



UNIVERSIDAD
DE MÁLAGA
FACULTAD
DE TURISMO

GRADUADO EN TURISMO TRABAJO FIN DE GRADO

***La crisis en los destinos turísticos: sector hotelero en la
Costa del Sol***

Realizado por:

Natalia Vega Corpuz

Fdo.:

Dirigido por:

Enrique Navarro Jurado

Vº Bueno del tutor

Fdo.:

MÁLAGA, (Diciembre de 2013)

TÍTULO: La crisis en los destinos turísticos: sector hotelero en la Costa del Sol

PALABRAS CLAVE: *Crisis económica, turismo, sector hotelero, inversión hotelera, Costa del Sol*

RESUMEN:

Ante un panorama de inestabilidad económica, la decisión de invertir en el sector hotelero de la Costa del Sol es una cuestión compleja. El siguiente estudio da respuesta a este asunto, realizando un análisis del entorno micro y macroeconómico de la Costa del Sol, plasmando las características del mercado turístico malagueño y sobre todo de su sector hotelero y extrayendo los principales factores que influyen en la inversión hoteleras y las posibles tendencias. Se trata de un estudio cualitativo y cuantitativo, cuyo desarrollo se ha basado en información actual e histórica, con el objetivo de obtener conclusiones rigurosas.

ÍNDICE

Capítulo 1	Introducción.....	1
Capítulo 2	La crisis económico.....	2
2.1.	El origen de la crisis y su divulgación.....	3
2.1.1.	Producto Interior Bruto.....	5
2.1.2.	Desempleo.....	7
2.2.	La Crisis en España.....	8
2.3.	Incidencias sobre el turismo español.....	10
Capítulo 3	Turismo en la costa del sol: el sector hotelero.....	17
3.1.	Características generales del turismo en la costa del sol.....	17
3.2.	El sector hotelero en la costa del sol.....	20
3.2.1.	Establecimientos y plazas hoteleras.....	20
3.2.2.	Otros indicadores turísticos.....	24
3.2.3.	Rentabilidad hotelera de la Costa del Sol.....	27
Capítulo 4	Inversiones hoteleras.....	28
4.1.	Inversiones hoteleras en españa.....	28
4.1.1.	Cadenas Hoteleras.....	30
4.1.2.	Radiografía de las inversiones hoteleras 2012.....	31
4.2.	Inversiones hoteleras en la costa del sol.....	35
4.2.1.	Inversiones hoteleras de carácter público.....	35
4.2.2.	Inversiones hoteleras de carácter privado.....	36
Capítulo 5	Conclusiones.....	45

CAPÍTULO 1 INTRODUCCIÓN

El presente Trabajo Fin de Grado se fundamenta en una simulación en la que un grupo de inversión internacional “Tur-company” acude a la consultora “NVC Consultora” en busca de información detallada acerca de la situación actual del sector hotelero en el destino turístico de la Costa del Sol, con la intención de evaluar si ante la coyuntura actual de crisis económica, la decisión de invertir en el sector hotelero es una opción viable y conveniente. Sus cuestiones principales residen en la reacción del turismo frente a la crisis económica y lo que esto ha supuesto para el sector hotelero, sobre todo en términos de inversión hotelera. Por otra parte, al margen del contexto económico, Tur company también pretende conocer a fondo los elementos característicos y las tendencias del sector hotelero en la Costa del Sol, para localizar así las posibles oportunidades de inversión en este territorio.

Para solventar estos interrogantes, se ha elaborado un informe técnico, cuyo objetivo principal es presentar una radiografía actual del sector hotelero en la Costa del Sol y analizar el comportamiento que este ha tenido desde el estallido de la crisis económica, para determinar si es el lugar y el momento adecuado para invertir en este destino turístico. Para ello será necesario analizar las inversiones hoteleras realizadas en el destino y sus características principales.

El informe contiene tres partes principales: La primera parte contextualiza el trabajo en un entorno de crisis económica mundial, haciendo una especial referencia a España y la incidencia que la crisis ha tenido sobre su economía y el sector turístico. La segunda parte plasma el sector turístico y en especial el sector hotelero de la Costa del Sol, para conocer el mercado al que se pretende acceder. Finalmente, la tercera parte se realiza un análisis más profundo sobre las inversiones hoteleras y sus características principales, de manera que se conozcan las preferencias actuales y el comportamiento de los inversores.

La información presente en este trabajo ha sido extraída de diversas fuentes entre las que podemos destacar informes y estadísticas oficiales provenientes de instituciones gubernamentales, artículos de prensa, publicaciones de expertos y entendidos en diversos temas, e informes de consultoras especializadas.

Cabe mencionar, que a falta de informes y datos estadísticos sobre las inversiones hoteleras en la Costa del Sol, se ha procedido a realizar una extensa recopilación y ordenación de artículos de prensa. Estos artículos proceden fundamentalmente de dos fuentes, siendo estas el periódico turístico

virtual Hosteltur y el periódico malagueño Sur. Para su recopilación la metodología llevada a cabo ha sido extraer cualquier tipo de noticia relacionada con inversiones hoteleras en la Costa del Sol, ya sea por municipio o generales, entre los años 2006 y 2013. A continuación se ha procedido a ordenar la información de cada artículo en una plantilla que contiene los elementos principales de interés, como pueden ser el lugar, el año, el tipo de inversión, la cantidad invertida, etc. De esta información reunida y estructurada se ha conseguido extraer tendencias y conclusiones.

Se trata de un informe cualitativo y cuantitativo. Es cualitativo, ya que una parte importante del trabajo se basa en fuentes periodísticas e informes de expertos, que introducen sus puntos de vista subjetivos y exaltan aquello que concuerda con sus intereses. Por otra parte, se ha hecho uso de numerosas fuentes cuantitativas, cuyos datos han sido tratados estadísticamente para obtener conclusiones.

La realización de esta investigación ha supuesto un trabajo laborioso, sobre todo en el aparatado centrado en las inversiones hoteleras de la Costa del Sol. Al tratarse de artículos de prensa, la información obtenida rara vez ha sido homogénea, por lo que ha resultado imposible recopilar todos los datos de interés en cada uno de los casos. Por otra parte, la prensa tiene una clara tendencia de informar únicamente sobre hoteles de categoría superiores o pertenecientes a cadenas hoteleras importantes, por lo que, la información de hoteles de categoría inferiores es muy escasa. Además, a falta de datos oficiales y estadísticos, no se ha podido establecer una evolución clara de las inversiones hoteleras.

Dicho esto, a pesar de las dificultades y la falta de información, el informe ha conseguido adquirir una muestra representativa que manifiesta la realidad actual y las tendencias del sector hotelero y las inversiones hoteleras de la Costa del Sol.

CAPÍTULO 2 LA CRISIS ECONÓMICO

Han pasado cinco años (diciembre de 2007) desde que la crisis económica emergió, desencadenada por el colapso del sistema financiero de EE.UU y contagiando con sus penalidades a varios estados europeos y otras naciones de todo el mundo. Se han nombrado numerosas causas y razones responsables del surgimiento de esta crisis, que una vez más enfrentan a las principales ideologías sobre economía y política del mundo, es decir, el pensamiento económico neoliberal contra el pensamiento económico keynesiano, el libre mercado contra la intervención del estado, etc. Por una parte, algunos consideran que la crisis económica fue desencadenada por la

excesiva intervención por parte de los estados en la economía capitalista, que gracias a su manipulación en los tipos de interés (a través de los bancos centrales o federales) han conseguido dar la falsa imagen de que era el periodo adecuado para invertir y pedir créditos insostenibles, sin que el valor o los ahorros reales de las empresas y los ciudadanos hayan aumentado paralelamente (*Amagifilms, 2012*). Por otra parte, otros consideran que el sistema económico predominante y actual (capitalismo) es una ciencia social en la que intervienen demasiados factores diversos e imprevisibles, que no responden a las “leyes” del libre mercado, por lo que su funcionamiento no puede quedar en la exclusividad de la autorregulación, sino que necesita de un gobierno desinteresado que intervenga en beneficio de la colectividad. Esta inclinación ideológica critica fuertemente la falta de la intervención de los estados en las transacciones comerciales de las grandes corporativas y entidades financieras (aseguradoras, bancos, fondos de inversión), que gracias a especulaciones y basándose en predicciones erróneas, han conseguido forjar la burbuja económica, que finalmente ha terminado en un endeudamiento masivo y generalizado y en el colapso y quiebra del sistema financiero (*Observatorio Metropolitano, 2011*).

Algo en lo que ambas doctrinas coinciden es en que, una vez estallada la crisis, la mayoría de los gobiernos han tenido respuestas poco acertadas, aplicando medidas de rescate al sector financiero y grandes empresas multinacionales, recortando al máximo posible las prestaciones y servicios sociales (políticas de austeridad) y ejecutando reformas legislativas, como intentos desesperados de salvar la economía (*ibid*).

De una manera u otra, la realidad de que nos encontramos en una depresión económica es un hecho indiscutible y su prolongación no parece cesar en un futuro próximo.

2.1. EL ORIGEN DE LA CRISIS Y SU DIVULGACIÓN

La crisis económica tiene su origen en el sistema financiero de EE.UU. A principios del nuevo milenio (2001) la economía de EE.UU se vio golpeada por el estallido de las empresas.com y por los atentados del 11 de septiembre, lo que provocó que el presidente de la Reserva Federal (FED), Alan Greenspan, tomase la decisión de bajar los tipos de interés de aproximadamente el 5% al 1%, como intento de preservar la fortaleza de la economía americana (*Claessens et al. 2013*). Esta bajada de tipos de interés junto con el superávit que experimentaban otros países como Japón, China y países de Oriente Medio, supuso la concesión de créditos a intereses muy bajos. La idea principal de esta estrategia era que a raíz de un interés más bajo las empresas pudiesen pedir más préstamos para realizar nuevas inversiones y así reactivar la economía. Ante este panorama, diversos bancos de inversión (Lehman Brothers, Goldman Sachs, J.P. Morgan) empezaron a pedir muchos préstamos a la FED con el objetivo de conseguir grandes beneficios a través del apalancamiento. Es aquí cuando al conjunto de bancos de inversión se les

ocurrió una nueva forma de obtener más beneficios, que consistía en poner en contacto a los inversores con los propietarios de viviendas a través de las hipotecas. Estos bancos inversores se dedicaron a comprar numerosas hipotecas para después revenderlas a distintos bancos y entidades inversoras de todo el mundo. La venta de estas hipotecas se realizaba a través de un complejo mecanismo que se habían inventado los bancos inversores y que consistía en clasificar las hipotecas en tres categorías según el riesgo de impago que tuviesen: las hipotecas seguras, las hipotecas normales y las hipotecas de riesgo. A raíz de esto se crearon las denominadas “obligaciones de riesgo garantizadas” o “Collateral Debt Obligations” (CDO), que contienen las tres categorías de hipotecas nombradas anteriormente y otros productos financieros. Para compensar las hipotecas de riesgo incluidas en las CDO, se les otorgaba a estas una rentabilidad mayor (intereses más altos) que a las hipotecas seguras y medianas (*ibid.*). Además, para asegurar aún más estos paquetes, los bancos contrataban permutas de riesgo crediticio o Credit Default Swap (CDS). Los bancos realizaban todos estos esfuerzos para que durante la inspección obligada de las agencias clasificadoras de riesgo (Fitch, Moody’s y Standard and Poor’s) éstas otorguen a las hipotecas seguras la calificación más alta (AAA= muy segura) y a las normales la calificación mediana (BBB = segura). De esta forma los bancos podían vender las hipotecas seguras a aquellos inversores que solo querían inversiones seguras, las hipotecas normales a otros bancos y las hipotecas de riesgo a fondos de protección u otros agentes de riesgo. El problema surgió cuando, una vez que la demanda de CDOs aumento en creces y la cantidad de hipotecas existentes llego a sus límites, se empezaron a crear y divulgar las sub-prime mortgages o las hipotecas sub-prime. Estas nuevas hipotecas eran de mayor riesgo, ya que no exigían a los futuros propietarios de casas presentar una entrada de dinero para la casa o una prueba de ingresos. Esto supuso que las nuevas hipotecas fuesen otorgadas a personas “menos responsables”, es decir, personas que no tenían mucha garantía de pago. Nuevamente estas hipotecas fueron compradas por los bancos de inversión y vendidas a inversores en forma de CDO (*Claessens et al. 2013*).

Todo este procedimiento se basaba en la falsa hipótesis de que en el caso probable de que algunos de los propietarios de viviendas no pudiesen pagar sus hipotecas no supondría ningún riesgo, ya que los bancos o los inversores se quedarían con las casas, cuyos valores “nunca decrecen”, por lo que recuperarían la inversión más un beneficio por el aumento de valor. Sin embargo, a principios de 2007, EE.UU aumento los tipos de interés nuevamente a un 5%, lo que provoco una primera caída de precios de las viviendas. Además, evidentemente después de un tiempo las personas con hipotecas sub-prime, dejaron de pagar sus deudas y empezaron los primer embargos de casas. Sin embargo, con el paso del tiempo más personas dejaron de pagar sus hipotecas, por lo que los ingresos dinerarios del banco se vieron disminuidos y reemplazados por casas vacías.

Entre 2006 y 2007 la oferta de casas supero a la demanda, causando esto una irremediable y aguda caída de sus precios. La bajada del valor de la casa fue tan grande que aquellas personas que aún podían permitirse pagar las hipotecas no encontraban lógica alguna en hacerlo, ya que el valor de sus casas se encontraba muy por debajo al valor de sus hipotecas. Esta tendencia de morosidad se contagió por todo el país, teniendo como consecuencia la agravación de la caída de precios de las casas y dejando a los bancos sin ingresos o activo corriente (*ibid.*).

Entre 2007 y 2008, la caída del sistema financiero fue ineludible y en forma de domino fueron entrando en quiebra diversos bancos especializados (Bearn Stearns, Lehman Brothers), compañías hipotecarias (Fannie Mae y Freddie Mac) y aseguradoras (American International Group, Inc.).

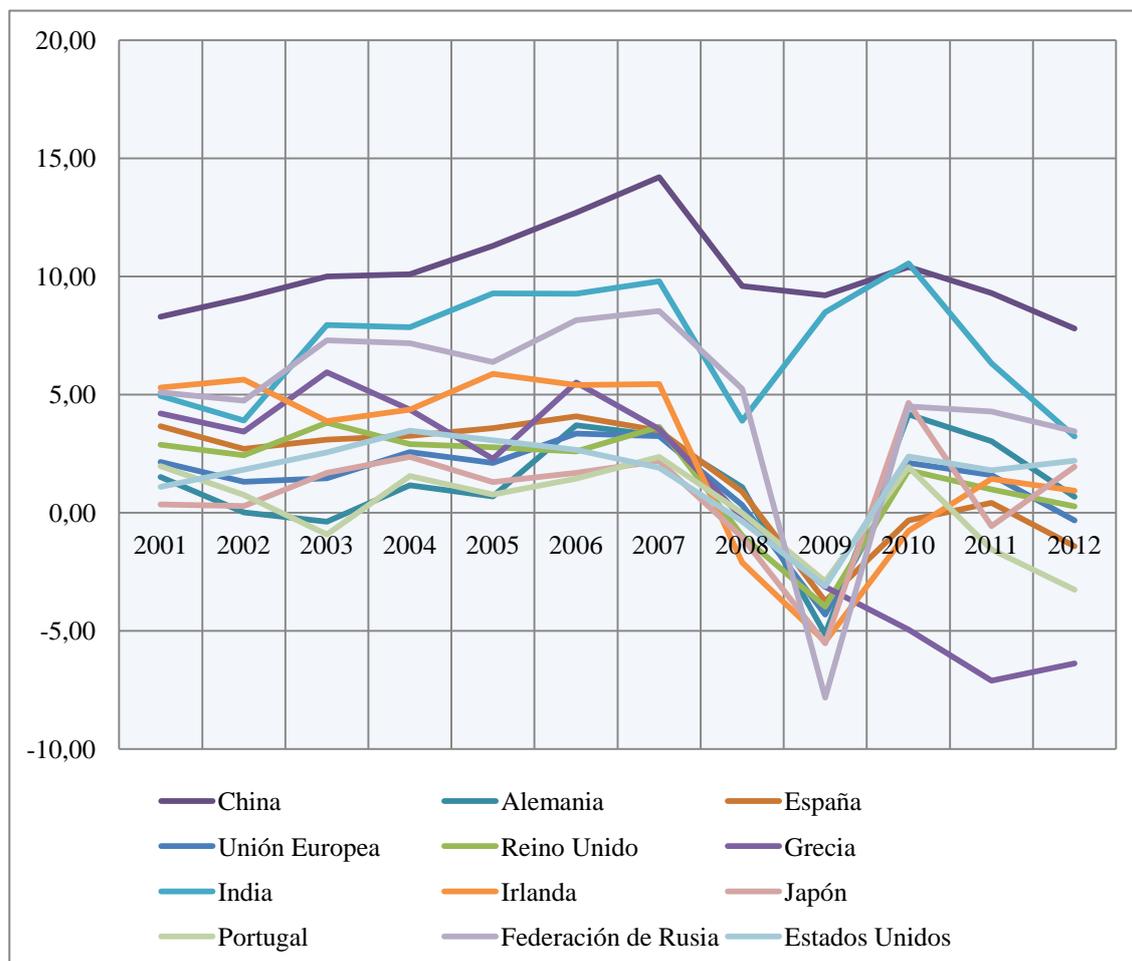
El colapso del sistema financiero estadounidense tuvo grandes repercusiones a nivel internacional, ya que gracias a la compra de las CDO por entidades financieras de distintas naciones, la crisis se convirtió en un problema de dimensión mundial, afectando especialmente a Europa y otros países desarrollados. Aunque, desde finales de 2007 hasta la actualidad algunos países se han recuperado de la crisis relativamente rápido (EE.UU, Alemania), otros países no han conseguido levantar cabeza desde entonces, en especial los denominados países PIGS (Portugal, Irlanda, Grecia y España). En estos países, permanecen grandes tasas de desempleo, una deuda pública creciente y la paralización de la economía, lo que ha provocado una situación de inestabilidad e insostenibilidad social. Incluso aquellos países que han experimentado cierta recuperación no han conseguido acercarse a niveles de crecimiento del PIB previos a la crisis (*Vicenç Navarro, 2010*).

Para entender la condición económica que ha causado la crisis, a continuación se realizará un análisis de los principales indicadores económicos a nivel mundial.

2.1.1. *Producto Interior Bruto*

El Gráfico 1 muestra la evolución interanual desde el año 2000 hasta el año 2012 del PIB de las principales economía del mundo, las cuales al mismo tiempo han sido las más afectadas por la crisis. En términos generales se puede observar dos periodos claramente diferenciados: el periodo situado entre los años 2000 y 2007, que se caracteriza por un incremento generalizado de la capacidad productiva de estas naciones, y el periodo entre 2008 y 2012, que en los primeros dos año presenta una contracción económica global y a partir de 2010 se observa la tímida recuperación de algunas economías.

Gráfico 1: Evolución interanual del PIB en porcentajes (2000-2012)



Fuente: Banco Mundial. Elaboración propia

El primer periodo refleja un momento de bonanza en el que se empezaban a desarrollar las burbujas (burbuja financiera, burbuja inmobiliaria, etc.). Durante estos primeros 7 años casi todas las naciones presentan una media de crecimiento interanual del PIB superior a los 2,5 puntos porcentuales. Destacan China y la India que durante este periodo han tenido una media de crecimiento interanual superior a 10 y 7 puntos porcentuales respectivamente.

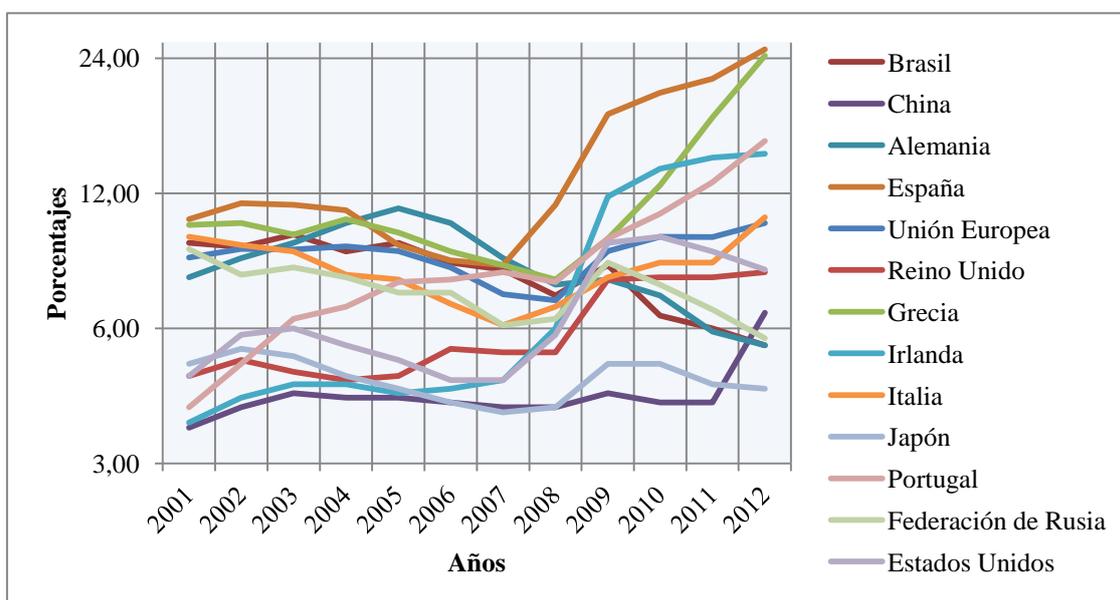
Durante el segundo periodo en el año 2008 empiezan a encogerse algunas economías como EE.UU (-0,36%), Irlanda (-2,11%) y el Reino Unido (-0,97%), debido al estallido de la burbuja financiera. El año 2009 fue, sin duda, el peor año para los países desarrollados, contagiados todos por la crisis financiera y registrando crecimientos interanuales negativos en el PIB. Nuevamente cabe destacar como excepción a China y la India cuyos PIB no han dejado de crecer en ambos periodos, sin embargo, la intensidad de crecimiento ha disminuido. Por último, los últimos tres años del periodo se caracterizan por presentar una recuperación modesta de la mayoría de los

países, sin embargo, ninguna de las economías ofrecen niveles de crecimiento iguales o incluso parecidos a los de antes de la crisis (véase Anexo, tabla A1).

2.1.2. Desempleo

Al igual que el PIB, el desempleo es una de las mayores preocupaciones de los gobiernos durante los periodos de crisis. Desde que estallo la crisis, Europa y EE.UU han obtenido las mayores tasas de desempleo registradas desde hace décadas. Nuevamente los países PIGS son los países más castigados por altas tasas de desempleo, en especial España que en 2013 ha conseguido batir su record histórico en número de desempleados, llegando a los 6,2 millones de parados y superando con creces al resto de los países europeos y otros países desarrollados. (*Paro España: récord histórico. 2013*).

Gráfico 2: Tasas de desempleo (2001-2012)



Fuente: Banco Mundial. Elaboración propia

Según el Gráfico 2, el año 2009 fue otra vez un punto de flexión para casi todas las naciones, cuyas tasas de desempleo habían disminuido progresivamente desde 2001 y ahora experimentaban alzas desorbitadas, llegando incluso a aumentar en un 59% en España, 60% en EE.UU, o 96% en Irlanda, con respecto al año 2008. En 2010 las tasas de paro continuaron elevándose, aunque ya en 2011 las economías más desarrolladas (EE.UU, Alemania, Canadá) y los países emergentes (Brasil, China, Rusia) tuvieron un ligero descenso interanual en las tasas de desempleo (véase Anexo, tabla A2).

Otra variable del desempleo a la que se debe atender es el grupo de personas que más sufre de este fenómeno, como son los jóvenes. Según un informe realizado por la Organización Internacional de Trabajo los datos actuales y pronósticos del desempleo juvenil son inquietantes. "La tasa mundial de desempleo juvenil, estimada en un 12,6 % para 2013, se acerca al nivel

máximo registrado durante la crisis actual. Se calcula que en 2013 hay 73 millones de jóvenes desempleados. El desempleo de los jóvenes aumentó hasta un 24,9 % en las economías desarrolladas y la Unión Europea entre 2008 y 2012, y la tasa de desempleo juvenil alcanzó en 2012 un nivel sin precedentes en los últimos decenios del 18,1 %” (OIT, 2013,11 y 12). Cabe destacar que estas cifras no incluyen aquellos jóvenes que después de mucho tiempo buscando trabajo han desistido en seguir buscando, aquellos que trabajan en empleos que no corresponden a su cualificación profesional o aquellos jóvenes que trabajan a media jornada o en malas condiciones laborales (OIT, 2013).

