

VÍA HOTEL

MADRID INCREMENTA SU OFERTA HOTELERA EN EL SEGMENTO DE LUJO



Algo sucede en el sector hotelero en Madrid... Por un lado las grandes hoteleras -sobre todo españolas pero también algunas internacionales- han ido posicionándose en los últimos meses con el anuncio de nuevos hoteles de lujo en la capital. Por otro lado, el nuevo ente público-privado que velará por el turismo en Madrid, la Asociación Turismo de Madrid, ha presentado su [plan de marketing](#) para lograr posicionar a la ciudad en el Top 5 de ciudades turísticas en Europa



El pasado 3 de marzo Madrid presentó el nuevo Plan Estratégico de Turismo, que persigue el ambicioso plan de hacer de Madrid "*una de las 5 ciudades más importantes en el turismo de Europa en 2019*". Pero meses antes de este anuncio, las grandes cadenas hoteleras -sobre todo españolas pero también algunas internacionales- han ido posicionándose paulatinamente con nuevos activos en el segmento hotelero de lujo en la capital. Se ha producido un dinámico movimiento de, o bien compra de hoteles de 5 estrellas, o bien reposicionamiento de hoteles de 4 o conversión de edificios a 5 estrellas en Madrid, lo cual según Ivar Yuste, Partner de la consultora hotelera PHG Hotels & Resorts, responde a la combinación de cuatro factores:

1. Mercado más atractivo:

Hasta la crisis de 2008 Madrid fue el mercado hotelero urbano con mayor RevPAR de España. Pero desde 2008 hasta la fecha el ranking lo ha liderado Barcelona. "Los inversores entienden que si el ciclo económico está dando la vuelta, Madrid va a volver a su posición anterior a la crisis" apunta Yuste. Así como la economía de Madrid ha estado totalmente correlacionada con la evolución del PIB español durante la crisis, Barcelona, por su mayor componente de turismo internacional, se ha mantenido indemne y ha conseguido un comportamiento hotelero lineal. Por este motivo los precios de los activos hoteleros en Barcelona son un 20% o un 30% mayores que en Madrid (en Madrid se hundieron). "El "upside" para el inversor está en Madrid" concluye Ivar Yuste.

2. Inventario hotelero obsoleto:

España en general adolece de un exceso de habitaciones "commodity" de 4 estrellas. Según Ivar Yuste, "el 80% del mercado está en manos de Booking.com, quien cobra entre un 25% y un 17% de comisión sobre el 30% de todas las ventas que se producen en España (y en el mundo)". El mercado se mueve por puro precio, lo que significa que la única forma de poder sustentar mayores precios es o bien diferenciando el producto por la parte baja (hostels), o bien operando en 5 estrellas. Pero "5 estrellas de verdad" matiza Yuste quien asegura que "es una categoría que en Madrid todavía no existe realmente. Sí como producto (Villamagna o Palace relativamente) pero no como tarifa". La tercera vía de diferenciación son los 4 estrellas, mal llamados "boutique". "Por el momento van bien pero cada vez proliferan más. Se van a salvar los hostels y los 5 estrellas (los más escasos). Todo lo demás son hoteles de 4 todos iguales, más del 80% del mercado" asegura el experto.

3. Potencia turística y seguridad jurídica:

España es el destino número 2 del mundo por ingresos en turismo y el número 3 por llegadas. Esto lo convierte en el destino turístico vacacional más estable y con menor estacionalidad de todo EMEA (los que más nos visitan) y de todo el mundo. No tiene problemas geopolíticos y tiene seguridad jurídica. Como consecuencia de ello y de los bajos tipos de interés que tenemos actualmente, "aparcarse dinero en ladrillo en España es muy atractivo" dice Yuste. Para inversores de Venezuela (Gilinski), Turquía (Dogus), Arabia Saudita (Ritz), China (Wanda), Filipinas (Cuatro Torres), etc. el riesgo país percibido de España es cero. El terrorismo islámico ya ha llegado hasta Turquía.

4. Coyuntura de liquidez:

los bajos tipos de interés y el gran exceso de liquidez acumulados durante la crisis están desviando un gran volumen de inversión al ladrillo. Las ventajas fiscales de las SOCIMIS aportan un beneficio adicional en rentabilidad al inversor (por eso las SOCIMIS habitualmente pueden llegar a sobrepagar).

