



OTROS
DOCUMENTOS

2022



El sector hotelero en Maldivas

Oficina Económica y Comercial
de la Embajada de España en Nueva Delhi

Este documento tiene carácter exclusivamente informativo y su contenido no podrá ser invocado en apoyo de ninguna reclamación o recurso.

ICEX España Exportación e Inversiones no asume la responsabilidad de la información, opinión o acción basada en dicho contenido, con independencia de que haya realizado todos los esfuerzos posibles para asegurar la exactitud de la información que contienen sus páginas.

icex



OTROS
DOCUMENTOS

16 de diciembre de 2022
Nueva Delhi

Este estudio ha sido realizado por
Natalia Valencia Abaigar

Bajo la supervisión de la Oficina Económica y Comercial
de la Embajada de España en Nueva Delhi

<http://India.oficinascomerciales.es>

Editado por ICEX España Exportación e Inversiones, E.P.E.

NIPO: 114-22-015-3

Índice

1. Introducción	4
2. Características del mercado	5
2.1. Definición precisa del sector estudiado	5
2.2. Tamaño del mercado y tendencias	7
2.2.1. Cruceros	8
2.2.2. <i>Resorts</i>	8
2.2.3. Casas de huéspedes (<i>guest houses</i>)	8
2.2.4. Hoteles	8
2.3. Principales actores	10
3. La oferta española	12
4. Oportunidades del mercado	14
4.1. Inversión en el sector turístico	14
4.2. Inversión en el sector de infraestructura y bienes inmuebles	14
5. Claves de acceso al mercado	16
5.1. Inversiones	16
5.2. Distribución	16
5.3. Barreras	17
5.4. Ayudas/Incentivos	17
5.5. Ferias	17



1. Introducción

El sector hotelero en Maldivas se ha desarrollado bajo el lema "Una isla, un complejo" y se ha convertido en uno de los mercados más rentables de Asia. Con un creciente número de aperturas programadas de nuevos *resorts* y casas de huéspedes, el sector hotelero en las islas está atrayendo a más inversores cada año. Además, las políticas gubernamentales de apoyo al sector se han convertido en uno de los pilares del crecimiento económico del país.

A continuación, se presentan las cifras clave del sector:

CIFRAS CLAVE DEL SECTOR HOTELERO

Concepto	Datos
Contribución del turismo al PIB de Maldivas en 2021	45 %
Llegadas de turistas en 2021	1.321.937 turistas
Incremento en la llegada de turistas en 2021 respecto a 2020	138 %
Meses con más demanda de camas en 2021	<ol style="list-style-type: none"> 1. Diciembre 2. Noviembre 3. Octubre 4. Agosto
Regiones con mayor número de turistas a Maldivas en 2021	<ol style="list-style-type: none"> 1. Europa central/oriental (29,6 %) 2. Sur de Asia (23,9 %) 3. Europa occidental (13,5 %)
Países con mayor número de turistas a Maldivas en 2021	<ol style="list-style-type: none"> 1. India (22,1 %) 2. Rusia (16,8 %) 3. Alemania (7,2 %) 4. Reino Unido (4,7 %) 5. EE. UU. (4,2 %) 6. Arabia Saudí (3 %) 7. España (2,8 %)
Ratio de ocupación en 2021	56,1 %
Incremento de la ratio de ocupación en 2021 con respecto a 2020	118,6 %
N.º total de camas en funcionamiento en 2021	48.960
Incremento del n.º de camas en 2021 con respecto a 2020	76,5 %
Estancia media en días 2021	8,7