2.2. LA CRISIS EN ESPAÑA

Como se ha podido observar, la situación económica de España queda evidente en los resultados obtenidos por los indicadores económicos previamente analizados. Es uno de los países cuyo crecimiento del PIB más se ha ralentizado desde la crisis y es el país con el mayor porcentaje de parados (25%) dentro del grupo de economías desarrolladas. Además, una consecuencia que aún no se ha nombrado y que es de gran importancia es la deuda española, que en 2012 ha supuesto el 84,12% del PIB, siendo este el porcentaje más alto registrado (Eurostat, 2013). Dicho en términos absolutos, España ha contraído una deuda de 884.653 millones de euros, siendo aún más alarmante la rapidez del incremento de la deuda, que desde 2007 ha aumentado en un 131%.

Las razones por las que la crisis ha afectado con mayor intensidad a este país son varias pero giran en torno a los desequilibrios económicos (especialización en el sector de construcción e inmobiliario) que se han gestado en el periodo de expansión y a la crisis bancaria directamente relacionada con la crisis financiera de EE.UU.

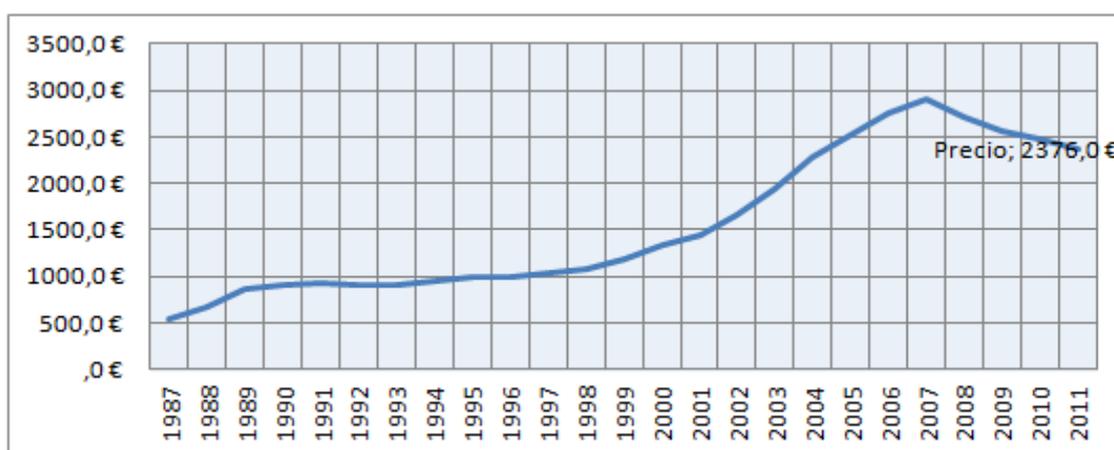
Al igual que en EE.UU, España vivió un periodo de crecimiento acelerado en el que empezó a forjar una burbuja inmobiliaria. Desde los años 90, España ha optado por una modelo de crecimiento económico basado en la industria de construcción e inmobiliaria, que en su momento pareció una inversión y opción muy segura. Durante los años de bonanza la industria de construcción española tuvo resultados positivos, aunque desorbitados. En 2006 el número de viviendas empezadas en España superaba al número de viviendas empezadas en Alemania, Francia y Reino Unido juntas. Además en 2007 la industria de construcción llegó a representar el 9% del PIB y lo que al mismo tiempo supuso el 13% del empleo total (*Burbuja inmobiliaria Española y su relación con la crisis actual. 2009*).

La apuesta por el ladrillo se debió sobre todo al incremento sostenido de los precios y la demanda de la vivienda. El incremento de la demanda se vio estimulado, sobre todo, por la buena situación económica en la que se encontraba España, las consiguientes bajas tasas de desempleo en ese periodo, el aumento del número de inmigrantes residentes en España (4,2

millones entre 1997 y 2007) y la creciente demanda de extranjeros y nacionales buscando segundas residencias en las zonas más turísticas. Además, también contribuyeron las bajas tasas de intereses hipotecarios, que debido a la incorporación de España a la zona euro disminuyeron del 11% en 1995 al 3,5% entre 2003 y 2005 (Arellano, M. 2009).

Esta especialización en la construcción no solo se debía al incremento de la demanda natural sobre las viviendas, sino sobre todo al incremento de la demanda especulativa, que empezó a emerger al reconocer un buen negocio en la compra y venta de viviendas, cuyos valores habían incrementado desde mediados de los noventa. En diez años (1997-2007) el precio medio de la vivienda por metros cuadrados se revalorizó en un 180%.

Gráfico 3: Evolución del precio medio de la vivienda por metro cuadrado (€)



Fuente: Ministerio de Vivienda de España. Elaboración propia.

Además, el precio de la construcción de la vivienda se encontraba muy por debajo al coste de la construcción de la casa, lo que supuso grandes beneficios para las empresas constructoras y para las inmobiliarias, así como las personas que especulaban con las viviendas. Así, las empresas dedicadas a estas actividades crecieron abundantemente (*Burbuja inmobiliaria Española y su relación con la crisis actual. 2009*).

Otro aspecto que agrando aún más la burbuja, fue la nueva Ley del suelo aprobada en 1998. Con esta ley el gobierno de Aznar pretendía incrementar el suelo urbanizable para que el número de viviendas aumentase y así los precios de las mismas disminuyesen. Sin embargo, esta medida tuvo el efecto contrario, ya que la especulación continuó e incluso aumentó (Arellano, M. 2009).

Al aumentar tanto la industria de construcción y la demanda de viviendas, también lo hicieron los créditos bancarios. Los bancos nacionales incapaces de atender a toda la demanda, pidieron préstamos a bancos extranjeros, sobre todo alemanes y franceses, aumentando en creces su deuda con el extranjero. De esta forma los bancos pudieron continuar dando créditos baratos, tanto a empresas constructoras como a particulares que deseaban adquirir viviendas para vivir o para revender. Al igual que ocurrió en

EE.UU, los bancos españoles concedieron hipotecas y créditos muy arriesgados, ya que no exigían las debidas garantías de solvencia para concederlos. Aún con el aumento del valor de viviendas y a pesar de que los salarios de los españoles no hubiesen aumentado paralelamente, los españoles fueron capaces de financiarse viviendas y más (coches, vacaciones, electrodomésticos), gracias a estos créditos bancarios. Muchos ciudadanos españoles se acostumbraron a vivir a base de créditos, endeudándose por encima de sus posibilidades (*Romero, 2011*).

En 2007 el crecimiento de los precios de la vivienda llegó a sus límites, causando el comienzo de la recesión de la crisis en España. Debido a los extremados precios inflados de la vivienda, la demanda de las mismas disminuyó drásticamente. Los especuladores, ante la visión de que los precios no iban a aumentar más, dejaron de comprar viviendas y empezaron a vender aquellas en su propiedad. Paralelamente las constructoras y los promotores empezaron a tener dificultades de vender las casas y de pagar sus deudas, lo que condujo a la quiebra en 2008 de más del 30% de las empresas del sector inmobiliario (*Europapress, 2008*). Por otra parte, aquellas empresas constructoras que no quebraron se vieron sumergidas en una situación comprometida, ya que disponía de una gran cantidad de casas vacías, para las cuales no existía una demanda real, ya que su construcción fue fruto de la especulación. A esta crisis inmobiliaria se le sumó la crisis financiera de EE.UU y su divulgación por Europa. Esto supuso que los bancos empezasen a tener problemas de financiación en el mercado interbancario y restringiesen consecuentemente la concesión de créditos, aumentando aún más la imposibilidad de comprar una vivienda o de cubrir deudas existentes. Además, la subida de intereses por parte del Banco Nacional resultó sumamente perjudicial para aquellas personas que en su momento obtuvieron préstamos al límite de sus posibilidades y ahora se encontraban incapaces de pagar sus deudas (*Romero, 2011*).

Con el comienzo de la crisis, no solo se vieron gravemente endeudadas las promotoras e inmobiliarias, sino que un gran número de familias españolas, sobre todo de clase media, sufrieron de un endeudamiento y empobrecimiento generalizado.

2.3. INCIDENCIAS SOBRE EL TURISMO ESPAÑOL

La crisis ha afectado a casi todos los sectores económicos de España, sobre todo la construcción y la inmobiliaria, sin embargo, algunos sectores han tenido un mejor comportamiento, siendo el turismo un ejemplo evidente. Según los resultados obtenidos de los principales indicadores turísticos que se van a observar a continuación, el turismo en España se ha recuperado rápidamente, sin embargo, la crisis económica ha dejado secuelas, ya que en la mayoría de los indicadores turísticos no se han alcanzado las máximas cifras de años anteriores a la crisis. Aún así la rápida recuperación del turismo evidencia que

en la actualidad y sobre todo en las economías desarrolladas, el turismo se ha convertido en un bien de primera necesidad.

España, que desde décadas es considerada como un destino turístico por excelencia, no ha bajado de estatus ante la crisis. En 2012 España ocupó el cuarto lugar entre los países más visitados, superando los 56 millones de turistas internacionales. Aún más relevantes fueron los ingresos por turismo que alcanzaron los 43.521 millones de euros en 2012, colocando a España en segundo lugar entre los países con más ingresos turísticos (*Turismo en cifras, 2012*).

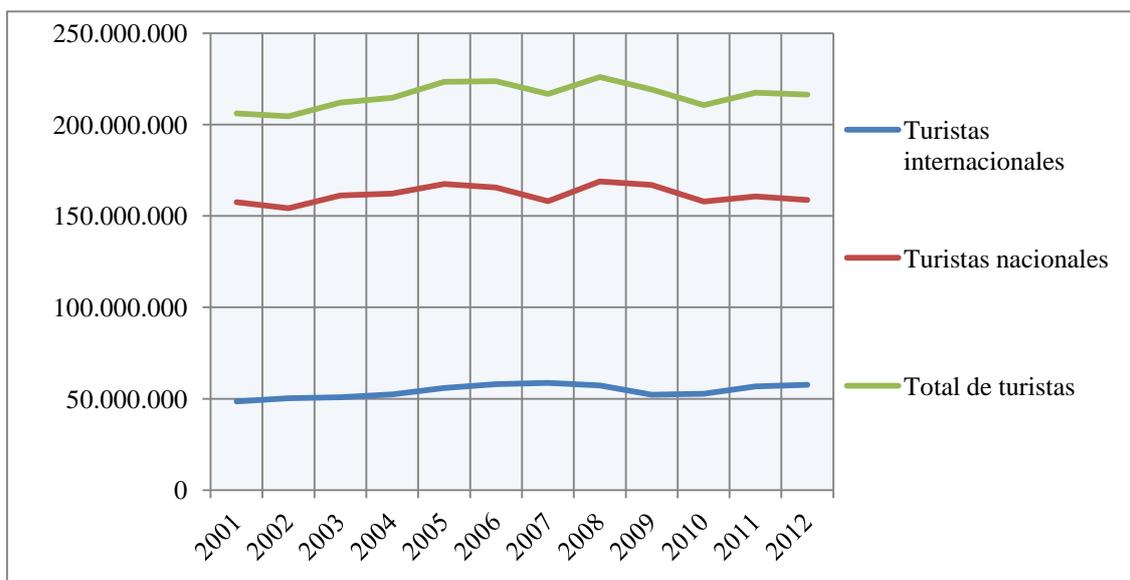
En cuanto a la importancia de este sector en la economía española cabe resaltar la aportación del turismo sobre el PIB total, que desde 1995 aporta entre el 10 y el 12%, sin mostrar grandes fluctuaciones en los años posteriores a la crisis (Véase Anexo, tabla A3). En 2012 **el PIB turístico** rondaba los 113 mil millones de euros, lo que supone un 11,20% del PIB total.

Respecto al número de **turistas** se observa que durante el periodo estudiado (2001- 2012) se ha experimentado un crecimiento total del 5%, pasando de 206 millones de turistas en 2001 a 216 millones de turistas en 2012. Los turistas internacionales han aumentado en mayor proporción que los turistas nacionales, incrementando ambos en un 18,8% y 7,6% respectivamente (Véase Anexo, tabla A4).

Si se observa el crecimiento interanual de los años estudiados, se puede observar que durante los años 2009 (-3,03%), 2010 (3,95%) y 2012 (-0,46%) ha habido un decremento en el número de los turistas. Sin embargo, se puede diferenciar entre los turistas extranjeros y los nacionales, ya que los internacionales comenzaron a decaer ya en el año 2008 mientras que los nacionales un año más tarde. Esto se debe a que los turistas internacionales, cuyas economías sufrían las consecuencias directas de la crisis financiera de 2007, fueron los primeros en disminuir en el año 2008, mientras los turistas nacionales empezaron a descender recién en 2009, cuando las consecuencias tardías de la crisis financiera y el estallido de la crisis inmobiliaria española dieron efecto. Durante los años 2010 y 2011 se comprobó una recuperación, sobre todo en los turistas internacionales, ya que los principales países emisores de turistas (Alemania, Reino Unido, Francia) empezaron a recuperarse de la crisis en el año 2010, mientras España siguió sumergida en una recesión (*Vázquez, 2011*). Otro aspecto que explica el aumento de turistas internacionales en 2011, ha sido los conflictos políticos del Norte de África y Medio Oriente, cuyos flujos turísticos se reorientaron a otros destinos, incluyendo a España (*Balance del Turismo, 2011*).

En 2012 el total de turistas tuvo un ligero descenso del 0,46%, impulsado únicamente por la caída de los turistas nacionales, a causa de la disminución en sus rentas (véase Anexo, tabla A4).

Gráfico 4: Evolución de los turistas en España (2001-2012)

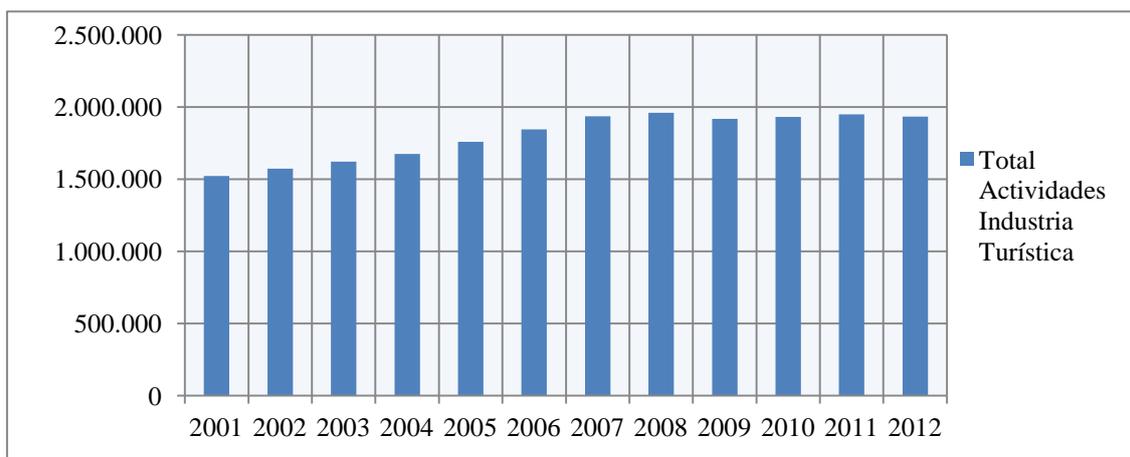


Fuente: INE. Elaboración propia.

Desde la llegada de la crisis los **ingresos por turismo** no han tenido incidencias destacables. Hubo una contracción interanual en el año 2009 del 9,01%, aunque las cifras se recuperaron rápidamente en los subsiguientes años. En general desde el año 2001 los ingresos por turismo se han encontrado entre los 35 mil millones y los 40 mil millones de euros. El último año publicado (2012) presenta un total de 43.521 millones de euros registrando un nuevo record. Aunque los ingresos por turismo han seguido aumentando la intensidad crecimiento ha disminuido bastante, ya que la media interanual de crecimiento de los primeros 6 años se sitúa en un 3,25%, mientras que en los últimos 6 años ha bajado al 1,25% (véase Anexo, tabla A5).

Con respecto al **empleo en actividades turísticas**, cabe destacar que el 12% del empleo total corresponde a estas actividades. La evolución del empleo turístico no ha presentado grandes cambios durante el periodo estudiado. Desde 2001 hasta 2008 ha habido un incremento progresivo. Los únicos años que presentan una caída interanual son 2009 y 2010 presentando un descenso del 2,2% y 0,7% respectivamente (Véase Anexo, tabla A6).

Gráfico 5: Total de Actividades en la Industria turística (2001-2012)



Fuente: IET. Elaboración propia

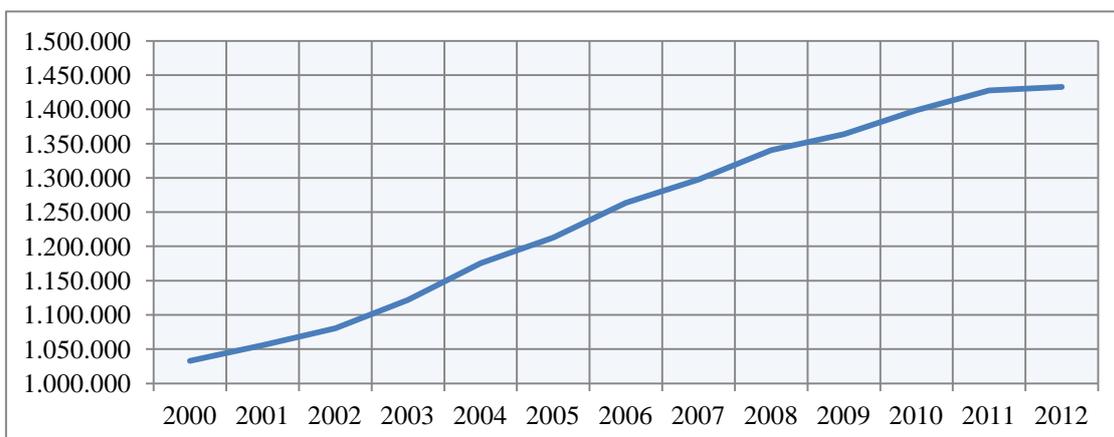
Siendo la industria turística un sector que precisa de mucha mano de obra, puede que los efectos de la crisis no hayan afectado tanto en el turismo como en otros sectores, sin embargo, las condiciones de trabajo si han empeorado. Por eso es importante diferenciar entre los trabajadores de jornada completa o media jornada y entre los trabajadores temporales y los trabajadores de larga duración. Según el Balance de Turismo de 2012 elaborado por la IET, la tasa de temporalidad en el sector turístico se sitúa en el 32%, siendo esta tasa bastante más alta que la tasa de temporalidad del total de la economía (23%). Además, la proporción de trabajadores a tiempo completo ha disminuido en un 7% con respecto al año anterior.

En relación al **sector hotelero** podemos analizar el número de plazas hoteleras, la ocupación hotelera y la rentabilidad.

El gráfico 6 muestra que durante el periodo analizado (2001-2012) las **plazas hoteleras** han tenido una evolución de crecimiento progresivo, incluso en los años posteriores a la crisis.

Sin embargo, la intensidad de crecimiento de las plazas hoteleras si ha mostrado cambios en los años posteriores a la crisis. Los años con más crecimiento fueron el año 2004 y 2006, presentado un crecimiento interanual de más del 4%. Por otra parte, los años 2009 y 2010 muestra ritmos de crecimiento muy bajos, del 1,75% y 0,34% respectivamente (véase Anexo tablas A7 y A8).

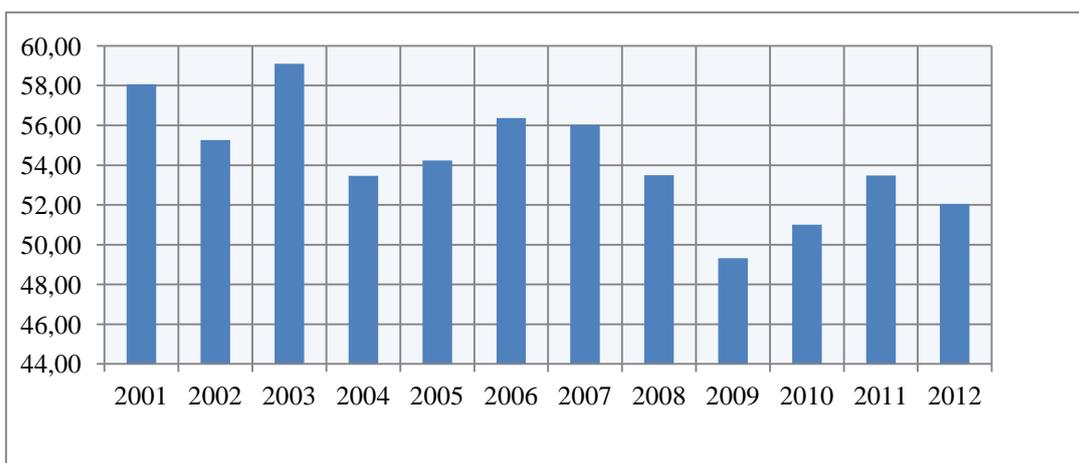
Gráfico 6: Evolución de las plazas hoteleras (2001-2012)



Fuente: IET. Elaboración propia

En cuanto a la **ocupación hotelera por plazas**, durante el periodo de 2001 y 2012 la tasa de ocupación se ha mantenido entre el 50% y 60%, con excepción del año 2009 en el que hubo una ocupación del 49,32%. Este dato se encuentra nuevamente relacionado con la crisis, que en 2009 provocó una caída de turistas, por lo que la ocupación hotelera se vio alterada. Sin embargo, los años posteriores presentan grados superiores al 50% (véase Anexo, tablas A7 y A8). Concretamente se puede observar que desde el año 2001 hasta el año 2008 los porcentajes se sitúan por encima de 52%, mientras que durante los últimos cuatro años estas tasas se encuentran por debajo del 52%, con excepción del año 2011. Queda evidente que la ocupación hotelera ha disminuido en términos generales, lo que ha supuesto un descenso total del 11%.

Gráfico 7: Ocupación hotelera por plazas en España (%) (2001-2012)



Fuente IET. Elaboración propia

Finalmente, con respecto a la **rentabilidad del sector hotelero** se analizará el RevPAR y su evolución y se hará referencia a la rentabilidad del sector hotelero desagregado en zonas turísticas de España.

Así mismo, según los datos extraídos de INE la tabla 9 muestra el **RevPAR** desde 2008 hasta 2012 y su evolución interanual. Se observa que el RevPAR ha tenido un decremento total del 5,6% en todo el periodo estudiado. Si se presta atención a la variación interanual observamos que ha tenido una evolución irregular de subidas y bajadas. La caída experimentada en 2009 se debe a la caída del total de turistas y la consecuente bajada de la tasa de ocupación, mientras que el descenso de 2012 se explica por la caída únicamente de turistas nacionales y el descenso de la tasa de ocupación en 2012.

Tabla 1: RevPAR y tasa de variación interanual de España (2008-2012)

	2009	2010	2011	2012
RevPAR (€)	35,43	36,85	39,94	38,52
Tasa de variación interanual (%)	-13,30	4,01	5,77	-1,12

Fuente: INE. Elaboración propia.

La información que se va a presentar a continuación ha sido extraída de un informe realizado por la organización Exceltur en 2012, que hace referencia a la rentabilidad hotelera en los distintos destinos turísticos de España, y cuyos datos se comparan siempre con el año 2011. Cabe destacar que los resultados de este estudio solo refieren a un conjunto de destinos turísticos y no a todo el territorio español.

