



TASALIA

sociedad de tasación

VALORACIÓN DE LA PLANTA HOTELERA VACACIONAL DE LA ISLA DE MALLORCA EN 2022

“Valoración de la Planta Hotelera Vacacional de la Isla de Mallorca 2022”



Notas de Confidencialidad

El equipo de investigación de TASALIA, liderado por Octavio Claro Izaguirre ha realizado este informe con la asesoría del Dr. Arnoldus M. van den Hurk. La información incluida en este informe es CONFIDENCIAL. Este Informe no puede ser objeto de reproducción total o parcial, tratamiento informático o transmisión por cualquier medio, ya sea electrónico, mecánico, por fotocopia, registro o cualquier otro. No puede ser objeto de préstamo, alquiler y cualquier forma de cesión sin el permiso por escrito de TASALIA S. A y/o Dr. Arnoldus M. van den Hurk.

TABLA DE CONTENIDOS

1	RESUMEN EJECUTIVO	5
2	CONCLUSIONES.....	8
2.1	Valor por Habitación en Mallorca.....	9
2.1	Valor por Establecimiento Mallorca	14
2.2	Valor absoluto de la Planta Hotelera de Mallorca.....	16
2.3	Evolución del Valor de la Planta Hotelera (2017 – 2022)	19
2.4	Análisis sensibilidad valor 2022 respecto tasa de interés.....	22
2.5	Sensibilidad tasa interés sobre Pronósticos para 2023.....	23
2.6	Análisis sensibilidad del ESG en hostelería vacacional.....	23
3	METODOLOGÍA DE LA VALORACIÓN.....	26
3.1	Metodología de Valoración / Estimación.....	26
3.2	La Formula Clave de Valoración:.....	29
3.3	La rentabilidad hotelera durante un año estabilizado	29
3.4	El Coste Ponderado de Capital (WACC)	30
3.5	La tasa de descuento de ATASA.....	31
4	ESTRUCTURA ALOJATIVA PLANTA HOTELERA	32
4.1	Tipología de Alojamientos tratados en este informe:.....	32
4.2	Algoritmo de Conversión de Categoría de Alojamientos	34
4.3	Conversión de Polos, Subpolos y Municipios.....	36
4.4	Estructura planta alojativa por Zonas Turísticas 2022.....	39
5	EL VALOR DE LA PLANTA POR HABITACIÓN.....	42
5.1	El valor por Habitación de los Municipios	42
5.2	El valor por Habitación de las Zonas Turísticas.....	42
6	EL VALOR ABSOLUTO DE LA PLANTA HOTELERA	45
6.1	El valor absoluto de los Municipios.....	45
6.2	El Valor Absoluto por Zonas Turísticas.....	47
6.3	El valor de habitación por categoría hotelera	48
7	EVOLUCIÓN DEL VALOR 2010 – 2022	49
7.1	Evolución del Valor de la Planta Hotelera (2017 – 2022)	49
8	ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD TASA DE INTERÉS	53

8.1	Tasa de interés y composición del WACC.....	53
8.2	Valor por habitación, categoría y absoluta 2022.....	53
8.3	Pronósticos 2023: Valor habitación, categoría y absoluta	55
9	ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD: Valor y Rating ESG	56
9.1	Regulación y Normativa.....	57
9.2	Propuesta de Ratings	59
9.3	Establecimiento de los KPIs de valoración	60
9.4	Ratings ESG	60
9.5	Equivalencias ESG y Actualización Rentas ATASA	65
10	ANEXO I: Tablas Valor de Zonas Turísticas	66
10.1	Valor planta: Mallorca Vacacional.....	66
10.2	Evolución Valor 2017–2022 Mallorca Vacacional.....	66
10.3	Valor planta Zona Turística: Pollença – Alcudia	67
10.4	Evolución Valor 2017–2022: Pollença – Alcudia	67
10.5	Valor planta Zona Turística: Muro Santa Margalida	68
10.6	Evolución Valor 2017–2022: Muro Santa Margalida.....	68
10.7	Valor planta Zona Turística: Artà Capdepera	69
10.8	Evolución Valor 2017–2022: Artà Capdepera.....	69
10.9	Valor planta Zona Turística: Mallorca Llevant.....	70
10.10	Evolución Valor 2017–2022: Mallorca Llevant.....	70
10.11	Valor planta Zona Turística: Mallorca Sud	71
10.12	Evolución Valor 2017–2022: Mallorca Sud	71
10.13	Valor planta Zona Turística: Platja de Palma.....	72
10.14	Evolución Valor 2017–2022: Platja de Palma	72
10.15	Valor planta Zona Turística: Mallorca Ponent	73
10.16	Evolución Valor 2017–2022: Mallorca Ponent	73
11	ANEXO II: Tablas Valor Municipios Turísticos	74
11.1	Valor planta: Pollença	74
11.2	Evolución Valor 2017–2022: Pollença	74
11.3	Valor planta: Alcudia	75
11.4	Evolución Valor 2017–2022: Alcudia	75
11.5	Valor planta: Muro.....	76

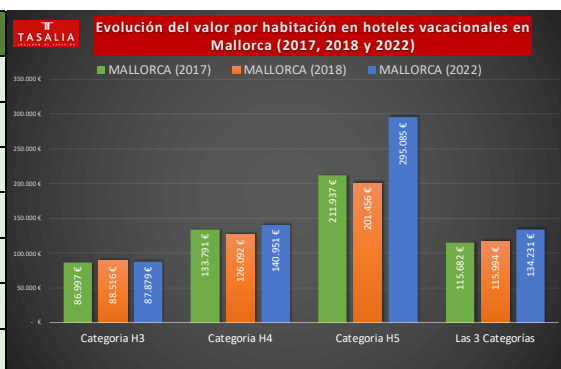
11.6	<i>Evolución Valor 2017–2022: Muro.....</i>	76
11.7	<i>Valor planta: Santa Margalida.....</i>	77
11.8	<i>Evolución Valor 2017–2022: Santa Margalida.....</i>	77
11.9	<i>Valor planta: Artà</i>	78
11.10	<i>Evolución Valor 2017–2022: Artà.....</i>	78
11.11	<i>Valor planta: CAPDEPERA.....</i>	79
11.12	<i>Evolución Valor 2017–2022: CAPDEPERA.....</i>	79
11.13	<i>Valor planta: Son Servera</i>	80
11.14	<i>Evolución Valor 2017–2022: Son Servera</i>	80
11.15	<i>Valor planta: Sant Llorenç des Cardassar</i>	81
11.16	<i>Evolución Valor 2017–2022: Sant Llorenç des Cardassar.....</i>	81
11.17	<i>Valor planta: Manacor.....</i>	82
11.18	<i>Evolución Valor 2017–2022: Manacor</i>	82
11.19	<i>Valor planta: Felanitx</i>	83
11.20	<i>Evolución Valor 2017–2022: Felanitx.....</i>	83
11.21	<i>Valor planta: Santanyí.....</i>	84
11.22	<i>Evolución Valor 2017–2022: Santanyí.....</i>	84
11.23	<i>Valor planta: Ses Salines</i>	85
11.24	<i>Evolución Valor 2017–2022: Ses Salines</i>	85
11.25	<i>Valor planta: Llucmajor (Arenal).....</i>	86
11.26	<i>Evolución Valor 2017–2022: Llucmajor (Arenal).....</i>	86
11.27	<i>Valor planta: PALMA (Platja de Palma)</i>	87
11.28	<i>Evolución Valor 2017–2022: Platja de Palma</i>	87
11.29	<i>Valor planta: Palma Ponent</i>	88
11.30	<i>Evolución Valor 2017–2022: Palma Ponent.....</i>	88
11.31	<i>Valor planta: Calvià</i>	89
11.32	<i>Evolución Valor 2017–2022: Calvià</i>	89
11.33	<i>Valor planta: Andratx.....</i>	90
11.34	<i>Evolución Valor 2017–2022: Andratx.....</i>	90

1 RESUMEN EJECUTIVO

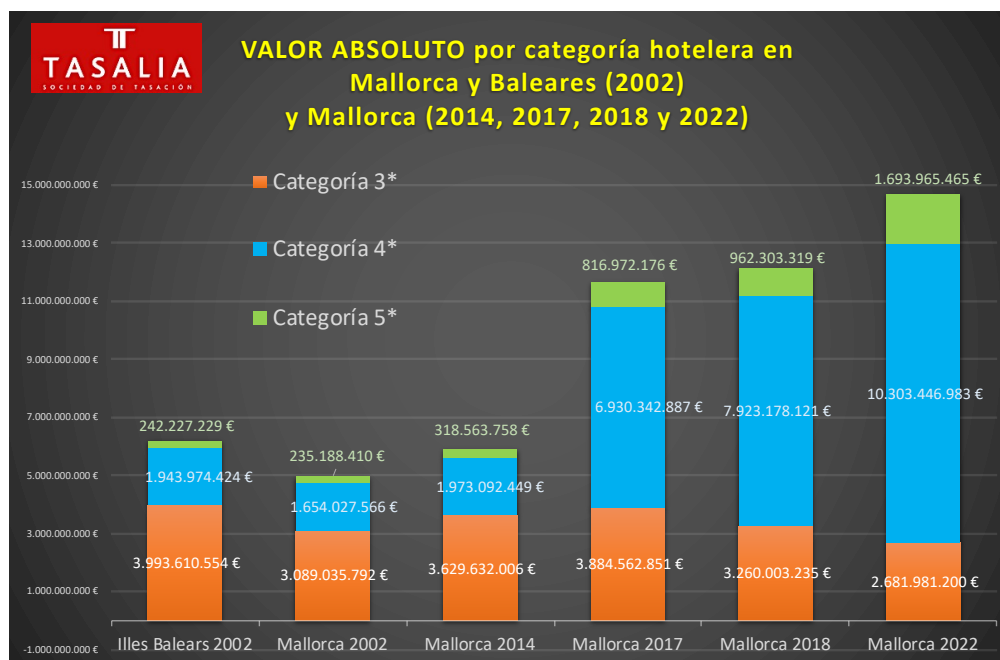
En 2002, Tasalia realizó la primera valoración masiva de la hostelería vacacional de España. En 2022 se cumplen 20 años de una ruta donde la empresa ha valorado cada una de las islas, municipios y zonas turísticas del archipiélago. En 2019 también se realizó la valoración de la planta hotelera de las Islas Canarias y su comparativa con Mallorca.

En este análisis se han valorado 740 establecimientos, 109.359 habitaciones, 240.042 plazas de 17 municipios en 7 Zonas Turísticas (polos) así como su evolución desde 2017 a 2022.

	Categoría 3*	Categoría 4*	Categoría 5*	Tres Categorías
Valor Habitación	87.879 €	140.951 €	295.085 €	134.231 €
Valor Establecimiento	10.435.725 €	23.631.759 €	36.041.818 €	19.837.018 €
Valor Absoluto	2.681.981.200 €	10.303.446.983 €	1.693.965.465 €	14.679.393.648 €
Nº Habitaciones	30.519	73.099	5.741	109.359
Nº Establecimientos	257	436	47	740
Nº Plazas	70.143	158.171	11.728	240.042
Habitaciones / Establecimientos	119	168	122	148



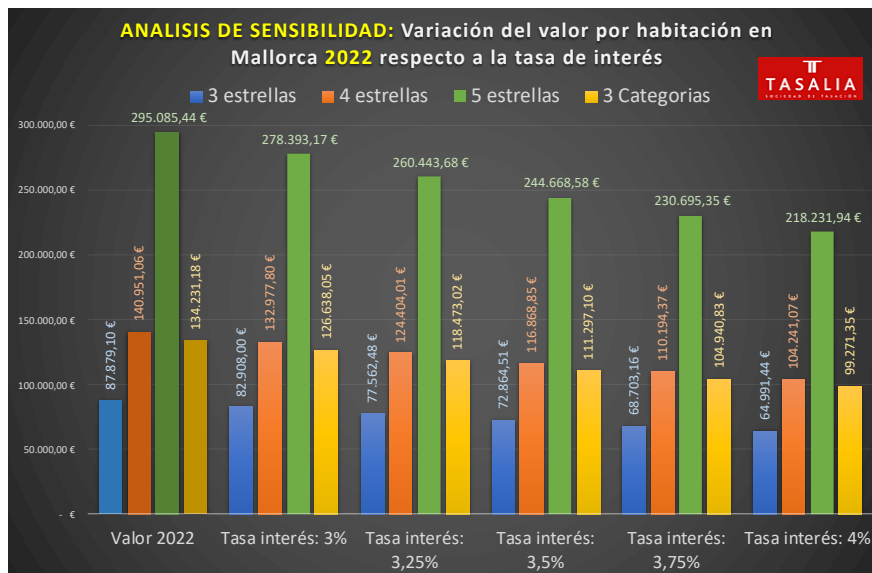
Además, se ha determinado la evolución del valor absoluto por categorías desde 2002 a 2022.



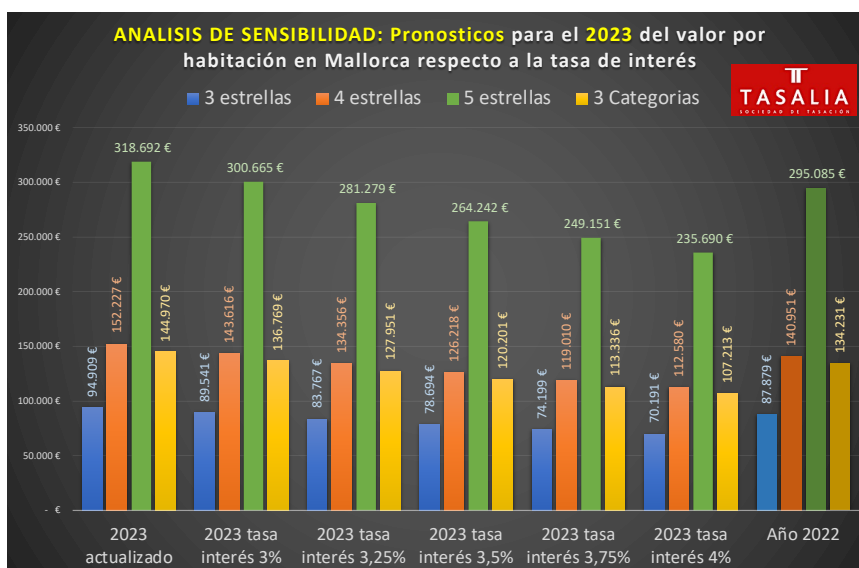
Siguiendo esta línea de I+D+i, el informe incluye **tres análisis de sensibilidad**: el valor 2022 respecto a la variación de la tasa de interés, los pronósticos de valor en 2023 respecto a la variación de la tasa de interés y un tercer análisis de sensibilidad respecto a la variación de los aspectos de **ESG** (Ambiental, Social y de Gobernanza) que incluyen una propuesta de **siete ratings de riesgo ESG**.

El estudio de sensibilidad del valor respecto a la tasa de interés apunta que el valor por habitación descendería entre **-7.593 €** (tasa interés al 3%) y **-34.959 €** (tasa interés al 4%) lo

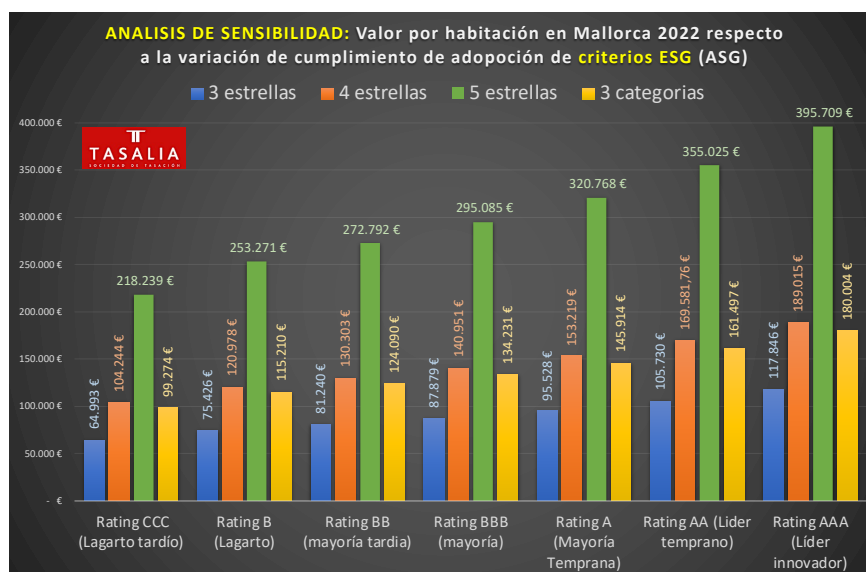
que resulta en una horquilla del **-5,66%** al **-26,04%**. De este modo, el valor absoluto de la planta descendería desde los **-830,37** millones de € al 3% de tasa de interés hasta los **-3.823** millones de € para la tasa de interés del 4%.



Tomando en cuenta los pronósticos para 2023 en el mercado hotelero de un incremento del RevPAR en un 8% y el ADR en un 15%, la evolución del valor por habitación respecto a la tasa de interés se dispondría como indica la figura siguiente.



En cuanto al **análisis de sensibilidad ESG de la hostelería** vacacional mallorquina se han determinado 7 ratings para hoteles que van desde el más innovador en su adaptación (Rating AAA) al más rezagado (Rating CCC). El Rating BBB (mayoría) indica la valoración de 2022.



Un desarrollo óptimo del ESG incrementaría el valor de la planta hotelera desde los 1.277 (Rating A) hasta los 5.005 millones de euros (Rating AAA). Por el contrario, un desarrollo ineficiente del conllevaría a un descenso de valor absoluto de la planta desde los **-1.108** (Rating BB) hasta los **-3.822** (Rating CCC) millones de euros como ilustra la siguiente tabla.

	Rating CCC (Lagarto tardío)	Rating B (Lagarto)	Rating BB (mayoría tardía)	Rating BBB (mayoría)	Rating A (Mayoría Temprana)	Rating AA (Lider temprano)	Rating AAA (Lider innovador)
3 estrellas	64.993 €	75.426 €	81.240 €	87.879 €	95.528 €	105.730 €	117.846 €
4 estrellas	104.244 €	120.978 €	130.303 €	140.951 €	153.219 €	169.581,76 €	189.015 €
5 estrellas	218.239 €	253.271 €	272.792 €	295.085 €	320.768 €	355.025 €	395.709 €
3 categorías	99.274 €	115.210 €	124.090 €	134.231 €	145.914 €	161.497 €	180.004 €
Valor por habitación	- 22.886 €	- 12.453 €	- 6.639 €	- €	7.649 €	17.850 €	29.967 €
Comportamiento %	-26,04%	-14,17%	-7,55%	0,00%	8,70%	20,31%	34,10%
Valor absoluto	- 3.822.832.140 €	- 2.080.099.601 €	- 1.108.990.428 €	14.679.393.648 €	1.277.635.526 €	2.981.753.756 €	5.005.657.713 €
Valor final Planta	10.856.561.507 €	12.599.294.047 €	13.570.403.220 €	14.679.393.648 €	15.957.029.174 €	17.661.147.404 €	19.685.051.361 €

¿Cómo encajar estos Ratings con la práctica de la Tasación Hotelera? Para ello el informe desarrolla una tabla de equivalencias entre los WACC de los Rating ESG y los tipos de actualización y márgenes de beneficio del promotor hotelero para la aplicación la Orden ECO/805/2003 publicados por ATASA (diciembre 2022), de este modo:

ESG Propuesta Rating	Rating CCC (lagarto tardío)	Rating B (lagarto)	Rating BB (mayoría tardía)	Rating BBB (mayoría)	Rating A (Mayoría Temprana)	Rating AA (Lider temprano)	Rating AAA (Lider innovador)
WACC	9,44%	8,13%	7,55%	6,98%	6,42%	5,80%	5,21%
ATASA (12/2022)	Volatilidad promedio horizonte 30 años (nominal)	Volatilidad Alta horizonte 5 años (real)	Volatilidad Baja horizonte 10 años (real)	Volatilidad Promedio horizonte 20 años (real)	Volatilidad Promedio Horizonte 5 años (real)	Volatilidad Baja Horizonte 5 años (real)	
Hipotecaria: Actualización Rentas Hoteles	9,65%	8,10%	7,76%	6,91%	6,40%	5,67%	

Como conclusión, podemos constatar que, pasada la crisis del COVID 19 y sus muy perjudiciales efectos para el turismo, el 2022 ha demostrado la fortaleza de la industria hotelera balear que presenta además perspectivas para 2023. Nuestra investigación constata que el valor de la planta hotelera de **Mallorca ha recuperado los valores inmobiliarios pre-pandemia y, en algunos casos, incluso los ha superado.**

2 CONCLUSIONES

Tasalia comenzó hace 20 años la realización de estudios de valoración masiva de hoteles en las Islas Baleares. Este informe de valoración de la planta de Mallorca comparará estos valores con los valores históricos desarrollados desde 2002 al 2022 además de dos estudios de sensibilidad con respecto a la tasa de interés en 2023 y por primera vez en la historia, sobre la variación del valor inmobiliario hotelero respecto al ESG (Ambiental, Social y Gobernanza).

El objetivo del desarrollo de esta metodología de estimación pretende dar soporte a la valoración y / o tasación ulterior de hoteles vacacionales, un mercado con dificultad para encontrar testigos de valoración comparativa.

Estas estimaciones reducen la incertidumbre sobre el valor por habitación, plaza y establecimiento de los municipios y Zonas Turísticas de la Isla de Mallorca¹. Se han valorado:

- 740 establecimientos hoteleros vacacionales
- 109.359 habitaciones
- y un total de 240.042 plazas.

El valor absoluto de esta planta alojativa alcanzó los 19.837 millones de euros lo que significó un promedio de 134.231€ por habitación y 19,84 millones de euros por establecimiento. La siguiente tabla expresa estos datos también para las tres categorías hoteleras analizadas y sus valores absolutos.

	Categoría 3*	Categoría 4*	Categoría 5*	Tres Categorías
Valor Habitación	87.879 €	140.951 €	295.085 €	134.231 €
Valor Establecimiento	10.435.725 €	23.631.759 €	36.041.818 €	19.837.018 €
Valor Absoluto	2.681.981.200 €	10.303.446.983 €	1.693.965.465 €	14.679.393.648 €
Nº Habitaciones	30.519	73.099	5.741	109.359
Nº Establecimientos	257	436	47	740
Nº Plazas	70.143	158.171	11.728	240.042
Habitaciones / Establecimientos	119	168	122	148

El informe se complementa con los realizados de la isla para el 2010, 2014, 2015 y 2017 para los destinos de Playa de Palma, Ponent de Mallorca, Norte, Levante, Sur de Mallorca y el estudio realizado para el mercado mallorquín del 2017 y 2018 . En ellos se utiliza el mismo procedimiento de valoración por lo que es factible realizar una

¹ No se tienen en cuenta categorías de 1 o 2 estrellas, ni Hoteles Ciudad ni Hoteles Rurales

comparativa de la evolución del valor. El método utilizado es la estimación en la actualidad aplicando el WACC de diciembre de 2022 con los EBIDTA (Beneficios antes de Intereses, Depreciación, Impuestos y Amortizaciones) equivalente al GOPPAR II siguiendo las valoraciones desarrolladas por HVS Internacional².

Podemos constatar que, pasada la crisis del COVID 19 y sus muy perjudiciales efectos para el turismo, el 2022 ha demostrado la fortaleza de la industria hotelera balear que presenta además perspectivas para 2023. **Nuestro análisis constata que el valor de la planta hotelera de Mallorca ha recuperado los valores inmobiliarios pre-pandemia y, en algunos casos, incluso los ha superado.**

2.1 Valor por Habitación en Mallorca

El valor por habitación en 2022 fue de 134.213€ y el valor absoluto en 14.679 millones de euros. La figura 1 ilustra, además, por categorías.

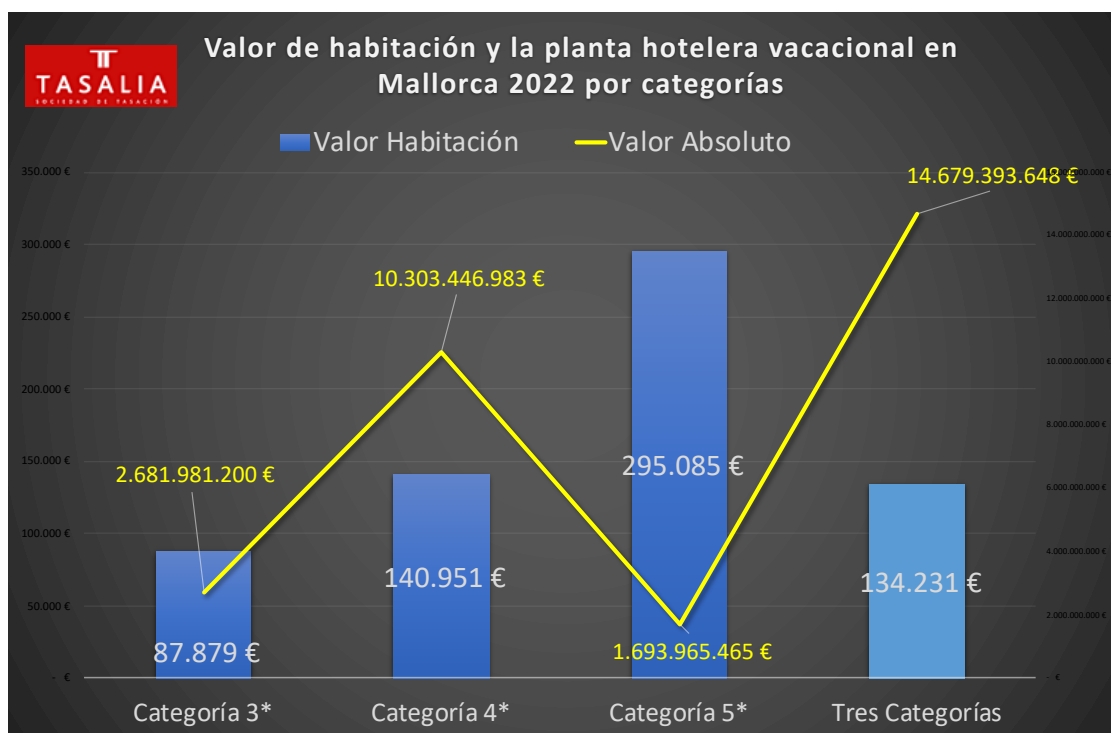


Figura 1: Valor por habitación y el valor absoluto por categoría de la planta hotelera de Mallorca

NOTA ACLARATORIA: La clasificación “Tres Categorías” no resulta de ser una media aritmética de las categorías 3, 4 y 5 sino un promedio ponderado (“weighted average”) considerando el número de habitaciones de cada categoría en la isla. Asimismo, se tienen en cuenta en el resto del estudio con referencia a municipios, zonas turísticas y otras tablas y gráficos donde se encuentren las tres categorías conjuntas.

² <https://www.hvs.com/>

2.1.1 Evolución del valor por habitación 2017, 2018 y 2022

La evolución del valor por habitación de 2017 a 2020 resulta de:

- El RevPAR de Mallorca en 2018 fue de 77,60€, inferior a la de 2022 que fue de 87,40€.
- El ADR de Mallorca en 2018 fue de 86,20€ también inferior a la de 2022 con 116,20€.
- En 2021 (últimos datos del IBESat) tenemos 5.054 habitaciones más que en 2018. Algunas de ellas eran habitaciones de hoteles de 2 estrellas, no contempladas en este informe, que han pasado a 3 estrellas, si contempladas.
- Sigue el trasvase de habitaciones:
 - La categoría 3 estrellas representó el 27,9% de total de las habitaciones en 2022 mientras que en 2018 alcanzó el 36%.
 - La categoría 4 estrellas significó el 66,8% de las habitaciones en 2022 lo que contrasta con el 59,5% de 2018.
 - Por ultimo, la categoría 5 estrellas subió del 4,5% de 2018 al 5,2% en 2022
- De este modo se ha obtenido el valor de la categoría 3* que ha descendido un 0,72% respecto a 2018, la de 4* se ha incrementado 11,78% y la de 5* ha subido en un 46,47%. El conjunto de todos los hoteles se ha incrementado un promedio del 15,72% como se observa en la figura 2.

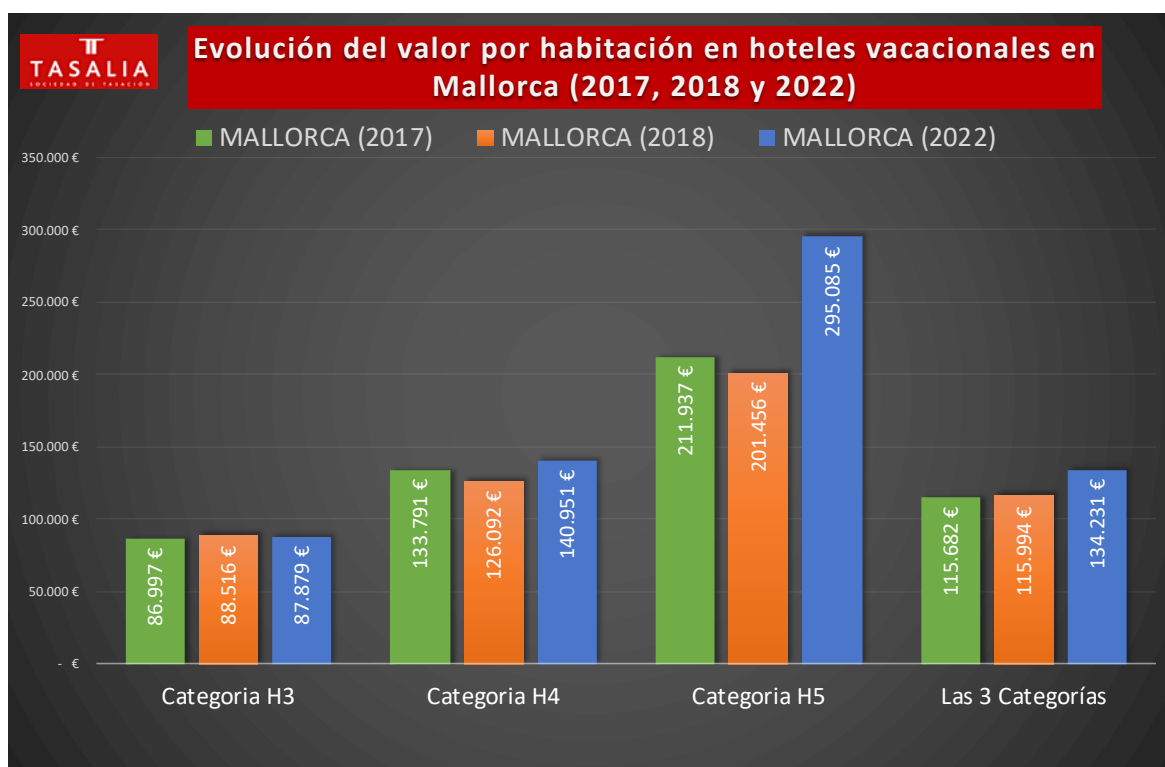


Figura 2: Evolución del valor por habitación en hoteles vacacionales en Mallorca (2017-2022)

2.1.2 Valor de Habitación por Municipios

La evolución del valor por habitación (2017 – 2022) de los diecisiete municipios turísticos analizados se incluyen uno por uno en el **Anexo II**.

	MALLORCA	Pollença	Alcúdia	Muro	Santa Margalida	Artà	Capdepera	Son Servera	S. Llorenç d. Card.
Categoría H3	87.879 €	83.142 €	93.258 €	112.994 €	82.078 €		64.761 €	85.080 €	114.660 €
Categoría H4	140.951 €	146.667 €	143.414 €	168.390 €	120.275 €	73.315 €	112.842 €	138.208 €	168.527 €
Categoría H5	295.085 €	300.103 €	280.190 €	319.794 €			199.096 €	259.865 €	332.006 €
Las 3 Categorías	134.231 €	148.244 €	131.848 €	172.513 €	111.017 €	73.315 €	109.592 €	127.773 €	165.348 €

	Manacor	Felanitx	Santanyí	Salines (Ses)	Llucmajor (Arenal)	Palma, Playa	Palma Ponent	Calvià	Andratx
Categoría H3	58.093 €	51.331 €	77.588 €	61.539 €	47.645 €	97.342 €	92.749 €	123.781 €	103.645 €
Categoría H4	91.659 €	85.052 €	128.578 €	104.965 €	69.870 €	144.421 €	131.754 €	155.321 €	136.421 €
Categoría H5			216.337 €		140.874 €	242.751 €	218.585 €	390.823 €	356.460 €
Las 3 Categorías	77.062 €	70.554 €	111.690 €	94.758 €	55.114 €	139.762 €	126.449 €	160.074 €	194.160 €

- Las tres categorías presentan un mínimo en Llucmajor (55.114€) y un máximo en Muro con 172.513€.
- La categoría de 3 estrellas tiene su máximo en Calvià (123.208€) y el mínimo en Llucmajor (47.645€).
- En la categoría de 4 estrellas el máximo se encuentra en Sant Llorenç des Cardassar (168.527€) y el mínimo en Llucmajor (69.870€).
- La categoría 5 estrellas alcanza su máximo en Calvià con 390.823€ y el mínimo en Llucmajor con 140.874€.

2.1.3 Valor de Habitación por Zona (Polo) Turística

En cuanto a las siete zonas turísticas la tabla siguiente quedan ilustrados sus datos más relevantes: y que se incluyen en el **Anexo I** con gráficos de la evolución entre 2017, 2018 y 2022.

	MALLORCA	Pollença y Alcudía	Muro y Sta. Margalida	Artà y Capdepera	Mallorca Llevant	Mallorca Sud	Platja de Palma	Mallorca Ponent
Categoría H3	87.879 €	91.588 €	96.342 €	64.761 €	80.163 €	74.957 €	72.720 €	119.049 €
Categoría H4	140.951 €	144.075 €	146.780 €	112.263 €	139.775 €	121.311 €	137.963 €	151.140 €
Categoría H5	295.085 €	288.776 €	319.794 €	199.096 €	324.821 €	215.589 €	230.059 €	367.426 €
Las 3 Categorías	134.231 €	135.187 €	145.142 €	109.178 €	127.207 €	107.785 €	119.271 €	157.616 €

De este modo el valor por habitación de Zona Turística por Categoría es:

- **Las tres categorías:** presentan un máximo en Mallorca Ponent con 157.616€ y un mínimo en Mallorca Sud con 107.785€.
- **Categoría 3 estrellas:** presentan un máximo en Mallorca Ponent 119.049€ y el mínimo se sitúa en Platja de Palma con 72.720€.
- **Categoría 4 estrellas:** presentan un máximo en Mallorca Ponent con 150.140€ y un mínimo se sitúa en Artà Capdepera 112.263€.
- **Categoría 5 estrellas** presentan un máximo en Mallorca Ponent con 367.426€ y un mínimo en Artà Capdepera con 199.096€.

