

CATASTRO DE PROYECTOS DE INVERSIÓN SECTOR TURÍSTICO - INMOBILIARIO

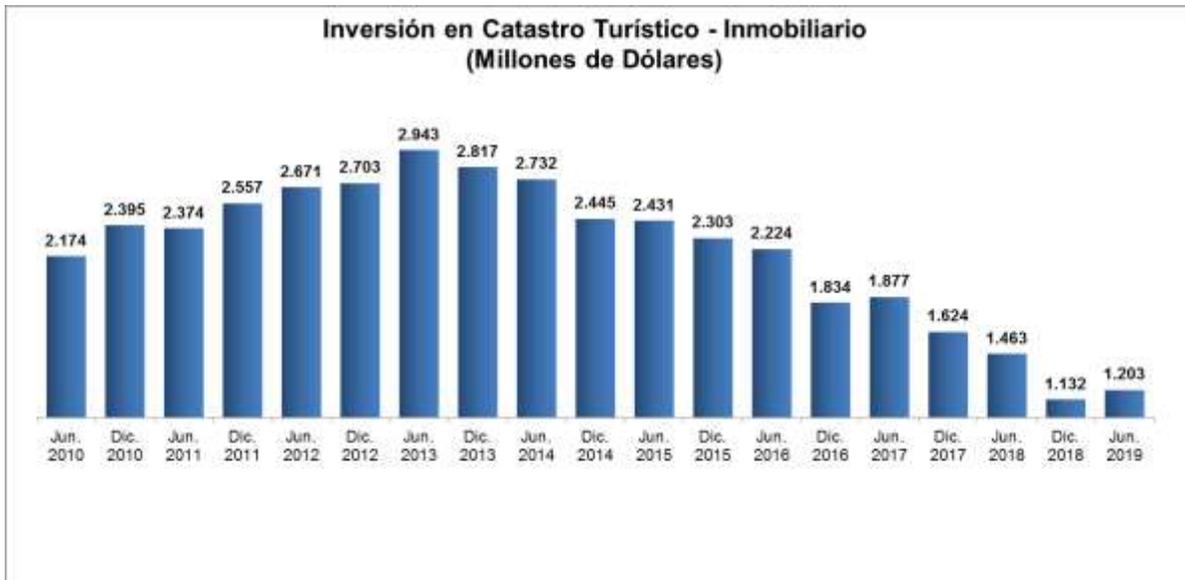
- DEPARTAMENTOS DE ESTUDIOS CNC -

JUNIO 2019

Catastro de Proyectos de Inversión Sector Turístico – Inmobiliarios

El catastro de inversión del sector turístico e inmobiliario de segunda vivienda/resort con fines turísticos¹, que incluye proyectos en ejecución y estudio por un valor igual o superior a US\$ 3 millones, alcanzó un monto de US\$ 1.203 millones a junio de 2019 a lo largo del país. El resultado representa una baja de 17,8% respecto de igual período de 2018, y un alza de 6,2% en comparación con diciembre del año pasado.

Si bien hay un pequeño repunte en la primera mitad de este año, el catastro da cuenta de una debilidad en las inversiones inmobiliarias del sector en los últimos dos años, alcanzando cifras muy por debajo del promedio de US2.395 millones registrado entre 2010 y 2017.



