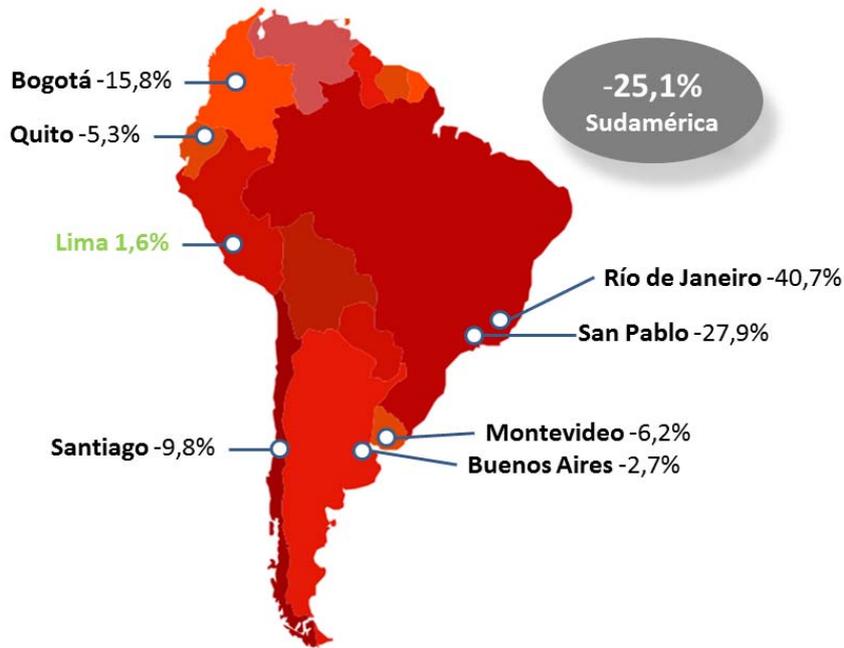


Tenemos el placer de presentarles la primera edición del Pulso del Mercado Hotelero Sudamericano, una nueva publicación anual de HVS/HotelInvest (en asociación con STR Global).

Este artículo presenta un análisis de la performance hotelera de las principales ciudades de la región durante el primer semestre del año (1H 2015) y una perspectiva para lo que resta del 2015.

FIGURA 1: SUDAMERICA RevPAR - % CAMBIO 2015 vs. 2014, YTD JUNIO



Fuente: STR Global

## Demanda

- **Lima presenta la mejor performance.** En el 1H 2015, Lima fue la única de las ciudades analizadas que logró una variación positiva en el RevPAR. Con un leve repunte en la economía peruana la demanda continuó creciendo, aunque a un ritmo más moderado, logrando superar el crecimiento de la oferta.
- **Bogotá, fuerte crecimiento de demanda.** El hecho de que Colombia sea uno de los países con mayor crecimiento económico de la región, así como el voluminoso turismo corporativo y la situación cambiaria, impulsaron el turismo nacional e internacional provocando que Bogotá fuera la ciudad, entre las incluidas en este artículo, con mayor crecimiento de demanda.
- **Río de Janeiro, Montevideo y Quito muestran las mayores caídas.** Río de Janeiro fue la más afectada en cuanto a disminución de habitaciones vendidas. Cabe destacar que dicha ciudad fue sede del Mundial de FIFA durante el 1H 2014. Por su parte, Montevideo y Quito sintieron el impacto de la desaceleración de sus economías.
- **Copa América impulsa la demanda en Santiago.** El evento deportivo tuvo un fuerte impacto sobre la performance de junio, suavizando la caída de demanda de los primeros meses de 2015. Notése que existen varios eventos que se realizan en Santiago únicamente durante los años pares lo que afecta positivamente la demanda en la ciudad.

## Oferta

- **Río de Janeiro, Bogotá y Santiago, los de mayor crecimiento de oferta.** De las ciudades analizadas, Río fue la que concentró la mayor cantidad de aperturas, principalmente en Barra de Tijuca. Bogotá continuó evidenciando adiciones a la oferta, impulsadas en gran medida por la exención del impuesto a la renta para hoteles desarrollados hasta el 31 de diciembre de 2017. Asimismo, Santiago tuvo diversas aperturas durante 2014 y el 1H de 2015, principalmente en los segmentos Midscale y Upscale.

## Ocupación

- **Crecimiento económico moderado e incremento de la oferta impactan sobre los niveles de ocupación.** Los segmentos *Luxury* y *Upper Upscale* fueron los más afectados. Las excepciones fueron Buenos Aires y San Pablo, mercados en los que dichos segmentos lograron una mejor evolución en ocupación (Buenos Aires) y una menor caída que los restantes (San Pablo).
- **Bogotá, Lima y Buenos Aires con moderados incrementos en ocupación.** Mientras que en Lima y Buenos Aires esto ocurrió con una oferta relativamente estable, la mejora en ocupación de Bogotá denota la fortaleza del mercado, el cual absorbe gradualmente el significativo crecimiento de oferta.
- **Caídas en ocupación en el resto de los mercados analizados.** Río de Janeiro, Montevideo y Quito son los que presentan mayores bajas. En el caso de la ciudad brasilera, la disminución, cercana al 11%, es producto de la menor demanda respecto al año anterior, cuando fue sede del Mundial de FIFA, del impacto de la nueva oferta y de la contracción de la economía.
- **Lima y Quito, líderes en ocupación.** Ambas ciudades lograron alcanzar niveles próximos al 70% durante el 1H 2015.