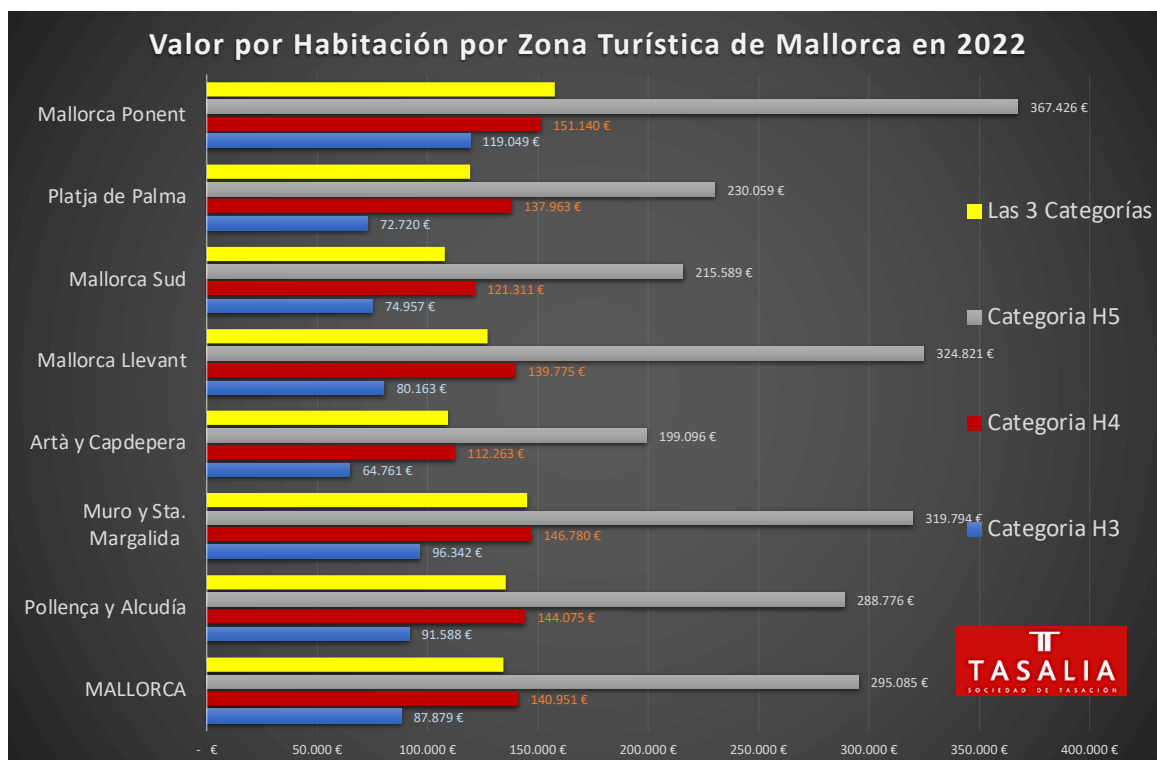


Figura 3: Valor por habitación por Zona Turística de Mallorca por categorías (2022)

2.1.4 Evolución del valor por habitación y municipio 2017-2022

La mayoría de los municipios presenta incrementos en el valor por habitación. Los municipios con descensos se indican en color rojo en la siguiente tabla. En negro categorías hoteleras que no existen en esos municipios.

Una primera impresión de la siguiente tabla indica que, en su mayoría, se han superado los valores inmobiliario pre-pandemia. Asimismo se detecta que la categoría de 3 estrellas es la que ha sufrido más la crisis de la COVID mientras que la categoría de 5 estrellas es la que mejor se ha comportado en su recuperación.

COMPORTAMIENTO DEL VALOR 2022 VERSUS 2018 y 2017				
	Categoría H3	Categoría H4	Categoría H5	3 Categorías
MALLORCA (2018)	-0,72%	11,78%	46,48%	15,72%
MALLORCA (2017)	1,01%	5,35%	39,23%	16,04%
Pollença (2018)	14,84%	-12,37%	6,25%	-10,16%
Pollença (2017)	75,75%	10,47%	38,53%	23,14%
Alcudia (2018)	-17,62%	12,21%	29,72%	5,57%
Alcudia (2017)	3,72%	-1,53%	16,88%	11,99%
Muro (2018)	1,98%	9,12%	27,17%	16,70%
Muro (2017)	33,73%	10,48%	38,90%	25,83%
Santa Margalida (2018)	20,44%	15,52%		23,90%
Santa Margalida (2017)	39,21%	21,75%		39,12%
Artà (2018)		-18,52%		-18,52%
Artà (2017)		-17,71%		-17,71%
Capdepera (2018)	-16,05%	2,24%	16,15%	2,29%
Capdepera (2017)	-23,72%	-10,07%	-13,14%	-7,17%
Son Servera (2018)	19,82%	54,94%	84,57%	52,37%
Son Servera (2017)	5,48%	12,38%	25,92%	20,26%
S. Llorenç d. Card. (2018)	43,93%	46,38%	85,96%	52,07%
S. Llorenç d. Card. (2017)	18,18%	12,43%	32,87%	18,96%
Manacor (2018)	-8,33%	-7,46%		-5,64%
Manacor (2017)	-1,48%	-2,88%		8,41%
Felanitx (2018)	-13,59%	-0,86%		-6,82%
Felanitx (2017)	-6,48%	8,04%		1,92%
Santanyí (2018)	-4,34%	14,30%	17,76%	7,10%
Santanyí (2017)	6,12%	-4,39%	22,30%	5,21%
Salines (Ses) (2018)	8,97%	44,17%		66,93%
Salines (Ses) (2017)	-20,15%	-14,76%		4,86%
Llucmajor (Arenal) (2018)	-27,75%	-18,15%	18,17%	-23,19%
Llucmajor (Arenal) (2017)	-41,12%	-42,39%	-1,89%	-39,14%
Palma, Playa (2018)	-0,64%	-0,75%	20,16%	5,76%
Palma, Playa (2017)	1,34%	4,26%	13,78%	14,29%
Palma Ponent (2018)	-5,88%	-10,90%	-7,11%	-8,91%
Palma Ponent (2017)	0,19%	-2,66%	-7,14%	2,47%
Calvià (2018)	31,15%	7,40%	64,42%	22,05%
Calvià (2017)	25,29%	7,50%	73,13%	27,89%
Andratx (2018)	48,75%	20,96%	95,79%	66,52%
Andratx (2017)	28,57%	27,88%	107,52%	73,83%

2.1 Valor por Establecimiento Mallorca

2.1.1 Valor por Establecimiento y Zona Turística

El promedio para la Isla de Mallorca es de 19.837.018€:

- Con un máximo en Muro – Sta. Margalida de 26,65 millones de euros
- Con un mínimo de 13,96 millones € en la Zona turística de Artà – Capdepera.

	Establecimientos	Plazas / Estableci.	Habitaciones/ Establecimi.	Establecimie ntos	Valor por Establecimiento
ZT1 Alcúdia - Pollença	79	319	143	10,68%	19.360.012 €
ZT2 Muro - Santa Margalida	66	415	184	8,92%	26.655.349 €
ZT3 Artà - Capdepera	71	235	108	9,59%	11.758.623 €
ZT4 Llevant Mallorca	134	379	168	18,11%	21.419.356 €
ZT5 Sud Mallorca	55	293	129	7,43%	13.956.345 €
ZT6 Platja de Palma	142	289	136	19,19%	16.231.913 €
ZT7 Ponent Mallorca	193	326	152	26,08%	23.902.141 €
MALLORCA	740	324	148	100,00%	19.837.018 €

COMENTARIO: El valor por establecimiento depende del número de habitaciones que tiene la categoría en el municipio o zona turística tratados y no debe ser referencia para comparar valores de hoteles en la compraventa. Un ejemplo sería que un hotel de 5 estrellas sea el único representante en un municipio y solo posea 40 habitaciones mientras que la categoría 4 de ese mismo municipio posean un promedio de 150 habitaciones, en este sentido el Valor por Establecimiento de categoría 4 superaría con creces al Valor por Establecimiento de categoría 5, lo cual parece ilógico en un primer vistazo. Para comprender esa distorsión hay que dirigirse a ver el valor por habitación que sí ofrece esta información cualificada donde muy seguramente se verá que posee un valor superior la categoría 5. Aun así, puede darse el caso, como en 2014, que los hoteles de 4 estrellas mostraron un mejor GOP y RevPAR que los de 5 en ciertos polos turísticos y, por lo tanto, el valor por habitación superó al valor por habitación de 4 estrellas. No obstante, estas excepciones son muy aisladas en localidades y en el tiempo.

2.1.2 Valor de Habitación por Establecimiento y Municipio

El promedio para la Isla de Mallorca es de 19.837.018€:

- Máximo en el municipio de Muro de 38.68 millones € por establecimiento.
- Mínimo en el municipio de Artà 1,06 millones de € por establecimiento.

	Establecimientos	Plazas / Estableci.	Habitaciones/ Establecimi.	Establecimie ntos	Valor por Establecimiento
Pollença	32	156	72	4,32%	10.673.873 €
Alcúdia	47	430	192	6,35%	25.273.978 €
Muro	30	507	224	4,05%	38.678.107 €
Santa Margalida	36	337	150	4,86%	16.636.384 €
Artà	6	30	15	0,81%	1.066.947 €
Capdepera	65	254	116	8,78%	12.745.547 €
Son Servera	35	265	118	4,73%	15.039.234 €
Sant Llorenç des Cardass	61	391	174	8,24%	28.707.821 €
Manacor	26	515	228	3,51%	17.583.958 €
Felanitx	12	349	160	1,62%	11.288.373 €
Santanyí	40	317	137	5,41%	15.299.309 €
Salines (Ses)	15	230	109	2,03%	10.375.106 €
Llucmajor (S'Arenal)	32	317	146	4,32%	8.057.097 €
Palma (C. Pastilla- ses Ma	110	281	133	14,86%	18.610.041 €
Palma Ponent (no ciudad)	27	304	144	3,65%	18.196.942 €
Calvià	154	332	154	20,81%	24.592.805 €
Andratx	12	301	144	1,62%	27.875.325 €
MALLORCA	740	324	148	100,00%	19.837.018 €

2.2 Valor absoluto de la Planta Hotelera de Mallorca

2.2.1 Valor absoluto de la Planta por Municipios

El valor absoluto de la planta hotelera por municipio:

- Máximo en Calvià de 3.787 millones de euros.
- Mínimo a un mínimo en Artà de 6,4 millones de euros.

	Establecimientos	Plazas	Habitaciones	Valor absoluto (Municipio ZT)
Pollença	32	4.986	2.304	341.563.931 €
Alcúdia	47	20.218	9.009	1.187.876.984 €
Muro	30	15.219	6.726	1.160.343.196 €
Santa Margalida	36	12.138	5.395	598.909.841 €
Artà	6	179	87	6.401.684 €
Capdepera	65	16.533	7.559	828.460.533 €
Son Servera	35	9.285	4.120	526.373.204 €
Sant Llorenç des Cardass	61	23.879	10.591	1.751.177.059 €
Manacor	26	13.391	5.933	457.182.905 €
Felanitx	12	4.193	1.920	135.460.476 €
Santanyí	40	12.663	5.479	611.972.362 €
Salines (Ses)	15	3.452	1.642	155.626.586 €
Llucmajor (S'Arenal)	32	10.159	4.678	257.827.089 €
Palma (C. Pastilla- ses Ma	110	30.860	14.647	2.047.104.539 €
Palma Ponent (no ciudad)	27	8.212	3.885	491.317.433 €
Calvià	154	51.059	23.660	3.787.291.924 €
Andratx	12	3.616	1.723	334.503.903 €
MALLORCA	740	240.042	109.359	14.679.393.648 €

2.2.2 Valor Absoluto de la planta por Zonas Turísticas

El valor absoluto de la planta hotelera por zonas turísticas indica que Ponent Mallorca es la zona más valiosa alcanzando los 4.613 millones € seguido Llevant Mallorca con 2.870 millones de €. Las zonas turísticas de menor valor absoluto son Sud Mallorca con 767 millones de € y Artà-Capdepera con 834 millones de €.

	Plazas	Valor absoluto (Municipio ZT)	Valor habitación vs Mallorca	Valor absoluto (Municipio ZT)
ZT1 Alcúdia - Pollença	25.204	1.529.440.915 €	97,60%	10,42%
ZT2 Muro - Santa Margalida	27.357	1.759.253.037 €	134,37%	11,98%
ZT3 Artà - Capdepera	16.712	834.862.217 €	59,28%	5,69%
ZT4 Llevant Mallorca	50.748	2.870.193.644 €	107,98%	19,55%
ZT5 Sud Mallorca	16.115	767.598.948 €	70,36%	5,23%
ZT6 Platja de Palma	41.019	2.304.931.628 €	81,83%	15,70%
ZT7 Ponent Mallorca	62.887	4.613.113.260 €	120,49%	31,43%
MALLORCA	240.042	14.679.393.648 €	100,00%	100,00%

2.2.3 Valor Absoluto de la planta por Categoría

En cuanto al valor absoluto por categoría:

- La categoría de 5 estrellas con el 5,25% de las habitaciones alcanza el 11,54% del valor hasta los 1.694 millones de €.
- La categoría 4 estrellas con el 66,84% de las habitaciones alcanza el 70,19% del valor con 10.202 millones de €.
- La categoría de 3 estrellas alcanza con un 27,91% de las habitaciones alcanza un valor de 2.681 millones de €.

	Establecimientos	Plazas	Habitaciones	Valor Absoluto	
Las Tres Categorías	100,00%	100,00%	100,00%	14.679.393.648 €	100,00%
Categoría 3 estrellas	34,73%	29,22%	27,91%	2.681.981.200 €	18,27%
Categoría 4 estrellas	58,92%	65,89%	66,84%	10.303.446.983 €	70,19%
Categoría 5 estrellas	6,35%	4,89%	5,25%	1.693.965.465 €	11,54%

En cuanto a la evolución del valor absoluto de la planta por categorías de 2017 y 2018 respecto al 2022:

Absoluto Categoría 3 estrellas:

- Respecto a 2017 ha descendido el valor un **-30,96%**
- Respecto a 2018 ha descendido un **-17,7%**

Absoluto Categoría 4 estrellas:

- Respecto a 2017 ha incrementado el valor un 48,65%
- Respecto a 2018 ha incrementado un 30,04 %

Absoluto Categoría 5 estrellas:

- Respecto a 2017 ha incrementado el valor un 107,35%
- Respecto a 2018 ha incrementado un 20,86%

Absoluto las tres Categorías

- Respecto a 2017 ha incrementado el valor un 26,20%
- Respecto a 2018 ha incrementado un 20,86%

2.3 Evolución del Valor de la Planta Hotelera (2017 – 2022)

2.3.1 Evolución del Valor de habitación por Categoría

Tomando los datos de los estudios de Tasalia de 2017 y 2018, compararemos la evolución del valor por habitación a 2022:

Habitación las tres Categorías

- Respecto a 2017 ha incrementado el valor un 15,72%
- Respecto a 2018 ha incrementado un 16,04%

Habitación Categoría 3 estrellas:

- Respecto a 2017 ha descendido el valor un **-0,72%**
- Respecto a 2018 ha incrementado un 1,01%

Habitación Categoría 4 estrellas:

- Respecto a 2017 ha incrementado el valor un 11,78%
- Respecto a 2018 ha incrementado un 5,35%

Habitación Categoría 5 estrellas:

- Respecto a 2017 ha incrementado el valor un 46,48%
- Respecto a 2018 ha incrementado un 39,23%

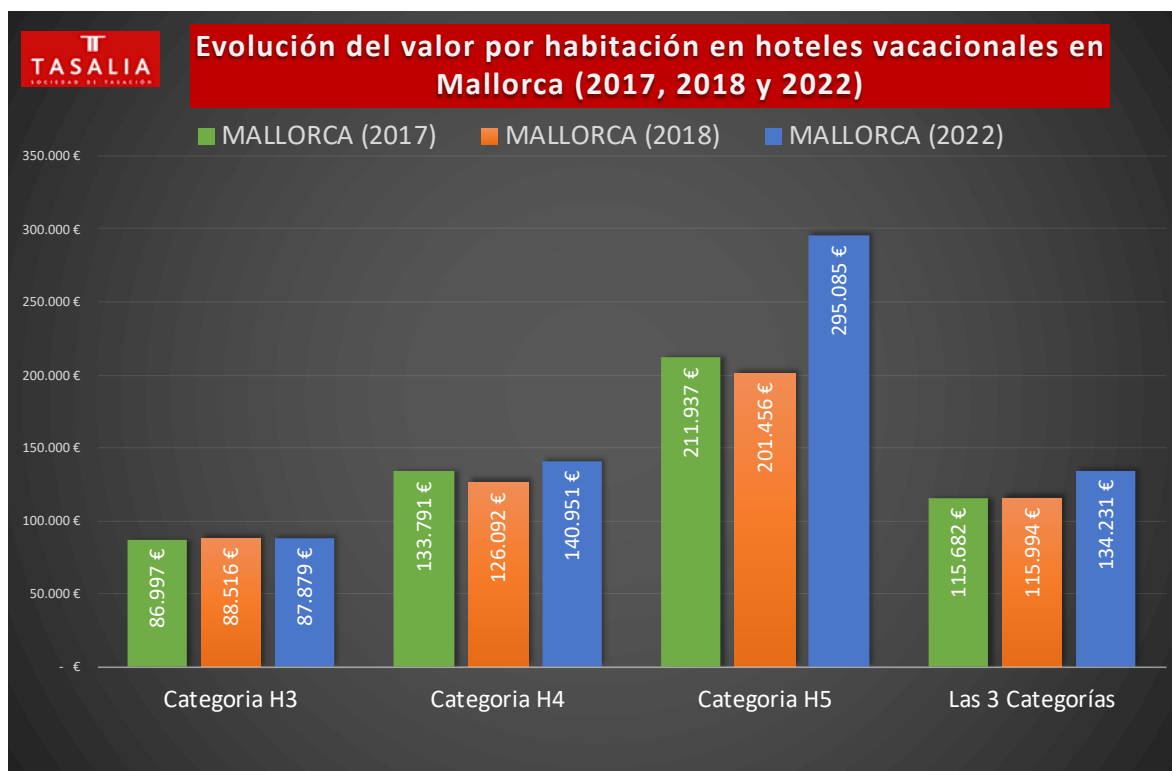


Figura 2: Evolución del valor por habitación en hoteles vacacionales de Mallorca (2017 a 2022)

2.3.1 Evolución del Valor absoluto de Mallorca (2002 – 2022)

En 2003, Tasalia realizó la primera valoración masiva de la planta hotelera de Baleares sobre los datos de 2002. En la figura 5 se ilustra la comparativa de valor entre la planta hotelera de Mallorca en el 2002, la planta hotelera de las Islas Baleares en 2002, la planta de Mallorca de 2017, la del 2018 y del 2022.

En estos últimos 20 años (2002-2022; valor absoluto nominal):

- El valor de los hoteles de 3 estrellas ha incrementado un 86,82%
- El valor de los hoteles de cuatro estrellas se ha incrementado un 522,93%
- El valor de los hoteles de cinco estrellas se ha incrementado un 620,26%.
- El valor total de la planta se ha incrementado un 294,87%

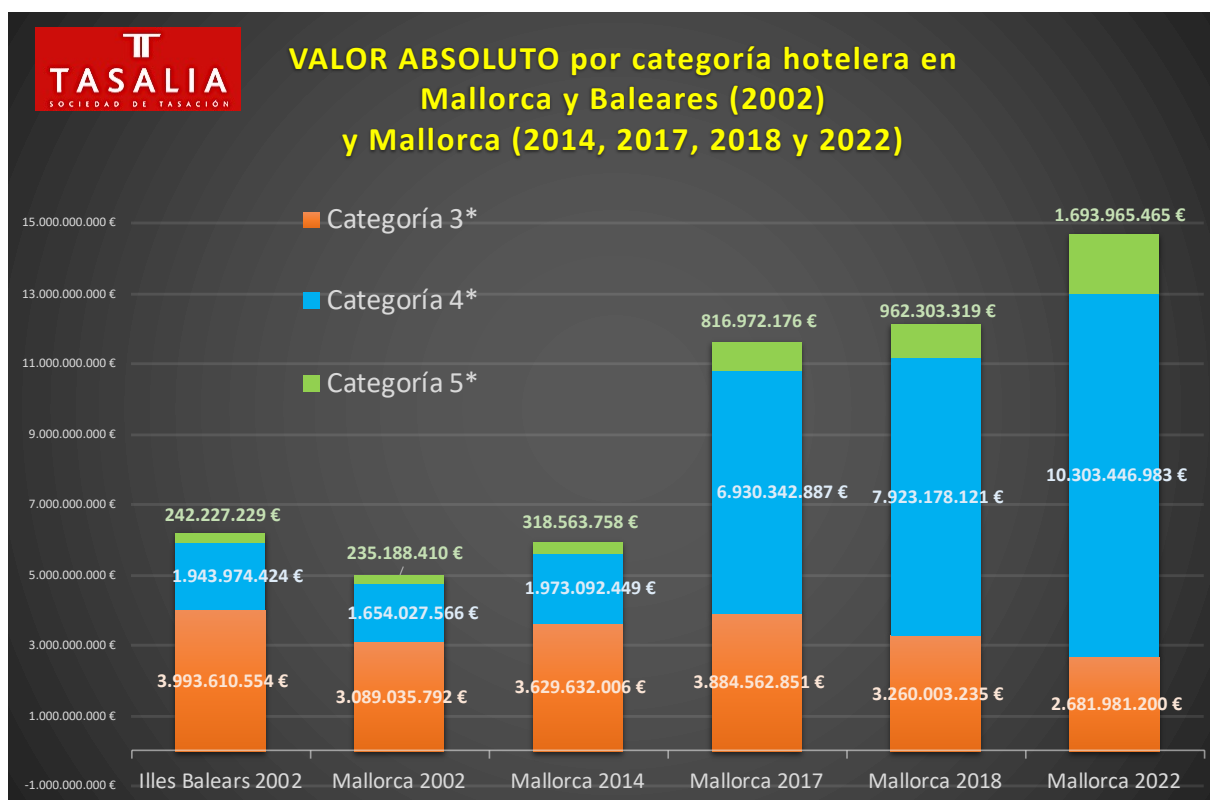


Figura 4: Evolución del valor absoluto de la planta hotelera (2002-2022)

2.3.2 Evolución del valor absoluto por categorías (2002-2022)

En los 20 años que van de 2002 a 2022 el valor de la planta hotelera:

- Tres estrellas han sufrido una gran transformación pasando de un 62,05% (2002) al 18,27% del valor total en 2022.
- La de cuatro estrellas ha pasado de ser un tercio al 70,19%.
- La categoría de 5 estrellas se ha multiplicado casi por tres, de 5,38% a 11,54%.

	Mallorca 2002	Mallorca 2014	Mallorca 2017	Mallorca 2018	Mallorca 2022
Categoría 3*	62,05%	61,30%	33,40%	26,84%	18,27%
Categoría 4*	33,23%	33,32%	59,58%	65,24%	70,19%
Categoría 5*	4,72%	5,38%	7,02%	7,92%	11,54%
Totas Categorías	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

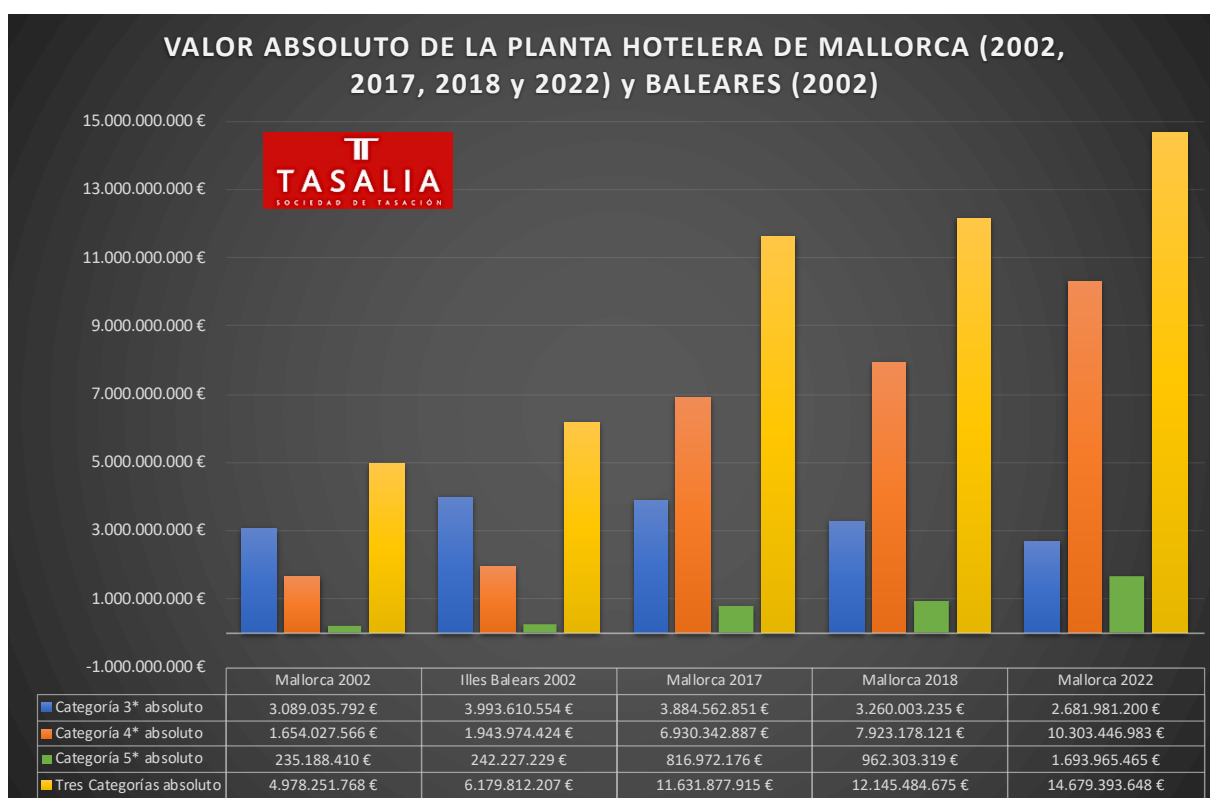


Figura 5: Evolución del valor absoluto de la planta hotelera de Mallorca por categorías (2002-2022)

2.4 Análisis sensibilidad valor 2022 respecto tasa de interés

Se ha realizado un análisis de sensibilidad con respecto a la tasa de interés para dar soporte a las previsiones de 2023. En este sentido contando con el mismo apalancamiento, RevPAR, ADR y GOPPAR de 2022, se ilustra el comportamiento que se obtendría el valor de 2022 con la variación de la tasa de interés en el 3%, el 3,25%; el 3,50%; el 3,75% y el 4%.

El valor por habitación descendería entre **-7.593 €** (tasa interés al 3%) y **-34.959 €** (tasa interés al 4%) lo que resulta en una horquilla del **-5,66%** al **-26,04%**.

	Valor 2022	Tasa interés: 3%	Tasa interés: 3,25%	Tasa interés: 3,5%	Tasa interés: 3,75%	Tasa interés: 4%
3 estrellas	87.879,10 €	82.908,00 €	77.562,48 €	72.864,51 €	68.703,16 €	64.991,44 €
4 estrellas	140.951,06 €	132.977,80 €	124.404,01 €	116.868,85 €	110.194,37 €	104.241,07 €
5 estrellas	295.085,44 €	278.393,17 €	260.443,68 €	244.668,58 €	230.695,35 €	218.231,94 €
3 Categorías	134.231,18 €	126.638,05 €	118.473,02 €	111.297,10 €	104.940,83 €	99.271,35 €
Descenso valor habitación	-	- 7.593,13 €	- 15.758,16 €	- 22.934,08 €	- 29.290,36 €	- 34.959,83 €
Descenso porcentual	-	-5,66%	-11,74%	-17,09%	-21,82%	-26,04%
Descenso del valor	-	- 830.377.592 €	- 1.723.297.717 €	- 2.508.049.371 €	- 3.203.165.337 €	- 3.823.173.435 €
Valor	14.679.393.648 €	13.849.016.056 €	12.956.095.931 €	12.171.344.277 €	11.476.228.311 €	10.856.220.213 €

En cuanto al valor absoluto de la planta descendería:

- Desde los **-830,37** millones de euros para la tasa de interés al 3%
- Hasta los **-2.3.823** millones de euros para la tasa de interés del 4%.

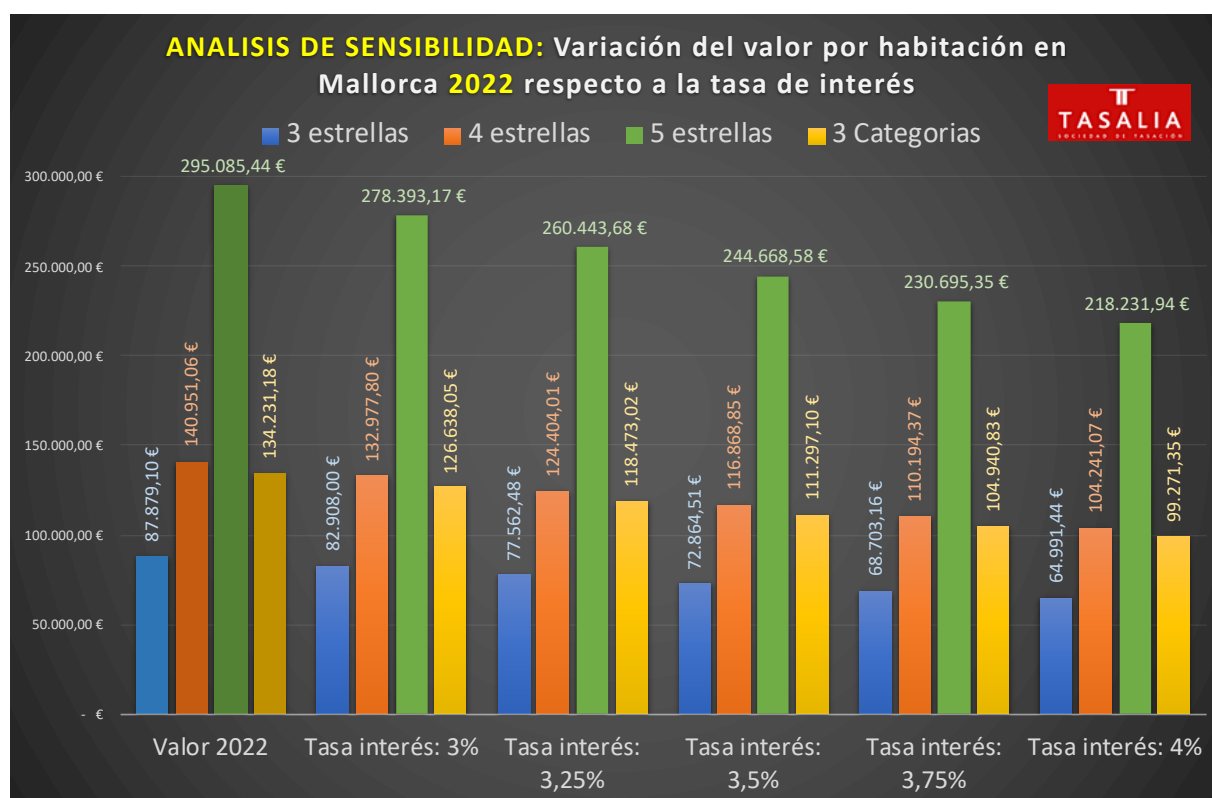


Figura 6: Análisis de Sensibilidad: variación del valor por habitación en Mallorca respecto a la tasa de interés

2.5 Sensibilidad tasa interés sobre Pronósticos para 2023

Para el año 2023, los círculos de expertos indican que tendrá un incremento del RevPAR del 8% respecto al 2022 y un incremento del ADR del 15%. Aplicando estas pronósticos se ha realizado un análisis del comportamiento del valor respecto a la tasa de interés.

De este modo la siguiente tabla ilustra el valor por habitación y categoría actualizado (tomando la valoración con el tipo de interés a diciembre de 2022) y con la tasa de interés desde el 3% al 4%.

	2023 actualizado	2023 tasa interés 3%	2023 tasa interés 3,25%	2023 tasa interés 3,5%	2023 tasa interés 3,75%	2023 tasa interés 4%	2022
3 estrellas	94.909 €	89.541 €	83.767 €	78.694 €	74.199 €	70.191 €	87.879 €
4 estrellas	152.227 €	143.616 €	134.356 €	126.218 €	119.010 €	112.580 €	140.951 €
5 estrellas	318.692 €	300.665 €	281.279 €	264.242 €	249.151 €	235.690 €	295.085 €
3 Categorías	144.970 €	136.769 €	127.951 €	120.201 €	113.336 €	107.213 €	134.231 €

De forma gráfica podemos ver los valores de este estudio de sensibilidad respecto a la valoración de la planta en 2022 en la figura 7

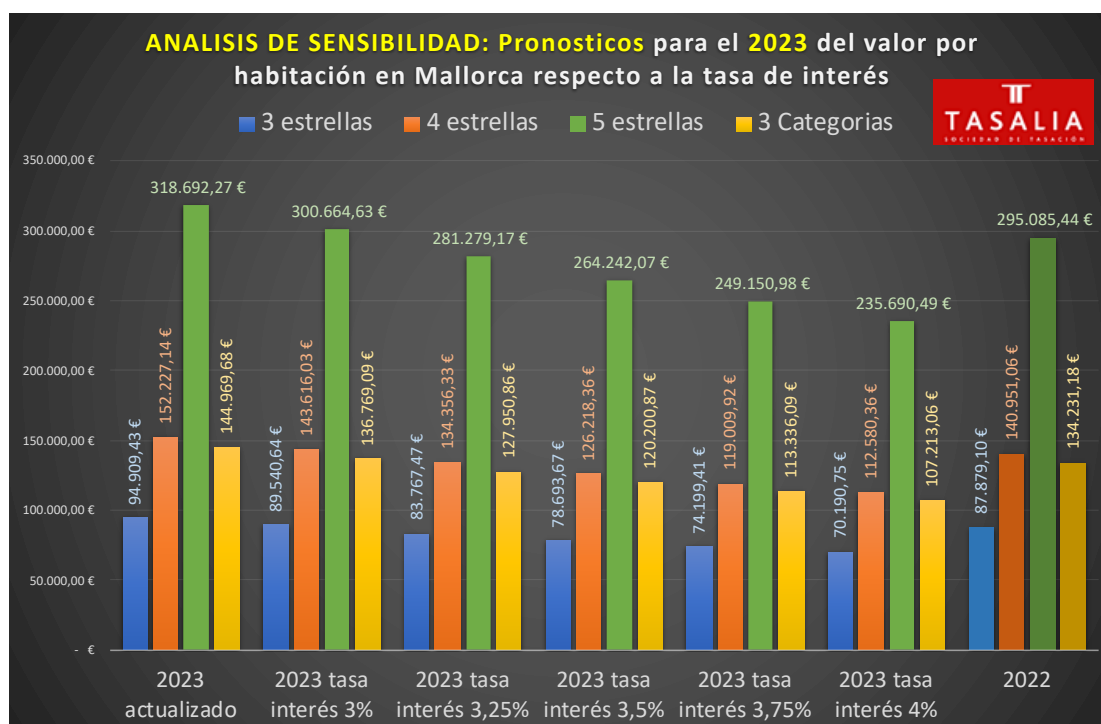


Figura 7: Análisis de Sensibilidad: Valor del valor por habitación en Mallorca 2023 respecto a la tasa de interés

2.6 Análisis sensibilidad del ESG en hostelería vacacional

La sostenibilidad es un factor cada vez más determinante en la renegociación de contratos, la organización de eventos y en la decisión de reserva, según constatan directivos de compañías hoteleras. El desafío reside, reducir el impacto de la actividad,

algo que cada vez está más valorado por clientes y propietarios por una mayor concienciación por el cambio climático y también por la pandemia. Los inversores también tienen cada vez más en cuenta y eso afecta a la valoración de los activos.