Las operaciones más recientes en hoteles de cinco estrellas en Madrid:

NH Hotel Group

De acuerdo con lo previsto en el Plan Estratégico a 5 años de la compañía, **NH Hotel Group** va a continuar con nuevas aperturas y renovaciones de los hoteles de su cartera durante 2016, tanto en España como en el resto de los países donde opera. Así, junto a los 18 hoteles de la marca **NH Collection** en España y Portugal, **Hugo Rovira**, director general de la cadena hotelera, destacó en la pasada edición de **Fitur** la importante incorporación del **hotel Suecia** en Madrid que, tras su reforma en verano de este año, pasará a formar parte de la marca Premium de la compañía bajo el nombre de **NH Collection Cibeles**, el cual se convertirá en uno de los cinco estrellas más importantes de la capital. **Ivar Yuste** comenta que esta operación "no responde a criterios de rentabilidad... Solaria ya sobrepagó en su día cuando compró el Suecia a Banesto. Ahora Solaria ha conseguido ganarle dinero y que Internos sobrepagase de nuevo. En el caso del Suecia la prima de precio es por el valor del real estate en esta ubicación" asegura.

Sea como fuere, en este momento la cadena ofrece tres hoteles de 5 estrellas en Madrid: el **NH Collection Palacio de Tepa**, el **NH Collection Paseo del Prado** -que tras una reforma a finales de 2015 sumó una estrella más a las 4 que tenía convirtiendo a NH Hotel Group en la compañía con más hoteles cinco estrellas en la capital- y el **Hesperia Madrid**. Próximamente sumará el **NH Collection Cibeles** a esa oferta de lujo.



Dentro de su plan de aperturas **Meliá Hotels International** abrirá en 2016 el cinco estrellas Gran Meliá Palacio de los Duques, resultado de la reforma del antiguo hotel **Ambassador**. La compañía impulsa así el turismo de calidad y apuesta por Madrid con la inversión de 19 millones de euros en la recuperación y transformación de uno de los hoteles más emblemáticos del centro histórico madrileño.

El hotel cuenta con 180 habitaciones y suites ocupa el espacio del mayor convento dominico del siglo XIII, que dio nombre a la calle, y la antigua residencia de los duques de Granada de Ega y Villahermosa, coleccionistas de arte y miembros de la intelectualidad madrileña de mediados del siglo XIX y apasionados por la pintura de Velázquez.

De los más de 350 hoteles que Meliá Hotels International tiene distribuidos por 35 países de cuatro continentes, 23 están ubicados en Madrid. "Madrid conserva un enorme potencial como destino urbano de referencia, no sólo para negocios, sino en aspectos que complementan la experiencia del viajero, como el patrimonio histórico o el arte, donde la ciudad no tiene competencia" afirma el vicepresidente y consejero delegado de la cadena, **Gabriel Escarrer Jaume**.

Melia destaca el crecimiento de los resultados en el cuarto trimestre de 2015 de sus Hoteles "Premium" de España, sobre todo en los hoteles urbanos, que registraron un incremento del 15% de los ingresos, en su totalidad imputable a mejora de tarifas. Los pilares para este crecimiento en las ciudades más importantes fueron hoteles como el **Gran Meliá Fénix en Madrid** (+22%) o el **Meliá Barcelona Sky** (+14%).

La cadena explica en su informe de resultados anuales que Madrid mantuvo su tendencia ascendente de los últimos trimestres, con mejoras en los segmentos de ocio, negocios y MICE (Incentivos y Congresos) y especialmente del negocio generado por el aeropuerto, que se ha incrementado un 55% respecto al pasado año.

La llegada de Mandarin Oriental Madrid en 2017

El grupo asiático **Mandarin** y el saudí **Olayan**, que compraron en 2015 a **Alicia Koplowitz** y **Belmond** por unos 130 millones el icónico **Hotel Ritz** de Madrid, prevén invertir 90 millones más en una reforma cuyo fin se prevé en 2017 que transformará el hotel madrileño -reduciendo el número de habitaciones-. Según Ivar Yuste, de PHG Hotels & Resorts, esta operación es simplemente un "aparcamiento de fondos".

Edouard Ettegui, director ejecutivo del Grupo Mandarin Oriental expresaba en un comunicado: "Estamos muy contentos de unirnos a Olayan en este proyecto, que presenta una gran oportunidad de ampliar nuestra cartera en una de las capitales europeas clave" y proseguía "Este hermoso establecimiento complementará nuestro galardonado hotel en Barcelona. Ambos se podrán beneficiar de la recuperación económica del país".

