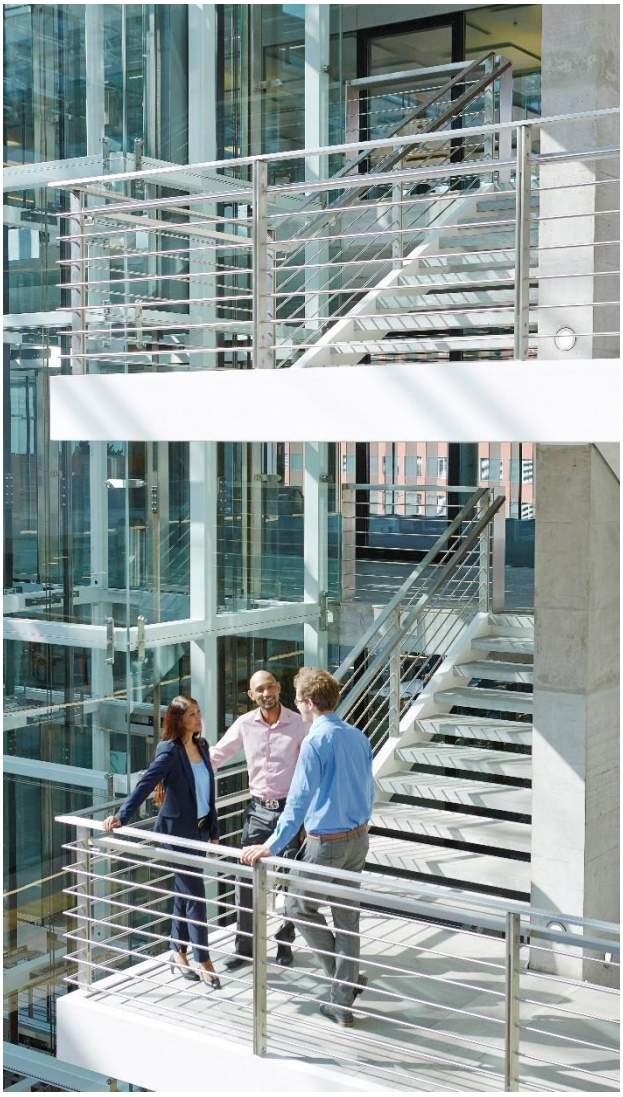
Encuesta relevada y procesada por PwC para la Asociación de Hoteles y Restaurantes del Uruguay

Observatorio hotelero

17 de enero de 2016



pwc

AHRU

Resultados Diciembre 2016 (*) y comparativo

Resumen Ejecutivo....3
Montevideo....4
Este: Canelones, Rocha y Maldonado....5
Colonia....6
Termas: Paysandú y Salto....7
Eje Norte: Artigas, Cerro Largo, Rivera y Tacuarembó....8
Resto del país: Durazno, Florida, Lavalleja, Río Negro, San José, Soriano y Treinta y Tres....8

Notas técnicas

Muestra....9
Estratificación: regiones y categorías....9
Variables relevadas e indicadores....9

(*) Fueron encuestados 185 hoteles y la tasa de respuesta fue de 72%, lo que representa 7.800 habitaciones.

Resumen Ejecutivo

Aunque la comparación correcta se realizará cuando se cuente con doce meses de información a los efectos de aislar los efectos estacionales, además de la información correspondiente a diciembre se incluyen las cifras de meses anteriores a modo comparativo.

En **Montevideo,** después del crecimiento observado en noviembre, en diciembre se registró una caída de la ocupación en las categorías de 4 y 5 estrellas manteniéndose en términos generales la tarifa recibida, en tanto se informó de una mejora en los hoteles de menor categoría aunque en este caso con una baja de la tarifa recibida. En diciembre la ocupación promedio más baja se dio en la categoría de 5 estrellas con 51% del total de habitaciones, alcanzando al 68% en los hoteles de 4 estrellas y al 76% para las demás categorías. En los primeros días de enero, las habitaciones reservadas para febrero rodaron el 30% para las categorías de 4 y 5 estrellas, siendo superior, de 46%, para las restantes categorías.

