Publicado en *COL·LEGI D'ARQUITECTES DE CATALUNYA* (https://arquitectes.cat)

ARTICLE | La inversió hotelera creix un 79%. Què hi té a dir l'arquitecte? [1]



© Andrés Flajszer

Publicado:
02 Septiembre 2018

El sector hoteler a Espanya i a Catalunya està vivint una etapa de creixement i de transformació. L'augment de la inversió hotelera a l'Estat espanyol l'any 2017 ha assolit els 3.907 milions d'euros, nou màxim històric segons l'estudi elaborat per la consultora IREA, un 79% més que la xifra del 2016. Pel que fa als principals destinataris d'inversions per comunitats, Balears rep un 18% i Barcelona un 15% del total, on Canàries lidera amb un 21%. A la ciutat de Barcelona s'han adquirit edificis per a ús hoteler per valor de 340 milions d'euros. Però n'hi ha més. La joint venture creada per Hotel Investments Partnership i Starwood Capital invertirà 500 milions d'euros en el sector hoteler espanyol en els propers tres anys. Així mateix,

NH té prevista una inversió de 237 milions d'euros fins al 2019.

Un dels factors que expliquen aquest autèntic boom inversor rau en el gran atractiu turístic del país. Espanya ha rebut 82 milions de turistes l'any 2017, un 8'9% més respecte del 2016, situant-se en segona posició, només per darrere de França.
Davant d'aquesta realitat, cal preguntar-se: els nostres hotels estan preparats per oferir el confort i els serveis adients a aquesta quantitat de clients? Són econòmicament eficients i rendibles? Què hi té a dir l'arquitectura? Cal projectar de manera diferent els hotels del segle XXI? Vegem-ho.

L'eficiència, un concepte global
Un dels conceptes clau que cal retenir per entendre les tendències actuals de l'arquitectura hotelera és l'eficiència. No només eficiència energètica i de les instal·lacions (que també són importants), sinó laboral i econòmica, pensant en el client que encarrega el projecte hoteler a l'arquitecte. El que realment està passant amb l'arquitectura hotelera és que el sector demana professionals que entenguin quina és la idiosincràsia del negoci. El propietari i/o explotador i/o inversor d'un hotel vol obtenir els màxims beneficis possibles. Per tant, **«decisions com on se situa la bugaderia i de quin tipus és, quin tipus de cuina faig o quin tipus d'instal·lacions poso afectaran el nombre de treballadors que haurà de tenir aquest hotel. Aquestes decisions tindran una influència directa en el compte de beneficis al final de l'any. Sense oblidar els elements estètics i els ideals de l'arquitecte, del que realment estem parlant és d'un negoci»**, afirma **Daniel Isern**, arquitecte especialitzat en hotels i **director del postgrau** Projectant l'hotel del segle XXI de l'Escola Sert-COAC.

El valor afegit de l'arquitecte
La visió global del projecte que té l'arquitecte l'habilita per dissenyar l'eficiència dels espais. Aquesta és, doncs, la seva gran aportació a l'hora de projectar els hotels del segle XXI.
No obstant això, hi ha una pregunta prèvia que cal que l'arquitecte sàpiga respondre sense dubtar. Qui és el client que encarrega el projecte hoteler? Avui dia la resposta és més difusa que anys enrere. Isern reflexiona: **«les grans cadenes hoteleres ja no són les propietàries dels hotels o són propietàries de pocs edificis. Els propietaris dels edificis han passat a ser els grans grups d'inversió, i la cadena hotelera els explota. Encara hi ha propietaris d'edificis que els exploten, però cada cop n'hi ha menys»**.

Un cop tinguem clar el client, l'arquitecte ha de tenir la informació de quin programa desenvoluparà l'hotel, cap a quin sector va dirigit i quin és el seu públic objectiu. Amb aquesta informació, Isern assegura que **«l'arquitecte ha d'entendre quan li diuen que l'hotel serà vacacional i familiar, però que a l'hivern allargarà la temporada amb activitats esportives. Amb aquesta frase senzilla ja ha de saber tot el que hi ha d'integrar i el que no».**

La següent fase per projectar adequadament l'hotel del segle XXI és plantejar la tipologia de l'explotació. Tot seguit, afegeix Isern, cal tenir molt presents **«quins elements externs a nosaltres ens afectaran en la presa de decisions. La marca, la senyalística, quin serà el project i el facility management, com funciona l'acústica, la il·luminació, etc.».**

Fa unes dècades tots aquests paràmetres potser no estaven sobre la taula en el moment de projectar l'hotel com ho haurien d'estar. Consumir més o menys energia no era considerat un factor clau, tampoc les necessitats exactes del personal que hi treballava. Ara, ho haurien de ser.

Aquestes preguntes, i moltes altres, tenen resposta en el postgrau Projectant l'hotel del segle XXI [2] de l'Escola Sert COAC dirigit per Daniel Isern. **«El plànol ho aguanta tot; per aquest motiu fem que els estudiants vegin in situ com funciona una cuina industrial, que té una funció operacional. És una de les moltes activitats del postgrau»**, informa Isern.

El veritable negoci és en la rehabilitació

És una evidència que el gran mercat de l'arquitectura hotelera resideix en la rehabilitació. Tota la costa mediterrània fins a Marbella passant per Mallorca aglutina centenars d'hotels edificats a partir de la dècada dels anys seixanta. Són infraestructures que demanen a crits una remodelació, transformació i reposicionament en el mercat per no quedar-se enrere i haver de tancar les portes definitivament.

Els arquitectes disposen d'una sortida professional interessant, i amb molt de potencial, en la rehabilitació del parc hoteler existent. Només cal saber com fer-ho.

Postgrau projectant l'hotel del segle XXI (4a edició) [2]
Data d'inici: 27/02/2019
Durada: 80 hores
Format: Curs presencial i online

Source URL: https://arquitectes.cat/es/node/25438

Links
[1] https://arquitectes.cat/es/node/25438
[2] https://www.arquitectes.cat/ca/escolasert/cursos/postgrau-projectant-hotel-segle-xxi-3ed