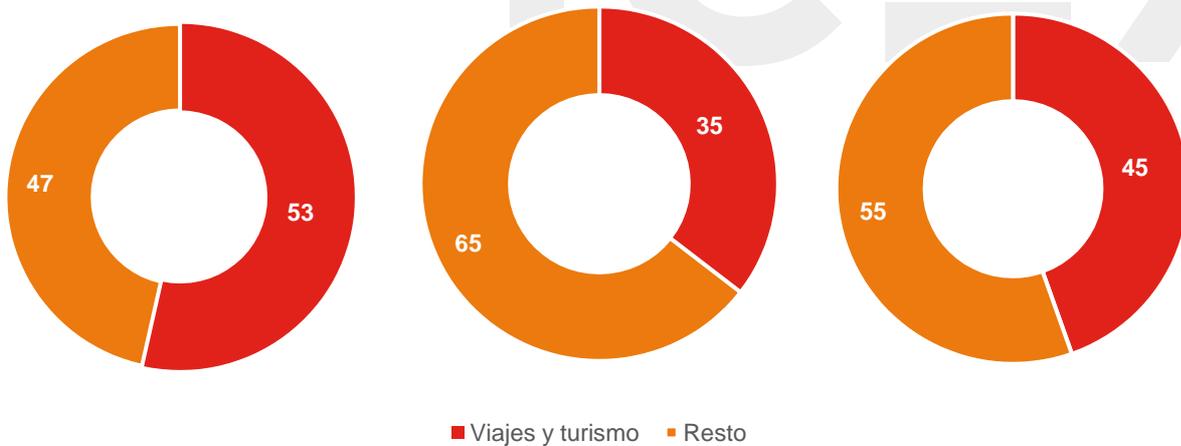
2. Características del mercado

2.1. Definición precisa del sector estudiado

La República de Maldivas está ubicada en el océano Índico, al sudoeste de Sri Lanka y la India. El país está formado por **1.192 islas de coral, divididas en 26 grandes anillos insulares**, conocidos como atolones. A efectos administrativos, estos 26 atolones están organizados en 19 distritos administrativos en una superficie de 90.000 kilómetros cuadrados. Famosas por su belleza natural, con playas de arena blanca y aguas cristalinas, las Maldivas están clasificadas como uno de los mejores destinos de turismo de lujo y buceo del mundo. Es por ello por lo que el **turismo es el sector que más contribuye al PIB de Maldivas**, aproximadamente un 45 %.

GRÁFICO 1. CONTRIBUCIÓN DEL TURISMO AL PIB DE MALDIVAS¹

En porcentaje, 2019, 2020 y 2021



La pandemia de COVID-19 en 2020 supuso una **contracción de la economía** general de Maldivas de un 18,6 %. Las llegadas de turistas se desplomaron de **1,7 millones en 2019 a aproximadamente 555.000 en 2020²**. Esto es atribuible a la fuerte dependencia del país del

¹ Consejo Mundial de Viajes y Turismo (WTTC):

https://wtcc.org/DesktopModules/MVC/FactSheets/pdf/704/156_20220613164616_Maldives2022_.pdf

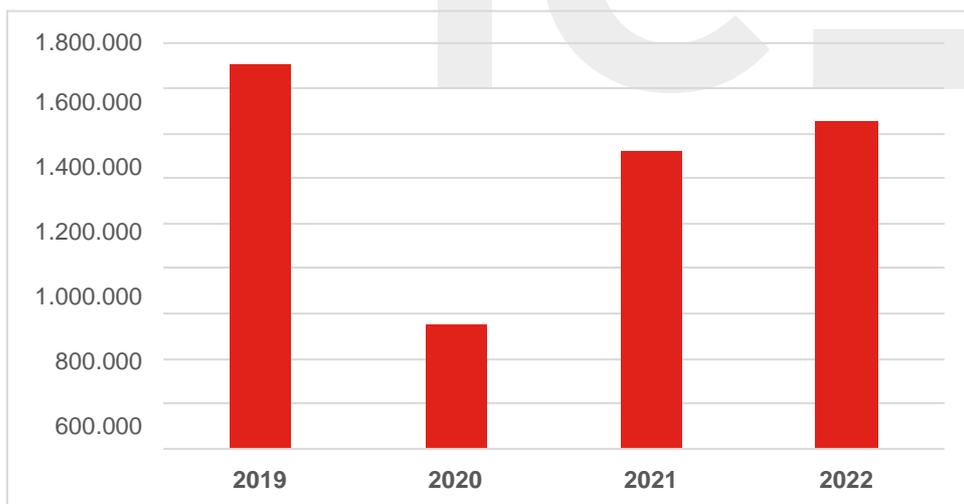
² Dirección web Ministerio de Turismo de Maldivas (estadísticas): : <https://www.tourism.gov.mv/en/statistics/annual>

turismo internacional, que se vio afectado negativamente en todo el mundo debido a los cierres de fronteras y las restricciones de viaje.

