

CATASTRO PROYECTOS DE INVERSIÓN SECTOR TURÍSTICO - INMOBILIARIO JUNIO 2022

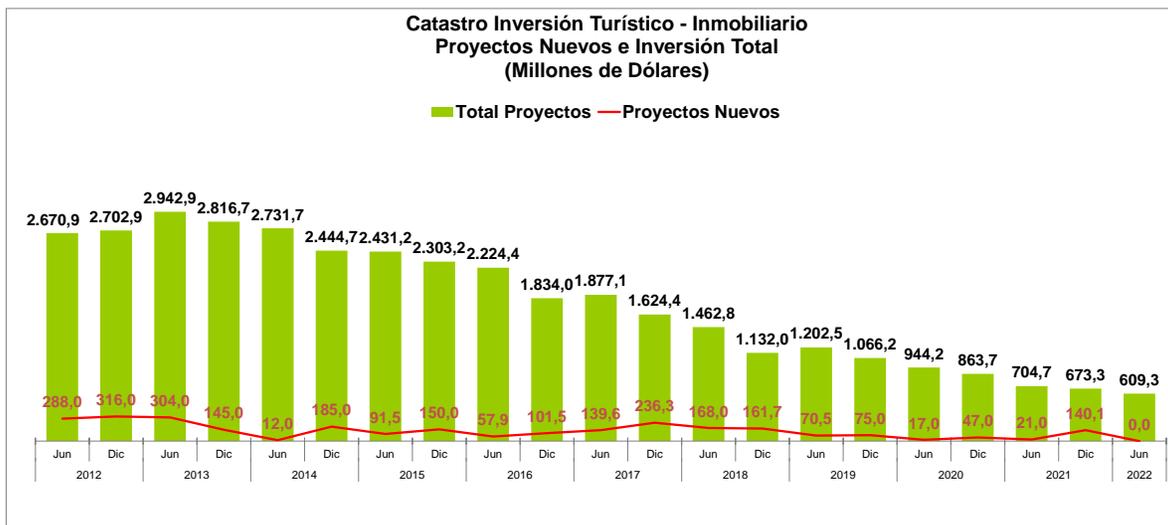
El catastro de inversión del sector turístico e inmobiliario de segunda vivienda/resort con fines turísticos¹, que incluye proyectos en ejecución y estudio por un valor igual o superior a US\$ 3 millones a lo largo del país, alcanzó un monto de US\$ 609,3 millones a junio de 2022, continuando con la tendencia negativa y alcanzando el menor monto registrado desde que se inició el catastro en 1994. El resultado representa una baja de 13,5% respecto de igual período de 2021 y una caída de 9,5% en comparación con diciembre del año pasado.

Entre junio 2021 y junio 2022 salieron del catastro nueve proyectos de inversión por un total de US\$ 227 millones, donde el 34% del monto equivale a proyectos que estaban en estudio y se cancelaron, es decir, nunca se materializaron.

Proyectos Nuevos

La inversión total registrada a junio de 2021 (US\$ 704,7 millones) incluye los proyectos nuevos que entraron durante el último año y los originados en mediciones anteriores que se encuentran en ejecución, pero aún no están concluidos, o que se mantiene en etapa de estudio.

De esta manera, en la segunda mitad del año pasado entraron proyectos nuevos por un total de US\$ 140 millones, acelerándose frente a lo registrado en los seis períodos anteriores, pero que responde en gran medida a un gran proyecto más otros menores. Por su parte, en el primer semestre de este año no entró ninguna iniciativa.



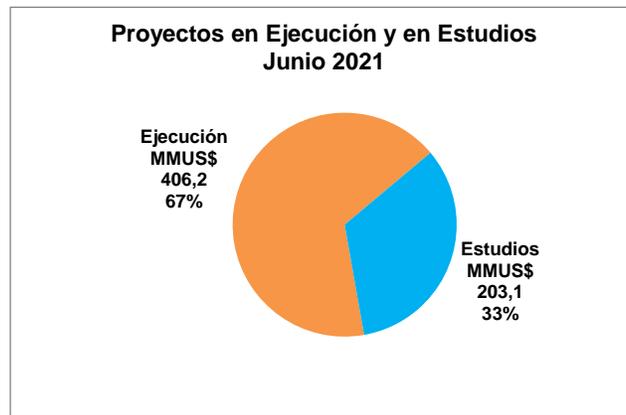
Fuente: Departamento de Estudios CNC

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.

