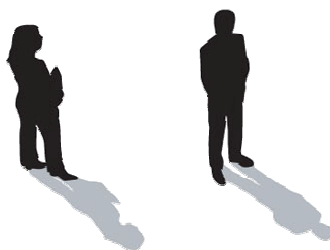




## **City Review: Edición especial FITUR Enero 2009**

City Review: Special edition FITUR January 2009



## **El mercado hotelero en España: Madrid y Barcelona**

Hotel market overview in Spain:  
Madrid and Barcelona



## Perspectiva del país

Durante la última década, España ha sido una de las economías Europeas con un crecimiento más rápido.

Después de la crisis Europea a principios de los 90, España experimentó un notable crecimiento desde 1994 hasta 2007. Este crecimiento fue debido al 'boom' del sector inmobiliario, a la abundancia de crédito a precios muy reducidos y a la entrada de inmigrantes. Sin embargo, en 2007 la demanda doméstica comenzó a mostrar signos de sobresaturación debido a un crecimiento desmesurado de los precios y al alto nivel de déficit, que excedió el 10% del Producto Interior Bruto (PIB).

Con la crisis bursátil iniciada a mediados del 2007, un considerable número de promotores con altos niveles de deuda se vieron presionados por el incremento del coste de sus créditos, que no todos pudieron refinanciar, lo que llevó a algunas empresas al concurso de acreedores y a su posible cierre.

Está previsto que los retos económicos del 2007-08 continúen a lo largo del 2009, siendo el crecimiento del desempleo uno de los puntos más críticos. La recuperación económica podría empezar en 2010, una vez el crédito sea más accesible y el consumidor recupere la confianza.

	2003	2004	2005	2006	2007	2008*	2009^	2010^
PIB / Real GDP growth	3.1%	3.3%	3.6%	3.9%	3.7%	1.3%	-1.7%	0.2%
Inflación (cambio %) / Inflation (% change)	3.0%	3.1%	3.4%	3.6%	2.8%	4.4%	1.6%	1.4%
Tasa de Desempleo / Unemployment rate	11.5%	11.0%	9.2%	8.5%	8.3%	11.1%	14.7%	15.7%
Tasa de interés / Lending interest rate (av)	7.5%	6.6%	5.8%	5.8%	6.6%	7.4%	6.2%	5.7%
Tasa de Cambio / Exchange rate US\$:€ (end-period)	0.9	1.35	0.85	0.76	0.68	0.78	0.77	0.77

\* Estimación de EIU ^ Pronostico EIU / \* EIU estimates ^ EIU forecast

Fuente: Economist Intelligence Unit Diciembre 2008 / Source: Economist Intelligence Unit Dec 2008

## Country overview

Over the past decade, Spain has been one of the fastest growing economies in Western Europe.

After a European-wide recession in the early 1990s, Spain experienced sustained growth from 1994 through to 2007. This growth was mainly caused by a boom within the construction sector, an abundance of cheap debt and a significant influx of immigrants. However, in 2007 domestic demand started showing signs of overheating as real estate prices had almost tripled in less than 10 years and the economy had a large current-account deficit which exceeded 10% of GDP.

The advent of the international credit crisis in mid 2007 put many highly leveraged developers under pressure. Some were unable to refinance their debt, while others saw the cost of debt increase substantially, leading to the possibility of defaults and foreclosures.

The economic challenges of 2007-08 are likely to continue during 2009 with an expected rise in unemployment being a key issue. EIU expects a recovery to start in 2010 as debt availability increases, consumer confidence returns and private consumption grows.



## Perspectiva de las ciudades

### Madrid

La capital española es el centro político y financiero del país. Como consecuencia de su expansión geográfica, la ciudad ha desarrollado nuevos barrios, áreas industriales y actualmente está desarrollando un nuevo distrito financiero en el norte de la ciudad. Madrid acoge numerosas empresas tecnológicas como Dell, Motorola y Telefónica, junto con significativas empresas farmacéuticas como Pfizer, Merck y GlaxoSmithKline. IFEMA, la Feria de Madrid, ampliada en 2007, es una fuente importante para la ciudad como destino de conferencias y convenciones. Aunque el segmento de turismo de ocio no es tan popular como en Barcelona, Madrid ofrece un número considerable de museos de arte y palacios para visitar.