Sin embargo, Maldivas fue uno de los **primeros países en abrir su frontera internacional durante la pandemia**, dando la bienvenida a viajeros a partir de julio de 2020. El crecimiento económico del país comenzó a repuntar rápidamente en 2021 y la economía creció, en términos reales, un 19,3 % (interanual) en el primer trimestre de 2022. El sector sigue creciendo más rápido de lo previsto, con unas llegadas de turistas de 1,3 millones en el año 2021 y de 813.211 en el primer semestre de 2022, lo que supone un aumento del 59 % respecto al mismo periodo de 2021. Teniendo en cuenta estos resultados, se espera que las llegadas alcancen los máximos prepandémicos de 1,7 millones a finales de 2022.

Impulsada por el fuerte crecimiento del turismo, se prevé que la economía crezca, en términos reales, un **12,4 % en 2022 y un 8,1 % en 2023**. Se prevé que el crecimiento se apoye, entre otros aspectos, en una mayor capacidad del sector turístico debido a la finalización del aeropuerto internacional de Velana y la apertura de nuevos centros turísticos, así como al gasto continuado en proyectos de infraestructuras, vivienda y energías renovables en las islas Maldivas.

GRÁFICO 2. LLEGADA DE TURISTAS A MALDIVAS



El sector turístico de Maldivas se apoya en gran parte en el **sector hotelero**, que tiene pocas décadas de antigüedad. El primer complejo turístico se abrió en 1972, con sólo 60 camas, en Kurumba Village.

Esta industria se ha desarrollado bajo el lema "**Una isla, un complejo**" y se ha convertido en el mercado más rentable de toda Asia. Con un número creciente de aperturas programadas de nuevos complejos turísticos y casas de huéspedes, con casi 2.000 nuevas habitaciones

añadidas, el sector de la hostelería en las islas está atrayendo más inversores cada año. Las políticas gubernamentales de apoyo al sector de la hostelería en las Maldivas se han convertido en uno de los pilares del crecimiento económico del país.

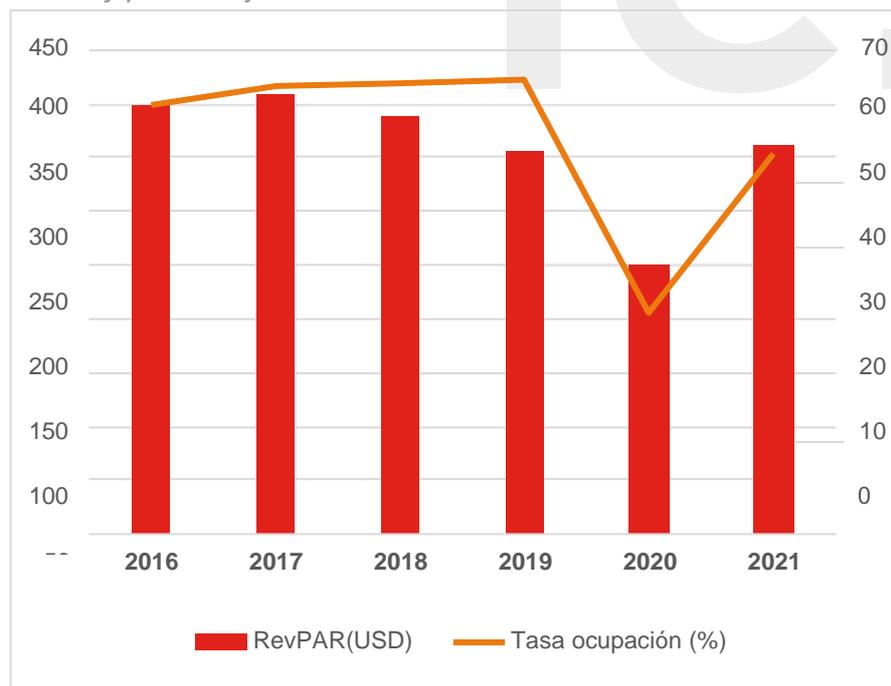
2.2. Tamaño del mercado y tendencias

En el transcurso de 2021 se negociaron hoteles y complejos turísticos en Maldivas por valor de **aproximadamente 406 millones de USD**, lo que supone el total anual más alto jamás registrado. Este elevado volumen de transacciones refleja el optimismo de los inversores y la firme creencia en la recuperación del mercado hotelero.

