



Brechas Hoteleras en 7 ciudades del Perú



Índice

Objetivo del Proyecto

Situación competitiva de Perú vs. LATAM

Oportunidades hoteleras por 7 regiones del Perú

- Arequipa
- Cusco
- Lima
- Piura
- Lambayeque
- La Libertad
- Loreto

Conclusiones



Objetivo General

- **Dimensionar la oferta y demanda de infraestructura hotelera** en 7 ciudades seleccionadas, y las características que fortalezcan y fomenten un desarrollo hotelero turístico en el Perú.
- Dicho dimensionamiento se hace para el **corto, mediano y largo plazo, es decir, al 2017, 2022 y 2027** respectivamente; y parte de la necesidad de cubrir la demanda que vienen creciendo sostenidamente en los últimos años.
- Las 7 ciudades seleccionadas son:
 - **Arequipa** Ciudad de Arequipa, Yura y Chivay.
 - **Cusco** Ciudad de Cusco y Valle Sagrado.
 - **Lima** Distritos de Miraflores, San Isidro, Magdalena, Surco, Barranco, Chorrillos, San Borja y Centro.
 - **Piura** Ciudad de Piura.
Costa: Colán, Talara, Lobitos, El Alto, Los Órganos y Máncora.
 - **Lambayeque** Ciudades de Chiclayo (capital) y Lambayeque.
Costa: Pimentel.
Bosque seco: Pómac.
 - **La Libertad** Ciudad de Trujillo.
Costa: Huanchaco, Chicama y Pacasmayo.
Recurso Cultural: Huacas del Sol y la Luna.
 - **Loreto:** Ciudad de Iquitos, Lodges a las orillas del Amazonas y Cruceros en el Amazonas.



Objetivos Específicos

➤ Obtención de Brechas Hoteleras:

- Determinar las **oportunidades y tendencias del sector hotelero**, así como el análisis de la oferta y demanda hotelera actual y futura – corporativo y ocio – en cada una de las ciudades seleccionadas.
- Desarrollar el **calce entre oferta y demanda tanto de la actual como de la futura** considerando los sectores de corporativo y ocio

➤ Potencial Desarrollo Hotelero:

- Indicación de **áreas y/o zonas de las ciudades** analizadas con **sugerencia de categoría hotelera**.
- Construcción de un **perfil de necesidades de desarrollo hotelero** por segmento de mercado



Índice

Objetivo del Proyecto

Situación competitiva de Perú vs. LATAM

Oportunidades hoteleras por 7 regiones del Perú

- Arequipa
- Cusco
- Lima
- Piura
- Lambayeque
- La Libertad
- Loreto

Conclusiones



Situación competitiva de Perú vs. LATAM

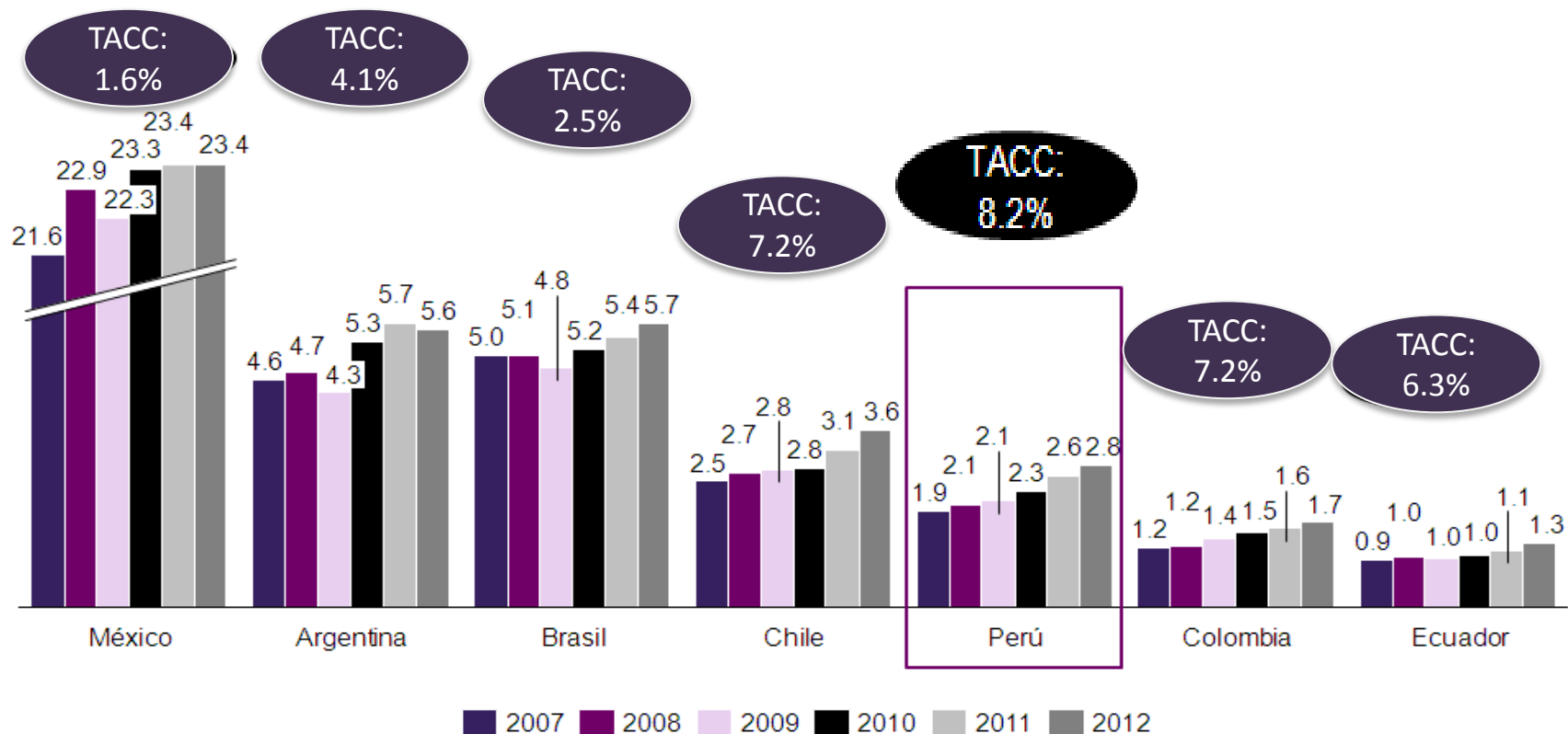
Indicadores macroeconómicos

TACC 08-12	Perú		Chile		Colombia		México		Argentina		Brasil		Ecuador	
	2012	TACC	2012	TACC	2012	TACC	2012	TACC	2012	TACC	2012	TACC	2012	TACC
PIB (US\$ Billones)	200	13.3%	268	9.2%	365	11.7%	1.163	2.4%	475	12.8%	2.425	12.2%	71	9.3%
Población (millones)	30	0.9%	17	0.8%	47	1.1%	116	1.0%	41	0.7%	198	0.7%	15	1.4%
PIB per cápita (US\$)	10,700	8.19%	18,400	7.22%	10,700	7.65%	16,424	3.85%	18,200	8.12%	12,000	5.45%	8,800	4.99%
IPC (%Variación)	3.7%		3.1%		3.2%		4.0%		9.9%		5.2%		5.1%	
Distribución de la renta (Índice de GINI)	48	-1.4%	52	0.0%	56	-1.0%	48	0.0%	44	-1.2%	55	-0.4%	49	-1.9%
Tasa de desempleo	7.5%		6.6%		11.0%		4.8%		7.2%		6.0%		5.8%	
Tipo de interés (interbancario)	4.2%		4.9%		4.3%		4.8%		12.8%		7.1%		1.2%	
Tipo de cambio (por US\$)	2.64	-2.1%	486.23	-1.4%	1,797.2	-1.8%	13.16	3.3%	4.55	7.5%	1.95	1.2%	25	0.0%
Riesgo - país (Índice EMBI+)	157		151		148		188		988		183		814	

Fuente: Fondo Monetario Internacional (FMI).