### Barcelona

La ciudad ha desarrollado un fuerte perfil internacional atrayendo tanto el turismo de negocio como el de ocio, especialmente desde los Juegos Olímpicos en 1992.

Barcelona es un destino de fin de semana muy popular ya que, no solamente ofrece una extensa oferta de arte moderno, incluyendo 9 edificios protegidos por la UNESCO, sino que también desprende el modo de vida Mediterráneo, muy apreciado por el turismo. Además, el puerto de Barcelona (ampliado en 2007) es una fuente sustancial de llegadas de cruceros, superando los 2 millones de pasajeros en 2008. En lo que a negocios se refiere, la Fira de Barcelona y el Palacio de Congresos hacen que Barcelona sea concebida como una de los destinos preferidos en Europa, en lo que a reuniones y convenciones se refiere.

## Cities Overview

### Madrid

The capital of Spain is the political and financial centre of the country. Due to its geographical expansion, the city has developed new neighbourhoods and industrial areas, while a new business district in the north of the city is currently under development. Madrid is home to technological companies such as Dell, Motorola and Telefónica together with pharmaceutical giants such as Pfizer, Merck and GlaxoSmithKline. Madrid's importance as a conference and convention destination is underpinned by the IFEMA Exhibition Centre which was extended in 2007. On the leisure side, even though less popular than Barcelona, the city offers a large number of art museums and palaces worth visiting.

### Barcelona

The city has developed a strong international profile attracting both leisure and business visitors, especially since the Olympics in 1992.

On the leisure side, Barcelona is a popular weekend destination as it not only offers a wide array of modern art including 9 UNESCO World Heritage buildings but also a Mediterranean lifestyle, which is appreciated by many tourists. In addition, the port of Barcelona (extended in 2007) is a great source of cruise arrivals with over 2 million passengers welcomed in 2008. On the business side, the Fira de Barcelona and the Palau de Congressos make the city one of Europe's premier destinations for meetings and conventions.



Finalmente, se espera que el nuevo tren de alta velocidad (AVE) que conecta Barcelona y Madrid en 2.5 horas, aumente la movilidad entre las dos ciudades tanto en términos de ocio como de negocio.

## Oferta Hotelera

La oferta hotelera en Madrid y Barcelona se encuadra sobretudo en el segmento de las 3 y 4 estrellas, lo que representa casi el 75% del total de las habitaciones disponibles. A diciembre del 2008, Madrid contaba con 359 establecimientos con más de 42,300 habitaciones. Esto representa un incremento del 3.2% sobre las habitaciones existentes en 2007. Barcelona ofrece 309 establecimientos con más de 29,000 habitaciones, esto es, un incremento del 5.1% desde el 2007. Algunas de las aperturas más importantes del 2008 fueron: 'Me' by Melia en Barcelona, el Hilton Airport Madrid y el hotel Villa Magna en Madrid, que acaba de ser renovado. Los hoteles de marcas internacionales representan alrededor de un 55% del total de la oferta hotelera en las dos ciudades.

Madrid tiene previsto abrir 9 nuevos establecimientos (600 hab) durante el 2009, la mayor parte de las cuales serán 4 Estrellas. Selenza Hotel (45 llaves) y cuatro Quo Hotel (+200 hab) son solo algunas de las aperturas previstas.

Barcelona espera abrir 20 nuevos hoteles (2,519 hab) a lo largo del 2009 que, al igual que Madrid, pertenecerán al segmento de las 4 estrellas. Entre las principales aperturas se encuentran: Mandarin Oriental (100 hab) y W Hotel (475 hab).



Lastly, the new high speed train linking Barcelona and Madrid in 2.5 hours is expected to increase mobility between both cities in terms of leisure and business visitation.

