

La planta hotelera de Mallorca vale 11.631 millones de euros

Tasalia ha estudiado 665 hoteles de siete zonas turísticas que cuentan con 100.345 habitaciones y un total de 224.253 plazas. Los establecimientos han incrementado su precio un 133,65% desde el año 2002

Pep Verger

Tasalia, Sociedad de Tasación, ha elaborado una estimación sobre el valor por habitación, plaza y establecimiento de los hoteles vacacionales en los diferentes municipios y zonas turísticas de Mallorca. Tasalia ha valorado 665 hoteles que cuentan con 100.345 habitaciones y un total de 224.253 plazas. El informe, realizado bajo la coordinación de Octavio Claro, consejero delegado de Tasalia, ha contado con la colaboración del experto en valoración masiva Arnoldus M. van den Hurk.

En total, la planta hotelera está valorada en 11.631 millones de euros. Es decir, 115.682 euros por habitación y 17,45 millones de euros por establecimiento. El proceso de reformas

Tasalia hace un promedio ponderado en función del número de habitaciones de cada categoría

y modernizaciones que ha experimentado la planta hotelera en los últimos años provoca un importante incremento de la valoración. Los hoteles de 4 estrellas son los de mayor relevancia valorativa, puesto que alcanzan los 6.930 millones de euros. Tasalia, en la valoración global, no hace una media aritmética de las categorías de tres, cuatro y cinco estrellas, sino un promedio ponderado, considerando el número de habitaciones de cada categoría en la isla.

POR CATEGORÍAS. Los 326 hoteles de tres estrellas tienen un valor absoluto de 3.884.562.851 euros, que supo-

Tasalia, una empresa en constante crecimiento

Tasalia es una empresa en constante crecimiento. Durante el pasado ejercicio de 2017 ha incrementado su facturación un 45% respecto al año anterior, superando los 1,2 millones de euros. Además, durante el año pasado realizó poco más de 3.000 informes, mientras que en 2016 fueron unos 1.500. Octavio Claro Izaguirre es el consejero delegado de Tasalia, Sociedad de Tasación, y el hombre de máxima confianza de Juan Seguí, presidente de la empresa.

Claro es ambicioso y recuerda que "en 2018 mantenemos una tendencia al alza". "Nuestro gran objetivo estratégico es consolidar nuestra expansión, tanto nacional como internacional", explica.

Tasalia está especializada en la valoración de activos ligados al negocio turístico. De hecho, trabaja para diferentes grupos hoteleros, tan-

to en España como en el Caribe.

La apuesta por el crecimiento es manifiesta y Claro no descarta la adquisición de empresas competidoras. "Siempre estamos atentos al mercado. Continuamos analizando las oportunidades que se presentan sin descartar ninguna adquisición", afirma.

Tasalia dispone ya de una extensa red de delegaciones, que no descarta ampliar. La central se encuentra en Palma, aunque cuenta con un equipo de trabajo en Menorca, Eivissa y Formentera. Además, cuenta con delegaciones en Tarragona, Lleida y Barcelona. La delegación de Castilla y León se encuentra en Valladolid, pero ofrece cobertura a toda la comunidad. La tasadora cuenta también con presencia en Galicia, Canarias, Sevilla, Málaga, Huelva, la Comunidad Valenciana y Madrid.



▲ Octavio Claro es el consejero delegado de Tasalia.

ne un valor medio por establecimiento de 12.053.363 euros. En total, existen 45.167 habitaciones de tres estrellas y 104.198 plazas. Es decir una media de 139 habitaciones por establecimiento con un valor de 86.997 euros.

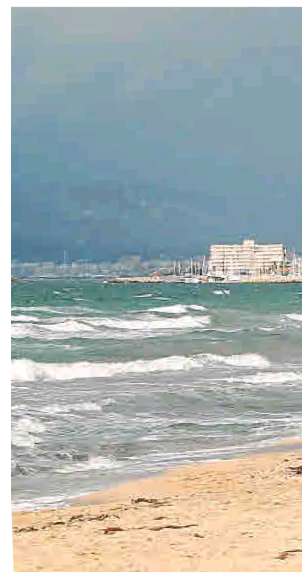
Los 307 hoteles de cuatro estrellas han sido valorados en 6.930.342.887 euros, con un valor medio por establecimiento de 22.393.718 euros. En total, se han valorado 51.385 habitaciones de cuatro estrellas con un total de 112.301 plazas. La media es así de 167 habita-

Los 307 hoteles de cuatro estrellas estudiados han sido valorados en 6.930.342.887 euros

ciones por hotel. Destacar, finalmente, que el valor de cada habitación es de 133.791 euros.

