

# EVOLUCIÓN Y TENDENCIA DE LA RENTABILIDAD EN LA INDUSTRIA HOTELERA ANDALUZA

*Rafael Becerra Vicario\**

Universidad de Málaga

## RESUMEN

La industria hotelera andaluza, a pesar de la buena posición que ocupa en el ranking nacional en cuanto a la producción y al número de establecimientos, se caracteriza por unos bajos ingresos por habitación y año. En el presente trabajo se realiza un análisis económico del sector hotelero andaluz de cara a verificar si estos resultados son compatibles con los que se desprenden, de forma paralela, del estudio de la rentabilidad de estas empresas.

**Palabras clave:** Industria hotelera andaluza, Rentabilidad económica, Rentabilidad financiera, Apalancamiento financiero.

## SUMMARY

The andalusian hotel industry, besides its good position in the national ranking as for production and number of establishments, happens to show a low level of income per room and year. Our goal in this study is to go into a deeper analysis of this sector so as to verify whether such signals are consistent with the results obtained from the analysis of its profitability.

**Key words:** Andalusian hotel industry, Return on assets (R.O.A.), Return on equity (R.O.E.), Leverage.

---

Fecha de recepción: 11 de noviembre de 1998.

\* Facultad de Ciencias Económicas y Empresariales. Departamento Finanzas y Contabilidad. Universidad de Málaga. El Ejido s/n 29071-Málaga (España).

\* El autor agradece al Gabinete de Estudios y Planificación del Instituto de Fomento de Andalucía la valiosa información suministrada para la realización de este artículo.

## 1. INTRODUCCIÓN

Según las últimas previsiones económicas, el sector servicios, además de continuar siendo el motor principal de la economía, experimenta crecimientos significativos en sus principales indicadores. Asimismo, a nivel de la Comunidad Autónoma Andaluza estos crecimientos son generalmente mayores que los registrados en España.

Por su parte, de la observación de las expectativas de crecimiento a medio plazo se desprende que la evolución positiva de este sector proseguirá en los próximos periodos, ya que la mayoría de los indicadores presentan expectativas de crecimiento constante. (Analistas económicos, 1997).

Al mismo tiempo, según el Indicador Sintético de la actividad económica, se alcanza un valor de 117,4 para Andalucía y 118,1 para España<sup>1</sup> (Analistas económicos, 1998). Así, aunque la economía nacional sigue creciendo a un mayor ritmo que la regional, se aprecia una ligera recuperación de esta última en el tercer trimestre de 1997, que es debida, entre otros factores, al crecimiento que experimenta el turismo en dicho trimestre. De igual modo, las previsiones para el año 1998 apuntan al mantenimiento de esta evolución.

Situado el turismo como sector económico dinamizador de la economía andaluza no debemos perder de vista que éste se apoya en la inmensa oferta hotelera existente en el territorio de la Comunidad Autónoma Andaluza para conseguir ser el motor del sector servicios en esta región. En esta línea, apunta D. José M<sup>a</sup> Carbó Antón<sup>2</sup> cuando dice que «hay un hecho incuestionable y es que sin hoteles no hay turismo».

Si nos referimos a la importancia de la oferta hotelera, se puede observar como, en cuanto al número de establecimientos hoteleros, Andalucía dispone del 18,4% de los establecimientos en España, lo que supone un 20,4% del número de plazas ofertadas en todo el territorio nacional (SAETA, 1998)<sup>3</sup>. Al mismo tiempo, se sitúa en cuarto lugar de importancia, si consideramos la Media Anual de Ocupación, con un 54%, justo después de Canarias, Baleares y la Comunidad Valenciana. Si nos referimos a la Producción, con unos ingresos de 136.200 millones de pesetas (13,8% respecto al total nacional de Producción Hotelera), se encuentra en el tercer puesto, después de Baleares y Cataluña y en cuanto a Ingresos por Habitación, con 1,61 millones de pts., se sitúa en un retrasado décimo lugar, incluso por debajo de la media española que está en 1,65 millones de pts. por habitación y año (FEH, 1997).