Además, el mayor número de visitas ha supuesto un aumento sustancial de la tasa de ocupación, del 32 % en 2020 al 57 % en 2021. El aumento de la ocupación ha impulsado el indicador **RevPAR** (ingresos generados por cada habitación disponible) a 362 dólares en 2021 desde los 250 dólares de 2020. Asimismo, la duración media de la estancia aumentó un 40 % en 2021 hasta los 8,8 días, frente a los 6,3 días de 2019.

GRÁFICO 3. REVPAR Y TASA DE OCUPACIÓN HOTELERA EN MALDIVAS, 2016-2021

En USD y porcentaje



El Ministerio de Turismo de Maldivas divide el sector hotelero en los siguientes subsectores:



2.2.1. Cruceros

El formato más común en Maldivas es el crucero con todo incluido. En Maldivas, el número de barcos con finalidad de crucero es similar al de *resorts*.

2.2.2. *Resorts*

Subsector de lujo. Por lo general, la principal diferencia entre los *resorts* o complejos turísticos y los hoteles radica en los servicios. Los hoteles atienden a los viajeros que necesitan un lugar para pasar la noche en un determinado destino, mientras que los *resorts* suelen ser destinos en sí mismos. Suelen tener una distribución más espaciosa y ofrecen a sus huéspedes todo lo que necesitan en un solo lugar: restauración, entretenimiento, compras, actividades, *spas*... Como se puede ver en los Gráficos 4 y 5, a pesar de que el archipiélago cuenta con un número limitado de *resorts*, estos son los que ofrecen la mayoría de las camas disponibles en todos los subsectores.

2.2.3. Casas de huéspedes (*guest houses*)

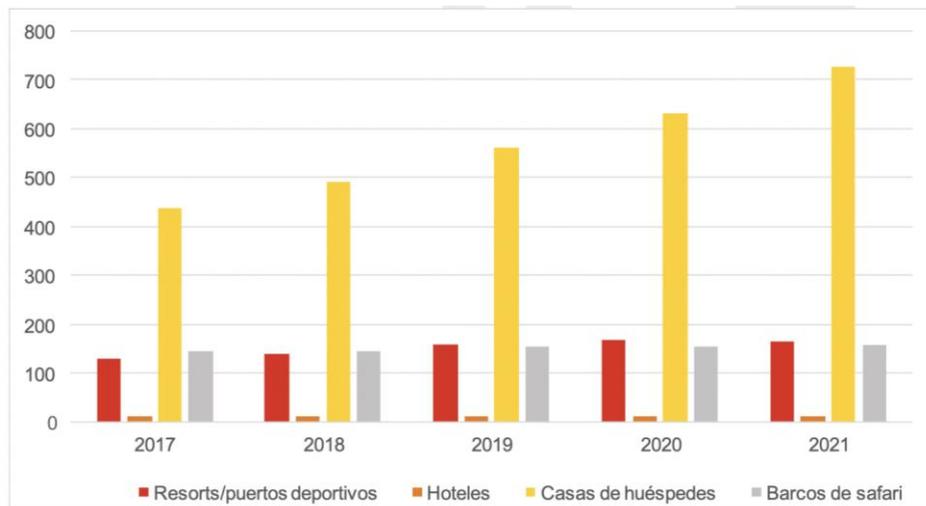
La relajación de la normativa turística de Maldivas, que restringía todo el turismo a los *resorts* en islas deshabitadas, ha provocado el crecimiento del turismo de casas de huéspedes a lo largo de los años. Además de las diferencias en el servicio, la calidad y la oferta de productos, la principal diferencia entre las casas de huéspedes y los *resorts* es que las casas de huéspedes no son propietarias de su propia isla. Pero al igual que los complejos turísticos, ofrecen la posibilidad de realizar excursiones, deportes acuáticos, buceo y otras actividades. Este formato ha fomentado el crecimiento y el desarrollo del turismo de clase media. En 2021, Maldivas promovió activamente el turismo local y las casas de huéspedes como parte de sus planes de diversificación económica.

2.2.4. Hoteles

Es el subsector menos relevante en términos del número de establecimientos y camas ofrecidas.

GRÁFICO 4. NÚMERO DE ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS POR TIPO

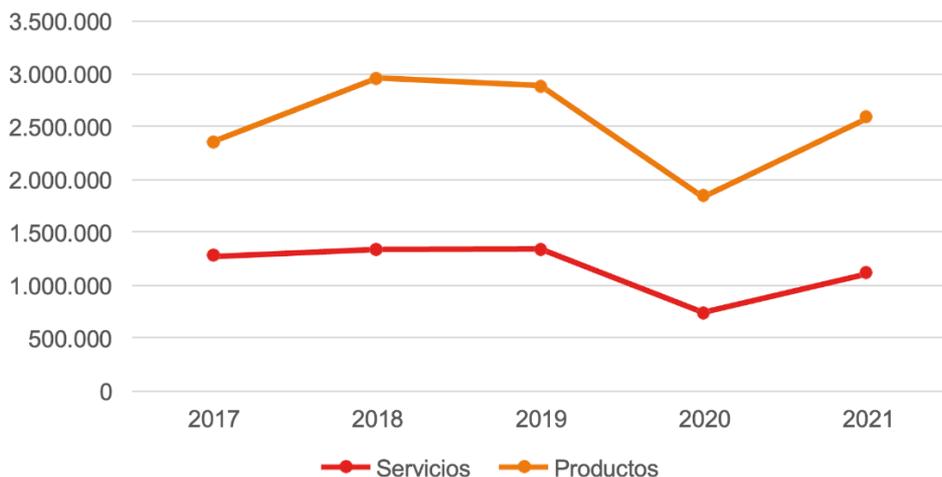
En USD



Si analizamos la **balanza comercial de Maldivas**, cabe destacar que el país registra constantes déficits comerciales, ya que importa la mayor parte de lo que consume y tiene una base manufacturera muy pequeña. En 2021, el déficit comercial de bienes de Maldivas ascendió a unos 2.290 MUSD. Respecto a la **importación de servicios**, la mayoría de la cuota la constituyen los servicios comerciales. Debido a la COVID -19, el turismo en Maldivas sufrió dadas las diversas restricciones, causando un decremento en las importaciones tanto de servicios como de productos. Sin embargo, los datos de comercio de 2021 muestran una progresiva recuperación, con el aumento de las importaciones de ambas categorías.

GRÁFICO 5. EVOLUCIÓN DE LAS IMPORTACIONES TOTALES DE MALDIVAS

En USD



La encuesta de visitantes a Maldivas³ realizada por el Ministerio de Turismo en febrero de 2022 muestra las siguientes tendencias del sector hotelero:

- El grupo de edad de **entre 25 y 34 años** es el más popular entre los visitantes de las Maldivas.
- La mayoría de los encuestados eligió alojarse **únicamente en resorts**, seguidos de casas de huéspedes.
- Maldivas sigue siendo un destino popular para viajar en pareja y con la familia. Las principales razones por las que los visitantes viajan a las Maldivas son el **descanso y la relajación, el viaje de luna de miel y el snorkel**.
- **Internet** es la fuente de información más popular sobre las Maldivas. La página web de la oficina nacional de turismo facilita información útil para el turista: <https://visitmaldives.com/en>.
- La mayoría de los visitantes reservan su viaje a las Maldivas con 3-5 meses o 1-2 meses de antelación.
- Los traslados en **lancha rápida y en hidroavión** son los medios de transporte más habituales.
- El plan de comidas con **todo incluido es la opción más popular** elegida por los visitantes.

2.3. Principales actores

El sector de la hostelería en las Maldivas es una combinación de marcas hoteleras internacionales que se expanden por el país y de cadenas nacionales y complejos turísticos de funcionamiento independiente.

