

UNA MIRADA AL NEGOCIO HOTELERO

CUANDO SE HABLA DE HOTELERÍA DE ALTO ESTÁNDAR, CHILE PRESENTA UNA AMPLIA OFERTA DE ESTABLECIMIENTOS DE CUATRO Y CINCO ESTRELLAS. LO QUE FALTA SON SERVICIOS ENTREGADOS POR CADENAS INTERNACIONALES QUE SEAN MÁS ECONÓMICOS Y DE CALIDAD.

Por Jorge Velasco _Fotos Vivi Peláez

El turismo en Chile ha venido creciendo en forma sostenida en los últimos cinco años, a un ritmo de 10% anual. En 2014 se recibieron 3,6 millones de visitantes y se espera que en 2015 o 2016 se llegue a los 4 millones de turistas, tanto corporativos como personas que vienen de vacaciones. En este contexto, el desarrollo de la hotelería de cuatro y cinco estrellas ha tenido un auge similar y el pronóstico es que siga aumentando.

Actualmente, hay 3.567 habitaciones en construcción y otras 2.993 en fase de proyecto. De todas ellas, el 39% corresponde a la Región Metropolitana y otro 38% se está desarrollando en las regiones de Tarapacá, Antofagasta y Atacama. Santiago, por ejemplo, es una de las ciudades con mayor desarrollo de hoteles nuevos en América Latina, después de Sao Paulo, Río de Janeiro y Bogotá. En 2014 se inauguraron cinco establecimientos en la capital y en 2015 abrirán cinco más. En ambos periodos se pondrán en uso la misma cantidad de hoteles estrenados entre 2009 y 2013.

Lo que falta, sin embargo, son hoteles con un precio más accesible y servicios más prácticos. "Hay ciertos destinos en que la capacidad hotelera es suficiente y otros que

necesitan más hotelería. Pero más que hablar de ciertos lugares, existe una carencia en Chile muy importante de hotelería de dos y tres estrellas de estándar internacional. No tiene que ver con la localización geográfica, sino con el tipo y perfil del turista", comenta Pablo Ramírez, director de Tinsa Área Hotelería Latinoamérica, entidad que se dedica a realizar estudios de localización, oferta, demanda y modelamiento de proyectos de hotelería en el país.

Es lo que sucede en ciudades como Viña del Mar, Rancagua y Temuco, por nombrar algunas. En localidades como éstas, escasea el modelo de negocios de hotelería internacional Economy Service o Limit Service (en el que la cadena Ibis es una de las más emblemáticas), donde el huésped sólo aloja y se va al día siguiente. Son aquellos servicios que se ven, por ejemplo, en las carreteras de Estados Unidos.

HOTELERÍA AL 2020

Desde la década del noventa, el aumento en la cantidad de hoteles en Santiago ha ido a un ritmo de 8% en promedio anual. De las 2.432 habitaciones disponibles en 1990 se pasó a 12.650 en 25 años.

Actualmente, la cantidad de hoteles en el país alcanzan a 1.140, según cifras del Servicio Nacional de Turismo. De ellos, sólo el 12% está certificado: 18 son de 5 estrellas, hay 34 de 4 estrellas, 67 de 3 estrellas, 13 de 2 estrellas y uno de 1 estrella. Tinsa, en tanto, calcula que la cantidad de hoteles entre 3 y 5 estrellas ubicados en ciudades capitales alcanzan las 401 unidades, con una disponibilidad de 35 mil camas, aproximadamente. Como punto de referencia para comprender el peso de las cadenas internacionales con estándares bien establecidos, de los hoteles de 4 estrellas que hay en Chile, un 16% corresponde a operadores internacionales y el 84% está en manos de operadores locales.

Por lo general, son tres los participantes de un proyecto de hotelería internacional. La cadena tiene sus estándares, marcas, estructuras arquitectónicas y de servicios; el inversionista (banco o fondo de inversión) pone el financiamiento; el desarrollador ejecuta la obra. Las cadenas piden a los inversionistas que los terrenos tengan buen acceso y haya mercado suficiente para alguno de sus productos. "La mayoría de los inversionistas buscan construir hoteles de 4 y 5 estrellas, pero en un plazo de tres años



“EXISTE UNA CARENCIA EN CHILE MUY IMPORTANTE de hotelería de dos y tres estrellas de estándar internacional. No tiene que ver con la localización geográfica, sino con el tipo y perfil del turista”, comenta Pablo Ramírez, director de Tinsa Área Hotelería Latinoamérica.

ya está saturado este segmento y hay que entrar a trabajar establecimientos de 2 y 3 estrellas y apart hoteles de cadenas internacionales”, comenta Pablo Ramírez. La hotelería de cuatro y cinco estrellas se ha concentrado en las comunas de Las Condes, Vitacura y Lo Barnechea. “El eje Kennedy o el de Vitacura con Isidora Goyenchea no aguantan más hoteles”, dice Ramírez.

Para el director comercial de Tinsa Chile, en todo el país hacen falta al menos dos

hoteles en cada ciudad capital de región, uno de 2 y otro de 3 estrellas de calidad. A ello se suma escasez de apart hoteles en las carreteras, y en barrios industriales como Quilicura o San Bernardo, para recibir a ejecutivos internacionales que visitan las empresas que se ubican en la periferia. Faltarían también, según el especialista, un establecimiento de 3 y otro de 4 estrellas en el centro de Santiago, que puedan atender la demanda generada por los organismos

públicos. También haría falta un hotel de lujo en Santiago, tipo Ritz Carlton o Four Seasons o Waldorf Astoria.

“En resumen, en Chile faltarían unos 40 hoteles de estándares internacionales, entre 2 y 5 estrellas al 2020”, sentencia Pablo Ramírez. Para ese año, la demanda de visitantes podría sobrepasar los 5 millones de turistas. Las necesidades están y sólo hace falta que los desarrolladores se focalicen en los segmentos adecuados para satisfacerlas.