

HOTELES: LA OPORTUNIDAD DE LA REHABILITACIÓN

TRAS VARIOS AÑOS DE INACTIVIDAD, EL SECTOR HOTELERO RECUPERA LA ACTIVIDAD REHABILITADORA, PARA MEJORAR LA EFICIENCIA Y LA ESTÉTICA DE LOS ESTABLECIMIENTOS. SE TRATA DE UN MERCADO CON UN AMPLIO POTENCIAL, QUE OFRECE GRANDES OPORTUNIDADES DE NEGOCIO.

ACTUALMENTE, SE está observando un incremento en el número de hoteles que apuestan por un proceso de rehabilitación, tras unos años difíciles en los que se habían parado las operaciones por falta de capacidad de inversión.

Con esta perspectiva, ITH ha organizado un ciclo de jornadas sobre rehabilitación para ofrecer a los hoteles las mejores soluciones y tendencias que puedan tener en cuenta a la hora de decidirse a rehabilitar sus establecimientos. Algunos de los mensajes más importantes que se han lanzado en la primera jornada, realizada en Valencia el 23 de mayo de 2018, se recogen en este artículo.

Diseño estratégico e inversión óptima

Un punto clave a la hora de rehabilitar, y que no se suele tener en cuenta en muchas de las operaciones realizadas, es el diseño estratégico previo a la reforma, que resulta imprescindible para conseguir una rehabilitación rentable. Se trata de saber bien a quien se dirige la rehabilitación y si sigue realmente siendo el cliente objetivo. Es importan-



La mejora estética y energética son los factores fundamentales para abordar una reforma en los hoteles.

inversión óptima, ya que en función de la profundidad de la reforma se mueven diferentes costes. Para un hotel tipo de 100 habitaciones, las inversiones mínimas dependen del tipo de rehabilitación, considerando que una inversión ligera cuesta alrededor de 350-500 euros; una media, entre 650-800 euros; y una inversión pro-

funda cuesta entre 1050-1250 euros, con un coste global por habitación de unos 10.000 euros.

Las fases del diseño estratégico comienzan con la identificación del producto, siguiendo con la definición de la vida útil, para pasar finalmente al diseño y ejecución.

Un ejemplo es la metodología que sigue The Innova Room para hoteles: la de Design Thinking, cuya definición se establece como “una disciplina que usa la sensibilidad y los métodos del diseñador para hacer coincidir las necesidades de las personas con lo que es tecnológicamente factible y con lo que una estrategia viable de negocios puede convertir en valor para el cliente, y en una oportunidad de mercado”, que combina el diseño (experiencia de usuario), la factibilidad (técnica) y la fiabilidad (operativa).

Estética y mejora energética

Las rehabilitaciones se hacen por motivos estéticos o por necesidades estructurales, para mejorar el funcionamiento energético, para mejorar la competitividad del establecimiento o para poder acceder a estándares medioambientales o de calidad. El proceso constructivo habitual pasa por conocer los objetivos que se quieren obtener de la rehabilitación,

te pararse sobre esta cuestión, puesto que el cliente está cambiando, han aparecido nuevos nichos de clientes, nuevos modelos de negocio, nuevas tecnologías aplicadas, etc... por lo que hay que valorar si la posición del hotel en el mercado es competitiva.

Si se pretende reposicionar el hotel, es importante también calcular la



En la mayoría de las rehabilitaciones se interviene en la iluminación.



En la climatización se buscan soluciones que reduzcan el consumo sin detrimento del confort.

la realización del diseño básico y la estimación de costes, desarrollo del proyecto de ejecución, la ejecución del proyecto propiamente dicha y la operación y mantenimiento posterior. Como siempre, las decisiones que se tomen en las fases tempranas del proyecto cuestan menos incorporarlas al proyecto, reduciendo el peligro de sobrecostes y asegurando los objetivos de la propiedad.

Otra de las tendencias actuales para el desarrollo de proyectos, como informó uno de los participantes en las jornadas, es la incorporación de la metodología BIM (Building Information Modelling) que integra un modelo digital, un sistema de información y unos procesos, centralizando toda la información del proyecto en un solo Modelo de Información Digital. Incluye la simulación energética de los edificios a rehabilitar para analizar la situación final en cuanto al comportamiento energético del edificio.

Integración de renovables

Otra tendencia al alza es la integración de energías renovables en el edificio aprovechando la rehabilitación, donde cabe la energía solar fotovoltaica, la solar térmica, la biomasa, geotermia, minieólica, etc. Esto es interesante considerando que los edificios de consumo casi nulo están ya aquí y van a

irse incorporando cada vez más al parque edificatorio por el impulso claro desde la UE, así como el auge cada vez más amplio de las certificaciones ambientales como BREEAM o LEED.

Otra área clave en las rehabilitaciones actuales es la incorporación de la domótica, puesto que puede mejorar la experiencia del cliente, lo que marca en gran medida los objetivos de la rehabilitación. La domótica permite crear hoteles obedientes que tomen decisiones de gestión informadas, además de permitir reducir los consumos energéticos, así como mejorar la satisfacción técnica del cliente. Los hoteles obedientes se basan en la gestión del sistema de climatización, de ventilación, de iluminación, las persianas, y en general todos los sistemas en contacto con el cliente, así como el check-in, el acceso, etc.