Situación competitiva de Perú vs. LATAM

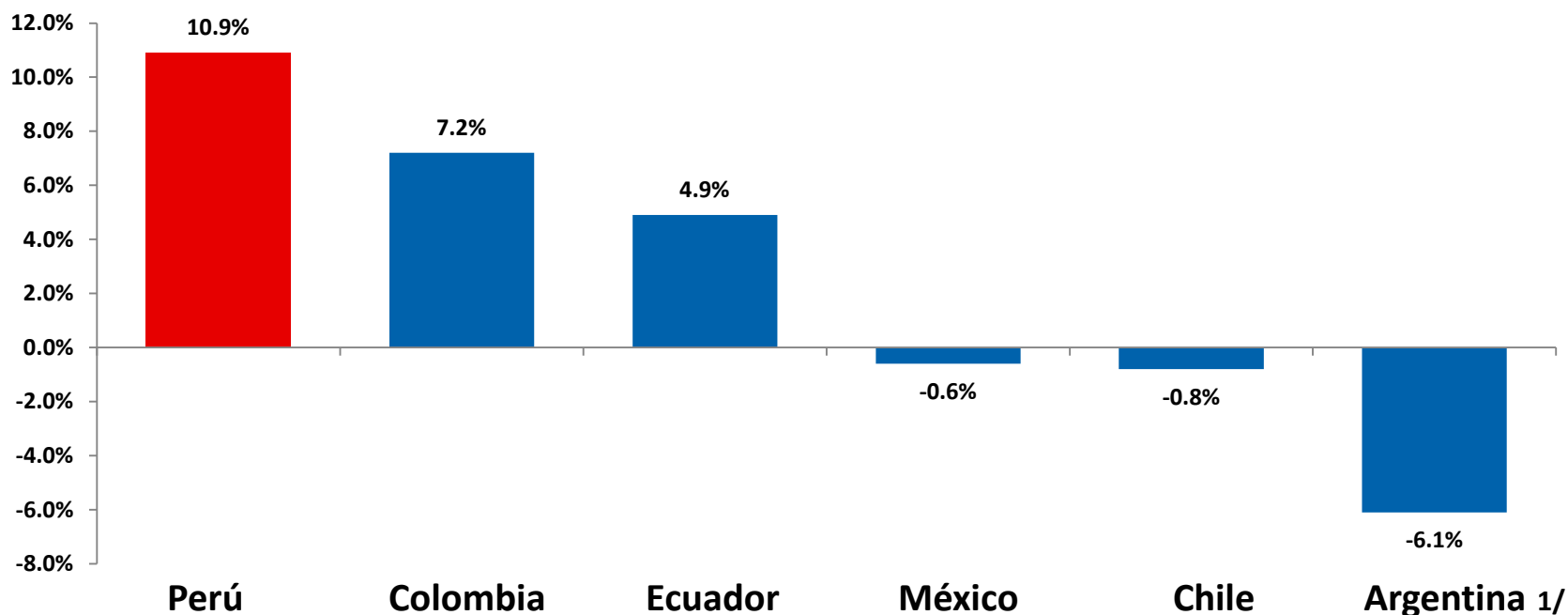
Arribos de turistas 2007 - 2012 (millones de personas)



Fuente: Organización Mundial del Turismo (OMT)

Situación competitiva de Perú vs. LATAM

Llegada de turistas en LATAM (Enero – Junio 2013)



1/ La información de Argentina corresponde al periodo Enero-Marzo 2013.
Fuente: Organización Mundial del Turismo (OMT)

- La tasa de crecimiento del sector fue 10.9% en el primer semestre, superior a la del resto de países en Latinoamérica.

Índice

Objetivo del Proyecto

Situación competitiva de Perú vs. LATAM

Oportunidades hoteleras por 7 regiones del Perú

- **Arequipa**
- **Cusco**
- **Lima**
- **Piura**
- **Lambayeque**
- **La Libertad**
- **Loreto**

Conclusiones



En el escenario base, con una ocupación 5pp superior a la de hoy, la inversión asciende a casi 5,000MUS\$, repartidos en más de 30,000 habitaciones

		Brecha n° habitaciones				Brecha inversión (Millones US\$)			
		Hoy - 2017	2017 - 2022	2022 - 2027	Total	Hoy - 2017	2017 - 2022	2022 - 2027	Total
Arequipa	Midscale	270	570	790	1,630	25.4	53.5	74.2	153.1
	Upscale	100	200	400	700	10.4	20.9	41.7	73.1
	Luxury	70	90	100	260	8.3	10.6	11.8	30.7
	Total	440	860	1,290	2,590	44.1	85.0	127.7	256.8
Cusco	Midscale	730	1,240	1,730	3,700	73.1	124.1	173.2	370.4
	Upscale	410	540	790	1,740	45.6	60.1	87.9	193.6
	Luxury	0	80	170	250	0.0	10.5	22.3	32.7
	Total	1,140	1,860	2,690	5,690	118.7	194.7	283.3	596.7
Lima	Midscale	580	1,290	1,850	3,720	90.9	202.1	289.8	582.7
	Upscale	1,080	2,080	3,650	6,810	188.0	362.0	635.2	1,185.2
	Luxury	1,340	2,060	2,980	6,380	338.2	520.0	752.2	1,610.4
	Total	3,000	5,430	8,480	16,910	617.1	1,084.0	1,677.2	3,378.3
Piura	Midscale	20	50	80	150	1.9	4.7	7.5	14.1
	Upscale	30	40	60	130	3.1	4.2	6.3	13.6
	Luxury	40	20	40	100	6.4	3.2	6.4	16.0
	Total	90	110	180	380	11.4	12.1	20.2	43.7
Lambayeque	Midscale	200	460	450	1,110	18.8	43.2	42.3	104.2
	Upscale	200	300	470	970	20.9	31.3	49.1	101.2
	Luxury	50	60	80	190	5.7	6.9	9.2	21.8
	Total	450	820	1,000	2,270	45.4	81.4	100.5	227.3
La Libertad	Midscale	320	570	830	1,720	30.1	53.5	78.0	161.6
	Upscale	60	170	330	560	6.3	17.7	34.4	58.4
	Luxury	130	0	0	130	14.9	0.0	14.9	14.9
	Total	510	740	1,160	2,410	51.2	71.3	112.4	234.9
Loreto	Midscale	0	30	50	80	0.0	2.8	4.7	7.5
	Upscale	30	40	40	110	3.1	4.2	4.2	11.5
	Luxury	60	90	170	320	12.0	18.0	34.0	64.0
	Total	90	160	260	510	15.1	25.0	42.9	83.0
7 zonas	Midscale	2,120	4,210	5,780	12,110	240.0	483.9	669.6	1,393.6
	Upscale	1,910	3,370	5,740	11,020	277.4	500.3	858.8	1,636.5
	Luxury	1,690	2,400	3,540	7,630	385.6	569.2	835.8	1,790.5
	Total	5,720	9,980	15,060	30,760	902.9	1,553.5	2,364.2	4,820.6