Finalmente, los 32 hoteles de cinco estrellas han sido valorados en 816.972.176 euros, con un valor medio por establecimiento de 25.119.788 euros, que es de 211.937 euros por habitación. En total se han valorado 3.793 habitaciones de hoteles de cinco estrellas con 7.754 plazas. Son 119 habitaciones por establecimiento de media.

POR MUNICIPIOS. Tasalia ha valorado los hoteles de 17 municipios de Mallorca: Pollença, Alcúdia, Muro, Santa Margalida, Artà, Capdepera, Son Servera, Sant Llorenç des Cardassar, Manacor, Felanitx, Santanyí, ses Salines, Llucmajor, Platja de Palma, Palma Ponent, Calvià y Andratx. Los mayores valores por habitación se sitúan en Sant Llorenç des Cardassar (139.000), Muro



(137.097) y Calvià (125.165), mientras que las tasaciones más bajas corresponden a Felanitx (69.224), Manacor (71.083) y Santa Margalida (79.798).

El valor máximo por habitación en los hoteles de tres estrellas es de los establecimientos de Calvià (98.795) y el de menor tasación se encuentra en Felanitx (54.885).

En la categoría de cuatro estrellas, las habitaciones de mayor valor se encuentran en Muro (152.420) y las de menos en Felanitx (78.721).

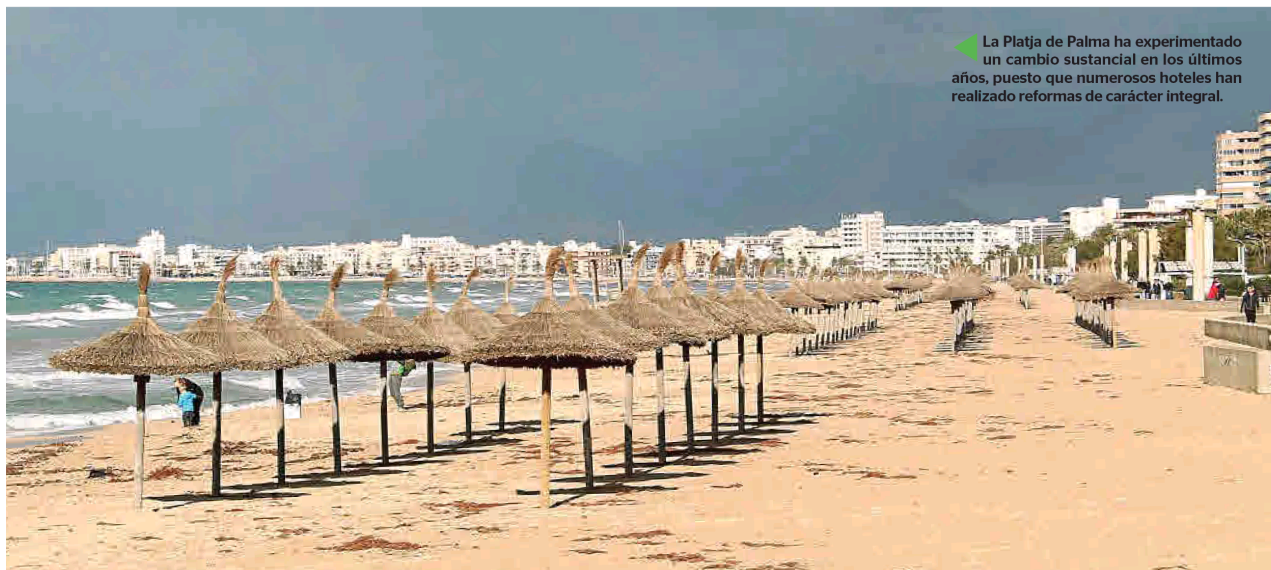
Finalmente, la máxima tasación de las habitaciones de cinco estrellas se encuentra en Sant Llorenç y la menor en Felanitx (138.598).

