

INFORME MERCADO HOTELERO

Confeccionado por Arenas & Cayo SA®

Actualidad del mercado hotelero de Chile 1er Semestre 2017

SNAP SHOT

El mercado hotelero es una industria que ha mostrado gran estabilidad a pesar de los vaivenes de la economía con una tasa de ocupación a nivel nacional por sobre el 50% promedio durante el periodo 2015 1T 2017 y que en el caso de hoteles en Santiago asciende a 70% promedio, esto a pesar de un pobre desempeño económico del país, mostrando en contraste en especial para hoteles mid y upper scale de Santiago Metropolitano, donde las tasas de ocupación presentan estabilidad con poca variación entre estaciones (salvo periodos de temporada baja).

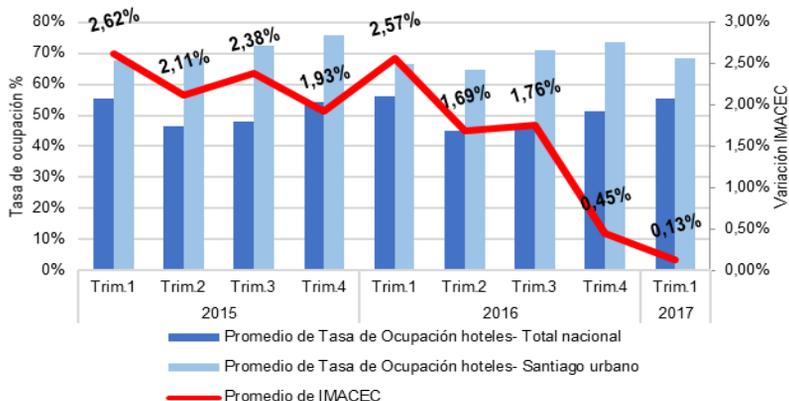
Si analizamos los ingresos (bruto y neto) valorizados y lo comparamos con la tasa de ocupación, tenemos un mercado que presenta una gran estabilidad de precios en el periodo analizado lo que lo hace particularmente atractivo para el mercado de negocios por sobre el flujo estival.

En cuanto al mercado de Santiago, muestra una disponibilidad de camas en ascenso moderado con un promedio en torno a las 25 mil camas (mercado de hoteles) al primer trimestre 2017 con tasas de ocupación rosan plena ocupación (entre 75 y 80%) dada la logística que implica el cambio de ocupante en habitación, un uso mayor ya gatillaría la necesidad de aumento de camas. El valor de habitación de hotel en Santiago está como valor promedio por sobre los USD 130 por habitación/ diario, un 9% por sobre el promedio nacional y equivalente al 77% del valor promedio de una habitación de hotel clase Upper Scale en Santiago.

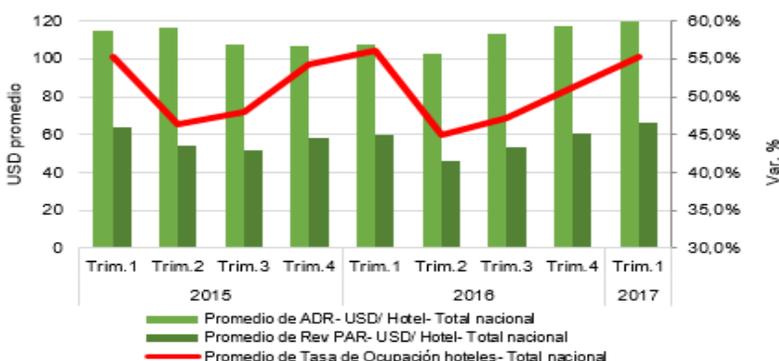
Basado en estadísticas INE se proyecta una estadía promedio para Santiago mayor a 2,2 días gracias a una infraestructura de alto nivel y expectativas de mejora de la situación económica del país para el 2018.

En regiones podemos ver un desacople del mercado hotelero Antofagasta – Calama con una tendencia a la baja en tasas de ocupación explicado en gran medida por un ciclo de precio de cobre bajo que ha trasuntado en una actividad económica (Imacec minero) bajo que ha generado cambios en el mercado como la baja en los días de pernoctación (baja drástica en los días promedio de permanencia a partir del 1T 2015 (ver gráficos en siguiente pagina), se estima que la tasa de ocupación subirá en la medida que se recuperen los indicadores. Cabe mencionar que la región de Antofagasta (Antofagasta Calama) representa el 27% del total de vuelos internos (desde Santiago), por lo que a pesar de una baja en la actividad que ha gatillado una disminución de días de pernoctación promedio, posee el gran potencial de recuperación dada la demanda estructural de su oferta hotelera (no varía más de 10% entre trimestres anuales) con un importante aumento de ingresos a partir del segundo trimestre 2015.

