

EMPRESAS

Turismo de negocios empuja fuerte crecimiento de oferta hotelera en Chile

Entre 2012 y 2013, 16 proyectos de hoteles aportarán 3.000 nuevas habitaciones sólo en la capital. El **creciente interés por invertir** en esta industria ha generado escasez de terrenos y alza de precios en Santiago y regiones.

Texto: **CARLA ALONSO B.** Infografía: **HEGLAR FLEMING**

Un notorio crecimiento ha experimentado en los últimos cinco años la industria hotelera local. Esa es la tendencia que advierte Sernatur y las cifras le dan la razón: entre 2005 y 2010 el número de hoteles -que son la cuarta parte de la oferta por alojamiento en Chile- creció un 14%, mientras la cantidad de habitaciones y camas disponibles se elevó en 22% y 14%, respectivamente (ver infografía).

¿La causa? “La relevancia que ha adquirido el turismo de negocios y de convenciones en el país”, explica Jacqueline Plass, subsecretaria de Turismo. Hace seis años, sólo el 16,9% de quienes visitaban Chile lo hacía por motivos relacionados con negocios. Pero en 2010 esa cifra llegó a un 27%. “El creciente aumento en ese segmento explica en gran parte la fuerte inversión en infraestructura hotelera”, afirma Plass.

Según la entidad, hoy existen en el país 1.034 hoteles, con un total de 36.312 habitaciones y 64.727 camas. De ese total, la mitad corresponde a hoteles 4 y 5 estrellas, apunta Hoteleros de Chile, gremio que reúne a los operadores de esta industria. Se trata de un segmento donde los principales *players* son Hyatt, Radisson, Atton, Sheraton y Hotel Intercontinental, entre otros, y cuyas tarifas oscilan entre US\$ 100 y US\$ 300 diarios en Santiago. La inversión promedio, en la capital, fluctúa entre US\$ 20 millones y US\$ 25 millones por hotel, dice el presidente de la entidad, Mauro Magnani.

A la par de esa expansión, otros rubros también se han multiplicado, como los resorts, cuyo número más que se duplicó en el período; los lodge, que crecieron 85%, y los hostales, que lo hicieron en 26%.

En hoteles, la expectativa es positiva. Tanto es así que hay escasez de terrenos para nuevos desarrollos, cuenta Patrick Turner, socio de Turner Arquitectos, oficina que trabaja en varios hoteles de 3 y 4 estrellas. En la capital, cuenta, los terrenos para hoteles coinciden con los de oficina. “Eso hace que los paños disponibles sean muy pocos y estén carísimos. Andan muchas cadenas buscando y no encuentran”, revela.

Hoy en carpeta hay 16 iniciativas en Santiago para 2012 y 2013, las que sumarán unas 3.000 nuevas habitaciones. En su mayoría, detalla Plass, son establecimientos de 4 y 5 estrellas, con capacidad para 100 a 300 habitaciones y una inversión total por US\$ 600 millones. En regiones también habrá novedades: en la zona sur se proyectan 10 nuevos hoteles entre 2012 y 2013.

Magnani advierte que el crecimiento de la oferta es viable. Según el ejecutivo, se requiere de una “política de promoción sostenida” que esté en sintonía con lo que hacen otros países de la región. Sin esto último, advierte, “se corre el riesgo de entrar en estrategias de precios peligrosas que pueden afectar al servicio”, señala. Hernán Passalacqua, socio de la consultora Fitzroy, estima a su vez que “dadas las altas ocupaciones el mercado, absorberá la oferta”. Similar visión tiene Peter Roth, gerente general de Grand Hyatt Santiago. A su juicio, hay una “íntima relación entre el aumento de la demanda y oferta en el mercado”, por lo que es una situación sostenible.

Los porqué del auge

Chile se ha ido posicionando en la región como una plaza importante en la hotelería de negocios, “debido a su estabilidad política, crecimiento económico y la llegada de grandes multinacionales con base en Chile”, dice Ignacio Mikacic, gerente de desarrollo de Sudamérica Pacífico y Centroamérica de Accor, el mayor operador de Europa.