2.6.1 ESG y el valor por habitación de Mallorca

De hecho el peso de los criterios ESG (medioambientales, sociales y de gobernanza) en las transacciones hoteleras ya no es una tendencia, sino toda una realidad que cada vez avanza más rápido, como constataron los participantes en la mesa celebrada en el marco de Fiturtech y Sostenibilidad 2023 sobre su **“Influencia ESG en la valoración de activos turísticos”**. Con el fin de sentar algunas bases para futuras tasaciones se ha realizado un análisis de sensibilidad y una propuesta de ratings ESG para la valoración hotelera. Los resultados se ven en la siguiente figura 8.

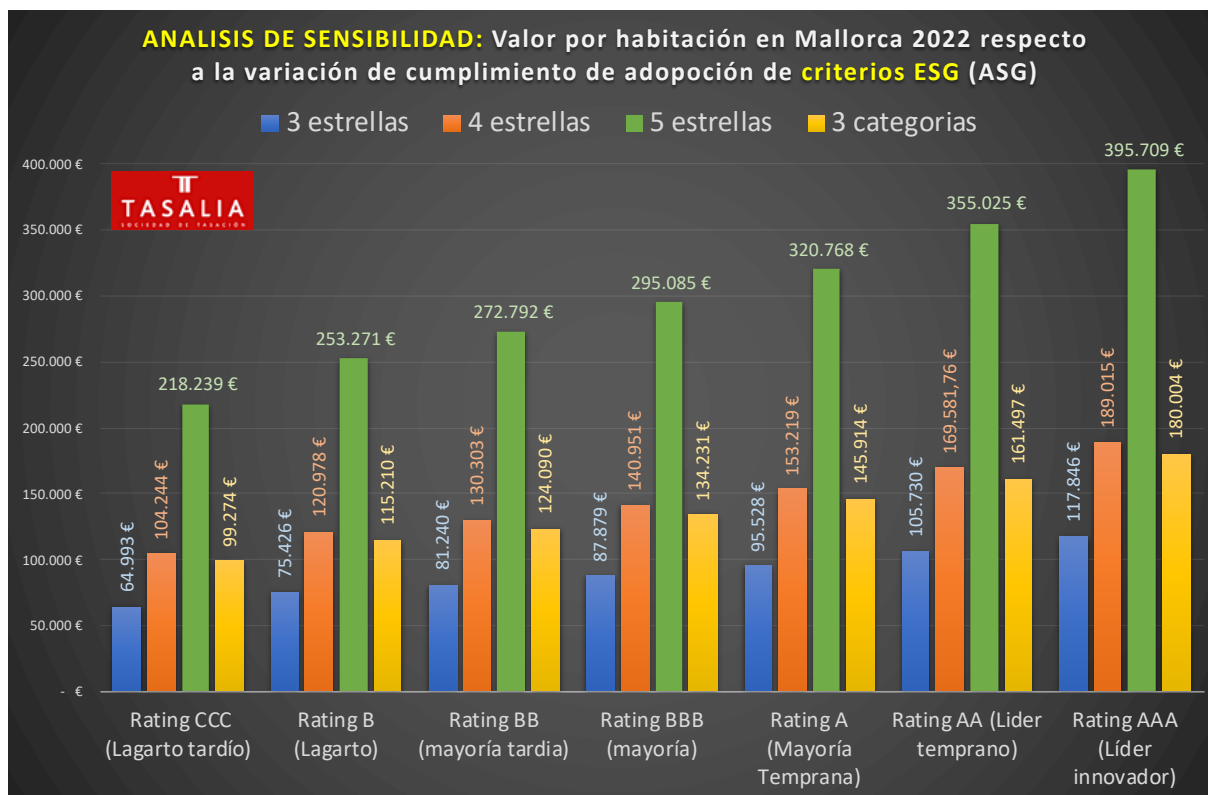


Figura 8: Análisis de Sensibilidad: variación del valor por habitación en Mallorca respecto al ESG

Se han determinado 7 grupos de hoteles con respecto a la adopción del ESG, desde los primeros en la adopción ESG (Rating AAA; hotel líder innovador) a los más rezagados (Rating CCC; hotel lagarto tardío). La valoración de 2022 se ha asociado al rating promedio, el BBB (hotel de la mayoría).

2.6.2 ESG y el valor absoluto de la planta hotelera de Mallorca

Una adopción temporada del ESG en Mallorca podría incrementar del valor de la planta entre los 1.277 y los 5.005 millones de euros debido a la reducción de la prima

de riesgo, que implica la reducción de la rentabilidad de la deuda (Kd) y disminución de las exigencias de rentabilidad del capital (Ke), así como del incremento del apalancamiento y consecuentemente de la reducción del WACC.

Por otro lado, un desarrollo tardío del ESG conllevaría a un descenso de valor absoluto de la planta entre 1.108 y los 3.822 millones de euros (siguiente tabla).

	Rating CCC (Lagarto tardío)	Rating B (Lagarto)	Rating BB (mayoría tardía)	Rating BBB (mayoría)	Rating A (Mayoría Temprana)	Rating AA (Líder temprano)	Rating AAA (Líder innovador)
3 estrellas	64.993 €	75.426 €	81.240 €	87.879 €	95.528 €	105.730 €	117.846 €
4 estrellas	104.244 €	120.978 €	130.303 €	140.951 €	153.219 €	169.581,76 €	189.015 €
5 estrellas	218.239 €	253.271 €	272.792 €	295.085 €	320.768 €	355.025 €	395.709 €
3 categorías	99.274 €	115.210 €	124.090 €	134.231 €	145.914 €	161.497 €	180.004 €
Valor por habitación	- 22.886 €	- 12.453 €	- 6.639 €	- €	7.649 €	17.850 €	29.967 €
Comportamiento %	-26,04%	-14,17%	-7,55%	0,00%	8,70%	20,31%	34,10%
Valor absoluto	- 3.822.832.140 €	- 2.080.099.601 €	- 1.108.990.428 €	14.679.393.648 €	1.277.635.526 €	2.981.753.756 €	5.005.657.713 €
Valor final Planta	10.856.561.507 €	12.599.294.047 €	13.570.403.220 €	14.679.393.648 €	15.957.029.174 €	17.661.147.404 €	19.685.051.361 €

2.6.3 Equivalencias ESG y Actualización Rentas ATASA

Con el fin de poner en contexto las cifras anteriores se ha elaborado una **tabla de equivalencias** de los costes de capital (WACC) de los rating ESG propuestos con los tipos de actualización y márgenes de beneficio del promotor **en hoteles**, para la aplicación la Orden ECO/805/2003) publicados por ATASA (Asociación Profesional de Sociedades de Valoración) el 13 de diciembre de 2022 (recordando que la valoración del informe se refiere a diciembre de 2022). De este modo:

- El WACC rating BBB (mayoría hotelera en ESG) equivale a la **actualización hipotecaria real hotelera de volatilidad promedio horizonte a 20 años**.
- El WACC del rating CCC (lagarto tardío en ESG) equivale a la **actualización hipotecaria nominal hotelera de volatilidad promedio horizonte 30 años**.
- Los WACC rating AA (líder temprano) y AAA (líder innovador) equivalen a la **actualización hipotecaria real hotelera de baja volatilidad horizonte 5 años**.

ESG Propuesta Rating	Rating CCC (lagarto tardío)	Rating B (lagarto)	Rating BB (mayoría tardía)	Rating BBB (mayoría)	Rating A (Mayoría Temprana)	Rating AA (Líder temprano)	Rating AAA (Líder innovador)
WACC	9,44%	8,13%	7,55%	6,98%	6,42%	5,80%	5,21%
ATASA (12/2022)	Volatilidad promedio horizonte 30 años (nominal)	Volatilidad Alta horizonte 5 años (real)	Volatilidad Baja horizonte 10 años (real)	Volatilidad Promedio horizonte 20 años (real)	Volatilidad Promedio Horizonte 5 años (real)	Volatilidad Baja Horizonte 5 años (real)	
Hipotecaria: Actualización Rentas Hoteles	9,65%	8,10%	7,76%	6,91%	6,40%	5,67%	

Estos datos ayudarán realizar un equivalencia entre las recomendaciones de ATASA con el desarrollo ESG en la hostelería de Mallorca.

3 METODOLOGÍA DE LA VALORACIÓN

3.1 Metodología de Valoración / Estimación

3.1.1 El valor y el precio de los hoteles

Tres son las aproximaciones de valoración más utilizadas en el mercado inmobiliario hotelero:

- Coste de reemplazo: que responde a la pregunta ¿qué me valdría hacerlo de nuevo?
- Comparativa de ventas: que responde a la pregunta ¿con qué hotel recientemente vendido puedo comparar éste para conocer su valor?
- Capitalización de ingresos: que responde a la pregunta ¿qué beneficios futuros tendré con este inmueble gracias a su explotación que me permitan rentabilizar la inversión?

Todas las técnicas deben ser utilizadas para una valoración en profundidad, pero la última es la que determina un valor más fiable a la inversión financiero inmobiliario.

En este caso el valor de los hoteles depende del valor inmobiliario y del valor de explotación del negocio hotelero. Es muy difícil en ocasiones separar los dos, pero el valor residual surge de aplicar la tasa de capitalización al final de la “vida útil” de la hipoteca o de la valoración. Normalmente las valoraciones de negocio se suelen realizar a 10 años, este valor residual se descuenta al coste ponderado de capital elegido (WACC) para sumarse al valor de negocio aplicado. Pero el método de actualización de rentas puede aplicarse desde los 5 a los 30 años.

En el presente estudio se define el Valor de un Hotel como:

“el más alto precio que un comprador conocedor y prudente no está obligado a superar y quiera, de buena fe, pagar en un mercado abierto y sin restricciones a un vendedor que no está obligado a vender”

3.1.2 La Banda de Inversión utilizando un Año Estabilizado

La técnica de valoración utilizada en este informe es la “Banda de Inversión utilizando un Año Estabilizado (técnica no 5 del Dr. Jan de Roos y Stephen Rushmore; aplicado

por HVS International en la Valoración del Índice Hotelero de Ciudad)³. Es una de las técnicas recogidas en el enfoque de capitalización de ingresos.

El enfoque de capitalización de ingresos convierte los beneficios futuros previstos de la propiedad (ingreso en euros) en una estimación del valor presente. En la valoración hotelera, este enfoque generalmente implica un procedimiento de descuento.

El enfoque de capitalización de los ingresos suele ser la técnica preferida para evaluar las propiedades generadoras de ingresos porque simula de cerca el fundamento de la inversión y las estrategias de los compradores conocedores. El enfoque se relaciona con la mayoría de las propiedades hoteleras, que implican riesgos relativamente altos y se compran solo con fines de inversión. La mayoría de los datos utilizados en el enfoque de capitalización de ingresos se derivan del mercado, lo que reduce la necesidad de juicios subjetivos sin fundamento.

El enfoque de capitalización de ingresos se aplica en tres pasos.

1. La previsión de ingresos netos por un número específico de años
2. Selección de un factor de descuento apropiado o una tasa de capitalización
3. Aplicación del procedimiento adecuado de descuento y / o capitalización.

Al aplicar el procedimiento apropiado de capitalización o descuento, se pueden usar varias formas para combinar datos de hipotecas y capital en un factor de descuento o tasa de capitalización que transformará una estimación de ingreso neto proyectada en una indicación de valor. La selección de los factores de descuento y las tasas de capitalización depende de muchos factores, incluida la duración del período de proyección de ingresos, la edad de la propiedad y su etapa en su ciclo de vida, la naturaleza del financiamiento hipotecario y la sofisticación de los inversores de capital. Para el presente informe Tasalia ha elegido el método de Banda de Inversión utilizando un Año Estabilizado, el año 2018. Este método es el más sencillo a la hora de realizar valoraciones masivas.

En lugar de proyectar los ingresos netos durante un período prolongado de tiempo, se selecciona la estimación de un año estabilizado de la utilidad neta puede ser capitalizado a una tasa apropiada. Esta aproximación es útil en mercados maduros, como el mallorquín, donde los hoteles ya poseen una "velocidad de crucero" en su gestión. La estimación de los ingresos netos estabilizados pretende utilizar un año representativo de la propiedad en cuestión en términos de ocupación, tarifa promedio, y los ingresos netos.

La banda de la inversión también es conocida como la relación con el "coste medio ponderado del capital", o WACC, se basa en la premisa de que la mayoría de los inversores hoteleros compran sus propiedades mediante una combinación de deuda y capital propio. Ambas fuentes de capital están buscando un tipo específico de retorno sobre el capital invertido. La tasa apropiada para el componente de la deuda que se

³ <http://www.hvs.com/Library/Articles/>

llama la constante de hipoteca, que combina la rentabilidad del capital (tasa de interés) con el retorno del capital (factor de tasa interna de retorno) en una única tasa. La tasa de rendimiento adecuado para el componente de capital es la tasa de dividendos de capital. Por tanto, la tasa de capitalización global adecuado es el costo promedio ponderado del capital de estas dos fuentes.

3.1.3 El ValuePAR

Con el fin de aplicar la técnica anterior a la valoración masiva en 2002 la Tasadora Tasabalear, posteriormente Tasalia, desarrollo el concepto de ValuePAR para la hostelería vacacional de una forma parecida a como HVS International realizó su valoración por habitación de los hoteles de ciudad en los Estados Unidos y posteriormente a nivel internacional.

La industria hotelera se caracteriza por tener un alto componente cíclico, los beneficios y la valoración de los hoteles suben y bajan relativamente rápido en función de la evolución de los niveles de ocupación y de las tarifas. Por lo que los informes de los institutos de estadística (INE, IBestat⁴) recogidos también por Exceltur⁵ son muy útiles a la hora de abordar una valoración masiva de este tipo. En ellos aparecen los KPI (los indicadores clave de desempeño) **RevPAR** (Ingresos por Habitación disponible) y **ADR** (Tarifa Diaria Promedio) Y **GOPPAR** (Beneficio Operativo Promedio por Habitación Disponible (**GOPPAR I**, el clásico y **GOPPAR II**, después del pago de los “management fees” y el usado en este informe).

De este modo, y como hemos realizado en anteriores informes para los años 2010, 2014, 2015, 2017 y 2028; el ValuePAR (*Value Per Available Room* o valor por Habitación Disponible) será el KPI más característico de la valoración masiva hotelera.

En términos generales, salvo que se produzcan cambios repentinos en la economía de un país (como pasó con la pandemia de la Covid-10), los cambios de tendencia en los niveles de ocupación vienen determinados por el crecimiento en la oferta de plazas hoteleras que, a su vez, viene determinada principalmente por la disponibilidad de financiación para el desarrollo de nuevos proyectos. La explotación de un hotel se ve condicionada por unos costes fijos muy elevados y la ocupación en hoteles de playa revierte importantemente en el GOP.

En otro lado de la ecuación, la valoración depende del coste promedio de capital (WACC) así los tipos de interés y el bono alemán a 30 años como base de riesgo influye sobre los índices de valoración hotelera, el ValuePAR.

⁴ <https://ibestat.caib.es/ibestat/inici>

⁵ <https://www.exceltur.org/>

3.2 La Formula Clave de Valoración:

3.2.1 Las fórmulas clave de la valoración hotelera

El ValuePAR = EBITDA o GOP por Habitación Disponible / WACC

EBITDA por Habitación disponible = GOPPAR II

**GOPPAR II = (RevPAR * % GOP I* días abiertos y disponibles
 durante el año)**

El RevPAR = ADR * tasa de ocupación

Los principales datos de RevPAR, ADR y tasa de ocupación de los polos son publicados por Exceltur y por IBESTAT.

No es posible determinar el EBITDA masivo por lo que se tiene en cuenta el GOPPAR II, que es el GOP después del pago de los honorarios de gestión (*"management fees"* promedio del sector, destino y categoría, el promedio ponderado se encuentra alrededor del 2% de las ventas y el 10% del GOP I).

3.3 La rentabilidad hotelera durante un año estabilizado

3.3.1 El RevPAR, ADR, Ocupación, los datos de IBESTAT

Para el presente informe se han tenido en cuenta la información mensual del INE, del IBESTAT 2021 y 2022 sobre la planta hotelera de 2021 (últimos datos que ofrece) y sobre el RevPAR y ADR de 2022, recogidos también por los informes de EXCELTUR 2022 y 2023.

Los principales Indicadores de Rentabilidad del Sector Hotelero son el ADR, *Average Daily Rate* o Tarifa Media Diaria, y el RevPAR, *Revenue per Available Room* o Ingresos por Habitación Disponible se presentan por municipio y por isla, así como, en cierto modo, por categoría alojativa.

3.3.2 El GOPPAR y las encuestas del INE y de IBESTAT

En 2002 la primera cita de GOPPAR en castellano de la historia se realizó en el estudio de Tasabalea (ahora Tasalia) de la planta hotelera. En ella se estableció una tabla para los hoteles de 5, 4, 3 estrellas para la tipología de hotel ciudad y hotel vacacional y su entre los años 1995 y 2000 y presentada en el **Primer Congreso d'Economia de les Illes Balears**.

En 2010 Tasalia realizó dos análisis e informes con la misma metodología, uno para la Playa de Palma y otro para la isla de Formentera. Con posterioridad, en 2014, se realizaron estudios para Mallorca en Llevant, Nord y Ponent, todos en 2015 sobre la

planta hotelera del 2014 y de la planta hotelera de Ibiza en 2015. En 2018 se realizó un estudio completo de toda la isla de Mallorca del mercado de 2017.

Para determinar el porcentaje del GOP, se ha trabajado sobre la base de los estudios de la consultora *Mazars Turismo* y luego de Ernst & Young entre 1998 y 2011, Deloitte y otros desde 2012 a 2023. Asimismo, se ha entrevistado a profesionales expertos del sector en las localidades de mayor importancia.

3.4 El Coste Ponderado de Capital (WACC)

La determinación del coste promedio ponderado de capital (WACC) para este estudio se ha fundamentado sobre la experiencia de tasaciones realizada por Tasalia y cumpliendo la normativa de Tasación supervisada por el Banco de España.

El WACC se referirá al 2022 y responderá a los siguientes parámetros:

- **Ratio de Apalancamiento** (relación entre % de Deuda y % de activos propios).
 - En base a la experiencia de la empresa y entrevistas con la banca, se ha determinado un porcentaje de Deuda **60%** (para empresa hotelera)
 - Porcentaje Fondos Propios (Capital) del **40%**.

Por otro lado, rentabilidades exigidas a las partes son:

- **Kd = Rentabilidad exigida a la deuda** (antes impuestos) = **3,63%** surge de
 - RF: tasa sin riesgo: El Euribor a diciembre de 2022: 2,629%
 - Prima de riesgo: y la prima de riesgo aplicada por el mercado hipotecario español (basada en tasaciones y consultas realizadas a diversos bancos del ámbito local y nacional), el 1%
- **Ke = Rentabilidad exigida a las acciones** (al capital):
 - En la hostelería vacacional y con este nivel de rentabilidad exigida a la deuda existe un cierto consenso entre los expertos de aplicar un múltiplo de 4,362 sobre la rentabilidad de la deuda, debido al riesgo por estacionalidad (cierre y apertura de hoteles) y otros riesgos asociados (climatología ...), por lo que se ha determinado en un **12,01%**.

Así El WACC surge del componente de la Deuda + el componente del Capital:

$$\text{WACC} = (12,01\% * 40\%) + (3,63\% * 60\%) = 6,9814\%$$

3.5 La tasa de descuento de ATASA

En otro orden de cosas, ATASA publicó el 13 de diciembre de 2022 las recomendaciones de los tipos de actualización y márgenes de beneficio del promotor, para la aplicación la Orden ECO/805/2003 sobre la base de los siguientes términos.

3.5.1 Método Actualización de Rentas

El WACC determinado equivale a la tasa del tipo nominal de garantía hipotecaria para Hoteles con volatilidad promedio con horizonte a 10 años (8,51%)

Método	Finalidad	Tipología	Hoteles		
			Mínimos según volatilidad detectada		
		Volatilidad	Baja	Promedio	Alta
Actualización de rentas (32)	No hipotecaria	Diferencial (estimación ATASA)	7,00	7,75	9,50
		Tipo nominal	8,74	9,49	11,24
		Tipo real	5,81	6,54	8,25
	Hipotecaria	Diferencial (estimación ATASA)	7,25	8,00	9,75
		Tipo nominal garantía hipotecaria (horizonte 5 años)	8,36	9,11	10,86
		Tipo real garantía hipotecaria (horizonte 5 años)	5,67	6,40	8,10
		Diferencial (estimación ATASA)	6,00	6,75	8,50
		Tipo nominal garantía hipotecaria (horizonte 10 años)	7,76	8,51	10,26
		Tipo real garantía hipotecaria (horizonte 10 años)	6,11	6,84	8,57
		Diferencial (estimación ATASA)	6,00	6,75	8,50
		Tipo nominal garantía hipotecaria (horizonte 15 años)	8,07	8,82	10,57
		Tipo real garantía hipotecaria (horizonte 15 años)	6,16	6,90	8,62
		Diferencial (estimación ATASA)	6,50	7,25	9,00
		Tipo nominal garantía hipotecaria (horizonte 30 años)	8,90	9,65	11,40
		Tipo real garantía hipotecaria (horizonte 30 años)	6,18	6,91	8,62

Nota explicativa: los tipos de descuento sugeridos para el método de actualización y para el método residual dinámico, así como los márgenes de beneficio del promotor sugeridos para el método residual estático, son mínimos de referencia, según el tipo de bien y la volatilidad detectada en el correspondiente mercado local. En el caso del método residual estático, los márgenes mínimos provienen de los establecidos en la Disposición adicional sexta de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras. En el caso del método de actualización, los diferenciales mínimos provienen de estimaciones internas de ATASA para la aplicación de los art. 32 y 38 de la Orden, en combinación con la Disposición adicional sexta. Cuando la finalidad es hipotecaria, los diferenciales y los estimados de evolución de precios dependen del horizonte de valoración.

4 ESTRUCTURA ALOJATIVA PLANTA HOTELERA

4.1 Tipología de Alojamientos tratados en este informe:

Las estadísticas de este capítulo se basan en los últimos datos del Ibestat que son del 2021.

La tipología tratada en este informe es idéntica al informe del 2018 y del 2017 para no perder la homogeneidad a la hora de realizar comparaciones. Sin embargo, la bases de datos del *Govern de les Illes Balears* en 2018 / 2021 ya no presenta alojamientos en la categoría de CIUDAD DE VACACIONES.

(CV) CIUDAD DE VACACIONES
CV 2 estrellas
CV 3 estrellas
(H) HOTEL
H 3 estrellas
H 3 estrellas superior
H 4 estrellas
H 4 estrellas superior
H 5 estrellas
H 5 G.L.
(HA) HOTEL APARTAMENTO
HA 3 estrellas
HA 3 estrellas superior
HA 4 estrellas
HA 4 estrellas superior
HA 5 estrellas

4.1.1 Ciudad de Vacaciones (CV)

Establecimientos cuya situación, instalaciones y servicios permiten a los clientes, bajo fórmulas previamente determinadas, el disfrute de sus vacaciones en contacto directo con la naturaleza, facilitándoles por un precio alzado hospedaje en régimen de pensión completa, junto con la posibilidad de practicar deporte y participar en diversiones colectivas. Quedan, sin embargo, excluidas las ciudades de vacaciones instaladas con fines de asistencia social y sin ánimo de lucro por corporaciones u organismos públicos. Clasificación: ciudad de vacaciones de 2 y 3 estrellas (*).

4.1.2 Hoteles (H)

Establecimiento que presta servicios turísticos de alojamiento y de comedor, con o sin servicios complementarios que, por estructura, no dispone de las instalaciones adecuadas para la elaboración y el consumo de alimentos dentro de la unidad de alojamiento. Clasificación: hoteles de 1, 2, 3, 3 especial, 4, 4 especial, 5 estrellas y 5 Gran Lujo (*).

4.1.3 Hoteles Apartamento (HA)

Establecimiento que, además de prestar servicios turísticos de alojamiento y comedor con o sin servicios complementarios, dispone, por estructura y servicios, de las instalaciones adecuadas para la conservación, la elaboración y el consumo de alimentos dentro de todas o alguna de las unidades de alojamiento. Clasificación: hoteles apartamentos de 1, 2, 3, 3 especial, 4, 4 especial y 5 estrellas (*).

4.2 Algoritmo de Conversión de Categoría de Alojamientos

Como hemos indicado, la *Conselleria de Turisme del Govern de les Illes Balears* clasifica las tipologías alojativas en Hoteles, Hoteles Apartamentos, Hoteles Residencia, Ciudades de Vacaciones (todo incluido), etc. IBESTAT pone a disposición de los usuarios una base de datos con el número de establecimientos y plazas por municipio. La última versión de la base de datos se refiere a diciembre de 2017 y es que se ha utilizado en el presente informe.

Con el fin de simplificar el ecosistema organizativo poder comparar con otras regiones y países, hemos trasladado las categorías de H, HA y CV (nula) resumidas en tres: Categoría 3, 4 y 5 estrellas.

Para conciliar ambas aproximaciones, hemos aplicado un algoritmo, ya utilizado en anteriores informes, de conversión y nos hemos focalizado sobre los alojamientos turísticos categorizados como Hoteles (exceptuando los Hoteles de Ciudad, hoteles rurales, hostales, pensiones, hoteles y hoteles apartamento de 1 y 2 estrellas y Ciudad de vacaciones de 1 estrella.

Las fórmulas de conversión son las siguientes:

Categoría 3 estrellas =

$$\text{CV2}^* + \text{H3}^* + \text{H3}^* \text{ superior} + \text{HA3}^* + \text{HA3}^* \text{ superior}$$

Categoría 4 estrellas =

$$\text{CV3}^* + \text{H4}^* + \text{H4}^* \text{ superior} + \text{HA4}^* + \text{HA4}^* \text{ superior}$$

Categoría 5 estrellas =

$$\text{H5}^* + \text{H5 G. L.} + \text{HA5}^*$$

4.2.1 Estructura Alojativa Vacacional de la Isla de Mallorca

De este modo podemos analizar la disposición por establecimientos y habitaciones de la planta alojativa hotelera como indican las siguientes tablas:

ESTRUCTURA ALOJATIVA TURÍSTICA DE LA ISLA DE MALLORCA					
	Establecimientos	Plazas	Habitaciones	Plazas / Estableci.	Habitaciones / Establecimi.
(CV) CIUDAD DE VACACIONES	-	-	-		
CV 2 estrellas	-	-	-		
CV 3 estrellas	-	-	-		
(H) HOTEL	546	160.309	76.881	294	141
H 3 estrellas	186	46.991	21.360	253	115
H 3 estrellas superior	10	1.773	844	177	84
H 4 estrellas	272	89.784	43.797	330	161
H 4 estrellas superior	37	11.651	5.826	315	157
H 5 estrellas	39	9.826	4.913	252	126
H 5 G.L.	2	284	142	142	71
(HA) HOTEL APARTAMENTO	194	79.733	32.478	411	167
HA 3 estrellas	50	17.029	6.560	341	131
HA 3 estrellas superior	11	4.350	1.755	395	160
HA 4 estrellas	121	54.552	22.551	451	186
HA 4 estrellas superior	6	2.184	925	364	154
HA 5 estrellas	6	1.618	686	270	114
TOTAL	740	240.042	109.359	324	148

ESTRUCTURA ALOJATIVA TURÍSTICA DE LA ISLA DE MALLORCA						
	% Sobre el Total			% Sobre la Categoría		
	Establecimient s	Plazas	Habitacione s	Establecimi entos	Plazas	Habitaciones
(CV) CIUDAD DE VACACIONES			0,00%			
CV 2 estrellas			0,00%			
CV 3 estrellas			0,00%			
(H) HOTEL	73,78%	66,78%	70,30%	100,00%	100,00%	100,00%
H 3 estrellas	25,14%	19,58%	19,53%	34,07%	29,31%	27,78%
H 3 estrellas superior	1,35%	0,74%	0,77%	1,83%	1,11%	1,10%
H 4 estrellas	36,76%	37,40%	40,05%	49,82%	56,01%	56,97%
H 4 estrellas superior	5,00%	4,85%	5,33%	6,78%	7,27%	7,58%
H 5 estrellas	5,27%	4,09%	4,49%	7,14%	6,13%	6,39%
H 5 G.L.	0,27%	0,12%	0,13%	0,37%	0,18%	0,18%
(HA) HOTEL APARTAMENTO	26,22%	33,22%	29,70%	100,00%	100,00%	100,00%
HA 3 estrellas	6,76%	7,09%	6,00%	25,77%	21,36%	20,20%
HA 3 estrellas superior	1,49%	1,81%	1,61%	5,67%	5,46%	5,41%
HA 4 estrellas	16,35%	22,73%	20,62%	62,37%	68,42%	69,44%
HA 4 estrellas superior	0,81%	0,91%	0,85%	3,09%	2,74%	2,85%
HA 5 estrellas	0,81%	0,67%	0,63%	3,09%	2,03%	2,11%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

4.3 Conversión de Polos, Subpolos y Municipios

La próxima tabla presenta la conversión de polos y subpolos turísticos usados en anteriores informes de Tasalia (2010, 2014, 2015, 2017 y 2018), los municipios y sus equivalencias con las Zonas Turísticas usadas en este informe y en el sector:

4.3.1 Municipios que entran en el informe actual:

Municipios costeros con alojamientos de 3, 4 o 5 estrellas: 1. POLLENÇA, 2. ALCUDIA, 3. MURO, 4. SANTA MARGALIDA, 5. ARTA, 6. CAPDEPERA, 7. SON SERVERA, 8. SANT LLORENÇ D'ES CARDASSAR, 9. MANACOR, 10. FELANITX, 11. SANTANYI, 12. SES SALINES, 13. LLUCMAJOR, 14. PALMA, 15. CALVIÀ y 16. ANDRATX

4.3.2 Subpolos Turísticos informes Tasalia (2010 – 2022):

CALA ST. VICENT POLLENÇA, PORT DE POLLENÇA, PORT D'ALCUDIA - ES MAL PAS, ALCUDIA, PLATJA DE MURO, C'AN PICAFORT - STA. MARGALIDA, ARTÀ - COLONIA ST. PERE, CANYAMEL - FONT DE SA CALA, CALA RATJADA - CALA MESQUIDA, CALA BONA - COSTA D'ES PINS, CALA MILLOR S. SERVERA, CALA MILLOR S. LLORENÇ, SA COMA, S'ILLOT (ST. LLORENÇ), S'ILLOT (MANACOR), PORTO CRISTO, CALA MENDIA - CALA ESTANY, CALA MURADA - CALAS DE MALLORCA, CALA FERRERA - FELANITX, PORTOCOLOM - CALA SERENA, CALA D'OR, PORTO PETRO - CALA MONDRAGÓ, CALA FIGUERA - CALA SANTANYI, COLONIA ST. JORDI, LLUCMAJOR, S'ARENAL DE LLUCMAJOR, SES MARAVELLAS, C'AN PASTILLA - CIUDAD JARDIN, PALMA, C. MAJOR S. AGUSTÍ MARIVENT, ILLETES - CA'S CATALÀ, CALA FORNELLS, PORTALS NOUS, CALA VINYES, PALMANOVA, MAGALUF, SANTA PONÇA, PEGUERA, CALVIÀ, ANDRATX- PORT D'ANDRATX, ES CAMP DE MAR y SANT ELM.

4.3.3 Polos Turísticos informes Tasalia (2010 – 2022):

BADÍA DE POLLENÇA, B. BADÍA D'ALCUDIA, C. ARTA, D. LEVANTE NORTE, E. CALA MILLOR, F. S'ILLOT - SA COMA, G. LEVANTE- CENTRO, H. LEVANTE Y SUR, I. PLAYA DE PALMA, J. PALMA LLEVANT, K. PALMA NOVA MAGALUF, L. PEGUERA - SANTA PONÇA

4.3.4 Zonas Turísticas de los informes 2018 - 2022:

1. POLLENÇA Y ALCÚDIA; 2. MURO Y SANTA MARGALIDA; 3. ARTÀ Y CAPDEPERA; 4. MALLORCA LLEVANT, 5. MALLORCA SUD, 6. PLAYA DE PALMA, 8. PALMA CIUDAD y 7. MALLORCA PONENT

CONVERSIÓN SUBPOLOS, POLOS Y MUNICIPIOS TURISTICOS					
NUM	SUBPOLOS TASALIA	MUNICIPIOS	POLOS TURÍSTICOS	ZONAS TURISTICAS	
1	CALA ST. VICENT POLLENÇA	1. POLLENÇA	A. BADÍA DE POLLENÇA	1. POLLENÇA Y ALCÚDIA	
2	PORT DE POLLENÇA				
3	PORT D'ALCUDIA - ES MAL PAS	2. ALCUDIA	B. BADÍA D'ALCUDIA	2. MURO Y SANTA MARGALIDA	
4	ALCUDIA				
5	PLATJA DE MURO	3. MURO			
6	C'AN PICAFORT - STA. MARGALIDA	4. SANTA MARGALIDA			
7	ARTÀ - COLONIA ST. PERE	5. ARTA	C. ARTA	3. ARTÀ Y CAPDEPERA	
8	CANYAMEL - FONT DE SA CALA	6. CAPDEPERA	D. LEVANTE NORTE		
9	CALA RATJADA - CALA MESQUIDA				
10	CALA BONA - COSTA D'ES PINS	7. SON SERVERA	E. CALA MILLOR	4. MALLORCA LLEVANT	
11	CALA MILLORS. SERVERA				
12	CALA MILLORS. LLORENÇ	8. SANT LLORENÇ D'ES CARDASSAR	F. S'ILLOT - SA COMA		
13	SA COMA				
14	S'ILLOT (ST. LLORENÇ)	9. MANACOR	G. LEVANTE- CENTRO		
15	S'ILLOT (MANACOR)				
16	PORTO CRISTO				
17	CALA MENDIA - CALA ESTANY				
18	CALA MURADA - CALAS DE MALLORCA	10. FELANITX			
19	CALA FERRERA - FELANITX				
20	PORTOCOLOM - CALA SERENA	11. SANTANYI	H. LEVANTE Y SUR	5. MALLORCA SUD	
21	CALA D'OR				
22	PORTO PETRO - CALA MONDRAGÓ	12. SES SALINES			
23	CALA FIGUERA - CALA SANTANYI				
24	COLONIA ST. JORDI	13. LLUCMAJOR			
25	LLUCMAJOR				
26	S'ARENAL DE LLUCMAJOR	14. PALMA	I. PLAYA DE PALMA	6. PLAYA DE PALMA	
27	SES MARAVELLAS		J. PALMA LLEVANT	K. PALMA NOVA MAGALUF	8. PALMA CIUDAD
28	C'AN PASTILLA - CIUDAD JARDIN				
29	PALMA				
30	C. MAJOR S. AGUSTÍ MARIVENT				
31	ILLETES - CA'S CATALÀ	15. CALVIÀ	L. PEGUERA - SANTA PONÇA	7. MALLORCA PONENT	
32	CALA FORNELLS				
33	PORTALS NOUS				
34	CALA VINYES				
35	PALMANOVA				
36	MAGALUF				
37	SANTA PONÇA				
38	PEGUERA				
39	CALVIÀ	16. ANDRATX			
40	ANDRATX- PORT D'ANDRATX				
41	ES CAMP DE MAR				
42	SANT ELM				
43	ESTELLENCES	17.- ESTELLENCES	M. TRAMUNTANA	9. TRAMUNTANA E INTERIOR	
44	BANYALBUFAR	18. BANYALBUFAR			
45	PORT D'ES CANONGE				
46	PORT VALLDEMOSA - VALLDEMOSA	19. VALLDEMOSA			
47	DEIA	20. DEIA			
48	SOLLER	21. SOLLER			
49	FORNALUTX	22. FORNALUTX			
50	SA CALOBRA - LLUCH	23. ESCORÇA			

4.3.5 Equivalencia Municipios y Zonas Turísticas 2022

MUNICIPIOS	ZONAS TURISTICAS DE MALLORCA
1. POLLENÇA	1. POLLENÇA Y ALCÚDIA
2. ALCUDIA	
3. MURO	2. MURO Y SANTA MARGALIDA
4. SANTA MARGALIDA	
5. ARTA	3. ARTÀ Y CAPDEPERA
6. CAPDEPERA	
7. SON SERVERA	4. MALLORCA LLEVANT
8. SANT LLORENÇ D'ES CARDASSAR	
9. MANACOR	
10. FELANITX	
11. SANTANYI	5. MALLORCA SUD
12. SES SALINES	
13. LLUCMAJOR	
14. PALMA	6. PLAYA DE PALMA
	8. PALMA CIUDAD
15. CALVIÀ	7. MALLORCA PONENT
16. ANDRATX	

4.4 Estructura planta alojativa por Zonas Turísticas 2022

4.4.1 Establecimientos de Zonas Turísticas de Mallorca 2022

En el presente estudio se valoran 740 establecimientos turísticos de Mallorca.