## Hotel Supply

Hotel supply in Madrid and Barcelona is mainly focused on the 3- and 4-star segment. These categories represent almost 75% of the total room supply in both markets. As at December 2008, Madrid comprised 359 establishments totalling over 42,300 rooms. This was an increase of 3.2% over the number of rooms recorded in 2007. In Barcelona 309 establishments were recorded comprising over 29,000 rooms, an increase of 5.1% in rooms from 2007. Some of the most prestigious openings in 2008 were the 'Me' by Melia in Barcelona, the Hilton Airport Madrid and the newly refurbished Villa Magna Hotel in Madrid. International brands account for approximately 55% of the total supply in both cities.

Madrid is due to see the opening of 9 properties during the course of 2009 representing some 600 rooms, most of which will be positioned within the 4-star segment. Openings of note include a Selenza Hotel (45 keys) and four Quo Hotels (+200 keys).

Barcelona is expected to see the opening of 20 new properties in 2009 representing some 2,519 rooms, which like Madrid will largely be within the 4-star segment. Some of the most notable properties scheduled to open include a Mandarin Oriental (100 keys) and a W Hotel (475 keys).

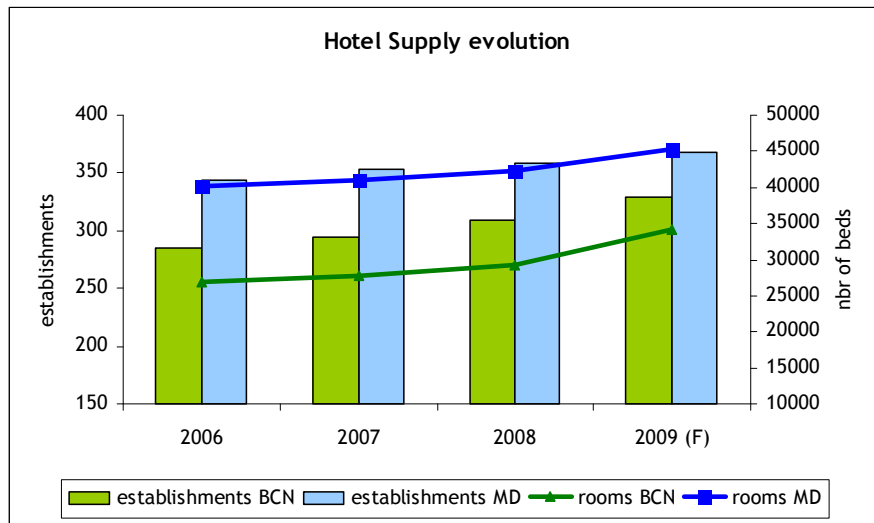


En general, preveamos que el desarrollo de hoteles en las dos ciudades continúe, aunque algunos proyectos podrían ser pospuestos o cancelados a causa de la presente crisis económica.

On the whole, we expect hotel development to continue in both locations, although some projects are likely to be delayed or cancelled all together due to the ongoing economic turmoil.

Gráfico 1: Establecimientos y plazas disponibles en Barcelona y Madrid, 2006 - 2009 (E)

