

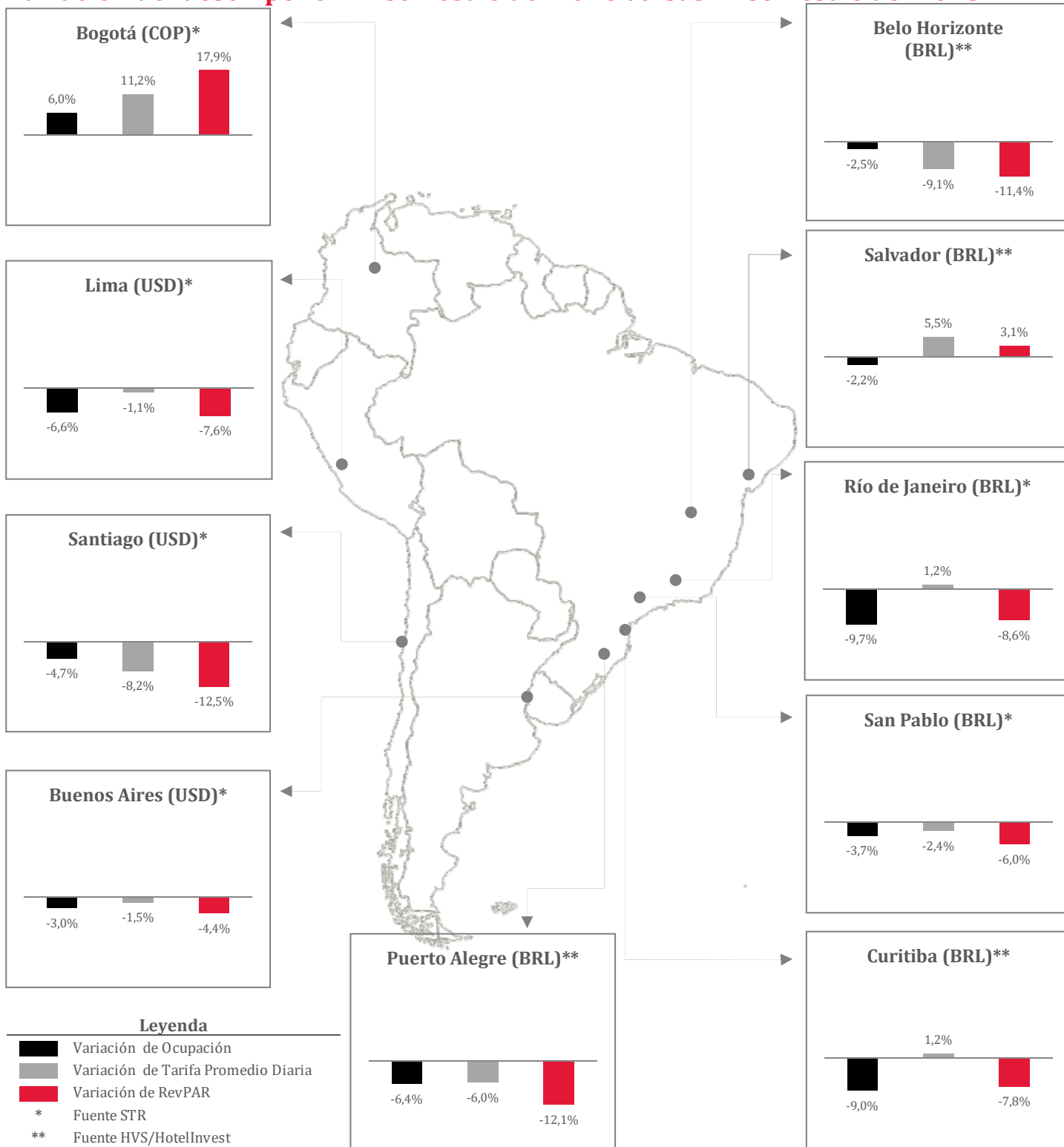
Previa del Panorama de la Hotelería Sudamericana

1° Semestre del 2016 | 2° Edición



La Previa del Panorama de la Hotelería Sudamericana es una publicación anual de HVS/HotelInvest, en asociación con STR, que analiza el desempeño de 10 de los principales mercados hoteleros de Sudamérica. En general, en el primer semestre del 2016 la desaceleración económica regional continuó afectando a la mayoría de los mercados analizados. A pesar de ser una realidad generalizada, el impacto en el sector hotelero fue distinto en cada país.