PRINCIPALES ACTORES PRIVADOS INTERNACIONALES

Accor SA (Francia)	Primer grupo hotelero operador mundial en el sector de Viajes y Turismo. Presente en más de 95 países con 5.100 hoteles. En Maldivas cuenta con hoteles en las islas de Male, Kooddoo, Gaafu Alifu Atoll, Meradhoo, Shaviyani Atoll y Maamutaa.
InterContinental Hotels Group (Reino Unido)	Cadena que opera varias marcas hoteleras, entre ellas Holiday Inn y Crowne Plaza. Es la compañía más grande en cuanto al número de hoteles y tiene su sede en Denham, Buckinghamshire.
Marriott International Inc. (EE. UU.)	Mayor cadena hotelera del mundo por el número de habitaciones disponibles. Dispone de 30 marcas (The Ritz-Carlton, Sheraton, Le Méridien...) y más de 8.000 propiedades en 139 países y territorios.
Hilton Hotels and Resorts (EE. UU.)	Compañía internacional de hoteles fundada en 1919 en Cisco, Texas. Hilton Hotels America se convirtió en la primera cadena hotelera en 1943. Cuenta con ubicaciones en los principales centros urbanos, cerca de aeropuertos, centros de convenciones y destinos vacacionales populares en todo el mundo.

³ Para descargar el informe entero: <https://www.tourism.gov.mv/dms/document/bb63f02f2168e0725d41c7e39f109177.pdf>



Hyatt Hotels Corporation (EE. UU.)

Multinacional estadounidense con sede en Chicago que gestiona y franquicia hoteles de lujo y de negocios, complejos turísticos y propiedades vacacionales. Tiene más de 1.100 hoteles y propiedades con todo incluido en 69 países de seis continentes.

Four Seasons Hotels and Resorts (Canadá)

Compañía internacional de hoteles y resorts de lujo con sede en Toronto, Canadá. Administra y gerencia hoteles y lugares de vacaciones situados en el escalafón más alto del sector hotelero. Opera actualmente más de 100 hoteles y *resorts* en todo el mundo.

PRINCIPALES ACTORES PRIVADOS LOCALES

Kurumba Maldives

Resort en la isla de Vihamanaafushi, situada en el atolón de Malé Norte. Gestionado por Universal Resorts, Kurumba Maldives es el primer complejo turístico de las Maldivas.

Sun Island Resort

Mayor *resort* de Maldivas, inaugurado en 1998. Está situado en su isla privada, Nalaguraidhoo, en el atolón de Ari del Sur, y cuenta con 462 villas.

Sun Siyam Resorts

Resort que inauguró su primer complejo turístico en 1998. Ha crecido hasta poseer y gestionar cinco propiedades en islas privadas de lujo en las Maldivas y un refugio de playa boutique en la costa este de Sri Lanka.

Kuredu Resort and Spa

Complejo turístico de 4 estrellas con playa privada e instalaciones para deportes acuáticos. Único complejo turístico de la isla de Kuredu, en el atolón de Lhaviyani.

Kuramathi Island Resort

Resort situado en el atolón de Rasdhoo. Tiene 1,8 km de longitud y ofrece 12 opciones distintas de villas.

3. La oferta española

En lo que respecta al sector hotelero, Maldivas cuenta con la presencia de la **cadena hotelera española RIU Hotels & Resorts, que en mayo de 2019 llevó a cabo la apertura de Riu Atoll y Riu Palace Maldivas**, dos hoteles en dos islas privadas del atolón Dhaalu, adquiridas por la empresa en 2015.

Ambos están unidos por una pasarela de 800 metros sobre el agua. Las 72 suites sobre el agua de un total de 176 habitaciones del Riu Palace Maldivas, de 5 estrellas, se encuentran a ambos lados de esta pasarela, en la isla de Kedhigandu. El Riu Atoll, de 4 estrellas, se encuentra en la isla privada de Maafushi y tiene 264 habitaciones, 36 de las cuales están sobre el agua.



Riu Atoll y el Riu Palace Maldivas

Aunque por el momento se trate de la **primera empresa española establecida en el archipiélago**, el comercio bilateral con España sí que ha existido durante estos últimos años. Ha estado relacionado siempre, principalmente, con el sector turístico. En 2021, el valor de las importaciones de productos de España por Maldivas fue de 17.198 USD, un valor muy residual (del 1 %) comparado con el total de las importaciones del país, de 2.580.550 USD. Destaca, eno obstante, la partida de **Buques, embarcaciones y estructuras flotantes**, que representa un 25 % del total de importaciones de Maldivas de ese mismo código arancelario.