Con la llegada de Mandarin Oriental el hotel cobrará un nuevo resplandor, atrás quedará el icónico logo de Ritz en Madrid, para dar paso a una sofisticación y elegancia más sobrias pero sumamente exquisitas y al alcance de muy pocos bolsillos en cualquier caso.

Barceló Hotels & Resorts



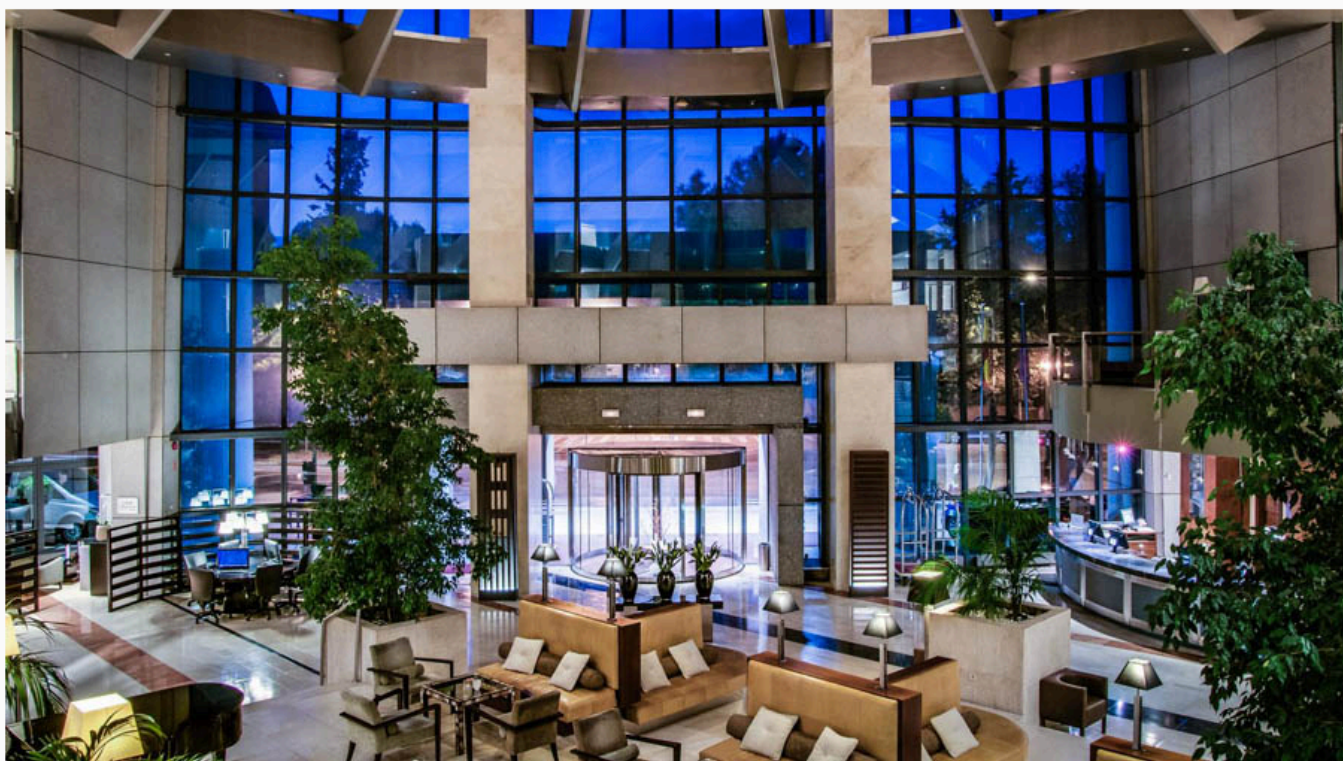
Ya a principios del pasado año 2015 Barceló Hotels & Resorts anunciaba que Madrid iba a ser uno de sus destinos prioritarios de expansión... Tras las incorporaciones de los hoteles **Barceló Emperatriz**, un 5 estrellas ubicado en la calle López de Hoyos, y **Barceló Torre de Madrid**, situado en la céntrica Plaza de España, le siguió la firma de un acuerdo con el **Grupo KISS Media** para gestionar, por un periodo inicial de 12 años, un hotel de 5 estrellas y 158 habitaciones en la calle Agustín de Foxá, junto al Paseo de la Castellana y muy cerca de la Plaza de Castilla.

Sobre esta operación, **Ivar Yuste** comenta que "Estoy seguro de que el motivo por el que Kiss Capital está haciendo un 5 estrellas es por expreso deseo de

su propietario. El operador con certeza hubiera preferido hacer un 4 estrellas en esa zona".