Durante el ejercicio del año 2012 los destinos turísticos han tenido los siguientes comportamientos en cuanto a la rentabilidad y el empleo:

- En términos generales, los destinos vacacionales del mediterráneo y los archipiélagos han experimentado una mejora de rentabilidad y empleo en 2012, aumentando en un 3,1% los ingresos medios por habitación (RevPAR) y en un 1,0% en empleo turístico. Todo lo contrario ocurre con los destinos urbanos que han experimentado caídas tanto el RevPAR (-4,6%) como en el empleo turístico (-3,8%). De esta forma la rentabilidad del turismo vacacional se sitúa en los 51,1€ de RevPAR mientras que en los destinos urbanos el RevPAR alcanza los 46,9€.
- Los buenos resultados de los destinos vacacionales e incluso algunas ciudades urbanas, se deben, sobre todo, a que son destino con un gran peso de demanda extranjera, que a lo largo de los años han adaptado la oferta turística a las necesidades de éstos. Otra razón de la mejor rentabilidad de los destinos vacacionales de España, es a causa de la inestabilidad política que algunos de los destinos competidores (Egipto, Túnez) siguen sufriendo desde el año 2011. Estos factores han permitido a los destinos vacacionales aumentar la tarifa media diaria (ADR) en un 4,3%, sin embargo, el grado de ocupación ha tenido un descenso, lo que implica que la mejora de rentabilidad de los destinos no se debe al aumento de viajeros hoteleros, sino al aumento de los precios.

- Aquellos destinos vacacionales y urbanos que se especializan en ofrecer un turismo de lujo dirigido a personas con un alto nivel adquisitivo han tenido mejores resultados. El RevPAR de los hoteles de categorías más altas han experimentado incrementos más altos, que el de hoteles de tres y dos estrellas.
- De forma más desagregada los destinos turísticos del mediterráneo andaluz han tenido un comportamiento de la actividad turística menos beneficiosa que otros destinos del mediterráneo, debido a la contracción del gasto y de los viajes de los turistas nacionales, sin embargo, gracias al aumento del turismo extranjero los niveles de rentabilidad solo se han situado un poco por debajo a los niveles experimentados en 2011. En la Costa del Sol podemos destacar Marbella que ha tenido una leve disminución del RevPAR del 0,5% y del empleo turístico del 1,75.

Tabla 2: Datos de RevPAR, tarifa media y ocupación (2012)

Datos absolutos 2012			
	ADR (€)	Ocupación	RevPAR (€)
Costa de Almería	65,4	49,4	32,2
Costa de la Luz de Cádiz	86,5	52	44,8
Costa de la Luz de Huelva	82	50,3	41,2
Costa del Sol	74,3	62,1	46,1
Tasa de variación de 2012 respecto a 2011			
Costa de Almería	3,2	1,2	4,5
Costa de la Luz de Cádiz	-1,2	-3,3	-4,5
Costa de la Luz de Huelva	1,3	-2,3	-0,9
Costa del Sol	-1,1	0	-1

Fuente: Exceltur. Elaboración propia

Si se comparan los resultados del RevPAR obtenidos por los destinos turísticos litorales de Andalucía con los resultados de España, se puede observar que España tiene una rentabilidad hotelera mucho menor. La media del RevPAR de los destinos litorales de Andalucía rondan los 41 euros, mientras que España alcanza solo los 38 euros.

A partir de lo analizado anteriormente se puede concluir que la situación económica de España ha empeorado mucho desde el comienzo de la crisis económica. La elevada tasa de desempleo (25%), el bajo crecimiento económico y la creciente deuda pública reflejan esta situación. Sin embargo, el sector turístico, aunque ha tenido consecuencias negativas durante los años más críticos (2009, 2010), se está recuperando rápido y sigue siendo uno de los destinos predilectos a nivel mundial. Otra variable a resaltar es la rentabilidad hotelera que experimentado un decremento en los años posteriores a la crisis, sin embargo, si se desagregan los destinos turísticos

vacacionales y urbanos la situación mejora, sobre todo gracias a la gran presencia de turistas internacionales.

CAPÍTULO 3 TURISMO EN LA COSTA DEL SOL: EL SECTOR HOTELERO

Una vez aclarado el contexto económico en el que se encuentra España y analizado el comportamiento que ha tenido la industria turística nacional frente a la coyuntura de crisis económica actual, este capítulo realizará una investigación más profunda a nivel regional, centrándose en la industria turística de la Costa del Sol. La atención estará enfocada en el sector hotelero, siempre teniendo en cuenta la crisis y sus posibles impactos.

3.1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TURISMO EN LA COSTA DEL SOL

La Costa del Sol es una región litoral ubicada en la provincia de Málaga en la Comunidad Autónoma de Andalucía. Tradicionalmente el territorio se ha diferenciado entre la Costa del Sol Occidental y Costa del Sol Oriental, y está compuesta por un total de 18 municipios. Tiene una longitud costera de 161 km. y colinda por el oeste con la provincia de Cádiz y por el este con la provincia de Granada.

Como lo indica su nombre, la Costa del Sol es un lugar que presenta condiciones climáticas muy propicias para el turismo, ofreciendo más de 300 días anuales de sol y una temperatura media de 19°C.

El turismo es el motor económico del litoral malagueño, que a lo largo de los años se ha convertido en uno de los destinos turísticos más aclamados de España e incluso del mundo. Se trata de una zona con una larga tradición turística, cuyos comienzos se remontan a principios del siglo XX y que desde entonces ha desarrollado un turismo sobre todo de sol y playa. (*Pellejero, 2005*). De esta forma el turismo en esta zona ha conseguido desplazar las actividades económicas previamente dominantes, como era el comercio, la agricultura y la industria.

Además, el desarrollo urbanístico de la Costa del Sol se ha visto fuertemente condicionado por el turismo, ya que desde el boom turístico de los años 60, la costa ha sufrido un desmesurado y descontrolado crecimiento urbano, transformando de forma permanente el paisaje de la zona y provocando problemas ambientales de todo índole (*Pérez, 2007*). La reciente burbuja inmobiliaria también ha contribuido al crecimiento desproporcionado de

hoteles, apartamentos turísticos, segundas residencias y otras infraestructuras turísticas en la Costa del Sol. De esta forma, la gran mayoría del paisaje de esta zona se caracteriza por una compacta e interrumpida aglomeración de urbanizaciones, hoteles y edificios a primera fila de playa.

Cabe destacar, la diferencia existente entre el desarrollo turístico de la Costa del Sol Occidental y la Costa del Sol Oriental. La parte occidental ha tenido un desarrollo turístico mucho más profundo y dinámico, cuya economía se especializa casi en su totalidad en el turismo. La zona oriental también ha tenido un desarrollo turístico, aunque bastante modesto a comparación con la costa occidental. Esto se debe, sobre todo, a la lejanía existente con el aeropuerto de Málaga y a las malas comunicaciones en carretera (García, 2000).

En la actualidad la Costa del Sol es un destino turístico maduro y de masas, que presenta una aguda estacionalidad en los meses de verano. En los últimos años las distintas entidades turísticas han realizado varias iniciativas para combatir la estacionalidad (Martínez, 2013) y para cambiar la imagen de la Costa del Sol, hacia una imagen de turismo de calidad y lujo (Plan Qualifica, 2005).

Para obtener una radiografía de la realidad turística de la Costa del Sol se ha seleccionado la siguiente información:

Según datos extraídos del Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (SIMA) en 2011 la provincia de Málaga acaparó el 23% de las plazas hoteleras, el 57% de los apartamentos turísticos, el 18% de los campamentos turísticos y el 21% de los alojamientos rurales de toda la comunidad autónoma andaluza. Además, cuenta con más del 50% de los campos de golf de Andalucía y 10 puertos deportivos.

Por otra parte, el Balance Turístico de 2012 de la Costa del Sol realizado por el Patronato de Turismo ofrece la siguiente información:

- El número estimado de turistas en la Costa del Sol en 2012 ha sido de 9.150.000 un 0,11% más que el año anterior. La entrada de estos viajeros ha sido sobre todo por vía aérea (6.253.952 turistas), seguida por el tren (688.067 turistas) y finalmente por vía marítima (651.517 turistas).
- El número de turistas nacionales ha tenido un decremento de aproximadamente el 4%, mientras que los turistas internacionales han aumentado en un 3%.
- La oferta de establecimientos y plazas en alojamientos turísticos ha incrementado con respecto a 2011 en un 7 % y 3% respectivamente.
- El tipo de alojamiento turístico más reclamado ha sido el hotel (84%), seguido por los apartamentos (12%), los campings (2,7%) y por ultimo por el alojamiento rural (0,64%).

- Las nacionalidades dominantes que se hospedaron en hoteles en 2012 han sido Alemania, Reino Unido, Francia y Países Bajos, que juntas representan más del 50% del mercado internacional alojado en establecimientos hoteleros en la Costa del Sol. Sin embargo, se registran importantes crecimientos interanuales en el número de turistas procedentes de Rusia (23%), Bélgica (15%), Noruega (32%), Finlandia (21%), Suecia (20%).
- Las pernотaciones en Hoteles han alcanzado las 16.088.118 pernотaciones, lo que supone un aumento del 1,04% con respecto 2011.
- Las empresas dedicadas a la actividad turística han aumentado en un 2,87% con respecto a 2011, pasando de 11.195 empresas a 11.517 empresas.
- El número de empedados en el sector turístico ha aumentado en menos proporción incrementando solo en un 0,48% con respecto al año 2011, suponiendo esto 406 empleos más.

Finalmente, en cuanto a la evolución de los turistas en la Costa del Sol, desde el año 2005 ha habido un incremento total del 1,42%. El único año que ha sufrido una caída de turistas ha sido 2009, sin embargo, esta caída ha sido bastante pronunciada, disminuyendo en casi un millón de turistas con respecto al año anterior. Desde la disminución de 2009, el número de turista ha continuado creciendo, aunque no ha recuperado las máximas cifras de 2008. Si se compara La Costa del sol con Andalucía se puede observar que la Costa del Sol ha tenido un mejor comportamiento, ya que Andalucía ha experimentado caídas interanuales en 2008, 2010 y 2012.

Tabla 3: Evolución del número de turistas (2005-2012)

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Turistas en Andalucía	33.208.734	33.237.248	34.070.405	33.405.367	34.080.266	30.895.410	33.095.208	32.316.830
Turistas en la Costa del sol	9.021.123	9.225.000	9.518.000	9.650.000	8.740.000	8.828.000	9.140.000	9.150.000
Variación interanual Andalucía		0,09	2,51	-1,95	2,02	-9,35	7,12	-2,35
Variación interanual Costa del Sol		2,26	3,18	1,39	-9,43	1,01	3,53	0,11

Fuente: Observatorio Turístico de Málaga, Patronato de Turismo de Málaga. Elaboración propia

De estos datos se puede concluir que la Costa del Sol en 2012 ha tenido un buen comportamiento ante la crisis y la coyuntura económica actual. A diferencia de España y Andalucía, la Costa de Sol ha experimentado un aumento en el número de turistas, debido al elevado número de turistas extranjeros que la Costa del Sol recibe todos los años.

En cuanto, al resto de los indicadores hay un incremento general en todos con respecto al año anterior, evidenciando nuevamente que la industria turística en la Costa del Sol se ha resistido a los impactos de la crisis.

3.2. EL SECTOR HOTELERO EN LA COSTA DEL SOL

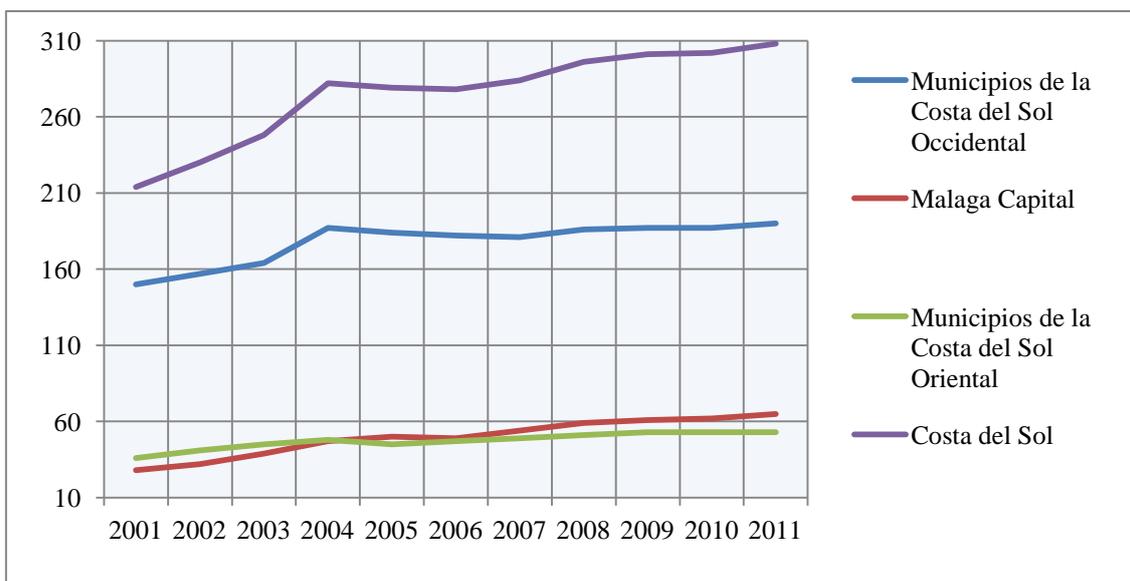
Este apartado analiza las principales características del sector hotelero de la Costa del Sol.

3.2.1. Establecimientos y plazas hoteleras

El **número de hoteles** de la Costa del Sol ha experimentado una evolución positiva durante el periodo de 2001 y 2011, pasando de 214 hoteles en 2001 a 308 hoteles en 2011, esto supone un crecimiento del 43%. Si se desagrega esta zona turística en la Costa del Sol Occidental, la Costa del Sol Oriental y Málaga capital, se observa que todas las zonas han experimentado un crecimiento en número de hoteles. Desde 2001 la Costa del Sol Occidental ha aumentado en 40 hoteles nuevos, Málaga capital en 37 hoteles y la Costa del Sol Oriental en 17 hoteles (Véase Anexo, tabla A9), lo que supone un crecimiento del 22% ,145% y 65% respectivamente. Si se continúa aún más la desagregación, es decir, por municipios, se concluye que todos, con excepción de Algarrobo, han aumentado en número de establecimientos hoteleros. Los municipios que han experimentado un mayor aumento de hoteles en los últimos 11 años han sido Málaga con un aumento de 37 hoteles, Marbella con un aumento de 11 hoteles, Estepona con un aumento de 6 hoteles, y Vélez Málaga, Benalmádena y Torremolinos con aumento de 5 hoteles respectivamente. En términos relativos esto ha supuesto un crecimiento del 132% para Málaga, del 32% para Marbella, del 35% para Estepona, del 63% para Vélez Málaga, del 25% para Benalmádena y del 10% para Torremolinos.

En cuanto, a la evolución interanual se puede examinar que el total de la Costa del Sol ha experimentado un crecimiento progresivo en todo el periodo, con excepción del año 2005 y 2006, en el que hubo un pequeño decremento de 4 hoteles. Cabe destacar, que el ritmo de crecimiento a lo largo del periodo examinado se ha ralentizado o incluso estancado desde el año 2005, ya que el ritmo de crecimiento en los años anteriores se encontraba en un 10% de media anual, mientras que en los años posteriores a 2005 el crecimiento se sitúa en un 1% de media anual.

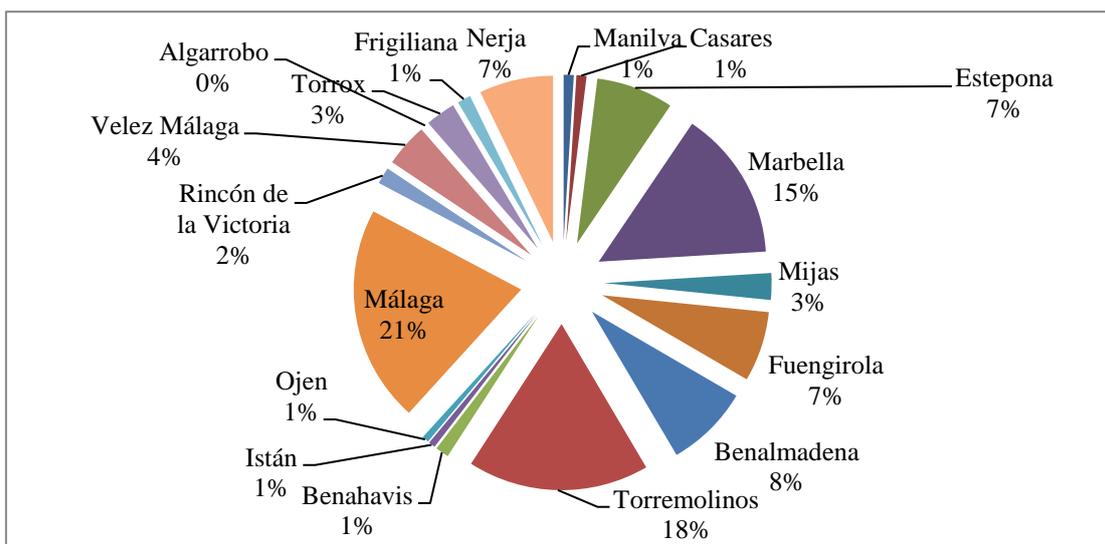
Gráfico 8: Evolución del número de Establecimientos Hoteleros (2001-2011)



Fuente: SIMA. Elaboración Propia

Por otra parte, el Gráfico 9 deja claro que existe una diferencia sustancial entre el número de hoteles de unos municipios y otros. En 2011 los 5 municipios (Málaga, Torremolinos, Benalmádena, Marbella y Estepona) con más establecimientos hoteleros englobaron juntos el 68% del total de establecimientos del litoral malagueño, de estos 5 municipios 4 corresponden a la Costa del Sol Occidental. Queda evidente que la costa occidental y Málaga se han desarrollado con más intensidad que la parte oriental, en cuanto al turismo.

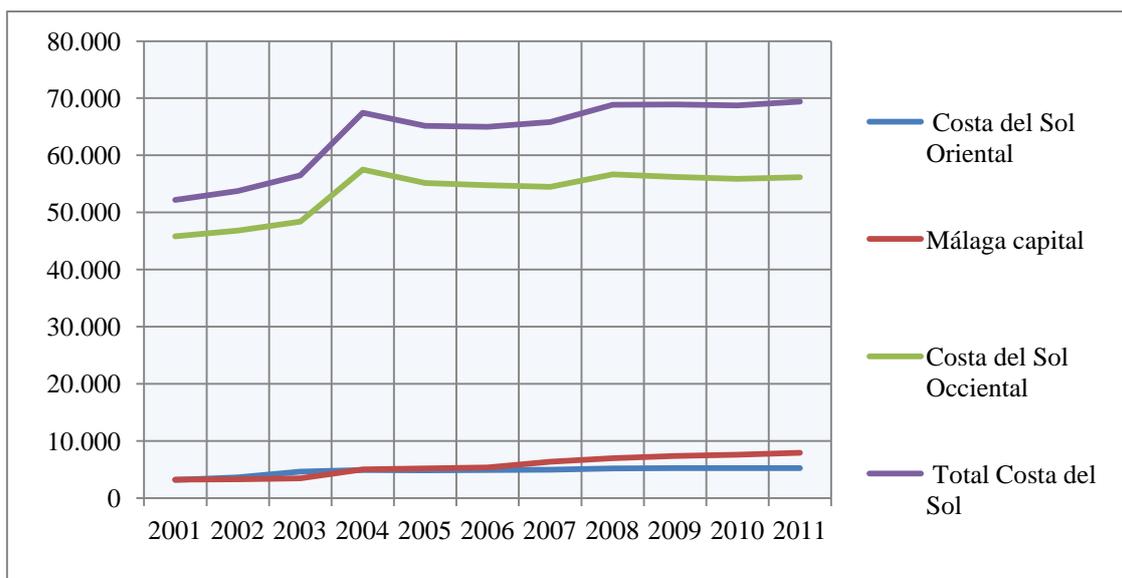
Gráfico 9: Proporción de hoteles en los municipios de la Costa del sol (2011)



Fuente: SIMA. Elaboración Propia

Respecto a las **plazas hoteleras**, el litoral malagueño ha tenido un aumento desde el año 2001 de 32%, pasando de 52.215 plazas a 69.392 plazas (Véase Anexo, tabla A10). Todos los municipios han experimentado un aumento de plazas durante estos años, siendo Málaga, Torremolinos, Benalmádena, Fuengirola, Marbella y Estepona, los municipios que más han aumentado en plazas, además de ser los municipios con el mayor número de plazas hoteleras de la Costa del Sol.

Gráfico 10: Evolución de las plazas hoteleras (2001-2011)



Fuente: SIMA. Elaboración Propia

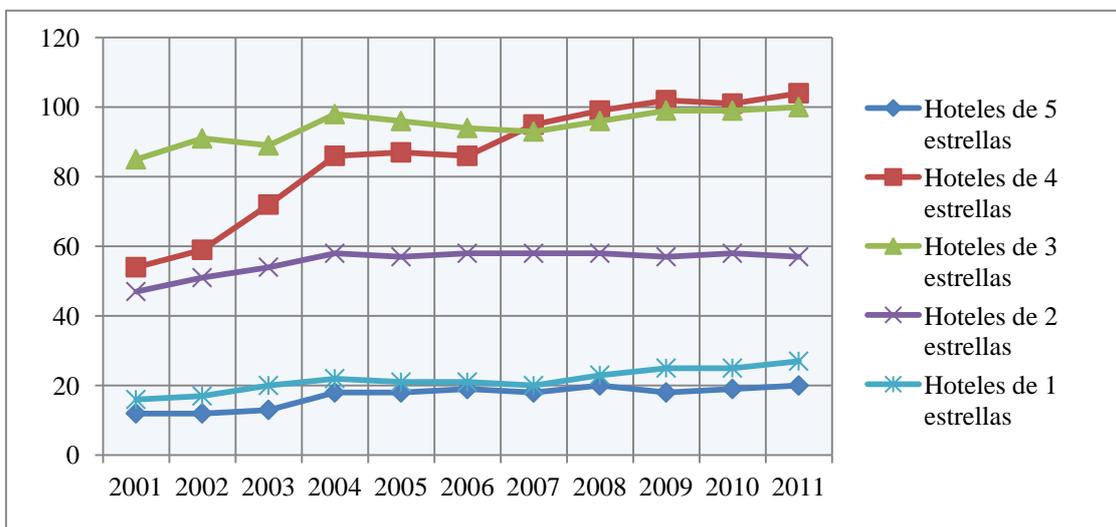
La causa de que estos municipios experimentasen un aumento superior al resto de los municipios se debe a la incremento de hoteles de 5 y 4 estrellas, sobre todo en Málaga capital que ha aumentado en 13 hoteles de cuatro estrellas y un hotel de 5 estrellas. Al igual que ocurrió con los establecimientos hoteleros, las plazas hoteleras han tenido una evolución progresiva y constante, sin presentar grandes disminuciones en los años subsiguientes al estallido de la crisis en 2007, sin embargo, el crecimiento ha sido más lento.

Con respecto a la **categoría de hoteles**, la Costa del Sol los hoteles de 3 y 4 estrellas son los que más abundan en 2011. Desde 2001 ha habido un crecimiento del 92% de los hoteles de 4 estrellas, colocándose esta categoría como principal de la oferta de alojamiento hotelera en el litoral de Málaga. Los hoteles de 5 estrellas y de 1 estrella han tenido un aumento superior al 60% en todo el periodo estudiado. Por otra parte, los hoteles de tres y dos han experimentado un crecimiento más débil alcanzado un incremento del 17% y 21% respectivamente.

En 2011, la Costa del Sol ofrece un total de 104 hoteles de 4 estrellas, 100 hoteles de 3 estrellas, 57 hoteles de 2 estrellas, 27 de una estrella y 20 de cinco estrellas (véase Anexo, tabla A11). Según el registro de inscripción de

hoteles en el año 2012 y lo que lleva del año 2013 se han abierto otros 9 nuevos hoteles. Dos hoteles de 4 estrellas, 4 hoteles de 3 estrellas y el resto de 1 y 2 estrellas.