En el escenario optimista, con una ocupación 5pp superior a la de hoy, la inversión asciende más de 6,000MUS\$ repartida en más de 41,000 habitaciones

	Brecha n° habitaciones				Brecha inversión (M US\$)			
	Hoy - 2017	2017 - 2022	2022 - 2027	Total	Hoy - 2017	2017 - 2022	2022 - 2027	Total
Midscale	370	740	1,100	2,210	34.8	69.5	103.3	207.6
Upscale	120	290	670	1,080	12.5	30.3	69.9	112.7
Luxury	130	170	270	570	15.3	20.0	31.8	67.2
Total	620	1,200	2,040	3,860	62.6	119.8	205.1	387.4
Midscale	820	1,400	2,030	4,250	82.1	140.2	203.2	425.5
Upscale	510	740	1,210	2,460	56.7	82.3	134.6	273.6
Luxury	40	280	370	690	5.2	36.6	48.4	90.3
Total	1,370	2,420	3,610	7,400	144.1	259.1	386.2	789.4
Midscale	720	1,570	2,340	4,630	112.8	245.9	366.5	725.2
Upscale	1,330	2,710	5,200	9,240	231.5	471.6	905.0	1,608.1
Luxury	1,790	2,980	4,720	9,490	451.8	752.2	1,191.4	2,395.4
Total	3,840	7,260	12,260	23,360	796.1	1,469.8	2,462.9	4,728.7
Midscale	30	60	100	190	2.8	5.6	9.4	17.9
Upscale	50	80	110	240	5.2	8.4	11.5	25.1
Luxury	60	60	80	200	9.6	9.6	12.8	32.0
Total	140	200	290	630	17.6	23.6	33.7	74.9
Midscale	210	490	500	1,200	19.7	46.0	47.0	112.7
Upscale	230	370	630	1,230	24.0	38.6	65.7	128.4
Luxury	50	110	190	350	5.7	12.6	21.8	40.2
Total	490	970	1,320	2,780	49.5	97.3	134.5	281.2
Midscale	330	600	870	1,800	31.0	56.4	81.7	169.1
Upscale	80	210	440	730	8.4	21.9	45.9	76.2
Luxury	160	0	10	170	18.4	0.0	1.2	19.5
Total	570	810	1,320	2,700	57.7	78.3	128.8	264.8
Midscale	10	80	80	170	0.9	7.5	7.5	16.0
Upscale	20	60	90	170	2.1	6.3	9.4	17.7
Luxury	70	150	270	490	14.0	30.0	54.0	98.0
Total	100	290	440	830	17.0	43.8	70.9	131.7
Midscale	2,490	4,940	7,020	14,450	284.1	571.1	818.6	1,673.8
Upscale	2,340	4,460	8,350	15,150	340.4	659.3	1,242.0	2,241.7
Luxury	2,300	3,750	5,910	11,960	520.1	861.1	1,361.4	2,742.6
Total	7,130	13,150	21,280	41,560	1,144.5	2,091.5	3,422.0	6,658.1

Índice

Objetivo del Proyecto

Situación competitiva de Perú vs. LATAM

Oportunidades hoteleras por 7 regiones del Perú

- **Arequipa**
- **Cusco**
- **Lima**
- **Piura**
- **Lambayeque**
- **La Libertad**
- **Loreto**

Conclusiones



AREQUIPA



Canotaje en el río Colca



Cañon del Colca

Oferta y Demanda hotelera - Arequipa

Oferta hotelera a diciembre 2012 (hoteles clasificados y no clasificados)

	Hoteles		Habitaciones		Tamaño hoteles		
	Nº	%	Nº	% habs		Nº	%
Midscale	38	88%	1,189	80%	1-50 habs	33	77%
Upscale	2	5%	88	6%	51-100 habs	9	21%
Luxury	3	7%	203	14%	101-150 habs	1	2%
Total	43	100%	1,480	100%	Total	43	100%

Demanda hotelera (hoteles clasificados y no clasificados)

	Arribos		Pernoctaciones		Habitaciones	
					Nº	% habs
Midscale	219,370	367,709	641	77%		
Upscale	18,338	32,951	55	7%		
Luxury	41,985	70,951	131	16%		
Total	279,694	471,611	827	100%		

% Ocupación

Midscale	53.9%
Upscale	62.5%
Luxury	64.6%
Total	55.9%

- Destino con 1,500 habitaciones, la mayoría en hoteles pequeños y de categoría midscale.

Fortalezas como destino de inversión hotelera

DEL ENTORNO	DE LOS HOTELES
<ul style="list-style-type: none"> • Demanda creciente del destino. • Arequipa es el hub empresarial del Sur del Perú. • Sede de los principales eventos corporativos del país. • Proyecto de nuevo terminal aéreo permitirá soportar la demanda de 3 millones de pasajeros al 2016. • Casco histórico de la ciudad y el Monasterio de Santa Catalina, patrimonio cultural de la humanidad por la UNESCO. • Apoyo de las autoridades regionales a la promoción de la región. 	<ul style="list-style-type: none"> • Aumento del turismo corporativo, desestacionalizando el turismo en la región. • Aumento de la estadía promedio en el destino gracias al turista corporativo. • Integración de los hoteles en el entorno y óptimo nivel de servicio.

Brechas hoteleras – escenarios proyectados

Escenario base

Al 2017, existirá una brecha de 440 habitaciones (84% entre las categorías midscale y upscale), que representa una inversión aproximada de US\$ 44 millones.

Al 2022, la brecha adicional ascenderá a 860 habitaciones que representa una inversión de US\$ 85 millones.

Escenario optimista

Al 2017, la brecha ascendería a 620 habitaciones, que representa una inversión aproximada de US\$ 63 millones.

Al 2022, la brecha adicional ascendería a 1200 habitaciones que representa una inversión de US\$ 120 millones.



Brechas hoteleras por categoría

Brecha escenario base con ocupación del 61% en todas las categorías

	Brecha nº habitaciones				Brecha inversión (M US\$)			
	Hoy - 2017	2017 - 2022	2022 - 2027	Total	Hoy - 2017	2017 - 2022	2022 - 2027	Total
Midscale	270	570	790	1,630	25.4	53.5	74.2	153.1
Upscale	100	200	400	700	10.4	20.9	41.7	73.1
Luxury	70	90	100	260	8.3	10.6	11.8	30.7
Total	440	860	1,290	2,590	44.1	85.0	127.7	256.8

Brecha escenario optimista con ocupación del 61% en todas las categorías

	Brecha nº habitaciones				Brecha inversión (M US\$)			
	Hoy - 2017	2017 - 2022	2022 - 2027	Total	Hoy - 2017	2017 - 2022	2022 - 2027	Total
Midscale	370	740	1,100	2,210	34.8	69.5	103.3	207.6
Upscale	120	290	670	1,080	12.5	30.3	69.9	112.7
Luxury	130	170	270	570	15.3	20.0	31.8	67.2
Total	620	1,200	2,040	3,860	62.6	119.8	205.1	387.4

