

HOTELES: POSIBLES MEJORAS A NIVEL DE OCUPACIÓN

06 de abril de 2026

Elaborado por: Janneth Quiroz Z.
Brian Rodríguez O.
J. Roberto Solano
analisis@monex.com.mx

- El sector hotelero mantiene un crecimiento superior al del PIB mundial, impulsado por una expansión del turismo de +8.0%.
- México presenta un bajo índice de cuartos por habitante (3/1,000), por debajo de EE. UU., LATAM y otras economías comparables, lo que permitiría mayor inversión para un crecimiento sostenido.
- Destacamos a HCity como la emisora mejor posicionada por su diversificación, enfoque urbano, exposición al nearshoring y valuación más atractiva respecto a sus comparables.

El sector destaca por un crecimiento superior al económico.

Para 2026 y 2027, el Fondo Monetario Internacional (FMI) proyecta un crecimiento económico mundial de 3.3% y 3.2%, respectivamente, cifras que reflejan cierta estabilidad, impulsado por la inversión tecnológica, política fiscal acomodaticia y mejora en condiciones financieras. Dentro de este marco, Oxford economics estima para este año, que la demanda turística acelerará un crecimiento de visitantes internacionales del 8.0%, destacando un repunte de Asia Pacífico y Medio Oriente, la cual será impulsada por una mejor infraestructura aérea, así como un incremento en la oferta de servicios (hoteles, agencias de viajes y restaurantes). Desde nuestra perspectiva, un entorno global con crecimiento estable y turismo al alza favorece la recuperación de tráfico aéreo, especialmente en rutas internacionales.

En México, destaca el segmento de cuartos en centros de playa

Con datos de la Secretaría de Turismo (SECTUR), al cierre de 2025, México contaba con 450,917 cuartos disponibles promedio diario, de los cuales el 46.1% corresponde a centros de playa y el 53.8% restante corresponde a ciudades. Para todo el 2025, el factor de ocupación hotelera alcanzó un nivel de 56.7%, nivel que representó una ligera contracción respecto al año comparable de 0.1%, siendo el segmento de centro de playa el mejor posicionado con una ocupación de 70.4%..

Sector con oportunidades de crecimiento, destaca HCity

Consideramos que el sector hotelero global mantiene una trayectoria de crecimiento superior a la economía mundial, y México lidera la región en llegadas de turistas internacionales, desarrollo de nueva oferta hotelera y participación del turismo en el PIB, apoyado por su cercanía con EE. UU., fortaleza en destinos de playa y un entorno estructural favorable para la inversión. Frente a mercados desarrollados, México aún presenta un bajo índice de cuartos por habitante, lo que sugiere un amplio potencial de expansión en el mediano y largo plazo. En el plano bursátil, HCity se posiciona como la emisora mejor balanceada del sector, debido a su enfoque en hoteles urbanos y de negocios, exposición al nearshoring, portafolio diversificado y valuación más atractiva. En contraste, Hotel presenta mayor sensibilidad al ciclo turístico y a mayor competitividad en destinos de playa.

En 2025, los ingresos globales del sector hotelero superaron los \$450,000 mdd.