El resto de las principales partidas que se importaron desde España a las islas en 2021 fueron:



Código de producto (Sistema Armonizado)	Descripción	Cuota de las importaciones de Maldivas respecto al mismo código arancelario
89	Buques, embarcaciones y estructuras flotantes	25 %
15	Grasas y aceites animales o vegetales y sus productos de desdoblamiento; grasas alimenticias preparadas; ceras animales o vegetales	5 %
55	Fibras sintéticas o artificiales discontinuas	5 %
29	Productos químicos orgánicos	4 %
58	Tejidos especiales; tejidos con mechones; encajes; tapices; pasamanería; bordados	3 %

ICEX

4. Oportunidades del mercado

4.1. Inversión en el sector turístico

El Gobierno se ha propuesto añadir 35.000 nuevas camas al sector para 2023, y el foco de esta expansión está en la diversificación y la localización.

- **Nuevos productos turísticos.** Desde los desarrollos de alto valor basados en el concepto de “una isla, un *resort*”, los puertos deportivos, los alojamientos y hoteles de lujo, hasta las inversiones relativamente más pequeñas en el sector de las casas de huéspedes se abren actualmente a los inversores extranjeros. La inversión en inmuebles turísticos, incluyendo el desarrollo de proyectos de desarrollo turístico integrado, casas de vacaciones e islas privadas, es una opción con gran potencial para aquellas empresas españolas que buscan oportunidades para invertir en el país. También lo son las inversiones que amplíen el turismo cultural y de bienestar, el ecoturismo, el MICE y el turismo de aventura.
- **Ecoturismo y turismo de investigación.** Las reservas de la biosfera y las zonas protegidas de las Maldivas ofrecen un gran potencial para las inversiones en ecoturismo y turismo basado en la investigación.
- **Invertir con MFMC.** Las empresas españolas interesadas también tienen la posibilidad de invertir en el sector turístico con la [Maldives Fund Management Corporation](#) (MFMC). MFMC invertirá en establecimientos turísticos de lujo, hoteles urbanos y otros activos inmobiliarios en Maldivas, incluidos proyectos de desarrollo como islas privadas, casas de vacaciones, residencias flotantes, puertos deportivos y proyectos turísticos integrados. También se abren oportunidades para invertir en proyectos turísticos en dificultades que se encuentran en diversas fases de desarrollo

4.2. Inversión en el sector de infraestructura y bienes inmuebles

- **Inversión en desarrollo turístico.** El desarrollo y la explotación de complejos turísticos son las inversiones extranjeras más atractivas en el sector del turismo, con megaproyectos como hoteles totalmente integrados y desarrollos inmobiliarios que incluyen instalaciones comerciales, de ocio y recreativas a gran escala, condominios, complejos empresariales y establecimientos sanitarios y educativos de categoría mundial.
- **Oportunidades de inversión en Hulhumale'.** Hulhumale' simboliza el impulso hacia la



modernización y el desarrollo económico que el país está experimentando en la actualidad. Este plan ha sido diseñado para ofrecer una gama de soluciones residenciales que incorporan una mezcla de viviendas asequibles en condominios de lujo. Ofrece una gama de oportunidades de inversión para las empresas españolas, entre las que se encuentra la oportunidad de invertir en el sector del turismo urbano del país en forma de hoteles de lujo de alta gama.

icex

5. Claves de acceso al mercado

5.1. Inversiones

Actualmente hay cuatro vías de inversión abiertas para que las empresas españolas establezcan sus negocios en Maldivas⁴.

- 1) **IED estándar.** Vía de entrada estándar en virtud de la cual los inversores extranjeros pueden invertir en diversos sectores económicos de conformidad con los requisitos sectoriales específicos detallados en la [Política de Inversión Extranjera Directa de Maldivas](#).
- 2) **Propuestas no solicitadas.** El marco de la [Política de Propuestas No Solicitadas](#) ofrece a los inversores la oportunidad de presentar al Gobierno sus propias propuestas, presentando documentos conceptuales del proyecto junto con el perfil del inversor.
- 3) **Licitaciones del Gobierno y asociación público-privada.** Las empresas extranjeras competentes tienen la oportunidad de participar en licitaciones públicas y proyectos de APP en **diversos sectores** anunciados por el Gobierno.
- 4) **Zonas Económicas Especiales.** Las inversiones permitidas bajo el paraguas de las [ZEE](#) son inversiones relativamente a gran escala, superiores a 150 MUSD, que se ajustan a las prioridades estratégicas del Gobierno.