POR ZONA TURÍSTICA. Tasalia ha analizado siete zonas turísticas: Pollença y Alcúdia,

Sant Llorenç des Cardassar presenta el mayor valor por habitación, que se sitúa en 139.000 euros

Muro y Santa Margalida, Artà y Capdepera, Mallorca Llevant, Mallorca Sud, Platja de Palma y Mallorca Ponent. Las habitaciones que cuentan con mayor valor son las de Mallorca Ponent, con una media ponderada de 124.639 euros. A continuación figuran las habitaciones de Pollença y Alcúdia (118.492) y Artà y Capdepera (117.886).

Si nos fijamos en la categoría de los establecimientos, las habitaciones de hoteles de 3 es-



La Platja de Palma ha experimentado un cambio sustancial en los últimos años, puesto que numerosos hoteles han realizado reformas de carácter integral.

trellas con mayor valor son las de Mallorca Ponent, que cuentan con un precio medio de 97.173. Después, figuran las habitaciones de la Platja de Palma (92.501) y Pollença y Alcúdia (88.555).

El valor medio de las habitaciones de 4 estrellas de la zona Pollença y Alcúdia (143.193) es el mayor de las zonas analizadas, por delante de Mallorca Ponent (141.485) y Platja de Palma (134.472).

Finalmente, las habitaciones de cinco estrellas de Pollença y Alcúdia son las que tienen una mayor valoración (235.333), seguidas de las de Artà y Capdepera (228.805) y Mallorca Ponent (223.696).

LOS HOTELES. El valor promedio en Mallorca de un establecimiento hotelero es de 17.455.791 euros. El valor por

establecimiento más elevado está en la zona de Muro y Santa Margalida con un total de 22.524.073 euros, con un promedio de 184 habitaciones por establecimiento.

A continuación figura la zona de Alcúdia y Pollença, con un valor por establecimiento de 20.543.501 euros y un promedio de 154 habitaciones por hotel. La zona de Artà y Capdepe-

ra tiene el valor más bajo, 14.912.723 euros, aunque también tiene el menor promedio de habitación por establecimiento. Es, en este sentido, lógico que los establecimientos tengan un valor más bajo.

Por municipios, destaca Muro con un valor por establecimiento de 30.83.119 euros y un promedio de 226 habitaciones por hotel. A continuación figu-

ra Sant Llorenç, con un valor de 24.020.525 euros y 173 habitaciones por establecimiento hotelero.

VALOR ABSOLUTO. La totalidad de la planta hotelera de Mallorca está valorada en 11.631.877.915 euros. Calvià es el municipio con un mayor valor absoluto de la planta hotelera con 2.691.249.673 euros y un 21,27% de las plazas de Mallorca. Los establecimientos de Sant Llorenç son los segundos con una mayor valoración total. Ascende a 1.369.169.933 euros, con el 10,02% de las plazas. Felanitx, por otro lado, es el municipio con una menor valoración de sus hoteles. Ascende a 112.195.313 euros, con el 1,57% de las plazas.

Por zonas turísticas destaca Ponent Mallorca, cuyos hoteles tienen un valor absoluto de

3.158.148.783 euros, lo que supone el 27,15% de la tasación de todos los establecimientos de la isla y el 24,96% de las plazas. La segunda zona turística con

El valor promedio en Mallorca de un establecimiento hotelero es de 17.455.791 euros

Calvià es el municipio con un mayor valor absoluto de la planta hotelera: 2.691.249.673 euros

un mayor valor es Llevant Mallorca con una tasación de 2.230.298.468 euros y el 19,17%

Continúa en la página siguiente ▷

MILLONES DE EUROS

2.691

Hoteles de Calvià

El valor absoluto de los hoteles de Calvià es de 2.691.249.673 euros, con un total de 141 establecimientos, con un valor medio de 19.086.877 euros. Suman 21.502 habitaciones y 47.703 plazas.

MILLONES DE EUROS

2.206

Hoteles de Alcúdia

Los hoteles de Alcúdia tienen un valor absoluto de 2.206.587.469 euros. Son 42 establecimientos con un valor medio de 23.089.516 euros. Cuentan con 18.796 habitaciones.