El ejecutivo ve que hay un crecimiento impulsado “por la fuerte apreciación de monedas como el real brasileño”. Todo ello se refleja en el arribo de importantes grupos al país, como Accor, Hilton y Starwood, con el hotel W, añade. Passalacqua, por su parte, detecta un *boom* en el nicho de hoteles enfocados en el mundo corporativo o convenciones, en particular en Antofagasta -debido a la actividad minera-, Valparaíso, Santiago y Concepción. “Copiapó e Iquique vienen fuerte (...) y la capital se consolida como centro de negocios. Santiago, además, se ha transformado en un destino cool”, afirma el consultor.

La inversión en hoteles, asimismo, se ha tornado atractiva por sus retornos, lo que ha hecho que inversionistas que apostaban por oficinas ahora estén mirando el sector con interés, apunta Mikacic.

Otro aspecto es que todavía es incipiente la presencia de fondos de inversión especializados en hotelería, indica Mikacic. En Chile, Accor es socio de Las Américas, que creará un vehículo de inversión para crecer en este segmento. CorpGroup, en tanto, tiene una alianza con la cadena mexicana Hoteles City, para desarrollar entre 20 a 30 hoteles en todo Chile, en los próximos años. El grupo también controla el hotel Grand Hyatt Santiago.

Magnani, de Hoteleros de Chile, explica que el interés por apostar a esta industria se explica por una mezcla entre el atractivo de la inver-

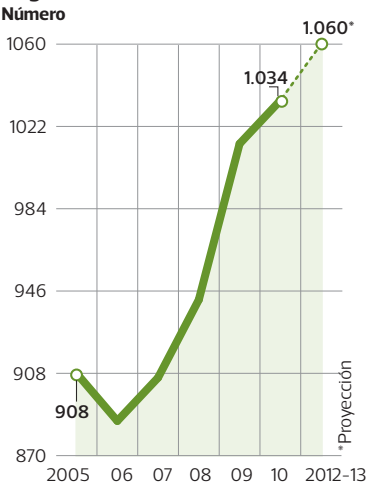
EL AUGE DE LOS ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS EN EL PAÍS

Total establecimientos turísticos

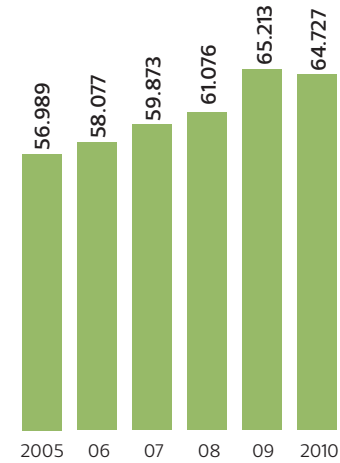
Considera hotel, apart hotel, motel o cabañas, hostel o residencial, hostería, hospedaje familiar, albergue o refugio, resort, lodge



