INDICADORES DE CONSTRUCCIÓN

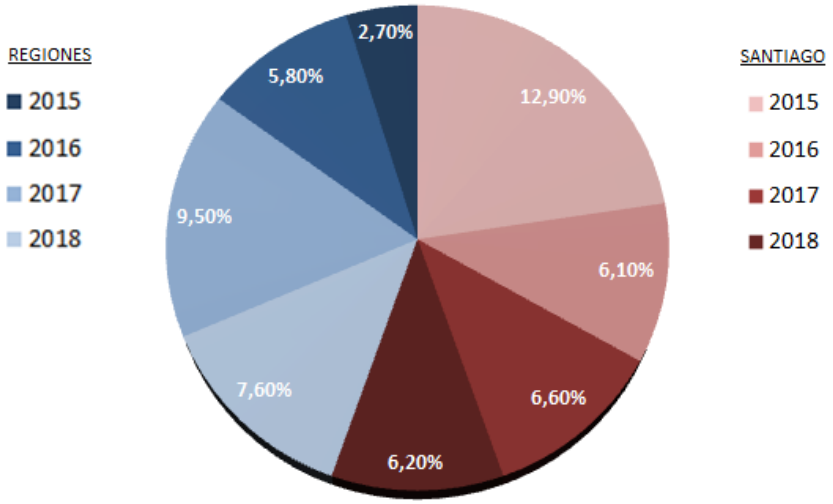
Estudio de Proyectos Hoteleros a nivel Nacional 2018

Claves para entender el Mercado Hotelero en Chile

El modelo de negocio que existe en torno al mercado hotelero en Chile ha desencadenado un ciclo expansivo, permitiendo un gran desarrollo, pese a desaceleración, ya que oferta hotelera *"…En Santiago creció fuertemente la oferta el año 2015 (12,9%) y se moderó el año 2016 (6,1%) para los años 2017 y 2108 hay un crecimiento moderado (6,6 % y 6,2%)" "…En Regiones la oferta creció en forma más moderada los últimos 2 años (2,7% y 5,8%) y crecería a un mayor ritmo los años 2017 y 2018 (9,5% y 7,6%)…"* (INFORME DE OFERTA Y DEMANDA, ENERO 2017, HOTELEROS DE CHILE).

Las proyecciones hoteleras que se exponen, indican que si bien el crecimiento es conservador la incorporación de nuevas habitaciones y planes de inversiones han incrementado su tasa de construcción y hospedaje, debido a que la tendencia en proyectos de esta categoría buscan entregar un servicio más completo y de alta gama, acorde a las necesidades de cada huésped.

En Santiago y regiones la proyección de oferta hotelera para el próximo quinquenio, indica que existirán nuevas incorporaciones al mercado hotelero, si bien están se concentraran entre 2017 y 2018, se prevé para el mercado a partir del año 2019 una normalización de la oferta y demanda ya conocidos para el rubro.



Entorno Hotelero en el Gran Santiago

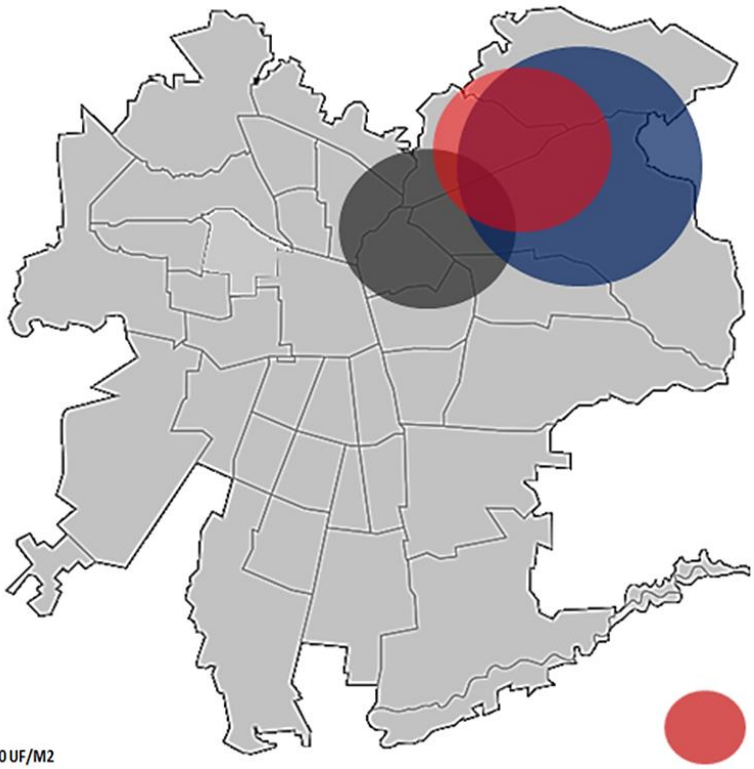
El crecimiento del segmento hotelero apunta a una oferta en la industria, su desarrollo y proyecciones a futuro, se relacionan con un mercado que permite ofrecer un servicio de tendencia de construcción en el sector oriente de Santiago, en la comuna de Las Condes ingresaran 5 nuevos proyectos hoteleros, donde 1 corresponde a categoría de lujo, 1 a cinco estrellas y 3 categoría cuatro estrellas. Por su parte la comuna de Providencia inaugurará el 2017 1 hotel categoría cuatro estrellas y en construcción 1 hotel cinco estrellas. (DIARIO LA TERCERA – NEGOCIOS "BOOM HOTELERO NO CESA").