Contexto Económico Mundial y el Turismo

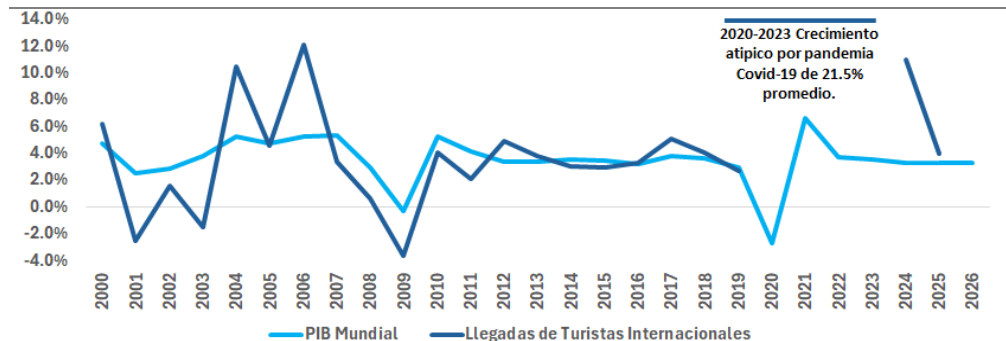
Para 2026 y 2027, el Fondo Monetario Internacional (FMI) proyecta un crecimiento económico mundial de 3.3% y 3.2%, respectivamente, cifras que reflejan cierta estabilidad, impulsado por la inversión tecnológica, política fiscal acomodaticia y mejora en condiciones financieras. Dentro de este marco, *Oxford economics* estima para este año, que la demanda turística acelerará un crecimiento de visitantes internacionales del 8.0%, destacando un repunte de Asia Pacífico y Medio Oriente, la cual será impulsada por una mejor infraestructura aérea, así como un incremento en la oferta de servicios (hoteles, agencias de viajes y restaurantes). Desde nuestra perspectiva, un entorno global con crecimiento estable y turismo al alza favorece la recuperación de la ocupación hotelera, especialmente en regiones turísticas.

Hoteles a nivel mundial

Con cifras del *Global Hotel Market Size of Supply*, a nivel mundial existen aproximadamente 752,000 hoteles, los cuales acumulan hasta 37.3 millones de habitaciones disponibles. Por región; Norteamérica cuenta con el 19.3% del mercado, al interior EE. UU. representa casi el 55.0% de la capacidad hotelera en dicha región, mientras que México cuenta con +23.0% de hoteles; en Europa cuentan con el 17.4% de habitaciones disponibles a nivel mundial, aunque la mayor parte de su oferta sigue siendo independiente; China es el mercado más grande con el 44.2% de la capacidad disponible de cuartos; Asia-Pacífico (ex. China) con el 12.9% de participación de mercado; mientras que el 6.2% restante corresponde a Medio Oriente y África.

Wyndham registró casi 9,300 propiedades al cierre del 2025, liderando en número de hoteles a nivel mundial.

PIB Mundial y Llegadas de Turistas Internacionales



Fuente: Elaboración propia con datos de Bloomberg.

Estructura hotelera en México

El sector hotelero en México se encuentra dividido en Complejos Independientes (no afiliados a marcas) y Hoteles de Cadena, de los cuales los primeros representan el 75.0%, mientras que los segundos el 25.0% restante. Del total de hoteles en México, el 25.9% corresponde a complejos de 5 estrellas, el 48.2% a hoteles de 2, 3 y 4 estrellas, y el 25.9% restante a Otros. Cabe mencionar que México cuenta con un bajo Índice de cuartos por habitante de 3/1,000, el cual resulta inferior respecto a otras economías como Estados Unidos (líder mundial) con un nivel de 16/1,000, así como de Costa Rica (similar en la región) con un índice de 4/1,000.

Durante 2025, el sector hotelero aportó 8.6% del PIB mexicano.

Hacia 2027, se espera que Cancún, Riviera Maya y Los Cabos adicionen más de 5,000 cuartos.