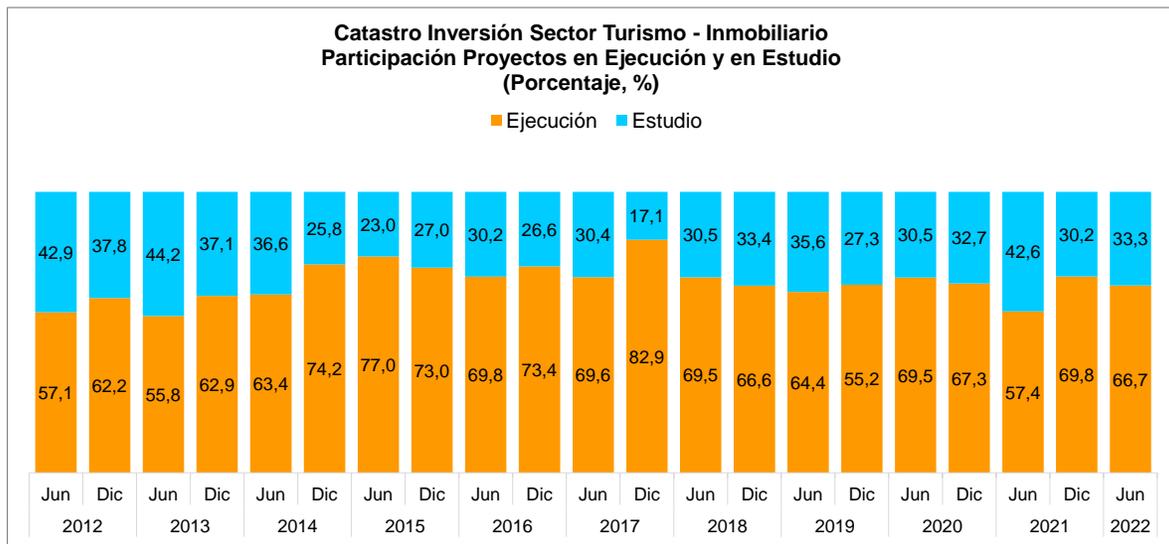
Proyectos en Ejecución y en Estudio

El total catastrado (US\$ 609,3 millones) incluye proyectos en etapa de estudio y proyectos en ejecución, es decir, que ya comenzaron a construirse. De esta manera, la proporción invertida en proyectos en proceso de construcción, o ejecución, alcanza un 67% de la inversión total catastrada, lo que equivale a US\$ 406,2 millones, mientras que el restante 33% (US\$ 203,1 millones) se encontraban en etapa de estudio al cierre del primer semestre de este año.

De los nuevos proyectos que entraron en el segundo semestre del año pasado, un 89% del monto se encuentra aún en etapa de estudio y solo un 11% ha sido ejecutado. Con respecto a los 14 proyectos que hace un año estaban en estudios, solo tres pasaron a ejecución, mientras que siete se bajaron y el resto continúa en etapa de estudio.