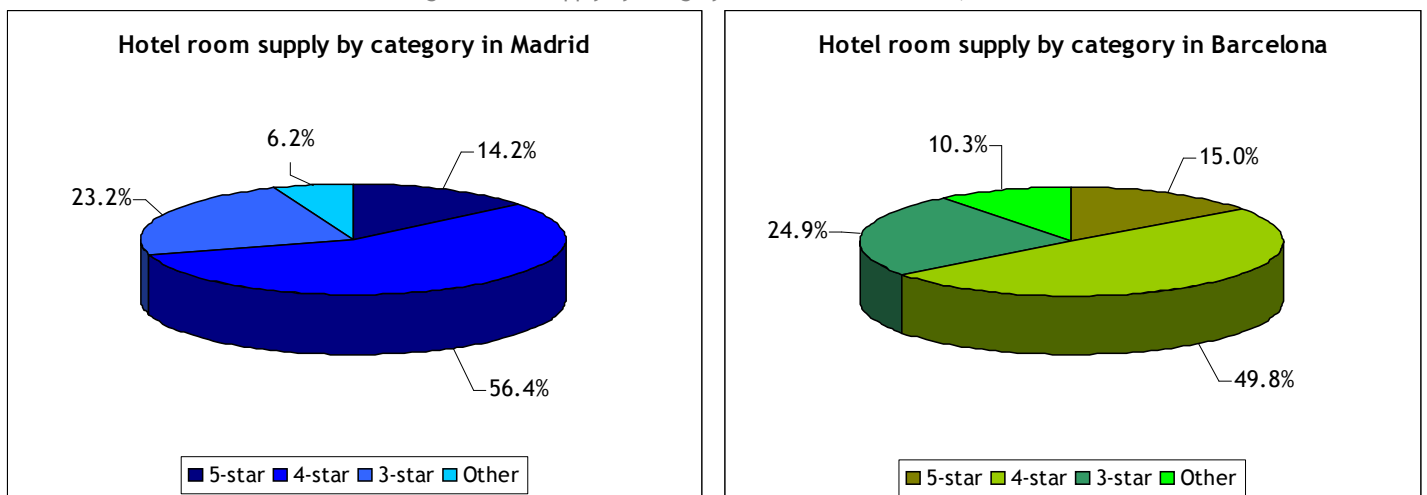
Figure 1: Room supply in Barcelona and Madrid, 2006 - 2009 (F)



Fuente /Source: INE, Turisme de Barcelona y Christie & Co

Gráfico 2: Oferta de plazas por categoría en Madrid y Barcelona, 2008

Figure 2: Bed supply by category in Barcelona and Madrid, 2008



Fuente /Source: INE, Turisme de Barcelona y Christie & Co



## Características de la Demanda

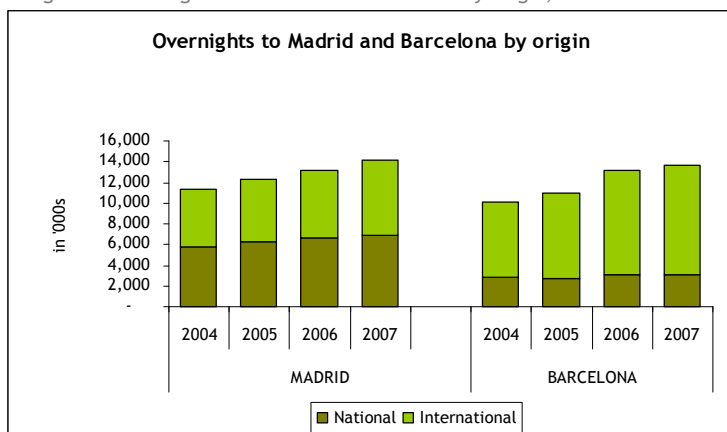
Como se observa en el gráfico, las pernoctaciones en Barcelona y Madrid se han incrementado substancialmente en los últimos 4 años, mostrando una tasa de incremento anual (CAGR) del 10.3% y 8.0% respectivamente. A septiembre de 2008, Madrid muestra una caída del 3.5% en número de visitantes, con un incremento del 0.6% en pernoctaciones en relación al mismo periodo de 2007. Esto se debe a un declive del 10.7% de los visitantes domésticos.

Mientras Madrid es más dependiente del mercado doméstico, Barcelona tiene una alta proporción de visitantes extranjeros. Esto se debe al resultado de numerosas iniciativas de marketing de las autoridades locales, que han posicionado Barcelona como uno de los destinos para estancias cortas preferidos en Europa.

Ambas ciudades muestran semejanzas en lo que a mercados de origen se refiere, siendo Inglaterra, Estados Unidos e Italia los países más significativos.

Gráfico 3: Pernoctaciones en Madrid y Barcelona por origen, 2004 - 2007

Figure 3: Overnights in Madrid and Barcelona by origin, 2004 - 2007



Fuente/Source: Ayuntamiento de Madrid , Turisme de Barcelona

## Demand Characteristics

As illustrated below, overnight stays in Barcelona and Madrid have experienced significant growth and reported a Compounded Annual Growth Rate (CAGR) of 10.3% and 8.0% respectively during the last 4 years. Data for the year to September 2008 in Madrid shows a 3.5% decline in total arrivals with a 0.6% increase in overnight stays versus the same period in 2007. This is mainly due to a 10.7% decline in national arrivals.