- 257 de categoría 3 estrellas
- 436 de categoría 4 estrellas
- 47 de categoría 5 estrellas

	Pollença y Alcudía	Muro y Sta. Margalida	Artà y Capdepera	Mallorca Llevant	Mallorca Sud	Platja de Palma	Mallorca Ponent	MALLORCA
(CV) CIUDAD DE VACACIONES	0	0	0	0	0	0	-	0
CV 2 estrellas	0	0	0	0	0	0	0	0
CV 3 estrellas	0	0	0	0	0	0	0	0
(H) HOTEL	52	35	53	84	36	131	155	546
H 3 estrellas	18	11	10	30	16	57	44	186
H 3 estrellas superior	1	1	3	1	1	3	0	10
H 4 estrellas	25	18	31	46	11	57	84	272
H 4 estrellas superior	3	2	5	4	5	4	14	37
H 5 estrellas	5	3	3	3	3	10	12	39
H 5 G.L.	0	0	1	0	0	0	1	2
(HA) HOTEL APARTAMENTO	27	31	18	50	19	11	38	194
HA 3 estrellas	5	2	4	15	9	4	11	50
HA 3 estrellas superior	1	2	1	0	3	1	3	11
HA 4 estrellas	19	26	11	33	5	5	22	121
HA 4 estrellas superior	1	1	1	1	1	1	0	6
HA 5 estrellas	1	0	1	1	1	0	2	6
TOTAL	79	66	71	134	55	142	193	740

Categoría 3 estrellas	25	16	18	46	29	65	58	257
Categoría 4 estrellas	48	47	48	84	22	67	120	436
Categoría 5 estrellas	6	3	5	4	4	10	15	47
Total	79	66	71	134	55	142	193	740
% del Total	10,68%	8,92%	9,59%	18,11%	7,43%	19,19%	26,08%	100,00%

4.4.2 Habitaciones de Zonas Turísticas de Mallorca 2022

En el presente estudio se valoran 109.359 habitaciones de Mallorca.

- 30.519 de categoría 3 estrellas
- 73.099 de categoría 4 estrellas
- 5.741 de categoría 5 estrellas

	Pollença y Alcudia	Muro y Sta. Margalida	Artà y Capdepera	Mallorca Llevant	Mallorca Sud	Platja de Palma	Mallorca Ponent	MALLORCA
(CV) CIUDAD DE VACACIONES	-	-	-	-	-	-	-	-
CV 2 estrellas	-	-	-	-	-	-	-	-
CV 3 estrellas	-	-	-	-	-	-	-	-
(H) HOTEL	7.206	5.855	5.120	12.991	4.143	18.106	23.459	76.881
H 3 estrellas	2.757	1.242	670	4.053	1.584	6.770	4.283	21.360
H 3 estrellas superior	27	157	164	216	32	248	-	844
H 4 estrellas	3.687	3.323	3.207	7.657	1.596	8.949	15.378	43.797
H 4 estrellas superior	398	540	699	545	469	935	2.240	5.826
H 5 estrellas	338	593	237	521	463	1.204	1.558	4.913
H 5 G.L.	-	-	142	-	-	-	-	142
(HA) HOTEL APARTAMENTO	4.108	6.266	2.527	9.572	2.978	1.219	5.809	32.478
HA 3 estrellas	752	106	398	2.284	1.258	159	1.604	6.560
HA 3 estrellas superior	136	923	31	-	226	59	381	1.755
HA 4 estrellas	2.819	5.006	1.701	7.153	1.295	1.001	3.576	22.551
HA 4 estrellas superior	102	231	356	77	160	-	-	925
HA 5 estrellas	299	-	41	58	40	-	248	686
TOTAL	11.314	12.121	7.647	22.563	7.122	19.325	29.268	109.359

Categoría 3 estrellas	3.671	2.428	1.264	6.553	3.100	7.236	6.268	30.519
Categoría 4 estrellas	7.006	9.100	5.963	15.432	3.520	10.885	21.194	73.099
Categoría 5 estrellas	637	593	420	579	502	1.204	1.806	5.741
Total	11.314	12.121	7.647	22.563	7.122	19.325	29.268	109.359
% del Total	10,35%	11,08%	6,99%	20,63%	6,51%	17,67%	26,76%	100,00%

4.4.3 Plazas de Zonas Turísticas de Mallorca 2022

En el presente estudio se valoran establecimientos con 240.042 plazas en Mallorca.

- 70143 de categoría 3 estrellas
- 158.171 de categoría 4 estrellas
- 11.728 de categoría 5 estrellas

	Pollença y Alcudía	Muro y Sta. Margalida	Artà y Capdepera	Mallorca Llevant	Mallorca Sud	Platja de Palma	Mallorca Ponent	MALLORCA
(CV) CIUDAD DE VACACIONES	-	-	-	-	-	-	-	-
CV 2 estrellas	-	-	-	-	-	-	-	-
CV 3 estrellas	-	-	-	-	-	-	-	-
(H) HOTEL	15.150	12.141	10.551	27.198	8.686	38.039	48.544	160.309
H 3 estrellas	6.065	2.733	1.475	8.916	3.484	14.895	9.423	46.991
H 3 estrellas superior	56	329	345	454	68	521	-	1.773
H 4 estrellas	7.558	6.813	6.575	15.697	3.271	18.345	31.525	89.784
H 4 estrellas superior	796	1.080	1.398	1.089	938	1.870	4.480	11.651
H 5 estrellas	675	1.186	474	1.042	925	2.408	3.116	9.826
H 5 G.L.	-	-	284	-	-	-	-	284
(HA) HOTEL APARTAMENTO	10.054	15.216	6.161	23.550	7.429	2.980	14.343	79.733
HA 3 estrellas	1.952	276	1.032	5.929	3.265	412	4.163	17.029
HA 3 estrellas superior	336	2.286	78	-	560	146	944	4.350
HA 4 estrellas	6.820	12.110	4.115	17.303	3.132	2.422	8.650	54.552
HA 4 estrellas superior	240	544	840	182	378	-	-	2.184
HA 5 estrellas	706	-	96	136	94	-	586	1.618
TOTAL	25.204	27.357	16.712	50.748	16.115	41.019	62.887	240.042
Categoría 3 estrellas	8.409	5.624	2.930	15.299	7.377	15.974	14.530	70.143
Categoría 4 estrellas	15.414	20.547	12.928	34.271	7.719	22.637	44.655	158.171
Categoría 5 estrellas	1.381	1.186	854	1.178	1.019	2.408	3.702	11.728
Total	25.204	27.357	16.712	50.748	16.115	41.019	62.887	240.042
% del Total	10,50%	11,40%	6,96%	21,14%	6,71%	17,09%	26,20%	100,00%

5 EL VALOR DE LA PLANTA POR HABITACIÓN

A continuación evaluaremos los valores por habitaciones en municipios y zonas turísticas de Mallorca:

5.1 El valor por Habitación de los Municipios

El Valor por habitación y categorías en los Municipios Turísticos de Mallorca se encuentra en tres niveles e ilustra en la figura de la página siguiente.:

5.2 El valor por Habitación de las Zonas Turísticas

En la segunda página siguiente se ilustra el valor por habitación y categorías en las Zonas Turísticas de Mallorca. se encuentra en tres niveles e ilustra en la figura siguiente

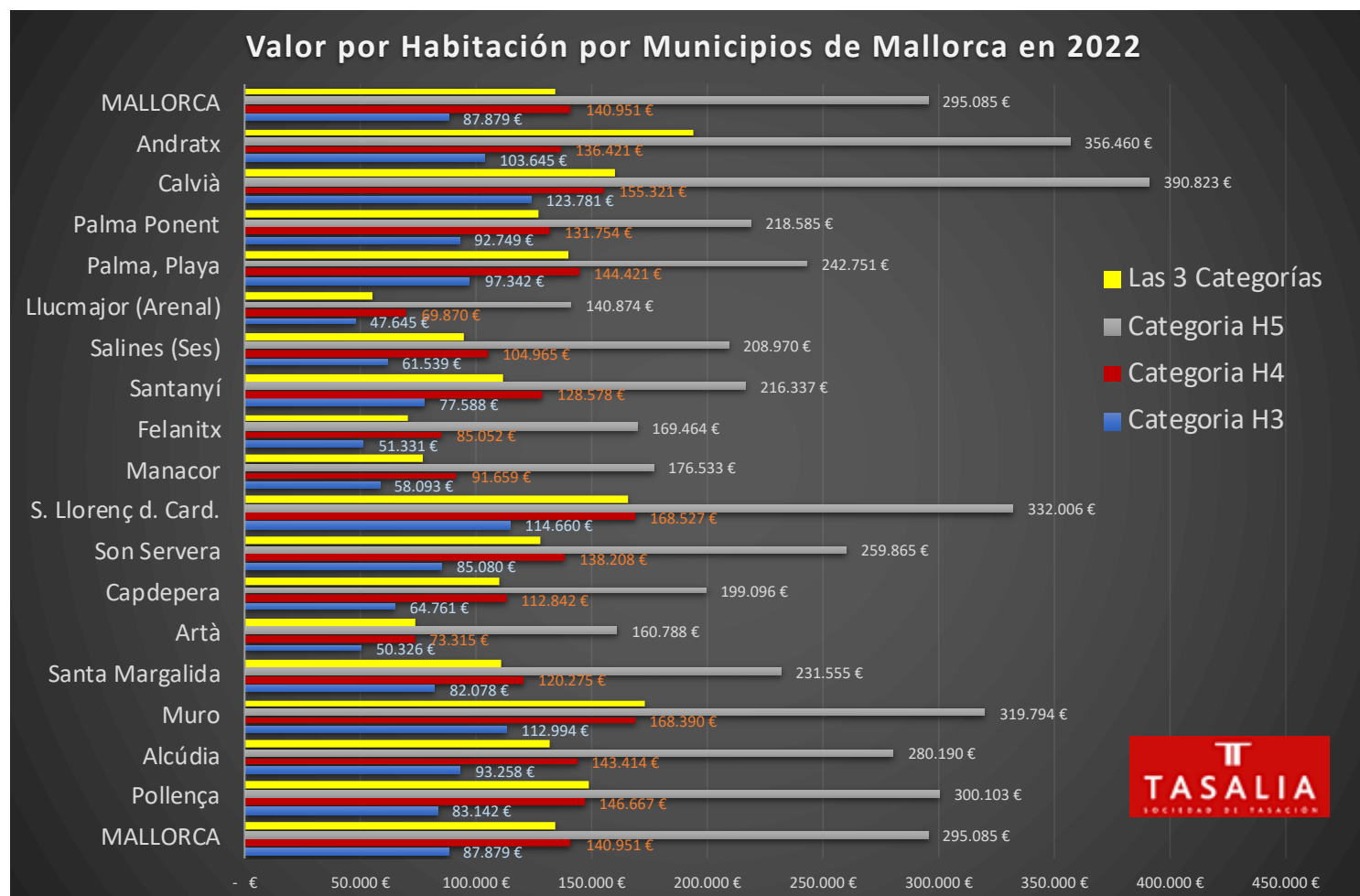


Figura 9: Valor por Habitación por Municipios de Mallorca 2022

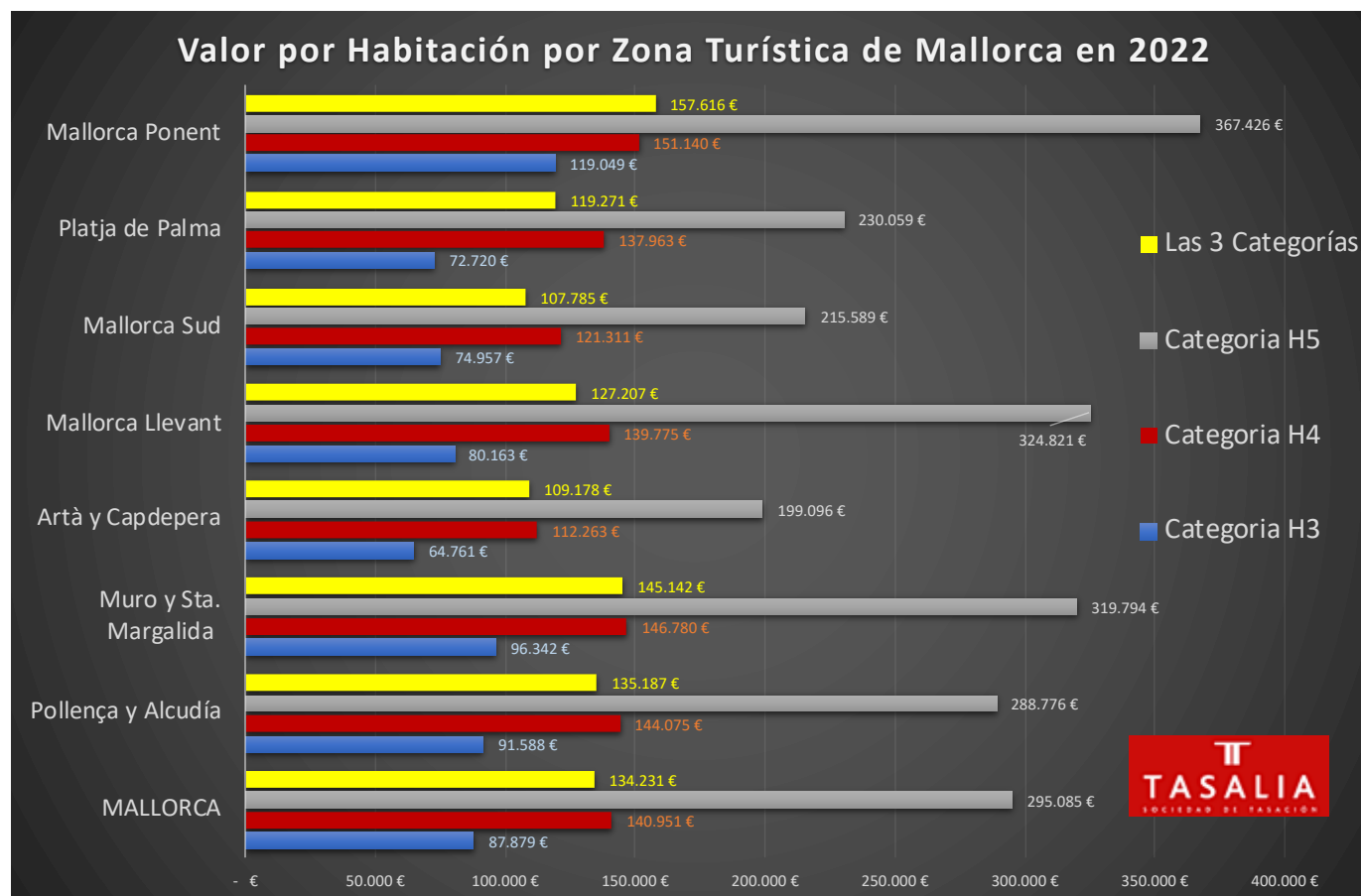


Figura 10: Valor por Habitación por Zona Turística de Mallorca 2022

6 EL VALOR ABSOLUTO DE LA PLANTA HOTELERA

6.1 El valor absoluto de los Municipios

La figura 11 ilustra la disposición del valor absoluto de los municipios de Mallorca. Los municipios más valiosos son:

- Calvià lidera con el 25,80% del valor total
- Palma (Can Pastilla – Ses Maravelles) con el 13,95%
- Sant Llorenç des Cardassar con el 11,93%
- Muro con el 7,90%

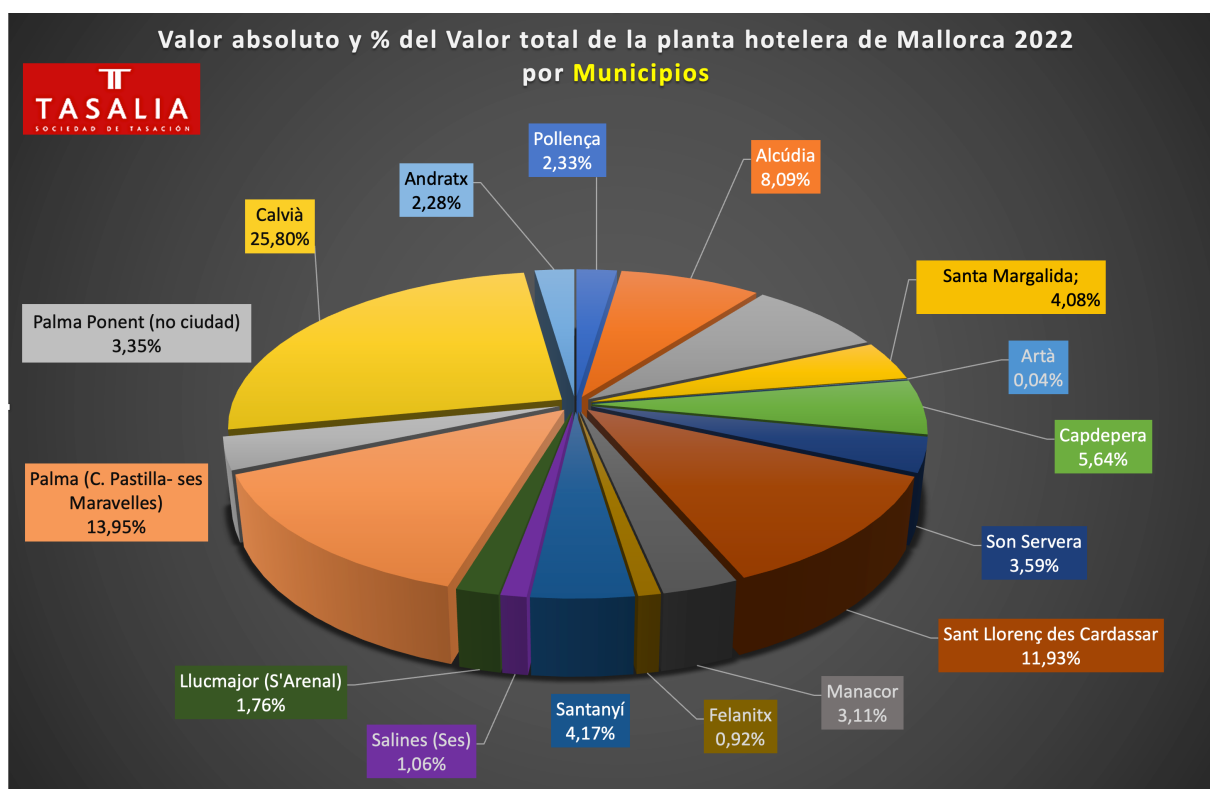


Figura 11: Valor absoluto de los de Mallorca 2022

6.1.1 El Valor de habitación por categoría de los Municipios

La figura 12 es muy ilustrativa para observar la variabilidad del valor por habitación sobre la base del municipio.

- Las categoría tres estrellas se encuentran entre los 50.000 y 100.000 €
- Las categoría 4 estrellas llevan un trazado casi paralelo con el promedio general de las tres categorías,
- La categoría 5 estrellas muestran una mayor variabilidad con picos e Calvià, Sant Llorenç des Cardassar y Muro.

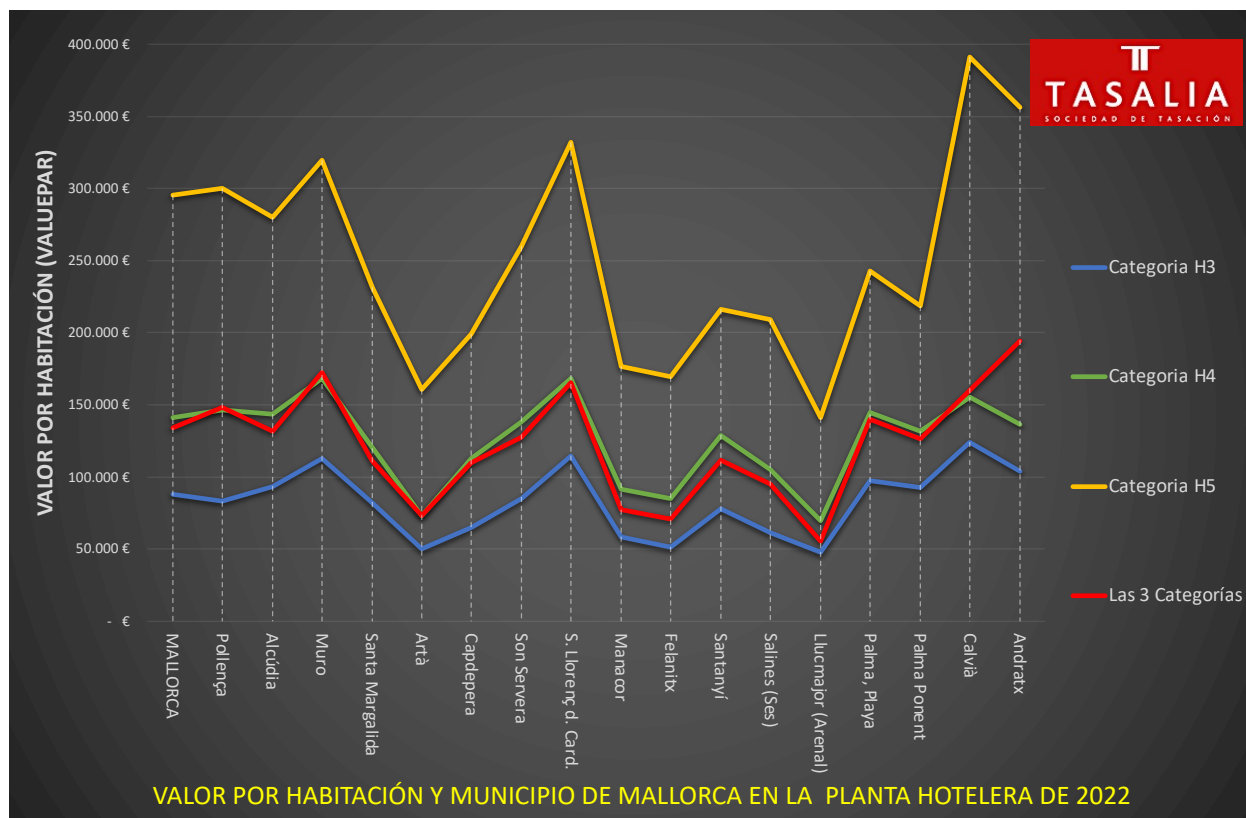


Figura 12: Valor por habitación categorías y municipio de Mallorca 2022

6.2 El Valor Absoluto por Zonas Turísticas

Pasamos del valor de los Municipios al de las Zonas Turísticas.

La figura 13 indica el valor absoluto de la planta hotelera por Zonas Turísticas de Mallorca y se puede apreciar:

- Que Ponent-Mallorca obtiene un 31,43% del valor total de Mallorca
- Llevant Mallorca 19,55% y Platja de Palma 15,70%
- Sta. Santa Margalida – Muro un 11,98%
- Alcudia Pollença representa un 10,42%
- Finalmente, Artà Capdepera 2,82% y Sud Mallorca un 2,61%.

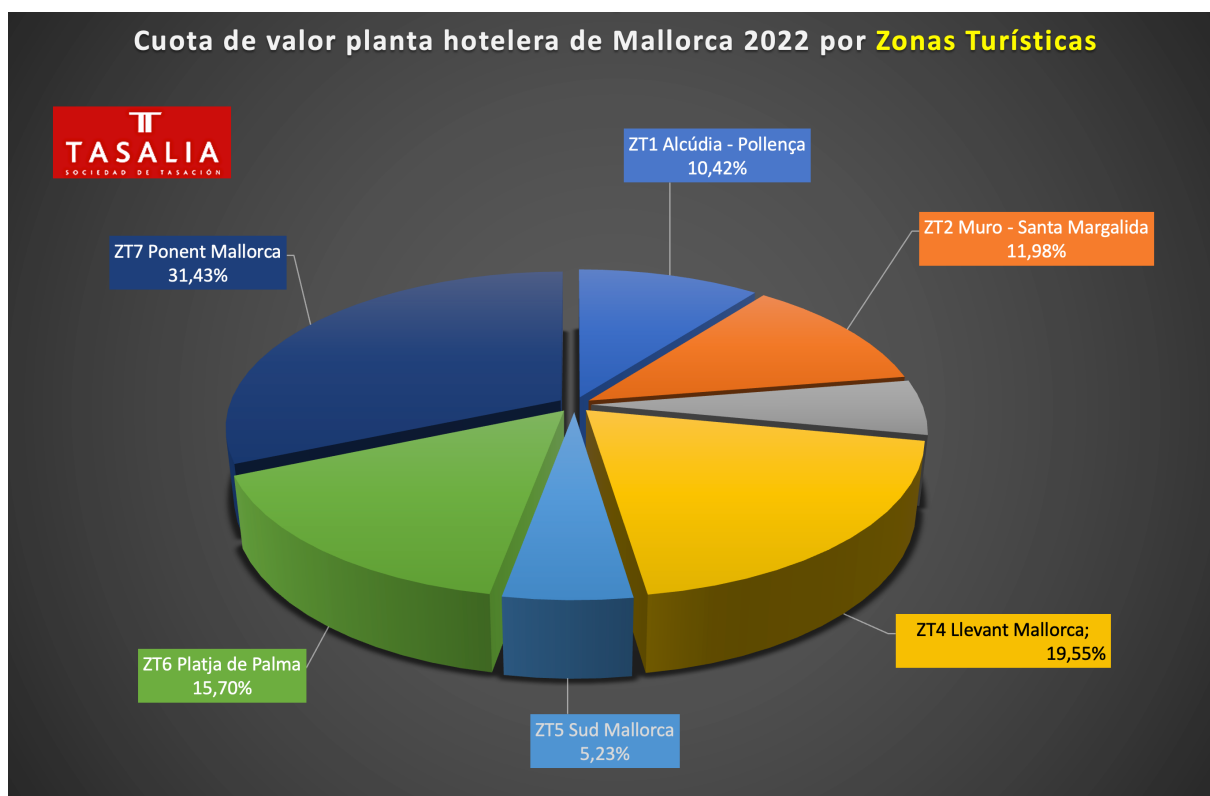


Figura 13: Valor absoluto de la planta hotelera de Mallorca 2022 por Zonas Turísticas

6.3 El valor de habitación por categoría hotelera

Con respecto al valor por habitación de las Zonas Turísticas con respecto a las categorías es claro notar que los valles y picos que presentaban los municipios se “amortizan” en este caso.

- La categoría H4 es bastante homogénea moviéndose entre los 110 y 150.000€ aproximadamente
- Algo más variable es la categoría H3 con picos y valles alrededor de los 130 y 90 mil € habitación.
- La categoría H5 sigue teniendo variaciones importantes y máximos en mallorca Ponent, Mallorca Llevant y Muro Sta Margalida.
- Por ultimo, el promedio ponderado de las tres categorías se dispone en la franja de 125.000 y 150.000 € por habitación.

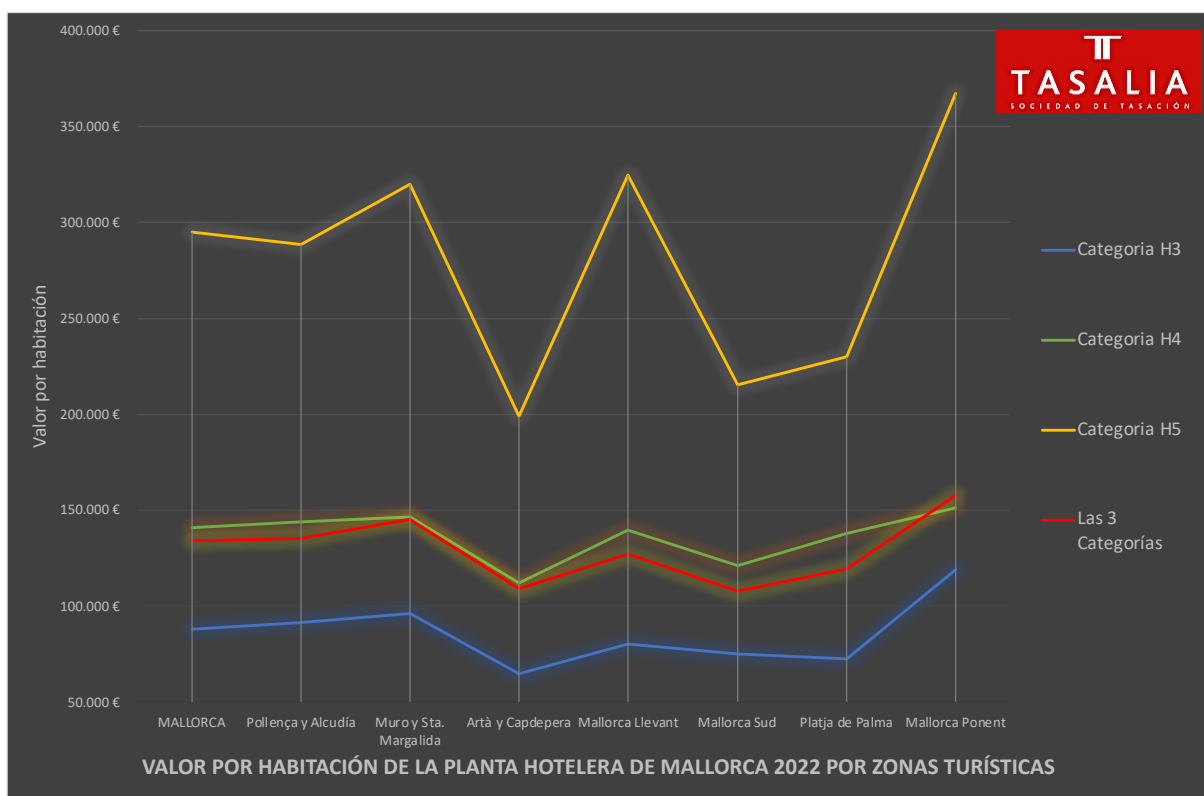


Figura 14: Valor de las categorías planta hotelera de Mallorca 2022 por Zonas Turísticas

7 EVOLUCIÓN DEL VALOR 2010 – 2022

7.1 Evolución del Valor de la Planta Hotelera (2017 – 2022)

7.1.1 Evolución del Valor de Habitación por Categoría

Tomando los datos de los estudios de Tasalia de 2017 y 2018, compararemos la evolución del valor por habitación a 2022:

- **Categoría 3 estrellas:** Respecto a 2017 ha incrementado el valor un 1,01% y respecto a 2018 ha descendido un **-0,72%**.
- **Categoría 4 estrellas:** Respecto a 2017 ha incrementado el valor un 5,35% y respecto a 2018 ha subido un 11,78 %.
- **Categoría 5 estrellas:** Respecto a 2017 ha incrementado el valor un 39,23% y respecto a 2018 ha incrementado un 46,48%.
- **Las tres Categorías:** Respecto a 2017 ha incrementado el valor un 16,04% y respecto a 2018 ha subido un 15,72%.

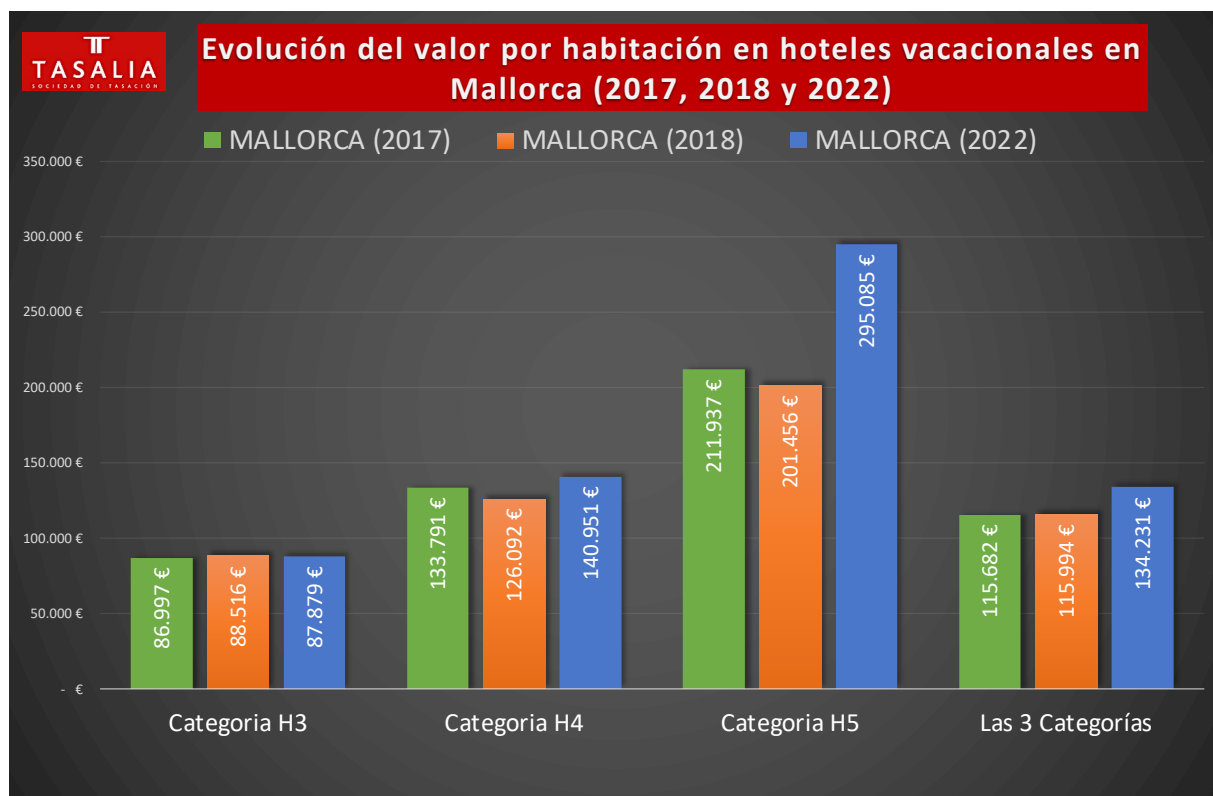


Figura 2: Evolución del valor por habitación en hoteles vacacionales de Mallorca (2017 a 2022)

7.1.2 Evolución del valor absoluto por categorías (2002-2022)

En los 20 años que van de 2002 a 2022 el valor de la planta hotelera de tres estrellas ha sufrido una gran transformación pasando de un 62,05% (2002) al 19,87% del valor total en 2022. La categoría de 5 estrellas se ha multiplicado casi por tres. Y la de cuatro estrellas ha pasado de ser un tercio a más de dos tercios del valor total.