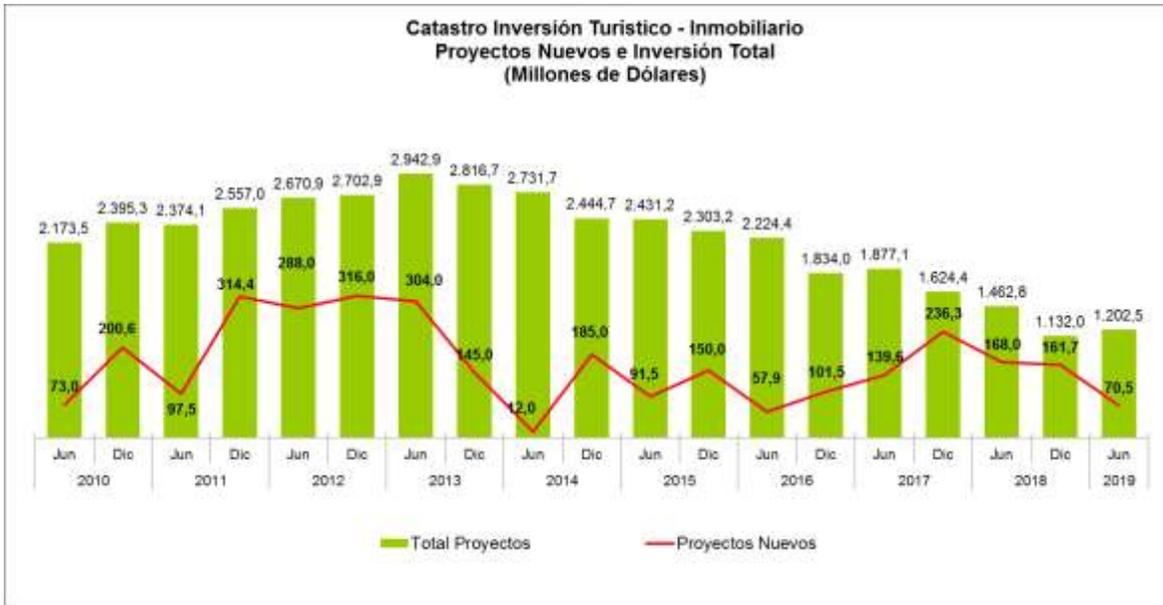
Fuente: Departamento de Estudios CNC

Proyectos Nuevos

Durante el segundo semestre de 2018 se contabilizaron nuevos proyectos por un monto de US\$ 161,7 millones, representando un 14,3% del total catastrado. La cifra es un 3,8% menor a la inversión en nuevos proyectos registrados a junio de 2018. De este monto en nuevos proyectos un 86% corresponde a Hoteles, un 12% a Casinos y un 2% a otras categorías de turismo. Por su parte, un 81% de este nuevo monto se encontraba en etapa de ejecución a diciembre de 2018

Durante el primer semestre de este año la inversión en proyectos nuevos también se desacelera registrando un total de US\$ 70,5 millones, representando un 5,9% del monto total catastrado. La cifra es un 56,4% menor que los nuevos proyectos registrados durante la segunda mitad de 2018 y del monto total contabilizado en nuevos proyectos durante este primer semestre, el 100% corresponde a inversión hotelera y se encontraban en etapa de estudio a junio de 2019.

¹ Complejos inmobiliarios abiertos a terceros, donde existen ciertos atractivos o servicios turísticos o de entretenimiento como canchas de golf, restaurantes, salones, etc., junto a departamentos privados.

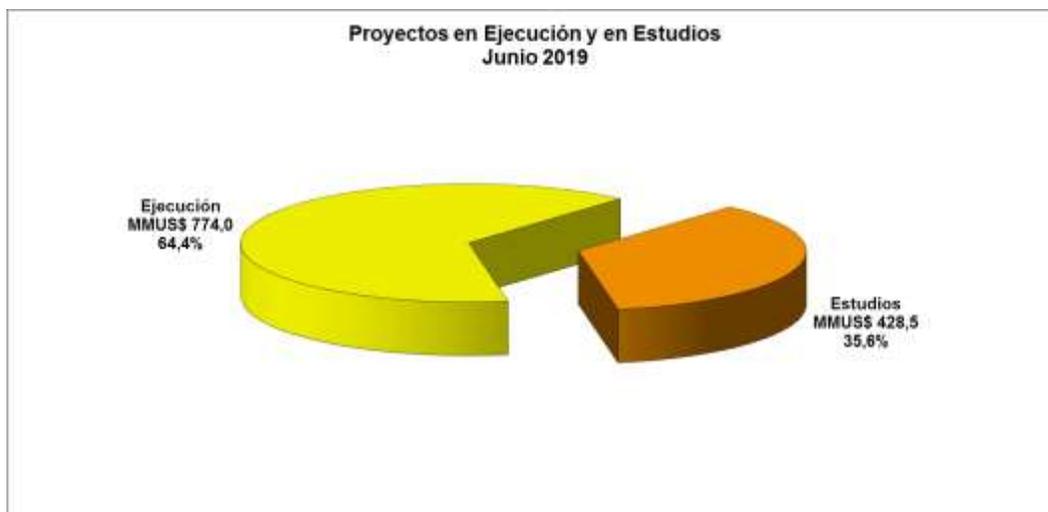


Fuente: Departamento de Estudios CNC

Proyectos en Ejecución y en Estudio

La inversión total registrada a junio de 2019 (US\$ 1.202,5 millones) incluye los proyectos nuevos y los originados en mediciones anteriores que aún no están concluidos o retirados.