- La categoría Midscale crece más entre los 5 y 10 años.
- La categoría Upscale se consolidará entre los 10 y 15 años y Luxury se satisfará en 5 años

Oportunidades de inversión

Destinos dentro de la región	Prioridad	Recomendaciones sobre tipología de hotel
Arequipa Ciudad	De 5, 10 y 15 años	<p>Categoría: Midscale y upscale principalmente. Midscale cuanto más alejado está del Centro Histórico.</p> <p>Segmento: Corporativo. Hotel de negocios práctico y funcional, con buen nivel de servicios.</p> <p>Tamaño hotel: Entre 80 y 100 habitaciones.</p> <p>Tamaño habitaciones: 20 m2 en promedio para Upscale y 15 m2 para Midscale.</p> <p>Instalaciones y servicios: WIFI gratuito de alta velocidad. Salas para reuniones medianas y algún salón para eventos.</p>

- Oportunidad de crear hoteles corporativos de categoría Upscale en distritos colindantes al centro histórico de la ciudad.

Índice

Objetivo del Proyecto

Situación competitiva de Perú vs. LATAM

Oportunidades hoteleras por 7 regiones del Perú

- **Arequipa**
- **Cusco**
- **Lima**
- **Piura**
- **Lambayeque**
- **La Libertad**
- **Loreto**

Conclusiones



CUSCO



Catedral de Cusco



Santuario Histórico de Machu Picchu

Oferta y Demanda hotelera - Cusco

Oferta hotelera a diciembre 2012 (hoteles clasificados y no clasificados)

	Hoteles		Habitaciones		Tamaño hoteles		
	Nº	%	Nº	% habs	Nº		%
Midscale	64	79%	2,352	59%	1-50 habs	58	72%
Upscale	7	9%	682	17%	51-100 habs	15	19%
Luxury	10	12%	937	24%	101-150 habs	5	6%
					151 – 200 habs	2	2%
					201 - 250 habs	1	1%
Total	81	100%	3,971	100%	Total	81	100%

Demanda hotelera (hoteles clasificados y no clasificados)

	Arribos	Pernoctaciones	Habitaciones	
			Nº	% habs
Midscale	571,564	980,305	1,490	60%
Upscale	156,292	310,767	498	20%
Luxury	186,843	336,415	509	20%
Total	914,700	1,627,487	2,497	100%

% Ocupación

Midscale	63.4%
Upscale	73.0%
Luxury	54.3%
Total	62.9%

- La demanda hotelera de Cusco está copada por turistas extranjeros que se alojan en casi 4,000 habitaciones repartidas en 81 hoteles.

Fortalezas como destino de inversión hotelera

DEL ENTORNO	DE LOS HOTELES
<ul style="list-style-type: none">• Demanda creciente del destino.• El mensaje promocional turístico del país genera conexión y posicionamiento directo del destino.• El entorno natural y cultural favorece el desarrollo de otras actividades turísticas.• Grandes proyectos de infraestructura a corto y medio plazo, como el nuevo aeropuerto de Chinchero que tendrá una capacidad de 2.2 millones de pasajeros anuales al 2018.• Machu Picchu, Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO.	<ul style="list-style-type: none">• Alta demanda durante todo el año con altas tasas de ocupación en hoteles de categoría upscale y luxury.• Oferta hotelera consolidada, con opciones para todas las categorías y perfiles.• Consolidación de la oferta de alta gama con ingreso de marcas internacionales en el destino.• Gran atractivo para el desarrollo hotelero.

- **Oferta hotelera consolidada en todas las categorías y demanda creciente del destino.**

Brechas hoteleras – escenarios proyectados

Escenario base

Al 2017 existirá una brecha de 1,140 habitaciones entre las categorías midscale y upscale (64% en midscale), que representa una inversión aproximada de US\$ 119 millones.

Para el 2022, el déficit de habitaciones adicionales será de 1,860; lo que representa una inversión de US\$ 195 millones.

Escenario optimista

Al 2017, la brecha ascendería a 1,370 habitaciones, que representa una inversión aproximada de US\$ 144 millones (con presencia de categoría luxury).

Al 2022, la brecha adicional ascendería a 2,420 habitaciones que representa una inversión de US\$ 259 millones.



Brechas hoteleras por categoría

Brecha escenario base con ocupación del 68% en todas las categorías

	Brecha nº habitaciones				Brecha inversión (M US\$)			
	Hoy - 2017	2017 - 2022	2022 - 2027	Total	Hoy - 2017	2017 - 2022	2022 - 2027	Total
Midscale	730	1,240	1,730	3,700	73.1	124.1	173.2	370.4
Upscale	410	540	790	1,740	45.6	60.1	87.9	193.6
Luxury	0	80	170	250	0.0	10.5	22.3	32.7
Total	1,140	1,860	2,690	5,690	118.7	194.7	283.3	596.7

Brecha escenario optimista con ocupación del 68% en todas las categorías

	Brecha nº habitaciones				Brecha inversión (M US\$)			
	Hoy - 2017	2017 - 2022	2022 - 2027	Total	Hoy - 2017	2017 - 2022	2022 - 2027	Total
Midscale	820	1,400	2,030	4,250	82.1	140.2	203.2	425.5
Upscale	510	740	1,210	2,460	56.7	82.3	134.6	273.6
Luxury	40	280	370	690	5.2	36.6	48.4	90.3
Total	1,370	2,420	3,610	7,400	144.1	259.1	386.2	789.4

- Las oportunidades de nuevas habitaciones se encuentran concentradas sobre las categorías Midscale y Upscale mientras Luxury se estabiliza.

Oportunidades de inversión

Destinos dentro de la región	Prioridad	Recomendaciones sobre tipología de hotel
Cusco Ciudad	De 5 a 10 años	<ul style="list-style-type: none"> • Categoría: Upscale principalmente. Midscale si está más alejado del Centro Histórico y próximo al nuevo centro comercial de Cusco. • Ubicación: En la parte de la ciudad conocida como “extramuros”, y no muy alejado del centro histórico. Centro histórico está colapsado, sin brechas en oferta. • Segmento: Corporativo y mixto para vacacional y corporativo para negocios, de categoría upscale preferentemente. Hotel de negocios práctico y funcional, con buen nivel de servicios. • Tamaño hotel: Entre 50 y 100 habitaciones
Valle Sagrado	Próximos 5 años	<ul style="list-style-type: none"> • Categoría: Upscale. Luxury sólo en caso de ser proyecto icónico generador de demanda en sí mismo. • Segmento: Vacacional, y ocasionalmente grupos de REC una vez se cuente con el Aeropuerto de Chinchero. • Tamaño hotel: Variado y amplio, desde hoteles boutique de pocas habitaciones, hasta hoteles de 200 habitaciones (siempre respetando la regulación de construcción).

Oportunidades de inversión

Destinos dentro de la región	Prioridad	Recomendaciones sobre tipología de hotel
Valle de Anta - Chinchero	Próximos 5 años y hasta 10 años	<ul style="list-style-type: none"> • Categoría: Upscale. Luxury sólo en caso de ser proyecto icónico. • Segmento: principalmente REC. Mixto con vacacional por las características del destino, ocasionalmente grupos vacacionales para visita al destino. • Tamaño hotel: entre 100 y 200 habitaciones (siempre respetando la regulación de construcción).