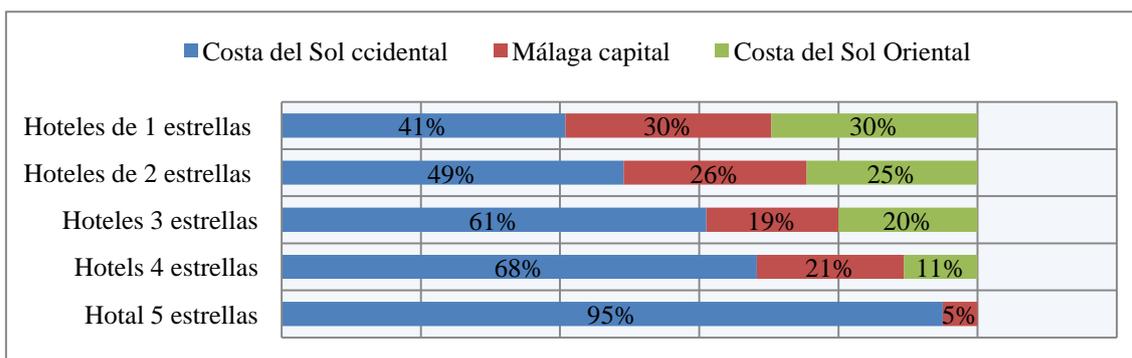
Grafico 11: Evolución de los hoteles por categorías (2001-2011)



Fuente: SIMA. Elaboración propia

Cabe destacar, que la Costa del Sol Oriental no dispone de ningún hotel de 5 estrellas, mientras que la Costa del Sol Occidental acapara el 95% de los Hoteles de 5 estrellas, en especial en los municipios de Marbella y Estepona. El otro 5 % corresponde a Málaga capital. Aunque en menor medida, ocurre lo mismo con los hoteles de 4 estrellas, ya que el 89% de los hoteles de 4 estrellas se reparten entre Málaga capital (21%) y Costa occidental (68%).

Grafico 12: Proporción de los hoteles por categorías según la zona (2001-2011)



Fuente: SIMA. Elaboración propia

Como conclusión, se puede observar que en la Costa del Sol abundan los hoteles y plazas de 4 estrellas, seguidos por los hoteles de 3 estrellas. Esta tendencia a los hoteles de mayor categoría se debe a que desde 2009 la Junta de Andalucía ha apostado por la modernización de la planta hotelera, con el objetivo de que la Costa del Sol se convierta en un destino de alta calidad turística. Esta iniciativa se ha llevado a cabo por medio del plan Qualifica, que

ha invertido alrededor de 34 millones de euros en esta misión, de la cual se han beneficiado 42 hoteles de la Costa del Sol (Martínez, 2008).

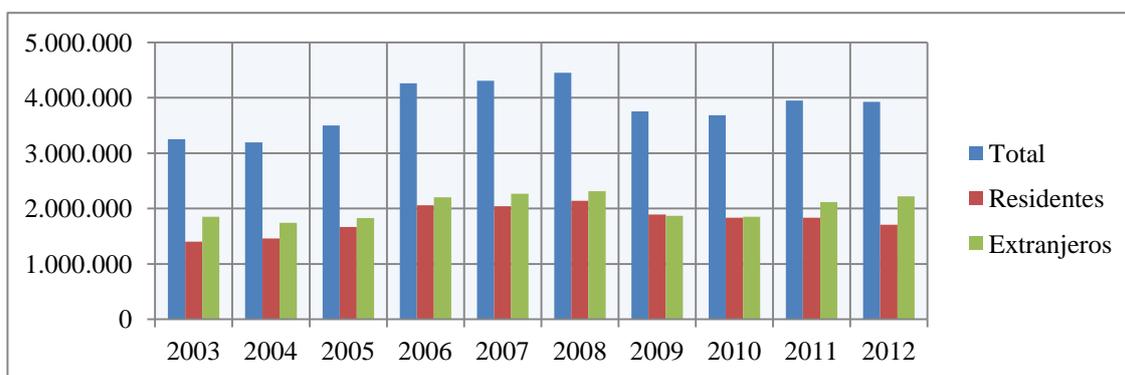
Por otra parte, cabe decir que existe una concentración en todos los aspectos. En general, la Costa del Sol Occidental acapara la gran mayoría de los establecimientos y las plazas hoteleras, además de poseer la mayoría de los establecimientos de mayor categoría, mientras que en la Costa del Sol Oriental abunda en hoteles de 2 o 3 estrellas. Por otra parte, Málaga capital dispone de una gran cantidad de hoteles de 4 y 3 estrellas.

Por último, resaltar que a pesar de atravesar una coyuntura de crisis económica los establecimientos y plazas hoteleras no han parado de crecer, sin embargo, el crecimiento después del año 2008 ha sido más lento.

3.2.2. Otros indicadores turísticos

En cuanto al **número de viajeros** que acuden a establecimientos hoteleros en la Costa del Sol, el gráfico 12 expone, por una parte, que durante todo el periodo analizado, tanto el total de viajeros, como los viajeros residentes en España y los viajeros extranjeros, han tenido un incremento de aproximadamente el 20% en todos los casos. En 2003 el total de viajeros era de 3.251.740, mientras que en 2012 esta cifra alcanza los 3.927.586 viajeros (véase Anexo, tabla A12). Sin embargo, los años con el mayor número de viajeros fueron 2006, 2007 y 2008, superando en todos los años los 4 millones de viajeros. Respecto a la procedencia de viajeros, es preciso resaltar que ha existido durante casi todo el periodo un dominancia por parte de los viajeros extranjeros, con excepción del año 2009.

Gráfico 13: Número de los viajeros hospedados en establecimientos hoteleros (2003-2012)

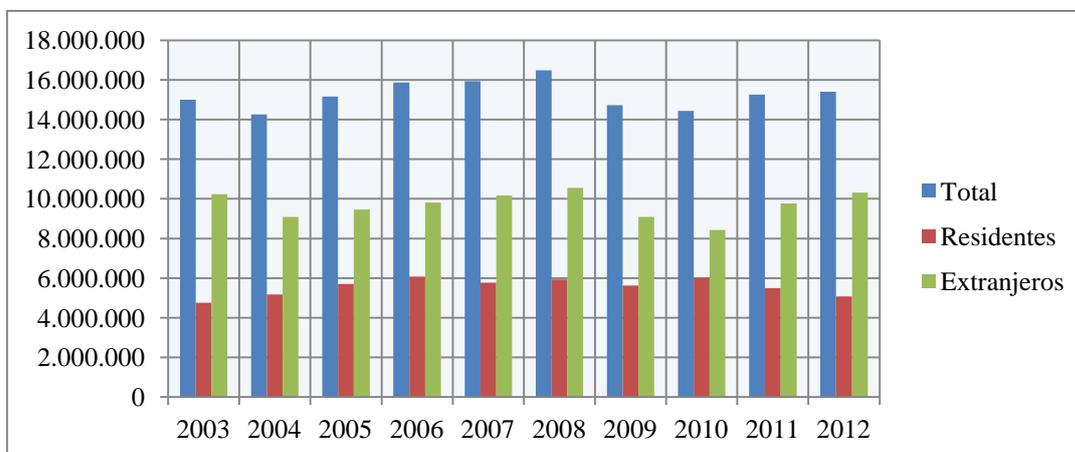


Fuente: INE. Elaboración Propia.

Los años 2009 y 2010 presentan variaciones interanuales negativas tanto en los viajeros nacionales como en los viajeros extranjeros, suponiendo una pérdida total de aproximadamente 760.000 viajeros. El año 2009 fue sin duda el año que experimentó mayores descenso en el total de número de viajeros (-16%), sobre todo de extranjeros que experimentaron una variación interanual negativa (-19%). En 2011 y 2012 hay un incremento leve de viajeros

pero solo de extranjeros, porque el nacional sigue cayendo por el efecto de la crisis en España.

Gráfico 14: Número de pernoctaciones en establecimientos hoteleros (2003-2012)

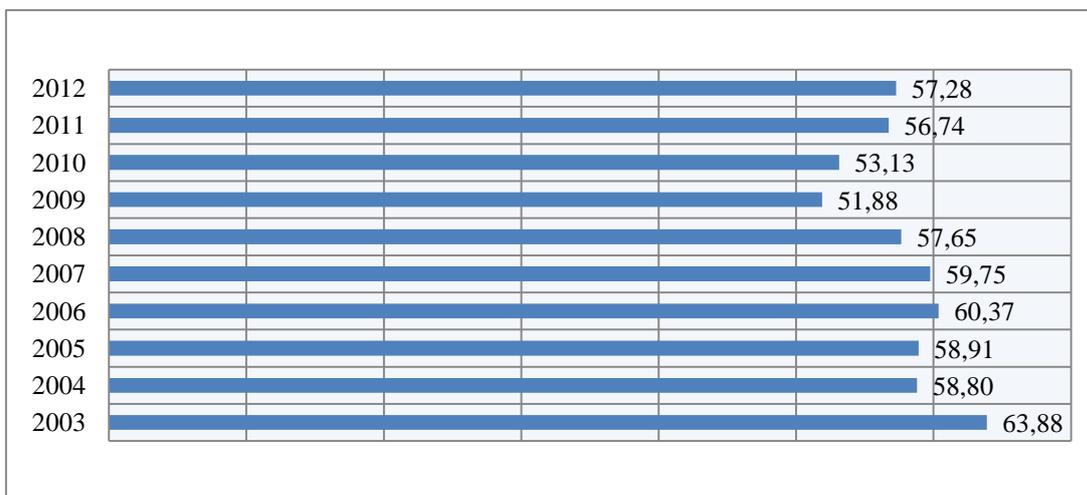


Fuente: INE. Elaboración Propia.

Por otra parte, las **pernoctaciones** en hoteles muestran un comportamiento simétrico en todos los aspectos. Desde 2003 las pernoctaciones han pasado de 14.993.870 a 15.394.534 pernoctaciones en 2012, suponiendo esto un crecimiento total del 3%. Nuevamente los años 2009 y 2010 son los que peores resultados han presentado, con decremento interanuales del 11% y 2%, sin embargo, la recuperación comienza en 2011 y continúa en 2012, aunque sin alcanzar las cantidades máximas de los años previos al estallido de la crisis (véase Anexo, tabla A13).

Sobre la **ocupación hotelera** el panorama cambia un poco. Es el primer indicador que muestra un decremento en cuanto a la evolución total del periodo estudiado. Entre 2003 y 2012 el grado de ocupación hotelera ha disminuido en un 10% pasando de un grado ocupación del 63,88% en 2003 a un grado del 57,28% en 2012. A pesar, de que durante todos los años estudiados la ocupación hotelera se ha mantenido por encima del 50%, se observar que los años posteriores a 2008 presentan las tasas de ocupación más bajas, sobre todo el año 2009, que tuvo un decremento interanual del 10%. Los datos del año 2009 resultan aún más alarmantes cuando se comparan con los datos de 2003, año con la tasa de ocupación más alta de todo el periodo, ya que el decremento es de un 18%.

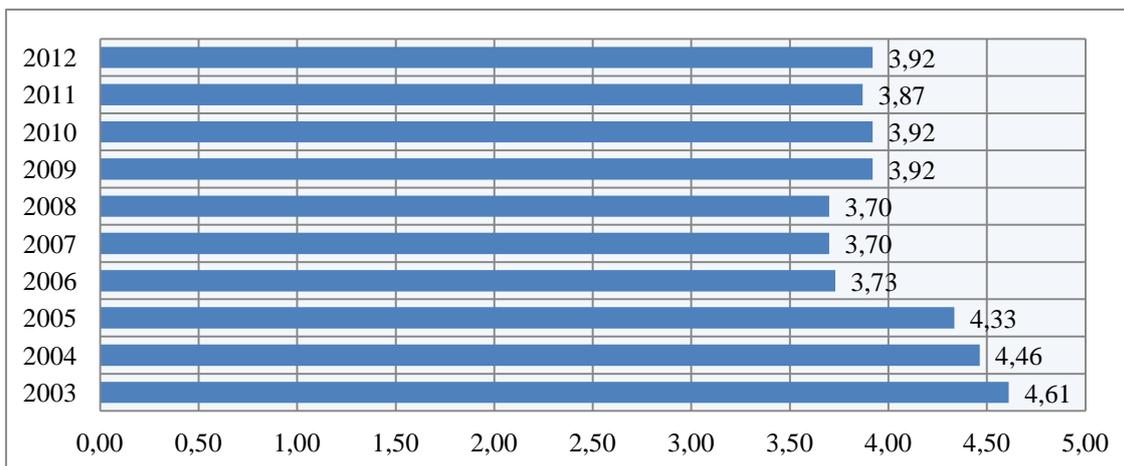
Gráfico 15: Grado de Ocupación en los hoteles de la Costa del Sol (2003-2012)



Fuente: INE. Elaboración Propia.

La **estancia media** de los turistas en establecimientos hoteleros también ha presentado un bajada general entre 2003 y 2012. Esto se debe a que ha habido un cambio de comportamiento en los turistas, que prefieren realizar viajes más cortos, pero viajar más veces al año. También se debe a que ante la situación complicada de la crisis las personas con dificultades económicas prefieren acortar las estancias de sus vacaciones para reducir el gasto, antes de renunciar completamente al viaje o realizar vacaciones con estancias más largas pero a presupuestos más reducidos (Escribano, 2013).

Gráfico 16: Estancia Media (2003-2012)



Fuente: INE. Elaboración Propia

De los indicadores previos se puede observar que los viajeros extranjeros tienen un gran peso en la Costa del Sol y que gracias a ellos el sector hotelero no se ha visto intensamente afectado.

3.2.3. Rentabilidad hotelera de la Costa del Sol

Como se ha podido observar en el capítulo anterior la Costa de Sol presentaba en 2012 un RevPAR de 46,1 euros, lo que supone una caída del 1% con respecto al año anterior.

Por otra parte, según los barómetros de rentabilidad de los años 2010, 2011 y 2012, publicados por Exceltur se ha podido elaborar la siguiente tabla, en la que se detalla el RevPAR de 5 municipios de la Costa del Sol, sin embargo, al ser estos municipios unos de los más dinámicos, sus resultados son representativos para toda la Costa del Sol.

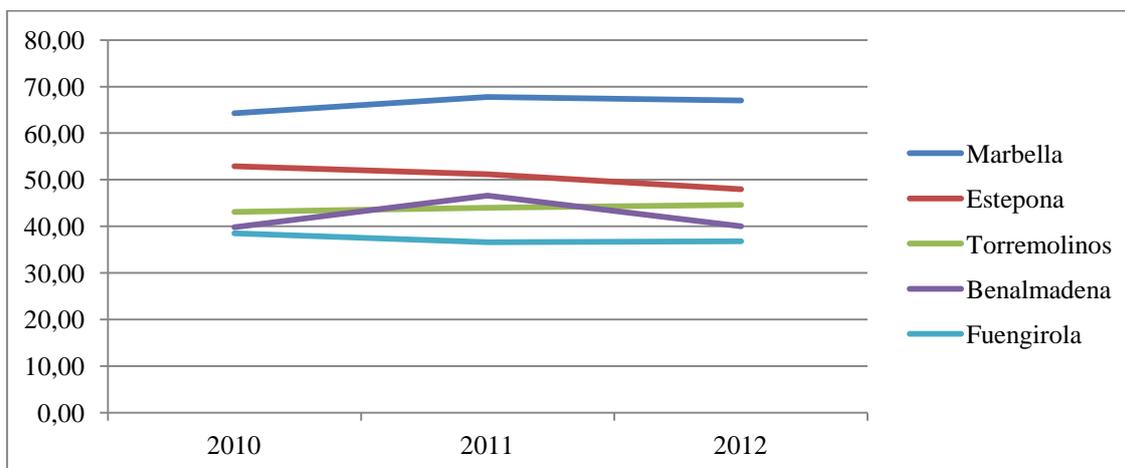
Tabla 4: RevPAR y variación interanual (2010-2012)

	RevPAR (€)			Variación interanual (%)		
	2010	2011	2012	2010	2011	2012
Marbella	64,30	67,80	67,00	16,30	5,44	4,20
Estepona	52,90	51,20	48,00	29,30	-3,21	-9,26
Torremolinos	43,10	44,00	44,60	-1,00	2,09	3,48
Benalmádena	39,80	46,60	40,00	5,50	17,09	0,50
Fuengirola	38,50	36,60	36,80	1,50	-4,94	-4,42

Fuente: Exceltur. Elaboración propia

Cabe resaltar que estos municipios pertenecen a los destinos que presentan los RevPAR más altos de España. Se puede observar que el RevPAR en los distintos municipios se comporta de manera distinta. Por un lado, Estepona y Fuengirola reducen su rentabilidad hotelera en los años 2011 y 2012. Por otro lado, Marbella, Benalmádena y Torremolinos crecen en los últimos dos años. Durante todo el periodo estudiado, Marbella (4,19%) es el municipio con el mayor crecimiento de RevPAR, seguido por Torremolinos (3,48%) y finalmente Benalmádena (0,50%). Estepona (-9,26%) presenta una caída aguda de su RevPAR durante el periodo estudiado, al igual que ocurre con Fuengirola (-4,41%), aunque en menor medida.

Grafico 17: RevPAR de municipios de la Costa del Sol (2010-2012)



Fuente: Exceltur. Elaboración propia

Después de haber analizado el turismo y el sector hotelero de la Costa del Sol se puede observar, que a pesar de la crisis este sector no ha tenido cambios trascendentales. Ha tenido incluso una mejor conducta que España, esto se debe en parte a que la Costa del Sol tiene una mayor proporción de turistas extranjeros que otros destinos españoles. Al igual que ha ocurrido a nivel nacional, la rentabilidad hotelera y la tasa de ocupación hotelera han disminuido.

Dicho esto, un aspecto muy relacionado y necesario de analizar son las inversiones hoteleras, para concretar aún más la realidad del turismo en España y en especial en la Costa del Sol.

CAPÍTULO 4 INVERSIONES HOTELERAS

En este capítulo se procederá a analizar las inversiones hoteleras realizadas en España, teniendo un especial enfoque en las inversiones hoteleras de la Costa del Sol. Debido a que la mayoría de las inversiones han sido realizadas por cadenas hoteleras, tanto nacionales como internacionales, es preciso hacer mención de las principales cadenas hoteleras que operan en ambos niveles territoriales. Por otra parte, cabe resaltar que en este estudio las inversiones hoteleras hacen referencia a cualquier tipo de transacción económica relacionada con los activos hoteleros, es decir, compra y venta de hoteles, arrendamiento de hoteles, gestión de hoteles, inversiones realizadas para la mejora del activo, nuevas construcciones, etc.

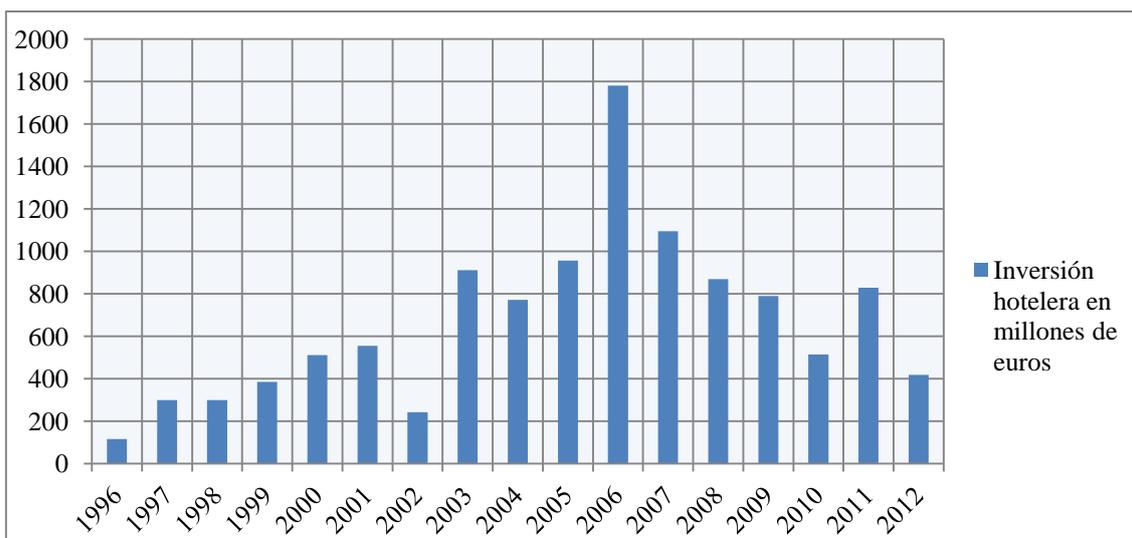
4.1. INVERSIONES HOTELERAS EN ESPAÑA

Este apartado se centra únicamente en las inversiones hoteleras realizadas a nivel nacional, analizando las principales cadenas hoteleras que invierten en España, la cantidad invertida y su evolución y los elementos que caracterizan las inversiones hoteleras en 2012.

Lo primero es presentar las inversiones en términos cuantitativos. El gráfico 16 muestra la evolución de la inversión hotelera en España en el periodo comprendido entre 1996 y 2012. En términos generales se observa que durante los años estudiados la inversión hotelera ha aumentado en un 261 %, pasando de una inversión de 116 millones de euros en 1996 a una inversión de 419 millones de euros en 2012. Los datos demuestran que los primeros 10 años (1996-2006) presentan incrementos de inversión en casi todos sus años con excepción de 2002 y 2004. El año 2006 fue un año que batió record histórico en el volumen de inversiones (1.780 millones de euros), motivado por la buena situación económica española y mundial. Ese año coincide con la

cúspide económica de muchas economías mundiales, que debido a las buenas previsiones y a la gran disponibilidad de liquidez, se vieron atraídas por invertir en activos hoteleros. Además, en aquel entonces, se consideraba que la rentabilidad que aportaban los hoteles era mayor que la de otros activos inmobiliarios (Savia, 2006). Desde 1996 hasta 2006 el crecimiento total del volumen de inversiones se ha multiplicado por doce y ha tenido una media de crecimiento interanual del 50%.

Gráfico 18: Inversiones hoteleras en España en millones de € (1996-2012)



Fuente: IREA. Elaboración propia

Por otra parte, desde el año 2007 hasta la actualidad (2012) las tendencias son muy diferentes. En el año 2007 hubo una caída en inversión del 38% con respecto a 2006, sin embargo, si quitamos este año excepcional la tendencia de crecimiento sigue aumentando hasta 2007, año que coincide con el estallido de la burbuja financiera mundial. A partir de 2008 se visualiza una caída consecutiva durante 3 años, coincidente con el desencadenamiento de la crisis inmobiliaria de España. A pesar de las malas condiciones económicas en España y a las pocas oportunidades de financiación, el año 2011 experimento nuevamente un incremento interanual en las inversiones hoteleras del 60%. La consultora financiera Irea apunta que la causa de este crecimiento se debe a “la disposición de las entidades financieras a subrogar al comprador en la deuda hipotecaria ya asociada al activo objeto de la compraventa”.

Otro año ha destacar es el año 2012, que ha registrados los más bajos niveles de inversión desde 1999 (con excepción del año 2002). Estos bajos niveles de inversión se explican por las siguientes causas:

En general desde el año 2007 hasta el año 2012 las inversiones hoteleras han disminuido en un 61%. Las causas de esta aguda bajada de la inversión hotelera están directamente relacionadas con la crisis económica mundial y sus impactos sobre la economía española. Más concretamente se pueden señalar las siguientes causas:

- La inestabilidad económica de la zona euro y en especial de España. Los continuos rumores durante el año 2012 de que España se iba a ver obligada a solicitar el rescate del Banco Central Europeo.
- Sequía financiera
- La incompatibilidad entre los precios demandados y ofertados (mercado gap).

Por otra parte, aunque aún no existan datos oficiales se prevé que las inversiones hoteleras en 2013 alcanzarán los 600 millones de euros, suponiendo esto un incremento del 60% con respecto a 2012. Este aumento se debe al incremento de las operaciones realizadas por inversores extranjeros (*La inversión hotelera en España alcanzará los 600 millones en 2013, según Jones Lang LaSalle, 2013*).

4.1.1. Cadenas Hoteleras

España, como país turístico por antonomasia, ha sido punto de mira de muchas cadenas hoteleras y diversos grupos de inversión de todo el mundo, cuyos hoteles han sido implantados a lo largo de todo el territorio español. Un ejemplo claro es la cadena hotelera Marriott, que ha establecido 84 hoteles en el territorio español, siendo así la cadena hotelera extranjera con el mayor número de establecimientos en España. Otra cadena hotelera con gran presencia en la península es la cadena francesa Accor, que bajo diversas marcas, opera más de 90 hoteles en España. El Wyndham hotel Group, el primer grupo hotelero del mundo, también tiene una fuerte presencia en España con más de 50 hoteles. Por último, las cadenas IHG, Starwood y Hilton son otras cadenas extranjeras que han invertido en España (*Alcocer, 2012*).