	Mallorca 2002	Mallorca 2014	Mallorca 2017	Mallorca 2018	Mallorca 2022
Categoría 3*	62,05%	61,30%	33,40%	26,84%	18,27%
Categoría 4*	33,23%	33,32%	59,58%	65,24%	70,19%
Categoría 5*	4,72%	5,38%	7,02%	7,92%	11,54%
Totas Categorías	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

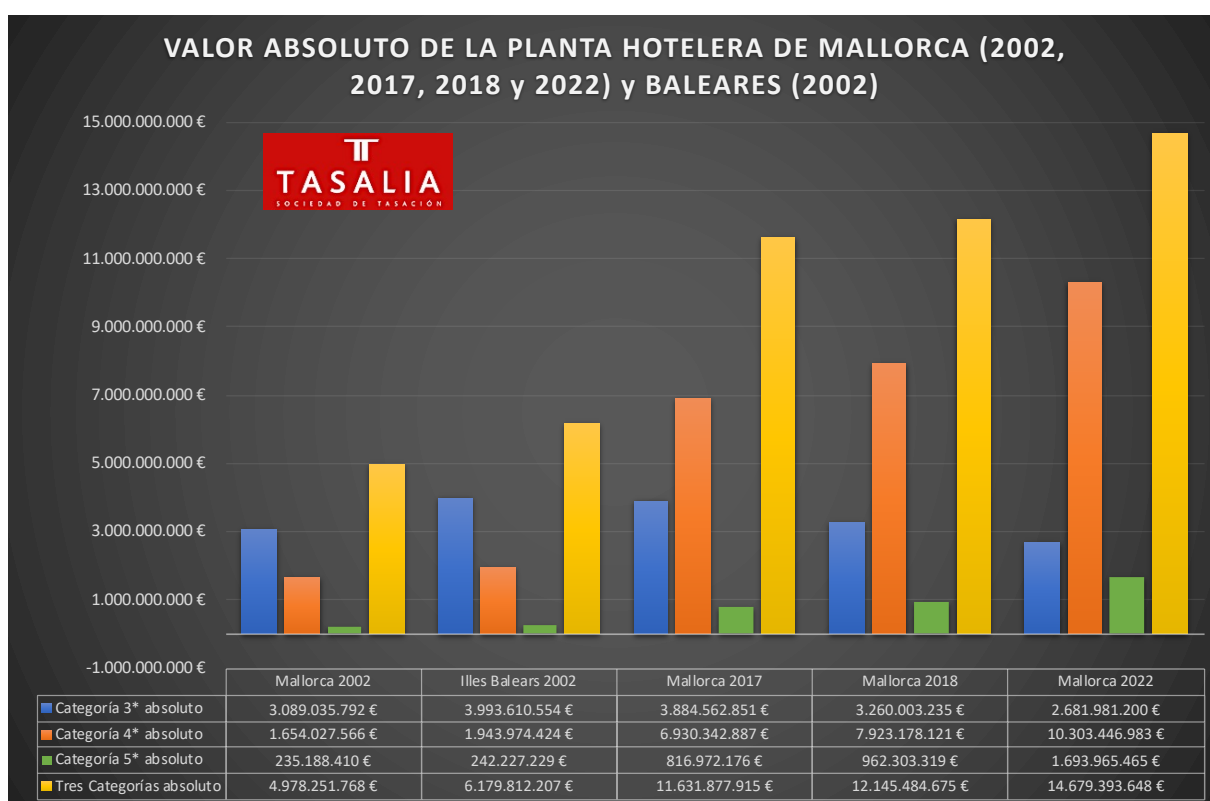


Figura 6: Evolución del valor absoluto de la planta hotelera de Mallorca por categorías (2002-2022)

7.1.3 Evolución del valor absoluto de Mallorca (2002 – 2022)

En 2003, Tasalia realizó la primera valoración masiva de la planta hotelera de Baleares sobre los datos de 2002. En la figura 5 se ilustra la comparativa de valor entre la planta hotelera de Mallorca en el 2002, la planta hotelera de las Islas Baleares en 2002, la planta de Mallorca de 2017, la del 2018 y del 2022.

En estos últimos 20 años (2002-2022; valor nominal):

- El valor de los hoteles de 3 estrellas ha descendido un 23,07%,
- El valor de los hoteles de cuatro estrellas se ha incrementado un 499,76%
- El valor de los hoteles de cinco estrellas se ha incrementado un 559,38%.
- El valor total de la planta se ha incrementado un 240,21%

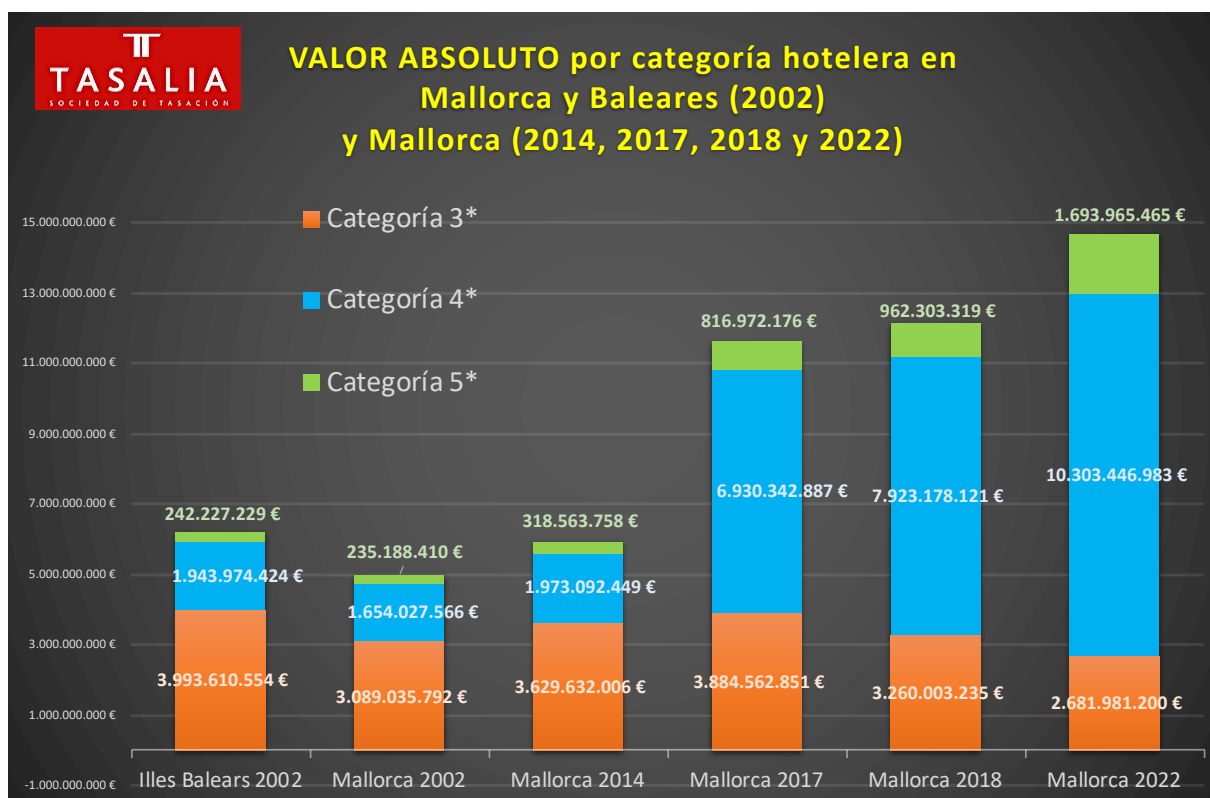


Figura 4: Evolución del valor absoluto de la planta hotelera (2002-2022)

7.1.4 Evolución del valor por habitación y municipio 2017-2022

La mayoría de los municipios presenta caídas en el valor por habitación (en rojo)

COMPORTAMIENTO DEL VALOR 2022 VERSUS 2018 y 2017				
	Categoría H3	Categoría H4	Categoría H5	3 Categorías
MALLORCA (2018)	-0,72%	11,78%	46,48%	15,72%
MALLORCA (2017)	1,01%	5,35%	39,23%	16,04%
Pollença (2018)	14,84%	-12,37%	6,25%	-10,16%
Pollença (2017)	75,75%	10,47%	38,53%	23,14%
Alcudia (2018)	-17,62%	12,21%	29,72%	5,57%
Alcudia (2017)	3,72%	-1,53%	16,88%	11,99%
Muro (2018)	1,98%	9,12%	27,17%	16,70%
Muro (2017)	33,73%	10,48%	38,90%	25,83%
Santa Margalida (2018)	20,44%	15,52%		23,90%
Santa Margalida (2017)	39,21%	21,75%		39,12%
Artà (2018)		-18,52%		-18,52%
Artà (2017)		-17,71%		-17,71%
Capdepera (2018)	-16,05%	2,24%	16,15%	2,29%
Capdepera (2017)	-23,72%	-10,07%	-13,14%	-7,17%
Son Servera (2018)	19,82%	54,94%	84,57%	52,37%
Son Servera (2017)	5,48%	12,38%	25,92%	20,26%
S. Llorenç d. Card. (2018)	43,93%	46,38%	85,96%	52,07%
S. Llorenç d. Card. (2017)	18,18%	12,43%	32,87%	18,96%
Manacor (2018)	-8,33%	-7,46%		-5,64%
Manacor (2017)	-1,48%	-2,88%		8,41%
Felanitx (2018)	-13,59%	-0,86%		-6,82%
Felanitx (2017)	-6,48%	8,04%		1,92%
Santanyí (2018)	-4,34%	14,30%	17,76%	7,10%
Santanyí (2017)	6,12%	-4,39%	22,30%	5,21%
Salines (Ses) (2018)	8,97%	44,17%		66,93%
Salines (Ses) (2017)	-20,15%	-14,76%		4,86%
Llucmajor (Arenal) (2018)	-27,75%	-18,15%	18,17%	-23,19%
Llucmajor (Arenal) (2017)	-41,12%	-42,39%	-1,89%	-39,14%
Palma, Playa (2018)	-0,64%	-0,75%	20,16%	5,76%
Palma, Playa (2017)	1,34%	4,26%	13,78%	14,29%
Palma Ponent (2018)	-5,88%	-10,90%	-7,11%	-8,91%
Palma Ponent (2017)	0,19%	-2,66%	-7,14%	2,47%
Calvià (2018)	31,15%	7,40%	64,42%	22,05%
Calvià (2017)	25,29%	7,50%	73,13%	27,89%
Andratx (2018)	48,75%	20,96%	95,79%	66,52%
Andratx (2017)	28,57%	27,88%	107,52%	73,83%

8 ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD TASA DE INTERÉS

8.1 Tasa de interés y composición del WACC

En 2022 entramos en una situación de incremento de las tasas de interés. Según el Banco Central europeo parece que se va a continuar con este proceso. Con el fin de conocer cómo afectará al valor por habitación se ha realizado un análisis de sensibilidad. El apalancamiento financiero no se modifica quedando un 60% de deuda y un 40% de recursos propios.

8.1.1 Rentabilidad de la Deuda

- Analizaremos incrementos hasta el **3%**; **3,25%**; **3,5%**; **3,75%** y **4%**.

En el informe se ha aplicado una prima de riesgo del 1%. Aplicando la misma regla el la rentabilidad de la deuda variaría en los siguientes términos:

- Kd:** **4%**; **4,25%**; **4,5%**; **4,75%** y **5%**

8.1.2 Rentabilidad de los Fondos Propios

Por lo que la rentabilidad de los fondos propios variará en la siguiente horquilla:

- Ke:** **17,45%**; **17,85%**; **18,45%**; **19,00%** y **19,50%** respectivamente

8.1.3 WACC resultantes

- WACC respectivos: **9,38%**; **9,69%**; **10,08%**; **10,45%** y **10,80%**.

8.2 Valor por habitación, categoría y absoluta 2022

El valor por habitación variará (figura 7):

- Las tres categorías:** Entre los 126.638 € para la tasa de interés al 3% y los 99.271 € para la tasa de interés al 4%.
- Categoría 3 estrellas:** Entre los 82.908 € para la tasa de interés al 3% y los 64.991 € para la tasa de interés al 4%.
- Categoría 4 estrellas:** Entre los 132.977 € para la tasa de interés al 3% y los 104.241 € para la tasa de interés al 4%.
- Categoría 5 estrellas:** Entre los 278.393 € para la tasa de interés al 3% y los 218.232 € para la tasa de interés al 4%.

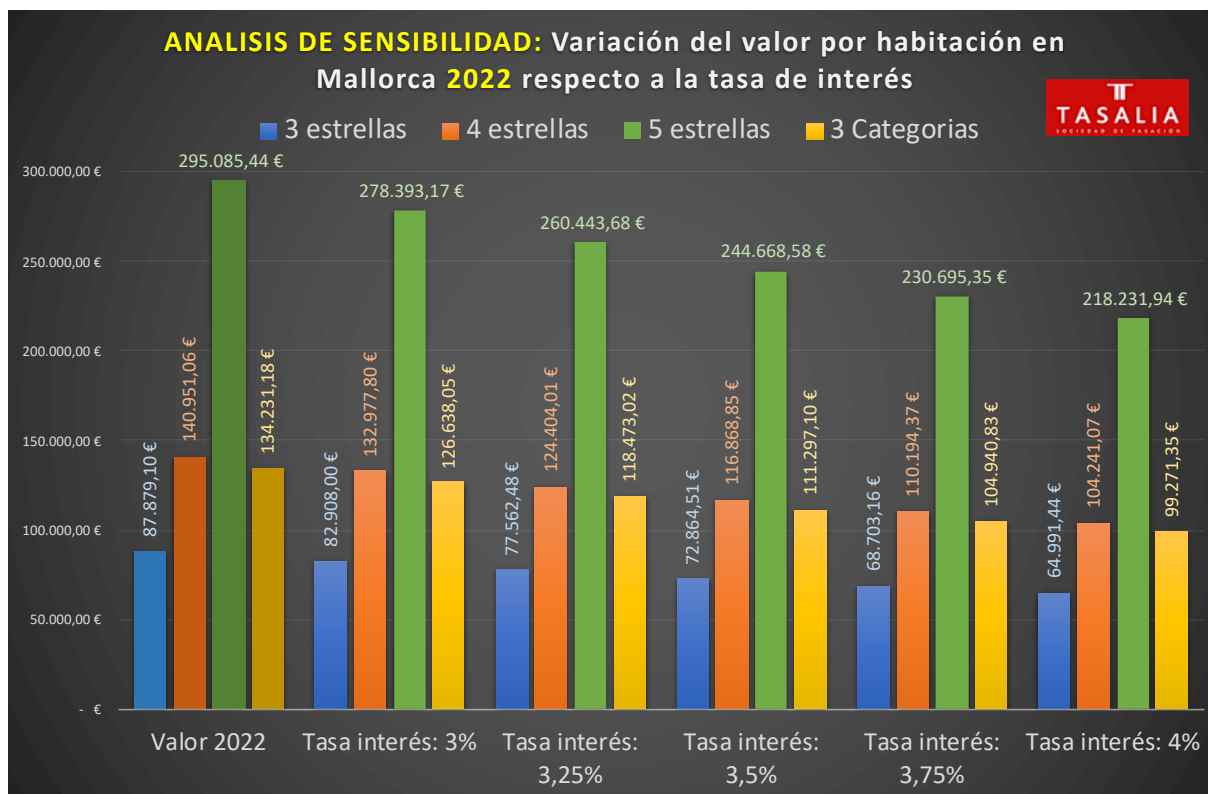


Figura 6: Análisis de Sensibilidad: variación del valor por habitación en Mallorca respecto a la tasa de interés

8.2.1 Comportamiento del valor de la planta hotelera 2022

El valor por habitación descendería desde un **-10.142 €** (tasa interés al 3%) hasta los **-23.191 €** (tasa interés al 4%) lo que resulta en una horquilla del **-9,28%** al **-21,21%**.

	Valor 2022	Tasa interés: 3%	Tasa interés: 3,25%	Tasa interés: 3,5%	Tasa interés: 3,75%	Tasa interés: 4%
3 estrellas	87.879,10 €	82.908,00 €	77.562,48 €	72.864,51 €	68.703,16 €	64.991,44 €
4 estrellas	140.951,06 €	132.977,80 €	124.404,01 €	116.868,85 €	110.194,37 €	104.241,07 €
5 estrellas	295.085,44 €	278.393,17 €	260.443,68 €	244.668,58 €	230.695,35 €	218.231,94 €
3 Categorías	134.231,18 €	126.638,05 €	118.473,02 €	111.297,10 €	104.940,83 €	99.271,35 €
Descenso valor habitación		7.593,13 €	15.758,16 €	22.934,08 €	29.290,36 €	34.959,83 €
Descenso porcentual		-5,66%	-11,74%	-17,09%	-21,82%	-26,04%
Descenso del valor		830.377.592 €	1.723.297.717 €	2.508.049.371 €	3.203.165.337 €	3.823.173.435 €
Valor	14.679.393.648 €	13.849.016.056 €	12.956.095.931 €	12.171.344.277 €	11.476.228.311 €	10.856.220.213 €

En cuanto al valor absoluto de la planta caería **-1.109** millones de € para la tasa de interés al 3%) a **-2.536** millones de € para la tasa de interés del 4%.

8.3 Pronósticos 2023: Valor habitación, categoría y absoluta

Teniendo en cuenta los pronósticos para la temporada 2023 de un incremento del 8% en el RevPAR y un 15% en el ADR, se ha desarrollado un análisis de sensibilidad para el 2023 teniendo en cuenta la misma estructura de planta hotelera de 2022. Así los resultados indican que el valor por habitación variará (figura 8):

- **Las tres categorías:** Con un valor actualizado de 144.970 €, el valor pasaría de los 136.769 € para la tasa de interés al 3% a los 107.213 € para la tasa de interés al 4%.
- **Categoría 3 estrellas:** Con un valor actualizado de 94.909 €, el valor pasaría de los 89.541 € para la tasa de interés al 3% a los 70.191 € para la tasa de interés al 4%.
- **Categoría 4 estrellas:** Con un valor actualizado de 152.227 €, el valor pasaría de los 134.356 € para la tasa de interés al 3% a los 112.580 € para la tasa de interés al 4%.
- **Categoría 5 estrellas:** Con un valor actualizado de 318.692 €, el valor pasaría de los 300.665 € para la tasa de interés al 3% a los 235.690 € para la tasa de interés al 4%.

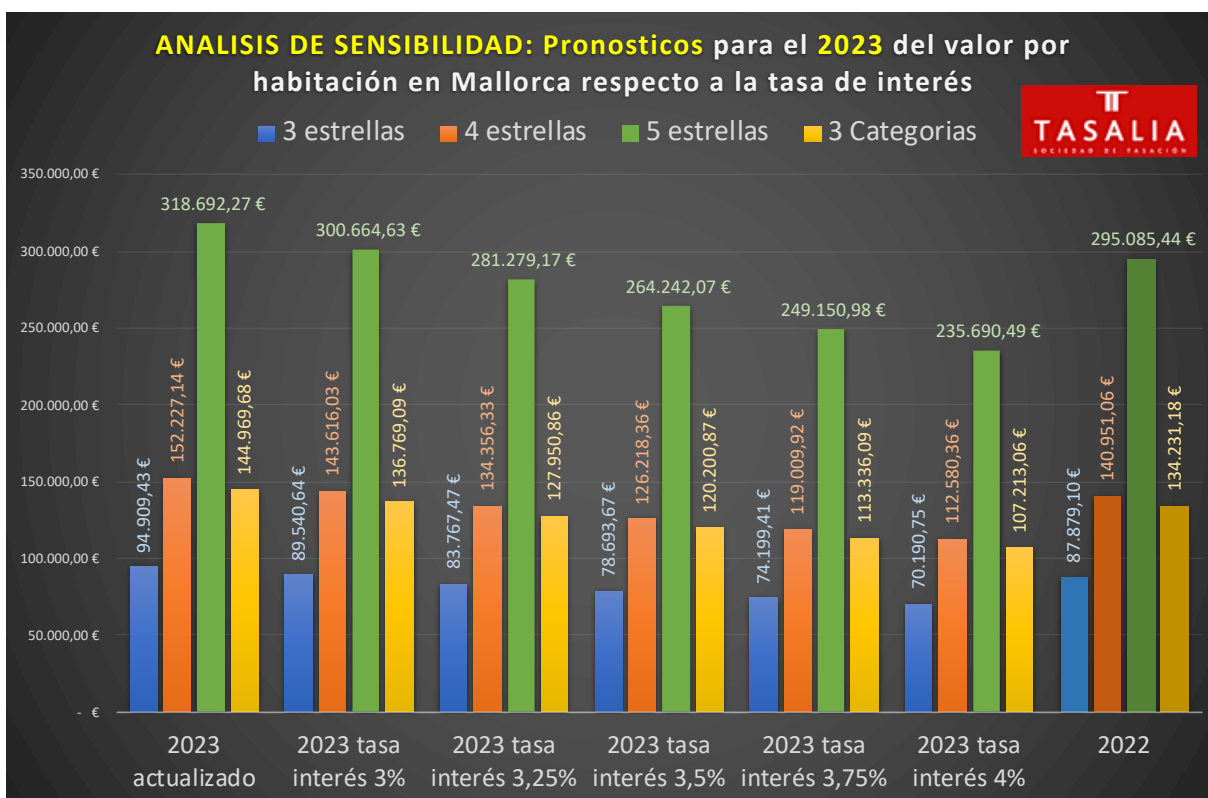


Figura 7: Análisis de Sensibilidad: valor por habitación en Mallorca 2023 con la variación de la tasa de interés

9 ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD: Valor y Rating ESG

La sostenibilidad es un factor cada vez más determinante en la renegociación de contratos, la organización de eventos y en la decisión de reserva, según constatan directivos de compañías hoteleras. El desafío reside, reducir el impacto de la actividad, algo que cada vez está más valorado por clientes y propietarios por una mayor concienciación por el cambio climático y también por la pandemia". Los inversores también lo tienen cada vez más en cuenta y eso afecta a la valoración de estos.

En el caso de la valoración de inmuebles ligados a una explotación económica como los hoteles, la sostenibilidad afecta sobre el negocio, por lo tanto afecta sobre la valoración de estos inmuebles. Es por ello por lo que, desde Tasalia, queremos un espacio para compartir y reflexionar cómo los aspectos ambientales, sociales y de gobernanza (ESG; ASG en español) afectan a la valoración de estos inmuebles y propuestas para su implementación.

Según se constató en el último Fitur (2023), el peso de los criterios ESG ya son un condicionante en las transacciones de hoteles. Del mismo modo se constató como la influencia del ESG en la valoración de activos turísticos está tomando gran protagonismo. En la actualidad la financiación verde ofrece mejores condiciones, pero en breve un hotel no se podrá si no se es sostenible. Debido a que la mayoría de las operaciones de compraventa se realizan con apalancamiento hipotecario, los criterios ESG serán cada vez más de "obligado cumplimiento" a la hora de realizar una valoración hotelera.



El peso de los criterios ESG (medioambientales, sociales y de gobernanza) en las transacciones hoteleras ya no es una tendencia, sino toda una realidad que cada vez avanza más rápido, como constataron los participantes en la mesa celebrada en el marco de Fiturtech y Sostenibilidad (foto anterior) sobre su "Influencia en la valoración de activos turísticos".

9.1 Regulación y Normativa

9.1.1 ODS, Objetivos de Desarrollo Sostenible

Los criterios ESG tienen relación con los ODS (Objetivos de Desarrollo Sostenible) definidos por la ONU en el año 2015. Estos objetivos globales están ligados a una agenda de desarrollo sostenible y con unas metas específicas que deben alcanzarse para el año 2030. Engloban áreas tan diversas como el fin de la pobreza, la vida submarina o la producción y el consumo responsables, pasando por las alianzas para lograr los propios objetivos o acciones por el clima.



9.1.2 Estándares de indicadores ESG (ASG)

AMBIENTAL

- Según la *Sustainable Hospitality Alliance*⁶ (Alianza de Hostelería Sostenible), para alcanzar los objetivos fijados en el Acuerdo de París, la industria hotelera necesita reducir las emisiones de carbono por habitación en un 66% anual para 2030 y un 90% para 2050.

SOCIAL

- Garantizar la equidad, la inclusión y desarrollar una red de proveedores que representen a diversas poblaciones son algunas de las prioridades en la agenda de los grupos hoteleros. Los temas sociales también abarcan el bienestar de los huéspedes y empleados, así como la incorporación de programas de capacitación que velan por los derechos humanos.

⁶ <https://sustainablehospitalityalliance.org/>

GOBERNANZA

Incluye la diversidad de la junta, la ética de la empresa, la presentación de informes de transparencia sobre los objetivos ambientales y sociales, y las pautas claras de compensación ejecutiva. Muchas compañías hoteleras públicas y REIT ya siguen algunas de estas prácticas. La mayoría de los operadores permiten a los empleados reportar anónimamente la mala conducta financiera para promover una cultura ética de la empresa. Además, la industria ya ha emitido declaraciones sobre derechos humanos y condenando la trata de personas.

9.1.3 Sostenibilidad ambiental y capital natural en la UE

La Unión Europea ha dado un impulso a la sostenibilidad ambiental y preservación del capital natural ha desarrollado una creciente orientación de las iniciativas, políticas y estrategias hacia la sostenibilidad ambiental:

■ **Pacto Verde Europeo.**

Define un nuevo marco ambiental para el desarrollo de todas las políticas de la UE, materializado en el **Marco Financiero Plurianual 2021-2027**.

■ **Nueva Estrategia Europea de Biodiversidad para 2030.**

Integra el objetivo de mantenimiento del capital natural.

■ **Nueva Taxonomía de Inversiones Sostenibles.**

Materializada en el Reglamento 2020/852 del Parlamento Europeo y del Consejo.

■ **Proyecto INCA (Knowledge Innovation Project on Integrated Natural Capital Accounting).**

Proyecto de la Comisión Europea y la Agencia Europea del Medio Ambiente, para generar estadísticas de la UE sobre el estado y tendencia de los servicios ecosistémicos, de forma alineada con el nuevo SEEA de las NU.

■ **Iniciativa Business and Biodiversity.**

Con el objetivo de facilitar técnicas y métricas a las empresas para evaluar sus impactos sobre la biodiversidad y el capital natural.

■ **Nuevas líneas de financiación del Banco Europeo.**

Basadas en la conservación del capital natural.

■ **Numerosos y diversos instrumentos e iniciativas proactivos.**

Todos orientados a la puesta en valor del capital natural y la conservación ambiental, como CICES, MAES, MAIA, OPPLA y WeValueNature.

objetivos ambientales de la UE



9.1.4 Pacto Verde⁷

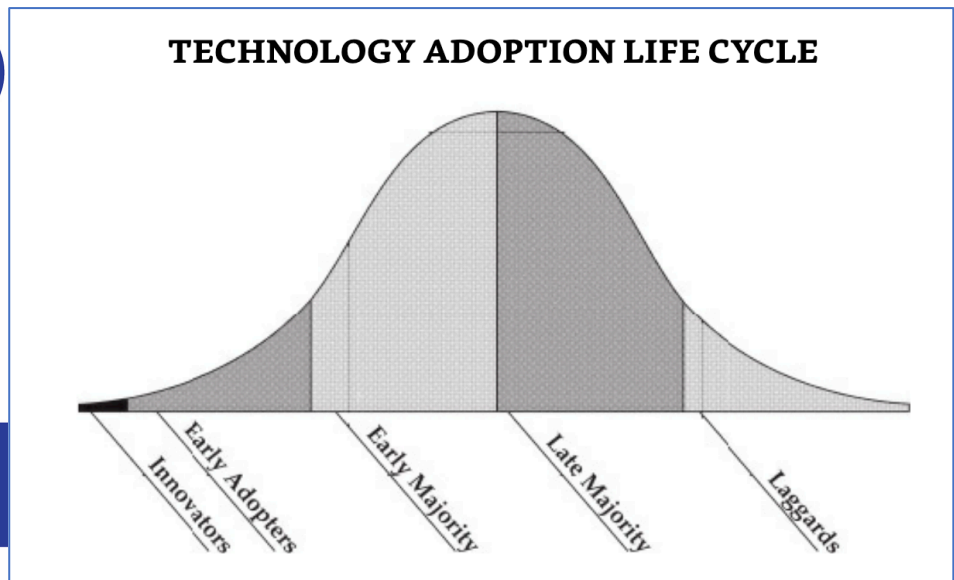
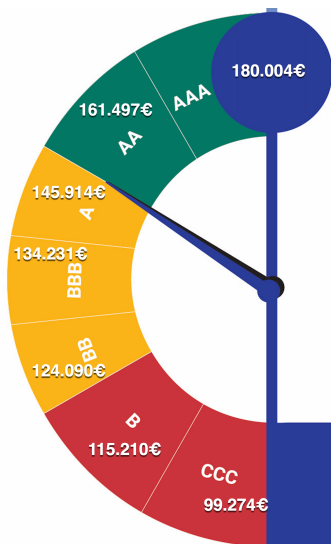
En diciembre de 2019 se aprueba el Pacto Verde posicionando a Europa en la cabeza de la lucha contra el cambio climático. El Pacto Verde orienta el trabajo de la Comisión hacia una Europa Sostenible en el 2050, destinada a convertirse en una sociedad justa y próspera, con una economía moderna, eficiente en la utilización de los recursos y competitiva, en la que no haya emisiones netas de gases de efecto invernadero en 2050, se proteja el medio ambiente y la salud de los ciudadanos, y el crecimiento económico esté disociado del uso de recursos.

El plan se basa en cuatro objetivos principales:

1. Ser climáticamente neutra en el año 2050.
2. Proteger la vida humana, los animales y las plantas, reduciendo la contaminación.
3. Ayudar a las empresas a convertirse en líderes mundiales en productos y tecnologías limpios.
4. Contribuir a garantizar una transición justa e integradora.

9.2 Propuesta de Ratings

Para el modelo propuesto se ha segmentado en una serie de grupos de empresas que responde a los ratings ESG y a la curva de adopción de innovación.



⁷ https://commission.europa.eu/strategy-and-policy/priorities-2019-2024/european-green-deal_es

9.3 Establecimiento de los KPIs de valoración

9.3.1 Rentabilidad de la deuda (Kd)

La tasa de riesgo de la valoración del rating promedio (BBB) es el EURIBOR + 1% de prima de riesgo: 3,36%

- El rating inferior (CCC) es del 4,36%
- En el rating superior (AAA): 2,88%

9.3.2 Apalancamiento

A mayor riesgo menor cuota de apalancamiento, el Rating BBB es del 60%

- El rating inferior (CCC) es del 55%
- En el rating superior (AAA): 65%

9.3.3 Rentabilidad exigida al capital Ke

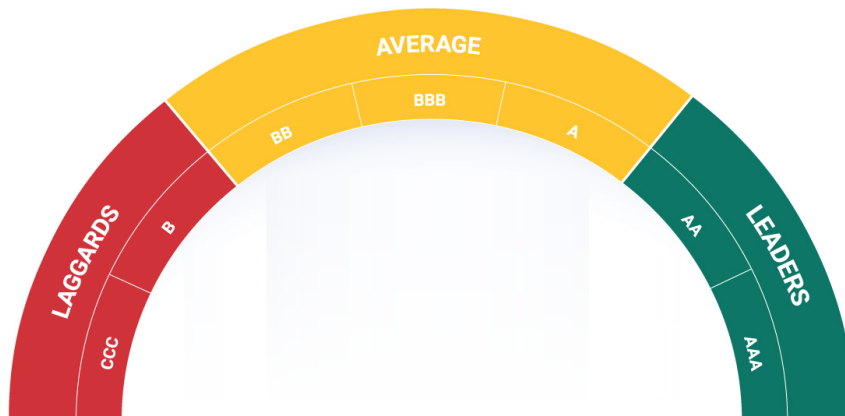
La rentabilidad de la deuda tiene una relación con la rentabilidad exigida al capital, de este modo para el Rating BBB es 15,83%

- El rating inferior (CCC) es del 20,19%
- En el rating superior (AAA): 12,58%

9.4 Ratings ESG

Cuadro de mando ESG

El puntaje final se asigna en base a un análisis exhaustivo de los temas y problemas más relevantes que enfrenta un hotel.



9.4.1 Valores por habitación de los ratings

La figura 8 expone los valores por habitación y categoría respecto a los ratings ESG.

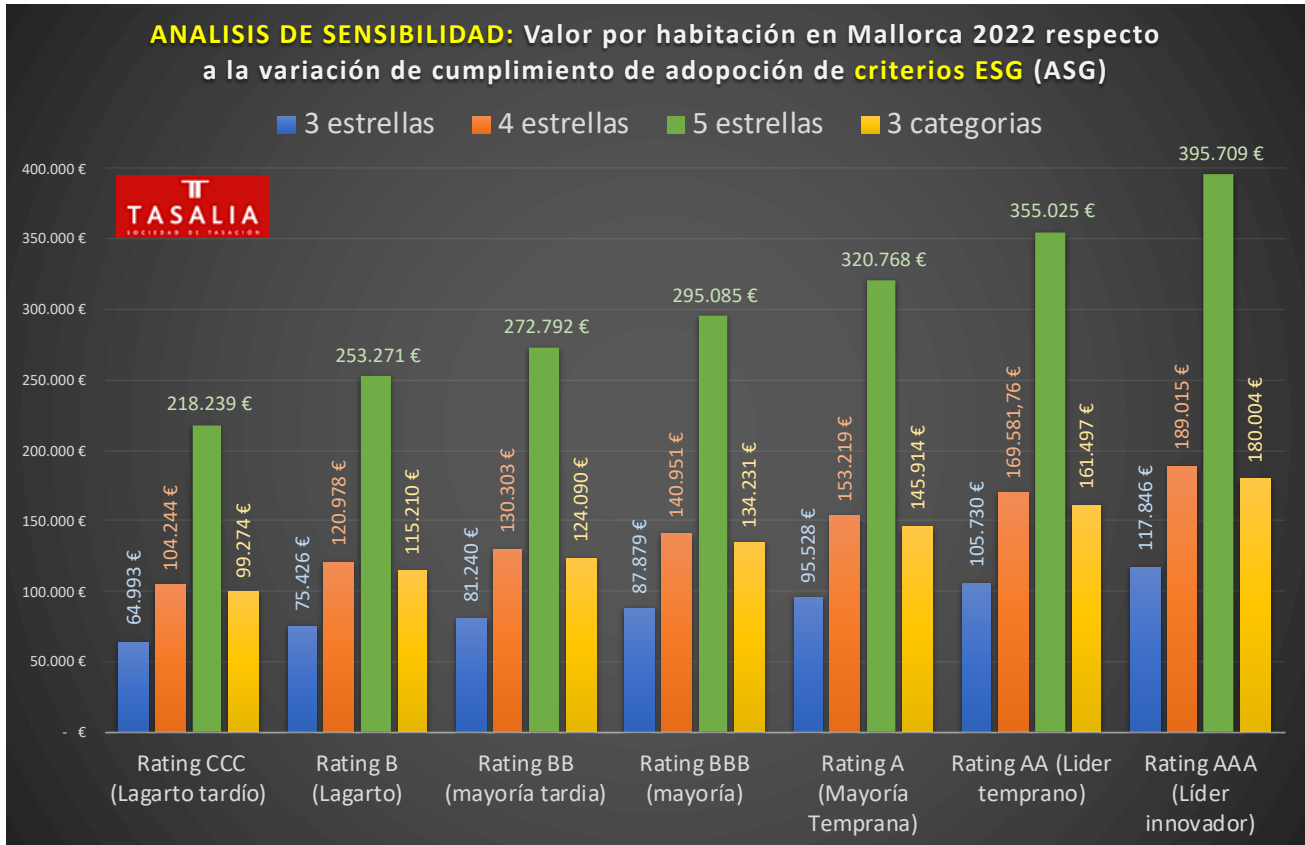


Figura 8: Análisis de Sensibilidad: variación del valor por habitación en Mallorca respecto al ESG

A continuación se indican para cada uno de los ratings:

- Valor por habitación categoría 3 estrellas
- Valor por habitación categoría 4 estrellas
- Valor por habitación categoría 5 estrellas
- Valor por habitación de las tres categorías
- Valor de aumento / descenso respecto al promedio (Rating BBB)
- Comportamiento porcentual del valor aumento / descenso respecto al Rating BBB (promedio)
- Valor absoluto de la planta hotelera de Mallorca) respecto al promedio (Rating BBB)
- Valor absoluto de la planta 100% del rating

9.4.2 Rating CCC (lagarto tardío)

	Rating CCC (Lagarto tardío)
3 estrellas	64.993 €
4 estrellas	104.244 €
5 estrellas	218.239 €
3 categorías	99.274 €
Valor por habitación	- 22.886 €
Comportamiento %	-26,04%
Valor absoluto	- 3.822.832.140 €
Valor final Planta	10.856.561.507 €

9.4.3 Rating B (lagarto)

	Rating B (Lagarto)
3 estrellas	75.426 €
4 estrellas	120.978 €
5 estrellas	253.271 €
3 categorías	115.210 €
Valor por habitación	- 12.453 €
Comportamiento %	-14,17%
Valor absoluto	- 2.080.099.601 €
Valor final Planta	12.599.294.047 €

9.4.4 Rating BB (Mayoría tardía)

	Rating BB (mayoría tardía)
3 estrellas	81.240 €
4 estrellas	130.303 €
5 estrellas	272.792 €
3 categorías	124.090 €
Valor por habitación	- 6.639 €
Comportamiento %	-7,55%
Valor absoluto	- 1.108.990.428 €
Valor final Planta	13.570.403.220 €

9.4.5 Rating BBB (Mayoría)

Que corresponde al valor actual de la planta

	Rating BBB (mayoría)
3 estrellas	87.879 €
4 estrellas	140.951 €
5 estrellas	295.085 €
3 categorías	134.231 €
Valor por habitación	- €
Comportamiento %	0,00%
Valor absoluto	14.679.393.648 €
Valor final Planta	14.679.393.648 €

9.4.6 Rating A (mayoría temprana)

	Rating A (Mayoría Temprana)
3 estrellas	95.528 €
4 estrellas	153.219 €
5 estrellas	320.768 €
3 categorías	145.914 €
Valor por habitación	7.649 €
Comportamiento %	8,70%
Valor absoluto	1.277.635.526 €
Valor final Planta	15.957.029.174 €

9.4.7 Rating AA (Líder temprano)

	Rating AA (Líder temprano)
3 estrellas	105.730 €
4 estrellas	169.581,76 €
5 estrellas	355.025 €
3 categorías	161.497 €
Valor por habitación	17.850 €
Comportamiento %	20,31%
Valor absoluto	2.981.753.756 €
Valor final Planta	17.661.147.404 €

9.4.8 Rating AAA (líder innovador)

	Rating AAA (Líder innovador)
3 estrellas	117.846 €
4 estrellas	189.015 €
5 estrellas	395.709 €
3 categorías	180.004 €
Valor por habitación	29.967 €
Comportamiento %	34,10%
Valor absoluto	5.005.657.713 €
Valor final Planta	19.685.051.361 €

9.4.9 El WACC resultado de los rating ESG

El abanico va desde el 9,44% al 5,21% con el promedio de 6,98%,

ESG Propuesta Rating	Rating CCC (lagarto tardío)	Rating B (lagarto)	Rating BB (mayoría tardía)	Rating BBB (mayoría)	Rating A (Mayoría Temprana)	Rating AA (Lider temprano)	Rating AAA (Lider innovador)
WACC	9,44%	8,13%	7,55%	6,98%	6,42%	5,80%	5,21%

9.4.10 Valoración de la Planta hotelera respecto al ESG

Un desarrollo óptimo del ESG incrementaría el valor de la planta hotelera vacacional de Mallorca desde los 1.277 hasta los 5.005 millones de euros.

Por el contrario, un desarrollo ineficiente del ESG en hostelería vacacional de Mallorca conllevaría a un descenso de valor absoluto de la planta hotelera desde **-1.108** hasta los **-3.822** millones de euros como ilustra la siguiente tabla.

	Rating CCC (Lagarto tardío)	Rating B (Lagarto)	Rating BB (mayoría tardía)	Rating BBB (mayoría)	Rating A (Mayoría Temprana)	Rating AA (Lider temprano)	Rating AAA (Lider innovador)
3 estrellas	64.993 €	75.426 €	81.240 €	87.879 €	95.528 €	105.730 €	117.846 €
4 estrellas	104.244 €	120.978 €	130.303 €	140.951 €	153.219 €	169.581,76 €	189.015 €
5 estrellas	218.239 €	253.271 €	272.792 €	295.085 €	320.768 €	355.025 €	395.709 €
3 categorías	99.274 €	115.210 €	124.090 €	134.231 €	145.914 €	161.497 €	180.004 €
Valor por habitación	- 22.886 €	- 12.453 €	- 6.639 €	- €	7.649 €	17.850 €	29.967 €
Comportamiento %	-26,04%	-14,17%	-7,55%	0,00%	8,70%	20,31%	34,10%
Valor absoluto	- 3.822.832.140 €	- 2.080.099.601 €	- 1.108.990.428 €	14.679.393.648 €	1.277.635.526 €	2.981.753.756 €	5.005.657.713 €
Valor final Planta	10.856.561.507 €	12.599.294.047 €	13.570.403.220 €	14.679.393.648 €	15.957.029.174 €	17.661.147.404 €	19.685.051.361 €

9.5 Equivalencias ESG y Actualización Rentas ATASA

Con el fin de poner en contexto las cifras anteriores se ha elaborado una **tabla de equivalencias** entre:

- Los costes de capital (WACC) de los rating ESG propuestos
- Con los tipos de actualización y márgenes de beneficio del promotor **en hoteles**, para la aplicación la Orden ECO/805/2003) publicados por ATASA (Asociación Profesional de Sociedades de Valoración) el 13 de diciembre de 2022 (recordando que la valoración del informe se refiere a diciembre de 2022).

De este modo:

- El WACC rating BBB (mayoría hotelera en ESG) equivale a la *actualización hipotecaria **real** hotelera de **volatilidad promedio** horizonte a 20 años.*
- El WACC del rating CCC (lagarto tardío en ESG) equivale a la *actualización hipotecaria **nominal** hotelera de **volatilidad promedio** horizonte 30 años.*
- Los WACC rating AA (líder temprano) y AAA (líder innovador) equivalen a la *actualización hipotecaria **real** hotelera de **baja volatilidad** horizonte 5 años.*

ESG Propuesta Rating	Rating CCC (lagarto tardío)	Rating B (lagarto)	Rating BB (mayoría tardía)	Rating BBB (mayoría)	Rating A (Mayoría Temprana)	Rating AA (Líder temprano)	Rating AAA (Líder innovador)
WACC	9,44%	8,13%	7,55%	6,98%	6,42%	5,80%	5,21%
ATASA (12/2022)	Volatilidad promedio horizonte 30 años (nominal)	Volatilidad Alta horizonte 5 años (real)	Volatilidad Baja horizonte 10 años (real)	Volatilidad Promedio horizonte 20 años (real)	Volatilidad Promedio Horizonte 5 años (real)	Volatilidad Baja Horizonte 5 años (real)	
Hipotecaria: Actualización Rentas Hoteles	9,65%	8,10%	7,76%	6,91%	6,40%	5,67%	

De este modo es factible realizar un balance sobre las recomendaciones de ATASA con el desarrollo ESG en la hostelería de Mallorca y abrir el camino a la introducción de esta metodología de trabajo en las tasaciones futuras del mercado hotelero vacacional.

10 ANEXO I: Tablas Valor de Zonas Turísticas

10.1 Valor planta: Mallorca Vacacional

	Categoría 3*	Categoría 4*	Categoría 5*	Tres Categorías
Valor Habitación	87.879 €	140.951 €	295.085 €	134.231 €
Valor Establecimiento	10.435.725 €	23.631.759 €	36.041.818 €	19.837.018 €
Valor Absoluto	2.681.981.200 €	10.303.446.983 €	1.693.965.465 €	14.679.393.648 €
Nº Habitaciones	30.519	73.099	5.741	109.359
Nº Establecimientos	257	436	47	740
Nº Plazas	70.143	158.171	11.728	240.042
Habitaciones / Establecimientos	119	168	122	148

10.2 Evolución Valor 2017–2022 Mallorca Vacacional

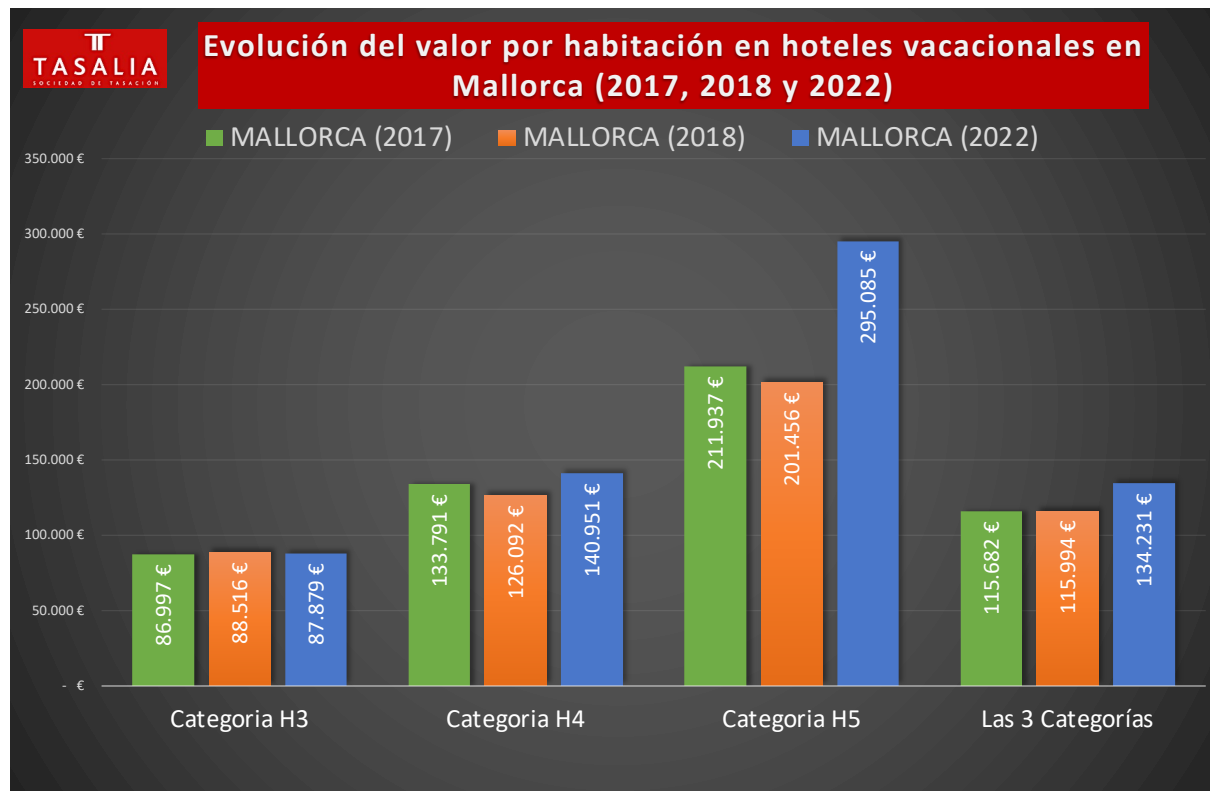


Figura 9: Evolución del valor por habitación en hoteles vacacionales de Mallorca (2017 a 2022)

10.3 Valor planta Zona Turística: Pollençà – Alcudia

ZT1. POLLENÇA - ALCUDIA	Categoría 3*	Categoría 4*	Categoría 5*	Tres Categorías
Valor Habitación	91.588 €	144.075 €	288.776 €	135.187 €
Valor Establecimiento	13.448.867 €	21.028.533 €	30.641.613 €	19.360.012 €
Valor Absoluto	336.221.664 €	1.009.369.571 €	183.849.680 €	1.529.440.915 €
Nº Habitaciones	3.671	7.006	637	11.314
Nº Establecimientos	25	48	6	79
Nº Plazas	8.409	15.414	1.381	25.204

10.4 Evolución Valor 2017–2022: Pollençà – Alcudia

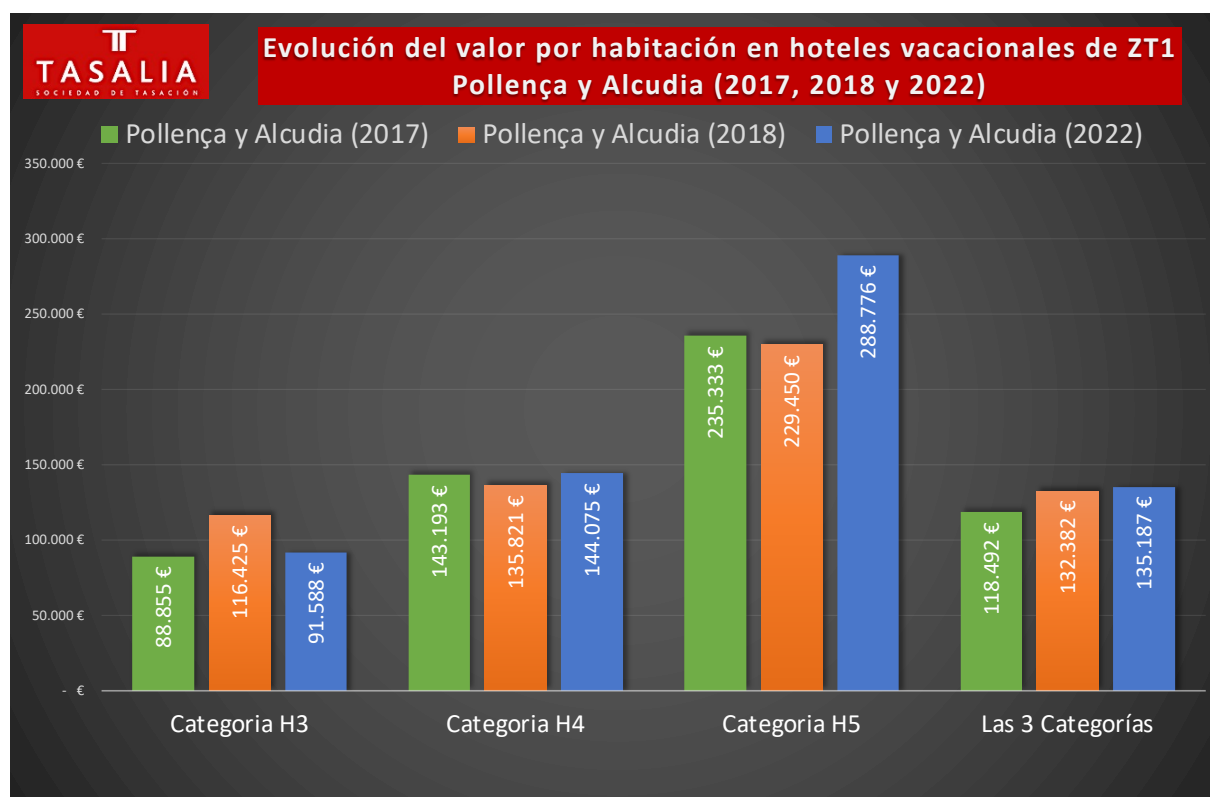


Figura 10: Evolución del valor por habitación en hoteles vacacionales de Pollençà Alcudia (2017 a 2022)

10.5 Valor planta Zona Turística: Muro Santa Margalida

ZT2. MURO - SANTA MARGALIDA	Categoría 3*	Categoría 4*	Categoría 5*	Tres Categorías
Valor Habitación	96.342 €	146.780 €	319.794 €	145.142 €
Valor Establecimiento	14.618.593 €	28.419.520 €	63.212.700 €	26.655.349 €
Valor Absoluto	233.897.483 €	1.335.717.453 €	189.638.101 €	1.759.253.037 €
Nº Habitaciones	2.428	9.100	593	12.121
Nº Establecimientos	16	47	3	66
Nº Plazas	5.624	20.547	1.186	27.357

10.6 Evolución Valor 2017–2022: Muro Santa Margalida

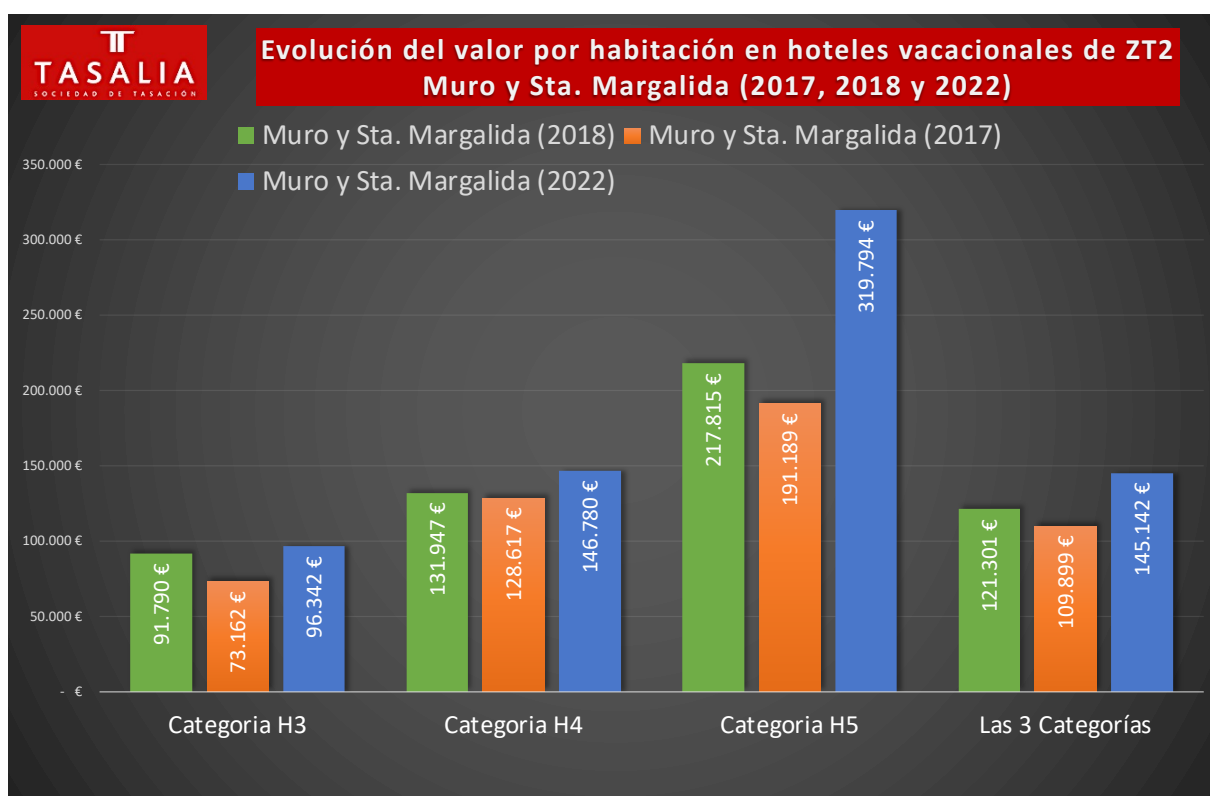


Figura 11: Evolución del valor por habitación en hoteles vacacionales de Muro Sta. Margalida (2017 a 2022)

10.7 Valor planta Zona Turística: Artà Capdepera

ZT3. ARTÀ - CAPDEPERA	Categoría 3*	Categoría 4*	Categoría 5*	Tres Categorías
Valor Habitación	64.761 €	112.263 €	199.096 €	109.178 €
Valor Establecimiento	4.546.800 €	13.947.163 €	16.711.200 €	11.758.623 €
Valor Absoluto	81.842.404 €	669.463.811 €	83.556.001 €	834.862.217 €
Nº Habitaciones	1.264	12.836	854	14.954
Nº Establecimientos	18	48	5	71
Nº Plazas	2.930	12.928	854	16.712

10.8 Evolución Valor 2017–2022: Artà Capdepera

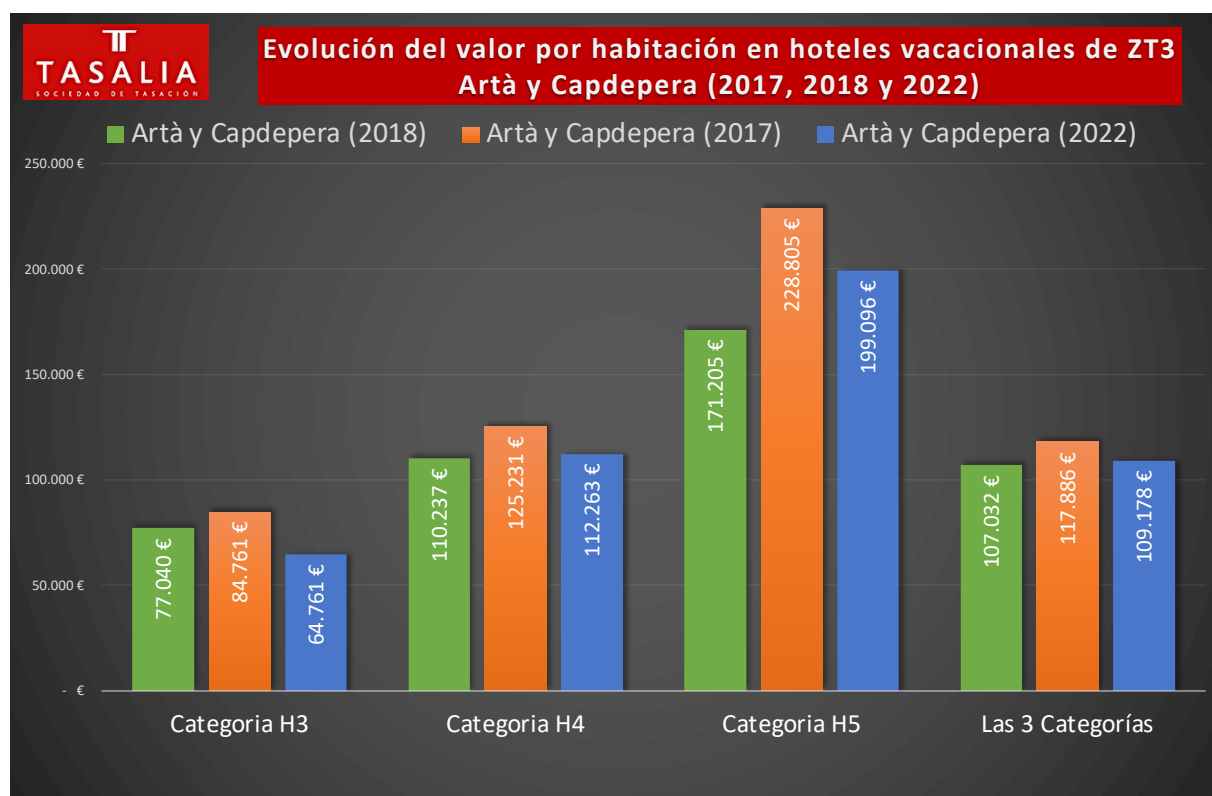


Figura 12: Evolución del valor por habitación en hoteles vacacionales de Artà Capdepera (2017 a 2022)

10.9 Valor planta Zona Turística: Mallorca Llevant

ZT4. MALLORCA LLEVANT	Categoría 3*	Categoría 4*	Categoría 5*	Tres Categorías
Valor Habitación	80.163 €	139.775 €	324.821 €	127.207 €
Valor Establecimiento	11.419.376 €	25.678.002 €	46.987.551 €	21.419.356 €
Valor Absoluto	525.291.281 €	2.156.952.160 €	187.950.203 €	2.870.193.644 €
Nº Habitaciones	6.553	15.432	579	22.563
Nº Establecimientos	46	84	4	134
Nº Plazas	15.299	34.271	1.178	50.748

10.10 Evolución Valor 2017–2022: Mallorca Llevant

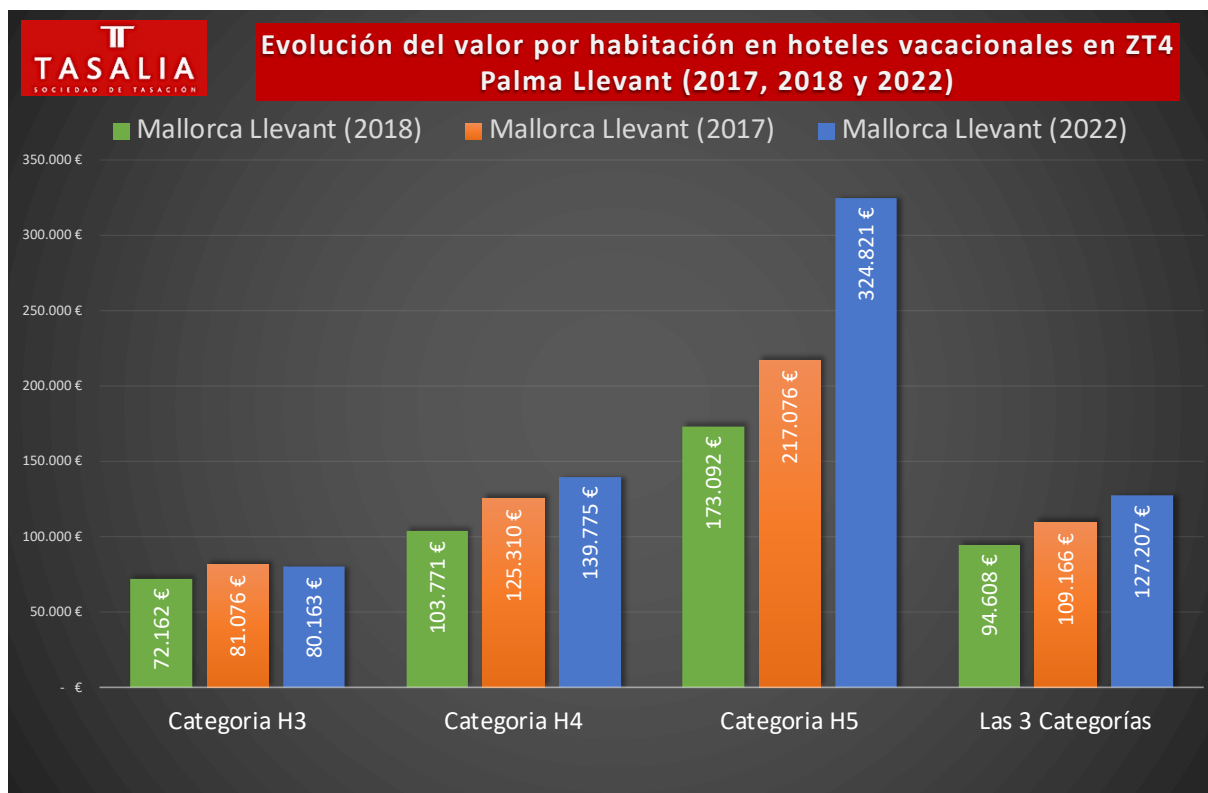


Figura 13: Evolución del valor por habitación en hoteles vacacionales de Palma Llevant (2017 a 2022)

10.11 Valor planta Zona Turística: Mallorca Sud

ZT5. MALLORCA SUD	Categoría 3*	Categoría 4*	Categoría 5*	Tres Categorías
Valor Habitación	74.957 €	121.311 €	215.589 €	107.785 €
Valor Establecimiento	8.011.888 €	19.407.155 €	27.074.197 €	13.956.345 €
Valor Absoluto	232.344.759 €	426.957.402 €	97.639.340 €	756.941.501 €
Nº Habitaciones	3.100	3.520	451	7.071
Nº Establecimientos	29	22	3	54
Nº Plazas	7.377	7.719	917	16.013

10.12 Evolución Valor 2017–2022: Mallorca Sud

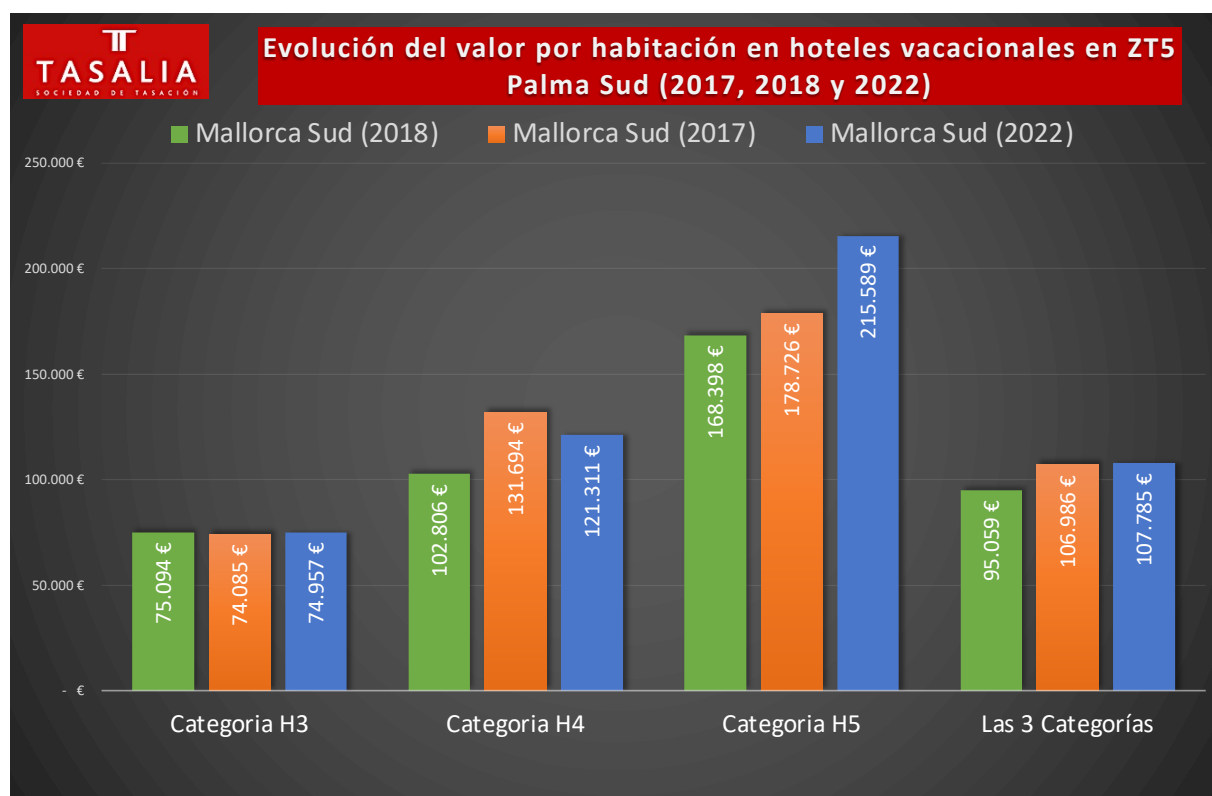


Figura 14: Evolución del valor por habitación en hoteles vacacionales de Palma Sud (2017 a 2022)

10.13 Valor planta Zona Turística: Platja de Palma

ZT6. PLATJA DE PALMA	Categoría 3*	Categoría 4*	Categoría 5*	Tres Categorías
Valor Habitación	72.720 €	137.963 €	230.059 €	119.271 €
Valor Establecimiento	8.095.560 €	22.413.877 €	27.699.046 €	16.231.913 €
Valor Absoluto	526.211.401 €	1.501.729.771 €	276.990.456 €	2.304.931.628 €
Nº Habitaciones	7.236	10.885	1.204	19.325
Nº Establecimientos	65	67	10	142
Nº Plazas	15.974	22.637	2.408	41.019

10.14 Evolución Valor 2017–2022: Platja de Palma

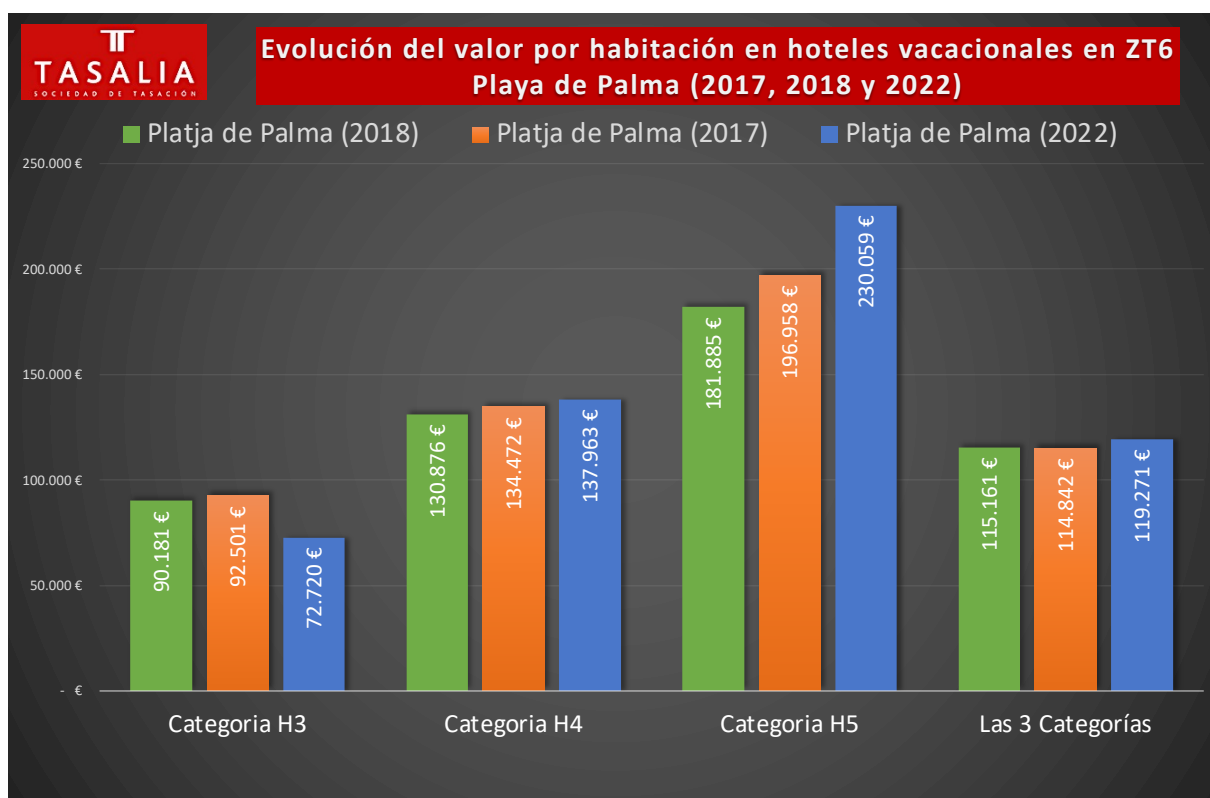


Figura 15: Evolución del valor por habitación en hoteles vacacionales de Platja de Palma (2017 a 2022)

10.15 Valor planta Zona Turística: Mallorca Ponent

ZT7. MALLORCA PONENT	Categoría 3*	Categoría 4*	Categoría 5*	Tres Categorías
Valor Habitación	119.049 €	151.140 €	367.426 €	157.616 €
Valor Establecimiento	12.865.038 €	26.693.807 €	44.245.616 €	23.902.141 €
Valor Absoluto	746.172.209 €	3.203.256.814 €	641.680.028 €	4.591.109.051 €
Nº Habitaciones	6.268	21.194	1.806	29.268
Nº Establecimientos	58	120	15	193
Nº Plazas	14.530	44.655	3.702	62.887

10.16 Evolución Valor 2017–2022: Mallorca Ponent

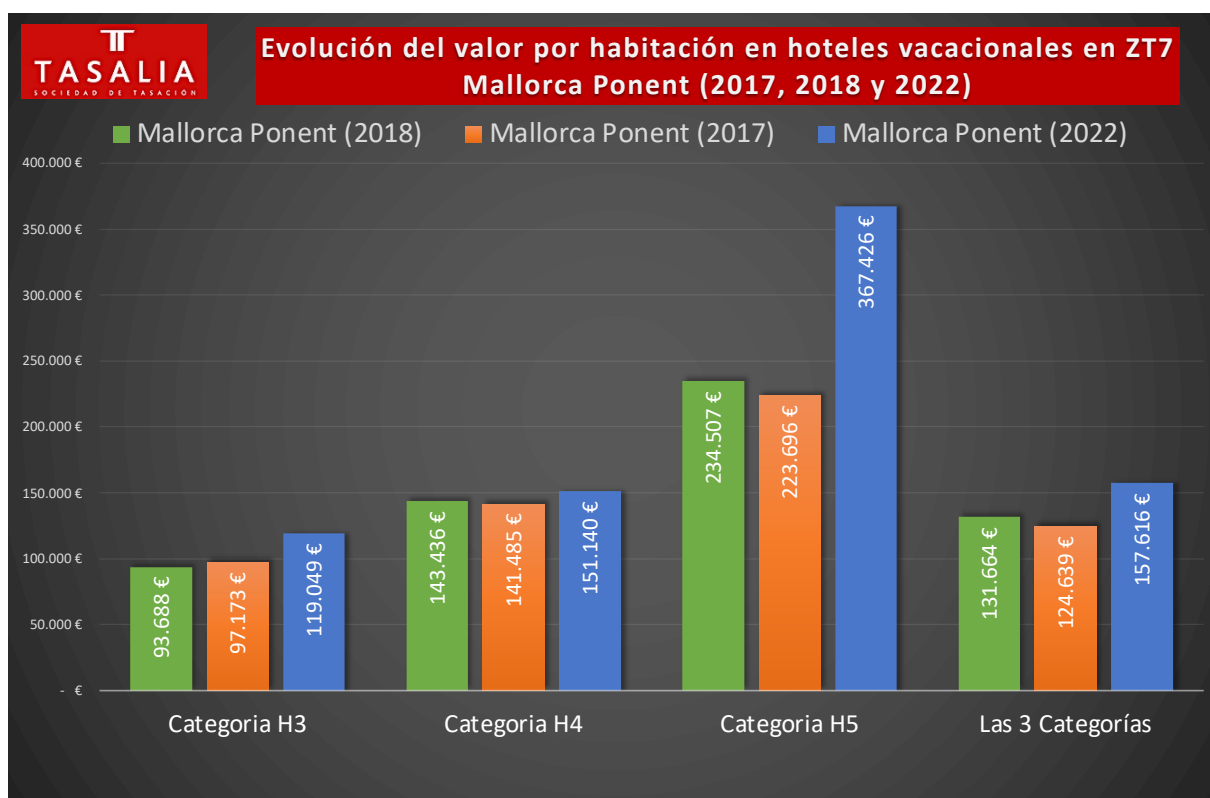


Figura 16: Evolución del valor por habitación en hoteles vacacionales de Mallorca Ponent (2017 a 2022)

11 ANEXO II: Tablas Valor Municipios Turísticos

11.1 Valor planta: Pollença

POLLENÇA	Categoría 3*	Categoría 4*	Categoría 5*	Tres Categorías
Valor Habitación	83.142 €	146.667 €	300.103 €	148.244 €
Valor Establecimiento	5.036.968 €	11.600.889 €	20.594.563 €	10.673.873 €
Valor Absoluto	50.369.682 €	208.815.995 €	82.378.254 €	341.563.931 €
Nº Habitaciones	606	1.424	275	2.304
Nº Establecimientos	10	18	4	32
Nº Plazas	1.357	3.080	549	4.986

11.2 Evolución Valor 2017–2022: Pollença

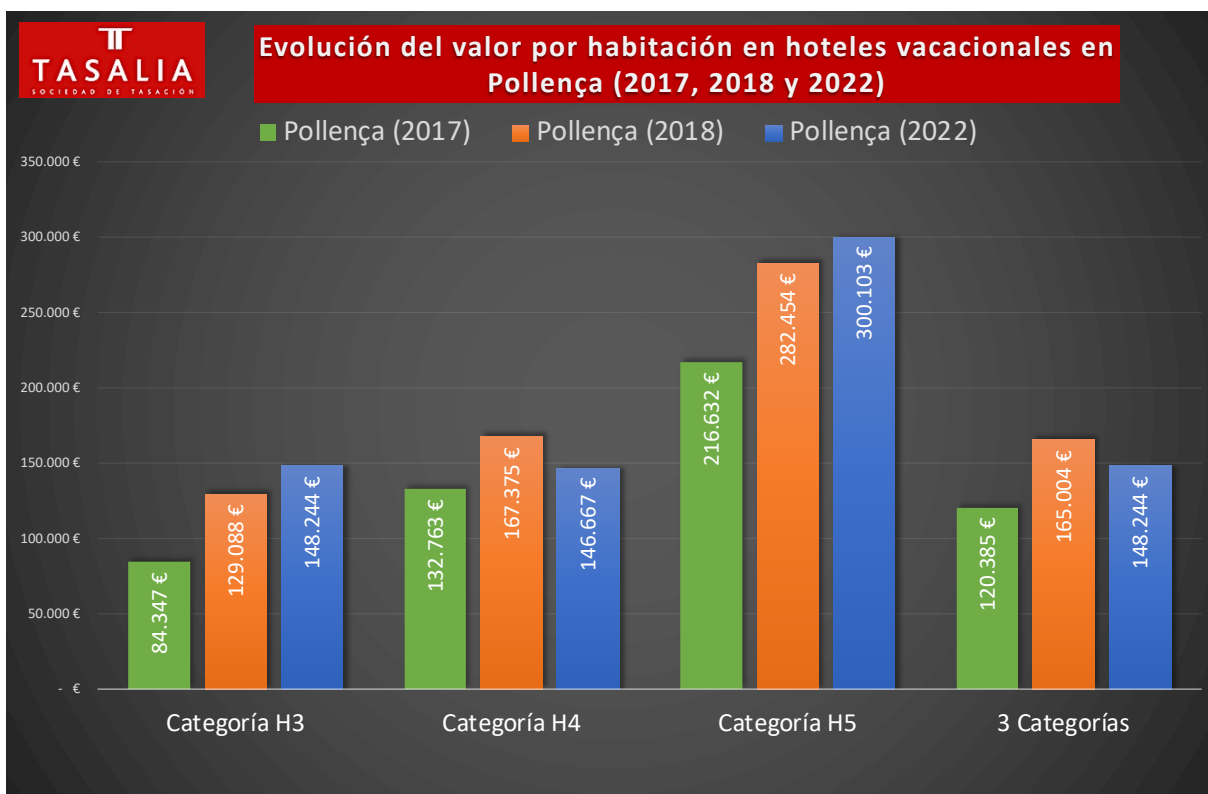


Figura 17: Evolución del valor por habitación en hoteles vacacionales de Pollença (2017 a 2022)

11.3 Valor planta: Alcudia

ALCUDIA	Categoría 3*	Categoría 4*	Categoría 5*	Tres Categorías
Valor Habitación	93.258 €	143.414 €	280.190 €	131.848 €
Valor Establecimiento	19.056.799 €	26.685.119 €	50.735.713 €	25.273.978 €
Valor Absoluto	285.851.982 €	800.553.576 €	101.471.426 €	1.187.876.984 €
Nº Habitaciones	3.065	5.582	362	9.009
Nº Establecimientos	15	30	2	47
Nº Plazas	7.052	12.334	832	20.218

11.4 Evolución Valor 2017–2022: Alcudia

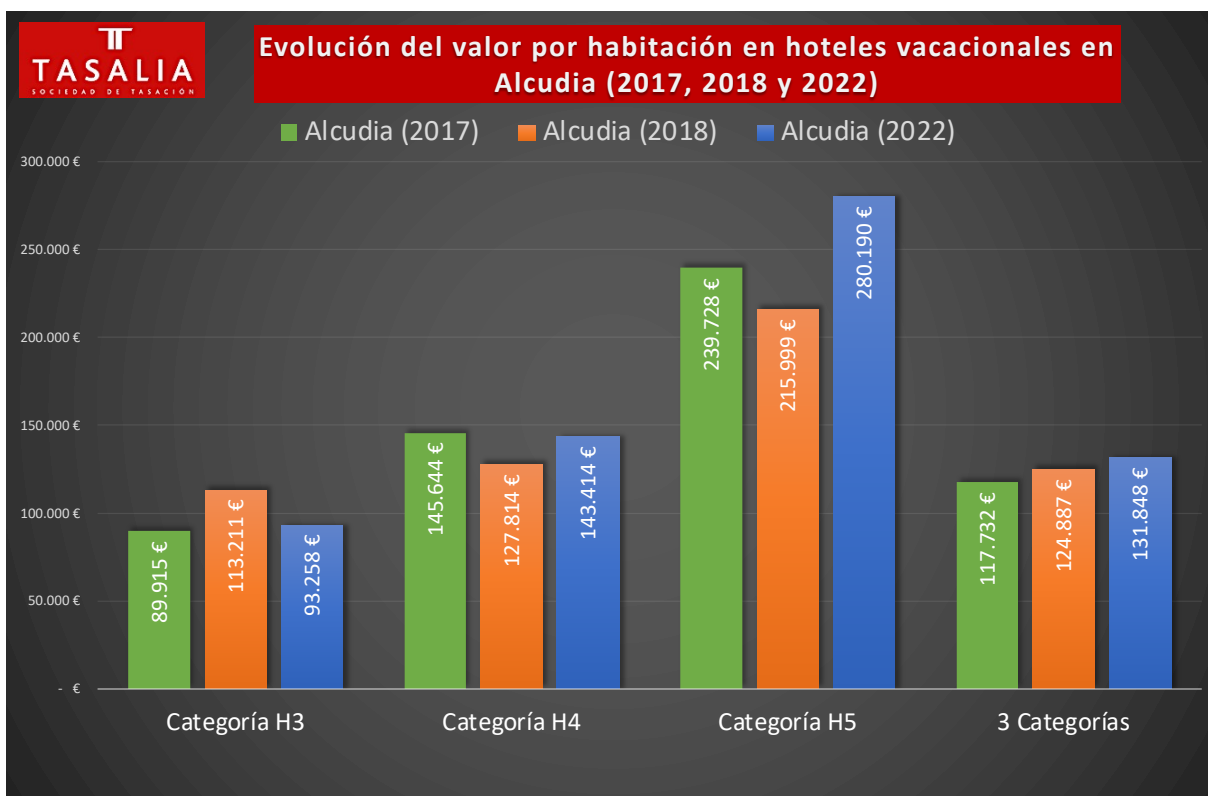


Figura 18: Evolución del valor por habitación en hoteles vacacionales de Alcudia (2017 a 2022)

11.5 Valor planta: Muro

MURO	Categoría 3*	Categoría 4*	Categoría 5*	Tres Categorías
Valor Habitación	112.994 €	168.390 €	319.794 €	172.513 €
Valor Establecimiento	31.642.982 €	36.701.442 €	63.212.700 €	38.678.107 €
Valor Absoluto	126.571.930 €	844.133.165 €	189.638.101 €	1.160.343.196 €
Nº Habitaciones	1.120	5.013	593	6.726
Nº Establecimientos	4	23	3	30
Nº Plazas	2.736	11.297	1.186	15.219

11.6 Evolución Valor 2017–2022: Muro

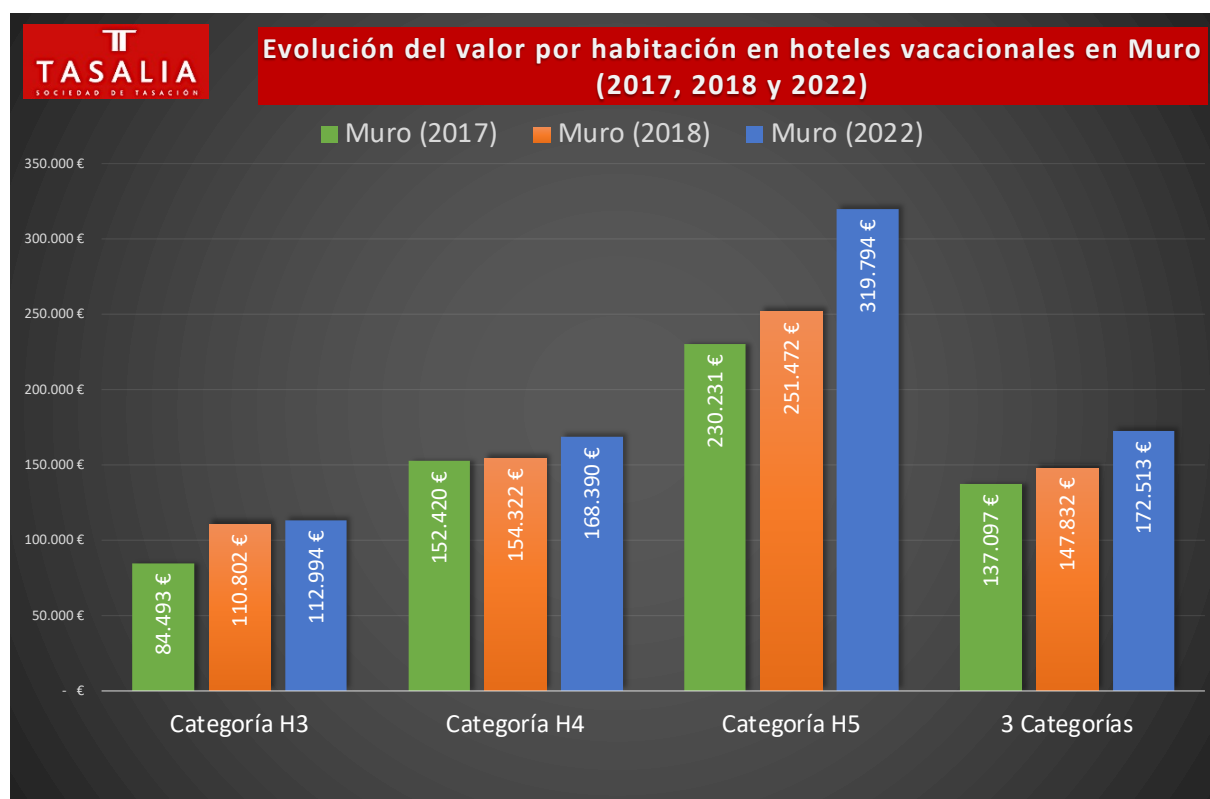


Figura 19: Evolución del valor por habitación en hoteles vacacionales de Muro (2017 a 2022)

11.7 Valor planta: Santa Margalida

SANTA MARGALIDA	Categoría 3*	Categoría 4*	Categoría 5*	Tres Categorías
Valor Habitación	82.078 €	120.275 €	- €	111.017 €
Valor Establecimiento	8.943.796 €	20.482.679 €	- €	16.636.384 €
Valor Absoluto	107.325.553 €	491.584.288 €	- €	598.909.841 €
Nº Habitaciones	1.308	4.087	-	5.395
Nº Establecimientos	12	24	-	36
Nº Plazas	2.888	9.250	-	12.138

11.8 Evolución Valor 2017–2022: Santa Margalida

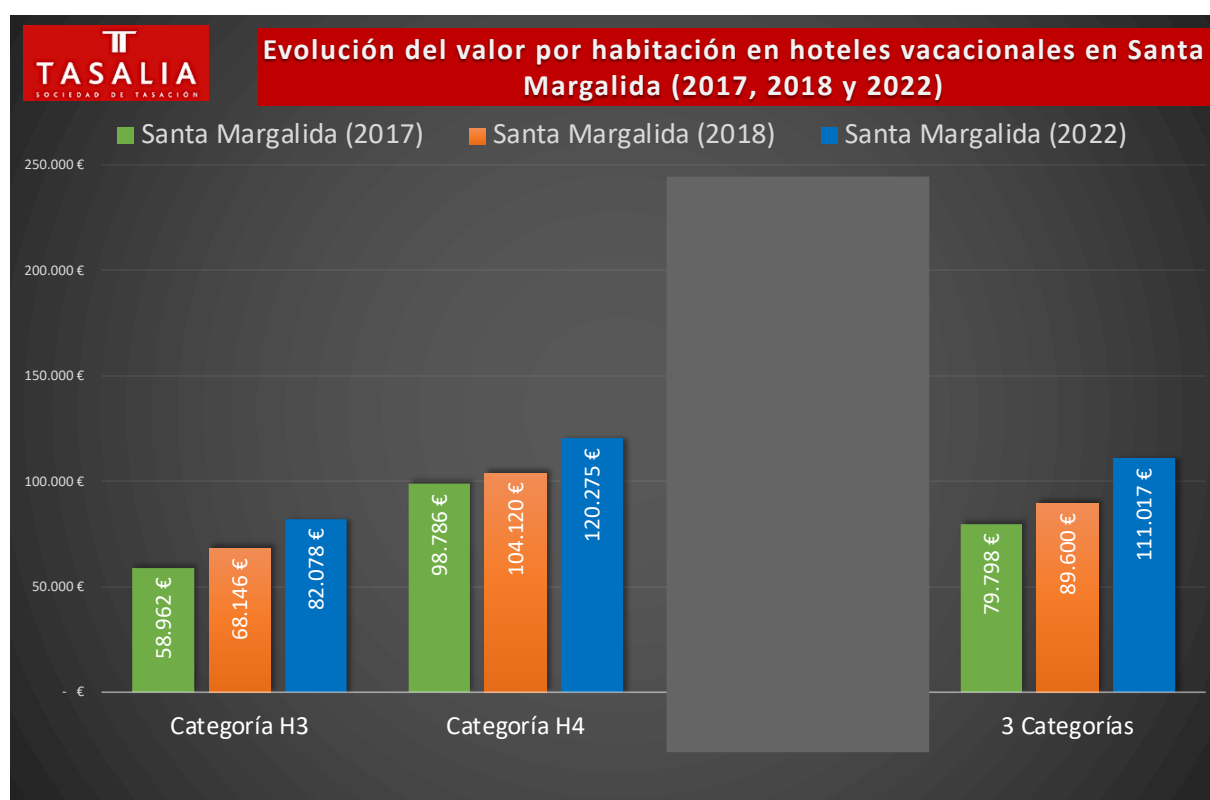


Figura 20: Evolución del valor por habitación en hoteles vacacionales de Santa Margalida (2017 a 2022)

11.9 Valor planta: Artà

ARTÀ	Categoría 3*	Categoría 4*	Categoría 5*	Tres Categorías
Valor Habitación	- €	73.315 €	- €	73.315 €
Valor Establecimiento	- €	1.066.947 €	- €	1.066.947 €
Valor Absoluto	- €	6.401.684 €	- €	6.401.684 €
Nº Habitaciones	-	87	-	87
Nº Establecimientos	-	6	-	6
Nº Plazas	-	179	-	179

11.10 Evolución Valor 2017–2022: Artà

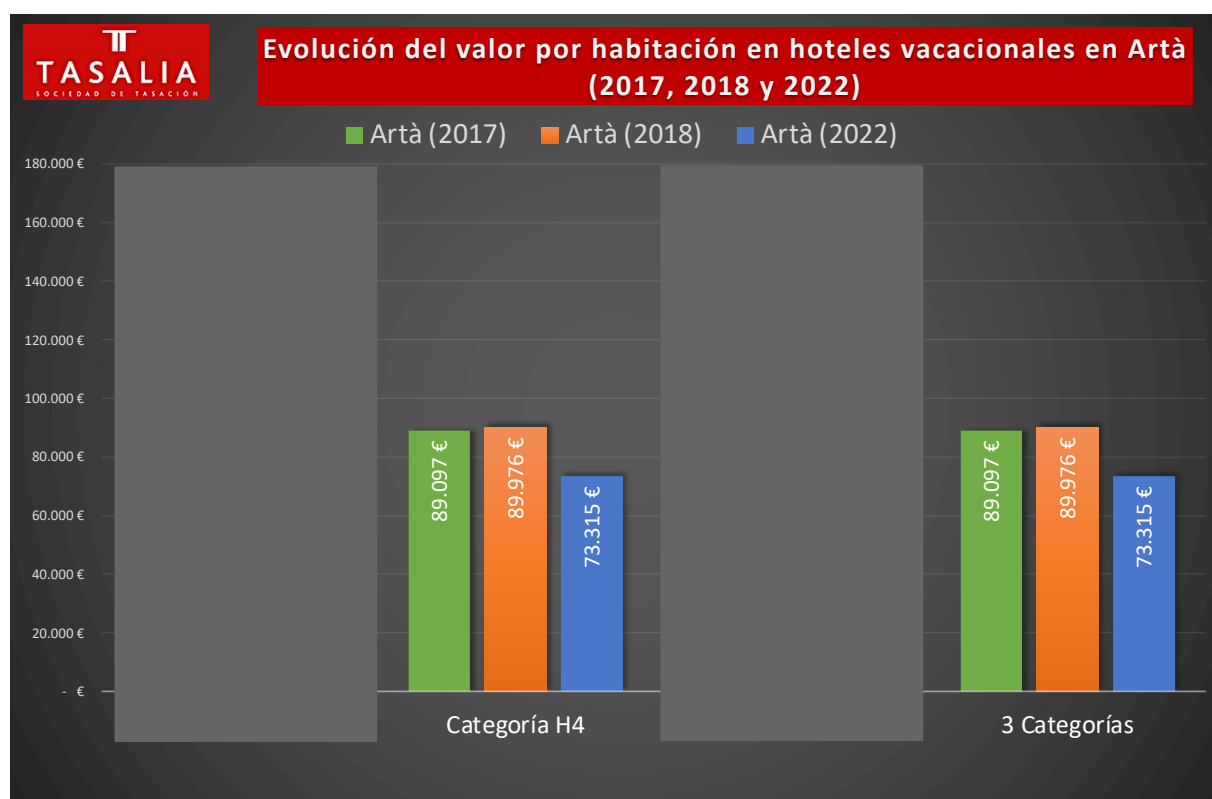


Figura 21: Evolución del valor por habitación en hoteles vacacionales de Artà (2017 a 2022)

11.11 Valor planta: CAPDEPERA

CAPDEPERA	Categoría 3*	Categoría 4*	Categoría 5*	Tres Categorías
Valor Habitación	64.761 €	112.842 €	199.096 €	109.592 €
Valor Establecimiento	4.546.800 €	15.787.194 €	16.711.200 €	12.745.547 €
Valor Absoluto	81.842.404 €	663.062.127 €	83.556.001 €	828.460.533 €
Nº Habitaciones	1.264	12.749	854	14.867
Nº Establecimientos	18	42	5	65
Nº Plazas	2.930	12.749	854	16.533

11.12 Evolución Valor 2017–2022: CAPDEPERA

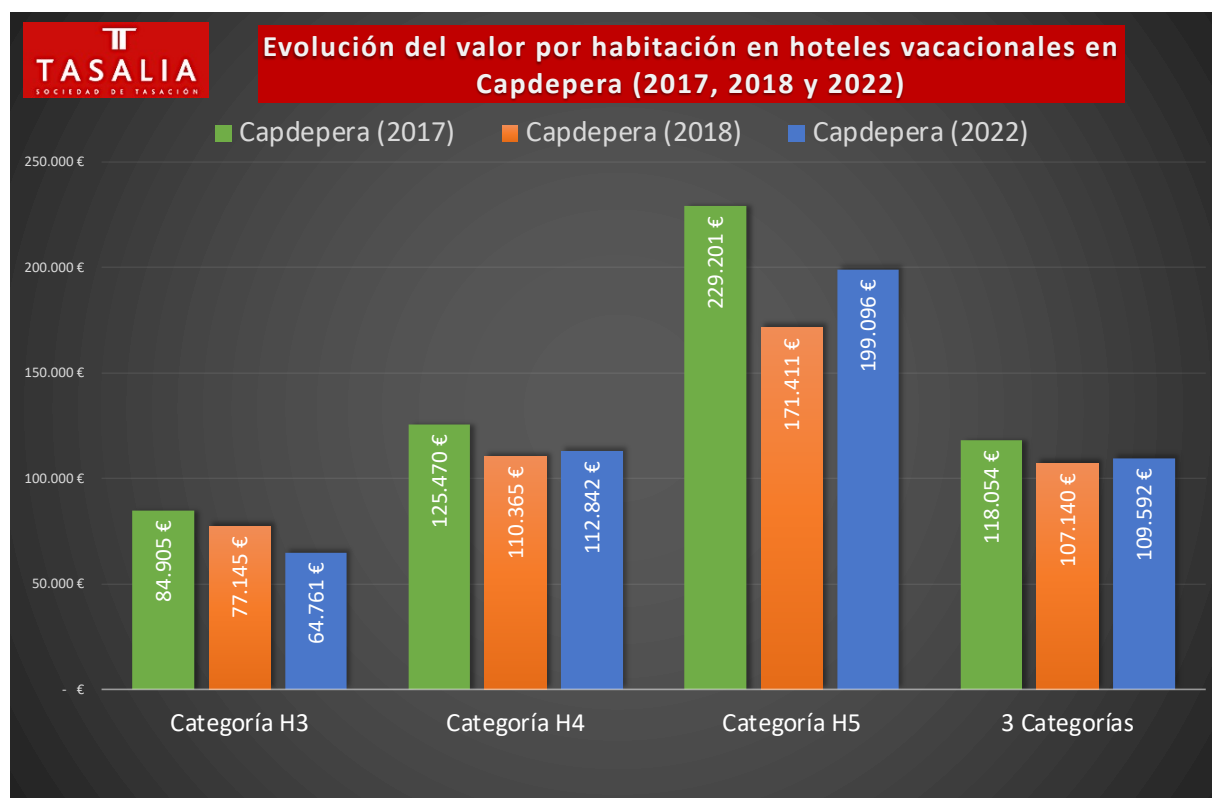


Figura 22: Evolución del valor por habitación en hoteles vacacionales de Capdepera (2017 a 2022)

11.13 Valor planta: Son Servera

SON SERVERA	Categoría 3*	Categoría 4*	Categoría 5*	Tres Categorías
Valor Habitación	69.802 €	113.390 €	213.202 €	104.829 €
Valor Establecimiento	6.569.105 €	14.744.880 €	12.286.232 €	12.338.697 €
Valor Absoluto	65.691.051 €	353.877.124 €	12.286.232 €	431.854.406 €
Nº Habitaciones	941	3.121	58	4.120
Nº Establecimientos	10	24	1	35
Nº Plazas	2.255	6.894	136	9.285

11.14 Evolución Valor 2017–2022: Son Servera

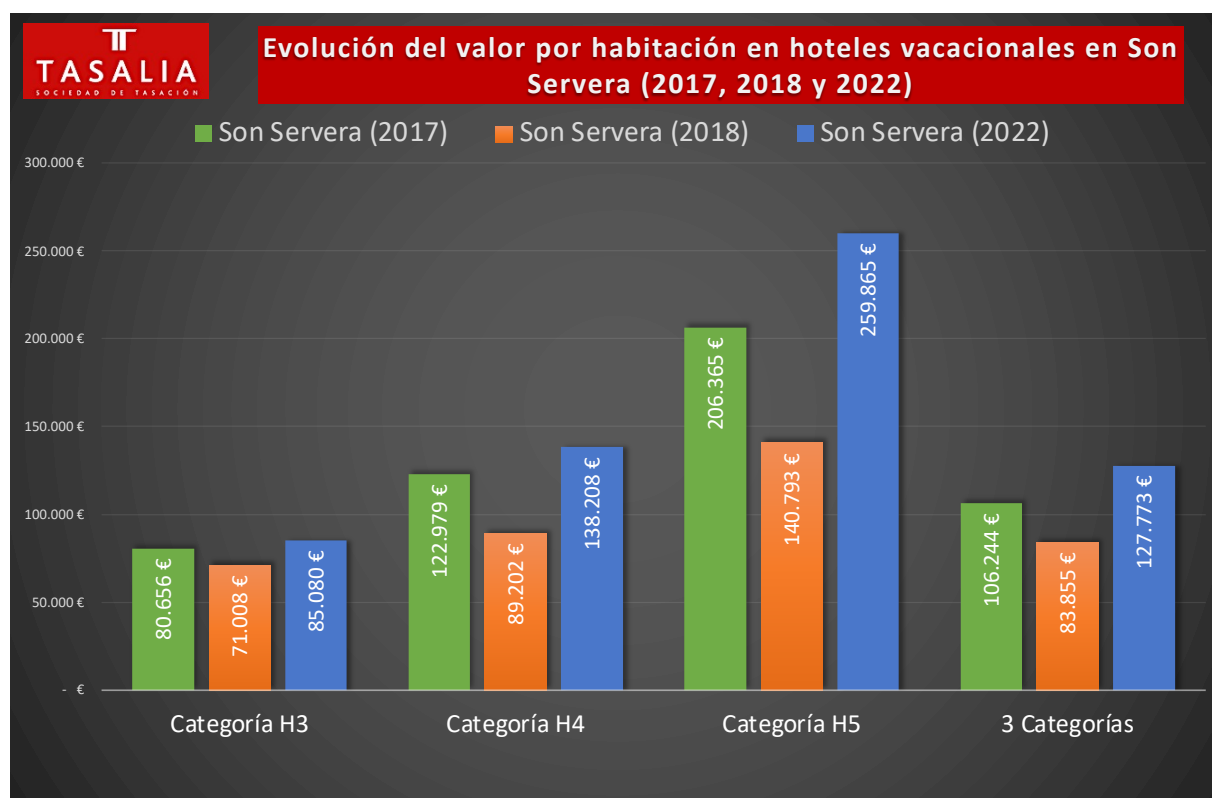


Figura 23: Evolución del valor por habitación en hoteles vacacionales de Son Servera (2017 a 2022)

11.15 Valor planta: Sant Llorenç des Cardassar

SANT LLORENÇ DES CARDASSAR	Categoría 3*	Categoría 4*	Categoría 5*	Tres Categorías
Valor Habitación	114.660 €	168.527 €	332.006 €	165.348 €
Valor Establecimiento	14.054.050 €	33.130.731 €	57.658.306 €	28.707.821 €
Valor Absoluto	252.972.908 €	1.325.229.233 €	172.974.917 €	1.751.177.059 €
Nº Habitaciones	2.206	7.864	521	10.591
Nº Establecimientos	18	40	3	61
Nº Plazas	5.302	17.535	1.042	23.879

11.16 Evolución Valor 2017–2022: Sant Llorenç des Cardassar

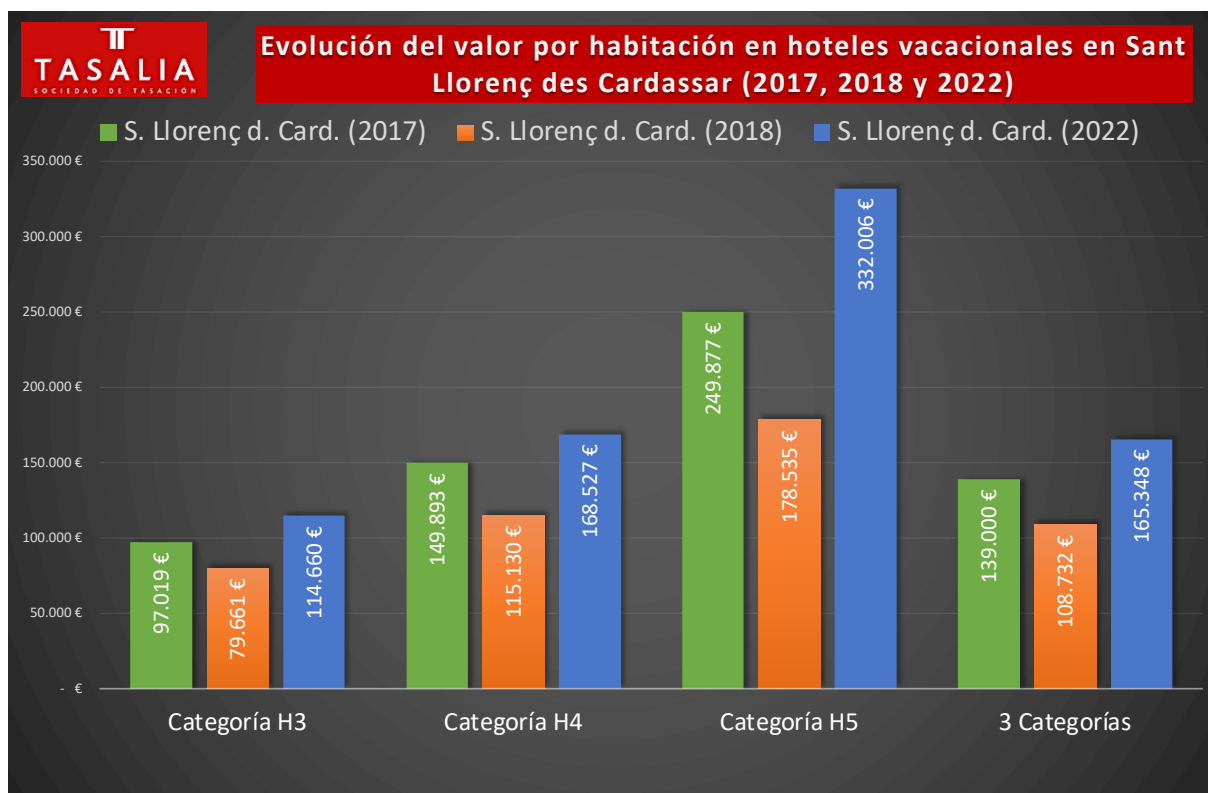


Figura 24: Evolución del valor por habitación en hoteles vacacionales Sant Llorenç des Cardassar (2017-2022)

11.17 Valor planta: Manacor

MANACOR	Categoría 3*	Categoría 4*	Categoría 5*	Tres Categorías
Valor Habitación	58.093 €	91.659 €	- €	77.062 €
Valor Establecimiento	11.529.130 €	23.638.786 €	- €	17.583.958 €
Valor Absoluto	149.878.686 €	23.638.786 €		173.517.472 €
Nº Habitaciones	2.580	3.353	-	5.933
Nº Establecimientos	13	13	-	26
Nº Plazas	5.926	7.465	-	13.391

11.18 Evolución Valor 2017–2022: Manacor

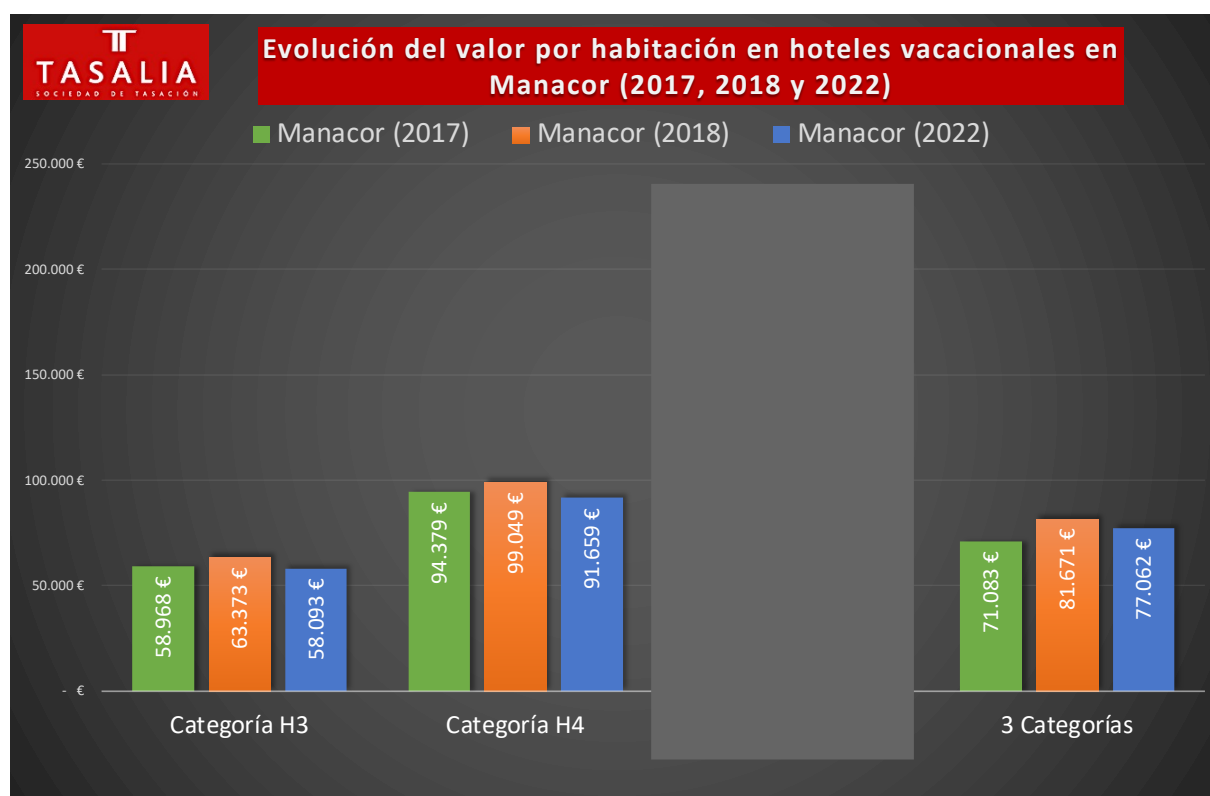


Figura 25: Evolución del valor por habitación en hoteles vacacionales de Manacor (2017-2022)

11.19 Valor planta: Felanitx

FELANITX	Categoría 3*	Categoría 4*	Categoría 5*	Tres Categorías
Valor Habitación	51.331 €	85.052 €		70.554 €
Valor Establecimiento	8.474.203 €	13.298.495 €		11.288.373 €
Valor Absoluto	42.371.014 €	93.089.462 €		135.460.476 €
Nº Habitaciones	825	1.095	-	1.920
Nº Establecimientos	5	7	-	12
Nº Plazas	1.816	2.377	-	4.193

11.20 Evolución Valor 2017–2022: Felanitx

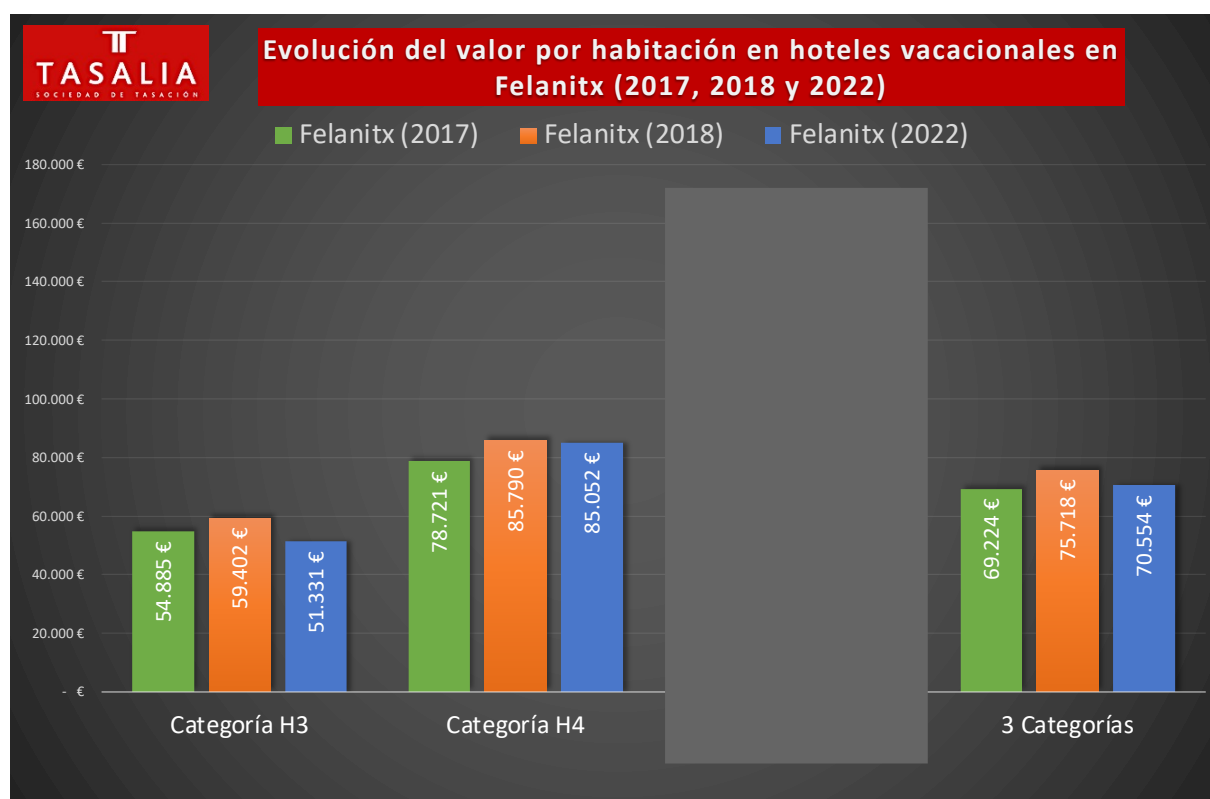


Figura 26: Evolución del valor por habitación en hoteles vacacionales de Felanitx (2017-2022)

11.21 Valor planta: Santanyí

SANTANYÍ	Categoría 3*	Categoría 4*	Categoría 5*	Tres Categorías
Valor Habitación	77.588 €	128.578 €	216.337 €	111.690 €
Valor Establecimiento	8.377.997 €	24.097.007 €	32.546.447 €	15.299.309 €
Valor Absoluto	201.071.936 €	313.261.085 €	97.639.340 €	611.972.362 €
Nº Habitaciones	2.592	2.436	451	5.479
Nº Establecimientos	24	13	3	40
Nº Plazas	6.259	5.487	917	12.663

11.22 Evolución Valor 2017–2022: Santanyí

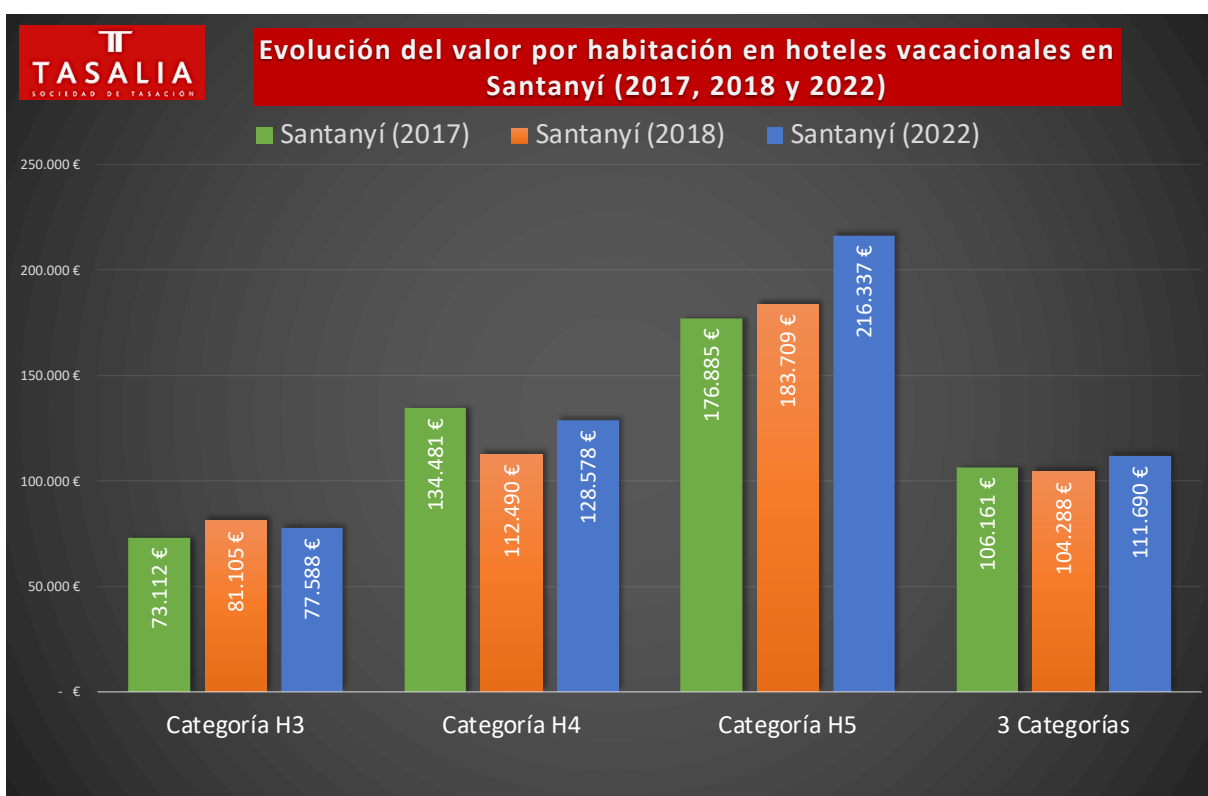


Figura 27: Evolución del valor por habitación en hoteles vacacionales de Santanyí (2017-2022)

11.23 Valor planta: Ses Salines

SES SALINES	Categoría 3*	Categoría 4*	Categoría 5*	Tres Categorías
Valor Habitación	61.539 €	104.965 €	- €	94.758 €
Valor Establecimiento	6.254.565 €	12.632.924 €	- €	10.375.106 €
Valor Absoluto	31.272.823 €	113.696.317 €		144.969.139 €
Nº Habitaciones	508	1.083	-	1.591
Nº Establecimientos	5	9	-	14
Nº Plazas	1.118	2.232	-	3.350

11.24 Evolución Valor 2017–2022: Ses Salines

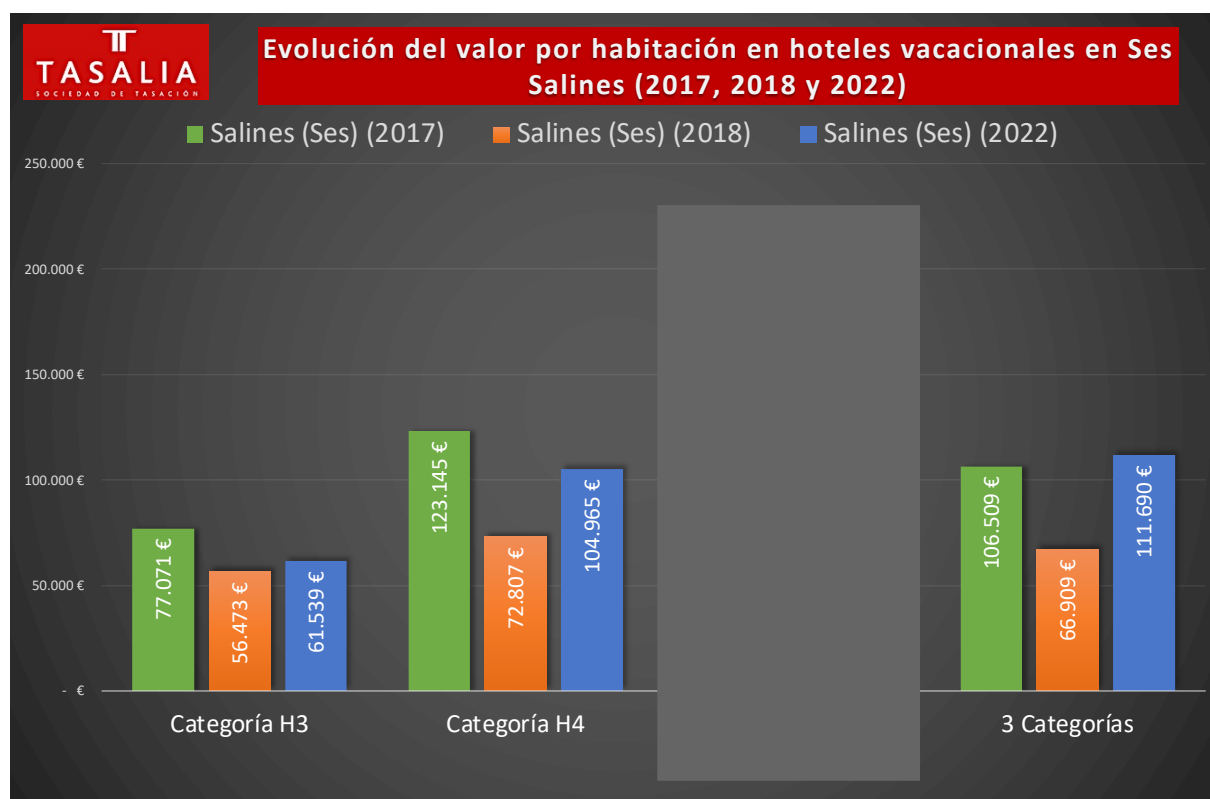


Figura 28: Evolución del valor por habitación en hoteles vacacionales de Ses Salines (2017-2022)

11.25 Valor planta: Llucmajor (Arenal)

LLUCMAJOR	Categoría 3*	Categoría 4*	Categoría 5*	Tres Categorías
Valor Habitación	47.645 €	69.870 €	140.874 €	55.114 €
Valor Establecimiento	6.569.746 €	13.176.521 €	21.131.084 €	8.057.097 €
Valor Absoluto	170.813.400 €	65.882.605 €	21.131.084 €	257.827.089 €
Nº Habitaciones	3.585	943	150	4.678
Nº Establecimientos	26	5	1	32
Nº Plazas	7.926	1.933	300	10.159

11.26 Evolución Valor 2017–2022: Llucmajor (Arenal)

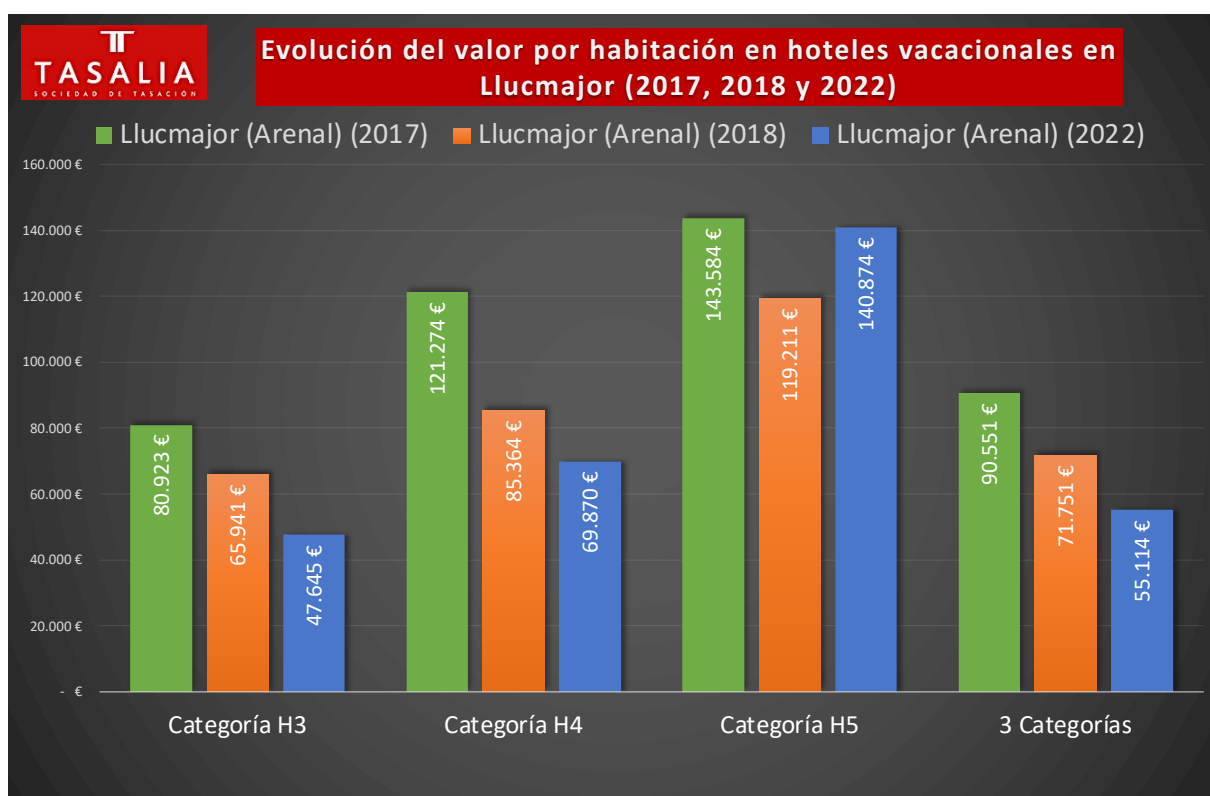


Figura 29: Evolución del valor por habitación en hoteles vacacionales de Llucmajor (2017-2022)

11.27 Valor planta: PALMA (Platja de Palma)

PALMA; PLATJA	Categoría 3*	Categoría 4*	Categoría 5*	Tres Categorías
Valor Habitación	97.342 €	144.421 €	242.751 €	139.762 €
Valor Establecimiento	9.112.769 €	23.158.825 €	28.428.819 €	18.610.041 €
Valor Absoluto	355.398.000 €	1.435.847.166 €	255.859.372 €	2.047.104.539 €
Nº Habitaciones	3.651	9.942	1.054	14.647
Nº Establecimientos	39	62	9	110
Nº Plazas	8.048	20.704	2.108	30.860

11.28 Evolución Valor 2017–2022: Platja de Palma

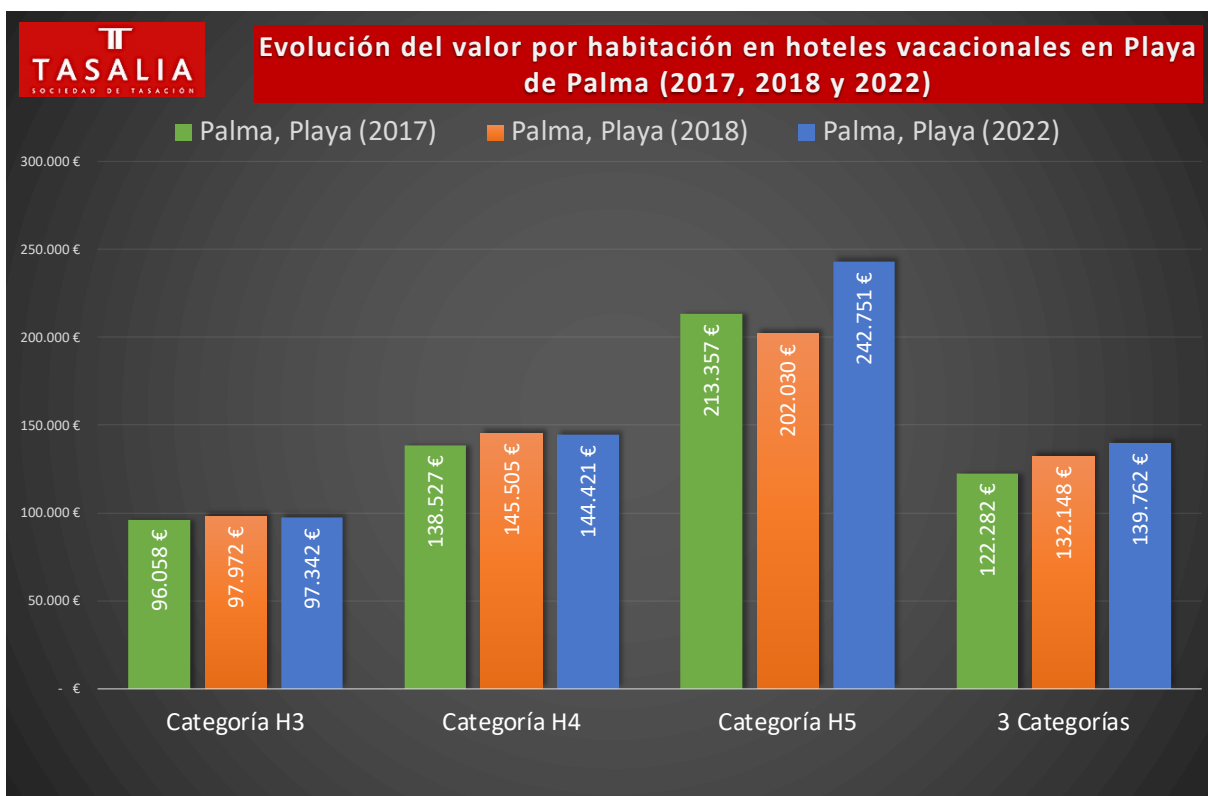


Figura 30: Evolución del valor por habitación en hoteles vacacionales de Playa de Palma (2017-2022)

11.29 Valor planta: Palma Ponent

PALMA PONENT	Categoría 3*	Categoría 4*	Categoría 5*	Tres Categorías
Valor Habitación	92.749 €	131.754 €	218.585 €	126.449 €
Valor Establecimiento	10.023.194 €	23.632.848 €	28.428.819 €	18.196.942 €
Valor Absoluto	80.185.551 €	378.125.568 €	11.002.104 €	469.313.224 €
Nº Habitaciones	865	2.870	151	3.885
Nº Establecimientos	8	16	3	27
Nº Plazas	1.902	6.008	302	8.212

11.30 Evolución Valor 2017–2022: Palma Ponent

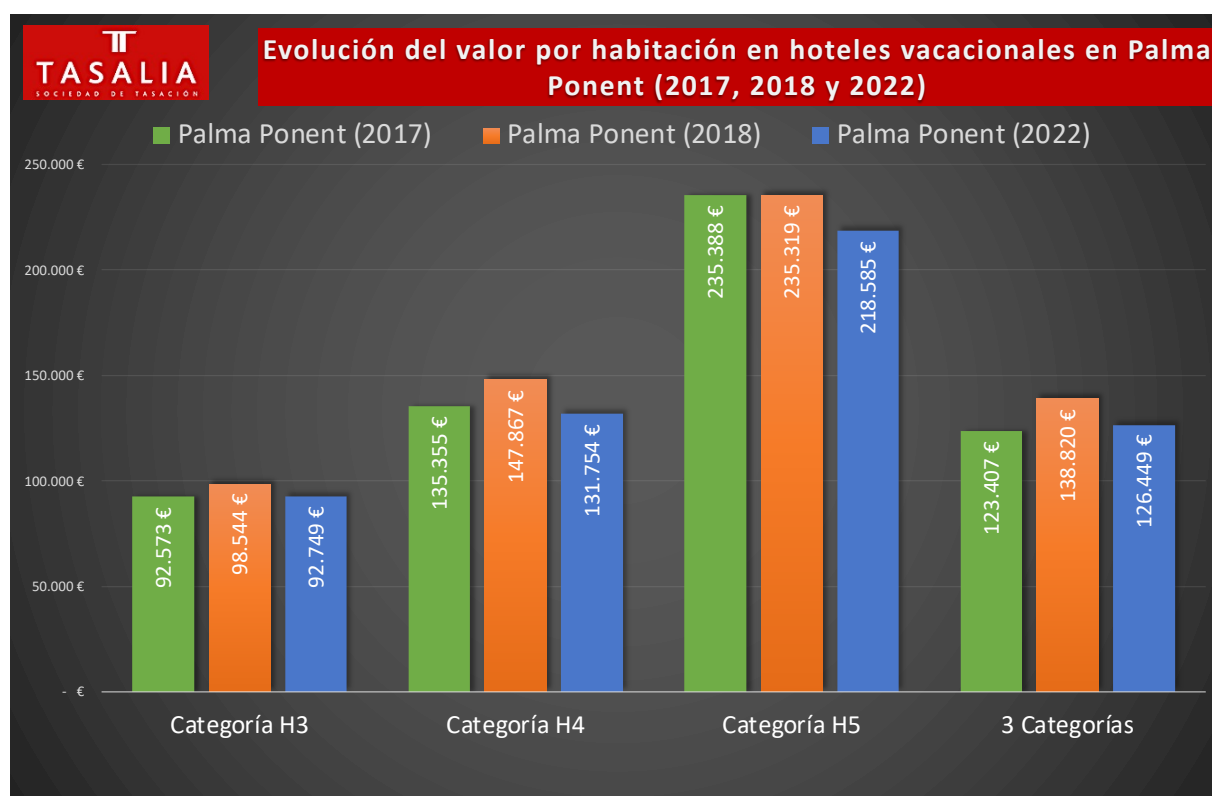


Figura 31: Evolución del valor por habitación en hoteles vacacionales de Palma Ponent (2017-2022)

11.31 Valor planta: Calvià

CALVIÀ	Categoría 3*	Categoría 4*	Categoría 5*	Tres Categorías
Valor Habitación	123.781 €	155.321 €	390.823 €	160.074 €
Valor Establecimiento	13.571.443 €	27.851.982 €	46.207.240 €	24.592.805 €
Valor Absoluto	651.429.248 €	2.673.790.277 €	462.072.399 €	3.787.291.924 €
Nº Habitaciones	5.263	17.215	1.182	23.660
Nº Establecimientos	48	96	10	154
Nº Plazas	12.319	36.286	2.454	51.059

11.32 Evolución Valor 2017–2022: Calvià

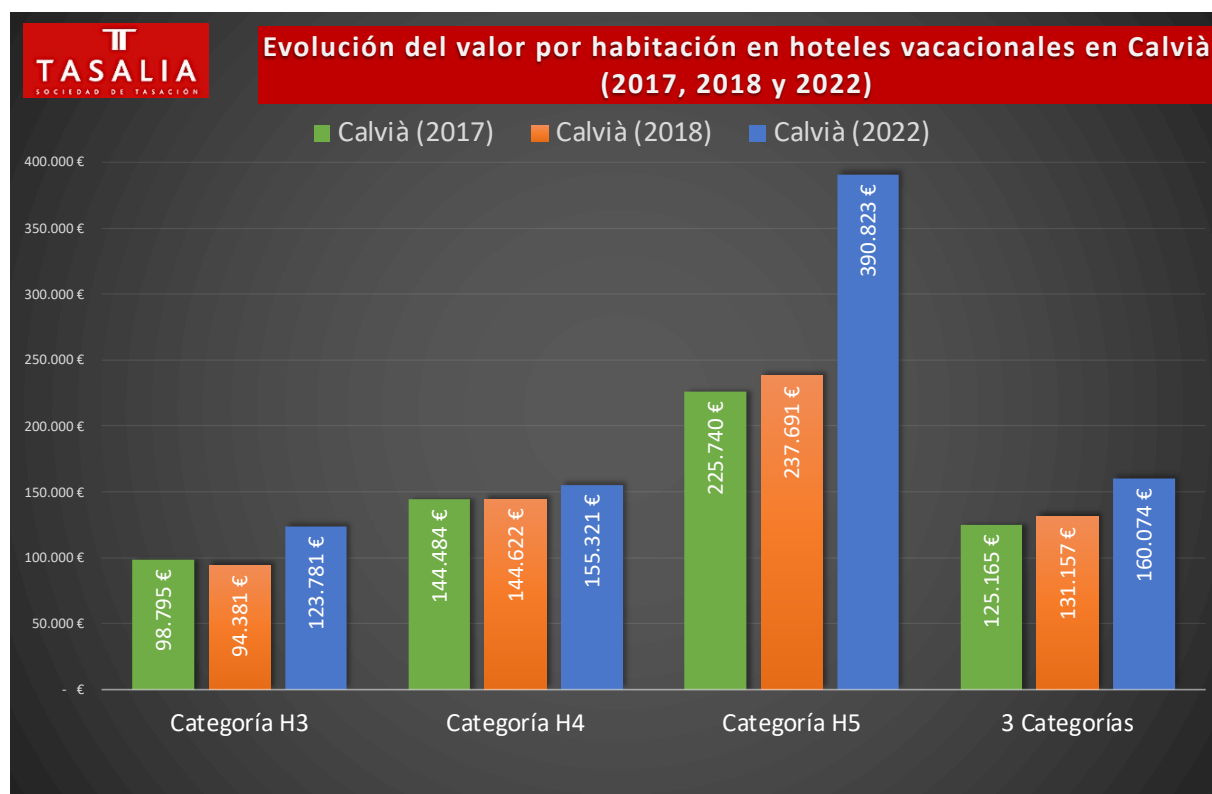


Figura 32: Evolución del valor por habitación en hoteles vacacionales de Calvià (2017-2022)

11.33 Valor planta: Andratx

ANDRATX	Categoría 3*	Categoría 4*	Categoría 5*	Tres Categorías
Valor Habitación	103.645 €	136.421 €	356.460 €	194.160 €
Valor Establecimiento	7.278.705 €	18.917.621 €	84.302.763 €	27.875.325 €
Valor Absoluto	14.557.410 €	151.340.969 €	168.605.525 €	334.503.903 €
Nº Habitaciones	140	1.109	473	1.723
Nº Establecimientos	2	8	2	12
Nº Plazas	309	2.361	946	3.616

11.34 Evolución Valor 2017–2022: Andratx

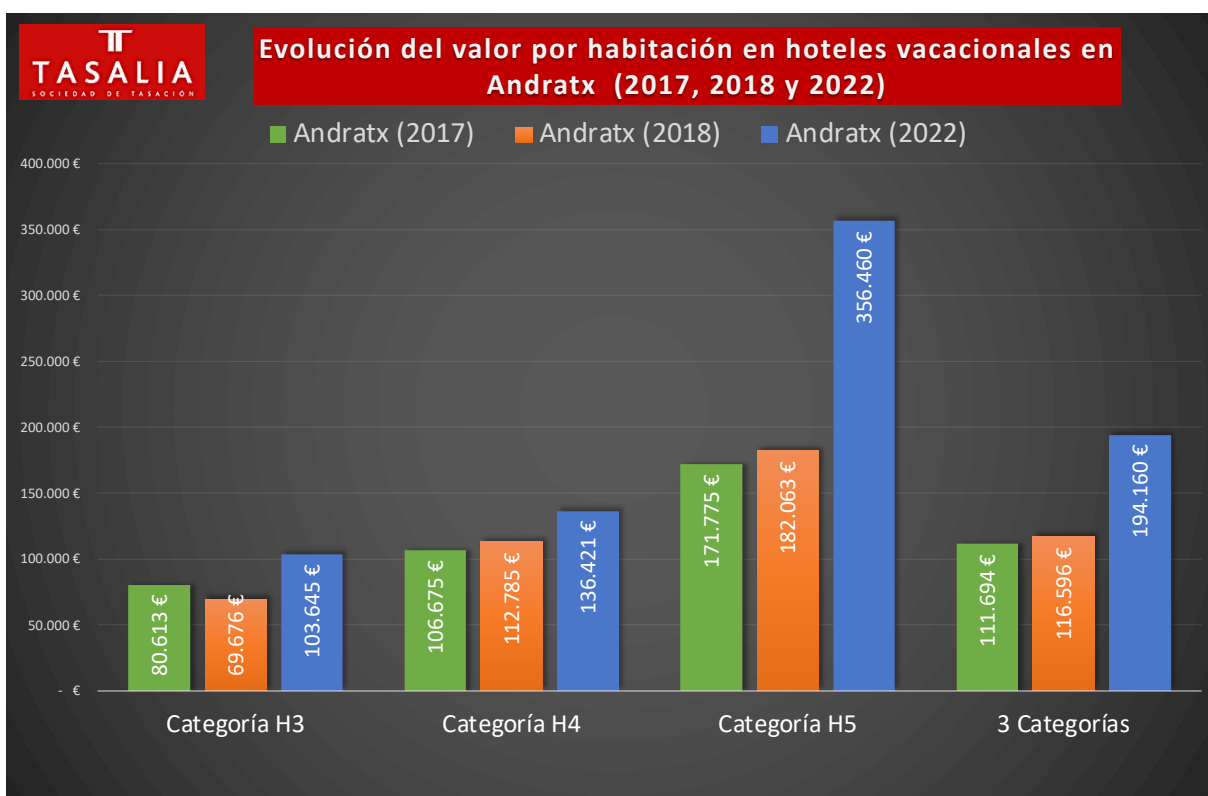


Figura 33: Evolución del valor por habitación en hoteles vacacionales de Andratx (2017-2022)