

Gangas en el sector

«Se vende gran hotel de lujo en Madrid por 150 millones de euros»

► Algunos hoteleros empiezan a buscar compradores en portales de segunda mano, con las gestoras guardando posiciones para arrasar a precio de saldo

ANTONIO RAMÍREZ CEREZO
MADRID

El peor verano de la historia para el turismo español está acabando con la solvencia del tejido hotelero y la cascada de hoteles en venta ya es un hecho. Solo hace falta darse una vuelta por internet para observar la realidad que vive el sector: en milanuncios, web de anuncios clasificados muy enfocada a los productos de segunda mano y poco habituada a la difusión de grandes operaciones económicas, las ofertas de propiedades hoteleras llegan a 50 cada hora, con grandes gangas y además sin distinción geográfica. A saber: «Se vende hotel en Madrid de menos de 200 habitaciones y precio de más de 150 millones de euros»; o en la provincia de Málaga, «hoteles en venta en la Costa del Sol, de 3, 4 y 5* de 90, 140, 170, 280, y hasta 400 habitaciones, situados en Fuengirola, Marbella Puerto Banus, Estepona y Torremolinos» se puede llegar a leer.

Mientras, en portales inmobiliarios como Idealista las ofertas también se disparan y en las últimas semanas se han contabilizado hasta una quincena de nuevos anuncios de propiedades hoteleras tan solo en la isla de Ibiza, uno de los territorios más cotizados. Una ola de ofertas que según aseguraron fuentes del sector a ABC, no están siendo correspondidas por la parte demandante -fondos de inversión y socimis en su mayoría- que siguen guardando sus posiciones como «buitres» esperando a actuar cuando propietarios y cadenas agoten su te-

sorería y busquen vender a la desesperada. Una estrategia de operaciones «distress», por la que esperan adquirir estos activos hoteleros entre un 40 o 50 por ciento más barato de lo que marca hoy el precio de mercado. Algo que ya ocurrió en la crisis de 2008, con la llegada de fondos extranjeros como Blackstone, que a día de hoy cuenta con 58 hoteles españoles en cartera.

No hubo recuperación y así han sucedido las cosas. La patronal de las principales compañías turísticas españolas, Exceltur, cifró en 106.000 millones las pérdidas y una bajada de actividad del 80% hasta septiembre. Mientras, tres de cada cuatro hoteles siguen sin abrir desde marzo, cuando se decretó el estado de alarma.

Una previsión incluso excesiva para

el sector a pesar de la pandemia antes del inicio del verano. Y es que durante los meses del confinamiento, los créditos ICO y los ERTE consiguieron salvar la liquidez de las empresas hoteleras, que pusieron sus esperanzas en recuperar buena parte de los ingresos perdidos durante el periodo estival. Luego la mala gestión del Ejecutivo en la «nueva normalidad» que hizo poner a Europa el semáforo en rojo a España, además del confinamiento turístico impuesto por Reino Unido a sus ciudadanos -país que más nos visita, con 18 millones de turistas anuales- dieron la estocada final.

Así las cosas, el sector continúa aguantando el chaparrón y los expertos aseguran que apenas se están materializando algunas operaciones. «Los

compradores están buscando activos donde puedan amortizar sus inversiones en nueve o diez años, cuando antes lo buscaban a 15, mientras que los propietarios y cadenas quieren vender a precios pre-Covid. Hay una falta de sintonía clara entre el que compra y el que vende y ninguno de los dos está en la realidad», explica Juan Sanchiz, director de la plataforma de venta de hoteles StarsFour.

Sanchiz asegura a este periódico que desde finales de verano los movimientos en StarsFour han crecido de manera exponencial y ya ofertan 1.500 hoteles en su web «y 250 fuera de carta». En el caso de estos últimos, muchos de ellos pertenecientes a cadenas hoteleras que quieren proteger la confidencialidad de sus operaciones.

Patronal hotelera de la Comunidad Valenciana

«Puede llegar un momento en el que la gente malvenda»

TONI JIMÉNEZ VALENCIA

El sector turístico afronta una situación límite con la mitad de su planta hotelera cerrada desde marzo y generando deudas cada día que pasa.

Es el retrato que hace el presidente de la patronal hotelera de la Comunidad Valenciana (Hosbec), Toni Mayor, con la vista puesta ya en que pueda salvarse el próximo ve-

rano -la temporada de junio a octubre- con la llegada de una vacuna eficaz contra el coronavirus.

Mayor augura «muchísima desesperación, nerviosismo y algún kamikaze» entre los empresarios porque «no hay para menos», pero en líneas generales toda la industria turística -desde los bares hasta las agencias de viajes- «resistiremos todo lo que podamos».