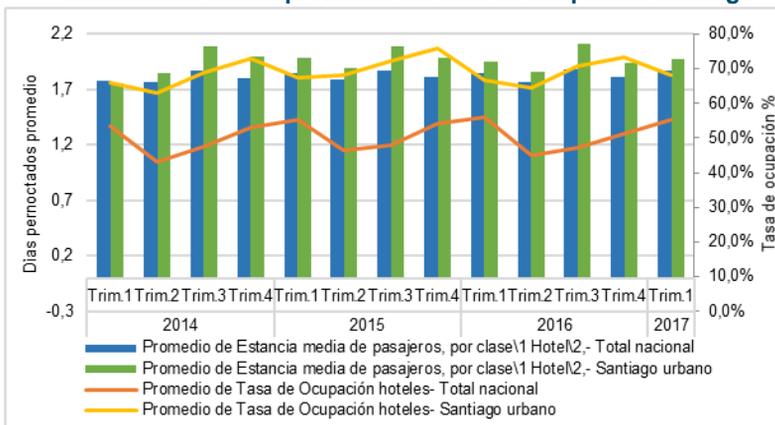
Índice de pernoctaciones v/s Actividad económicas (IMACEC)



Ingresos USD (ADR- Rev Par) para el mercado hotelero nacional v/s tasa de ocupación Hotelera Chile. Ocupación para Chile y Santiago

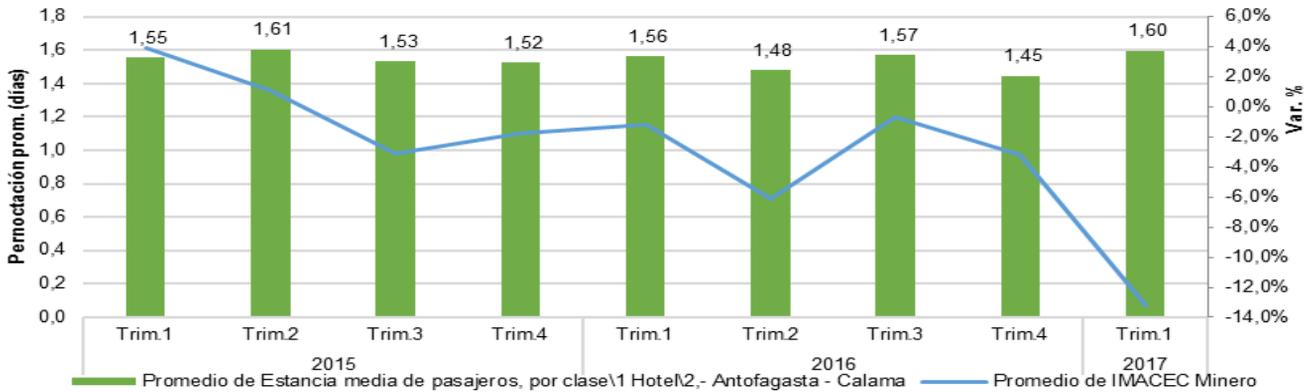


Cantidad de camas promedio v/s tasa de ocupación Santiago

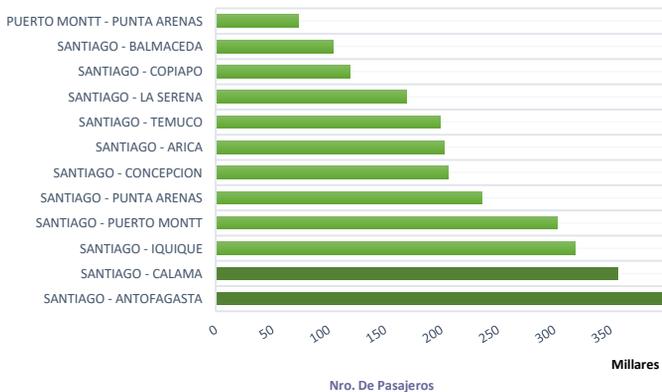


Análisis sub mercados: ANTOFAGASTA- CALAMA

Días de pernoctación v/s actividad minera



Vuelos Nacionales entre Capital y ciudades regionales 1T 2017



El mercado de Antofagasta y Calama es de alta relevancia a nivel nacional en cuanto al uso de infraestructura gracias al intenso tráfico aéreo con Santiago donde representan el 27% del total país, por lo que la baja en ocupación hotelera se debe a permanencias menores producto de una baja en la actividad minera, sin embargo gracias al tráfico viajero intenso es realista considerar una rápida recuperación en demanda hotelera. Es importante tener en mente que la actividad minera es el principal driver de estas ciudades y la infraestructura está mayoritariamente orientada a satisfacer estos requerimientos.

ADR y Rev Par (en USD) v/s tasa de ocupación Chile v/S Antofagasta- Calama