Oferta Hotelera en México

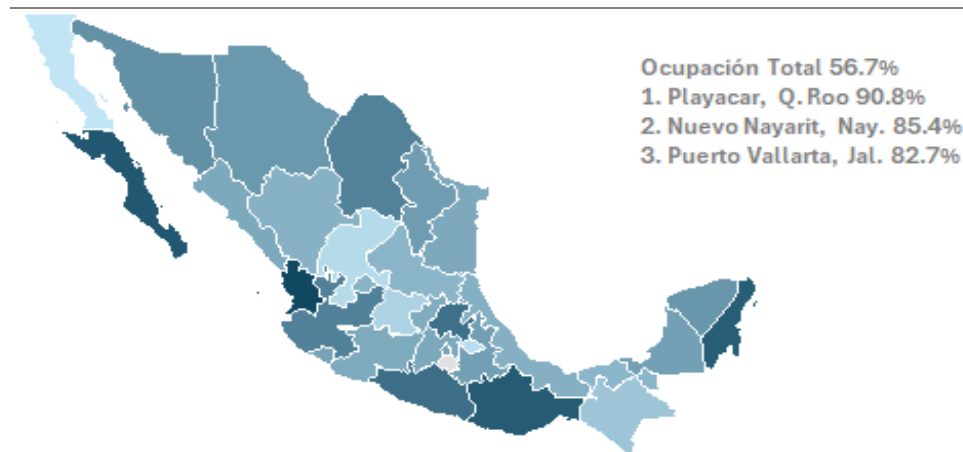
Con datos de la Secretaría de Turismo (SECTUR), al cierre de 2025, México contaba con 450,917 cuartos disponibles promedio diario, de los cuales el 46.1% corresponde a centros de playa y el 53.8% restante corresponde a ciudades. Para todo el 2025, el factor de ocupación hotelera alcanzó un nivel de 56.7%, nivel que representó una ligera contracción respecto al año comparable de 0.1%, siendo el segmento de centro de playa el mejor posicionado con una ocupación de 70.4%.

Turismo en México

Durante 2025, con datos de la SECTUR, en México ingresaron al país 98.2 millones de visitantes internacionales, lo que representa un incremento de 13.6% respecto a 2024. Particularmente, la llegada de turistas internacionales a México fue de 47.8 millones, equivalente a un aumento del 6.1% a/a, así como un gasto de turistas por un monto de \$34,992 mdd.

Factor de ocupación hotelera por ciudad

El 63.0% de los turistas que llegan a México por aire provienen de Estados Unidos..



Fuente: Elaboración propia con datos de SECTUR.

Ranking Centros con mejor Ocupación en México

Durante 2025, por centros turísticos destacaron por un mejor factor de ocupación, las siguientes zonas: 1) Playacar, Quintana Roo, 90.8%; 2) Nuevo Nayarit, 85.4%; 3) Puerto Vallarta, 82.7%; 4) Bahías de Huatulco, 77.7%; 5) Playa del Carmen, 80.2%; 6) Cabo San Lucas, 80.1%; 7) Akumal, Quintana Roo, 69.6%; 8) Cancún, 76.8%; 9) Zona Corredor Los Cabos, 68.8%; y 10) Ixtapa Zihuatanejo, 68.9%. Lo anterior, refleja una clara tendencia que favorece a las regiones de playa, con un claro margen de preferencia sobre los destinos de ciudades.

La cadena de hoteles Hilton lidera el valor de marca global, alcanzando +\$11.5 mil millones de dólares.

Oferta, Demanda y Ocupación Hotelera en México

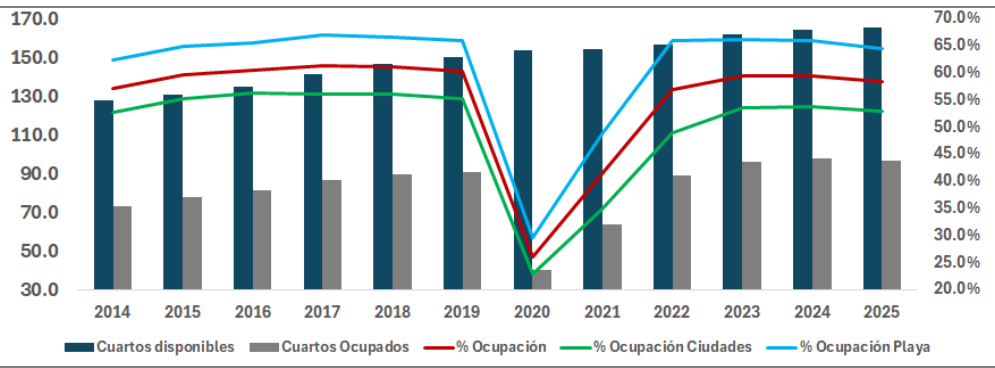
El inventario hotelero formal monitoreado en México promedió aproximadamente 447 mil cuartos disponibles diarios en los 70 destinos de DataTur durante 2025; Riviera Maya y Cancún concentran los mayores inventarios individuales (51.6 mil y >35 mil cuartos), reforzando el sesgo estructural hacia playa. En el pipeline, México lidera LATAM con 254–263 proyectos (39–40.4 mil cuartos).