Este hecho es el que nos mueve, en el presente trabajo, a confrontar el posible paralelismo entre estos bajos ingresos y el cumplimiento, por parte de estas empresas, de unos niveles mínimos de rentabilidad. A estos efectos distinguiremos dos tipos de rentabilidad, la económica y la financiera.

---

1 Este indicador tiene su base 100 en el año 1987.

2 Presidente de la Federación Española de Hoteles.

3 Para un mayor detalle acerca de la composición de estos establecimientos (categoría o distribución provincial) véase el Boletín de Indicadores Turísticos de Andalucía. SAETA, Diciembre, 1997.

## 2. CARACTERÍSTICAS DE LA BASE DE INFORMACIÓN

Una vez definido el sector objeto de nuestro estudio, consideramos necesario exponer, aunque sea de forma concisa, las características de nuestra principal fuente de información para el presente trabajo: la Central de Balances de Andalucía.

La Central de Balances de Andalucía (CBA) es fruto del convenio de colaboración entre el Instituto de Fomento de Andalucía (IFA) y la Sociedad de Estudios Económicos de Andalucía (ESECA). Su objetivo es el estudio de la situación económico-financiera de las empresas localizadas en Andalucía. Para ello dispone de una base de datos elaborada a partir de la información contenida en las cuentas anuales depositadas en los ocho registros mercantiles andaluces.

La información (agregada) se obtiene, previa depuración de datos, eliminando aquellos que no han soportado unos mínimos test de coherencia contable y los provenientes de empresas sin actividad o con mínimos niveles de ingresos (cinco millones de pesetas).

Las principales características y limitaciones de la información contenida en la CBA provienen del sistema elegido para obtener la base de datos y son principalmente:

- No se incluyen las empresas que, incumpliendo la legalidad mercantil o no estando obligadas a ello por ser empresarios individuales o sociedades civiles, no han depositado sus cuentas. Tampoco se incluyen aquellas que, a pesar de desarrollar actividad en Andalucía, tienen su sede social en otro ámbito territorial.
- La segunda limitación está basada en la pérdida de información derivada, de una parte, de la existencia de modelos abreviados (permitidos por la legislación) de cuentas anuales, y, de otra, porque el tratamiento de la información obliga a la agregación de datos, que no siempre es homogénea con la realizada en otras comunidades, lo que dificulta la comparación de datos. (ESECA, 1997).

Por lo que respecta a la muestra<sup>4</sup> analizada estaba formada, en principio, por el siguiente número de empresas hoteleras:

Año	Nº Empresas	Facturación (millones pts.)
1991	98	23.067
1992	126	34.411
1993	291	40.368
1994	376	61.810
1995	692	79.090
1996	651	68.970

4 Todos los cuadros del presente trabajo han sido elaborados por el autor a partir de los datos de la Central de Balances de Andalucía.

De las anteriores, y buscando la máxima homogeneidad en los datos, hemos seleccionado un conjunto de 274 empresas que están representadas en los cuatro últimos ejercicios, y que arrojan unos ingresos de explotación (medios) de 51.493 millones de pts. De no haber realizado esta selección de 274 empresas, la media de ingresos hubiera sido de 69.957 millones de pts., es decir, únicamente se ha despreciado un 35% de los ingresos de explotación.

### 3. METODOLOGÍA APLICADA<sup>5</sup>

#### 3.1. Adecuación de la información contable

Para aplicar este modelo necesitaremos realizar ajustes extracontables.

Las dos principales magnitudes que se utilizan en el análisis de la rentabilidad son el volumen de recursos propios (Capital, Reservas y Resultados pendientes de aplicación) y el volumen total de recursos o activo total (éstos no incluirán los resultados obtenidos en el periodo dentro de los recursos totales, puesto que esta rúbrica es con la que se van a comparar tales recursos).

Por lo que respecta a los activos ficticios, éstos no se incluirán en los recursos propios con signo negativo, sino como un activo más, puesto que, aunque no tienen valor de realización, constituyen una inversión para la empresa.