Fuente: Departamento de Estudios CNC



Fuente: Departamento de Estudios CNC

Composición Sectorial

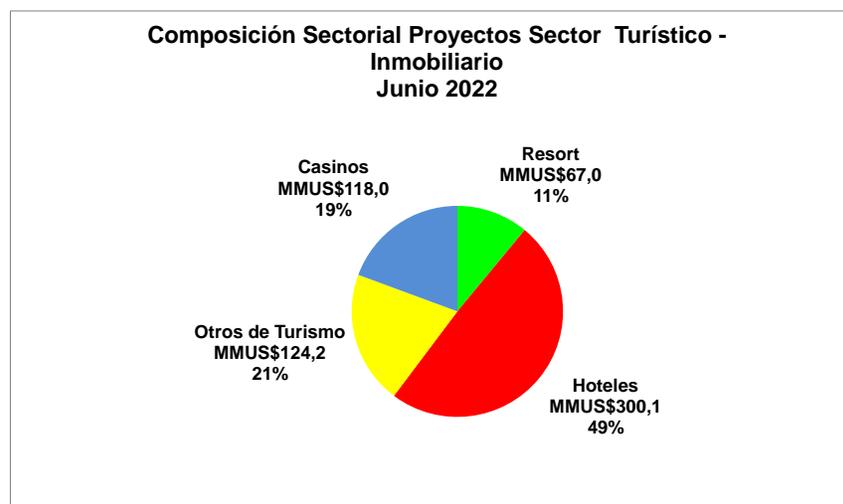
El sector hotelero lidera la inversión con un 49% del monto total catastrado a junio de 2022, seguido por el grupo inmobiliario de segunda vivienda/resort con fines turísticos², con un 11% del total catastrado, y luego proyectos integrales de hotel y casinos con un 19%. El restante 21% de la inversión corresponde a otros proyectos de turismo (entre los que se incluyen centros de eventos, parques, centros gastronómicos, entre otros).

La inversión hotelera alcanzó US\$ 300,1 millones con una baja de 38,2% respecto al catastro de junio 2021 y cayendo 17,6% respecto de diciembre del mismo año. De los siete proyectos hoteleros que salieron del catastro desde junio 2021, cuatro fueron ejecutados y tres se bajaron sin nunca materializarse.

El sector inmobiliario de segunda vivienda/resort con fines turísticos alcanzó una inversión de US\$ 67 millones a junio de este año, con una caída anual de 10,7% y un nulo crecimiento respecto a diciembre del año pasado.

La inversión de proyectos integrales de hotel y casinos alcanzó los US\$ 118 millones mantenido el monto registrado en diciembre 2021 y cayendo un 7,1% respecto a junio del año pasado.

Los otros proyectos de turismo, que representan menos el 21% de la inversión total, contabilizaron inversiones por US\$ 124 millones a junio de este año, muy por sobre lo registrado en junio de 2021 (US\$ 17,2 millones) que se explica en su totalidad por la entrada de un proyecto de entretenimiento.



Fuente: Departamento de Estudios CNC

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.

Composición Regional

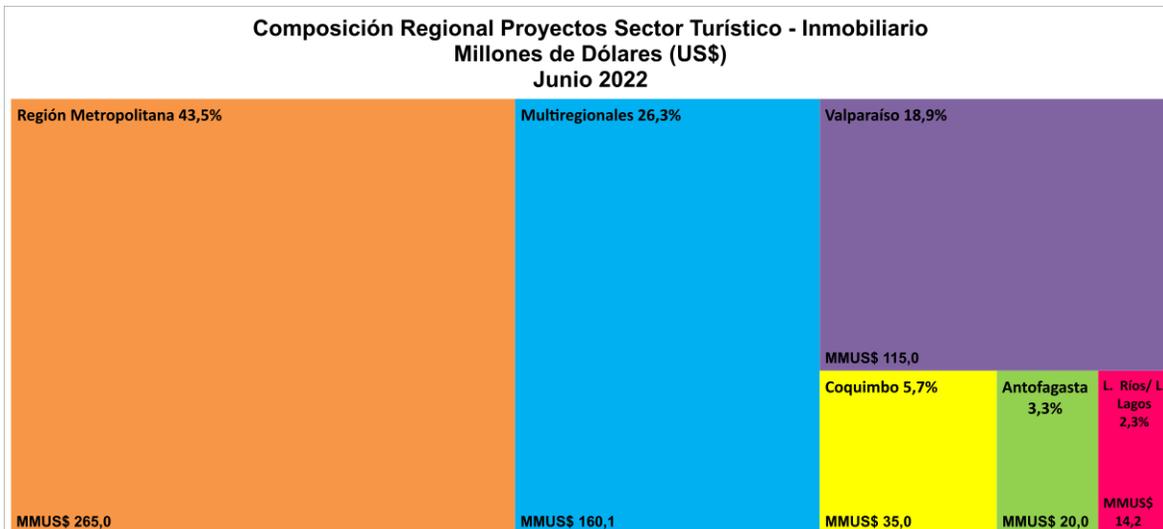
La inversión turística inmobiliaria se concentra en la región Metropolitana con un monto de US\$ 265 millones a junio de 2022, representaba un 43,5% del total, con un nulo crecimiento frente a diciembre del año pasado y un 85% superior a lo registrado en junio de 2021, alza que se debe principalmente a la entrada de un proyecto de entretenimiento.