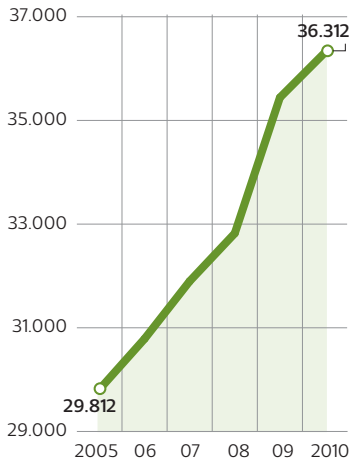
Segmento hoteles



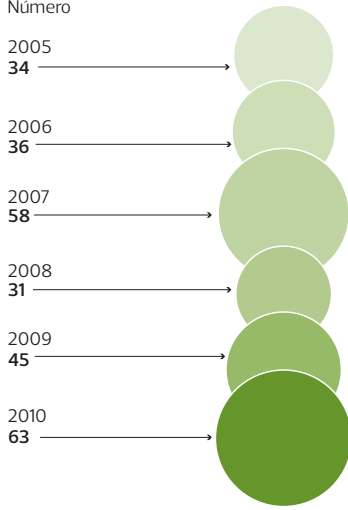
Camas



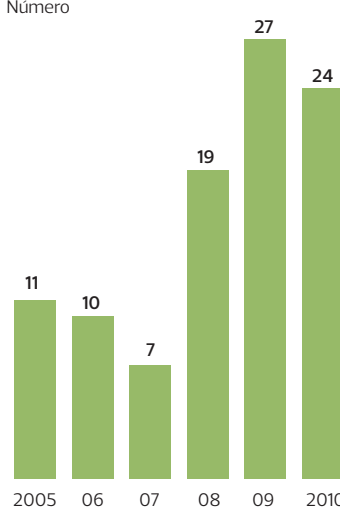
Habitaciones



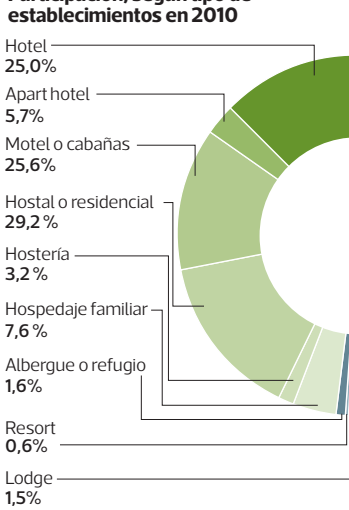
Lodges



Resorts



Participación, según tipo de establecimientos en 2010



FUENTE: Sernatur

H. Fleming • LA TERCERA

sión inmobiliaria y el negocio del servicio en sí mismo, “lo cual permite acceder a un riesgo menor”. Sin embargo, advierte que “con la nueva oferta de hoteles disponible es muy posible que las tasas de retorno sean bastante menores a las proyecciones que se han hecho”.

La visión de los operadores

Los viajes de negocios están moviendo al sector. Para Sheraton es un 40% de su negocio, precisa Howie Brown, gerente general de Sheraton Santiago y San Cristóbal Tower, pertenecientes al grupo Starwood Chile. “También el segmento de congresos y convenciones ha tenido un crecimiento sostenido en los últimos años”, afirma Brown, y eso ayuda a optimizar la venta de habitaciones. Banquetes y eventos, por ejemplo, representan entre un 25% y un

30% de la facturación del hotel.

En el ámbito 5 estrellas, Starwood tienen una participación de 34%, considerando Sheraton, W, San Cristóbal Tower y A Luxury Collection Hotel. Para los próximos años, el grupo tiene varios proyectos en carpeta, algunos para Santiago, aunque mayormente para las ciudades del sur y del norte, adelanta Brown.

Rolando Uauy, gerente general de Hotel Intercontinental, también saca cuentas positivas: en visitas esperan crecer en torno a 6% este año. “La ocupación bordeará el 66% para 2011”, señala el gerente.

En Accor proyectan ocupaciones al alza para los próximos años. “La mayor oferta hotelera podría incidir en una competencia de precios, pero ahora la demanda es tal que sustenta nuestros buenos pronósticos”, asegura Mikacic.

CLAVES DEL NEGOCIO

✚ **OCUPACIONES.** Antes de la crisis de 2008-2009, la ocupación mantenía un alza sostenida. “Lamentablemente recién este año se ve la recuperación fuerte en la industria”, dice Ignacio Mikacic, gerente de Accor.

✚ **ESCASEZ DE TERRENOS.** Patrick Turner, socio de Turner Arquitectos, está haciendo hoteles en Santiago y provincia, 3 y 4 estrellas. Advierte escasez de terrenos en la capital para hoteles. “Los paños disponibles son muy pocos y por escasez están carísimos. Andan muchas cadenas buscando y no encuentran”.