#### 3.2. La Rentabilidad Financiera

La rentabilidad financiera de una empresa (RF) es la que se obtiene al poner en relación los beneficios líquidos, deducido el impuesto sobre beneficios, (BL) y el volumen de recursos propios mantenido durante el ejercicio económico analizado (RP).

Por tanto:

$$RF = BL / RP \quad [1]$$

#### 3.3. La Rentabilidad Económica

La rentabilidad económica se obtiene por la razón entre el beneficio, antes de gastos financieros, (B) y el total activo o recursos totales invertidos durante el periodo, (A).

Representa una medida de la eficacia de la empresa, con independencia de la estructura financiera que adopte.

Por tanto:

$$RE = B / A \quad [2]$$

---

<sup>5</sup> Toda la metodología aplicada en este trabajo ha sido obtenida de la obra de los profesores García Martín y Fernández Gámez, M.A. *Solvencia y Rentabilidad de la empresa española* referida en el apartado de bibliografía.

De esta forma, si en la empresa no existiera endeudamiento, se cumplirían las siguientes igualdades:

$$BL = B \text{ y además, } RP = A, \text{ con lo que } RF = RE$$

Sin embargo, las empresas suelen presentar, normalmente, un determinado nivel de endeudamiento, lo que provoca la existencia de gastos financieros. Esto hace deducir que la relación entre RF y RE viene dada, precisamente, por el nivel de endeudamiento que posee la empresa, apareciendo un nuevo concepto, el Apalancamiento Financiero (AF), que no es más que la relación entre la rentabilidad financiera y la rentabilidad económica, esto es, si ponemos en relación [1] y [2] resultaría:

$$AF = RF / RE \quad [3]$$

O lo que es lo mismo:

$$RF = RE \times AF \quad [4]$$

Es decir, que la rentabilidad financiera depende del nivel de rentabilidad económica y del apalancamiento financiero.

El apalancamiento financiero puede tomar los siguientes valores:

AF = 1, es decir RE = RF, por lo que no existe coste de los recursos ajenos.

AF > 1, con lo cual RF > RE, es decir se da un efecto expansivo al superar la rentabilidad económica al coste de los recursos ajenos.

AF < 1, con lo cual RF < RE, es decir se produce un efecto reductor al ser el coste de los recursos ajenos superior a la rentabilidad que son capaces de producir en nuestra inversión.

#### 4. APLICACIÓN A LA EMPRESA HOTELERA ANDALUZA

Antes de proceder al análisis económico de los hoteles andaluces hemos considerado oportuno incluir las principales características de sus estados contables agregados, lo que nos aportará una visión global de estas empresas.

En cuanto a la composición del Activo es la siguiente:

**Cuadro nº 1**  
**COMPOSICIÓN PORCENTUAL DEL ACTIVO EN LA EMPRESA HOTELERA**  
**ANDALUZA. AÑO 1996.**

ACTIVO	CIRCULANTE 23,6%	Tesorería 3,5%
		Deudores 10,2%
		Existencias 3,4%
		Otro Act. Circ. 6,5%
	FIJO 76,4%	

Se ha realizado la distinción tradicional entre circulante y fijo, en función de la permanencia (inferior o superior al año) de los elementos en la empresa.

Por lo que respecta a la composición de su pasivo, éste se ha dividido, dependiendo de su exigibilidad por terceros, en exigible y no exigible, distinguiéndose en el primero aquellas deudas con vencimiento inferior al año (exigible a corto plazo), de las que lo hacen en un plazo superior (exigible a largo plazo). Así obtenemos el cuadro nº 2:

**Cuadro nº 2**  
**COMPOSICIÓN PORCENTUAL DEL PASIVO EN LA EMPRESA HOTELERA**  
**ANDALUZA. AÑO 1996**

PASIVO	EXIGIBLE	Corto Plazo 28,6%
	58,1%	Largo Plazo 29,5%
	NO EXIGIBLE 41,9%	

Para llevar a cabo el análisis económico, propiamente dicho, comenzaremos por obtener la cuenta de Pérdidas y Ganancias agregada de nuestra muestra de empresas, ordenada convenientemente para facilitar nuestro objetivo.

