

D'après les conclusions de la deuxième partie de l'étude réalisée par Keytel en collaboration avec Braintrust Consulting Services

New York mise sur le luxe indépendant : trois nouveaux hôtels haut de gamme sur quatre seront sans marque

13 février 2025. - L'étude révèle que 75,5 % des nouveaux hôtels de luxe qui seront construits à New York dans les prochaines années seront des hôtels indépendants. Ces dernières années, la ville a vu les prix des hôtels de luxe dans les établissements indépendants (sans marque) dépasser les attentes, en particulier dans un contexte où l'offre de chambres dans les catégories inférieures a considérablement diminué.

Au cours des dernières années, la ville a vu les prix des hôtels des catégories haut de gamme à luxe connaître des augmentations notables. 78 % des chambres nouvellement construites prévues pour les prochaines années devraient être des hôtels haut de gamme, très haut de gamme et de luxe, renforçant ainsi le positionnement haut de gamme de New York.

Une expansion marquée par les grandes chaînes

72 % des nouvelles ouvertures concerneront des hôtels de marque, c'est-à-dire gérés ou franchisés sous de grandes marques. 28 % correspondront à des hôtels sans marque, exploités de manière indépendante et misant sur leur propre marque. Midtown Manhattan concentrera 85 % des nouvelles chambres, renforçant ainsi sa position d'épicentre hôtelier de la ville.

Moins d'offre économique et un positionnement plus important dans le luxe

Si l'on se concentre sur ces trois segments, le rapport donne une idée claire de l'avenir des hôtels de luxe. Les hôtels exploités sous leur propre marque gagnent du terrain dans le segment du luxe, contrairement au marché général dominé par les grandes marques.

Le fait que 3 chambres sur 4 prévues pour la construction dans les hôtels de luxe à New York soient indépendantes révèle une tendance contraire à ce qui se passe dans d'autres catégories hôtelières, même si certains de ces projets finiront finalement sous l'égide d'une marque qui n'a pas encore été attribuée.

L'offre économique ne se redresse toujours pas, après la conversion de 16 000 chambres en logements pour immigrants et l'impact de la réglementation sur les appartements touristiques.

Impact sur les tarifs et la rentabilité



La réduction de l'offre hôtelière à bas prix a stimulé la croissance de l'ADR (+21,4 %) et du RevPAR (+26 %) ces dernières années. Cependant, le rapport avertit que l'inflation cumulée sur la période 2019-2024 (+22 %) et les coûts de main-d'œuvre limitent la rentabilité des établissements.

En outre, l'écart de RevPAR entre les hôtels de marque et les hôtels sans marque est passé de 18,4 % en 2019 à 11,1 % en 2024, ce qui pourrait encourager de nouvelles stratégies de marché pour les hôtels indépendants. Parmi les principales conclusions, il convient de souligner que l'ADR (tarif moyen quotidien) des hôtels indépendants de New York a augmenté de 21,4 % par rapport à 2019.

Un marché en équilibre ou menacé par une offre excédentaire ?

L'Observatoire souligne que la croissance de l'offre pourrait modérer la hausse des prix, en particulier si les autorités assouplissent la loi locale 18, qui a supprimé 20 000 appartements touristiques en 2023.

Avec un paysage réglementaire en pleine évolution et l'expansion du parc hôtelier, la grande inconnue est de savoir si New York pourra maintenir son modèle de tourisme sélectif ou si, une fois de plus, l'augmentation de l'offre entraînera un ajustement des tarifs et du taux d'occupation dans les années à venir.

L'avenir du luxe à New York

Bien que la croissance du luxe dans les hôtels indépendants soit prometteuse, l'étude souligne également les défis liés à la durabilité des prix et des coûts d'exploitation. Cependant, le secteur semble bien placé pour poursuivre sa croissance, grâce à une demande solide de la part des touristes qui apprécient de plus en plus l'exclusivité et la personnalisation.

À propos de l'Observatoire de l'hôtel indépendant

L'Observatoire des hôtels indépendants, dirigé par Keytel et Braintrust, a pour objectif de fournir des données clés sur le comportement du secteur hôtelier dans les principales destinations internationales, en mettant particulièrement l'accent sur les performances des hôtels indépendants par rapport à celles des chaînes hôtelières.

À propos de Keytel

Keytel est la première alliance d'hôtels indépendants au monde, avec un portefeuille de plus de 3 600 établissements dans 87 pays. La société se définit comme la 19e organisation spécialisée dans l'accélération des processus de transformation hôtelière, une formule qui combine le conseil, une large gamme de services et des outils technologiques pour accélérer la transformation et la croissance de ses hôtels partenaires.

À propos du Groupe Hotusa



Le groupe Hotusa est une organisation dynamique composée d'un grand nombre d'entreprises liées aux domaines les plus divers du secteur touristique. Fort de plus de 47 ans d'histoire, le groupe exerce ses activités dans plus de 130 pays, emploie 6 000 personnes et a réalisé un chiffre d'affaires de plus de 1,4 milliard d'euros en 2023.

>> Pour plus d'informations :

Département Communication

Keytel

Ana Viladot

Tel. 93 268 10 10 (Ext. 211)

E-mail: ana.viladot@keytel.com