El municipio de Calvià es el que cuenta con un mayor número de establecimientos hoteleros de Mallorca. Foto: Aina Ginard

4 ECONOMÍA

Patrimonio

EL ECONÓMICO

Del 16 al 22 de noviembre de 2018

Viene de la página anterior >

del valor total y el 20,57% de las plazas.

Fijando la atención en la categoría de los hoteles nos encontramos con que los establecimientos de tres estrellas tienen un valor de 3.929.396.299 euros, lo que supone el 33,85% del total de la tasación con el 45,01% de las habitaciones.

El conjunto de los hoteles de cuatro estrellas está tasado en 6.874.871.377 euros, un 59,22% del valor total. Cuenta con el 51,21% de las habitaciones.

Destacar también que los hoteles de cinco estrellas tienen un valor conjunto de 803.833.200 euros, un 6,2% del total, si bien suponen el 3,78% de las habitaciones.

EVOLUCIÓN. El valor de la planta hotelera de Mallorca en 2017 era según el informe de Tasalia de 11.631.877.915 euros, más del doble que en 2002. Es decir, que el valor de la planta hotelera, que era en 2002 de 4.978.251.768, se ha incrementado un 133,65%.

Los establecimientos de tres estrellas tiene ahora un valor de 3.884.562.851 euros, un

Los hoteles de 4 estrellas valen un 319% más que en 2002, aunque ahora son muchos más

Los hoteles de 5 estrellas suponen el 7,02% del valor total de los establecimientos analizados

25,75% más que en 2002, cuando era de 3.089.035.792 euros.

Los hoteles de cuatro estrellas tienen un valor que es un 319% superior al que tenían en 2002, aunque ha de considerarse que el número de establecimientos ha aumentado de forma considerable.

Finalmente, los hoteles de cinco estrellas tienen ahora un valor de 816.972.176 euros, mientras que en 2002 el valor era de 235.188.410 euros. Es decir, que el incremento ha sido del 257,37%. En todo caso, hay que significar también el sustancial incremento del número de hoteles de la máxima categoría.

En este sentido, si analizamos el valor absoluto de los hoteles en función de su categoría podemos comprobar cómo el peso de los establecimientos de

Estimación del valor de los hoteles en Mallorca

	3*	4*	5*	Total
Valor de la habitación (€)	86.997	133.791	211.937	115.682
Valor medio de un establecimiento (€)	12.053.363	22.393.718	25.119.788	17.455.791
Valor absoluto (€)	3.884.562.851	6.930.342.887	816.972.176	11.631.877.915
Número de habitaciones	45.167	51.385	3.793	100.345
Número de establecimientos	326	307	32	665
Número de plazas	104.198	112.301	7.754	224.253
Media de habitaciones por establecimiento	139	167	119	151

Estimación del valor de los hoteles en Pollença-Alcúdia

	3*	4*	5*	Total
Valor de la habitación (€)	88.855	143.193	235.333	118.492
Valor medio de un establecimiento (€)	15.922.987	24.914.237	60.396.981	20.543.501
Valor absoluto (€)	1.030.306.443	1.203.367.964	205.966.953	2.439.641.360
Número de habitaciones	11.508	8.349	876	20.732
Número de establecimientos	33	29	4	66
Número de plazas	12.478	9.507	1.045	23.030

Estimación del valor de los hoteles en Muro-Santa Margalida

	3*	4*	5*	Total
Valor de la habitación (€)	73.162	128.617	191.189	109.899
Valor medio de un establecimiento (€)	13.064.727	28.172.382	20.457.003	22.524.073
Valor absoluto (€)	302.847.670	939.382.971	73.558.731	1.315.789.372
Número de habitaciones	4.338	7.126	320	11.783
Número de establecimientos	28	34	2	64
Número de plazas	10.105	16.280	639	27.024

Estimación del valor de los hoteles en Artà-Capdepera

	3*	4*	5*	Total
Valor de la habitación (€)	84.761	125.231	228.805	117.886
Valor medio de un establecimiento (€)	8.243.091	19.611.354	22.633.768	14.912.723
Valor absoluto (€)	190.846.780	516.903.683	91.134.703	798.885.167
Número de habitaciones	2.248	8.976	805	12.028
Número de establecimientos	23	28	4	55
Número de plazas	5.131	9.036	805	14.972