En los U5a, el número de cuartos instalados de Hcity ha presentado una TCAC de 25.1%.

En los últimos 5 años, el Sector Turismo a nivel mundial ha presentado un crecimiento 1.5x superior respecto al PIB Mundial.

Durante 2025, la apertura de nuevos hoteles presentó un incremento de 2.1%.

Ocupación Hotelera en México 2014 - 2025



Fuente: Elaboración propia con datos Sector. Cifras en millones.

Sector Hotelero en el mercado Bursátil mexicano

En México, actualmente cotizan dos emisoras relacionadas con el sector hotelero. Particularmente, durante 2025, HCity contaba con 157 hoteles y 18,292 habitaciones con una ocupación del portafolio total de hoteles de 58.6%. Por otro lado, la tarifa promedio fue de \$1,357 pesos, lo cual llevó el RevPAR a alcanzar \$795 pesos, niveles superiores a los observados en años previos, lo que refleja cierta recuperación de la demanda hotelera en el país, impulsada tanto por viajes de placer como por viajes de negocio (nearshoring).

HCity cuenta con una importante diversificación de Marcas, de las cuales basadas en el número de complejos hoteleros se clasifican de la siguiente manera: 1) City Express, es la marca insignia de la emisora, la cual cuenta con el 56.8% del total de cuartos; 2) City Express Plus, es la marca ubicada en zonas Premium con el 20.5%; 3) City Express Junior, es la marca de segmento económico con las habitaciones más pequeñas de la emisora con el 13.8%; 4) City Express Suites, es la marca de estancia prolongada, la cual cuenta con el 3.4% del total de cuartos; y 5) City Centro, es la marca ubicada en centros de ciudad y con acabados premium, con el 1.2% restante de habitaciones disponibles.

Sector Hotelero en el mercado Bursátil mexicano

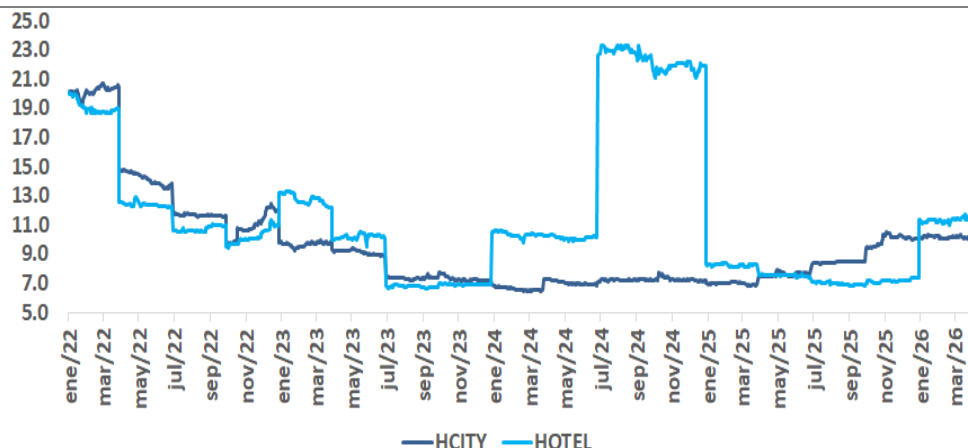
Por su parte, Grupo Hotelero Santa Fe, cuenta con una importante diversificación de portafolio, de los cuales destacamos lo siguiente: 1) A nivel de Marca, la empresa cuenta con la participación de Krystal con el 42.0%, los complejos Reflect Krystal Grand con el 19.0% y otros con el 39.0% restante; 2) A nivel de Ubicación, el 53.0% de las habitaciones pertenecen a Playa, mientras que, el 47.0% restante pertenece a zonas Urbanizadas; 3) A nivel de Categoría, de los cuales el 43.0% de las habitaciones pertenecen al segmento de Gran Turismo, el 24.0% son cuartos de 5 estrellas, el 31.0% son de 4 estrellas, el 2.0% de 3 estrellas y el 0.1% restante son habitaciones estilo boutique; 4) A nivel de etapas, el 62.0% se encuentra Estabilizado, el 28.0% en etapa de Maduración y el 10.0% en etapa de Desarrollo; y 5) A nivel de Propiedad, el 57.0% de los complejos pertenece a Hotel, el 4.0% son de terceros y el 2.0% restante se encuentra en un esquema de co-inversión.