En la "**Zona Este**", para Canelones, Piriápolis y Punta del Este, en diciembre se mantuvo la tendencia observada en noviembre, registrándose una mejora tanto de la ocupación como de la tarifa recibida (únicamente en Rocha se informó de una baja en la ocupación promedio). La mayor ocupación en diciembre se informó en Punta del Este y aledaños (en torno al 70% para los hoteles 4 y 5 estrellas y del 59% para la categoría de 3 estrellas), seguido de Piriápolis y aledaños (47%), Canelones (40%) y finalmente Rocha (29%). En cuanto a las reservas para febrero (relevadas los primeros días de enero), el porcentaje más alto se observa en Punta del Este para la categoría de 4 y 5 estrellas (59% de las habitaciones disponibles), ubicándose en promedio en 50% para Piriápolis y aledaños y en 35% para Canelones.

En **Colonia** la tendencia de mejora también se mantuvo en diciembre, aumentando levemente la ocupación pero de forma más importante la tarifa recibida para todas las categorías de hoteles. En esta región, la ocupación promedio en diciembre fue de 65% para los hoteles de 2 y 3 estrellas, ubicándose en 55% para las categorías de 4 y 5 estrellas.

Una tendencia diferente se observó en las **Termas,** donde se informó de una baja en la ocupación tanto para las categorías de 2 y 3 estrellas (29%), como para las de 4 y 5 estrellas (35%), que fue en parte contrarrestada por un aumento –marginal– de los precios.

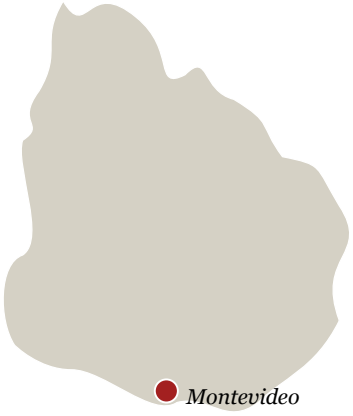
En la región **"Eje Norte"** (Artigas, Cerro Largo, Rivera y Tacuarembó), después del incremento de la ocupación observado en noviembre, se registró una baja marginal en diciembre, siendo similar la tarifa recibida respecto al mes anterior.

En el **"Resto del País"** (Durazno, Florida, Lavalleja, Río Negro, San José, Soriano, Treinta y Tres), se mantuvo en diciembre muy similar la ocupación respecto a noviembre (66%), informándose de una baja en la tarifa recibida.

Montevideo

Evolución sobre los valores promedio (*)

Montevideo			
5 estrellas	oct-16	nov-16	dic-16
Ocupación (%) (1)	56,1	62,3	51,0
Tarifa USD (2)	148,3	154,4	153,2
Rev- PAR (3)	81,7	95,2	75,6
4 estrellas			
Ocupación (%)	71,6	76,7	67,7
Tarifa USD	76,8	77,3	80,8
Rev- PAR	54,6	59,7	54,6
1, 2 y 3 estrellas			
Ocupación (%)	74,3	71,4	76,3
Tarifa USD	45,4	55,3	50,8
Rev- PAR	33,5	39,1	39,2



(*)El porcentaje de ocupación, la tarifa y el Rev- PAR están calculados sobre los valores promedio (ponderados) por categoría

(1) Ocupación promedio = % Ocupación Hotel 1 * (Cantidad de habitaciones Hotel 1 / Cantidad de total de habitaciones de la zona) + % Ocupación Hotel 2 * (Cantidad de habitaciones Hotel 2 / Cantidad de total de habitaciones de la zona) + …

(2) Tarifa promedio por habitación = Tarifa Hotel 1 * (Cantidad de habitaciones Hotel 1 / Cantidad de total de habitaciones de la zona) + Tarifa Hotel 2 * (Cantidad de habitaciones Hotel 2 / Cantidad de total de habitaciones de la zona) + …