While Madrid is more reliant on the domestic market, Barcelona captures a significant proportion of international visitors. This is a result of the numerous marketing initiatives undertaken by local authorities which have positioned the city as one of the eminent short break destinations in Europe.

Both cities show similarities in terms of international source markets with the UK, USA and Italy being of particular importance to both cities.

Tabla 2: Mayores mercado internacionales

Table 2: Top international source markets

<u>Top international arrivals</u>			
	Barcelona		Madrid
UK	15.6%	USA	13.2%
Italy	12.4%	UK	9.4%
USA	10.5%	Italy	9.3%
France	9.0%	France	7.2%
Germany	7.5%	Germany	6.2%

Fuente/Source: Ayuntamiento de Madrid, Turisme de Barcelona



## Evolución del mercado

### Madrid

Según información de STR Global, en 2007 el RevPAR (ingresos por habitación disponible) en Madrid se incrementó en un 7.3% en relación a 2006. A Noviembre de 2008, las estadísticas muestran el impacto de la crisis económica: la ocupación hotelera ha caído alrededor de un 7% contribuyendo a una disminución del 4.6% del RevPAR durante el mismo período en 2007.

El mercado madrileño es notablemente temporal lo cual significa que, mientras la ocupación de Septiembre a Octubre se coloca por sobre del 77%, Agosto y Enero están en niveles del 47% y el 58% respectivamente. Esto ilustra el tipo de mercado que, como se ha comentado anteriormente, es principalmente de negocios y, como consecuencia, sufre de la carencia del turismo de ocio durante el periodo de vacaciones estivales.

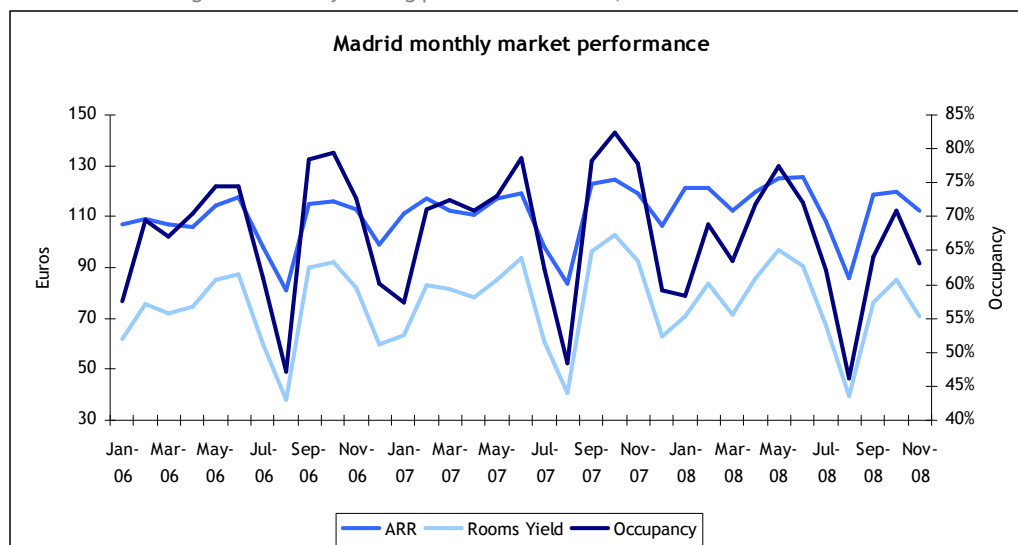
## Trading Performance

### Madrid

According to data sourced from STR Global, Madrid's RevPAR in 2007 increased by 7.3% in comparison to 2006. Year to November 2008 statistics suggest that the market has been impacted by the current economic crisis: average occupancy has dropped by 7% contributing to a 4.6% decline in RevPAR over the same period in 2007.

In addition, the Madrid market is highly seasonal. Whilst September to October occupancy is above 77%, August and January record very low occupancy levels of 47% and 58% respectively. This illustrates the nature of the market which, as highlighted before, has a higher proportion of corporate demand and is consequently impacted by the relative lack of leisure demand during the summer holiday period.