Tabla 5: Principales Cadenas Hoteleras extranjeras en España (2012)

Cadena Hotelera	Número de hoteles en España
Marriott	84
Accor	78
Wyndham	57
IHG	32
Starwood	15
Hilton	5

Fuente: Revista Preferente. Elaboración propia.

Al mismo tiempo, España ha sido cuna de numerosas cadenas hoteleras, perteneciendo incluso algunas a las principales cadenas hoteleras del mundo. La cadena hotelera Sol Meliá, con sede en Mallorca, ha conseguido expandirse en otros 33 países y es la principal cadena hotelera de España con 164 establecimientos hoteleros. Por su parte, NH hoteles cuenta con establecimientos en 27 países diferentes y al igual que Sol Meliá posee 164 hoteles en España. Otros ejemplos de cadenas hoteleras nacionales con gran

presencia en el extranjero y en España son las cadenas RIU Hotels, Barceló, e Iberostar Hotels & Resorts (*Ranking Hosteltur de Cadenas Hoteleras, 2012*)

Tabla 6: Principales cadenas hoteleras españolas (2012)

Cadena Hotelera	Número de hoteles en España
Meliá Hotels International	164
NH Hoteles	164
Barceló	51
Riu Hoteles	40
Iberostar Hotels and Resorts	34

Fuente: Hosteltur. Elaboración propia.

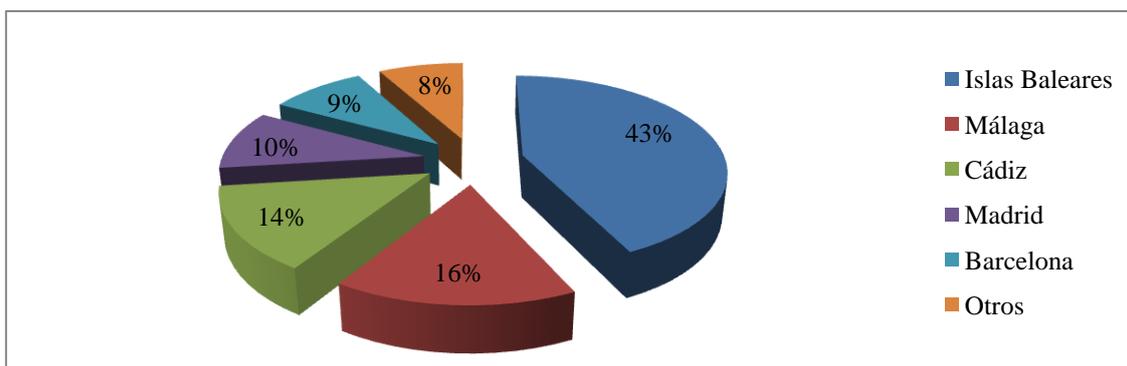
4.1.2. Radiografía de las inversiones hoteleras 2012

Según un informe realizado por la compañía IREA, la situación de las inversiones hoteleras en España durante el año 2012 presentan el siguiente panorama:

- El volumen de transacciones hoteleras en 2012 ha alcanzado los 419,4 millones de euros, lo que supone una disminución de casi el 50% con respecto al año anterior. Este volumen es resultado de la venta de 32 hoteles.
- En 2012 disminuye la tendencia de comprar hoteles urbanos, que hasta entonces se consideraban muy rentables. Esto conlleva a que más del 70 % del volumen de las transacciones de 2012 corresponden al segmento de hoteles de tipo vacacional.
- En cuanto a la distribución geográfica del volumen de inversión se aprecia una gran concentración en 5 provincias que en su conjunto engloban el 92% de las inversiones. Sólo entre las Islas Baleares y Málaga se concentra casi el 60% del total de las inversiones.

Es importante destacar que las Islas Baleares y Cádiz, han sido las provincias en las que el consorcio de inversores liderado por Iberostar ha comprado cinco hoteles vacacionales.

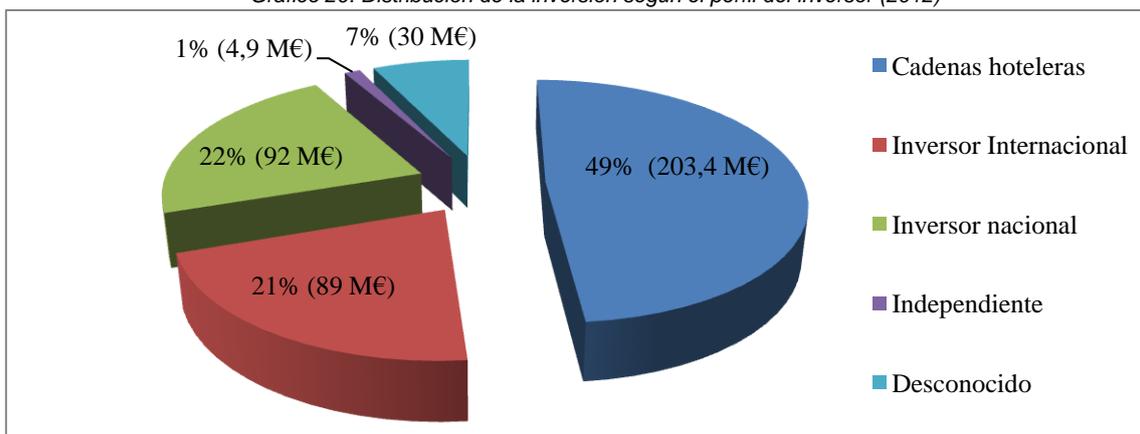
Gráfico 19: Distribución geográfica del volumen de inversión



Fuente: Irea. Elaboración propia

- Con respecto a las categorías de hoteles, han sido los hoteles de 4 y 3 estrellas los predominantes en las transacciones. Los hoteles de 4 estrellas han registrado un volumen de inversión de 296 millones de euros, proporcionando así el 70% de las inversiones totales. Le sigue los hoteles de 3 estrellas que han sumado una inversión de 91,1 millones de euros acumulando así el 22% de las inversiones en su totalidad. Finalmente los hoteles de 5 estrellas solo han supuesto el 8% de las inversiones con un total de 32,3 millones de Euros.
- En cuanto al tipo de transacción se concluye que en 2012 ha habido un incremento en la compraventa de carteras (conjunto de hoteles) con respecto a los activos individuales.
- Un indicador importante, ante el contexto económico actual, son las operaciones distress, es decir, las transacciones realizadas en un contexto de gran presión para el vendedor. En 2012 el 60% de las transacciones realizadas han sido en condiciones de distress, aumentando en un 20% con respecto al año 2011. Esto es resultado directo de la prolongada crisis económica en España y al vencimiento de las distintas rondas de financiación.
- Ante la situación de inestabilidad económica se han creado nuevas formas de transacción que ayudan a los propietarios. Una de estas formulas es la llamada operación de sale & lease, que constituye en vender un activo para inmediatamente después alquilarlo. Este tipo de transacciones han sido utilizados sobre todo en los años 2010 y 2011, en el que en ambos periodos el 25% de las transacciones han sido de este tipo. En 2012 solo el 16% de las operaciones han sido de sale & lease.
- Finalmente, con respecto al perfil del inversor se concluye que las cadenas hoteleras son las que más invierten, seguidas por los inversores locales.

Gráfico 20: Distribución de la inversión según el perfil del inversor (2012)

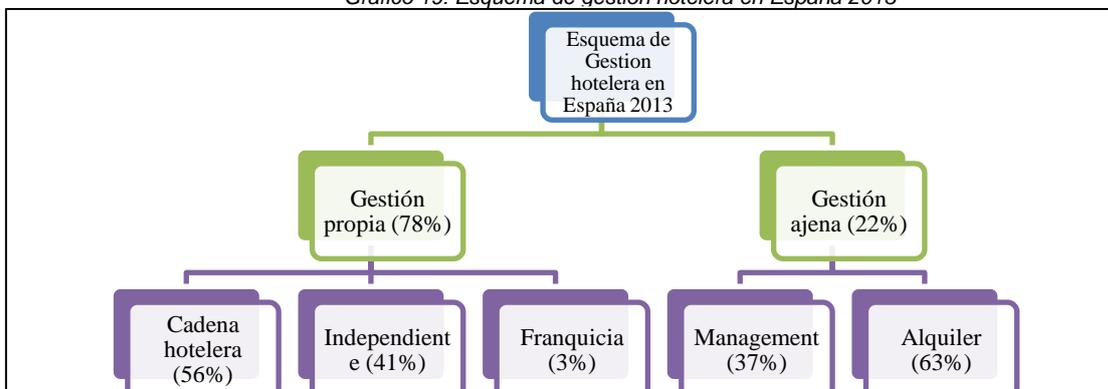


Fuente: Irea. Elaboración propia

Es importante destacar que ha habido una caída importante (10%) en la proporción de los inversores internacionales. Aunque parezca obvio, esto no se debe a la inestabilidad económica y a la sequía financiera. Los fondos de inversión inmobiliarios especializados en hoteles siguen teniendo un alto interés por invertir, porque consideran que el sector turístico no es muy susceptible a los problemas actuales a nivel local, sin embargo, debido al discrepancia entre el precio que exigen los propietarios y el precio que están dispuestos a pagar los inversores, no se han provocado tantas transacciones como en años anteriores.

Por otra parte, respecto al tipo de esquema de gestión hotelera y diferenciando entre gestión propia y gestión ajena en España predomina la gestión propia. Dentro de este grupo la mas frecuente es la gestión propia en manos de cadenas hoteleras, seguida por la gestión propia en manos de independientes y finalmente se encuentra la gestión propia en manos de un Franquicia. En cuanto a la gestión ajena, predomina el tipo de contrato de arrendamiento, seguida por el contrato de gestión. El siguiente esquema muestra la distribución porcentual.

Gráfico 19: Esquema de gestión hotelera en España 2013



Fuente: Hostel market. Elaboración propia

En los últimos años ha habido un cambio entre las relaciones de los propietarios del hotel y los gestores del hotel. En los últimos años la forma más común de relación entre ambos actores era mediante la fórmula de arrendamiento, sin embargo, esta fórmula ha dejado de considerarse óptima para ambos lados, ya que existen muchos riesgos. Según unos datos publicados por la organización Hostelmarket ha habido una clara tendencia de disminución de plazas hoteleras sujetas al tipo de contrato de arrendamiento, ya que en 2010 el porcentaje de hoteles en arrendamiento era de 70%, mientras que en 2013 ese porcentaje se ha reducido en 7 puntos porcentuales. Por otra parte, los hoteles de gestión independiente se han visto confrontados con una competencia feroz que les ha obligado a tener que incurrir a diferentes formas de gestión hotelera, siendo una de estas formas la franquicia. En 2010 el porcentaje de hoteles en régimen de Franquicia alcanzaba el 1% mientras que en la actualidad es porcentaje ronda el 3%. Sin embargo, cadenas hoteleras importantes también han optado por este tipo de gestión.

La imagen 1 muestra los principales acuerdos de franquicias vinculados a cadenas internacionales en los últimos 3 años.

Imagen 1: Acuerdos de franquicias (2010-2012)

Nombre del hotel	Ubicación (provincia)	Categoría	Marca	Cadena	Fecha	Nº hab.
Operación Tryp by Wyndham			Tryp by Wyndham	Wyndham	junio 2010	7555
Ibis Budget Oviedo	Oviedo	2*	Ibis Budget	Accor	agosto 2010	90
Ibis Oviedo	Oviedo	3*	Ibis	Accor	agosto 2010	110
Crowne Plaza Madrid Airport	Madrid	4*	Crowne Plaza	Intercontinental (IHG)	octubre 2010	125
Ibis Style Madrid Prado	Madrid	3*	Ibis Styles	Accor	noviembre 2010	48
Mercure Santo Domingo	Madrid	4*	Mercure	Accor	enero 2011	200
Mercure Rice	Burgos	4*	Mercure	Accor	marzo 2011	50
Hilton Barcelona	Barcelona	5*	Hilton	Hilton	abril 2011	289
Mercure Thalasia Costa de Murcia	Murcia	4*	Mercure / Thalasia	Accor	octubre 2011	211
Rafael Pirámides	Madrid	3*	Holiday Inn	Intercontinental (IHG)	octubre 2011	93
Hotel Amrey	Barcelona	3*	Four Points	Starwood	octubre 2011	154
Ibis Styles Victoria	La Rioja	3*	Ibis Styles	Accor	diciembre 2011	46
Ibis Styles Ramiro I	Zaragoza	3*	Ibis Styles	Accor	diciembre 2011	59
Barceló Avenida	Bilbao	4*	Holiday Inn	Intercontinental (IHG)	febrero 2012	189
Catalonia Fira	Barcelona	4*	Renaissance	Marriot	febrero 2012	357
Mirasierra Hotel & Spa	Madrid	5*	Sheraton	Starwood	febrero 2012	180
Ibis Lleida	Lleida	2*	Ibis	Accor	abril 2012	76
Ibis Budget Lleida	Lleida	1*	Ibis Budget	Accor	abril 2012	79
Premiere Classe Zaragoza 280	Zaragoza	2*	Première Classe	Louvre	junio 2012	40
Tulip Inn Plaza Feria	Zaragoza	3*	Tulip Inn	Louvre	junio 2012	92
Double Tree by Hilton Hotel&Spa	Girona	4*	Double Tree	Hilton	diciembre 2012	87
La Mola Hotel Conference Center	Barcelona	4*	Double Tree	Hilton	diciembre 2012	186
Hotel Velada	Madrid	4*	Holiday Inn	Intercontinental (IHG)	diciembre 2012	261
Total						10.577

Fuente: Irea

Dicho esto, se puede concluir que las principales causas de la bajada de inversión hotelera en los últimos años, no es la falta de interés por parte de los agentes inversores, sino las limitaciones que proporciona la sequía de financiación y el desacuerdo entre el precio de los activos. Además la bajada de la rentabilidad hotelera y la caída de turistas durante los años críticos (2009-2010) pueden haber influido en las decisiones de los inversores.

4.2. INVERSIONES HOTELERAS EN LA COSTA DEL SOL

Otro indicador turístico que evidencia la importancia turística de la Costa del Sol se refiere a las inversiones hoteleras. Como se ha podido observar en el apartado anterior, en 2012 el 16% del total de las inversiones hoteleras estuvo destinado a la provincia de Málaga, lo que supone una inversión de 67 millones de euros. De esta forma, Málaga es la segunda provincia con la mayor inversión de España. Además, el hecho de que en los últimos 12 años la oferta hotelera haya aumentado en 108 hoteles, siendo este un crecimiento del 50%, evidencia una vez más el gran dinamismo de inversión en esta región.

Por otra parte, el interés que han mostrado numerosas cadenas hoteleras, tanto nacionales como internacionales, por establecerse en la Costa del Sol es otra señal de que en la Costa del Sol se realizan muchas transacciones.

4.2.1. *Inversiones hoteleras de carácter público*

Así mismo, las administraciones públicas también han reconocido la importancia de invertir en el turismo, siendo uno de los sectores económicos más importantes de la región. En la provincia son dos las principales iniciativas turísticas de carácter público, que invierten en el sector hotelero:

Por una parte, existe el “Programa de Recualificación de destinos de la Costa del Sol Occidental de Andalucía” o el “**Plan Qualifica**”, que como indica su nombre va destinado únicamente a los municipios de la Costa del Sol Occidental. Este plan tiene como objetivo principal conseguir que la Costa del Sol Occidental aumente de competitividad frente a otros destinos turísticos y disponga de una calidad turística excelente. El plan es dirigido y llevado a cabo por las siguientes entidades:

- Ministerio de Industria, Turismo y Comercio
- Junta de Andalucía
- Diputación Provincial de Málaga
- Ayuntamientos de los municipios de la Costa del Sol Occidental
- Confederación de empresarios de Andalucía
- Comisiones Obreras de Andalucía
- Unión General de Trabajadores de Andalucía.

Entre las actuaciones e iniciativas llevadas a cabo por el Plan Qualifica, se puede resaltar la actuación de Renovación de la Planta Hotelera. En esta actuación se ha realizado una inversión total de 34.976.180,33 de euros, destinados en su totalidad a renovar y modernizar la oferta hotelera de los municipios de Torremolinos, Benalmádena, Fuengirola, Mijas, Marbella, Estepona y Manilva. Según el Consejero de turismo, Luciano Alonso, son 42

los hoteles que se han beneficiado de este plan para conseguir la calidad y excelencia que busca el Plan Qualifica.

Por otra parte, se encuentra la **Iniciativa de Turismo Sostenible (ITS)**, que ha sido promovida por la Consejería de Turismo, Comercio y Deporte, en colaboración con la Mancomunidad de Municipios Costa del Sol-Axarquía. Este plan pretende desarrollar en la Costa del Sol Oriental un turismo sostenible, basado en el patrimonio natural, cultural, agroindustrial e histórico. En colaboración con el sector privado se han propuesto un total de 58 proyectos de turismo sostenible, cuyo presupuesto global ha alcanzado los 54,4 millones de euros, de los cuales 43, 5 millones provienen de la Junta de Andalucía. Entre las numerosas actuaciones que realiza este plan, cabe destacar la iniciativa dirigida a mejorar la calidad en la oferta de alojamiento, siendo un ejemplo de esta iniciativa la rehabilitación del convento de Nuestra Señora de García de Vélez-Málaga para su adecuación como hotel.

4.2.2. Inversiones hoteleras de carácter privado

A falta de fuentes estadísticas especializadas e informe oficiales, en materia de inversiones hoteleras en la Costa del Sol, este apartado surge de la recopilación, selección y ordenación de numerosos artículos de prensa entre los años 2006 y 2013, siendo el periódico Sur y el periódico Hosteltur las fuentes predominantes de información. Los artículos hacen referencia a un total de 41 hoteles en los que se ha realizado algún tipo de inversión hotelera. De esta información recopilada se ha extraído una serie de constataciones

- **Ubicación de las inversiones**

De los 41 hoteles analizados la mayor parte de las inversiones se han concentrado en hoteles del municipio de Marbella y de Málaga capital, seguidos por hoteles en los municipios de Torremolinos, Fuengirola y Benalmádena. Se trata de datos coherente al ser estos municipios los que presentan mayor crecimiento en establecimientos hoteleros en los últimos 13 años (véase Anexo, tabla A9).

Tabla 7: Número de hoteles en los que ha habido una inversión ordenado por municipios.

Total de hoteles	41
Marbella	8
Málaga	8
Torremolinos	6
Estepona	5
Fuengirola	4
Benalmádena	3
Vélez Málaga	2
Torrox	1
Nerja	1
Manilva	1
Mijas	1

Fuente: Elaboración propia

- **Inversiones realizadas según categoría del hotel**

En cuanto a la categoría de hotel, consta que la inversión ha ido dirigida sobre todo a hoteles de 4 y 5 estrellas, seguido por hoteles de 3 estrellas y en menor medida a hoteles de 2 y 1 estrellas (véase tabla 8). Esta especialización en hoteles de mayor categoría se debe a que desde los años noventa la Costa del Sol ha apostado por un turismo de calidad y lujo, en el que no solo ha invertido el sector privado, sino también el sector público con planes como el Plan Qualifica. Esta tendencia por los hoteles de alta gama viene impulsada por la crisis del turismo de Málaga en 1993, cuyo problema provenía de una oferta hotelera caduca y anticuada. Este meta por conseguir una oferta hotelera de alta gama parece haberse alcanzado, ya que según la Delegación Provincial de Turismo de la Junta de Andalucía, en 2011 seis de cada diez plazas hoteleras de la Costa del Sol corresponden a las categorías de 4 o 5 estrellas (Martínez, 2011).

Además, se ha demostrado que los hoteles de categorías superiores presentan mejores resultados cualitativos y cuantitativos (pernoctaciones, plazas hoteleras, estancia media, ingresos, rentabilidad), que los hoteles de menor categoría. Según los artículos analizados el hotel Torrequebrada de Benalmádena y el hotel Las Palomas en Torremolinos, son dos hoteles cuyas inversiones han ido destinadas exclusivamente para aumentar de categoría, subiendo ambos hoteles de una categoría de 3 estrellas a una de 4 estrellas.

Tabla 8: Inversiones realizadas según categoría del hotel y localización

	Hoteles de 5 estrellas	Hoteles de 4 estrellas	Hoteles de 3 estrellas	Hoteles de 2 estrellas	Hoteles de 1 estrella
Marbella	5	2	1		
Estepona	3	2			
Málaga	1	4	2	1	
Torremolinos		6			
Benalmádena		3			
Fuengirola		2	1		
Manilva	1				
Mijas	1				
Casares	1				
Nerja			1		
Torrox		1			
Vélez Málaga			1		1
Total	12	20	6	1	1

Fuente: elaboración propia

Cabe resaltar, que Marbella y Estepona lideran en inversiones realizadas a hoteles de 5 estrellas, mientras que Torremolinos y Málaga lideran en inversiones a hoteles de 4 estrellas. Este dato es coherente ya que estos municipios poseen en la actualidad la mayoría de los establecimientos de hoteles de 5 y 4 estrellas respectivamente (véase tabla x). Esta tendencia a los hoteles de lujo queda evidente en el municipio de Casares que en 2008

inauguro el Gran Hotel Cortesin de 5 estrellas, siendo un dato muy representativo al tener en cuenta que Casares solo dispone de 3 establecimientos hoteleros.

- **Tipo de inversión**

De los 41 artículos analizados se extrae que 24 inversiones han sido destinadas a algún tipo de reforma, modernización o ampliación en los activos hoteleros, 12 inversiones se han dirigido a la nueva apertura de hoteles, y 16 inversiones han ido destinadas a la gestión, arrendamiento o compraventa de un hotel. Pie de página

En cuanto a las inversiones destinadas a la **reforma, modernización o ampliación** de los hoteles, es importante resaltar que de las 24 inversiones realizadas, 19 se realizaron en hoteles que fueron construidos antes del 2000, mientras que las restantes 5 inversiones fueron destinadas a hoteles abiertos a partir del año 2000. Esto evidencia que las inversiones se suelen realizar en edificios o establecimientos antiguos.

Un ejemplo es el hotel de 4 estrellas Riu Nautilus en Torremolinos, que fue abierto en 1964 y en 2013 fue objeto de una reforma integral de todas sus instalaciones que supuso una inversión de 5 millones de euros. Otro ejemplo es el hotel Las Vegas de 3 estrellas ubicado en Málaga. En 2007 el hotel fue comprado por la cadena hotelera Jale Monasterio y a continuación sometido a una reforma integral, realizando numerosas modificaciones para aumentar su funcionalidad y adaptarlo a los estándares de sus nuevos propietarios. Entre la compra y la reforma hubo una inversión de 28 millones de euros.

Por otra parte, las 5 reformas realizadas en hoteles más nuevos van encaminadas a ampliar o incorporar nuevas instalaciones y servicios para mejorar la funcionalidad del hotel y adaptarse a las necesidades de los clientes o de las cadenas hoteleras que se han hecho con su gestión o propiedad. Un caso es el hotel Fuerte Estepona abierto en 2008 y que en 2012 fue expuesto a una ampliación para incorporar una "Planta exclusiva" en su hotel, con el objetivo de ofrecer un producto de lujo.

De las 12 inversiones dirigidas a la **apertura de nuevos hoteles**, 5 hoteles son de nueva construcción, mientras que los otros 7 son edificios rehabilitados para su uso como hoteles. Teniendo en cuenta que desde 2006 se han abierto x establecimientos este estudio representa el x% del total.

Los hoteles de nueva construcción son exclusivamente hoteles de 4 y 5 estrellas, estando estos hoteles repartidos por toda la costa del Sol.

Tabla 9: Inversión en nueva construcción de hoteles

	Categoría	Localización	Inversión (en millones €)	Año de inversión
Reserva del Higuerón	4*	Fuengirola	20	2011
Holiday World Hidro	4*	Benalmádena		2010
Gran Hotel Cortesin	5*	Casares	50	2008
Crowne Plaza Estepona	5*	Estepona	37	2006
Hotel Guadalmedina	4*	Málaga		2008

Fuente: elaboración propia

Como se puede observar en la tabla 9 la construcción del hotel Crowne Plaza Estepona de 5 estrellas, ha supuesto una inversión sumando un total de 37 millones de euros. Esta construcción ha sido fomentada por la compañía Lusa Bulding Investment Resort (*Martínez, 2006*). Así mismo, el hotel Gran Hotel Cortesin en Casares ha necesitado de un total de 50 millones de euros para su construcción, siendo el grupo inmobiliario Single Home el impulsor de esta inversión.