(3) Rev-PAR (Tarifa * % ocupación) = ingreso por habitación disponible. Se calcula sobre la “ocupación promedio” y la “tarifa promedio”

Tasa de reserva para Febrero

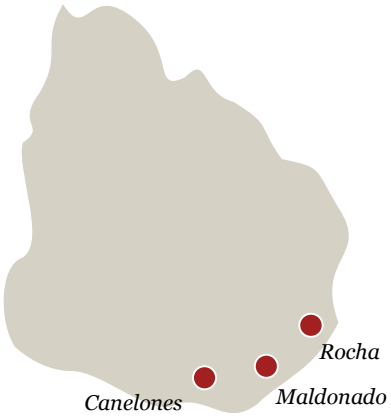
	1,2 y 3 estrellas	4 estrellas	5 estrellas
Tasa de reserva Febrero 2017 (4) (Habitaciones reservadas/disponibles*100)			
Mínimo	10,0	9,0	10,0
Promedio Ponderado	45,6	27,6	31,1
Máximo	76,0	62,0	56,0

(4) Reservas promedio = % Reservas Hotel 1 * (Cantidad de habitaciones Hotel 1 / Cantidad de total de habitaciones de la zona) + % Reservas Hotel 2 * (Cantidad de habitaciones Hotel 2 / Cantidad de total de habitaciones de la zona) + …
La consulta fue realizada entre el 4 y 16 de enero.

Este
Canelones, Rocha y Maldonado (*)

Evolución sobre los valores promedio (**)

Canelones			
Todas las categorías	oct-16	nov-16	dic-16
Ocupación (%)	21,4	35,1	39,7
Tarifa USD	65,6	72,6	88,8
Rev- PAR	10,5	18,7	31,1
Rocha			
Todas las categorías	oct-16	nov-16	dic-16
Ocupación (%)	17,8	46,5	29,3
Tarifa USD	57,9	70,5	77,7
Rev- PAR	9,7	31,2	17,9
Piriápolis y aledaños			
Todas las categorías	oct-16	nov-16	dic-16
Ocupación (%)	29,9	30,7	47,4
Tarifa USD	59,0	68,2	78,9
Rev- PAR	16,1	18,3	36,3
Punta del Este y aledaños			
4 y 5 estrellas	oct-16	nov-16	dic-16
Ocupación (%)	54,1	61,0	70,0
Tarifa USD	135,5	153,2	250,8
Rev- PAR	74,1	92,6	171,6
3 estrellas			
Ocupación (%)	41,7	45,2	59,0
Tarifa USD	55,9	62,9	86,6
Rev- PAR	21,2	27,7	51,7



(*) "Canelones" incluye: Atlántida y Guazuvirá
"Rocha" incluye: Chuy, Costa Azul, La Aguada y La Paloma.
"Piriápolis y aledaños" incluye: Piriápolis, Punta Colorada.
"Punta del Este y aledaños" incluye: Laguna del Sauce, La Barra, Maldonado, Manantiales, Portezuelo, Punta Ballena y Punta del Este.

(**) El porcentaje de ocupación, la tarifa y el Rev- PAR están calculados sobre los valores promedio (ponderados) por categoría.

Tasa de reserva para Febrero

	Canelones	Rocha	Piriápolis y aledaños	Punta del Este y aledaños	
	Todas las categorías			3 estrellas	4 y 5 estrellas
Tasa de reserva Febrero 2017 (1) (Habitaciones reservadas/disponibles*100)					
Mínimo	20,0	n.d. (***)	16,0	3,0	11,0
Promedio ponderado	35,3	30,0	50,1	35,4	59,3
Máximo	50,0	n.d. (***)	90,0	70,0	89,0

(1) Reservas promedio = % Reservas Hotel 1 * (Cantidad de habitaciones Hotel 1 / Cantidad de total de habitaciones de la zona) + % Reservas Hotel 2 * (Cantidad de habitaciones Hotel 2 / Cantidad de total de habitaciones de la zona) + …
La consulta fue realizada entre 4 y 16 de enero.

(***) No se presentan los datos para mantener el secreto estadístico

Colonia (*)

Evolución sobre los valores promedio (**)

Colonia			
4 y 5 estrellas	oct-16	nov-16	dic-16
Ocupación (%)	45,5	54,1	55,0
Tarifa USD	129,4	129,0	155,5
Rev- PAR	60,8	72,9	89,0
2 y 3 estrellas			
Ocupación (%)	62,1	63,2	65,3
Tarifa USD	65,1	64,9	72,3
Rev- PAR	39,9	40,7	47,0

Tasa de reserva para Febrero (***)

	2 y 3 estrellas	4 y 5 estrellas
Tasa de reserva Febrero 2017 [4] (Habitaciones reservadas/disponibles*100)		
Mínimo	15,0	8,0
Promedio Ponderado	37,0	24,0
Máximo	52,7	44,3

(*) “Colonia” incluye: Carmelo, Colonia del Sacramento y Nueva Helvecia.

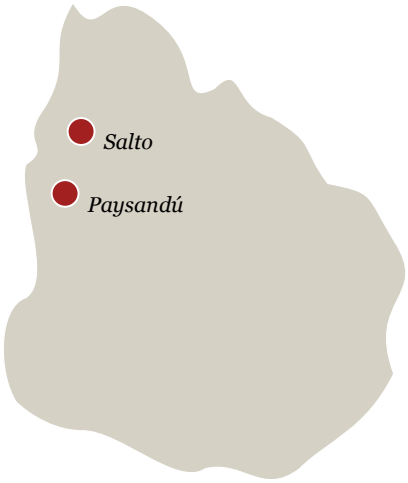
(**)El porcentaje de ocupación, la tarifa y el Rev- PAR están calculados sobre los valores promedio (ponderados) por categoría

(***) La encuesta fue realizada entre el 4 y 16 de enero.

Termas
Paysandú y Salto (*)

Evolución sobre los valores promedio (**)

Termas			
4 y 5 estrellas	oct-16	nov-16	dic-16
Ocupación (%)	47,0	35,8	34,5
Tarifa USD	131,8	139,2	144,8
Rev- PAR	57,5	50,2	44,1
2 y 3 estrellas			
Ocupación (%)	62,4	52,9	29,4
Tarifa USD	79,4	70,9	75,9
Rev- PAR	49,0	38,2	21,6



Tasa de reserva para Febrero (***)

	2 y 3 estrellas	4 y 5 estrellas
Tasa de reserva Febrero 2017 [4] (Habitaciones reservadas/disponibles*100)		
Mínimo	2,2	4,0
Promedio Ponderado	11,9	20,1
Máximo	20,0	32,3

(*) Termas incluye: Paysandú, Salto, Termas del Arapey, Termas del Daymán, Termas del Guaviyú

(**) El porcentaje de ocupación, la tarifa y el Rev- PAR están calculados sobre los valores promedio (ponderados) por categoría

(***) La encuesta fue realizada entre el 4 y 16 de enero.

Eje Norte
Artigas, Cerro Largo, Rivera y Tacuarembó (*)

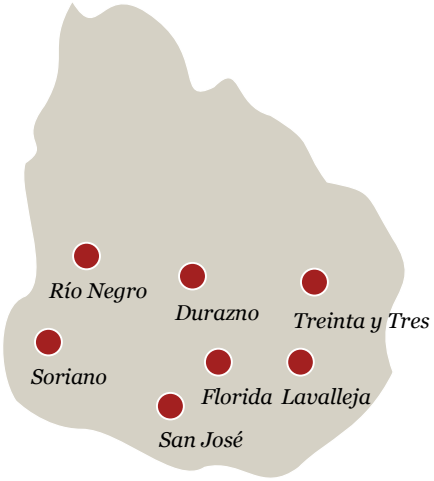
Evolución sobre los valores promedio (**)

Eje Norte			
Todas las categorías	oct-16	nov-16	dic-16
Ocupación (%)	47,6	52,0	45,9
Tarifa USD	59,5	58,3	58,6
Rev- PAR	30,2	33,8	29,4

(*) “Eje Norte” incluye: Artigas, Laguna Merín, Melo, Minas de Corrales, Rivera y Tacuarembó

(**) El porcentaje de ocupación, la tarifa y el Rev- PAR están calculados sobre los valores promedio (ponderados)

Resto del país (Diciembre)
Durazno, Florida, Lavalleja, Río Negro, San José, Soriano y Treinta y Tres (*)



Evolución sobre los valores promedio (**)

Resto del País			
Todas las categorías	oct-16	nov-16	dic-16
Ocupación (%)	74,3	68,7	66,1
Tarifa USD	52,1	63,7	56,9
Rev- PAR	40,2	46,0	37,2

(*) “Resto del país” además de las capitales departamentales, incluye Cardona y Cerro Chato.

(**) El porcentaje de ocupación, la tarifa y el Rev- PAR están calculados sobre los valores promedio (ponderados)

Nota técnica (*)

Muestra

La encuesta es enviada a un total de 197 hoteles en todo el país (de los cuales 185 se encuentran abiertos durante todo el año y 12 sólo en temporada), alcanzando un total de 11.000 habitaciones en todo el país, que fueron seleccionados por su mayor tamaño relativo del registro hotelero de 551 establecimientos del Ministerio de Turismo y Deporte (actualizado a junio de 2016).

Se partió de la lista de miembros de la Asociación de Hoteles y Restaurantes del Uruguay (AHRU) y se incorporaron establecimientos no asociados para mantener criterios de proporcionalidad y representatividad en cada región.

Los resultados obtenidos son representativos de la muestra seleccionada, pudiendo presentar diferencias con los resultados que se obtendrían de encuestar el universo total.

Los hoteles participantes fueron contactados personalmente y se verificaron/corrigieron la cantidad de habitaciones disponibles y su categorización según estrellas del registro de hoteles de MINTUR.

Estratificación: regiones y categorías

Debido a la heterogeneidad y asimetría que existe entre los distintos establecimientos hoteleros, se dividió la población muestral en subpoblaciones llamados estratos. Los estratos no se intersectan entre sí y constituyen a toda la población de tal forma que cada unidad de muestreo pertenece a un único estrato.

La primera estratificación se realizó a nivel de región, considerando departamento y localidad/ barrio. En segundo lugar se realizó una estratificación por categoría de hotel.

Cada mes se proporciona información de todos aquellos estratos en que el número de establecimientos (abiertos con movimiento) sea igual o superior a 3. Si en un estrato para un determinado mes no se cumple esta condición de secreto estadístico, la información para dicha categoría no se hace pública.

Variables relevadas e indicadores

Mensualmente se consultan dos variables: porcentaje de habitaciones ocupadas y tarifa promedio en dólares (con desayuno incluido, sin impuestos). Con esta información se construye un indicador, que es el ingreso por habitación disponible (RevPAR). En algunos meses se puede incluir alguna pregunta adicional en función de las necesidades del sector (como por ejemplo en la temporada de verano el porcentaje de reservas para el siguiente mes).

El cálculo del promedio se realiza ponderando la información de cada hotel, por la cantidad de habitaciones que éste tiene en relación al total de habitaciones de hoteles que respondieron ese mes en la zona de referencia. Por ejemplo:

Ocupación promedio = % Ocupación Hotel 1 * (Cantidad de habitaciones Hotel 1 / Cantidad de total de habitaciones de la zona) + % Ocupación Hotel 2 * (Cantidad de habitaciones Hotel 2 / Cantidad de total de habitaciones de la zona) + …

(*) Por mayor detalle, comunicarse con los contactos que se proporcionan al final.

Contactos

Mercedes Comas
mercedes.comas@uy.pwc.com

Joaquín Cerecetto
joaquin.cerecetto@uy.pwc.com

Asociación de Hoteles y Restaurantes del Uruguay
info@ahru.com.uy