Variación del desempeño - 1° semestre del 2016 versus 1° semestre del 2015



Nota metodológica: La extensa base de datos de la Previa está formada en su mayoría por datos de STR y complementada con registros internos de HVS/HotelInvest e información aportada por terceros. Agradecemos a todos los que han contribuido para la realización de esta publicación e invitamos a nuevos hoteles, operadores y asociaciones a compartir sus datos a través de STR para futuras ediciones. La información aquí presentada fue elaborada en base al desempeño de 82.795 habitaciones y contiene a los principales hoteles de cada segmento en cada ciudad. Tenemos así, la certeza de que los indicadores de evolución son un excelente reflejo de lo que está ocurriendo en el universo de cada mercado. Los datos de tarifas diarias son presentados en valores nominales en las monedas locales de cada mercado, con excepción de Buenos Aires, Santiago y Lima, mercados con tarifas dolarizadas. Nuestras comparaciones anuales utilizan la misma base muestral en toda la serie histórica, salvo cuando existen aperturas o cambios significativos de segmentación.

Argentina – Buenos Aires

- › **Perspectivas positivas en el mediano plazo.** A pesar de la percepción de riesgo por parte del mercado, los ajustes económicos generarán mayor confianza en el país y traerán beneficios en el mediano plazo.
- › **Caída del flujo turístico.** La situación económica y política de Argentina y la crisis en Brasil impactaron sobre el flujo de turismo doméstico e internacional hacia Buenos Aires (basado en investigación de mercado, no en estadísticas oficiales).
- › **La valorización del dólar tuvo un impacto limitado en el margen de beneficio de los emprendimientos.** La tasa de ocupación disminuyó, incluso con un aumento de la oferta poco significativo, debido a la caída de la demanda. A pesar de las tarifas diarias dolarizadas, la valorización del dólar frente al peso añadió poco al resultado final de los hoteles, dado el aumento en los costos de insumos y servicios públicos.

Chile – Santiago

- › **Incertidumbre y pérdida de confianza en el gobierno central.** A pesar de su base sólida, recientes reformas han reducido la confianza de los empresarios y no hay señales de cambio para este escenario, por lo menos en el corto plazo.
- › **Crecimiento considerable del flujo turístico.** El turismo internacional creció 35,0% entre enero y marzo del 2016 en relación al mismo período del 2015.
- › **Mercado hotelero afectado por la economía nacional y por la apertura de nuevos hoteles.** El desempeño hotelero fue impactado por el aumento de oferta y por la reducción de la demanda. Además, la realización de la Copa América en el 2015 permitió aumentos llamativos de diaria. La recuperación del mercado se dará a partir de la resolución de cuestiones económicas nacionales.

Colombia – Bogotá

- › **La economía va a contramano de la de la región y es una de las destacadas de Sudamérica.** Los ajustes económicos y sociales de los últimos años han surtido efecto y el país crece, a pesar de la desaceleración, tendencia se espera se mantenga en los próximos años.
- › **Crecimiento significativo del flujo turístico.** El turismo internacional creció 11,2% entre enero y mayo del 2016 en relación al mismo período del 2015.
- › **Buenas perspectivas para el mercado hotelero.** Con un crecimiento significativo de la demanda y la desaceleración del crecimiento de la oferta, la hotelería de Bogotá empieza a mejorar sus indicadores y apunta hacia el inicio de un ciclo de recuperación de mercado.

Perú – Lima

- › **Economía saludable y puntualmente afectada, pero con buenas perspectivas.** A pesar del impacto de la caída de los precios de las *commodities* en la economía, la reciente elección del presidente PPK traerá perspectivas positivas al país.
- › **Fuerte crecimiento del flujo turístico.** El turismo internacional creció 7,4% entre enero y mayo del 2016 en relación al mismo período del 2015.
- › **Los hoteles de Lima presentaron el mejor desempeño de la región.** Puntualmente, el mercado hotelero fue afectado por el escenario económico y por las elecciones presidenciales. El alto desempeño se mantendrá al menos en el corto plazo, dadas las perspectivas económicas positivas y la mayor expansión de oferta recién a partir del 2018.