De esta forma, se han realizado agrupaciones en los conceptos que denominamos:

*Ingresos de Explotación*: formado por la suma del «Importe neto de la cifra de negocios» y los denominados «Otros ingresos de explotación».

*Costes de Explotación*: formado a partir de los «Consumos de explotación», «Otros gastos de explotación», «Otros impuestos» y los «Gastos de personal».

A tal efecto hemos utilizado, tal y como se indicó anteriormente para el caso de las estructuras de Activo y Pasivo actuales de dichas empresas, la valiosa información extraída de la base de datos de la Central de Balances de Andalucía, concretamente de la parte del anexo dedicado al sector de la hostelería.

**Cuadro nº 3**  
**EVOLUCIÓN DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS**

**Sector Hostelería. Cuenta de Pérdidas y Ganancias (millones de pesetas)**

Concepto	1993	1994	1995	1996
INGRESOS EXPLOTACIÓN	39.651	47.939	53.952	52.588
- Costes Explotación	37.309	42.714	46.527	46.052
- Amortizaciones	3.245	4.274	4.791	4.504
=BCIOS antes INTER. E IMPTOS	-903	951	2.634	2.032
± Rdo Actividades Extraordinarias	357	212	1.967	964
- Gastos financieros (netos)	4.598	4.189	3.336	2.473
= BENEFICIO ANTES IMPTOS	-5.144	-3.026	1.265	523
- Impto s/ Bcios	99	72	50	171
=RESULTADO DEL EJERCICIO	-5.243	-3.098	1.215	352

Asimismo, añadiendo al Resultado del ejercicio los fondos destinados a la amortización del inmovilizado en el presente periodo, obtendremos los Recursos Generados. Dicha magnitud presenta la característica de ser positiva a partir de 1994, a pesar de que en dicho año, al igual que en el anterior, el resultado haya sido negativo.

De esta forma podemos observar en el cuadro nº 4 como el peor año de nuestra muestra ha sido 1993 (único ejercicio económico en el que no se han generado recursos). Sin embargo, tal y como hemos apuntado antes, a partir de 1994 la situación evoluciona favorablemente ya que, no sólo se comienza a generar recursos en el sector sino que, las empresas entran en una etapa de obtención de beneficios. Destaca, en este sentido el año 1995 con los mayores beneficios netos y la principal generación de recursos.

**Cuadro nº 4**  
**EVOLUCIÓN DE LOS RECURSOS GENERADOS**

**Sector Hostelería. Recursos Generados (millones de pesetas)**

Concepto	1993	1994	1995	1996
Rdo Neto del Ejercicio	-5.243	-3.098	1.215	352
+ Amortizaciones	3.245	4.274	4.791	4.504
= Recursos Generados	-1.998	1.176	6.006	4.856

**Cuadro nº 5**  
**EVOLUCIÓN DE LA RENTABILIDAD FINANCIERA.**

**Sector Hostelería. Rentabilidad Financiera (millones de pts. y porcentajes)**

Concepto	1993	1994	1995	1996
Beneficio antes Impuestos	-5.144	-3.026	1.265	523
Recursos Propios medios	25.416	24.757	26.239	31.608
Rentabilidad Financiera	-20,2%	-12,2%	4,8%	1,7%

De la evolución de la Rentabilidad Financiera se desprende que, en los dos últimos años, ha sido positiva en la empresa hotelera andaluza, debido a que se ha logrado un resultado positivo antes de impuestos. Por el contrario, la situación de partida es negativa al partir de un resultado negativo, siendo destacable el pésimo dato obtenido en 1993.