La Región de Valparaíso, que representa un 18,9% de la inversión total, contabilizó una inversión de US\$ 115 millones, registrando una baja de 42,8% respecto del catastro de junio 2021 y una caída de 26,3% respecto a diciembre.

La inversión en la Región de Coquimbo, con una participación de 5,7%, alcanzó los US\$ 35 millones de inversión en el sector a junio de 2022, sin variación respecto a diciembre del año pasado, pero registrando una caída de 26,3% al comparar con junio de 2021.

La región de Antofagasta, con un monto invertido de US\$ 20 millones y una participación de 3,3% sobre el total, evidenció una baja anual de 9,1% y una disminución de 13% respecto a diciembre 2021. Luego la región de Los Ríos y Los Lagos, con un 2,3% del total y un monto de US\$ 14,2 millones, registró una baja anual de 67,9% y un nulo incremento respecto a diciembre 2021.

Los proyectos multiregionales (planes de grupos hoteleros que se realizan en más de una región), contabilizados en US\$ 160 millones a junio de 2022, representando un 26,3% del monto total y experimentaron una baja de 35,2% respecto a igual período de 2021 y una caída de 11,1% respecto a diciembre del mismo año.



Fuente: Departamento de Estudios CNC

Perspectivas

El turismo fue claramente el sector que más sufrió durante la pandemia, son una baja en el PIB de Restaurantes y hoteles de 38,3% el 2020 respecto a 2019 y luego el 2021 si bien crece por temas de base de comparación respecto al 2020, marca una fuerte caída de un 17,4% respecto al 2019.

De esta manera 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, marca su menor nivel desde inicios de este indicador. El catastro da cuenta de una inversión que ya venía decreciendo desde los peaks alcanzados en 2013, sin embargo, en los dos últimos años se profundiza aún más la caída y, por primera vez, no hay entrada de proyectos nuevos en el primer semestre de este año.

Claramente la inversión está siendo fuertemente afectadas por el clima de incertidumbre política y económica que estamos atravesando, junto a mayores costos que encarecen los proyectos inmobiliarios, sumado a mayores frenos judiciales y ambientales que entorpecen su ejecución. A esto se suman las mayores tasas de interés que elevan los costos financieros afectando las decisiones de inversión.

Si bien parte de esta inestabilidad viene dada por factores externos, existe también una buena parte que responde a temas internos. Tenemos entonces un gran desafío por delante, sin inversión no hay capacidad productiva futura y crecimiento sostenible en el largo plazo. Debemos ser capaces de dar certezas para que proyectos en estudio se materialicen y enfocar las políticas públicas en orden de atraer, promover y movilizar la entrada de nuevas iniciativas.