En cuanto, a los hoteles de nueva apertura, cuyos edificios han sido rehabilitados y adecuados para su uso como hotel, cabe destacar, el hotel Vincci Posada del Patio, el primer hotel de 5 estrellas de Málaga. La remodelación supuso una inversión de más de 22 millones de euros, de los cuales 400.000 euros fueron destinados a la investigación, excavación y de trabajos arqueológicos. A su vez el hotel de 4 estrellas Petit Málaga Plaza, alberga un edificio antiguo que necesito de una restauración que sumo 4 millones de euros para su puesta en funcionamiento como hotel.

Finalmente, el resto de las inversiones (16) se han centrado en transacciones de **compraventa, gestión y arrendamiento** de hoteles. Se han realizado un total de 9 transacciones de compraventa de hoteles, y 7 hoteles han caído bajo contrato de gestión o arrendamiento.

La compra más importante ha sido en Marbella en 2006 con la compra del hotel de 5 estrellas "Don Carlos" por parte de la cadena Expo Hoteles, que sumo una cuantía de 51, 6 millones de euros. A su vez, la compra del hotel de 5 estrellas "Incosol hotel Spa" también supuso una inversión que rondaba los 50 millones de euros.

Por otra parte, la cadena hotelera ITC ha aumentado a su cartera en dos hoteles de la Costa del Sol. El hotel Itaca Málaga y el Itaca Fuengirola, ambos de 3 estrellas, han sido incorporados a la cadena hotelera mediante un contrato de arrendamiento.

Un ejemplo para un contrato de gestión es el hotel Barceló Estepona, que pertenecía a una empresa constructora de Castilla La Mancha y que en 2012 paso a ser gestionado por la cadena hotelera Barceló Hotels and Resorts.

Dicho esto es necesario resaltar que ante la situación de sequía financiera, la formas de gestión que adaptan las empresas hoteleras están cambiando. Para no asumir el riesgo de endeudarse con la compra de activos hoteleros, las grandes empresas hoteleras están optando por la gestión de hoteles por medio de contratos de arrendamiento variables, es decir, un alquiler con una cuantía fija y otra variable, y la gestión de hoteles vía franquicias.

- **Inversión**

En primer lugar, es preciso mencionar que de los 41 hoteles que han realizado una inversión, sólo 24 han publicado la cantidad de inversión monetaria realizada.

Tabla 10: Hoteles, tipo de inversión y cantidad invertida

Hotel	Tipo de inversión	Cantidad de inversión (en millones de euros)
Hotel Don Carlos 5*	Compra	51,6
Incosol Hotel Spa 5*	Compra	50
Hotel Torrequebrada 4*	Compra y reforma	50
Byblos andaluz 5*	Compra y reforma	48
Hotel Las Dunas 5*	Compra y reforma	35 y 40
Crowne Plaza Estepona 5*	Nueva construcción	37
Hotel Las Vega 3*	Compra y reforma	28
Hotel los Monteros 5*	Compra y reforma	25
Vincci Posada del Patio 5*	Nueva construcción	22
Reserva del Higuera 4*	Nueva construcción	20
Hotel las Palomas 3*	Reforma	18
Hotel Don Carlos 5*	Ampliación	14
Barceló Málaga 4*	Reforma	12,7
Gran hotel cervantes 4*	Reforma	12
Hotel Tropicana 4*	Compra	11
Hotel Kempinski 5*	Reforma	7
Hotel Casa Consistorial	Reforma	5,7
Riu Nautilus 4*	Reforma	5
Roc El Pinar de Torremolinos 4*	Reforma	Entre 4 o 5
Petit Málaga Plaza 4*	Restauración	4
Hotel Angela 4*	Reforma	3,5
Itaca Málaga 3*	Gestión	3
Villa Flamenca 3*	Reforma	0,8

Fuente: Elaboración propia

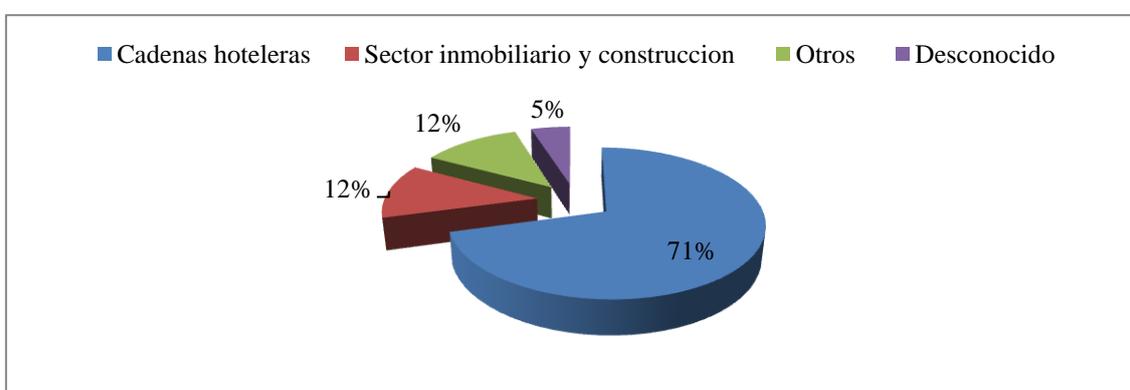
Dicho esto, se observa que la inversión en términos cuantitativos ha oscilado entre los 800.000 mil euros y los 51,3 millones de euros. Las inversiones más costosas se refieren a la compra de activos o a la construcción

de nuevos hoteles y las inversiones más pequeñas se refieren sobre todo a la reforma de hoteles. También cabe resaltar que la mayoría de las inversiones más caras van destinadas a hoteles de 5 estrellas.

- **Principales inversores**

Por otra parte, la procedencia de estas inversiones resulta principalmente de cadenas hoteleras (29) y en menor medida de inversores procedentes del sector inmobiliario y de la construcción (5) u otros tipos de inversores (5).

Gráfico 20: Proporción de las inversiones según principal inversor



Fuente: Elaboración propia

La tabla 11 expone todas las **cadenas hoteleras** que han realizado algún tipo de inversión en los hoteles analizados y la procedencia de la cadena. Además también especifica la cantidad de hoteles que opera cada cadena hotelera en la Costa del Sol. Finalmente, también detalla los hoteles que han sido objeto de las inversiones por parte de estas cadenas.

Tabla 11: Inversión según cadenas hoteleras

Cadenas hoteleras	Procedencia	Presencia de las cadenas	Inversión	Cantidad de inversión (Millones de euros)
Hoteles Sol Meliá	Español	12 hoteles	Meliá Marbella Banus 5*	
Vincci Hoteles	Español	4 hoteles	Vincci Posada del Patio 5*	22
NH hoteles	Español	4 hoteles	NH San Pedro 3*	
Riu HOTELS	Internacional	4 hoteles	Riu Nautilus 4*	5
Accor	Francés	4 hoteles	Hotel ibis Ciudad de Málaga 2*	
Fuerte hoteles	Español	3 hoteles	Fuerte Miramar SPA 4*	
			Hotel Fuerte Estepona 4*	

Barceló Hotels and Resorts	Español	3 hoteles	Barceló Estepona 4*	
			Barceló Málaga 4*	12,7
Roc Hotels	Español	3 hoteles	Roc El Pinar de Torremolinos 4*	Entre 4 y 5
Obsido Hotels	Español	3 hoteles	Villa Flamenca 3*	0,8
Marconfort Hotels	Español	2 hoteles	Marconfort Beach Club Hotel 4*	
THB Hotels	Español	2 hoteles	Hotel Torrequebrada 4*	50
			Reserva del Higuero 4*	
ITC Hoteles	Español	2 hoteles	Itaca Málaga 3*	3
			Hotel Itaca Fuengirola 3*	
Iberostar Hotels and Resorts	Español	2 hoteles	Iberostar Málaga Playa 4*	
			Iberostar Marbella Coral Beach 4*	
Mac Hoteles	Español	1 hotel	Hotel Puerto Marina 4*	
High tech	Español	1 hotel	Petit Málaga Plaza 4*	4
Kempinski Hotels	Alemán	1 hotel	Hotel Kempinski 5*	7
Intercontinental Group	Internacional	Desconocido	Crowne Plaza Estepona 5*	37
Jale Monasterio	Español	2 hoteles	Hotel Las Vega 3*	28
			Incosol Hotel Spa 5*	50
Expo Hoteles and Resorts	Español	1 hotel		
			Hotel Don Carlos 5*	51,6 y 14
ML hoteles	Español	Desconocido	Hotel Angela 4*	3,5
Cadena Hotasa Hoteles	Español	Desconocido	Gran Hotel Cervantes 4*	12
Cadena Husa	Español	Desconocido	Hotel Gudalmedina 4*	

Fuente: Elaboración propia

Se puede observar que son 22 distintas cadenas hoteleras las que han realizado una inversión, de las cuales 18 son cadenas hoteleras nacionales y 4 son cadenas hoteleras extranjeras. La mayoría de las cadenas hoteleras invierten en hoteles de categorías mayores, habiendo un total de 16 inversiones de cadenas en hoteles de 4 estrellas y 6 inversiones en hoteles de 5 estrellas.

La cadena hotelera Meliá es la que mayor presencia tiene en la Costa del Sol operando un total de 12 hoteles, número bastante superior al resto de las cadenas hoteleras. Por otra parte, las cadenas hoteleras Vincci Hotels, NH Hoteles, Riu Hotels y la cadena Accor, operan todas 4 establecimientos hoteleros en la Costa del Sol. El resto de las cadenas hoteleras operan entre 3

y un hotel. Sin embargo, todas las cadenas hoteleras son reconocidas y poseen hoteles en otros destinos turísticos, tanto en España como en el extranjero.

Cabe destacar, que entre las inversiones publicadas, la cadena Expo Hoteles and Resorts ha realizado la mayor inversión con la compra del Hotel Don Carlos por un importe de 51 millones de euros. La cadena de Jale Monasterio es otra cadena hotelera que ha realizado una inversión importante que suma los 78 millones de euros, cantidad que ha ido dirigida a hoteles Incosol Hotel Spa en Marbella y Hotel Las Vegas en Málaga.

En cuanto, a los inversores del **sector de la inmobiliaria o la construcción**, son 5 las inversiones provenientes de estos sectores.

Un ejemplo es el Gran Hotel Cortesin de 5 estrellas, ubicado en el municipio de Casares ha recibido una inversión 50 millones por parte del grupo inmobiliario Single Home para su construcción. Se trata de una empresa promotora constructora que lleva trabajando desde hace más de 40 años, promoviendo y construyendo más de 6000 unidades en el territorio español.

Otro ejemplo es el hotel Cortijo Bravo de Vélez Málaga, cuya nueva apertura ha sido promovida por el Grupo Sociedad Azucarera Larios. Esta empresa fundada por la familia Larios en 1880 z se dedica a varias actividades como la promoción inmobiliaria, arrendamientos urbanos, explotaciones agrícola y como nueva línea de actuación se dedica a la creación de varios hoteles.

Tabla 12: Inversiones realizadas por inversores del sector de la Construcción o inmobiliaria

Hotel	Inversor
Hotel Casa Consistorial	Proyectos Empresariales Fuengiroleños
Holiday World	Grupo empresarial formado por un grupo de empresas familiares, que la forman las Sociedades Inmobiliaria Peñarroya S.L., La Reserva de Marbella, S.L., y Golf Reserva de Marbella S.A., entre las más destacables
Gran Hotel Cortesin	Grupo inmobiliario Single Home
Hotel Cortijo Bravo	Grupo Sociedad Azucarera Larios
Byblos andaluz	Promotora inmobiliaria Aifos

Fuente: Elaboración propia.

Finalmente, respecto a **los otros tipos de inversores** se encuentran dos inversiones provenientes del sector de salud, y tres inversiones realizadas por inversores independientes.

El hotel Las Dunas de 5 estrellas en Estepona y el hotel Duquesa Golf de 5 estrellas en Manilva han sido objeto de inversión por parte del sector de la salud. El primer hotel ha recibido una inversión entre los 35 y 40 millones de euros por parte de la sociedad Health House. El segundo hotel ha recibido una inversión de 3,5 millones de euros por parte del grupo Tesal especializado en el turismo de salud.

Por otra parte, cabe resaltar al empresario Fernando Puche que ha comprado el hotel Las Palomas de 3 estrellas y el hotel Tropicana de 3 estrellas, ubicados en Torremolinos por un importe de 18 y 11 millones de euros respectivamente.

- **Actuaciones a destacar**

Es preciso mencionar algunas de las principales actuaciones realizadas, ya que muestran una cierta tendencia en el sector hotelero.

De las inversiones analizadas se puede observar que 11 hoteles han apostado por el **turismo de bienestar y salud**. Un ejemplo muy relevante es el hotel de cinco estrellas Las Dunas, ubicado en Estepona, que ha sido comprado por la Franquicia del sector dietético Naturhouse para convertirlo en un establecimiento especializado en el turismo de salud. Otros hoteles que han optado por el turismo de salud son:

- El hotel Don Carlos, Fuerte Miramar SPA, Incosol hotel y el hotel Iberostar Coral Beach en Marbella
- El hotel Riu Nautilus en Torremolinos
- El hotel Reserva del Higuero en Fuengirola
- El hotel Iberostar Málaga Playa en Torrox
- El hotel Holidayworld Hidros en Benalmádena
- El hotel Duquesa Golf en Manilva
- Hotel Crowne Plaza en Estepona

Por otra parte, 4 hoteles han decidido invertir en la **sostenibilidad**, haciendo hincapié al uso de dispositivos de ahorro energético, que sean respetuosos con el medio ambiente. Un ejemplo claro es el hotel NH San Pedro, que ha realizado una reforma integral para convertirse en icono del turismo sostenible. El uso de placas solares, aislamiento térmico, la renovación de las instalaciones de calefacción, controles de iluminación, son algunas de las actuaciones realizadas por este hotel.

Así mismo, noticias actuales informan de una cierta tendencia por parte de los hoteles de la Costa del Sol por reducir el consumo energético de sus establecimientos. Según Antonio Aranda, gerente de la Asociación de Empresarios Hoteleros de la Costa del Sol (Aehcos), la asociación ha firmado

un acuerdo con la empresa malagueña EMREnergía para conseguir que los 350 hoteles asociados a Aehcos consigan disminuir su factura de luz entre un 10 y 15% (Salazar, 2013).

Por otra parte, otra de las formulas que se están utilizando para el ahorro energético es la utilización de energía solar. Sociedades como Aquasol y Sumersol son las encargadas de la aplicación de este tipo de energía y ya están operando con hoteles en la Costa del Sol.

Para terminar este apartado, a falta de una evolución de las inversiones en la Costa del Sol, este análisis se ha centrado en las conductas que han adoptado los inversores en sus decisiones de invertir en la Costa del Sol.

CAPÍTULO 5 CONCLUSIONES

Siendo la Costa del Sol una región con un gran dinamismo turístico, cuya oferta de alojamiento se caracteriza por su variedad y calidad, invertir en el sector hotelero parece a simple vista una opción llamativa, sin embargo, son varios los factores a tener en cuenta antes de tomar una decisión tan significativa. Es por ello que la empresa consultora “NVC Consultora” ha elaborado un informe con el propósito esencial de ofrecer una fotografía de la realidad del sector hotelero en la Costa del Sol para examinar y reconocer las variables que fomenten u obstaculicen la inversión.

A pesar de haber alcanzado este propósito esencial, durante el desarrollo del informe se han presentado dificultades que condicionan los resultados del análisis. Con esto, se hace referencia a la falta de información general y oficial en aspectos importantes como la rentabilidad hotelera o las inversiones hoteleras, a la existencia de información contradictoria según distintas fuentes y a la subjetividad e inclinación que presentan muchos informantes.

Dicho esto, los principales resultados obtenidos del informe técnico son los siguientes:

1. La realidad de que el sector turístico haya tenido una buena respuesta frente a la crisis, queda reflejada en la rápida recuperación que han tenido la mayoría de los indicadores turísticos (número de turistas, pernoctaciones, ingresos por turismo, etc.) analizados durante el informe. Sin embargo, la bajada de la rentabilidad hotelera y de la tasa de ocupación, y añadiendo que las pernoctaciones no han alcanzado los valores previos a la crisis, contradice el hecho de que los establecimientos y las plazas hoteleras hayan tenido un crecimiento

ininterrumpido. A pesar de ello, hay que tener en cuenta que los proyectos de construcción o apertura de hoteles se realizan con una visión a largo o medio plazo, teniendo por tanto un comportamiento propio que no se adapta a la volatilidad de la coyuntura económica, como ha sido el caso de la crisis económica actual.

2. Es importante conocer cuáles son los factores que han influido en la caída de la tasa de ocupación. En el caso de la Costa del Sol los datos indican que la bajada de ocupación hotelera reside, sobre todo, en una disparidad entre las plazas hoteleras y el número de viajeros. Pese a que ambos han presentado un crecimiento en los últimos años, las plazas hoteleras han aumentado en mayor proporción, provocando consecuentemente una bajada de la ocupación hotelera. Esta cuestión es importante, ya que indica una saturación o exceso de oferta de alojamiento.
3. Aún después de la drástica caída de inversión hotelera que ha experimentado España (61% desde 2007 hasta 2012) los inversores no parecen haber perdido el interés por invertir, sin embargo, cuestiones como la escasa financiación o la existencia de un mercado gap impiden la materialización de estas inversiones. Teniendo en cuenta la prolongada recesión económica que atraviesa España, la sobreoferta de alojamiento en algunos destinos españoles y la posibilidad de invertir en otros destinos emergentes, es preciso plantearse cuáles son las razones de este interés por invertir. ¿Recae este interés únicamente en las buenas expectativas sobre el turismo español, que a pesar de la crisis económica ha presentado una buena conducta? ¿Existen otras causas ajenas al turismo y la demanda turística? Las respuestas a estas preguntas pueden ser objeto de otra investigación.
4. Las principales cadenas hoteleras que operan en España no han dejado de invertir en el sector hotelero español, sin embargo, las condiciones en las que realizan las inversiones si han tenido cambios, impulsados por la inestabilidad económica. Las cadenas están menos dispuestas a asumir riesgos, por lo que las transacciones de compraventa de activos hoteleros están siendo suplidas por la incorporación de los hoteles, a través de contratos de arrendamiento o por vía de franquicias.
5. En cuanto a la petición realizada por el grupo de inversión internacional "Tur-company", por conocer los elementos característicos del sector hotelero, la consultora NVC expone las siguientes tendencias que pueden servir como pauta a seguir:

- ✓ En la Costa del Sol existe una tendencia por los alojamientos de alta categoría, que resultan ser más rentables que las categorías inferiores. Además existen ayudas públicas encaminadas a la modernización y mejora de la calidad de los alojamientos.
- ✓ Cada vez son más hoteles los que apuestan por el turismo de salud, ya sea a través de la incorporación de instalaciones propias de esta actividad o posicionándose como un establecimiento especializado en el turismo de salud.
- ✓ Se ha visto un creciente interés de los hoteles por invertir en energías renovables o instalaciones de ahorro energético, que además de aportarles un ahorro monetario en energía, también les otorga una buena imagen social, pudiéndose vender como hoteles sostenibles respetuosos con el medio ambiente.
- ✓ Un factor clave que ha amortiguado el efecto de la crisis sobre el turismo, radica en los turistas extranjeros. Debido a la pronta recuperación de las principales economías emisoras de turistas, los hoteles han mantenido una ocupación hotelera aceptable. Además, los viajeros extranjeros realizan un gasto mayor y se hospedan durante más tiempo. Tener en cuenta, las necesidades y los deseos de los turistas extranjeros es una cuestión primordial si se desea invertir en el sector turístico.

BIBLIOGRAFÍA:

Krugman, P., Wells, R., & Olney, M. L. (2008). *Fundamentos de Economía*. Barcelona: Reverté.

Observatorio Metropolitano (2011). *La crisis que viene*. Madrid: Traficantes de sueños.

Biblioweb:

Claessens and M. Ayhan Kose (2013). *Financial Crises: Explanations, Types, and Implications*. Recuperado en: <http://www.imf.org/external/pubs/ft/wp/2013/wp1328.pdf>

Vicenç Navarro (2010). ¿Qué pasa en Irlanda y en los otros países PIGS? Recuperado en: <http://www.vnavarro.org/?p=5005>

Burbuja inmobiliaria Española y su relación con la crisis actual (2009). Disponible en: <http://casastristes.org/content/burbuja-inmobiliaria-esp%C3%B1ola-y-su-relaci%C3%B3n-con-la-crisis-econ%C3%B3mica-actual>

<http://www.ine.es/>

<http://www.juntadeandalucia.es/institutodeestadisticaycartografia/sima/index2.htm>

<http://www.iet.tourspain.es/es-ES/Paginas/default.aspx>

<https://www.cia.gov/library/publications/the-world-factbook/>

<http://www.bancomundial.org/>

<http://www.juntadeandalucia.es/institutodeestadisticaycartografia/>

<http://www.visitacostadelsol.com/>

<http://www.aehcos.es/>

http://www.fuengirola.es/portal_localweb/InitIndex.do

<http://www.singlehome.es/#/about/>

<http://www.salsa.es/grupo.html>

Prensa:

Paro España: récord histórico. 2013. Recuperado: 2013, 25 de Abril, Disponible en: <http://www.idealista.com/news/archivo/2013/04/25/0610043-paro-espana-record-historico-de-6-202-700-desempleados-graficos>).

Arellano, M. & Bentolila, S. (2009). ¿Quién es responsable de la burbuja inmobiliaria?. Disponible en: http://elpais.com/diario/2009/02/22/negocio/1235312065_850215.html

Paro España: récord histórico (2013). Disponible en: <http://www.idealista.com/news/archivo/2013/04/25/0610043-paro-espana-record-historico-de-6-202-700-desempleados-graficos>

Europapress 2009. Las empresas del sector inmobiliario en España podrían reducirse a la mitad. Disponible en: <http://www.20minutos.es/noticia/368889/0/inmobiliarias/reduccion/espana/#xtor=AD-15&xts=467263>

Fernando J. Pérez. (2007). 200 kilómetros de muralla de cemento. El País. Disponible en: http://www.turismo-responsable.org/denuncia/0711_especulacion_espana.html

Málaga se sitúa como la provincia con más suelo urbanizado en la franja costera, (2013). Disponible en: <http://www.diariosur.es/20130809/local/malaga/malaga-situa-como-provincia-201308091050.html>).

