembre 2022
- ❑ Mayor resiliencia en destinos vacacionales



Nuevas Marcas

- ❑ Operadores internacionales
- ❑ Nuevos segmentos de demanda
- ❑ Nuevos nichos



ESG

- ❑ Regulación
- ❑ Certificaciones



Tecnología

- ❑ I.A.
- ❑ Habitaciones inteligentes
- ❑ Metaverso
- ❑ Big Data



Costes Operativos

- ❑ Escasez de mano de obra cualificada
- ❑ Incremento de costes de energía

Puntos Clave



- ✓ **01/ La demanda ha demostrado resiliencia**
- ✓ **02/ La estacionalidad vuelve a niveles prepandemia**
- ✓ **03/ La oferta de lujo, en ascenso**
- ✓ **04/ Entrada de operadores internacionales**
- ✓ **05/ Mercado de inversión #1 de España**

Gracias



Jorge Ruiz

Head of Hotels Iberia

CBRE Hoteles