La proporción invertida en proyectos en proceso de construcción, o ejecución, alcanza un 64,4% de la inversión total catastrada, lo que equivale a US\$ 774 millones, mientras que el restante 35,6% (US\$ 428,5 millones) se encontraban en etapa de estudio al cierre del primer semestre de este año. En el último año se ha visto una mayor proporción del monto invertido que se encuentra en etapa de estudio, en comparación con otros períodos donde sobre el 70% de lo invertido estaba en ejecución.



Fuente: Departamento de Estudios CNC



Fuente: Departamento de Estudios CNC

Composición Sectorial

El sector hotelero lidera la inversión con un 63,5% del monto total catastrado a junio de 2019, seguido por el grupo inmobiliario de segunda vivienda/resort con fines turísticos², con un 18,3% del total catastrado, y luego proyectos integrales de hotel y casinos con un 16,2%. El restante 2% de la inversión corresponde a otros proyectos de turismo (entre los que se incluyen centros de eventos, parques, centros gastronómicos, entre otros).

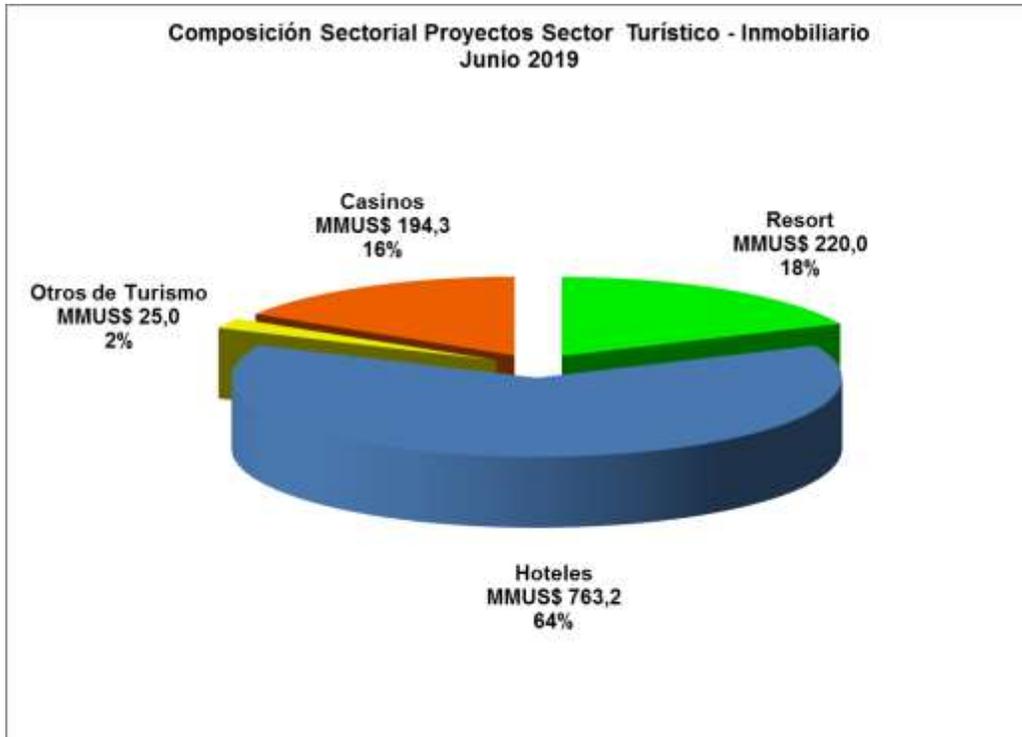
La inversión hotelera alcanzó los US\$ 763,2 millones con una baja de 3,9% respecto al catastro de junio 2018 y un alza de 10,2% respecto de diciembre del mismo año.

El sector inmobiliario de segunda vivienda/resort con fines turísticos alcanzó una inversión de US\$ 220 millones a junio de este año, con una caída de 53% con respecto a junio de 2018, y un nulo crecimiento respecto a diciembre del año pasado.