La tendencia actual es la creación de habitaciones conceptuales, como quedó de manifiesto en el encuentro hotelero. Estas habitaciones adaptan todos los elementos disponibles al concepto elegido (climatización, iluminación, olores, música, etc). La Meditation Room, la Ecologic Room o la Comic Room, son algunos ejemplos de este tipo de habitaciones, cada una con características específicas establecidas para mejorar la experiencia del cliente en cuanto a la experiencia buscada. Todas tienen como elementos comunes la elección de la experiencia durante reserva y check-in previo, la parametrización a medida de la experiencia y la existencia de tipos de habitación diferentes para diferentes tipos de clientes.

Climatización, ACS e iluminación

Un punto fundamental en la rehabilitación de un edificio son los sistemas de climatización y de generación de ACS, puesto que pueden suponer casi el 70% de los consumos de energía de un hotel. En este punto, existen en el mercado alternativas actuales a los sistemas tradicionales, como los equipos de aerotermia, una energía considerada renovable a partir de ciertos rendimientos.

Esta solución permite la producción de agua caliente sanitaria de 60° a 90° C mediante bomba de calor con compresor de CO₂. Son equipos que permiten unos rendimientos elevados (de hasta 5,6), y pueden funcionar con

Un punto fundamental
en la rehabilitación de un edificio
son los sistemas de climatización
y de generación de ACS

Un gran potencial

Según los datos que se manejan, sólo un 20% de los hoteles españoles han sufrido una reforma completa. Si consideramos que en la actualidad hay algo más de 14.000 establecimientos hoteleros en España, el mercado potencial para la rehabilitación es muy amplio, y ofrece grandes oportunidades de negocio.

temperaturas exteriores muy bajas sin perder rendimiento. Son sistemas controlados y monitorizados. El uso de un refrigerante ecológico como es el CO₂ es también otra ventaja que explica por qué estos sistemas son tan demandados actualmente. El CO₂ es estable, no es tóxico, no es inflamable, no es caro y tiene una alta transferencia de calor.

La iluminación es otro tema fundamental para un hotel en especial por la experiencia del cliente, y posiblemente es el único punto en el que se interviene siempre en cada rehabilitación. La tendencia en este campo pasa por ofrecer las mejores fuentes de luz con la mejor calidad, ofrecer el mejor diseño personalizado para cada zona del hotel, crear soluciones impactantes que sorprendan al cliente, y por último, que sean soluciones compatibles con domótica y con sistemas de control y gestión. Algunas de las soluciones que se han convertido en tendencia y que tendrán más recorrido a futuro son los textiles luminosos, patrones luminosos de pared y suelos luminosos.

Financiación

En cuanto a la financiación para llevar a cabo las reformas, destacan iniciativas públicas y privadas.

Entre las propuestas del sector privado, destaca el servicio de renting, que permite el alquiler de bienes nuevos sustituyendo el concepto de propiedad por el de uso, mediante un alquiler a medio o largo plazo. De esta manera, se pueden renovar o ampliar equipos de las instalaciones sin tener que afrontar una inversión inicial, pues

mediante una cuota fija mensual se cubre el coste, con servicios incluidos, y sin costes de apertura. Además, no se inmovilizan recursos en bienes de rápida depreciación, transformando costes variables en costes fijos, reflejándose como gasto y generando un beneficio fiscal por ello. Esto es especialmente adecuado para, entre otros, proyectos de eficiencia energética (cambio de calderas, energía solar, iluminación, etc) o equipos tecnológicos (informática, TVs, telefonía, etc)

En cuanto a las públicas, destacan las del IDAE, que ofrece dos líneas concretas: Por una parte, la línea ICO-IDAE para la renovación energética en el sector de hostelería, que tiene como objetivo el fomento de las inversiones en eficiencia energética mediante una línea de financiación para la renova-

ción energética de las instalaciones de hostelería en la que se cubrirá una parte del riesgo de la financiación con cargo al FNEE, disminuyendo el nivel de garantías que los bancos exigen a este tipo de operaciones. El plazo de solicitud dura hasta el 31 de diciembre de 2018.

Por otro lado, está el programa PA-REER II - Programa de Ayudas para la Rehabilitación Energética de Edificios Existentes. El objetivo de esta línea es el de Promover la realización de actuaciones integrales en los edificios existentes y contribuir a alcanzar los objetivos de eficiencia energética establecidos en la Directiva 2012/27/UE, y en el Plan Nacional de Acción de eficiencia energética 2014-2020.

Esta línea contempla actuaciones para la mejora de la eficiencia energética en cuatro áreas específicas: envolvente térmica, instalaciones térmicas y de iluminación, energía solar térmica y energía geotérmica. Uno de los principales requisitos para acceder a las ayudas es que se tiene que mejorar en al menos una letra la calificación energética del edificio, y solo para edificios construidos después del 2007 y con un coste elegible de las actuaciones que se encuentre entre los 30.000 euros hasta los 4.000.000 euros.



El diseño de la rehabilitación es fundamental antes de iniciar las actuaciones.