Gráfico 4: Resultados de operaciones hoteleras mensuales en Madrid, 2006 a Noviembre 2008  
Figure 4: Monthly trading performance Madrid, 2006 to Year to Nov 2008



Fuente / Source: STR Global

Nota: Este análisis utiliza un muestra personalizada y constante / Note: This analysis uses a customized and consistent sample



### Barcelona

Según información de STR Global, en 2007 el RevPAR en Barcelona se incrementó un 11.5% en relación a 2006. Al igual que Madrid, a Noviembre del 2008, las estadísticas muestran el impacto de la crisis económica: la ocupación hotelera ha caído alrededor del 7.9%, contribuyendo a una caída del 8.9% del RevPAR en el mismo período de 2007.

El mercado barcelonés está equilibrado entre el ocio y el negocio, lo que favorece un mercado menos temporal que el madrileño. Diciembre y Enero registran los niveles de ocupación más bajos mientras que durante el resto del año, la ocupación varía entre el 68% y el 83%.

Finalmente, Barcelona posee una mayor proporción de cadenas hoteleras internacionales, lo que ha favorecido que el precio medio por habitación sea más elevado que en Madrid.

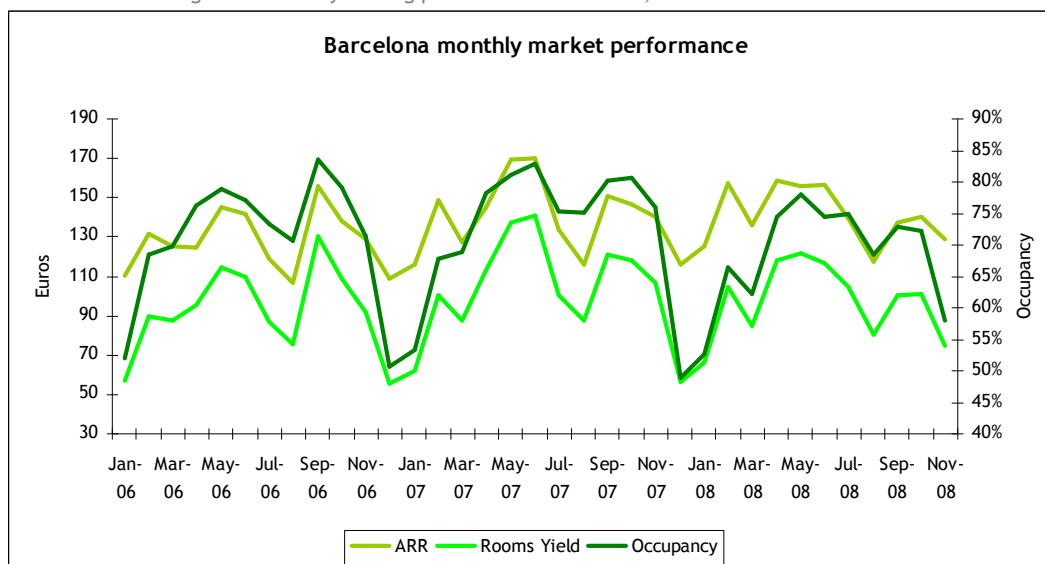
### Barcelona

STR Global's latest figures indicate that Barcelona's 2007 RevPAR increased by 11.5% in comparison to 2006. In line with Madrid's performance, year to November 2008 figures also show signs of the economic crisis with occupancy dropping almost 7.9% contributing to an 8.9% decline in RevPAR compared to the same period in 2007.

The Barcelona market is more evenly split between business and leisure demand, contributing to a less seasonal performance trend than Madrid. December and January are the weakest months whilst occupancy during the remainder of the year ranges between 68% and 83%.

Finally, Barcelona has historically enjoyed a higher room rate than Madrid due to a larger amount of internationally branded hotels.