Silvia Escribano (2013.) Viajes ajustados al bolsillo. Disponible en: <http://www.diarioinformacion.com/alicante/2013/08/12/viajes-ajustados-bolsillo/1404969.html>

Pilar Martínez (2008). El Plan Qualifica propicia una inversión de 16 millones en la mejora de hoteles. Disponible en: <http://www.diariosur.es/20081213/turismo/plan-qualifica-propicia-inversion-20081213.html>

El riesgo España y la falta de crédito hunden la inversión hotelera a niveles de hace una década, (2013). *Disponible en:* <http://www.elconfidencial.com/vivienda/2013/01/25/el-riesgo-espana-y-la-falta-de-credito-hunden-la-inversion-hotelera-a-niveles-de-hace-una-decada-113629>

David Martínez (2013). La prima de riesgo española se relaja hasta mínimos de 2011. Disponible en: <http://www.lavanguardia.com/economia/20131029/54392828010/la-prima-de-riesgo-espanola-se-relaja-hasta-minimos-de-2011.html>

Alcocer, A. (2012). Las Cadenas Hoteleras extranjeras, al asalto del mercado español. Disponible en: <http://www.preferente.com/noticias-de-hoteles/las-hoteleras-extranjeras-al-asalto-del-mercado-espanol-190093.html>

Ranking Hosteltur de Cadenas Hoteleras (2012). Disponible: http://www.hosteltur.com/129900_ranking-hosteltur-cadenas-hoteleras-2012.html

La inversión hotelera en España alcanzará los 600 millones en 2013, según Jones Lang LaSalle, (2013) Disponible en: <http://www.europapress.es/turismo/nacional/noticia-inversion-hoteler-a-alcanzara-600-millones-2013-jones-lang-lasalle-20131112124434.html>

Martínez, P. (2013). La Costa del Sol activa una Campaña Pionera para difundir las excelencias del clima de invierno. Disponible en: <http://www.diariosur.es/20131122/local/turismo/costa-activa-campana-pionera-201311221253.html>

Amanda Salazár. (2013). Los hoteles de la Costa del Sol buscan fórmulas para reducir su consumo energético. Disponible en: <http://www.diariosur.es/v/20130301/turismo/hoteles-costa-buscan-formulas-20130301.html>

Martínez, P. (2011). La Costa del Sol luce más estrellas en sus hoteles. Seis de cada diez plazas hoteleras de la provincia son ya de cuatro o cinco estrellas. Disponible en: <http://www.diariosur.es/v/20110710/turismo/costa-luce-estrellas-hoteles-20110710.html>

Martínez, P. (2006). Abre en Estepona un cinco estrellas de la marca Crowne Plaza, en el que se han invertido 37 millones. Disponible en: <http://www.diariosur.es/pg060411/prensa/noticias/Turismo/200604/11/SUR-TUR-157.html>

Martínez, P. (2011). Los hoteles de la Costa se suman al sistema de compra de energía solar. Disponible en: <http://www.diariosur.es/v/20111010/turismo/hoteles-costa-suman-sistema-20111010.html>

Martínez, P. (2010). El NH San Pedro abre tras su reforma para ser un icono de hotel sostenible. Disponible en: <http://www.diariosur.es/v/20100513/turismo/pedro-abre-tras-reforma-20100513.html>

Martínez, P. (2013). Naturhouse compra Las Dunas para crear su primer complejo de salud y lujo. Disponible en: <http://www.diariosur.es/v/20131002/turismo/naturhouse-compra-dunas-para-20131002.html>

El hotel Casa Consistorial de Fuengirola abrirá en diciembre (2013). Disponible en: http://www.hosteltur.com/120870_hotel-casa-consistorial-fuengirola-abrira-diciembre.html

Expo Hoteles invierte 14 M € en ampliar el hotel Don Carlos (2013). Disponible en: http://www.hosteltur.com/122600_expo-hoteles-invierte-14-m-ampliar-hotel-don-carlos.html

Martínez, P. (2013). Obsido gestionará el hotel Villa Flamenca e invertirá casi un millón en su reforma. Disponible en: <http://www.diariosur.es/v/20130502/turismo/obsido-gestionara-hotel-villa-20130502.html>

El Hotel Ítaca Málaga ya está abierto (2013). Disponible en: http://www.hosteltur.com/130250_hotel-itaca-malaga-ya-esta-abierto.html

Mac Hotels incorpora su primer hotel en la Costa del Sol (2012). Disponible en: http://www.hosteltur.com/189450_mac-hotels-incorpora-su-primer-hotel-costa-sol.html

Martínez, P. (2013). El hotel Fuerte Miramar de Marbella reabre tras tres meses de mejoras en las instalaciones. Disponible en: <http://www.diariosur.es/20130325/local/turismo/hotel-fuerte-miramar-marbella-201303251912.html>

Martínez, P. (2013). La cadena ML invierte 3,5 millones en una reforma global del hotel Ángela. Disponible en: <http://www.diariosur.es/v/20130319/turismo/cadena-invierte-millones-reforma-20130319.html>

Martínez, P. (2013). Riu abrirá en Torremolinos su primer hotel de Andalucía que no admite niños. Disponible en: <http://www.diariosur.es/v/20130208/turismo/abrira-torremolinos-primer-hotel-20130208.html>

Ítaca Hoteles explora nuevos destinos y segmentos (2012). Disponible en: http://www.hosteltur.com/188040_itaca-hoteles-explora-nuevos-destinos-segmentos.html

Vega, S. (2012). Barceló se hace cargo del hotel Selenza de Estepona y lo reabrirá en una semana. Disponible en: <http://www.diariosur.es/v/20120621/marbella/barcelo-hace-cargo-hotel-20120621.html>

Fuerte Estepona crea la 'Planta Exclusive', nuevo concepto de lujo para Costa del Sol. Disponible en: http://www.hosteltur.com/185130_fuerte-estepona-crea-planta-exclusive-nuevo-concepto-lujo-costa-sol.html

Marconfort Beach Club Hotel aumenta de categoría (2012). Disponible en: http://www.hosteltur.com/165450_marconfort-beach-club-hotel-aumenta-categoria.html

THB firma su segundo hotel en Málaga (2011). Disponible en: http://www.hosteltur.com/152770_thb-firma-su-segundo-hotel-malaga.html

Roc Hotels negocia la reconversión de Roc El Pinar de Torremolinos (2011). Disponible en: http://www.hosteltur.com/139040_roc-hotels-negocia-reconversion-roc-pinar-torremolinos.html

Cabezas, E. (2011). Iberostar inaugura su segundo hotel en la provincia, el Ferrara de Torrox. Disponible en: <http://www.diariosur.es/v/20110626/turismo/iberostar-inaugura-segundo-hotel-20110626.html>

Simón, H. (2010). La cadena Iberostar se hace con la gestión del hotel Coral Beach. Disponible en: <http://www.diariosur.es/v/20100902/marbella/cadena-iberostar-hace-gestion-20100902.html>

Meliá Marbella Dinamar se transforma en Meliá Marbella Banús para conectar con el turismo de lujo (2010). Disponible en: http://www.hosteltur.com/69436_melia-marbella-dinamar-se-transforma-melia-marbella-banus-conectar-turismo-lujo.html

Martínez, P. (2009). El primer cinco estrellas de Málaga integrará parte de la muralla de la ciudad. Disponible en: <http://www.diariosur.es/20091125/turismo/primer-cinco-estrellas-malaga-20091125.html>

El hotel Los Monteros reabre este miércoles sus puertas y recibirá a sus primeros clientes (2010). Disponible en: <http://www.diariosur.es/20100810/local/turismo/hotel-monteros-reabre-este-201008101841.html>

Martínez, P. (2010). El NH San Pedro abre tras su reforma para ser un icono de hotel sostenible. Disponible en: <http://www.diariosur.es/v/20100513/turismo/pedro-abre-tras-reforma-20100513.html>

Jiménez, F. (2010). El hotel Hydros estrena en la Costa del Sol el concepto de boutique 'spa'. Disponible en: <http://www.diariosur.es/v/20100501/turismo/hotel-hydros-estrena-costa-20100501.html>

Martínez, P. (2009). Málaga amplía su oferta hotelera con el Petit Palace Plaza. Disponible: <http://www.diariosur.es/20091211/turismo/malaga-amplia-oferta-hotelera-20091211.html>

Un nuevo hotel de cinco estrellas en Casares aumenta la planta hotelera de lujo de la provincia (2009). Disponible en: <http://www.diariosur.es/20090315/local/turismo/nuevo-hotel-cinco-estrellas-200903151357.html>

Hotasa invierte doce millones en la reforma del Gran Hotel Cervantes, en Torremolinos (2008). Disponible en: <http://www.diariosur.es/20080208/turismo/hotasa-invierte-doce-millones-20080208.html>

Martínez, P. (2008). Tres nuevos hoteles amplían la oferta de alojamiento de Vélez-Málaga. Disponible en: <http://www.diariosur.es/20080225/turismo/tres-nuevos-hoteles-amplian-20080225.html>

La cadena Husa incorpora al hotel Guadalmedina de Málaga en su red. Disponible en: <http://www.diariosur.es/20080520/local/turismo/cadena-husa-incorpora-hotel-200805201117.html>

Martínez, P. (2007). El grupo Tesal abre en el Hotel Duquesa Golf un 'spa' en el que ha gastado 3,5 millones. Disponible en: <http://www.diariosur.es/20070916/turismo/grupo-tesal-abre-hotel-20070916.html>

Martínez, P. (2007). El Hotel Kempinski cerrará tres meses para una reforma integral valorada en siete millones. Disponible en: <http://www.diariosur.es/20071028/turismo/hotel-kempinski-cerrara-tres-20071028.html>

Martínez, P. (2007). Puche compra el hotel Las Palomas por 18 millones para subirlo de categoría. Disponible en: http://www.diariosur.es/prensa/20070428/turismo/puche-compra-hotel-palomas_20070428.html

Martínez, P. (2007). La cadena francesa Accor abrirá su segundo hotel económico en el Centro de Málaga el próximo día 16. Disponible en: http://www.diariosur.es/prensa/20070404/portada/cadena-francesa-accor-abrira_20070404.html

Soto, J. (2007). La ciudad recupera el Castillo de Santa Catalina como hotel de cuatro estrellas. Disponible en: http://www.diariosur.es/prensa/20070330/turismo/ciudad-recupera-castillo-santa_20070330.html

Martínez, P. (2007). Jale Monasterio entra en el negocio de Málaga con la compra del hotel Las Vegas por 28 millones. Disponible en: http://www.diariosur.es/prensa/20070421/portada/jale-monasterio-entra-negocio_20070421.html

Martínez, P. (2007). ITB 2007: La cadena Jale Monasterio ultima la compra de Incosol, hotel que ya comercializa en la ITB. Disponible en: http://www.diariosur.es/prensa/20070308/turismo/2007-cadena-jale-monasterio_20070308.html

Martínez, P. (2006). Expo Hoteles cifra en 51 millones la inversión en el Don Carlos. Disponible en: <http://www.diariosur.es/pg060721/prensa/noticias/Turismo/200607/21/SUR-TUR-199.html>

Martínez, P. (2006). Abre en Estepona un cinco estrellas de la marca Crowne Plaza, en el que se han invertido 37 millones. Disponible en:

<http://www.diariosur.es/pg060411/prensa/noticias/Turismo/200604/11/SUR-TUR-157.html>

Martínez, P. (2006). ITB 2007: La cadena Jale Monasterio ultima la compra de Incosol, hotel que ya comercializa en la ITB. Disponible en: http://www.diariosur.es/prensa/20070308/turismo/2007-cadena-jale-monasterio_20070308.html

Martínez, P. (2006). Aifos prevé invertir casi 8 millones de euros en modernizar el hotel de gran lujo Byblos. Disponible en: <http://www.diariosur.es/pg060624/prensa/noticias/Turismo/200606/24/SUR-TUR-195.html>

Informes:

Oficina Internacional del Trabajo (2013). Tendencias Mundiales del Empleo Juvenil. Disponible en: http://www.ilo.org/wcmsp5/groups/public/---dgreports/---dcomm/documents/publication/wcms_212725.pdf

Turismo en cifra (2012). Disponible en: <http://www.iet.turismoencifras.es/>

Miguel Vázquez (2011). Radiografía del sector hotelero en España. Irea, M-52348-2008.

Balance del Turismo 2011, Instituto de Estudios Estadísticos. Disponible en: <http://www.iet.tourspain.es/es-ES/estadisticas/analisisturistico/balantur/Paginas/default.aspx>

Balance del Turismo 2012, Instituto de Estudios Estadísticos. Disponible en: <http://www.iet.tourspain.es/es-ES/estadisticas/analisisturistico/balantur/Paginas/default.aspx>

Romero, Juan. 2011, construcción residencial y gobierno del territorio en España. de la burbuja especulativa a la recesión. causas y consecuencias. Disponible en: <http://www.ugr.es/~cuadgeo/docs/articulos/047/047-002.pdf>

Carmelo Pellejero Martínez (2005). Turismo y Economía en la Málaga del siglo XX. Disponible en: <http://www.juntadeandalucia.es/educacion/vscripts/wbi/w/rec/4612.pdf>

Eusebio García Manrique (2000). Los espacios turísticos del litoral andaluz. Disponible en: <http://www.juntadeandalucia.es/educacion/vscripts/wbi/w/rec/1505.pdf>

Plan Qualifica
http://www.juntadeandalucia.es/turismocomercioydeporte/ctcd-docs/custom_doc/121_968_plan_qualifica_20_marzo_cg.pdf

El impacto económico de los visitantes de Málaga superó los 658 millones en 2011 (2011). disponible en : <http://www.uma.es/contenido.php?clase=p&tipo=n&idm=29&id=3035>

Savia (2006). Nuevos Actores en el Sector Hotelero. El Camino hacia la Consolidación. Disponible en:

[http://www.uhu.es/uhutur/documentos/monografias3/Nuevos actores en el sector hotelero.pdf](http://www.uhu.es/uhutur/documentos/monografias3/Nuevos_actores_en_el_sector_hotelero.pdf))

Exceltur (2012). Barómetro de la Rentabilidad y el Empleo de los Destinos Turísticos Españoles. Disponible en: http://exceltur.org/excel01/contenido/portal/files/Bar%C3%B3metro%20Rentabilidad%20y%20el%20Empleo_Balance%20de%202012.pdf

Exceltur (2011). Barómetro de la Rentabilidad y el Empleo de los Destinos Turísticos Españoles. Disponible en: <http://www.exceltur.org/excel01/contenido/portal/listawrap.aspx?nid=199>

Exceltur (2010). Barómetro de la Rentabilidad y el Empleo de los Destinos Turísticos Españoles. Disponible en: <http://www.exceltur.org/excel01/contenido/portal/listawrap.aspx?nid=199>

Gonzalo Gutiérrez (2013). Radiografía del Mercado Hotelero en España 2012. Irea.

Balance del Año Turístico 2011. Málaga Costa del Sol. Disponible en: http://www.sopde.es/subidas/publicaciones/pub_167.pdf

Balance turístico verano 2012. Málaga Costa del Sol. Disponible en: http://www.malaga.es/subidas/archivos/7/3/arc_154237.pdf

Videos:

Amagifilms. (2012). Fraude? El porqué de la Gran Recesión. Disponible en: <http://www.youtube.com/watch?v=NuNelyuObc8>

ANEXO:

Tabla A1: Crecimiento del PIB de las principales economías (% Anual)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Australia	1,90	3,91	3,15	4,15	3,19	3,04	3,79	3,77	1,65	2,09	2,43	3,40
Brasil	1,31	2,66	1,15	5,71	3,16	3,96	6,10	5,17	-0,33	7,53	2,73	0,87
Canadá	1,78	2,92	1,88	3,12	3,02	2,82	2,20	0,69	-2,77	3,21	2,53	1,71
China	8,30	9,10	10,00	10,10	11,30	12,70	14,20	9,60	9,20	10,40	9,30	7,80
Alemania	1,51	0,01	-0,38	1,16	0,68	3,70	3,27	1,08	-5,13	4,16	3,03	0,67
España	3,67	2,71	3,09	3,26	3,58	4,08	3,48	0,89	-3,74	-0,32	0,42	-1,42
Unión Europea	2,15	1,32	1,46	2,57	2,11	3,35	3,24	0,33	-4,31	2,12	1,59	-0,32
Francia	1,84	0,93	0,90	2,54	1,83	2,47	2,29	-0,08	-3,15	1,72	2,03	0,01
Reino Unido	2,89	2,43	3,81	2,91	2,77	2,60	3,63	-0,97	-3,97	1,80	0,99	0,27
Grecia	4,20	3,44	5,94	4,37	2,28	5,51	3,54	-0,21	-3,14	-4,94	-7,10	-6,38
India	4,94	3,91	7,94	7,85	9,28	9,26	9,80	3,89	8,48	10,55	6,33	3,24
Irlanda	5,30	5,64	3,88	4,36	5,88	5,40	5,45	-2,11	-5,46	-0,77	1,43	0,94
Italia	1,86	0,45	-0,05	1,73	0,93	2,20	1,68	-1,16	-5,49	1,72	0,37	-2,37
Japón	0,36	0,29	1,69	2,36	1,30	1,69	2,19	-1,04	-5,53	4,65	-0,57	1,94
Portugal	1,97	0,76	-0,91	1,56	0,78	1,45	2,37	-0,01	-2,91	1,94	-1,55	-3,25
Federación de Rusia	5,09	4,74	7,30	7,18	6,38	8,15	8,54	5,25	-7,82	4,50	4,29	3,44
Estados Unidos	1,09	1,83	2,55	3,48	3,08	2,66	1,91	-0,36	-3,11	2,38	1,80	2,21
Mundo	1,81	2,10	2,73	4,03	3,52	4,09	4,03	1,42	-2,14	4,02	2,82	2,20

Fuente: Banco Mundial. Elaboración propia

Tabla A2: Tasas de desempleo (2001-2012)

Country Name	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Australia	6,80	6,40	5,90	5,40	5,00	4,80	4,40	4,20	5,60	5,20	5,10	5,20
Brasil	9,30	9,10	9,70	8,90	9,30	8,40	8,10	7,10	8,30	6,40	6,00	5,50
Canadá	7,20	7,70	7,60	7,20	6,70	6,30	6,00	6,10	8,30	8,00	7,40	7,30
China	3,60	4,00	4,30	4,20	4,20	4,10	4,00	4,00	4,30	4,10	4,10	6,50
Alemania	7,80	8,60	9,30	10,30	11,10	10,30	8,60	7,50	7,70	7,10	5,90	5,50
España	10,50	11,40	11,30	11,00	9,20	8,50	8,30	11,30	18,00	20,10	21,60	25,10
Unión Europea	8,63	9,02	8,99	9,14	8,91	8,20	7,15	6,93	8,91	9,60	9,58	10,30
Reino Unido	4,70	5,10	4,80	4,60	4,70	5,40	5,30	5,30	7,70	7,80	7,80	8,00
Grecia	10,20	10,30	9,70	10,50	9,80	8,90	8,30	7,70	9,50	12,50	17,70	24,30
India					4,40					3,50		
Irlanda	3,70	4,20	4,50	4,50	4,30	4,40	4,60	6,00	11,80	13,60	14,40	14,70
Italia	9,60	9,20	8,90	7,90	7,70	6,80	6,10	6,70	7,80	8,40	8,40	10,60
Japón	5,00	5,40	5,20	4,70	4,40	4,10	3,90	4,00	5,00	5,00	4,50	4,40
Portugal	4,00	5,00	6,30	6,70	7,60	7,70	8,00	7,60	9,50	10,80	12,70	15,70
Federación de Rusia	9,00	7,90	8,20	7,80	7,20	7,20	6,10	6,30	8,40	7,50	6,60	5,70
Estados Unidos	4,70	5,80	6,00	5,50	5,10	4,60	4,60	5,80	9,30	9,60	8,90	8,10
Mundo				6,97	6,09					5,86		

Fuente: Banco Mundial y Factbook. Elaboración propia

Tabla A3: Aportación del Turismo al PIB de la economía de España

Años	Porcentaje sobre el PIB	Millones de euros
1995	10,30%	45.126,50
1996	10,70%	49.431,30
1997	11,00%	54.267,50
1998	11,30%	59.868,60
1999	11,70%	66.351,90
2000	11,60%	72.988,30
2001	11,50%	78.071,90
2002	11,10%	81.011,50
2003	11,00%	86.052,50
2004	10,90%	91.395,70
2005	10,80%	98.390,40
2006	10,90%	106.828,60
2007	10,80%	113.212,20
2008	10,40%	113.645,00
2009	10,10%	105.557,00
2010	10,40%	109.325,00
2011	10,80%	114.965,00
2012	11,20%	113.125,56

Fuente: IET. Elaboración propia.

Tabla A4: Evolución de los Turistas en España (2001-2012)

	Datos Absolutos			Variación interanual		
	Turistas internacionales	Turistas nacionales	Total de turistas	Turistas internacionales	Turistas nacionales	Total de turistas
2001	48.565.344	157.537.520	206.102.864			
2002	50.330.623	154.192.912	204.523.535	3,63%	-2,12%	-0,77%
2003	50.853.815	161.167.510	212.021.325	1,04%	4,52%	3,67%
2004	52.429.832	162.198.058	214.627.890	3,10%	0,64%	1,23%
2005	55.913.778	167.468.894	223.382.672	6,64%	3,25%	4,08%
2006	58.004.462	165.646.233	223.650.695	3,74%	-1,09%	0,12%
2007	58.665.504	158.057.293	216.722.797	1,14%	-4,58%	-3,10%
2008	57.192.013	168.843.820	226.035.833	-2,51%	6,82%	4,30%
2009	52.177.640	167.012.614	219.190.254	-8,77%	-1,08%	-3,03%
2010	52.677.187	157.856.547	210.533.734	0,96%	-5,48%	-3,95%
2011	56.694.298	160.754.374	217.448.672	7,63%	1,84%	3,28%
2012	57.700.713	158.739.314	216.440.027	1,78%	-1,25%	-0,46%

Fuente: INE. Elaboración propia

Tabla A5: Ingresos, pagos, y saldo por turismo (1997-2012)

	Datos absolutos			Variación interanual		
	Ingresos	Pagos	Saldo	Ingresos	Pagos	Saldo
1997	23.668,00	3.973,00	19.694,00			
1998	26.806,40	4.491,00	22.315,30	13,26	13,04	13,31
1999	30.415,60	5.165,90	25.249,70	13,46	15,03	13,15
2000	33.749,70	5.967,30	27.782,40	10,96	15,51	10,03
2001	36.602,40	6.660,70	29.941,70	8,45	11,62	7,77
2002	35.543,40	7.019,90	28.523,50	-2,89	5,39	-4,74
2003	35.047,10	8.009,90	27.037,20	-1,4	14,1	-5,21
2004	36.376,30	9.772,10	26.604,20	3,79	22	-1,6
2005	38.558,30	12.125,20	26.433,10	6	24,08	-0,64
2006	40.715,00	13.265,70	27.449,30	5,59	9,41	3,84
2007	42.170,50	14.360,40	27.810,10	3,57	8,25	1,31
2008	41.901,00	13.834,00	28.067,00	-0,64	-3,67	0,92
2009	38.125,00	12.086,00	26.039,00	-9,01	-12,64	-7,23
2010	39.621,00	12.663,00	26.958,00	3,92	4,77	3,53
2011	43.026,00	12.349,00	30.677,00	8,59	-2,48	13,8
2012	43.521,00	11.911,00	31.610,00	1,15	-3,55	3,04

Fuente: INE. Elaboración propia.

Tabla A6: Cantidad de actividades en la Industria turística (2001-2012)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Total Actividades Industria Turística	1.522.196	1.572.421	1.622.401	1.676.261	1.759.356	1.846.460	1.937.209	1.959.557	1.917.405	1.932.224	1.948.374	1.934.542
Variación interanual	4,1	3,3	3,2	3,3	5	5	4,9	1,2	-2,2	0,8	0,8	-0,7

Fuente: IET. Elaboración propia.

Tabla A7: Establecimientos, plazas grado de ocupación y personal empleado en España (2000-2012)

	Establecimientos	Plazas	Grado de ocupación por plazas (%)	Personal empleado
2000	14.870,17	1.033.011,25	58,86	143.956,50
2001	14.880,25	1.055.863,67	58,07	151.983,08
2002	13.522,58	1.080.290,42	55,27	153.268,92
2003	13.679,92	1.122.052,42	59,09	161.651,92
2004	13.844,75	1.175.513,58	53,47	168.130,17
2005	13.991,00	1.212.597,75	54,24	178.434,83
2006	14.055,58	1.263.779,42	56,38	191.220,00
2007	14.228,33	1.297.648,83	56,02	198.191,17
2008	14.695,58	1.340.438,83	53,50	199.323,25
2009	14.824,00	1.363.934,25	49,32	186.663,25
2010	14.837,58	1.398.900,42	51,00	188.940,75
2011	14.997,42	1.427.699,67	53,47	192.509,42
2012	14.995,33	1.432.582,08	52,05	186.785,17

Fuente: IET. Elaboración propia.

Tabla A8: Variación interanual la de establecimientos, plazas grado de ocupación y personal empleado en España(%) (2000-2012)

	Establecimientos	Plazas	Grado de ocupación por plazas	Personal empleado
2000				
2001	0,0678	2,2122	-1,3480	5,5757
2002	-9,1240	2,3134	-4,8221	0,8460
2003	1,1635	3,8658	6,9266	5,4695
2004	1,2049	4,7646	-9,5194	4,0075
2005	1,0564	3,1547	1,4377	6,1290
2006	0,4616	4,2208	3,9436	7,1652
2007	1,2290	2,6800	-0,6251	3,6456
2008	3,2839	3,2975	-4,5043	0,5712
2009	0,8738	1,7528	-7,8222	-6,3515
2010	0,0916	2,5636	3,4120	1,2201
2011	1,0772	2,0587	4,8486	1,8888
2012	-0,0139	0,3420	-2,6565	-2,9735

Fuente: IET. Elaboración propia.