La inversión de proyectos integrales de hotel y casinos alcanzó los US\$ 194,3 millones marcando un alza de 10,2% respecto de junio de 2018 y un nulo cambio respecto a diciembre.

Los otros proyectos de turismo contabilizaron inversiones por US\$ 25 millones registrando un alza de 13,6% respecto a junio de 2018 y una nula variación respecto a diciembre.

² Complejos inmobiliarios abiertos a terceros, donde existen ciertos atractivos o servicios turísticos o de entretenimiento como canchas de golf, restaurantes, salones, etc., junto a departamentos privados.



Fuente: Departamento de Estudios CNC

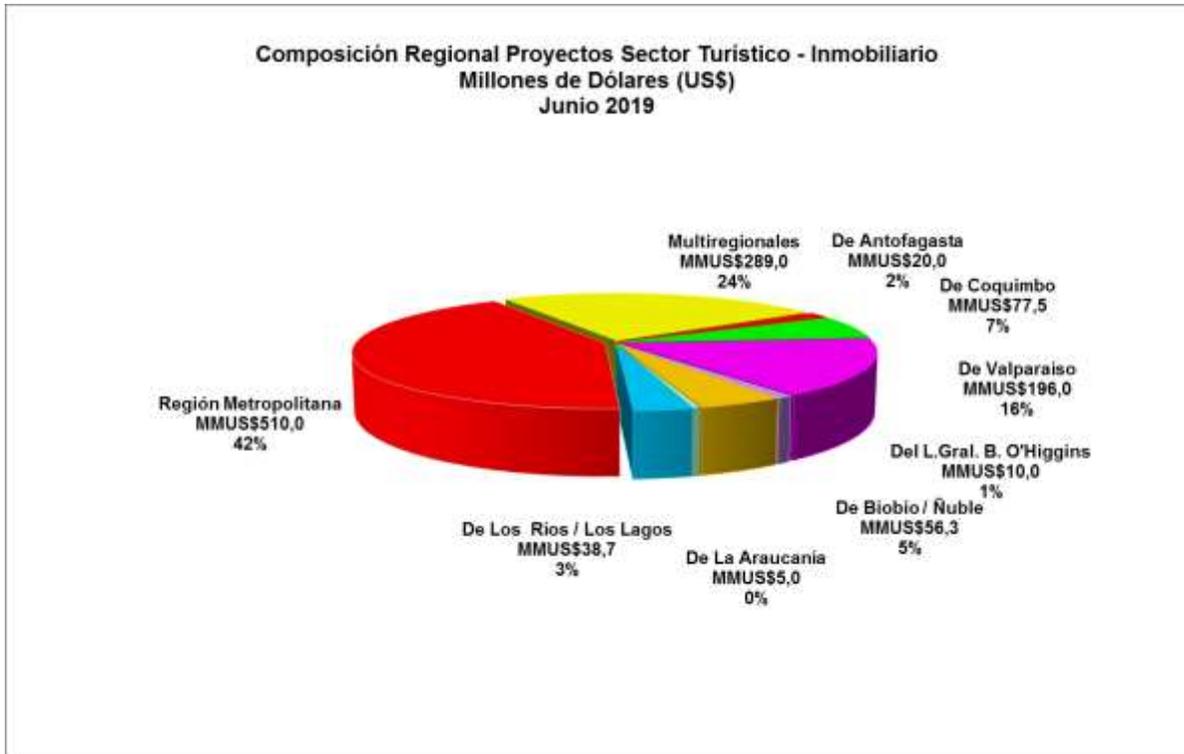
Composición Regional

La inversión turística inmobiliaria se concentra en la región Metropolitana que a junio de 2019 representaba un 42,4% del total con un monto de US\$ 510 millones. El monto registrado evidencia un alza de 11,6% respecto a diciembre de 2018 y una baja de 5% respecto a junio del mismo año.

La Región de Valparaíso, que registra un 16,3% de la inversión total, contabilizó una inversión de US\$ 196 millones, registrando una caída de 58% respecto del catastro de junio 2018 y un nulo crecimiento respecto a diciembre. La caída se debe principalmente a la inauguración de dos proyectos en la región.

