

EFFECTOS COLATERALES DE LA CRISIS

El sector inmobiliario español es uno de los más castigados por la actual crisis económica-financiera internacional. En los años de crecimiento anteriores a la actual crisis, algunas empresas del sector inmobiliario vieron en el sector hotelero una oportunidad de diversificar su riesgo y, aunque con carácter muy marginal invirtieron en construir hoteles, que luego dieron en gestión o alquilaron a compañías hoteleras nacionales o internacionales.

Por otra parte, la actual crisis económica ha generado una situación en la que las inmobiliarias constatan que sus promociones, ya construidas o en curso, tendrán enormes dificultades para conseguir compradores o los tendrán con carácter oportunista ofreciendo precios muy por debajo de las expectativas creadas.

Es precisamente en este contexto cuando el sector turístico y más concretamente el hotelero, recobran protagonismo y se constituyen una vez más como "sector refugio" de una economía en crisis. El sector turístico también acusa la actual recesión con una reducción de las estancias medias, una cierta caída de las tarifas promedio y un descenso – en la hotelería urbana- del cliente de convenciones y congresos. Sin embargo, nada parece indicar que esta crisis afecte al sector turístico con el mismo ensañamiento con que afecta a los sectores inmobiliario y financiero entre otros por lo que, en este escenario, el sector recobra el protagonismo que nunca debió perder y se constata una vez más su capacidad de superar situaciones complejas con mayores garantías que ningún otro del panorama económico.

Ante estas circunstancias procede preguntarse cómo el sector hotelero resultará afectado no tanto solo por la crisis nacional e internacional en sí misma, sino también por las transferencias de capitales que se están dando entre sector inmobiliario y sector hotelero. Las compañías inmobiliarias han descubierto que una reconversión de sus promociones- futuras o acabadas- en hoteles de una u otra tipología puede resultar una airosa salida a una situación que, de lo contrario, parece casi irreversible.

Asimismo, se constata que por parte de aquellas que en su momento apostaron, aunque residualmente, por invertir en Hotelería, la desinversión en activos hoteleros representa una tabla de salvación a una crítica situación y suponen una inyección de capital para su maltrecha situación financiera.

En nuestra firma y en lo que llevamos de año, hemos intervenido de forma directa o indirecta en distintas transferencias de capital del sector inmobiliario al sector hotelero y viceversa. En unos casos, mediante reconversiones de promoción inmobiliaria a hotelera y, en otros, en desinversiones. En los primeros casos esto supondrá la aparición en el mercado, notablemente de la hotelería urbana, de nuevas unidades alojativas y de ofertas que comportarán un sensible aumento del stock de habitaciones en la ciudad o destino. En los otros casos significará el cambio de propiedad, y quizá de operador, de un buen número de hoteles.

Habrà que ver cómo este aumento de la oferta hotelera, que no estaba en absoluto previsto, puede llegar a desequilibrar el mercado y cómo afecta a los precios y las ocupaciones, sin olvidar que este hecho vendrà a sumarse a una cierta contracción de la demanda, especialmente en lo que concierne a los mercados de empresa, reuniones, convenciones, incentivos y congresos que tienen un enorme peso específico en las tasas de ocupación, los precios medios y, como consecuencia, en el beneficio bruto operativo de la mayor parte de la hotelería urbana.

También será interesante observar cómo responden las capacidades competitivas de la oferta existente ante una situación imprevista de aumento de oferta, que indiscutiblemente conllevará, en algunos casos, la aparición de nuevos operadores hoteleros que aprovecharán esta oportunidad para tomar posiciones en mercados a los que hasta ahora no tenían acceso. Será el momento de recuperar "músculo" competitivo para afrontar los nuevos retos, cintura para responder con agilidad a las nuevas demandas y reflejos para estar atento a las nuevas oportunidades, como en los buenos combates de boxeo.

Así pues debemos estar atentos ante las desinversiones para observar cómo estos movimientos de compra – venta pueden reforzar algunas políticas de concentración horizontal en el mercado hotelero, al tiempo que vemos cual es la actitud de los nuevos propietarios con respecto a los contratos de gestión y/o alquiler de sus nuevas propiedades. En definitiva, el sector hotelero, consolidando su papel de "sector refugio", es posible que no pueda evitar sufrir lo que, dadas las circunstancias expuestas, podríamos denominar como los efectos colaterales de la crisis.

Xavier Vives
C4T
Socio Director