5.2. Distribución

Entre los principales canales para el comercio con el archipiélago de Maldivas y entre sus islas se encuentran los **vuelos internacionales** (el país está bien conectado con el mundo, con varios vuelos diarios desde las principales ciudades de Europa y el sudeste asiático) y los **vuelos nacionales**, que permiten acceder fácilmente a todo el país mediante varios aeropuertos. Por otra parte, las islas habitadas del país están conectadas por **servicios públicos de transbordadores** entre atolones y dentro de ellos, así como por **servicios privados de lanchas rápidas**.

Además, Maldivas cuenta con una de las **mayores flotas de hidroaviones del mundo**. Las operaciones de hidroavión, bien organizadas y programadas, ofrecen traslados eficaces y cómodos a las islas turísticas fuera del atolón de Malé.

⁴ Todos los detalles de solicitud/registro se encuentran en Invest Maldives: <https://investmaldives.gov.mv/ServicesIncentives/InvestmentWindows>

5.3. Barreras

Para minimizar el impacto ambiental, el Gobierno reguló estrictamente todos los desarrollos en el país. En la actualidad, la propiedad extranjera está limitada a un contrato de **arrendamiento de 25 años**, y sólo las islas deshabitadas son autorizadas por el Gobierno para el desarrollo turístico. Los edificios de los complejos turísticos no pueden ocupar más del **30 % de la isla y no deben ser más altos** que la vegetación natural circundante.

5.4. Ayudas/Incentivos

El Gobierno de Maldivas está comprometido con atraer inversiones extranjeras, sobre todo aquellas que requieran un uso intensivo de capital, proporcionen transferencia de tecnología, creen nuevas competencias y sean respetuosas con el medio ambiente. El Gobierno anima a los inversores comparativamente pequeños a establecer empresas conjuntas con ciudadanos maldivos o compañías registradas en Maldivas. Por otra parte, los inversores que aporten inversiones superiores a 5 MUSD estarían libres de restricciones en cuanto a la propiedad y podrían operar como propiedades completas si así lo desean. Otros incentivos son:

- Servicio unificado de registro de empresas a través de *Invest Maldives*.
- Programa de asociación público-privada.
- Programas de inversión para inversores extranjeros de cartera.
- No hay restricciones a la repatriación de los beneficios y los ingresos de capital.
- Exenciones de derechos de aduana para proyectos a gran escala.
- Facilidad de entrada mediante la obtención de un visado de negocios o un visado de residente corporativo.
- Libertad para utilizar trabajadores extranjeros de dirección, técnicos y no cualificados.
- Permite la disponibilidad del arbitraje internacional en la resolución de conflictos.
- No hay restricciones de divisas.
- Arrendamiento de terrenos por un periodo de hasta 99 años.

5.5. Ferias

En el sector de hostelería en general, las ferias más relevantes son las siguientes:

Hotel Asia Maldives
10th - 12th October 2022

Mayor evento alimenticio y hostelero de Maldivas que cubre los sectores de la alimentación, bebidas, los servicios alimentarios, la hostelería y el equipamiento hotelero. La feria está considerada por muchos como el acontecimiento más importante de la región asiática para las industrias en auge. Se celebra simultáneamente al Maldives International Culinary Challenge.

FHAM 2023
8th – 10th May 2023

Feria que reúne a toda la industria del turismo bajo un mismo techo durante el evento. Atrae a los propietarios, altos directivos y demás personal de complejos turísticos, hoteles, casas de huéspedes, operadores y propietarios de embarcaciones de safari, restaurantes y cafeterías para que visiten la exposición, que muestra una amplia gama de productos y servicios.

ICEX

Si desea conocer todos los servicios que ofrece ICEX España Exportación e Inversiones para impulsar la internacionalización de su empresa contacte con:

Ventana Global

913 497 100 (L-J 9 a 17 h; V 9 a 15 h)

informacion@icex.es

Para buscar más información sobre mercados exteriores [siga el enlace](#)

www.icex.es



ICEX España
Exportación
e Inversiones