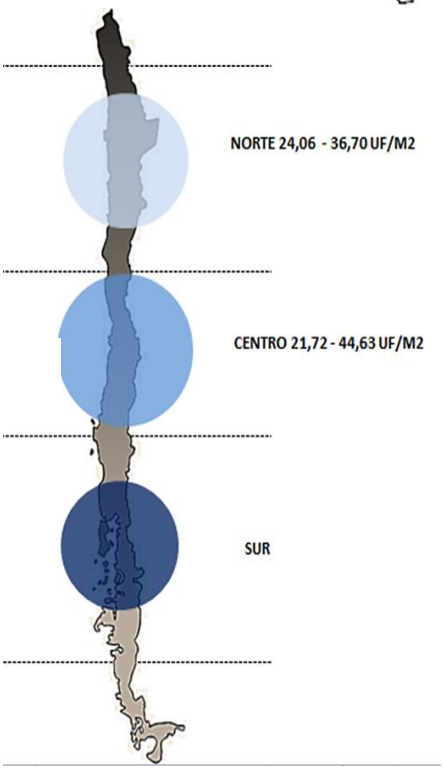
INDICADORES DE CONSTRUCCIÓN

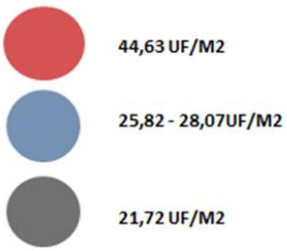
Estudio de Proyectos Hoteleros a nivel Nacional 2018

Indicadores Costos de Construcción Uf/m2 Neto

La proyección hotelera a nivel nacional mantiene una tendencia de construcción estable, tanto así que los índices uf/m2 del mercado hotelero (Sin Incluir el Alajamiento) no han variado en el último periodo, si bien existe por parte de los inversionistas del rubro una evolución respecto de brindar servicios y experiencias hacia sus huéspedes, la construcción y oferta del sector hotelero se enmarcan en comunas donde siempre se han edificado hoteles de categorías upscale y midscale.







Rangos Uf/m2 Costos Netos Proyectos Hoteleros

Gráfico realizado por DRS según datos internos Proyectos años 2015-2017. Costos Netos.

Oferta hotelera a nivel nacional apunta a la incorporación de 11 proyectos del rubro, los cuales se encuadran en el segmento economy, de ellos 7 se ubicaran en las regiones de Iquique, Antofagasta, Calama y Copiapó.