Tabla A9: Número de hoteles en la Costa del sol (2002-2011)

Hoteles												
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Total
Municipios de la Costa del Sol Occidental												
Manilva	2	2	2	5	3	2	2	3	3	3	3	2,73
Casares	1	1	1	1	1	1	1	2	3	3	3	1,64
Estepona	17	18	18	24	24	25	25	24	22	22	23	22,00
Marbella	34	38	40	45	45	44	43	46	44	44	45	42,55
Mijas	6	6	7	8	7	8	8	8	9	8	8	7,55
Fuengirola	17	17	17	19	19	19	20	20	21	21	21	19,18
Benalmádena	20	20	20	21	22	22	23	23	23	23	25	22,00
Torremolinos	49	49	50	55	55	54	52	53	54	55	54	52,73
Benahavis	2	3	5	4	4	4	4	4	4	4	4	3,82
Istán	1	2	3	2	2	2	2	2	2	2	2	2,00
Ojen	1	1	1	3	2	1	1	1	2	2	2	1,55
Total	150	157	164	187	184	182	181	186	187	187	190	177,73
Málaga	28	32	39	47	50	49	54	59	61	62	65	49,64
Municipios de la Costa del Sol Oriental												
Rincón de la Victoria	4	4	4	4	4	4	4	5	5	5	5	4,36
Vélez Málaga	8	9	11	13	11	12	12	13	13	13	13	11,64
Algarrobo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
Torrox	5	6	7	7	7	7	8	8	9	9	9	7,45
Frigiliana	1	3	4	5	4	4	4	4	4	4	4	3,73
Nerja	18	19	19	19	19	20	21	21	22	22	22	20,18
Total	36	41	45	48	45	47	49	51	53	53	53	47,36
Total Costa del Sol	214	230	248	282	279	278	284	296	301	302	308	274,73

Fuente: SIMA. Elaboración propia

Tabla A10: Número de plazas hoteleras en la Costa del Sol (2001-2012)

Plazas												
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Total
Municipios de la Costa del Sol Occidental												
Manilva	234	234	234	757	438	234	234	270	270	270	270	313,18
Casares	32	32	32	32	32	32	32	168	200	200	200	90,18
Estepona	4701	4744	4728	6652	6436	6222	6374	6357	6224	6224	6348	5910,00
Marbella	10430	10933	10829	12025	11863	11689	11743	13518	12199	12199	12562	11817,27
Mijas	1057	1057	1858	2356	1858	1978	2022	2022	2098	2022	2022	1850,00
Fuengirola	5531	5531	5511	6170	6489	6489	6760	6760	6853	6853	6853	6345,45
Benalmadena	7702	8197	8328	8868	9412	9545	9471	9545	9814	9489	9548	9083,55
Torremolinos	15687	15580	16164	17797	17797	17759	17012	17040	17473	17489	17262	17005,45
Benahavis	359	400	588	2669	669	669	725	851	851	851	851	862,09
Istán	17	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	70,64
Ojen	52	52	52	108	69	52	52	52	190	190	190	96,27
Total	45802	46836	48400	57510	55139	54745	54501	56659	56248	55863	56182	53444,09
Málaga	3239	3291	3471	5003	5189	5363	6375	6995	7391	7612	7952	5625,55
Municipios de la Costa del Sol Oriental												
Rincón de la Victoria	630	630	630	630	630	630	630	828	828	828	828	702,00
Velez Málaga	389	542	889	951	899	915	934	972	972	972	972	855,18
Algarrobo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
Torrox	231	378	1012	1012	1012	1012	1030	1030	1048	1048	1048	896,45
Frigiliana	16	105	146	174	146	146	146	146	146	146	146	133,00

Nerja	1908	1964	1964	2155	2155	2189	2210	2218	2264	2264	2264	2141,36
Total	3174	3619	4641	4922	4842	4892	4950	5194	5258	5258	5258	4728,00
Total Costa del Sol	52215	53746	56512	67435	65170	65000	65826	68848	68897	68733	69392	63797,64

Fuente: SIMA. Elaboración propia

Tabla A11: Evolución de los hoteles según categoría (2001-2011)

	Hoteles de 5 estrellas	Hoteles de 4 estrellas	Hoteles de 3 estrellas	Hoteles de 2 estrellas	Hoteles de 1 estrellas	Total Hoteles
2001	12	54	85	47	16	214
2002	12	59	91	51	17	230
2003	13	72	89	54	20	248
2004	18	86	98	58	22	282
2005	18	87	96	57	21	279
2006	19	86	94	58	21	278
2007	18	95	93	58	20	284
2008	20	99	96	58	23	296
2009	18	102	99	57	25	301
2010	19	101	99	58	25	302
2011	20	104	100	57	27	308

Fuente: SIMA. Elaboración propia

Tabla A12: Número de los viajeros hospedados en establecimientos hoteleros (2003-2012)

	Costa del Sol			Andalucía			España		
	Total	Residentes	Extranjeros	Total	Residentes	Extranjeros	Total	Residentes	Extranjeros
2003	3.251.740	1.399.852	1.851.888	11.852.348	6.831.854	5.020.494	62.531.379	35.282.770	27.248.609
2004	3.196.073	1.456.401	1.739.672	12.534.779	7.654.318	4.880.461	66.831.268	39.211.403	27.619.865
2005	3.497.665	1.667.664	1.830.001	13.630.389	8.431.447	5.198.942	70.629.025	41.600.339	29.028.686
2006	4.259.257	2.057.278	2.201.979	15.608.612	9.652.603	5.956.009	81.855.902	47.444.140	34.411.762
2007	4.309.118	2.040.945	2.268.173	16.131.613	10.026.691	6.104.922	84.423.433	48.640.688	35.782.745
2008	4.451.017	2.137.454	2.313.563	15.769.339	9.835.623	5.933.717	82.998.878	47.241.158	35.757.720
2009	3.754.813	1.889.885	1.864.928	14.205.602	9.174.850	5.030.752	77.140.317	45.138.082	32.002.235
2010	3.686.137	1.834.931	1.851.206	14.343.888	9.039.539	5.304.349	81.888.872	46.233.330	35.655.542
2011	3.947.063	1.833.968	2.113.095	14.894.506	8.992.305	5.902.201	85.366.976	45.824.882	39.542.094
2012	3.927.586	1.707.496	2.220.090	14.451.587	8.354.777	6.096.810	82.962.481	43.025.752	39.936.729

Fuente: INE. Elaboración propia.

Tabla A13: Número de pernoctaciones en establecimientos hoteleros (2003-2012)

	Costa del Sol			Andalucía			España		
	Total	Residentes	Extranjeros	Total	Residentes	Extranjeros	Total	Residentes	Extranjeros
2003	14.993.870	4.757.630	10.236.240	36748852	17847699	18901153	228.160.906	91.295.421	136.865.485
2004	14.264.389	5.176.465	9.087.923	38.846.228	20.699.828	18.146.400	234.697.167	100.043.549	134.653.618
2005	15.160.207	5.699.334	9.460.873	41.332.276	22.465.235	18.867.041	245.637.159	106.875.321	138.761.838
2006	15.876.041	6.069.473	9.806.568	43.809.767	24.198.435	19.611.332	267.027.859	115.088.253	151.939.606
2007	15.935.676	5.770.812	10.164.864	44.677.644	24.523.872	20.153.772	271.689.481	116.596.705	155.092.776
2008	16.485.095	5.936.884	10.548.211	44.171.550	23.942.218	20.229.332	268.551.840	113.188.291	155.363.549
2009	14.722.908	5.627.419	9.095.489	40.681.215	23.210.143	17.471.072	250.984.811	109.756.873	141.227.938
2010	14.435.800	6.007.810	8.427.990	40.956.970	23.756.036	17.200.934	267.163.480	113.236.290	153.927.190

2011	15.262.647	5.500.903	9.761.744	42.363.334	22.952.383	19.410.951	286.761.260	111.524.330	175.236.930
2012	15.394.534	5.080.534	10.314.000	41.181.764	21.093.776	20.087.988	280.659.549	102.101.248	178.558.301

Fuente: INE. Elaboración propia.

Tabla A14: Recopilación de 41 artículos relacionados con la inversiones hoteleras (2006-2013)

Hotel	Año	Donde	Quien invierte	Qué tipo de inversión	Cantidad de inversión	Procedencia	Descripción	Año de apertura
Hotel Las Dunas 5*	2013	Estepona	Naturhouse	Compra y reforma	35 y 40 millones	Español Naturhouse es una franquicia del sector dietético	Sociedad health House. Proyecto de reforma muy importante para convertir este establecimiento en el mejor de este segmento del Mediterráneo. Incluye el importe de la adquisición, las actuaciones de modernización en este hotel y los nuevos servicios médicos. prevé crear cien empleos Establecimiento, inmerso en los últimos años en un largo proceso de embargo	1996
Hotel Casa Consistorial	2013	Fuengirola	Proyectos Empresariales Fuengiroleños	Rehabilitación y reforma	5,7 millones de euros para el acondicionamiento, además de dar un canon mensual de 1700 euros al Consistorio	A PROMOCION, CONSTRUCCION Y EXPLOTACION DE HOTELES. Español	Rehabilitación del antiguo Ayuntamiento una vez concluyan las obras de remodelación de la plaza que está ejecutando el Consistorio, cuyo plazo de ejecución es de un mes. Contará con 32 habitaciones dobles, cuatro suites junior y tres suites, una de ellas presidencial. La entidad tiene una concesión por 40 años. A su término, el edificio volverá a manos del Consistorio, que mantiene la titularidad Propiedad del ayuntamiento. Publico	Aún no se ha abierto
Hotel Don Carlos 5*	2013	Marbella	Expo Hoteles and Resorts	Ampliación	14 millones de euros	Sector hotelero Español	The Oasis by Don Carlos Resort aspira a ser una referencia de turismo de bienestar en Marbella y en toda la Costa del Sol, según explican desde la cadena.	1968
Villa Flamenca 3*	2013	Nerja	Obsido Hotels	Reforma integral	Entre 800.000 y un millón de euros.	Sector hotelero Español	El hotel cuenta con 127 habitaciones, piscina, jardines, un patio andaluz y solárium. Su primera apuesta fue la compra, en diciembre, de dos establecimientos que estaban en concurso de	1969

							acreedores: Diana Park, de Estepona, y el Marbella Inn. La inversión rondó los doce millones.	
Itaca Málaga 3*	2013	Málaga	itaca Hoteles	Gestión del hotel mediante contrato de arrendamiento o con opción a compra	3 millones de euros	Sector hotelero Español	25 habitaciones, Se trata de un 3 estrellas con 25 habitaciones, ubicado en un edificio de nueva construcción, que cuenta entre sus instalaciones con terraza, bar y piscina.	Se espera su apertura para enero 2014
Hotel Puerto Marina 4*	2013	Benalmádena	Mac Hoteles	Gestión	No tiene previsto realizar ninguna reforma	Sector hotelero Español	Hotel de 4 estrellas y 272 habitaciones, que ha venido siendo gestionado por <u>Riu Hotels & Resorts</u> desde su apertura, en el año 2004.	2005
Fuerte Miramar SPA 4*	2013	Marbella	el Fuerte hoteles	Mejora en las instalaciones		Sector hotelero Español	Mantenimiento y mejora en sus instalaciones, así como la incorporación de un nuevo catálogo de tratamientos y productos en su centro de hidroterapia y spa actualizado la oferta de restauración	2001
Hotel Angela 4*	2013	Fuengirola	ML hoteles	Reforma global	3,5 millones	Sector hotelero Español	Ha actualizado la decoración de las 261 habitaciones de que dispone este establecimiento Iniciativas tendentes a una mayor eficiencia energética, como ha sido la modernización del sistema de climatización automática o la incorporación de todo el tema de iluminación LED de bajo consumo. Hotel de 4 estrellas	1975
Riu Nautilus 4*	2013	Torremolinos	Riu HOTELS	Reforma integral	5 millones	Sector hotelero INTERNACIONAL	Ofrece como novedad una piscina interior climatizada con jacuzzi, un nuevo gimnasio y la posibilidad de solicitar servicio de masaje. hotel 'solo para adultos' 293 habitaciones.	1964
Hotel Itaca Fuengirola. 3* Antes era el Hotel Acuarium	2012	Fuengirola	itaca Hoteles	Reforma.		Sector hotelero Español	Contrato de arrendamiento de 10 años.	1990
Barceló Estepona 4*	2012	Estepona	Barceló Hotels and Resorts	Gestión del hotel		Sector hotelero Español	El hotel pertenecía a una empresa de Castilla-La Mancha vinculada al sector de la construcción y que cayó en concurso de acreedores Ahora Banco Sabadell, a través de su inmobiliaria	2005

							Solvía y con el asesoramiento de la compañía Jones Lang LaSalle Hotels, ha llegado a un acuerdo con la cadena Barceló Hotels & Resorts para que esta gestione el Hotel Selenza Thalasso & Spa Estepona y procure su buen funcionamiento, según informaron ayer desde la entidad bancaria.	
Hotel Fuerte Estepona 4*	2012	Estepona	Cadena Fuerte Hoteles	Ampliación		Sector hotelero Español	La creación de la 'Planta Exclusive', un nuevo concepto de lujo con el que la cadena pretende ofrecer a sus huéspedes un trato más personalizado así como una amplia gama de servicios exclusivos.	2008
Marconfort Beach Club Hotel 4*	2012	Torremolinos	Marconfort Hotels & Apartments	Reformas		Sector hotelero Español	Se han modernizado zonas comunes como la recepción y los bares y en las habitaciones, que son 260, se ha instalado la apertura con tarjeta electrónica en las puertas, pantallas LED de 23 pulgadas, secadores de pelo y mamparas en los baños. Además, también se ha trabajado para conseguir un funcionamiento más eficiente en el consumo de energía y más respetuoso con el medio ambiente. 4 estrellas, el vigésimo segundo de esta categoría en la ciudad, donde la compañía ya cuenta con otro establecimiento, el Marcorfot Griego Hotel, de 3 estrellas.	1994
Hotel Torrequebrada 4*	2011	Benalmádena	THB HOTELS	Compra y reforma	50 MILLONES DE EUROS	Sector Hotelero Español	Reforma que afectará a sus instalaciones y zonas comunes. También se harán mejoras en sus habitaciones, pero no se modificará su capacidad de alojamiento, 350 unidades. cambiará de categoría	1988
Reserva del Higuero 4*	2011	Fuengirola	THB HOTELS	Nueva construcción	20 Millones	Sector Hotelero Español	THB lo incorpora bajo régimen de gestión "Es hacia este turismo, de salud, de congresos y convenciones hacia el que nos queremos enfocar" Es propiedad del empresario Carlos Javier Rodríguez Martínez	2012
Roc El Pinar de Torremolinos 4*	2011	Torremolinos	Roc Hotels	Reforma	Entre 4 o 5 millones	Sector Hotelero Español		

Iberostar Málaga Playa 4*	2011	Torrox	Iberostar Hotels and Resorts	Reforma. Lo gestiona. arrendamiento		Sector Hotelero Español	Cuenta con 319 habitaciones, 94 apartamentos y emplea a unos 170 trabajadores Este establecimiento, de cuatro estrellas, estaba operado por la cadena RIU -bajo el nombre RIU Ferrara El hotel ha sido objeto de una profunda remodelación, tanto de instalaciones como de servicios, para reaparecer en el mercado como un hotel relax dirigido principalmente a parejas que busquen tranquilidad. El complejo dispone de dos piscinas, centro de 'wellness', gimnasio, restaurante, 'snack' y un club de playa.	2003
Iberostar Marbella Coral Beach 4*	2011	Marbella	Iberostar Hotels & Resorts	Reforma. Gestión del hotel		Sector Hotelero Español	Se convertirá en un complejo destinado al relax después de una remodelación integral 170 habitaciones,	1990
Meliá Marbella Banus 5*	2010	Marbella	Meliá	renovación		Sector Hotelero Español	Proceso de renovación y adaptación a los máximos estándares de calidad de la marca Meliá, y toma una clara vocación de acercarse al lujo más exclusivo de la zona. El hotel, de 221 habitaciones	1977
VINCCI POSADA DEL PATIO 5*	2010	Málaga	cadena Vincci Hoteles	Nueva construcción	22 millones	Sector Hotelero Español	Tendrá 109 habitaciones, de las que 85 son dobles,	2010
Hotel los Monteros 5*	2010	Marbella	New monteros	Reformas y venta	25 millones de euros	Sector Hotelero Español		1970
NH San Pedro 3*	2010	Marbella	NH hoteles	Reforma		Sector Hotelero Español	El establecimiento será reinaugurado hoy con todo tipo de sistemas y dispositivos encaminados al ahorro de energía establecimiento icono del turismo sostenible Nuevas placas solares, modernos aislamientos térmicos, renovación en las instalaciones de calefacción, perlizadores en todos los grifos, controles de iluminación y un cuidado proyecto de formación de empleados son algunos de los pasos que han logrado que este establecimiento, a apenas 600 metros de la playa, pueda considerarse un modelo de hotel sostenible	2001
HOLIDAY WORD	2010	Benalmádena	Holiday World	Nueva Construcción		Sector Hotelero	Este Grupo empresarial está formado por un grupo de empresas familiares, que la forman las	2010

HIDROS 4*						Español	Sociedades Inmobiliaria Peñarroya S.L., La Reserva de Marbella, S.L., y Golf Reserva de Marbella S.A., entre las más destacables Y esta vez lo hace con una apuesta por el turismo de bienestar y salud 24 suites y otras cuatro habitaciones de lujo,	
Petit Málaga Plaza 4*	2009	Málaga	High tech	Restauración de un edificio	4 millones	Sector Hotelero Español	Además, las 66 habitaciones estarán dotadas de un exclusivo equipamiento tecnológico que incluye red analógica, ordenadores portátiles, televisores de pantalla plana y lámparas de rayos UVA en algunos baños.	2009
Boutique Hotel Finca Cortesin 5* Gran Hotel Cortesin	2008	Casares	dueños son madrileños con una amplia trayectoria en el sector inmobiliario,	Nueva construcción		Sector inmobiliario	Cuenta con 67 suites, campo de golf de 18 hoyos y considerado uno de los más largos de Europa con 7.000 metros; dos restaurantes, un spa, con una pionera y exclusiva en España cabina de nieve; y rodeado de un entorno "maravilloso" Grupo inmobiliario Single Home quien está detrás de su construcción, el hotel Cortesin está gestionado por la empresa Franklyn Hotels & Resorts, especializada en estos establecimientos.	2008
Gran hotel cervantes 4*	2008	Torremolinos	Cadena hotasa hoteles	Reforma	12 MILLONES	Sector Hotelero Español	Cadena Hotasa Hoteles ha invertido un total de 12 millones de euros en la reforma del Gran Hotel Cervantes, establecimiento de cuatro estrellas situado en la localidad malagueña de Torremolinos y en el que se han renovado las habitaciones, cocinas, el garaje, el recepción y los espacios comunes. El hotel, diseñado para el cliente vacacional y el de negocios, dispone de 397 habitaciones con terraza, restaurante, zonas de ocio, piscinas y jardines, según indicaron en un comunicado desde la empresa.	1973
Hotel Cortijo Bravo 3*	2008	Vélez Málaga					Propiedad de Salsa Natura, una de las empresas del Grupo Sociedad Azucarera Larios. Dispone de 20 habitaciones, cada una con un diseño y decoración diferentes, de forma que el cliente puede elegir aquella que más se adapte a sus gustos y a su confort. El establecimiento ofrece servicios de lujo y atención personalizada. El proyecto se ha construido en armonía con el medio ambiente. De hecho, ha sido equipado según criterios de sostenibilidad.	2008

							Así, dispone de un sistema de agua caliente a través de paneles solares y de una depuradora para reciclar las aguas para riego, lo que permite un notable ahorro de energía y de recursos.	
Hotel Palacio Blanco 1*	2008	Vélez Málaga		restaurado			Un hotel 'boutique' de lujo que ocupa un casa solariega del siglo XVIII, recién restaurado. Posee ocho habitaciones en 'suite' alrededor	2012
Hotel Guadalmedina 4*	2008	Málaga	Cadena Husa	será gestionado en régimen de arrendamiento por un periodo de diez años		Sector Hotelero Español	El hotel, que cuenta con sesenta habitaciones equipadas con baño completo, televisión por satélite, minibar y wi-fi, acogerá a clientes tanto de ocio vacacional como de negocios. Las instalaciones del hotel se complementan con una cafetería restaurante con gastronomía internacional y regional, además de solárium, jacuzzi exterior y aparcamiento privado.	2008
Hotel Duquesa Golf 5*	2007	Manilva	grupo Tesal	ampliación	3,5 millones de euros	Sector turísticos	El grupo Tesal, pionero en turismo de salud, ha abierto en el Hotel Duquesa Golf, en Manilva, un 'spa' que ha supuesto una inversión. Amplia oferta de salud y bienestar, destacando un flotarium, un Club Termal con jacuzzi a mayor altura, un circuito termal, gimnasio y zona de tratamientos, según la empresa.	1992
Hotel Kempinski 5*	2007	Estepona	Kempinski Hotels	Reforma integral	7 millones	Sector hotelero alemán	El proyecto contempla la remodelación total de 133 habitaciones y 15 'suites' con un diseño único y moderno.	1999
Hotel las Palomas 3*	2007	Torremolinos	Fernando Puche	Reforma	18 millones		Puche compra el hotel Las Palomas por 18 millones para subirlo de categoría. Las Palomas, que cuenta con 303 habitaciones ahora es de 4 estrellas. Realizarán las mejoras sin necesidad de cerrar.	1968
Hotel ibis Ciudad de Málaga 2*	2007	Málaga	Accor	apertura		Sector Hotelero Francés	189 habitaciones y dispone de Internet y Wifi. La cadena busca más terrenos para este tipo de hoteles en la zona Este y en la del aeropuerto PILAR MARTÍNEZ/MÁLAGA	2007
Hotel CASTILLO SANTA CATALINA 4*	2007	Málaga	Los hermanos Gasset,	Restauración			El nuevo hotel monumento, que cuenta con ocho habitaciones,	2007
Hotel Las	2007	Málaga	Jale Monasterio	Compra y	28 millones	Sector	Pese a esta reforma, el propósito de la cadena Jale	1964

Vega 3*				reforma	de euros	Hotelero Español	Monasterio es realizar numerosas adaptaciones y modificaciones en el hotel para mejorar su funcionalidad, renovar su estética y acondicionarlo a los estándares de calidad del grupo hotelero.	
Incosol Hotel Spa 5*	2007	Marbella	Jale Monasterio	Compra	Los 50 millones de euros.	Sector Hotelero Español	193 habitaciones, un 'spa' y un centro médico especialista en salud y belleza, con un centro de hidroterapia al aire libre, así como cinco piscinas de agua climatizada y una más de temperatura ambiente, entre otros servicios.	1991
Hotel Don Carlos 5*	2006	Marbella	Expo Hoteles	Compra	51,6 millones	Sector Hotelero Español	Cuenta con 241 habitaciones y cinco suites. Tiene un salón para 1.300 personas y un jardín tropical de 40.000 metros cuadrados, y está cerca de campos de golf.	1968
Crowne Plaza Estepona 5*	2006	Estepona	Marca Crowne Plaza	Nueva construcción	37 millones	Sector Hotelero internacional	El alojamiento consta de 146 habitaciones y dispone de una suite presidencial que cuenta con piscina privada Queremos que el hotel se convierta en un referente en lo que al cuidado al cuerpo y la mente se refiere», señalan fuentes de la cadena.	2006
Barceló Málaga 4*	2006	Málaga	Barceló	mejora	12,7 millones	Sector Hotelero Español	Un cuatro estrellas de 14.000 metros cuadrados, con 227 habitaciones y ocho plantas,	2007
Hotel Tropicana 4*		Torremolinos	Fernando puche	Compra	11 millones			1969
Byblos andaluz 5*	2006	Mijas	Promotora inmobiliaria Aifos	Compra y Reformas	40 millones de Compra y 8 millones para la reforma	Sector inmobiliario	Ruiz insistió en que el Byblos es una verdadera joya que está en perfecto estado y que sólo requiere puntuales actuaciones con las que adaptar el negocio a las nuevas exigencias de los turistas. Entre ellas destacó la instalación de conexiones a Internet y la renovación del mobiliario. Incorporación de este emblemático establecimiento a la cadena Guadalpín en que con ello diversifica una oferta centrada hasta ahora en el turismo vacacional de sol y playa.	1986

Fuente: Varias. Elaboración propia.