Gráfico 5: Resultados de operaciones hoteleras mensuales en Barcelona, 2006 a Noviembre 2008  
Figure 5: Monthly trading performance Barcelona, 2006 to Year to Nov 2008



Fuente / Source: STR Global

Nota: Este análisis utiliza un muestra personalizada y constante / Note: This analysis uses a customized and consistent sample



## Transacciones hoteleras

Durante los últimos dos años varios hoteles han cambiado de manos tanto en Barcelona como en Madrid. En 2007 el Hotel SB Diagonal Zero, el Hotel Abbot y el Aparthotel Atanea fueron vendidos en Barcelona. En 2008 el Hotel Husa Via Barcelona y el Hotel Sky fueron objeto de venta en Barcelona, mientras que el Bauza Hotel & Restaurant y el Hotel Sanvy lo fueron en Madrid.

## Perspectiva

Madrid y Barcelona son las ciudades más dinámicas de España con constantes cambios en el mercado hotelero.

Tradicionalmente, los promotores españoles han demostrado cierta resistencia hacia las cadenas hoteleras internacionales, favoreciendo a los operadores nacionales que les ofrecen atractivas rentas fijas. Con todo, es probable que el clima actual incentive a los promotores a llegar a acuerdos con cadenas internacionales, con mayor fuerza de marketing, y a considerar otras estructuras de propiedad.

Con las cadenas internacionales (en especial del segmento del lujo) entrando en el mercado, la calidad del producto se verá mejorada, lo que ayudará a incrementar el precio medio por habitación. En nuestra opinión, esto reducirá la diferencia de precio medio que, en el pasado, Barcelona y Madrid han experimentado en comparación a otras ciudades europeas como Londres, París o Milán.

Sin embargo, a corto plazo, el desafío para ambas ciudades será como combatir la crisis económica a la vez que cómo absorber la entrada de nueva oferta hotelera, lo que podría tener un impacto negativo en ocupación y en precio medio a corto y medio plazo.

## Hotel Transactions

A number of hotels have changed hands in Barcelona and Madrid over the past two years. In 2007, single asset sales in Barcelona included SB Diagonal Zero, Hotel Abbot and the Aparthotel Atanea. In 2008, the Husa Via Barcelona and the Hotel Sky were sold. During the same year, Madrid saw the sale of the Bauza Hotel & Restaurant and the Sanvy Hotel.

## Outlook

Madrid and Barcelona are the two most dynamic cities within Spain with constantly evolving hotel markets.

Spanish developers have historically demonstrated some resistance towards internationally branded hotels displaying a bias towards national operators offering them attractive fix lease agreements. The current climate is likely to push developers towards introducing international brands with greater marketing strength and consider different types of ownership structures.

As global brands (especially luxury) enter the market, overall product quality will be further enhanced, which will be beneficial in achieving higher rates. We believe that this will reduce the gap in average room rates that Barcelona and Madrid have traditionally experienced versus other major European cities such as London, Paris and Milan.

However, the challenge for both cities in the short term will be how to deal with the current economic turmoil as well as to absorb the new supply entering the market. The latter could potentially have an adverse impact on occupancy as well as average rates in the short to medium term.



Para más información, por favor contacte / For further information please contact

<p><b>Inmaculada Ranera</b>            Managing Director to Spain and Portugal            Christie + Co            Direct line: +34 93 343 61 61            Email: <a href="mailto:Inmaculada.Ranera@christie.com">Inmaculada.Ranera@christie.com</a></p>	<p><b>Konstanze Auernheimer</b>            Director of Marketing            STR Global            Direct line: +44 20 7922 1961            Email: <a href="mailto:kauernheimer@strglobal.com">kauernheimer@strglobal.com</a></p>
<p><b>Carla Tarrida-Soler</b>            Consultant            Christie + Co            Direct line: +44 20 7227 0711            Email: <a href="mailto:Carla.Tarrida-Soler@christie.com">Carla.Tarrida-Soler@christie.com</a></p>	<p><b>Andreas Scriven</b>            Head of Hotel Consultancy            Christie + Co            Direct line: +44 20 7227 0782            Email: <a href="mailto:andreas.scriven@christie.com">andreas.scriven@christie.com</a></p>

#### Notas a los editores

Para la producción de los informes bi-mensuales de ciudades (City Reviews), Christie + Co utiliza información de bases de datos y especialistas locales de la industria. STR Global proporciona los resultados operativos hoteleros.