INDICADORES DE CONSTRUCCIÓN

Estudio de Proyectos Hoteleros a nivel Nacional 2018

Dispersión de Terminaciones en Hoteles

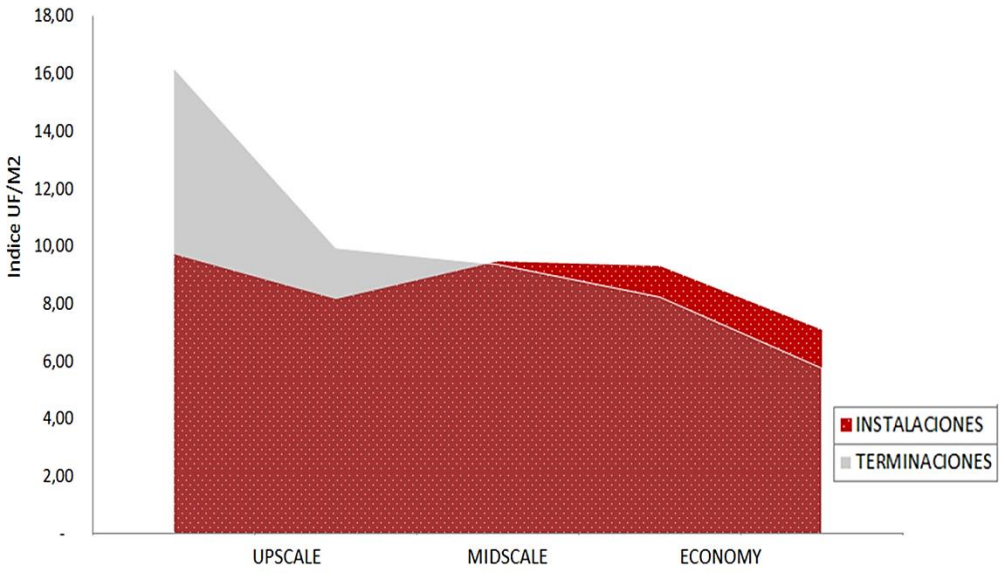
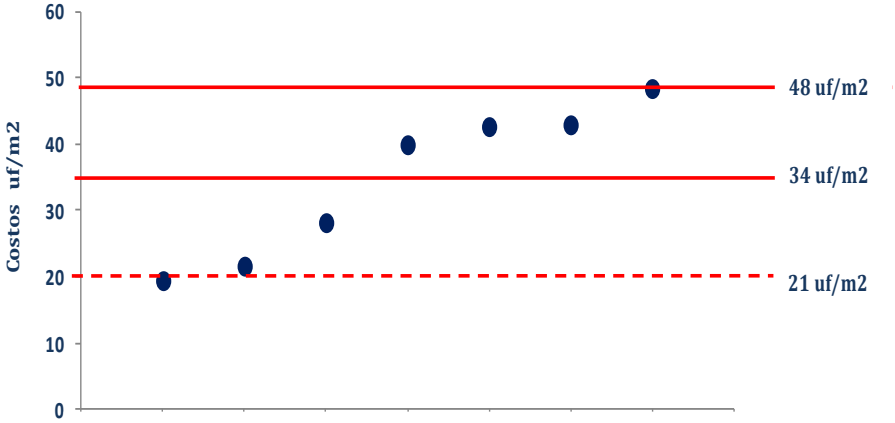


Gráfico DRS - Según datos internos de Proyectos años 2015-2017

El rubro hotelero en Chile cuenta con una oferta que invita a un mercado incorporar y brindar de acuerdo a cada segmento modelos funcionales a partir de las necesidades y gustos de cada cliente. Es por ello que los ítems terminaciones e instalaciones cuentan con una dispersión, debido a que existe una constante búsqueda de incorporar versatilidad en los diseños tanto interiores y exteriores de un hotel, como lo son las áreas de lobby y fachada, ya que son clave a la hora de generar una propuesta disruptiva, además que los proyectos de menor categoría buscan la optimización de los m2 a través de habitaciones mas pequeñas lo que implica un densificación mayor de las instalaciones. Por su parte la funcionalidad dada al interior de un hotel juega un rol protagónico en la experiencia debido a los sistemas que se utilicen, ya que dependerá de cada proyecto la capacidad, mantención e instalación de las variadas especialidades que se consideren para generar espacios confortables y entregar a los huéspedes experiencias sublimes.

Índices de Construcción

La grafica que se muestra, detalla los índices *UF/M2* costo directo de construcción de los diferentes proyectos hoteleros desarrollados por DRS. Lo anterior revela que los índices varían de acuerdo al segmento al que se apunte edificar un hotel, dado que la línea de tendencia es decreciente al alcanzar el estándar economy e inverso a lo que se indica en segmento upscale, dado que los requerimientos de construcción al determinar el estándar varían de manera directa sus costos.