- Las oportunidades de nuevas habitaciones para Cusco se encuentran concentradas sobre las categorías Midscale y Upscale.



Índice

Objetivo del Proyecto

Situación competitiva de Perú vs. LATAM

Oportunidades hoteleras por 7 regiones del Perú

- **Arequipa**
- **Cusco**
- **Lima**
- **Piura**
- **Lambayeque**
- **La Libertad**
- **Loreto**

Conclusiones



LIMA



Oferta y Demanda hotelera - Lima

Oferta hotelera a diciembre 2012 (hoteles clasificados y no clasificados)

	Hoteles		Habitaciones		Tamaño hoteles		
	Nº	%	Nº	% hab	Nº		%
Midscale	51	55%	2,439	33%	1- 50 hab	42	46%
Upscale	20	22%	1,665	23%	51-100 hab	30	32%
Luxury	21	23%	3,253	44%	101-150 hab	8	9%
					151 – 200 hab	4	4%
					201 o más hab	8	9%
Total	92	100%	7,357	100%	Total	92	100%

	% Ocupación
Midscale	63.1%
Upscale	68.5%
Luxury	71.1%
Total	67.8%

Demanda hotelera (hoteles clasificados y no clasificados)

	Arribos	Pernoctaciones	Habitaciones	
			Nº	% hab
Midscale	529,546	905,808	1,538	31%
Upscale	293,621	606,173	1,141	23%
Luxury	530,793	1,170,099	2,312	46%
Total	1,353,960	2,682,080	4,991	100%

- Más de 7,000 habitaciones repartidas en 92 hoteles, cuyo tamaño promedio es el más grande de todas las regiones analizadas

Fortalezas como destino de inversión hotelera

DEL ENTORNO	DE LOS HOTELES
<ul style="list-style-type: none"> • Lima es el centro de la actividad empresarial, financiera, industrial y comercial en el Perú. • Celebración de eventos internacionales: Reunión del Banco Mundial y FMI (2015), Cumbre del APEC (2016), Juegos Panamericanos (2019), entre otros. • Casco histórico, declarado patrimonio cultural de la humanidad por la UNESCO. • Aeropuerto Internacional Jorge Chávez, mejor aeropuerto en Sudamérica. • Para el año 2016 se prevé la ampliación del Aeropuerto Internacional Jorge Chávez (segundo terminal) cuya capacidad le permitirá contar con 23 millones de pasajeros anuales. 	<ul style="list-style-type: none"> • Cifras de ocupación elevadas, con un promedio anual entre 70% y 80% y rompiendo la estacionalidad • Oferta hotelera diversificada, para diversos perfiles de turistas con diversos perfiles de producto. • Gran atractivo para el inversor con ratios de recuperación rápidos • Interés por aumentar el número de habitaciones

- **Oferta hotelera diversificada, con altas tasas de ocupación y alto potencial para la inversión.**

Brechas hoteleras – escenarios proyectados

Escenario base

Al 2017, se presentará una brecha de inversión hotelera de US\$ 617 millones que corresponde a 3,000 habitaciones (80% entre las categorías upscale y luxury).

Al 2022, la brecha de inversión hotelera adicional llegará a US\$ 1,084 millones que representa 5,430 habitaciones.

Escenario optimista

Al 2017, la brecha de inversión ascendería a US\$ 796 millones que corresponde a 3,840 habitaciones.

Al 2022, la brecha de inversión adicional ascendería a US\$ 1,470 millones que representan 7,260 habitaciones.



Brechas hoteleras por categoría

Brecha escenario base con ocupación del 73% en todas las categorías

	Brecha nº habitaciones				Brecha inversión (M US\$)			
	Hoy - 2017	2017 - 2022	2022 - 2027	Total	Hoy - 2017	2017 - 2022	2022 - 2027	Total
Midscale	580	1,290	1,850	3,720	90.9	202.1	289.8	582.7
Upscale	1,080	2,080	3,650	6,810	188.0	362.0	635.2	1,185.2
Luxury	1,340	2,060	2,980	6,380	338.2	520.0	752.2	1,610.4
Total	3,000	5,430	8,480	16,910	617.1	1,084.0	1,677.2	3,378.3

Brecha escenario optimista con ocupación del 73% en todas las categorías

	Brecha nº habitaciones				Brecha inversión (M US\$)			
	Hoy - 2017	2017 - 2022	2022 - 2027	Total	Hoy - 2017	2017 - 2022	2022 - 2027	Total
Midscale	720	1,570	2,340	4,630	112.8	245.9	366.5	725.2
Upscale	1,330	2,710	5,200	9,240	231.5	471.6	905.0	1,608.1
Luxury	1,790	2,980	4,720	9,490	451.8	752.2	1,191.4	2,395.4
Total	3,840	7,260	12,260	23,360	796.1	1,469.8	2,462.9	4,728.7

- Las oportunidades hoteleras para Lima están concentradas en las categorías superiores, casi en partes iguales entre Upscale y Luxury.

Oportunidades de inversión

Destinos dentro de la región	Prioridad	Recomendaciones sobre tipología de hotel
Miraflores o San Isidro	En 5- 10 años	<ul style="list-style-type: none"> • Categoría: Upscale. • Segmento: Turistas de negocio y de ocio • Tamaño hotel: Se recomienda un tamaño mínimo de 80 habitaciones.
Surco	En 5, 10 y 15 años	<ul style="list-style-type: none"> • Categoría: Upscale o luxury • Segmento: Turistas corporativos • Tamaño hotel: Se recomienda un tamaño mínimo de 80 habitaciones.
San Borja	En 10 y 15 años	<ul style="list-style-type: none"> • Categoría: Upscale o luxury • Segmento: Turistas corporativos • Tamaño hotel: Se recomienda un tamaño mínimo de 200 habitaciones. En este caso, más que en ningún otro, este es requisito indispensable puesto que el nuevo centro de convenciones ubicado en la zona requerirá de hoteles con masa crítica suficiente para alojar asistentes a las grandes ferias y conferencias que se puedan realizar

Índice

Objetivo del Proyecto

Situación competitiva de Perú vs. LATAM

Oportunidades hoteleras por 7 regiones del Perú

- **Arequipa**
- **Cusco**
- **Lima**
- **Piura**
- **Lambayeque**
- **La Libertad**
- **Loreto**

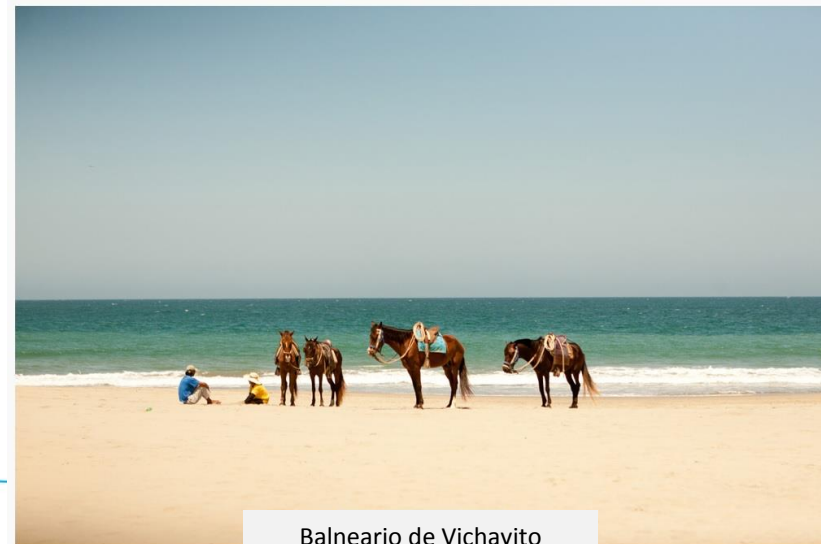
Conclusiones



PIURA



Playa Lobitos



Balneario de Vichayito

Oferta y Demanda hotelera - Piura

Oferta hotelera a diciembre 2012 (hoteles clasificados y no clasificados)

	Hoteles		Habitaciones		Tamaño hoteles		
	Nº	%	Nº	% habs		Nº	%
Midscale	5	56%	98	28%	1- 50 habs	7	78%
Upscale	2	22%	136	40%	51-100 habs	1	11%
Luxury	2	22%	110	32%	101-150 habs	1	11%
Total	9	100%	344	100%	Total	9	100%

Demanda hotelera (hoteles clasificados y no clasificados)

	Arribos	Pernoctaciones	Habitaciones	
			Nº	% habs
Midscale	15,953	33,852	58	26%
Upscale	25,234	45,232	87	39%
Luxury	22,309	39,990	77	35%
Total	63,496	119,074	222	100%

% Ocupación

Midscale	59.1%
Upscale	63.9%
Luxury	70.0%
Total	64.5%

- La oferta hotelera de Piura cuenta con 344 habitaciones repartidas casi a partes iguales entre las distintas categorías.

Fortalezas como destino de inversión hotelera

DEL ENTORNO	DE LOS HOTELES
<ul style="list-style-type: none"> • El circuito de playas de Piura mantiene una fuerte presencia de marca dentro de la mente del vacacionista nacional de sol y playa. • Las playas de Piura tienen un fuerte potencial de desarrollo. • Creciente actividad empresarial que repercute en una mayor llegada de turistas corporativos. 	<ul style="list-style-type: none"> • Oferta en la costa diversificada, con niveles de ocupación cercanos al 100%. • Demanda cautiva del turismo corporativo pudiendo cobrar tarifas elevadas. • Aumento de la estancia media en los hoteles urbano.

- **Fuerte potencial de desarrollo de las playas de Piura y crecimiento de la actividad empresarial.**

Brechas hoteleras – escenarios proyectados

Escenario base

Al 2017, existirá una brecha de 90 habitaciones que representa una inversión aproximada de US\$ 11 millones.

Para el 2022, el déficit de habitaciones adicionales ascenderá a 110 representando una inversión adicional de US\$ 12 millones.

Escenario optimista

Al 2017, la brecha ascendería a 140 habitaciones, que representa una inversión aproximada de US\$ 18 millones.

Al 2022, la brecha adicional ascendería a 200 habitaciones que representa una inversión de US\$ 24 millones.



Brechas hoteleras por categoría

Brecha escenario base con ocupación del 69% en todas las categorías

	Brecha nº habitaciones				Brecha inversión (M US\$)			
	Hoy - 2017	2017 - 2022	2022 - 2027	Total	Hoy - 2017	2017 - 2022	2022 - 2027	Total
Midscale	20	50	80	150	1.9	4.7	7.5	14.1
Upscale	30	40	60	130	3.1	4.2	6.3	13.6
Luxury	40	20	40	100	6.4	3.2	6.4	16.0
Total	90	110	180	380	11.4	12.1	20.2	43.7

Brecha escenario optimista con ocupación del 69% en todas las categorías

	Brecha nº habitaciones				Brecha inversión (M US\$)			
	Hoy - 2017	2017 - 2022	2022 - 2027	Total	Hoy - 2017	2017 - 2022	2022 - 2027	Total
Midscale	30	60	100	190	2.8	5.6	9.4	17.9
Upscale	50	80	110	240	5.2	8.4	11.5	25.1
Luxury	60	60	80	200	9.6	9.6	12.8	32.0
Total	140	200	290	630	17.6	23.6	33.7	74.9

- Las oportunidades hoteleras para Piura están en todas las categorías.

Oportunidades de inversión

Destinos dentro de la región	Prioridad	Recomendaciones sobre tipología de hotel
Piura ciudad	En 10, 15 años	<ul style="list-style-type: none"> • Categoría: midscale. • Segmento: turistas de negocio • Tamaño hotel: se recomienda un tamaño mínimo de 80 habitaciones. • Tamaño habitaciones: Midscale 16 m² • Instalaciones y servicios: WIFI gratuito de alta velocidad y restaurante
Destinos de costa	En 10, 15 años	<p>La brecha calculada tanto para el segmento midscale como para el upscale es pequeña debido a que no tiene en cuenta una posible estrategia de desarrollo del turismo costero. Si se decidiera impulsar el turismo de sol y playa el producto a diseñar debería tener las siguientes características:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Categoría: midscale o upscale • Segmento: turistas de vacacionales • Tamaño hotel: se recomienda un tamaño mínimo de 80 habitaciones. • Tamaño habitaciones: Midscale 16 m², upscale 18 m² • Instalaciones y servicios: WIFI gratuito de alta velocidad, restaurante, zonas comunes al aire libre, zona de juegos para niños, piscina.

Índice

Objetivo del Proyecto

Situación competitiva de Perú vs. LATAM

Oportunidades hoteleras por 7 regiones del Perú

- **Arequipa**
- **Cusco**
- **Lima**
- **Piura**
- **Lambayeque**
- **La Libertad**
- **Loreto**

Conclusiones



LAMBAYEQUE



Bosque de Pomac



Balneario de Pimentel

Oferta y Demanda hotelera - Lambayeque

Oferta hotelera a diciembre 2012 (hoteles clasificados y no clasificados)

	Hoteles		Habitaciones		Tamaño hoteles		
	Nº	%	Nº	% hab		Nº	%
Midscale	18	86%	743	73%	1- 50 habs	14	67%
Upscale	3	14%	270	27%	51-100 habs	6	29%
Luxury		0%		0%	101-150 habs	1	4%
Total	21	100%	1,013	100%	Total	21	100%

Demanda hotelera (hoteles clasificados y no clasificados)

	Arribos	Pernoctaciones	Habitaciones	
			Nº	% hab
Midscale	111,471	176,155	354	69%
Upscale	40,511	80,018	162	31%
Luxury		0		0%
Total	151,982	256,174	516	100%

% Ocupación

Midscale	47.6%
Upscale	60.1%
Luxury	
Total	50.9%

- Si bien la oferta upscale en Lambayeque ha aumentado en los últimos años, aún hay oportunidades de inversión para seguir creciendo.

Fortalezas como destino de inversión hotelera

DEL ENTORNO	DE LOS HOTELES
<ul style="list-style-type: none"> Lambayeque es un punto de parada en las rutas: Ecuador–Lima y Costa Norte–Sierra de Perú. Cuenta con recursos culturales y naturales relevantes y con potencial inestimable. Promoción de PromPerú de la “Ruta Moche”, con objetivo de captar el mercado nacional. 	<ul style="list-style-type: none"> Demanda actual creciente centrada en el turismo corporativo. Cadenas nacionales consolidando la categoría upscale y remodelaciones y nuevos establecimientos midscale. Hoteles realizando acciones promocionales privadas para captar demanda

- **Gran potencial de los recursos turísticos y crecimiento demanda corporativa.**

Brechas hoteleras – escenarios proyectados

Escenario base

Al 2017, se presentará una brecha de 450 habitaciones que corresponde a una inversión aproximada de US\$ 45 millones.

Para el 2022, el déficit de habitaciones adicionales ascenderá a 820 lo que representa una inversión adicional estimada de US\$ 81 millones.

Escenario optimista

Al 2017, la brecha ascendería a 490 habitaciones, que representa una inversión aproximada de US\$ 50 millones.

Al 2022, la brecha adicional ascendería a 970 habitaciones que representa una inversión de US\$ 97 millones.



Brechas hoteleras por categoría

Brecha escenario base con ocupación del 56% en todas las categorías

	Brecha nº habitaciones			
	Hoy - 2017	2017 - 2022	2022 - 2027	Total
Midscale	200	460	450	1,110
Upscale	200	300	470	970
Luxury	50	60	80	190
Total	450	820	1,000	2,270

	Brecha inversión (M US\$)			
	Hoy - 2017	2017 - 2022	2022 - 2027	Total
	18.8	43.2	42.3	104.2
	20.9	31.3	49.1	101.2
	5.7	6.9	9.2	21.8
Total	45.4	81.4	100.5	227.3

Brecha escenario optimista con ocupación del 56% en todas las categorías

	Brecha nº habitaciones			
	Hoy - 2017	2017 - 2022	2022 - 2027	Total
Midscale	210	490	500	1,200
Upscale	230	370	630	1,230
Luxury	50	110	190	350
Total	490	970	1,320	2,780

	Brecha inversión (M US\$)			
	Hoy - 2017	2017 - 2022	2022 - 2027	Total
	19.7	46.0	47.0	112.7
	24.0	38.6	65.7	128.4
	5.7	12.6	21.8	40.2
Total	49.5	97.3	134.5	281.2

- Las oportunidades hoteleras para Lambayeque se concentran inicialmente en la categoría Upscale, y luego se distribuyen entre Midscale y Upscale.

Oportunidades de inversión

Destinos dentro de la región	Prioridad	Recomendaciones sobre tipología de hotel
Chiclayo ciudad	En 10, 15 años	<ul style="list-style-type: none"> • Categoría: Midscale y upscale. • Segmento: Público de negocios de nivel medio que viaja solo o con compañeros de trabajo. • Tamaño hotel: Se recomienda un tamaño mínimo de 80 habitaciones en las dos categorías.
Ubicaciones de naturaleza: Pómac y Túcume	En 15 años	<p>Se detecta una débil oportunidad de creación de un eco-resort en Pómac o Túcume. Sin embargo, para ello es necesario que el VMT ponga en marcha un plan de desarrollo del turismo de naturaleza tanto en la zona como en otras regiones próximas que cuenten con este recurso. En caso de que dicho plan se llevara a cabo, las características de la oportunidad serían las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Categoría: Midscale. • Segmento: Observadores de aves de todo el mundo; escuelas y centros de investigación nacionales y familias nacionales en busca de tranquilidad • Tamaño hotel: Se recomienda un tamaño de 60 habitaciones a contrastar según el plan de desarrollo del turismo de naturaleza que desarrolle el gobierno

- Las principales oportunidades de inversión se centran en el segmento corporativo.

Índice

Objetivo del Proyecto

Situación competitiva de Perú vs. LATAM

Oportunidades hoteleras por 7 regiones del Perú

- Arequipa
- Cusco
- Lima
- Piura
- Lambayeque
- La Libertad
- Loreto

Conclusiones



LA LIBERTAD



Complejo Arqueológico El Brujo



Balneario de Pacasmayo

Oferta y Demanda hotelera – La Libertad

Oferta hotelera a diciembre 2012 (hoteles clasificados y no clasificados)

	Hoteles		Habitaciones		Tamaño hoteles		
	Nº	%	Nº	% habs		Nº	%
Midscale	33	94%	1,000	89%	1- 50 habs	30	86%
Upscale	2	6%	125	11%	51-100 habs	5	14%
Luxury	0				101-150 habs		
Total	35	100%	1,125	100%	Total	35	100%

Demanda hotelera (hoteles clasificados y no clasificados)

	Arribos	Pernoctaciones	Habitaciones	
			Nº	% habs
Midscale	159,762	278,325	505	90%
Upscale	14,960	27,454	54	10%
Luxury		0		0%
Total	159,762	278,325	505	90%

	% Ocupación
Midscale	58.3%
Upscale	50.0%
Luxury	
Total	57.4%

- En La Libertad hay 1,125 habitaciones la mayoría de las cuales del segmento midscale.

Fortalezas como destino de inversión hotelera

DEL ENTORNO	DE LOS HOTELES
<ul style="list-style-type: none"> • Oferta de actividades de ocio extensa en Trujillo y dos centros de convenciones con capacidad para 2,000 y 3,000 y con planes de abrir un tercero. • La región cuenta con recursos turísticos culturales de primer nivel. • La promoción de la “Ruta Moche” está incrementando la demanda de turismo internacional. • Diversos destinos de sol y playa: Pacasmayo y Chicama, entre otros. 	<ul style="list-style-type: none"> • Demanda de hoteles principalmente corporativa de PYMES, con aumento de grandes empresas. • Hoteles están invirtiendo en la remodelación y actualización de sus instalaciones. • Tendencia a mejorar la atención y la calidad de los establecimientos midscale. • Capacitaciones hoteleras por parte del Estado. • Acciones promocionales a título privado por parte de los hoteles.

- **Potencial turístico gracias a los recursos del destino y una extensa oferta de ocio.**

Brechas hoteleras – escenarios proyectados

Escenario base

Al 2017, existirá una brecha de inversión hotelera de US\$ 51 millones aproximadamente, que corresponde a un déficit de 510 habitaciones.

Al 2022, la brecha de inversión hotelera adicional llegará a US\$ 71 millones que representa 740 habitaciones.

Escenario optimista

Al 2017, la brecha de inversión ascendería a US\$ 58 millones que corresponde a 570 habitaciones.

Al 2022, la brecha de inversión adicional ascendería a US\$ 78 millones que representan 810 habitaciones.



Brechas hoteleras por categoría

Brecha escenario base con ocupación del 55% en todas las categorías

	Brecha nº habitaciones				Brecha inversión (M US\$)			
	Hoy - 2017	2017 - 2022	2022 - 2027	Total	Hoy - 2017	2017 - 2022	2022 - 2027	Total
Midscale	320	570	830	1,720	30.1	53.5	78.0	161.5
Upscale	60	170	330	560	6.3	17.7	34.4	58.4
Luxury	130	0	0	130	14.9	0.0	0.0	14.9
Total	510	740	1,160	2,410	51.2	71.3	112.4	234.9

Brecha escenario optimista con ocupación del 55% en todas las categorías

	Brecha nº habitaciones				Brecha inversión (M US\$)			
	Hoy - 2017	2017 - 2022	2022 - 2027	Total	Hoy - 2017	2017 - 2022	2022 - 2027	Total
Midscale	330	600	870	1,800	31.0	56.4	81.7	169.1
Upscale	80	210	440	730	8.4	21.9	45.9	76.2
Luxury	160	0	10	170	18.4	0.0	1.2	19.5
Total	570	810	1,320	2,700	57.7	78.3	128.8	264.8

- La categoría midscale concentra las mayores brechas en todos los escenarios, aunque también hay brechas considerables en la upscale.

Oportunidades de inversión

Destinos dentro de la región	Prioridad	Recomendaciones sobre tipología de hotel
Trujillo ciudad	En 10 años	<ul style="list-style-type: none"> • Categoría: midscale y upscale. • Ubicación: Idealmente en el centro histórico de Trujillo o en las proximidades del campo de golf a falta de parcelas disponibles o de precio asequible en el centro histórico. • Segmento: turistas de negocio principalmente, en el largo plazo también de ocio. • Tamaño hotel: se recomienda un tamaño mínimo de 80 habitaciones en las dos categorías. • Tamaño habitaciones: Midscale 14 m²; upscale 20 m². • Instalaciones y servicios: WIFI gratuito de alta velocidad y restaurante.

Índice

Objetivo del Proyecto

Situación competitiva de Perú vs. LATAM

Oportunidades hoteleras por 7 regiones del Perú

- **Arequipa**
- **Cusco**
- **Lima**
- **Piura**
- **Lambayeque**
- **La Libertad**
- **Loreto**

Conclusiones



LORETO



Complejo Turístico de Quistococha



Reserva Nacional Pacaya Samiria

Oferta y Demanda hotelera – Loreto

Oferta hotelera a diciembre 2012 (hoteles clasificados y no clasificados)

	Hoteles		Habitaciones		Tamaño hoteles		
	Nº	%	Nº	% habs		Nº	%
Midscale	18	82%	627	86%	1- 50 habs	18	82%
Upscale		0%		0%	51-100 habs	4	18%
Luxury	4	18%	101	14%			
Total	22	100%	728	100%	Total	22	100%

Demanda hotelera a diciembre de 2012 (hoteles clasificados y no clasificados)

	Arribos	Pernoctaciones	Habitaciones	
			Nº	% habs
Midscale	73,580	150,289	283	86%
Upscale		0		0%
Luxury	10,615	22,128	48	14%
Total	84,195	172,417	331	100%

	% Ocupación
Midscale	54.9%
Luxury	56.0%
Total	55.0%

- La oferta hotelera de Loreto es escasa aunque superior a la de Piura. Actualmente, no se cuenta con oferta upscale.

Fortalezas como destino de inversión hotelera

DEL ENTORNO	DE LOS HOTELES
<ul style="list-style-type: none"> • El Río Amazonía reconocido como nueva Maravilla Natural del Mundo. • Gran potencial para el desarrollo del turismo relacionado a la aventura y naturaleza. • Dentro de su ámbito geográfico se encuentra La Reserva Nacional Pacaya Samiria, la cual, es la Reserva Nacional más extensa del Perú. 	<ul style="list-style-type: none"> • Demanda creciente de cruceros, aumentando la estancia y el gasto medio de manera considerable. • Diversificación de la oferta. • Demanda cautiva y poco estacional de turistas corporativos, en las ciudades

- **Potencial para el desarrollo de cruceros que diversifican la oferta en el destino.**

Brechas hoteleras – escenarios proyectados

Escenario base

Al 2017, existirá una brecha de 90 habitaciones que representa una inversión estimada de US\$ 15 millones.

Al 2022, la brecha adicional asciende a 160 habitaciones que representa una inversión de US\$ 25 millones.

Escenario optimista

Al 2017, la brecha ascendería a 100 habitaciones, que representa una inversión aproximada de US\$ 17 millones.

Al 2022, la brecha adicional ascendería a 290 habitaciones que representa una inversión de US\$ 44 millones.



Brechas hoteleras por categoría

Brecha escenario base con ocupación del 50% en todas las categorías

	Brecha nº habitaciones				Brecha inversión (M US\$)			
	Hoy - 2017	2017 - 2022	2022 - 2027	Total	Hoy - 2017	2017 - 2022	2022 - 2027	Total
Midscale	0	30	50	80	0.0	2.8	4.7	7.5
Upscale	30	40	40	110	3.1	4.2	4.2	11.5
Luxury	60	90	170	320	12.0	18.0	34.0	64.0
Total	90	160	260	510	15.1	25.0	42.9	83.0

Brecha escenario optimista con ocupación del 50% en todas las categorías

	Brecha nº habitaciones				Brecha inversión (M US\$)			
	Hoy - 2017	2017 - 2022	2022 - 2027	Total	Hoy - 2017	2017 - 2022	2022 - 2027	Total
Midscale	10	80	80	170	0.9	7.5	7.5	16.0
Upscale	20	60	90	170	2.1	6.3	9.4	17.7
Luxury	70	150	270	490	14.0	30.0	54.0	98.0
Total	100	290	440	830	17.0	43.8	70.9	131.7

- Las oportunidades se fijan sobre las categorías superiores, principalmente Luxury.

Oportunidades de inversión

Destinos dentro de la región	Prioridad	Recomendaciones sobre tipología de hotel
Lodges	Próximos 10 años	<p>A pesar que numéricamente no se observa una necesidad de nuevas habitaciones midscale en Loreto, conceptualmente encaja la creación de lodges en estas categorías:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Categoría: Midscale o upscale. • Segmento: Turistas de ocio de poder adquisitivo medio; familias con niños pequeños, grupos de amigos o adultos mayores. • Tamaño hotel: hasta 100 habitaciones .
Cruceros en el río Amazonas	Próximos 10 - 15 años	<ul style="list-style-type: none"> • Categoría: Luxury • Ubicación: Río Amazonas. • Segmento: Turistas de ocio de alto poder adquisitivo, principalmente extranjeros. Parejas o familias con hijos mayores . • Tamaño cruceros: máximo 30. • Instalaciones y servicios: Restaurante con capacidad para todos los huéspedes del crucero, pequeña tienda con souvenirs .

Índice

Objetivo del Proyecto

Situación competitiva de Perú vs. LATAM

Oportunidades hoteleras por 7 regiones del Perú

- Arequipa
- Cusco
- Lima
- Piura
- Lambayeque
- La Libertad
- Loreto

Conclusiones



Conclusiones

- El Turismo en el Perú viene creciendo de forma sostenida los últimos años y se prevé que dicho crecimiento sea positivo de cara al 2021.
- Existen múltiples oportunidades de inversión, las cuales, se presentan de distintas maneras acorde a las fortalezas de cada uno de los destinos analizados.
- En el escenario base, con una ocupación 5pp superior a la de hoy, la brecha de inversión asciende a casi 5,000MUS\$, repartidos en más de 30,000 habitaciones.
 - US\$ 903 millones al 2017
 - US\$ 1,554 millones adicionales al 2022
 - US\$ 2,364 millones adicionales al 2027
- En el escenario optimista, con una ocupación 5pp superior a la de hoy, la brecha de inversión asciende a más de 6,000MUS\$ repartida en más de 41,000 habitaciones.
 - US\$ 1,145 millones al 2017
 - US\$ 2,092 millones adicionales al 2022
 - US\$ 3,422 millones adicionales al 2027



PERÚ

Ministerio
de Comercio Exterior
y Turismo

T&L TOURISM
LEISURE & SPORTS

europaxis