Según el director general de desarrollo de negocio en el área de EMEA de **Barceló Hotels & Resorts**, **Jaime Buxó**, "con este tercer establecimiento, que abrirá sus puertas a principios de 2017 una vez que haya sido completamente renovado, y con los dos hoteles que ya tenemos en zonas de desarrollo residencial y de oficinas, **Barceló Hotels & Resorts** consolida su presencia en algunas de las principales áreas de ocio y de negocio de Madrid, y logra disponer en la capital de una oferta moderna y de calidad, apta para cualquier persona que viaje a Madrid por motivos de trabajo o por vacaciones". A pesar de ello, concluye, "no descartamos seguir creciendo en Madrid, ciudad en la que queremos posicionarnos como uno de los principales operadores".

Hotusa suma el Eurostars Suites Mirasierra 5*



Grupo **Hotusa** también movió ficha en el segmento hotelero de lujo madrileño a finales de 2015, haciéndose con el **Sheraton Madrid Mirasierra Hotel & Spa**, que integra en su cadena **Eurostars Hotels** y que ahora opera bajo el nombre de **Eurostars Suites Mirasierra 5***.

El presidente de Grupo **Hotusa**, **Amancio López Seijas** apunta que "estamos abiertos a todo tipo de fórmulas, desde la compra -como en el caso del **Eurostars Suites Mirasierra 5***- a la gestión y escogemos la que creemos más conveniente para cada proyecto".

El presidente del grupo turístico destaca que "el **Eurostars Suites Mirasierra 5***, un establecimiento de referencia en Madrid, refuerza y completa la presencia

El presidente del grupo turístico destaca que "el Eurostars Suites Mirasierra 5*, un establecimiento de referencia en Madrid, refuerza y completa la presencia de Eurostars Hotels en ese destino". Este establecimiento es el octavo de la cadena en Madrid, el segundo de cinco estrellas, donde ya cuenta con el Eurostars Madrid Tower 5*. Con esta incorporación, el área de explotación hotelera de la compañía presidida por Amancio López Seijas opera un total de 18 hoteles en la comunidad madrileña, siete de los cuales se encuentran bajo el paraguas de su otra cadena, Exe Hotels.

El Eurostars Suites Mirasierra 5* cuenta con 182 habitaciones y suites de un mínimo de 60 metros cuadrados, la mayoría de las cuales con vistas a la sierra madrileña. El hotel es uno de los establecimientos de referencia para la organización de eventos en la capital gracias a sus 17 salones independientes con luz natural que suman 1.800 metros cuadrados para acoger eventos de hasta 850 personas.

BlueBay reforma el hotel Miguel Ángel

La cadena hotelera malagueña Bluebay ha pasado a gestionar el emblemático hotel **Miguel Ángel** de Madrid, ubicado en plena Castellana. El presidente de este grupo, **Jamal Satli Iglesias**, anunció en septiembre de 2015 que tiene previsto invertir 35 millones de euros para acometer una reforma integral del establecimiento de cinco estrellas, tanto interior como exterior. El objetivo del grupo es posicionar este hotel entre los más importantes de la capital española. En este sentido, el director general de esta cadena, **Joaquín Janer**, avanzó: "Miguel Ángel representará el primer hotel en la capital y nos hace sentir extraordinariamente positivos al respecto. Estamos seguros que después del proceso de renovación, el hotel se va a convertir en uno de los emblemáticos establecimientos de cinco estrellas de lujo de la ciudad y del país".

Four Seasons en 2018

En relación a la construcción del hotel en el centro de Madrid, el vicepresidente primero de **OHL**, Juan Villar Mir de Fuentes, aseguró que será gestionado por el grupo canadiense Four Seasons y abrirá sus puertas a finales de 2018.

Una oportunidad de oro

Los departamentos de marketing de las cadenas hoteleras van a tener sin duda que ser muy creativos para atraer al cliente de lujo, porque la competencia en este segmento hotelero en la capital va a ser muy fuerte.

Pero, en definitiva, Madrid tiene ahora una oportunidad de oro para fortalecerse como destino turístico de lujo.

Un puntal esencial y estratégico será ver si la **Asociación Turismo de Madrid**, que se creó en 2015 y que engloba sector público y sector privado, será capaz de crear una atmósfera favorable para que el destino sea atractivo en sí, más allá del nuevo paisaje hotelero de la ciudad. *Adriana Puig para revista Via Hotel*