Brasil

- › **Reflejos del encausamiento económico y político deben ser sentidos ya en el corto plazo.** Con el inicio del gobierno interino de Michel Temer, analistas financieros prevén un escenario positivo a partir del 2017, con crecimiento real del PIB, control de la inflación y una menor tasa de interés. Una vez que la crisis política se resuelva, se espera que el país vuelva a presentar un ambiente promisorio para inversionistas y negocios.
- › **Acomodamiento de la oferta en el mediano plazo.** El ciclo de desarrollo parece haber llegado a su fin. En ciudades con bajos índices de desempeño, algunos hoteles están saliendo del mercado. Sin nueva oferta, la tendencia será de recuperación de mercado.
- › **Después de años de caída, los mercados aparentemente llegaron al piso de la demanda.** en los últimos meses del semestre la demanda de algunos de los mercados analizados se mantuvo estable en relación al año pasado. Parece el inicio de un ciclo de recuperación, que dependerá de la evolución de la economía y de la oferta en cada mercado.
- › **Tarifas aún sufren caídas motivadas por la floja demanda.** Incluso con la reciente estabilidad en la tasa de ocupación, las tarifas promedio diarias han sido presionadas en la mayoría de los mercados, siendo las excepciones Curitiba, Salvador y Río de Janeiro (Curitiba viene de un nivel bajo y por eso no hay espacio para recortes, Salvador ha tenido una temporada de verano muy buena, lo que ha motivado aumentos significativos de tarifa promedio diaria y en Río de Janeiro hubo aperturas de hoteles más sofisticados).



Sobre HVS

HVS es la organización líder en el mundo en consultoría y servicios focalizados en hotelería, proyectos de usos mixtos, propiedad compartida, y la industria del juego y el entretenimiento. Fundada en el 1980, la compañía lleva a cabo más de 4.500 proyectos al año para inversores hoteleros, del mercado inmobiliario, operadores y desarrolladores en todo el mundo. Los responsables de HVS son considerados como los principales expertos en sus respectivas regiones del mundo. A través de una red de más de 35 oficinas y 500 profesionales, HVS provee una incomparable gama de servicios para la industria de la hospitalidad.

Resultados superiores a través de una inteligencia hotelera incomparable. En todo lugar.

Sobre HotelInvest

Fundada en el 1999 por Diogo Canteras, HotelInvest es el principal referente en consultoría de inversiones hoteleras en Sudamérica. Con un equipo de 20 consultores y experiencia en 14 países, la compañía opera a través de tres áreas de negocio: Consultoría en Inversión Hotelera (representante de HVS en South America), habiendo realizado más de 700 estudios en la región y en otros países del mundo; Hotel Asset Management, área centrada en supervisar y maximizar la rentabilidad de las inversiones hoteleras, que actualmente posee 31 contratos firmados distribuidos en 7.500 habitaciones; y Fondos de Inversión Hotelera, responsable de la gestión del Fondo de Inversión Inmobiliario FII Hotel Maxinvest, el fondo de inversión más rentable de Brasil por cinco años, con una tasa de retorno superior al 30% al año.

Inteligencia en Inversiones Hoteleras.

Sobre STR

STR ofrece a sus clientes - entre los que se incluyen operadores, propietarios, inversores, empresas de gestión de destinos, gobiernos locales y nacionales, proveedores, promotores, consejeros y patrocinadores - una plataforma mundial estandarizada, una metodología coherente, transparente y un servicio de calidad en todo el mundo. STR realiza un seguimiento de los datos de oferta y demanda en el sector hotelero y proporciona un valioso

análisis de cuota de mercado, tanto para cadenas hoteleras internacionales y regionales, como para hoteles independientes. Con más de 55.000 hoteles participando en nuestros reportes de rendimiento hotelero, somos la fuente principal a nivel mundial de tendencias históricas de rendimiento hotelero. Ofrecemos informes estándar y personalizados que le ayudarán a comprender el rendimiento histórico, previsiones de mercado y las dinámicas de oferta y demanda del sector hotelero.

Autores

Diogo Canteras, FRICS – Senior Partner

dcanteras@hvs.com o (+55 11) 3093-2743

Cristiano Vasques, MRICS – Managing Director

cvasques@hvs.com o (+55 11) 3093-2743

Pedro Cypriano – Consulting Manager

pcypriano@hvs.com o (+55 11) 3093-2785

Fernanda L'Hopital – Associate Director

flhopital@hvs.com o (+54 11) 5263-0402

Rebecca Ribeiro – Consulting Analyst

rribeiro@hvs.com o (+55 11) 3093-2782

En asociación con:

