



ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN DEL MERCADO HOTELERO DE PUERTO RICO MARZO 2021

[DiscoverPuertoRico.com](https://www.DiscoverPuertoRico.com)

500 Calle De La Tanca | Ochoa Building, Suite 402B | San Juan, PR 00901, USA

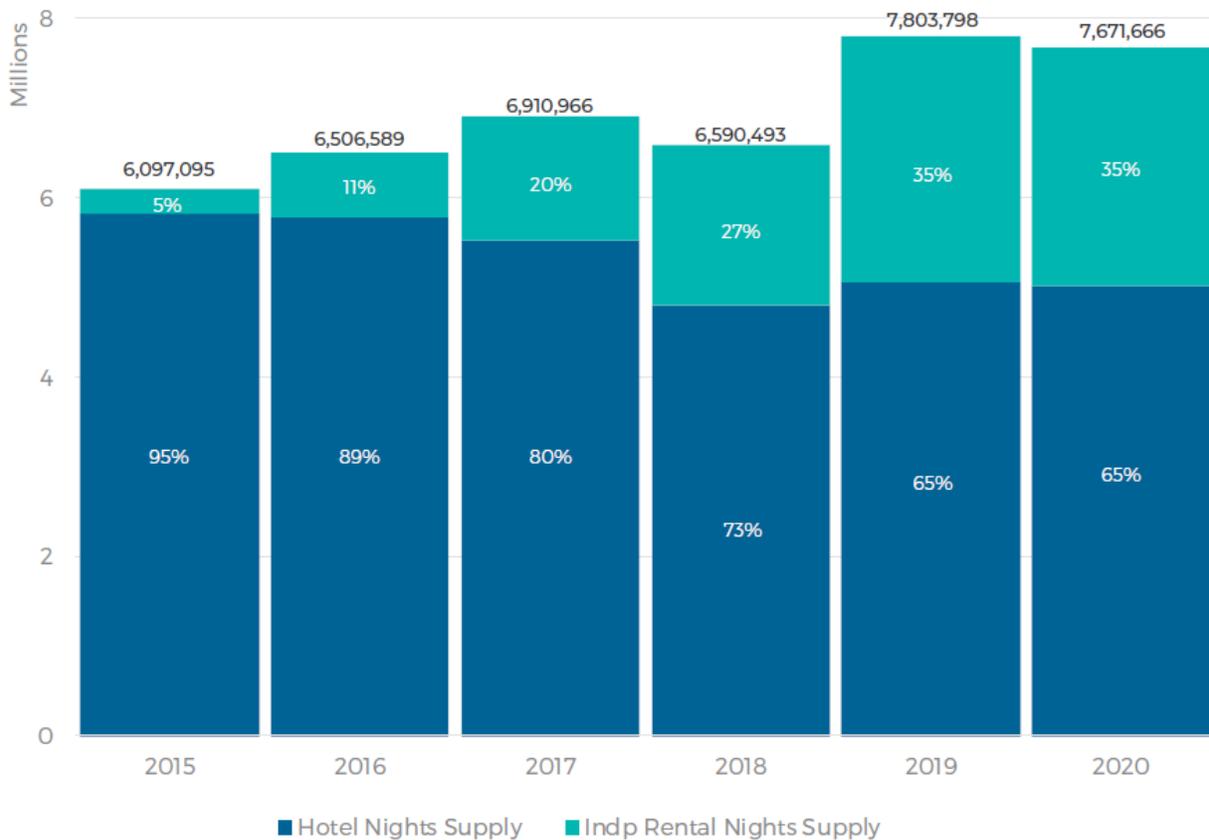
Análisis de la situación del mercado hotelero de Puerto Rico - Marzo 2021

El mercado de alojamiento en Puerto Rico ha cambiado considerablemente desde el 2015, atribuible tanto a los cambios en la oferta después del huracán María como al crecimiento en el mercado de alquiler independiente en todo el mundo para adaptarse a los cambios en el sentimiento del consumidor.

Nota: La información que se presenta en este documento relacionada con la oferta y la demanda de inventario se basa en el total de días acumulados, que captura el alcance total de los cambios de inventario. Para entender esto a base de un promedio anual, los números presentados se pueden volver a calcular dividiendo los números presentados por 365. *Por favor, consulte el calendario del apéndice para obtener esta información.*

En el 2015, los alquileres independientes solo representaron el 5% del alojamiento total. En el año calendario 2017, los alquileres independientes habían aumentado al 20% de las noches de alojamiento disponibles en Puerto Rico y alcanzaron el 35% en el año calendario 2019. Si bien parte del crecimiento es atribuible al cierre de propiedades hoteleras, el número de unidades de alquiler creció en 16% desde los meses previos al huracán María hasta finales de 2020.

Oferta de alojamiento en Puerto Rico 2015-2020

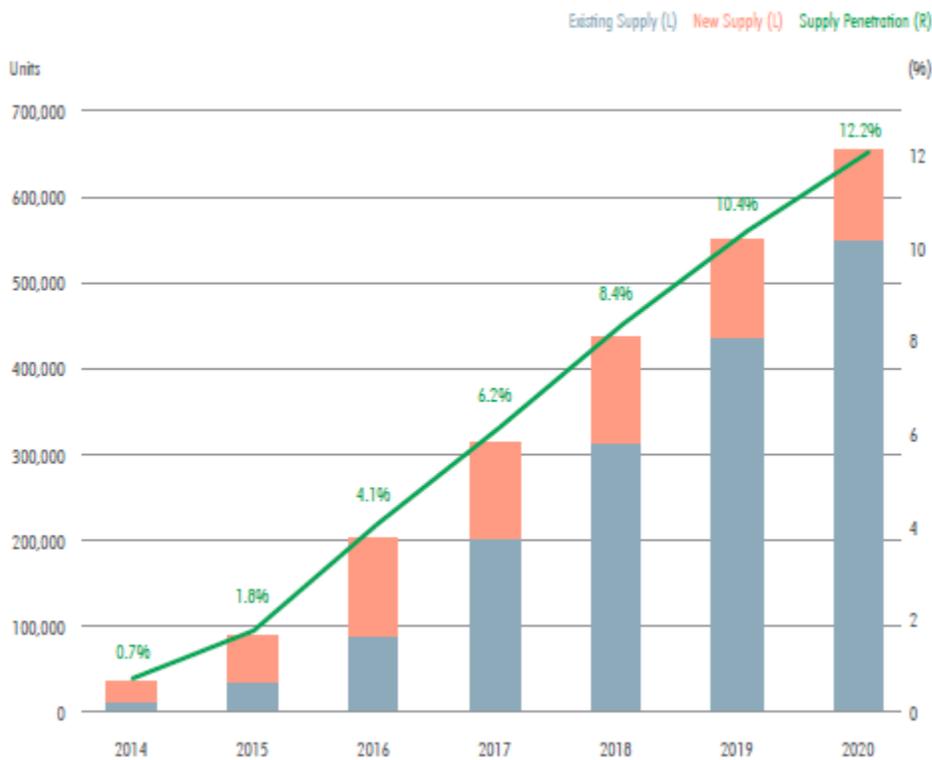


	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Hotel Nights Supply	5,815,937	5,787,774	5,527,284	4,796,254	5,060,834	5,016,644
Indp Rental Nights Supply	281,158	718,815	1,383,682	1,794,239	2,742,964	2,655,022

Fuente: STR & AirDNA

El crecimiento en el mercado de alquiler independiente en Puerto Rico se alinea con el desempeño en el resto de los Estados Unidos. El informe 2020 de CBRE Research "Alquileres a corto plazo: el mercado estadounidense en proceso de maduración y su impacto en los hoteles tradicionales" encontró que los alquileres en los Estados Unidos han crecido más del 75% desde el 2017.

Crecimiento promedio de la oferta diaria de alquiler en Estados Unidos 2014-2020



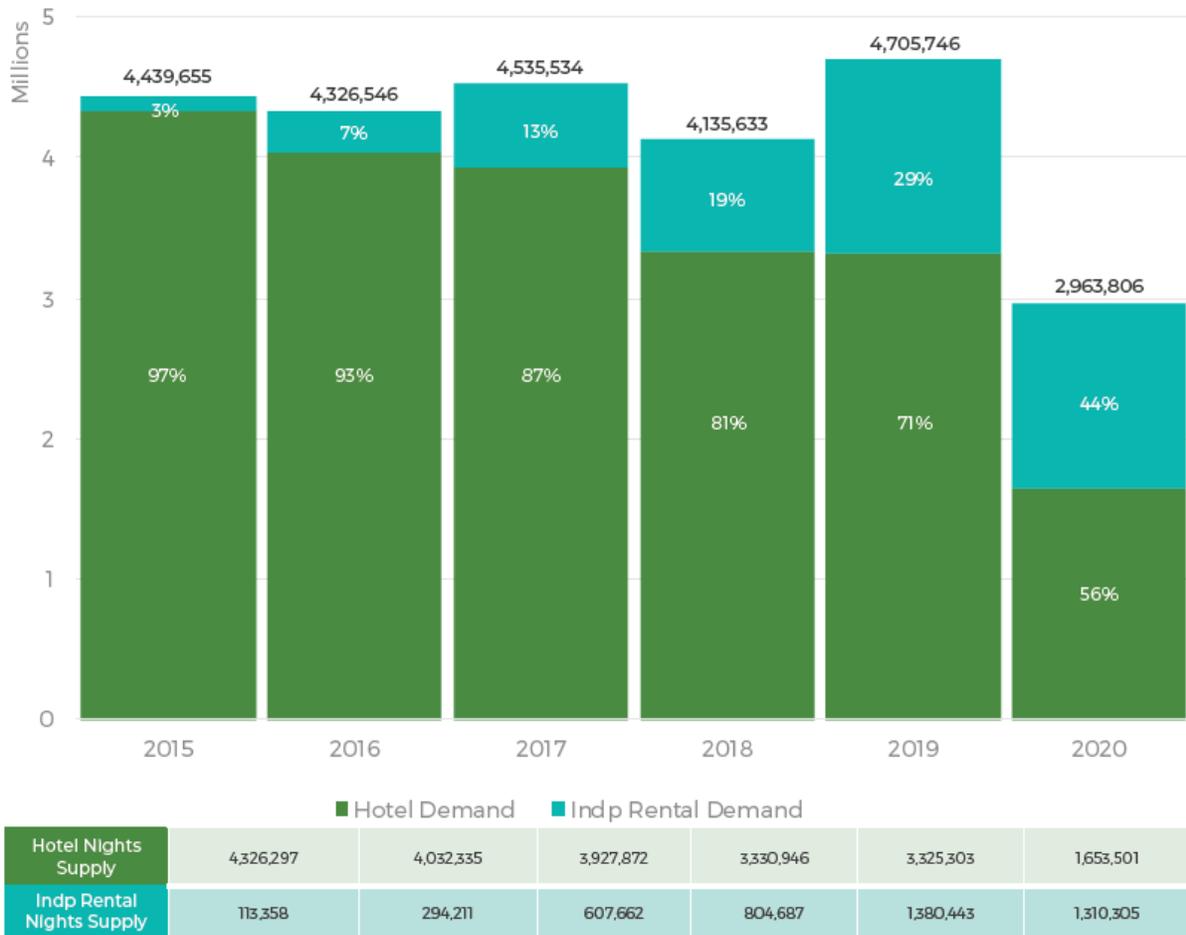
Fuente: CBRE Research

Lo que es exclusivo de Puerto Rico es la parte del suministro de alojamiento que abarcan los alquileres. Según CBRE Research, en promedio, los alquileres representan el 10.4% de la oferta de alojamiento. En los dos mercados con la mayor penetración de alquileres, Los Ángeles y Miami, la penetración de la oferta es de 22.3% y 19.2% respectivamente. En Puerto Rico, los alquileres independientes representaron el 35% de la oferta de alojamiento disponible tanto en el 2019 como en el 2020.

Con el aumento de la oferta de alquiler se ha producido un cambio en la demanda de los consumidores. En el 2017, los alquileres representaron el 13% de la ocupación en Puerto Rico, que aumentó a 29% en el 2019. Dada la influencia del COVID-19 en la industria de viajes en el 2020, el año se considera un valor

atípico ya que los destinos de todo el mundo vieron a los consumidores elegir los alquileres como una opción segura para permanecer aislados mientras viajaban. Con esto, los cambios en la demanda son un reflejo de la oferta cambiante.

Demanda de alojamiento en Puerto Rico 2015-2020



Fuente: STR & AirDNA

Dada la reducción en la oferta hotelera desde el 2017, no está claro que los aumentos en el mercado de alquiler independiente se produzcan a expensas de la ocupación hotelera. El informe de CBRE explica que "muchos factores motivan a los consumidores a elegir alojamiento [de alquiler], incluida la interacción local, comodidades hogareñas, más espacio y / o experiencias inusuales. Sin embargo, el precio y la ubicación siguen siendo los principales motivadores". También es importante tener en cuenta que a los alquileres

independientes se les otorga una tasa de impuesto a las transacciones de alquiler más baja (7%) que a los hoteles (9% -11%).

Con esto, CBRE Research revela que los hoteles son los más afectados por la depresión de la tarifa diaria promedio (ADR). En los 30 mercados evaluados por CBRE, la tarifa promedio de alquiler de un dormitorio o estudio fue un 5% más baja que la de un hotel. En los mercados con mayor diferencial, Myrtle Beach, SC y Nashville, TN, la tasa de alquiler promedio fue 24.4% y 18.0% menor que la tasa promedio de hotel.

Si bien el impacto del aumento de los alquileres independientes en los hoteles es discutible, está claro que el turismo en Puerto Rico disfrutó de un crecimiento explosivo en el 2019, con un total de noches de alquiler transitorio alcanzando un récord histórico. A pesar de este ritmo récord de recuperación, la demanda hotelera de 2019 se mantuvo muy por debajo de los niveles anteriores a María. Esto presenta un desafío único que también es una gran oportunidad económica para la Isla: en el 2015, Puerto Rico acogió 4.4 millones de noches transitorias con una oferta de 6.1 millones de noches disponibles; en el 2019, Puerto Rico acogió 4.7 millones de noches transitorias (+ 7% vs 2015) con una oferta de 7.8 millones de noches (+ 28% vs 2015).

En Puerto Rico, el ADR promedio de alquiler en el 2019 fue un 15% más bajo que la tarifa del hotel. Sin embargo, esto representa unidades de todos los tamaños. Al comparar la tarifa promedio para apartamentos de una habitación y estudios, el ADR para alquileres fue 50% más bajo que los hoteles en el 2019.

Tarifa diaria promedio de hoteles y alquileres en Puerto Rico 2015-2020



Fuente: STR & AirDNA

Cabe destacar que el ADR de los hoteles de Puerto Rico creció un 6% tanto en el 2018 como en el 2019. Con esto, el ADR de los hoteles en el 2019 estuvo por encima de los niveles previos al huracán María y anteriores al zika. Comparativamente, según STR, el proveedor de datos líder de la industria hotelera, la tasa diaria promedio en el resto de los Estados Unidos creció solo un 2% en el 2018 y un 1% en el 2019.

Este incremento en ADR apunta a que, con la demanda adecuada, hay espacio tanto para hoteles como para alquileres en el mercado de alojamiento de Puerto Rico. La demanda total de alojamiento récord de 2019 es indicativa de los tipos de resultados que Puerto Rico podría seguir viendo con los fondos adecuados para el mercadeo turístico. Sin embargo, el presupuesto disponible en Puerto Rico está muy por debajo del de otros competidores, especialmente al considerar los dólares de mercadeo por visitante.

Presupuestos de mercadeo turístico 2020

									
	PUERTO RICO	COSTA RICA	DOM REP	JAMAICA	PANAMA	BAHAMAS	BERMUDA	ARUBA	HAWAII
ANNUAL BUDGET - TOURISM MARKETING	\$25.5M	\$55.0M	\$43.5M	\$48.7M	\$25.0M	\$39.6M	\$39.2M	\$36.5M	\$70.0M
MARKETING \$ PER VISITOR	\$4.69	\$17.52	\$6.68	\$11.27	\$9.66	\$5.46	\$48.52	\$18.69	\$6.71

Fuente: World Economic Forum, Local Tourism Bureaus, Ministries and Authorities

Esta oportunidad de mercadeo combinada con el crecimiento récord experimentado en el 2019 podría eclipsar una dura verdad que no debe pasarse por alto. Antes de la creación de un DMO, Puerto Rico invirtió un promedio de \$53 millones anuales en mercadeo turístico¹. El presupuesto anual máximo otorgado al DMO es de \$25 millones, un 47% menos que los presupuestos anteriores al DMO.

Entonces, el presupuesto de promoción turística fuera de Puerto Rico se ha reducido en un 47% en los últimos años, mientras que el inventario ha crecido un 26%. Más inventario y menos mercadeo no suelen conducir al éxito.

¹ La Ley 2017-17, página 5 revela que la Compañía de Turismo de Puerto Rico invirtió \$53 millones anuales.

APÉNDICE CALENDARIO:

PUERTO RICO LODGING 2015-2020					
Year	Hotel Nights Supply (annual total)	Hotel Supply (average daily inventory)	Indp Rental Nights Supply (annual total)	Indp Rental Supply (average daily inventory)	Total Transient Supply (average daily inventory)
2015	5,815,937	15,934	281,158	770	16,704
2016	5,787,774	15,857	718,815	1,969	17,826
2017	5,527,284	15,143	1,383,682	3,791	18,934
2018	4,796,254	13,140	1,794,239	4,916	18,056
2019	5,060,834	13,865	2,742,964	7,515	21,380
2020	5,016,644	13,744	2,655,022	7,274	21,018