El representante de los hoteleros valencianos cree que «puede llegar un momento en el que la gente malvenda su patrimonio» si el escenario no es más favorable en los próximos cinco o seis meses. Además, avanza que en algunas zonas de España, como la Costa del Sol, ya se están haciendo operaciones, aunque la mayoría de compradores esperarán a que bajen más los precios.

«La gente que tiene varios hoteles y un pasivo importante está vendiendo lo que puede para hacer dinero», explica Mayor. Un modelo que «se va a acrecentar en el tiempo mientras esta pandemia continúa siendo tan dura».

idealista

« Edificios en Santa Eulalia del Río



4 fotos

Edificio en venta en Santa Eulalia del Río

Santa Eulalia del Río Ver mapa

52.500.000 €

Calcular hipoteca Estudiar hipoteca

10.768 m² : 4.876 €/m²

Guardar favorito Descartar

milanuncios

Mis anuncios

Milanuncios > Negocios > Traspasos > Hostales y Hoteles en venta

HOTEL EN VENTA

7.900.000 €

Ref: 25142E181 Oferta - Hostales y Hoteles en venta en Torremolinos

Hotel reformado recientemente de diseño, dispone de 50 habitaciones y 500 m² de terraza con piscina. Oportunidad por precio 7.900.000 de €

1 m²

Servicios Adicionales

Calcula tu préstamo

En el portal inmobiliario, Idealista, se anuncia la venta de un hotel en Ibiza de 285 habitaciones por 52 millones de euros

Los concursos de acreedores se disparan hasta un 300% en octubre

► El sector educativo afronta la mayor subida interanual por insolvencias

► Cataluña, la región que más concursos registra, con un 90% más que hace un año

ROBERTA SEBASTIANI
MADRID

El tejido empresarial español se ha visto nuevamente golpeado durante el mes de octubre con la vuelta a la «normalidad» en los registros mercantiles. Por primera vez en meses se detectó un aumento interanual en los concursos de acreedores, durante el décimo mes del año se declararon un total de 504 procedimientos (el mayor número desde enero), acumulando así en lo que va de año un total 3.306 procedimientos.

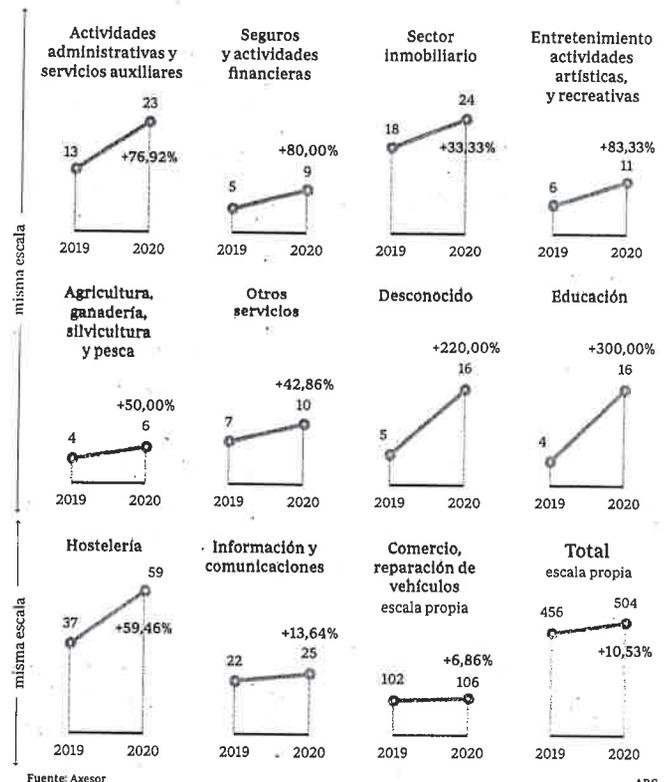
El incremento de los concursos de acreedores entre octubre de 2019 y octubre de 2020 alcanzó la cifra del 10,53%. Distintos sectores del tejido económico se vieron duramente afectados, por lo que contribuyeron en mayor y menor medida a este aumento, entre ellos destaca educación. Si bien el total de insolvencias acumuladas en ese sector este año fue de 60 empresas la variación interanual alcanzó un aumento del 300%.

Si bien los sectores que más presentaron insolvencias fueron: comercio con 739, construcción con 526 y la industria manufacturera con 470, los más golpeados detrás de educación (con aumentos de variaciones interanuales que rondaron el 80%) fueron actividades artísticas, recreativas y de entretenimiento, actividades financieras y de seguros y las actividades administrativas y servicios auxiliares.

