

LA MAYORÍA DE LOS NUEVOS HOTELES DE LUJO EN NUEVA YORK SERÁN INDEPENDIENTES



Keytel acaba de compartir unos números que, en términos simples, cuentan una historia curiosa: se espera que alrededor del 75,5% de los hoteles de alta gama que están en proyecto para Nueva York se levanten de forma independiente, sin lazos con grandes cadenas.

Esto, en la mayoría de los casos, viene ligado a que la rentabilidad en el sector hotelero sigue en ascenso, impulsada –directamente– por la reducción de opciones en las gamas más económicas.

Nueva York refuerza su imagen de alta gama

En tiempos recientes se ha notado un fuerte aumento en los precios en las categorías Upscale, Upper Upscale y Luxury, lo cual ha empujado a la ciudad a consolidarse como un destino de alto valor. Algo que sorprende es que casi el 78% de las nuevas habitaciones que se están desarrollando se alinean con estos segmentos, marcando claramente la preferencia por propuestas de mayor nivel. Aunque, irónicamente, mientras algunas iniciativas apuestan por la independencia, alrededor del 72% se espera que sean parte de marcas internacionales –o se gestionen mediante franquicias–; en contraposición, solo el 28% tendrá una identidad propia.

Midtown Manhattan sigue marcando la pauta

Resulta interesante ver cómo Midtown Manhattan se posiciona como el epicentro hotelero: se calcula que el 85% de las nuevas habitaciones se concentrarán en esa zona. Es casi como si el corazón turístico de la ciudad latiera en ese punto, dándole un estatus indiscutible, aunque la distribución de la oferta no siempre sigue un patrón rígido.

Contrastes en la oferta y rentabilidad

Por otro lado, la disponibilidad de alojamientos económicos se ha reducido de forma notable. Tras la conversión de unas 16.000 habitaciones en viviendas para inmigrantes y las regulaciones más estrictas para los apartamentos de alquiler a corto plazo, el sector básico quedó bastante resentido. Este encogimiento en el mercado de opciones baratas ha empujado, en la práctica, a que la Tarifa Media Diaria (ADR) se dispare alrededor de un 21,4% y el Ingreso por Habitación Disponible (RevPAR) suba en un 26% en los últimos años. Tal situación presenta un contraste interesante: lo que se pierde en cantidad allá, se gana en rentabilidad en el sector premium.

El reto de la inflación y nuevos horizontes

Aunque los ingresos crecen, no se puede pasar por alto que la inflación –que acumuló un 22% entre 2019 y 2024–, junto con el alza en los costos laborales, sigue presionando a los hoteles. Resulta curioso, pero la diferencia en RevPAR entre hoteles de marca y los independientes se ha reducido, pasando de un 18,4% en 2019 a un 11,1% en 2024. Esto, en la mayoría de los casos, abre la puerta a que los hoteles que apuesten por la independencia puedan plantearse estrategias innovadoras para competir en un mercado que, aunque retador, les ofrece nuevas oportunidades.

Riesgo de sobreoferta y el futuro del turismo

Varios análisis señalan un punto de precaución: si la oferta hotelera sigue creciendo sin freno, es posible que los precios se vean afectados, especialmente si en algún momento se flexibiliza la normativa, como ocurrió en 2023 con la flexibilización de la Ley Local 18 -que llegó a suprimir 20.000 apartamentos turísticos. Esto deja una pregunta en el aire: ¿Nueva York podrá sostener su modelo de turismo selectivo o el incremento en la oferta forzaré ajustes en tarifas y niveles de ocupación en un futuro cercano?

En definitiva, el segmento del lujo en la Gran Manzana se muestra robusto y con potencial de mayores crecimientos, a pesar de los desafíos de los costes operativos y cuestiones de sostenibilidad. Hay, en efecto, una demanda en aumento de turistas que buscan experiencias únicas, exclusivas y personalizadas; y eso, en gran medida, podría impulsar el protagonismo de los hoteles independientes en el segmento premium, marcando una evolución interesante en el panorama hotelero de la ciudad.

Date: 2025-02-23

Article link:

<https://www.tourism-review.es/la-ciudad-de-nueva-york-apoya-el-crecimiento-de-los-hoteles-de-lujo-n-ews14811>