## Tarifas

- **Oferta creciente, devaluación de las monedas locales y crecimiento económico moderado ejercen presión sobre la tarifa en dólares.** Los *Luxury* y *Upper Upscale* sintieron en menor medida el impacto de estos factores, salvo en Buenos Aires y San Pablo, donde dichos segmentos sufrieron las mayores caídas de sus respectivos mercados.
- **Lima es el único mercado con variaciones positivas de tarifa.** De las ciudades analizadas, la capital peruana fue la única que logró incrementar su tarifa en dólares, aunque en niveles muy moderados.
- **Río de Janeiro y San Pablo: las más afectadas en razón del mundial.** Ambas ciudades presentaron caídas significativas explicadas por el hecho de que durante 2014 lograron tarifas muy elevadas durante la realización del Mundial de FIFA, la fuerte devaluación del real en un mercado altamente relacionado con la moneda local y la mayor competitividad (principalmente en Río de Janeiro). Cabe destacar que a pesar de que todos los mercados, con excepción de Lima, presentaron una caída de tarifa en dólares, lograron incrementar la tarifa en moneda local (excepto Río de Janeiro y San Pablo).
- **Bogotá y Santiago, nueva oferta presiona sobre tarifas.** Las recientes aperturas en ambas ciudades han tornado al mercado más competitivo provocando una baja en la tarifa promedio durante el 1H 2015. Santiago logró suavizar dicha caída gracias a la buena performance lograda en junio, cuando fue sede de la Copa América de Fútbol.

## Conclusión

- **Si bien la economía de la región presentará un crecimiento moderado durante el 2015, el panorama hotelero en varias ciudades muestra perspectivas alentadoras.** La performance actual es positiva en varias de las ciudades analizadas, con ocupaciones entre 65 y 70% y presión de demanda en muchos de los segmentos relevados, lo cual denota oportunidades para nuevos desarrollos.
- **Impacto de la devaluación de las monedas locales sobre el turismo doméstico e internacional.** Si bien la devaluación de la moneda impactará sobre las tarifas en dólares, principalmente en aquellos mercados más atados a la moneda local, podrá tener dos efectos positivos sobre la performance hotelera. Por un lado, incentivará el turismo doméstico e internacional y por el otro, incrementará los ingresos en moneda local (de aquellas tarifas dolarizadas) lo que implicará una mejora en el *bottom line* por ser la devaluación superior al incremento en costos. En este contexto, existe una oportunidad para varios mercados de la región de capitalizar los efectos favorables de la devaluación de sus monedas.
- **Mercados más competitivos ejercen presión sobre tarifas.** Las tendencias actuales en tarifa sugieren que varios de los mercados de la región aún se encuentran en un período de reacomodamiento de la oferta. El impacto de las nuevas habitaciones sobre la performance de hoteles existentes se espera se mantenga para lo que resta del año y potencialmente para 2016, afectando el *bottom line* y el valor de las propiedades. Los pequeños hoteles

independientes enfrentarán mayores desafíos en relación a los hoteles de mayor escala y de marca internacional. Podrían presentarse oportunidades de compra en mercados con desempeño modesto.

- **Colombia: Plan Pipe 2.0 incentivaré nuevas inversiones en el país.** Dicho plan, que entró en vigencia durante el 1H 2015, permitirá que los inversores del sector inscriban sus proyectos, que aún no estén terminados, hasta el 31 de diciembre de 2017 y puedan obtener el beneficio de exención del pago del impuesto a la renta por un plazo de 30 años. Oportunidad de capitalizar ventajas impositivas impulsará el desarrollo de nuevos proyectos en Colombia.

**Nota: Los datos presentados en este artículo son sólo para fines informativos y no se pretende que sean tomados como base para la toma de decisiones de inversión.**

## 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*

### Sobre HotelInvest

Fundada en 1999 por Diogo Canteras, HotelInvest es un 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 South America), Hotel Asset Management y Fondos de Inversión Hotelera. La división de consultoría de la compañía provee una amplia variedad de servicios, desde estudios de viabilidad económico-financiera, hasta proyectos de desarrollo de nuevos negocios, habiendo realizado más de 700 estudios en la región y en otros países del mundo. Además, la empresa fue pionera en la actividad de Hotel Asset Management en la región, área centrada en supervisar y maximizar la rentabilidad de las inversiones hoteleras, que actualmente posee 27 contratos firmados y representa a 3.500 inversores de condo hoteles. La compañía, en asociación con el Banco BTG Pactual, es responsable de la gestión del Fondo de Inversión Inmobiliario FII Hotel Maxinvest, uno de los fondos de inversión más rentables de Brasil, con una tasa de retorno superior al 30% al año.

**Inteligencia en Inversiones Hoteleras.**

### Sobre STR Global

STR Global ofrece a sus clientes una plataforma estandarizada, una metodología coherente, transparente y un servicio de calidad en todo el mundo. STR Global 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 benchmarking, somos la fuente principal a nivel mundial de tendencias históricas de rendimiento hotelero. Ofrecemos informes estándar y personalizados que ayudan a comprender el rendimiento histórico, previsiones de mercado y las dinámicas de oferta y demanda del sector hotelero. Para más información visite [www.strglobal.com](http://www.strglobal.com)

### Sobre HVS

HVS, 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 celebra su 35 aniversario este año. Fundada en 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 450 profesionales, HVS provee una incomparable gama de servicios para la industria de la hospitalidad.

[HVS.com](http://HVS.com)

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

**Publicado por HVS South America | Av. Brigadeiro Faria Lima, 1912, 20 J, 01451-907, San Pablo, Brasil**