



Según se extrae de la 2ª pieza del estudio realizado por Keytel en colaboración con Braintrust Consulting Services

Nueva York apuesta por el lujo independiente: tres de cada cuatro nuevos hoteles de alta gama serán unbranded

11 de febrero de 2025. - El estudio revela que el 75,5% de los nuevos hoteles de lujo que se construirán en Nueva York en los próximos años serán hoteles independientes. En los últimos años, la ciudad ha visto cómo los precios de los hoteles de lujo en establecimientos independientes (unbranded) han superado las expectativas, especialmente en un contexto donde la oferta de habitaciones en categorías más bajas se ha reducido notablemente.

En los últimos años, la ciudad ha visto cómo los precios de los hoteles desde las categorías Upscale hasta el lujo han experimentado notables incrementos. El 78% de las habitaciones de nueva construcción previstas para los próximos años se espera que sean de hoteles Upscale, Upper Upscale y Luxury, fortaleciendo el posicionamiento premium de Nueva York.

Expansión marcada por las grandes cadenas

El 72% de las nuevas aperturas serán hoteles branded, es decir, gestionados o franquiciados bajo grandes marcas. El 28% corresponderá a hoteles unbranded, operados de forma independiente y apostando por su propia marca. Midtown Manhattan concentrará el 85% de las nuevas habitaciones, reforzando su posición como epicentro hotelero de la ciudad.

Menos oferta economy y mayor posicionamiento en lujo

Si ponemos el foco en estos tres segmentos el informe desprende una idea clara sobre el futuro de los hoteles Luxury. Los hoteles operados con su propia marca están ganando peso en el segmento de lujo, a diferencia del mercado general dominado por grandes marcas.

El hecho de que 3 de cada 4 habitaciones previstas para construcción en hoteles de lujo en Nueva York sean independientes revela una tendencia contraria a lo que está ocurriendo en otras categorías hoteleras, aunque algunos de estos proyectos finalmente terminarán bajo el paraguas de una marca que aún no ha sido asignada.

La oferta economy sigue sin recuperarse, tras la conversión de 16.000 habitaciones en alojamientos para inmigrantes y el impacto de la regulación sobre apartamentos turísticos.

Impacto en tarifas y rentabilidad

La reducción de la oferta hotelera de bajo coste ha impulsado el crecimiento del ADR (+21,4%) y RevPAR (+26%) en los últimos años. Sin embargo, el informe advierte que la inflación



acumulada en el periodo 2019-2024 (+22%) y los costes laborales están limitando la rentabilidad de los establecimientos.

Además, la diferencia de RevPAR entre hoteles Branded y Unbranded se ha reducido del 18,4% en 2019 al 11,1% en 2024, lo que podría impulsar nuevas estrategias de mercado para los hoteles independientes. Entre las principales conclusiones, se destaca que el ADR (Tarifa Promedio Diaria) de los hoteles independientes de Nueva York ha aumentado un 21,4 % en comparación con 2019.

¿Un mercado en equilibrio o en riesgo de sobreoferta?

El Observatorio destaca que el crecimiento de la oferta podría moderar la escalada de precios, especialmente si las autoridades flexibilizan la Ley Local 18, que eliminó 20.000 apartamentos turísticos en 2023.

Con un panorama regulador en evolución y la expansión de la planta hotelera, la gran incógnita es si Nueva York podrá mantener su modelo de turismo selectivo o si, de nuevo, el aumento de la oferta derivará en un ajuste de tarifas y ocupación en los próximos años.

El futuro del lujo en Nueva York

Aunque el crecimiento del lujo en los hoteles independientes es prometedor, el estudio también advierte que existen desafíos en cuanto a la sostenibilidad de los precios y los costes operativos. Sin embargo, el sector parece estar bien posicionado para seguir creciendo, con una demanda sólida de turistas que valoran cada vez más la exclusividad y la personalización.

Sobre el Observatorio del Hotel Independiente

El Observatorio del Hotel Independiente, liderado por Keytel y Braintrust, tiene como objetivo proporcionar datos clave sobre el comportamiento del sector hotelero en los principales destinos internacionales, con un enfoque especial en el desempeño de los hoteles independientes frente a los de cadena.

Sobre Keytel

Keytel es la primera alianza de hoteles independientes del mundo con un portfolio de más de 3.600 establecimientos en 87 países. La compañía se define como la 1ª organización especializada en aceleración de los procesos de transformación hotelera, una fórmula que combina consultoría, una amplia oferta de servicios y herramientas tecnológicas para incrementar la velocidad de transformación y crecimiento de sus hoteles asociados.

Acerca de Grupo Hotusa

Grupo Hotusa es una dinámica organización compuesta por un importante número de empresas relacionadas con los más diversos ámbitos del sector turístico. Con más de 47 años de historia,



el Grupo desarrolla su actividad en más de 130 países, posee una plantilla de 6.000 trabajadores y facturó, en 2023, más de 1.400 millones de euros.

>> Para más información:

Dpto. Comunicación Keytel

Ana Viladot

Tel. 93 268 10 10 (Ext. 211)

E-mail: ana.viladot@keytel.com