Christie + Co, fundada en 1935, es una empresa líder en el sector hotelero, ocio, comercio y centros de asistencia que ofrece servicios especializados de valoración, agencia y consultoría. Actualmente emplea alrededor de 350 profesionales y especialistas con 17 oficinas en Gran Bretaña que cuentan con equipos de especialistas dedicados a los sectores mencionados anteriormente. Las oficinas internacionales de Christie + Co se encuentran en Barcelona, Berlín, Frankfurt, Hamburgo, Helsinki, Dusseldorf, Londres, Madrid, Marsella, Munich, Pares y Rennes.

**STR Global** es una nueva compañía compuesta por empresas líderes de investigación del sector hotelero cuyos nombres son Smith Travel Research (STR), Deloitte's HotelBenchmark™ y The Bench. STR Global proporciona acceso a datos hoteleros con informes regulares y personalizados que cubren más de 36,200 hoteles en 512 mercados y 94 países. Sus clientes incluyen cadenas hoteleras, promotores, financieros y analistas. STR Global ofrece una fuente de información de resultados operacionales globales de hoteles con datos concisos, precisos y minuciosos de la industria mundial.

#### Notes to Editors

Christie + Co uses desk-based research and experienced local industry specialists to produce bi-monthly city reviews. Hotel trading data is provided by STR Global.

Founded in 1935, Christie + Co is the leading firm of surveyors, valuers, consultants and agents specialising in the hospitality, leisure, retail and care sectors. Currently employing close to 350 professional and specialist staff, it has 17 offices throughout the UK – with valuation, agency, investment and consultancy teams focused on its key sectors. Christie + Co's international operations are based in Barcelona, Berlin, Frankfurt, Hamburg, Helsinki, Dusseldorf, London, Madrid, Marseilles, Munich, Paris and Rennes.

**STR Global** is the new company recently created by leading hospitality research companies Smith Travel Research (STR), Deloitte's HotelBenchmark™ and The Bench. STR Global provides clients - including hotel operators, developers, financiers and analysts - access to hotel research with regular and custom reports covering over 36,200 hotels in 512 markets in 94 countries. STR Global provides a single source of global hotel performance data, offering concise, accurate and thorough industry research worldwide.



Este informe contiene información propiedad de STR Global Limited, y ninguna parte de dichos datos pueden ser reproducidos o transmitidos, en ninguna forma ni por cualquier método sin el consentimiento expreso escrito de STR Global Limited. Todas las peticiones para reproducir esta información deben ser dirigidas a [info@strglobal.com](mailto:info@strglobal.com). Cualquier reproducción aprobada de la información contenida en este informe, en parte o en su totalidad, debe ir acompañada del Copyright de 'STR Global Limited'. El incumplimiento las pautas anteriores pueden comportar la toma de acciones legales. Aunque se han tomado todos los esfuerzos para garantizar la veracidad de los resultados incluidos en este informe, dicha información no puede ser garantizada y ninguna responsabilidad legal puede ser atribuida a STR Global Limited o a cualquier otra entidad relacionada con este informe. Cualquier resolución tomada por cualquier persona o entidad basada en la información de este informe queda a riesgo del usuario única y exclusivamente. Se aplicarán las leyes del Copyright.

This report contains proprietary information of STR Global Limited, and no part of such data may be reproduced or transmitted, in any form or by any means without the express written consent of STR Global Limited. All requests to reproduce this information must be addressed to [info@strglobal.com](mailto:info@strglobal.com). Any approved reproduction of data within this report, in whole or part, must be attributed with an accompanying notice of copyright to 'STR Global Limited'. Failure to comply with the preceding guides may result in legal action. Whilst every effort has been made to ensure the accuracy of the data contained in this report, this cannot be guaranteed and neither STR Global Limited nor any related entity shall have any liability to any person or entity that relies on the information contained in this report. Any such reliance is solely at the user's risk. Copyright laws apply.