ANEXO

Cuadro N°1
Inversión en Catastro Turístico - Inmobiliario
(Junio 2008 – Junio 2022)

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
Dic. 2019	1.066,2	-11,3	-5,8
Jun. 2020	944,2	-11,4	-21,5
Dic. 2020	863,7	-8,5	-19,0
Jun. 2021	704,7	-18,4	-25,4
Dic. 2021	673,3	-4,5	-22,0
Jun. 2022	609,3	-9,5	-13,5

Fuente: Departamento de Estudios CNC

Cuadro N°2
Proyectos Nuevos y de Catastros Anteriores
Turístico - Inmobiliario
(Junio 2008 – Junio 2022)

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
Dic. 2019	75,0	7,0	991,2	93,0	1.066,2
Jun. 2020	17,0	1,8	927,2	98,2	944,2
Dic. 2020	47,0	5,4	816,7	94,6	863,7
Jun. 2021	21,0	3,0	683,7	97,0	704,7
Dic. 2021	140,1	20,8	533,2	79,2	673,3
Jun. 2022	0,0	0,0	609,3	100,0	609,3

Fuente: Departamento de Estudios CNC

Cuadro N°3
Catastro de Proyectos de Inversión Sector
Turístico - Inmobiliario según Regiones
(Junio 2008 – Junio 2022)

Período	Regiones / Millones de Dólares									
	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	Total
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
Dic. 2019	20,0	77,5	156,0	0,0	0,0	0,0	38,7	509,0	265,0	1.066,2
Jun. 2020	20,0	47,5	156,0	0,0	0,0	0,0	42,5	400,0	278,2	944,2
Dic. 2020	22,0	47,5	201,0	0,0	0,0	0,0	34,2	285,0	274,0	863,7
Jun. 2021	22,0	47,5	201,0	0,0	0,0	0,0	44,2	143,0	247,0	704,7
Dic. 2021	23,0	35,0	156,0	0,0	0,0	0,0	14,2	265,0	180,1	673,3
Jun. 2022	20,0	35,0	115,0	0,0	0,0	0,0	14,2	265,0	160,1	609,3

Fuente: Departamento de Estudios CNC

Cuadro N°4
Catastro de Proyectos de Inversión Sector
Turístico - Inmobiliario según Regiones
(Junio 2008 – Junio 2022)

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	Multi-regional	
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
Dic. 2019	1,9	7,3	14,6	0,0	0,0	0,0	3,6	47,7	24,9	100,0
Jun. 2020	2,1	5,0	16,5	0,0	0,0	0,0	4,5	42,4	29,5	100,0
Dic. 2020	2,5	5,5	23,3	0,0	0,0	0,0	4,0	33,0	31,7	100,0
Jun. 2021	3,1	6,7	28,5	0,0	0,0	0,0	6,3	20,3	35,1	100,0
Dic. 2021	3,4	5,2	23,2	0,0	0,0	0,0	2,1	39,4	26,7	100,0
Jun. 2022	3,3	5,7	18,9	0,0	0,0	0,0	2,3	43,5	26,3	100,0

Fuente: Departamento de Estudios CNC

Cuadro N°5
Catastro Proyectos de Inversión Sector
Turístico - Inmobiliario según Etapa
(Junio 2008 – Junio 2022)

Período	Ejecución		Estudio		Total
	Millones US\$	%	Millones US\$	%	Millones US\$
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
Dic. 2019	663,2	55,2	328,0	27,3	1.202,5
Jun. 2020	656,2	69,5	288,0	30,5	944,2
Dic. 2020	581,7	67,3	282,0	32,7	863,7
Jun. 2021	404,7	57,4	300,0	42,6	704,7
Dic. 2021	470,2	69,8	203,1	30,2	673,3
Jun. 2022	406,2	66,7	203,1	33,3	609,3

Fuente: Departamento de Estudios CNC

Cuadro N°6
Catastro Proyectos de Inversión Sector
Turístico - Inmobiliario según Etapa
(Junio 2008 – Junio 2022)

	Total Catastro	Resort, Inmob. 2º Vivienda	Hoteles	Otros de Turismo	Casinos
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
Dic. 2019	1.066,2	180,0	765,2	3,0	118,0
Jun. 2020	944,2	180,0	629,2	8,0	127,0
Dic. 2020	863,7	225,0	507,5	4,2	127,0
Jun. 2021	704,7	75,0	485,5	17,2	127,0
Dic. 2021	673,3	67,0	364,1	124,2	118,0
Jun. 2022	609,3	67,0	300,1	124,2	118,0

Fuente: Departamento de Estudios CNC