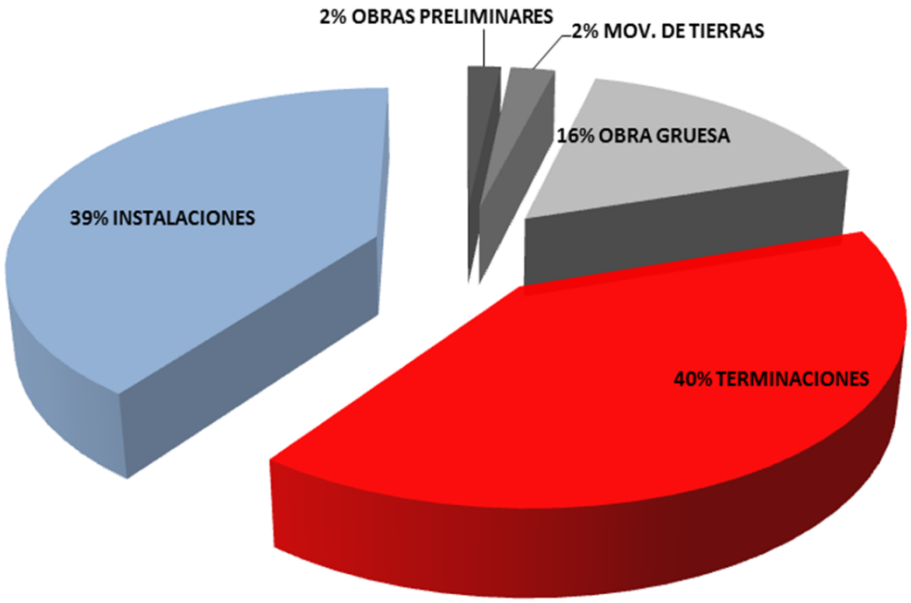


Distribución Costos de Construcción Promedio

Los proyectos hoteleros en los cuales ha formado parte DRS, se encuadran en las categorías *upscale*, *midscale* y *economy,* dado a los diferentes estándares de construcción es posible dirimir en cada uno de ellos las particularidades y generalidades de proyecto.

Lo anterior se enmarca en el desarrollo de hoteles abarcando gran parte del territorio nacional, destacando la fuerte presencia del mercado hotelero en Santiago, focalizado en el sector oriente de la ciudad. A continuación se detallan los principales detalles y cualidades que forman parte de los costos más incidentes de construcción.

Porcentajes Promedio (No incluye Alajamiento)



En éste mercado a la hora de diferenciarse, el costo involucrado en el presupuesto respecto a las partidas que más incide en el valor de construcción es el proyecto de terminaciones, ya que es allí donde se enfatiza el diseño y la búsqueda constante de innovación. Los costos asociados a terminaciones se relacionan con calidad, materialidad y acabado de estas, ya que se exige un alto estándar para la clasificación hotelera. Otro punto clave respecto a la partida de terminaciones, es el mobiliario a utilizar en hoteles, donde gran parte de estos son importados, lo que genera un *plus* respecto al incremento en los costos y plazos de entrega.

Las instalaciones y especialidades son clave al momento de puesta en marcha de un hotel, ya que el principal eje es el *confort*, lo cual incide en altos costos en equipamientos de climatización y potencial eléctrico con el fin de obtener una eficaz eficiencia energética al interior de un hotel.

INDICADORES DE CONSTRUCCIÓN

Estudio de Proyectos Hoteleros a nivel Nacional 2017

Tendencias Proyectos Hoteleros

El mercado hotelero incorporará a su oferta en el próximo quinquenio (2017-2021), gran parte en segmento midscale y upscale en las comunas del sector oriente de Santiago, ya que es un área que tiene gran desarrollo y trayectoria, que cuentan con servicios exclusivos y rápida conectividad. Dado lo anterior se prevé una tendencia de normalización del mercado en los próximos años.

HOTELES EN CONSTRUCCION EN LA REGION METROPOLITANA

Imagen extraída de diario La Tercera, viernes 9-06-2017, columna Negocios.

Referencias

Diario La Tercera, Negocios: "Boom hotelero no cesa: se levantarán 17 nuevos recintos en Santiago en tres años", 9 junio, 2017.
https://goo.gl/mwBWpQ

América RETAIL, "Chile: En los próximos dos años, regiones marcan pauta con apertura de hoteles", 14 octubre, 2016.
https://goo.gl/PLgthG

América RETAIL, "Chile: Trece proyectos hoteleros en Santiago sumarán casi 3.000 habitaciones a 2019", 23 enero, 2017.
https://goo.gl/rp9gts

América RETAIL, "Chile: Oferta hotelera en Santiago a 2021 tendrá una inversión de US$ 500 millones", 20 septiembre, 2016.
https://goo.gl/54yzym

Este estudio ha sido elaborado por DRS Gestión Integral de Proyectos, el cual es de carácter informativo y en base a proyectos habitacionales entre 10.000 y 30.000 m2. Los índices y datos presentados son representativos y en base a proyectos vigentes, **sin embargo, cada proyecto contiene particularidades que deben ser estudiadas según sea el caso. Contacto: drs@drs.cl/56227544100**.

Elaborado por: Oficina Técnica, DRS Gestión Integral de Proyectos N/4 C.M – F.B – R.Z – M.J.C