



20 Junio, 2024

El Four Seasons busca pulverizar un récord

La venta del hotel madrileño aspira a superar los dos millones por habitación, lo nunca visto en España

ALFONSO SIMÓN
CARLOS MOLINA
Madrid

El Four Seasons de Madrid es una joya que cualquier gran inversor quiere tener en sus manos. En el sector inmobiliario ya se habla de que el importe a pagar por el inmueble en venta puede alcanzar los 400 millones de euros por el hotel, lo que significaría dos millones por habitación y, así, reventar el mayor precio jamás pagado por un establecimiento de lujo en España. Superaría los 1,4 millones por habitación que se pagaron por el Villa Magna, también en la capital, en una operación de 2018. El cinco estrellas está atrayendo

a inversores dispuestos a desembolsar un elevado montante; el problema que está surgiendo es que el hotel se incluye en el Centro Canalejas, cuya galería comercial, zona de restauración y aparcamiento son ahora un lastre.

“La ciudad empieza a ver reflejado en sus cifras el impacto de la creación de más de 1.000 habitaciones en el segmento lujo, que antes sencillamente no existían. Creemos que a medida que estos productos se establezcan, los precios hoteleros de la capital convergerán con el de las principales ciudades europeas. Sigue habiendo un recorrido notable al alza”, señala Gonzalo Gutiérrez, director general de hoteles en la consultora inmobiliaria Colliers.

Los dueños al 50% de Centro Canalejas, la constructora OHLA y Mohari (una sociedad del fundador de Poker Stars, Mark Scheinberg), pusieron hace meses a la venta el complejo cercano a la Puerta del Sol. Para pilotar el proceso, encargaron la búsqueda



Esquina del complejo de Canalejas, en Madrid. PABLO MONGE

de compradores a Santander y a Rothschild, un banco con capacidad para llegar a grandes inversores de cualquier parte del mundo.

El precio deseado por OHLA

y Mohari es de 900 millones, algo muy complejo en el entorno de atonía inmobiliaria actual y, sobre todo, en un mercado secundario a escala global como es Madrid.

Hay unanimidad entre los expertos inmobiliarios consultados: el Four Seasons, con sus 200 habitaciones, interesa y mucho. Podría ser apetecible para las grandes fortunas de Oriente Próximo y el resto de Asia, así como fondos soberanos y *family offices* de esas ubicaciones. El hotel, que empezó al ralenti por la pandemia, fue capaz de alcanzar en 2022 el hito de una tarifa media por noche de 934,9 euros (un 30% más en un año) y para 2023 esperaba lograr los 961,6 euros.

Ese interés podría suponer 400 millones. Pero, ¿cuánto vale la galería comercial, la zona de restauración y el aparcamiento? Los más optimistas hablan de 200 millones, es decir, un total de 600 millones, muy lejos de los 900 millones que se pretenden. El mayor problema del activo es la zona comercial, de 15.000 metros cuadrados, distribuida en tres plantas. La planta cero alberga *boutiques* de lujo y es la que mejor funciona. Sin embargo, en la planta primera se pueden ver locales aún vacíos. Así que un potencial comprador tiene por delante el reto de reposicionar la galería y la zona comercial para sacar mayores retornos.