Estimación del valor de los hoteles en Mallorca Llevant

	3*	4*	5*	Total
Valor de la habitación (€)	81.076	125.310	217.076	109.166
Valor medio de un establecimiento (€)	11.569.916	27.145.244	23.393.082	19.017.657
Valor absoluto (€)	652.532.648	1.302.191.681	143.464.209	2.098.188.538
Número de habitaciones	8.598	11.026	589	20.213
Número de establecimientos	59	56	5	120
Número de plazas	20.245	24.677	1.198	46.120

Estimación del valor de los hoteles en Mallorca Sud

	3*	4*	5*	Total
Valor de la habitación (€)	92.501	134.472	196.958	114.842
Valor medio de un establecimiento (€)	11.907.995	20.077.792	22.814.338	15.561.003
Valor absoluto (€)	930.347.070	1.130.186.623	157.326.828	2.217.860.522
Número de habitaciones	10.251	8.246	818	19.315
Número de establecimientos	78	57	7	142
Número de plazas	22.955	17.382	1.636	41.973

Estimación del valor de los hoteles en la Platja de Palma

	3*	4*	5*	Total
Valor de la habitación (€)	74.085	131.694	178.726	106.986
Valor medio de un establecimiento (€)	9.061.460	21.940.347	27.970.347	15.054.321
Valor absoluto (€)	236.356.678	397.552.230	74.173.116	708.082.024
Número de habitaciones	3.201	3.044	419	6.665
Número de establecimientos	26	20	2	48
Número de plazas	7.541	6.758	853	15.152

Estimación del valor de los hoteles en Mallorca Ponent

	3*	4*	5*	Total
Valor de la habitación (€)	97.173	141.485	223.696	124.639
Valor medio de un establecimiento (€)	13.529.504	23.337.569	19.870.230	18.635.027
Valor absoluto (€)	1.088.771.704	1.900.496.801	168.880.277	3.158.148.783
Número de habitaciones	11.113	13.525	781	25.419
Número de establecimientos	79	83	8	170
Número de plazas	25.743	28.661	1.578	55.982

LA METODOLOGÍA

Tres son los métodos de valoración más utilizados en el mercado inmobiliario hotelero: el coste de reemplazo, que responde a la pregunta de qué valdría hacerlo de nuevo; la comparativa de ventas, que responde a comparar el activo con un hotel recientemente vendido; y la capitalización de ingresos, que debe dar respuesta a qué beneficios futuros tendrá este inmueble gracias a su explotación que permitan rentabilizar la inversión. Todas las técnicas deben ser utilizadas para una valoración en profundidad, pero la capitalización de ingresos es la que determina un valor más fiable a la inversión financiero-inmobiliaria.

El valor de los hoteles depende del valor inmobiliario y del valor de explotación del negocio hotelero. En el estudio de Tasalia se define el valor de un hotel como "el más alto precio que un comprador conocedor y prudente no está obligado a superar y quiera, de buena fe, pagar en un mercado abierto y sin restricciones a un vendedor que no está obligado a vender". La técnica de valoración utilizada en este informe es la 'Banda de Inversión utilizando un Año Estabilizado'. Es una de las técnicas recogidas en el enfoque de capitalización de ingresos, que convierte los beneficios futuros previstos de la propiedad en una estimación del valor presente. El enfoque de capitalización de ingresos se aplica en tres pasos: la previsión de ingresos netos por un número específico de años, la selección de un factor de descuento apropiado o una tasa de capitalización y la aplicación del procedimiento adecuado de descuento y/o capitalización.

tres estrellas se ha reducido de forma considerable, mientras que ha aumentado el de los hoteles de cuatro -muy significativamente- y cinco estrellas.

En 2002, la valoración de los hoteles de tres estrellas suponía el 62,05% del total, mientras que en 2017 era solo del 33,40%. En cambio, la valoración de los establecimientos de cuatro estrellas había pasado del 33,23% al 59,58%. Destacar también que el peso de los hoteles de 5 estrellas se ha incrementado de forma importante, puesto que en 2002 suponían el 4,72% del valor total y en 2017 son ya el 7,02% del total.



PRINTED AND DISTRIBUTED BY PRESSREADER
PressReader.com +1 604 278 4604
COPYRIGHT AND PROTECTED BY APPLICABLE LAW