En el país, existen +800,000 habitaciones, equivalente a 1 habitación por cada 300 habitantes.

En México, cada complejo hotelero cuenta en promedio con 109 habitaciones instaladas.

En la actualidad, el 71.0% de los viajeros de 23 a 35 años prefieren viajar a destinos con playa.

Valuación Sector Hotelero



Fuente: Elaboración propia con datos de Bloomberg.

A nivel sectorial, consideramos que el Sector Hotelero mantienen una valuación poco atractiva, al presentar un Múltiplo FV/Ebitda de 10.8x, ya que este resulta superior en 25.5%, 14.8% y 2.8% respecto al promedio de los últimos 12 meses, 3 años y 5 años de 8.6x, 9.4x y 10.5x, respectivamente.

En cuanto a una valuación histórica, HCity (10.0x) resulta ligeramente la más atractiva al presentar un menor premio respecto al promedio de los U12m de 10.7% vs premios más elevados para el resto del sector. Por último, en cuanto a una valuación “relativa” HCity también resulta la más atractiva, ya que su Múltiplo FV/Ebitda de 10.0x, presenta un descuento de -7.4% respecto al Múltiplo del Sector de 10.8x, nivel que resulta más atractivo respecto al premio promedio de los U12m de 4.8%.

¿Qué oportunidades tiene el sector hotelero?

Desde nuestra perspectiva, el 2026 presenta un entorno favorable para el sector hotelero en México, impulsado principalmente por factores estructurales y coyunturales. En primer lugar, la demanda turística global mantendrá su crecimiento, con una aceleración del turismo internacional estimada en +8.0% (cifras de *Oxford Economics*), lo que beneficiará a México por su alta dependencia del viajero extranjero en destinos de playa. Además, la Copa Mundial FIFA 2026 en México, EE. UU. y Canadá creará mejores niveles de ocupación y permitirá a los hoteles de ciudades sede ejercer mayor poder tarifario. Por otro lado, en cuanto a la expansión del inventario hotelero, también observamos oportunidades, ya que México cuenta con 254–263 proyectos hoteleros en desarrollo y más de 40 mil cuartos en pipeline, lo que fortalece su posicionamiento como destino estratégico para la inversión global.

En México, 1 de cada 4 hoteles
establecidos se encuentra en
la Categoría de 5 estrellas.

A nivel mundial, la cadena
hotelera Marriott lidera las
ventas globales hoteleras.

El Costo Promedio de cada
Habitación de Hcity es de
aproximadamente
+\$900,000.0.

¿Qué retos tiene el sector hotelero?