Uno de los sectores más golpeados económicamente gracias a las medidas tomadas para hacer frente a la pandemia, la hostelería, presentó un total de 313 insolvencias desde enero. A pesar de las ayudas, los concursos de acreedores se dispararon más de un 59%, con una variación acumulada que vio un incremento del 10,60%. Además el emprendimiento dentro del sector disminuyó un 27,22%, sin embargo, el capital inicial para constituir las empresas dentro de este sector aumentó un 42,75% y se situó alrededor de los 200 millones de euros, según el Radar de Concursos de Acreedores y Creación de Empresas del mes de octubre, elaborado por el Gabinete de Estudios Económicos de Axesor.

El sector dedicado a la compra, venta, administración, alquiler o arren-

Concurso de acreedores en los diferentes sectores / Octubre, 2019-20
En número de expedientes y variación interanual (%)



damiento de bienes inmuebles, por su parte, también ha sentido el efecto de la pandemia que ha dejado una variación interanual mayor del 33%, con insolvencias que solo fueron superadas en enero de este año.

El ganador de la pandemia

Haciendo frente a la crisis, el sector del transporte y almacenamiento del país ha resistido e incluso ha disminuido los concursos de acreedores en un 27,91%. El capital para constituir las nuevas empresas de este tipo superó los 202 millones de euros, lo que se traduce en un aumento del 275,27% y que sitúa por lo tanto al sector como el cuarto en mayor volumen de inversión inicial tras actividades financieras, actividades inmobiliarias, construcción y comercio. La única cifra que se ha reducido dentro de este sector ha sido la del emprendimiento, que se contrajo un 11,69%.

La Comunidad catalana registró un aumento del 87,34% en los concu-

rsos de acreedores y acumula 768 insolvencias en lo que va de año. Tan sólo para el mes de octubre se presentaron 148. En la capital, por el contrario, se registró un descenso del 15,3% en comparación con octubre de 2019 y acumula 684 insolvencias.

Con respecto a los niveles de emprendimiento, en Cataluña ha caído la constitución de empresas un 22,64% y el capital suscrito un 23,15%, mientras que en Madrid, a pesar de que el emprendimiento se contrajo un 20,91% la inversión inicial creció casi un 15%, hasta superar los 934,81 millones de euros (más de 163 millones por encima del desembolsado en Cataluña).

Desde enero hasta octubre, las entidades que han declarado o iniciado un procedimiento concursal durante este período cuentan con un total de 58.683 empleados. Cabe tener en cuenta que «el 95% de las empresas que entran en concurso van a liquidación», además en concurso desaparece la prohibición de despedir durante seis meses a empresas que se habían acogido a un ERTE. «El administrador concursal puede tomar la decisión y convertir perfectamente el ERTE en un ERE», explica Carlos Perello, especialista y profesor en derecho de los Mercados Financieros del IEB.

3.306 entidades iniciaron procedimientos concursales entre enero y octubre, de las cuales el 95% irá a liquidación

OFERTA /265011217

HOTEL 5 ESTRELLAS - MADRID

Trasmisor de hoteles y hoteles en Madrid

Madrid | 32 Horas

Se vende hotel de menos de 200 habitaciones y precio mas de 150.000.000 euros. Interesado, Inversor directo mandar nombre empresa y numero teléfono. Imprescindible carta de interés.

Ir al anuncio

1m2

Publicar anuncio

Un hotel de cinco estrellas de la capital se vende en un conocido portal de segunda mano

En la web milanuncios se encuentra un hotel en la Costa del Sol por una cifra cercana a los 8 millones

Era el otro gran escenario previsto por los fondos de inversión. Ya antes de verano las cadenas hoteleras trabajaban la posibilidad de vender a estas sociedades una porción de sus propiedades inmobiliarias para posteriormente quedarse solo con la gestión del negocio. Unas maniobras con las que esperaban resolver sus problemas de liquidez e intentar salvar el resto de su portfolio. Entonces las llamadas por parte de los fondos no cesaban.

Ahora, entre los expertos del sector sorprende la reticencia de las grandes cadenas españolas a efectuar este tipo de operaciones. «Están amarrados como pueden. No se están desprendiendo de ningún activo y los que ponen alguna propiedad a la venta lo hacen a precios desorbitados», cuenta Miquel Laborde, fundador de la consultora inmobiliaria LabordeMarcet.

Sin tesorería a la vista

Pero este contexto podría virar muy pronto. Javier Arús, responsable de hoteles de la gestora Azora -con un fondo hotelero que alcanza los 1.500 millones de euros-, relata a ABC que para principios del 2021 «los hoteles se quedarán sin tesorería, vendrán los precios de oportunidad y entonces se empezarán a cerrar operaciones». Desde Azora aseguran que están observando más urgencia de venta en las zonas urbanas que en las de costa y archipiélagos. Para estos últimos, Exceltur espera una pronta recuperación con la llegada de la vacuna de Pfizer. Como muestra, la quintuplicación de las reservas que recibió Canarias a finales de octubre cuando Alemania y Reino Unido levantaron sus restricciones.