La inversión en la Región de Coquimbo alcanzó los US\$ 77,5 millones a junio de 2019, representando un 6,4% del total, marcando un fuerte incremento de 158% respecto de junio de 2018 y un alza de 29% respecto a diciembre, esto debido a la entrada de tres nuevos proyectos a la región en el último año.

Los proyectos multirregionales (planes de grupos hoteleros que se realizan en más de una región), contabilizados en US\$ 289 millones, representan un 24,0% del monto total y experimentaron prácticamente una nula variación en el último año.



Fuente: Departamento de Estudios CNC

Perspectivas

La inversión del sector turístico e inmobiliario de segunda vivienda con fines turísticos, que incluye proyectos en ejecución y estudio por un valor igual o superior a US\$ 3 millones, marcó a junio de 2019 un débil crecimiento respecto a diciembre de 2018 y una baja respecto a junio de 2018, alcanzando los US\$1.203 millones.

Si bien hay un pequeño repunte en la primera mitad de este año, el catastro da cuenta de una debilidad en las inversiones inmobiliarias del sector en los últimos dos años, alcanzando cifras muy por debajo del promedio de US\$2.395 millones registrado entre 2010 y 2017.

Se acentúa dentro del catastro la menor materialización de los proyectos, donde un 36% del monto invertido estaba aún en etapa de estudio a junio de 2019. El catastro contabilizó al cierre del primer semestre un total de 33 proyectos de los cuales 17 se encontraban en ejecución y 16 en etapa de estudio.

La entrada de nuevos proyectos aún se mantiene débil, y el monto ha ido desacelerándose en los últimos cuatro semestres, además de encontrarse gran parte de ellos aún en etapa de estudio. Por su parte, en el último año salieron del catastro proyectos por un monto de US\$ 520 millones, de los cuales un 80% fue ejecutado mientras que el 20% restante fueron proyectos que se encontraban en estudio y se cancelaron.

Los resultados del catastro muestran también que en los últimos años se ha desacelerado más fuerte la inversión inmobiliaria de proyectos de segunda vivienda/resort con fines turísticos

que la inversión hotelera. Esta última, si bien también ha disminuido en los últimos dos años, su caída ha sido menor, e incluso indica un repunte en este primer semestre, repunte que se debe a inversión que aún se encuentra en su totalidad en etapa de estudio.

ANEXO

Cuadro N°1
Inversión en Catastro Turístico - Inmobiliario
(Junio 2008 – Junio 2019)

Período	Monto (Millones US\$)	% Variación	
		Respecto Período Anterior	En Doce Meses
Jun. 2008	2.649,3	7,5	14,3
Dic. 2008	2.437,8	-8,0	-1,1
Jun. 2009	2.395,3	-1,7	-9,6
Dic. 2009	2.189,5	-8,6	-10,2
Jun. 2010	2.173,5	-0,7	-9,3
Dic. 2010	2.395,3	10,2	9,4
Jun. 2011	2.374,1	-0,9	9,2
Dic. 2011	2.557,0	7,7	6,8
Jun. 2012	2.670,9	4,5	12,5
Dic. 2012	2.702,9	1,2	5,7
Jun. 2013	2.942,9	8,9	10,2
Dic. 2013	2.816,7	-4,3	4,2
Jun. 2014	2.731,7	-3,0	-7,2
Dic. 2014	2.444,7	-10,5	-13,2
Jun. 2015	2.431,2	-0,6	-11,0
Dic. 2015	2.303,2	-5,3	-5,8
Jun. 2016	2.224,4	-3,4	-8,5
Dic. 2016	1.834,0	-17,6	-20,4
Jun. 2017	1.877,1	2,4	-15,6
Dic. 2017	1.624,4	-13,5	-11,4
Jun. 2018	1.462,8	-9,9	-22,1
Dic. 2018	1.132,0	-22,6	-30,3
Jun. 2019	1.202,5	6,2	-17,8

Fuente: Departamento de Estudios CNC

Cuadro N°2
Proyectos Nuevos y de Catastros Anteriores
Turístico - Inmobiliario
(Junio 2008 – Junio 2019)

Período	Nuevos		Catastros Anteriores		Total
	Millones US\$	%	Millones US\$	%	Millones US\$
Jun. 2008	350,3	13,2	2.299,0	86,8	2.649,3
Dic. 2008	278,4	11,4	2.159,4	88,6	2.437,8
Jun. 2009	114,5	4,8	2.280,8	95,2	2.395,3
Dic. 2009	129,0	5,9	2.060,5	94,1	2.189,5
Jun. 2010	73,0	3,4	2.100,5	96,6	2.173,5
Dic. 2010	200,6	8,4	2.194,7	91,6	2.395,3
Jun. 2011	97,5	4,1	2.276,6	95,9	2.374,1
Dic. 2011	314,4	12,3	2.242,6	87,7	2.557,0
Jun. 2012	288,0	10,8	2.382,9	89,2	2.670,9
Dic.2012	316,0	11,7	2.386,9	88,3	2.702,9
Jun. 2013	304,0	10,3	2.638,9	89,7	2.942,9
Dic. 2013	145,0	5,1	2.671,7	94,9	2.816,7
Jun. 2014	12,0	0,4	2.719,7	99,6	2.731,7
Dic. 2014	185,0	7,6	2.259,7	92,4	2.444,7
Jun. 2015	91,5	3,8	2.339,7	96,2	2.431,2
Dic. 2015	150,0	6,5	2.153,2	93,5	2.303,2
Jun. 2016	57,9	2,6	2.166,5	97,4	2.224,4
Dic. 2016	101,5	5,5	1.732,5	94,5	1.834,0
Jun. 2017	139,6	7,4	1.737,5	92,6	1.877,1
Dic. 2017	236,3	14,5	1.388,1	85,5	1.624,4
Jun. 2018	168,0	11,5	1.294,8	88,5	1.462,8
Dic. 2018	161,7	14,3	970,3	85,7	1.132,0
Jun. 2019	70,5	5,9	1.132,0	94,1	1.202,5

Fuente: Departamento de Estudios CNC

Cuadro N°3
Catastro de Proyectos de Inversión Sector
Turístico - Inmobiliario según Regiones
(Junio 2008 – Junio 2019)

Período	Regiones / Millones de Dólares									Total
	De Antofagasta	De Coquimbo	De Valparaíso	Del L.Gral. B. O'Higgins	De Biobío / Ñuble	De La Araucanía	De Los Ríos / Los Lagos	Región Metropolitana	Multi-regional	
Jun.2008	212,1	282,9	807,4	168,0	125,3	99,0	211,0	441,5	302,1	2.649,3
Dic.2008	131,5	407,9	917,9	167,3	20,0	40,0	109,7	398,0	245,5	2.437,8
Jun.2009	131,5	407,9	902,9	167,3	8,5	20,0	109,7	402,0	245,5	2.395,3
Dic.2009	49,8	381,9	883,0	22,0	10,0	20,0	105,7	480,0	237,1	2.189,5
Jun.2010	54,8	384,9	823,0	22,0	10,0	24,0	105,7	500,0	249,1	2.173,5
Dic.2010	17,0	400,9	888,0	32,0	10,0	24,0	112,0	605,0	306,4	2.395,3
Jun.2011	17,0	383,9	825,0	32,0	30,0	24,0	98,7	639,5	324,0	2.374,1
Dic.2011	17,0	383,9	920,0	10,0	25,0	24,0	108,2	754,2	314,7	2.557,0
Jun.2012	17,0	366,0	1.007,0	33,0	37,0	25,0	98,7	793,2	294,0	2.670,9
Dic.2012	69,0	216,0	1.028,0	30,0	59,0	25,0	95,7	759,2	421,0	2.702,9
Jun. 2013	59,0	245,0	1.012,0	30,0	47,0	25,0	60,0	847,2	617,7	2.942,9
Dic. 2013	57,0	250,0	952,0	30,0	47,0	25,0	58,0	863,0	534,7	2.816,7
Jun. 2014	57,0	250,0	952,0	37,0	47,0	0,0	58,0	796,0	534,7	2.731,7
Dic. 2014	42,0	250,0	937,0	14,0	42,0	0,0	58,0	590,0	461,7	2.444,7
Jun. 2015	42,0	250,0	966,5	14,0	42,0	0,0	58,0	529,0	529,7	2.431,2
Dic. 2015	52,0	250,0	823,5	14,0	42,0	0,0	108,0	579,0	434,7	2.303,2
Jun. 2016	52,0	250,0	823,5	14,0	65,5	0,0	108,0	609,0	302,4	2.224,4
Dic. 2016	65,0	210,0	696,5	0,0	40,0	0,0	95,0	582,5	145,0	1.834,0
Jun. 2017	90,0	210,0	616,5	0,0	40,0	5,0	95,0	671,6	149,0	1.877,1
Dic. 2017	60,0	160,0	476,5	0,0	56,3	5,0	45,0	662,6	139,0	1.604,4
Jun. 2018	60,0	30,0	467,5	10,0	56,3	5,0	30,0	537,0	287,0	1.482,8
Dic. 2018	20,0	60,0	196,0	10,0	56,3	5,0	38,7	457,0	289,0	1.132,0
Jun. 2019	20,0	77,5	196,0	10,0	56,3	5,0	38,7	510,0	289,0	1.202,5

Fuente: Departamento de Estudios CNC

Cuadro N°4
Catastro de Proyectos de Inversión Sector
Turístico - Inmobiliario según Regiones
(Junio 2008 – Junio 2019)

Período	Regiones / Composición Porcentual (%)									Total
	De Antofagasta	De Coquimbo	De Valparaíso	Del L.Gral. B. O'Higgins	De Biobío / Ñuble	De La Araucanía	De Los Ríos / Los Lagos	Región Metropolitana ^a	Multi-regional	
Jun.2008	8,0	10,7	30,5	6,3	4,7	3,7	8,0	16,7	11,4	100,0
Dic.2008	5,4	16,7	37,7	6,9	0,8	1,6	4,5	16,3	10,1	100,0
Jun.2009	5,5	17,0	37,7	7,0	0,4	0,8	4,6	16,8	10,2	100,0
Dic.2009	2,3	17,4	40,3	1,0	0,5	0,9	4,8	21,9	10,8	100,0
Jun.2010	2,5	17,7	37,9	1,0	0,5	1,1	4,9	23,0	11,5	100,0
Dic.2010	0,7	16,7	37,1	1,3	0,4	1,0	4,7	25,3	12,8	100,0
Jun.2011	0,7	16,2	34,8	1,3	1,3	1,0	4,2	26,9	13,6	100,0
Dic.2011	0,7	15,0	36,0	0,4	1,0	0,9	4,2	29,5	12,3	100,0
Jun.2012	0,6	13,7	37,7	1,2	1,4	0,9	3,7	29,7	11,0	100,0
Dic.2012	2,6	8,0	38,0	1,1	2,2	0,9	3,5	28,1	15,6	100,0
Jun. 2013	2,0	8,3	34,4	1,0	1,6	0,8	2,0	28,8	21,0	100,0
Dic. 2013	2,0	8,9	33,8	1,1	1,7	0,9	2,1	30,6	19,0	100,0
Jun. 2014	2,1	9,2	34,9	1,4	1,7	0,0	2,1	29,1	19,6	100,0
Dic. 2014	1,7	10,2	38,3	0,6	1,7	0,0	2,4	24,1	20,9	100,0
Jun. 2015	1,7	10,3	39,8	0,6	1,7	0,0	2,4	21,8	21,8	100,0
Dic. 2015	2,3	10,9	35,8	0,6	1,8	0,0	4,7	25,1	18,9	100,0
Jun. 2016	2,3	11,2	37,0	0,6	2,9	0,0	4,9	27,4	13,6	100,0
Dic. 2016	3,5	11,5	38,0	0,0	2,2	0,0	5,2	31,8	7,9	100,0
Jun. 2017	4,8	11,2	32,8	0,0	2,1	0,3	5,1	35,8	7,9	100,0
Dic. 2017	3,7	10,0	29,7	0,0	3,5	0,3	2,8	41,3	8,7	100,0
Jun. 2018	4,0	2,0	31,5	0,7	3,8	0,3	2,0	36,2	19,4	100,0
Dic. 2018	1,8	5,3	17,3	0,9	5,0	0,4	3,4	40,4	25,5	100,0
Jun. 2019	1,7	6,4	16,3	0,8	4,7	0,4	3,2	42,4	24,0	100,0

Fuente: Departamento de Estudios CNC

Cuadro N°5
Catastro Proyectos de Inversión Sector
Turístico - Inmobiliario según Etapa
(Junio 2008 – Junio 2019)

Período	Ejecución		Estudio		Total
	Millones US\$	%	Millones US\$	%	Millones US\$
Jun.2008	1.532,8	57,9	1.116,5	42,1	2.649,3
Dic.2008	1.203,1	49,4	1.234,7	50,6	2.437,8
Jun.2009	1.165,1	48,6	1.230,2	51,4	2.395,3
Dic.2009	1.209,1	55,2	980,4	44,8	2.189,5
Jun.2010	1.177,1	54,2	996,4	45,8	2.173,5
Dic.2010	1.246,6	52,0	1.148,7	48,0	2.395,3
Jun.2011	1.481,8	62,4	892,3	37,6	2.374,1
Dic.2011	1.415,0	55,3	1.142,0	44,7	2.557,0
Jun. 2012	1.524,9	57,1	1.146,0	42,9	2.670,9
Dic.2012	1.679,9	62,2	1.023,0	37,8	2.702,9
Jun. 2013	1.641,2	55,8	1.301,7	44,2	2.942,9
Dic. 2013	1.773,0	62,9	1.043,7	37,1	2.816,7
Jun. 2014	1.733,0	63,4	998,7	36,6	2.731,7
Dic. 2014	1.813,0	74,2	631,7	25,8	2.444,7
Jun. 2015	1.872,0	77,0	559,2	23,0	2.431,2
Dic. 2015	1.681,7	73,0	621,5	27,0	2.303,2
Jun. 2016	1.552,9	69,8	671,5	30,2	2.224,4
Dic. 2016	1.346,5	73,4	487,5	26,6	1.834,0
Jun. 2017	1.307,0	69,6	570,1	30,4	1.877,1
Dic. 2017	1.346,9	82,9	277,5	17,1	1.624,4
Jun. 2018	1.017,3	69,5	445,5	30,5	1.462,8
Dic. 2018	754,0	66,6	378,0	33,4	1.132,0
Jun. 2019	774,0	64,4	428,5	35,6	1.202,5

Fuente: Departamento de Estudios CNC

Cuadro N°6
Catastro Proyectos de Inversión Sector
Turístico - Inmobiliario según Etapa
(Junio 2008 – Junio 2019)

	Total Catastro	Resort, Inmob. 2º Vivienda	Hoteles	Otros de Turismo	Casinos
Jun.2008	2.649,3	1.017,5	724,5	183,7	723,6
Dic.2008	2.437,8	1.193,0	669,0	154,4	421,4
Jun.2009	2.395,3	1.133,0	708,5	147,4	406,4
Dic.2009	2.189,5	1.135,0	793,0	135,4	126,1
Jun.2010	2.173,5	1.096,0	816,0	135,4	126,1
Dic.2010	2.395,3	1.139,0	991,3	188,7	76,3
Jun.2011	2.374,1	1.112,0	1.027,0	158,8	76,3
Dic.2011	2.557,0	1.212,0	1.107,7	161,0	76,3
Jun. 2012	2.670,9	1.245,0	1.187,2	158,0	80,7
Dic.2012	2.702,9	1.135,0	1.334,2	153,0	80,7
Jun. 2013	2.942,9	1.149,0	1.602,2	162,7	29,0
Dic. 2013	2.816,7	1.149,0	1.599,0	28,7	40,0
Jun. 2014	2.731,7	1.149,0	1.514,0	28,7	40,0
Dic. 2014	2.444,7	1.174,0	1.152,0	28,7	90,0
Jun. 2015	2.431,2	1.174,0	1.138,5	28,7	90,0
Dic. 2015	2.303,2	1.009,0	1.175,5	28,7	90,0
Jun. 2016	2.224,4	1.029,0	1.080,4	25,0	90,0
Dic. 2016	1.834,0	909,0	853,0	22,0	50,0
Jun. 2017	1.877,1	809,0	996,1	22,0	50,0
Dic. 2017	1.624,4	600,0	946,1	22,0	56,3
Jun. 2018	1.462,8	470,0	794,5	22,0	176,3
Dic. 2018	1.132,0	220,0	692,7	25,0	194,3
Jun. 2019	1.202,5	220,0	763,2	25,0	194,3

Fuente: Departamento de Estudios CNC