A pesar del entorno favorable, el sector hotelero enfrentará desafíos relevantes en 2026. El principal será la creciente presión competitiva derivada de la fuerte expansión de la oferta, especialmente en el Caribe mexicano, donde Cancún y Riviera Maya concentra aproximadamente el 97.0% de los nuevos cuartos inaugurados en 2025. Dicho dinamismo eleva el riesgo de sobreoferta y podría generar presión a la baja sobre las tarifas una vez disipado el impulso del Mundial de futbol. De igual manera, la ocupación muestra señales de desaceleración: el promedio nacional se ubicó en 60.2% en 2025, por debajo de 2024 y aún lejos de los niveles previos a la pandemia. Destinos clave registraron caídas significativas, como Cancún, reflejando mayor sensibilidad a condiciones económicas globales y a la competencia de alojamientos alternativos. Consideramos que las plataformas de renta vacacional continuarán ganando participación, mientras que el incremento en costos operativos seguirá presionando la rentabilidad. Por último, cabe señalar que la alta dependencia del turista internacional mantiene expuestos a varios destinos a choques externos.

Conclusión – Sector Hotelero

Consideramos que el sector hotelero a nivel mundial mantiene una trayectoria de crecimiento superior a la economía mundial, y México se posiciona como uno de los mercados más relevantes tanto a nivel global como en Latinoamérica. México lidera la región en llegadas de turistas internacionales, desarrollo de nueva oferta hotelera y participación del turismo en el PIB, apoyado por su cercanía con EE. UU., fortaleza en destinos de playa y un entorno estructural favorable para la inversión. Frente a otros mercados, México aún presenta un bajo índice de cuartos por habitante, lo que sugiere un amplio potencial de expansión en el mediano y largo plazo. En el ámbito bursátil, HCity se posiciona como la emisora mejor balanceada del sector frente a Hotel. Su mayor enfoque en hoteles urbanos y de negocios, exposición al nearshoring, portafolio diversificado y valuación más atractiva. En contraste, Hotel presenta mayor sensibilidad al ciclo turístico y a la intensidad competitiva en destinos de playa.

Comparativo Sectorial							
Empresa	País	DN/Ebitda	Ebitda/G. Financieros	AT/PT	PT/CC	ROE	ROIC
Marriot	EUA	4.2x	8.0x	1.0	28.6	62.8%	15.2%
Hilton	EUA	3.8x	4.9x	1.0	7.6	76.1%	12.4%
Hyatt	EUA	1.7x	9.4x	1.9	1.2	5.9%	-5.2%
Choice	EUA	2.3x	8.1x	1.0	2.8	10.8%	52.1%
Wyndham	EUA	3.2x	5.4x	0.9	1.4	13.7%	12.5%
Extended S	EUA	4.0x	4.6x	1.4	2.3	16.2%	8.4%
Siam W	Tailandia	0.4x	39.2x	2.9	0.5	23.9%	18.7%
TAJ GVK	India	1.9x	3.2x	2.1	0.9	6.4%	5.5%
John Keells	Sri Lanka	4.5x	10.8x	2.8	0.6	3.4%	2.7%
Oriental	India	2.7x	1.9x	2.5	0.7	18.8%	3.3%
Internacionales		2.9x	9.6x	1.7	4.7	23.8%	12.6%
Hotel	México	4.4x	4.1x	2.4	0.7	6.0%	4.2%
HCity	México	4.5x	4.8x	2.8	0.6	3.4%	2.7%
Locales		4.4x	4.5x	2.6	0.7	4.7%	3.5%

Disclaimer

Los reportes compartidos contienen ciertas declaraciones e información actual y a futuro que se basan en información pública, obtenida de fuentes consideradas como fidedignas, sin embargo, no existe garantía, explícita o implícita, de su confiabilidad, por lo que MONEX no ofrece ninguna garantía en cuanto a su precisión o integridad.

La información que se presenta pudiera estar sujeta a eventos futuros e inciertos, los cuales podrían tener un impacto material sobre la misma.

El público que tenga acceso a estos reportes debe ser consciente de que el contenido de este NO constituye una oferta o recomendación de MONEX para comprar o vender valores o divisas, o bien para la realización de operaciones específicas. Asimismo, no implica por ningún motivo la certificación sobre la bondad del valor o la solvencia del emisor.