**Cuadro 6**  
**EVOLUCIÓN DE LA RENTABILIDAD ECONÓMICA**

**Sector Hostelería. Rentabilidad Económica (millones de pts. y porcentajes)**

Concepto	1993	1994	1995	1996
Resultados antes de intereses	-645	1.091	4.551	2.825
Activos totales medios	83.237	84.031	84.565	87.138
Rentabilidad Económica	-0,8%	1,3%	5,4%	3,2%

Observamos como, a excepción del año 1993, estas empresas no obtienen Rentabilidades Económicas negativas, a pesar de que la financiera si lo era para el ejercicio 1994. La razón está en que, por propia definición, este tipo de rentabilidad se calcula sin tener en cuenta los costes financieros de las empresas. Por tanto debido a los Intereses de la financiación ajena que soportan estas empresas, se han dado Rentabilidades Financieras negativas.

Además esto corrobora el hecho de que el Apalancamiento Financiero más reductor se haya dado precisamente en el ejercicio 1994. (Ver cuadro nº 7).

**Cuadro nº 7**  
**EVOLUCIÓN DEL APALANCAMIENTO FINANCIERO**

**Sector Hostelería. Apalancamiento Financiero**

Concepto	1993	1994	1995	1996
Rentabilidad Financiera	-20,2%	-12,2%	4,8%	1,7%
Rentabilidad Económica	-0,8%	1,3%	5,4%	3,2%
Apalancamiento		-9<1	0,9<1	0,5<1
	RF<RE	RF<RE	RF<RE	RF<RE
Financiero	Reductor	Reductor	Reductor	Reductor

De la evolución de esta magnitud se desprende que, a pesar de que se mantiene el efecto reductor del Apalancamiento Financiero, éste tiende a ser cada vez menor.

## 5. CONCLUSIONES

1. Los indicadores económicos coinciden en que la evolución general de la empresa hotelera andaluza, en los próximos años, va a ser positiva. Además, Andalucía se ha constituido en una de las primeras Comunidades dentro del ranking hotelero, en lo que respecta a la mayoría de las magnitudes (número de establecimientos hoteleros, número de plazas ofertadas, media anual de ocupación, Producción).



2. Sin embargo, a pesar de los datos anteriores, Andalucía ocupa un lugar bastante retrasado, (en comparación con sus más directos competidores) en lo que respecta a los ingresos por habitación y año, situándose en décimo lugar, incluso por debajo de la media española.

El hecho anterior haría suponer, en principio, la existencia de una baja rentabilidad en estas empresas.

3. Del estudio de las principales magnitudes que tienen relación con la rentabilidad empresarial (Rentabilidad Económica, Rentabilidad Financiera, Apalancamiento Financiero), se deduce que:

- a) Existen unas Rentabilidades Financieras muy bajas, a veces negativas.
- b) Las Rentabilidades Económicas, a pesar de ser siempre positivas, presentan unos valores inferiores a los que se entienden normales.
- c) Es el elevado coste de los recursos ajenos que tienen que soportar estas empresas, uno de los condicionantes de esta situación.
- d) La situación está evolucionando de forma favorable al estarse dando tasas de Apalancamiento Financiero cada vez mayores.
- e) La actual situación de tipos de interés va a seguir colaborando a una mejoría en la Rentabilidad Financiera del sector.

## **BIBLIOGRAFÍA:**

- ANALISTAS ECONÓMICOS DE ANDALUCÍA. (1997): «Previsiones Económicas de Andalucía». Número 10.
- ANALISTAS ECONÓMICOS DE ANDALUCÍA, (1998): Idem. Número 12.
- CBA (Central de Balances de Andalucía). (1998). Extractos de la información de sus Bases de Datos desde 1992 a 1996.
- ESECA (Sociedad de estudios económicos de Andalucía). (1998): «Informe económico financiero de Andalucía 1997». Caja General de Ahorros de Granada.
- FEH (Federación Española de Hoteles). (1997): «El Sector Hotelero en España 1997». Edita Federación Española de Hoteles.
- GARCÍA MARTÍN, V. y FERNÁNDEZ GÁMEZ, M.A. (1992): *Solvencia y Rentabilidad de la empresa española*. Instituto de Estudios Económicos.
- SAETA (Sistema de análisis y estadística del turismo de Andalucía) (1998): «Boletín de indicadores turísticos de Andalucía». Dirección General de Planificación Turística de la Consejería de Turismo y Deporte. Nº 7.