

Estudio de Fitzroy proyecta el ingreso de solamente 350 habitaciones al 2030 en la capital:

# Dificultades en obtención de permisos y baja ocupación frenan inversiones hoteleras en Santiago

De observarse una mayor demanda y mejoras en las condiciones de mercado, podrían desatarse nuevos desarrollos, señalaron en la firma.

N. BIRCHMEIER

Pese a que el rubro hotelero de la Región Metropolitana (RM) consolidaría su repunte en los próximos años, en el mercado no se avizoran grandes anuncios de nuevos proyectos para fortalecer la actual capacidad de habitaciones.

De acuerdo con un informe, realizado por la firma de asesoría de inversiones inmobiliarias hoteleras y turísticas Fitzroy Tourism & Real Estate, entre 2025 y 2030 se proyecta un crecimiento promedio anual de 3,6% de la demanda en la capital, principalmente por una mayor llegada de turistas internacionales al país.

No obstante, la firma estimó que, a pesar de que este incremento podría mejorar el desempeño del rubro, la inversión de nuevos desarrollos hoteleros está estancada en la RM.

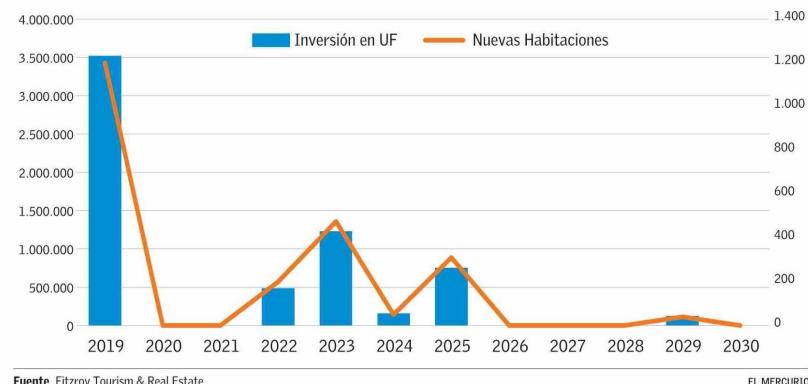
## Oferta actual

La oferta hotelera de Santiago suma 15.561 habitaciones y para los próximos años solamente se prevé que se agreguen 350 al stock actual, reveló el reporte (ver infografía).

Hernán Passalacqua, director ejecutivo de Fitzroy, afirmó que este "estancamiento" se arrastra desde hace varios años. "Es reflejo de la falta de

## Inversión en UF por nuevas habitaciones en Santiago

Período 2019 - 2030



nuevos desarrollos hoteleros en la ciudad, debido a obstáculos como los costos elevados de adquisición de terrenos, la complejidad de los procesos de permisos de construcción, alta incertidumbre para invertir y elevados costos de financiamiento", indicó.

Señaló que en 2019 ingresaron al mercado 1.200 habitaciones, tras un período de fuertes inversiones. Sin embargo, la situación empeoró con el estallido, crisis sanitaria y el encarecimiento de los costos, lo que lle-

vó a que se congelara el *pipeline* de hoteles en la capital.

"Venían como 3.000 habitaciones más a Santiago, entre 2020 y 2025, pero todo eso se paralizó", dijo Passalacqua. "Demora unos 4 años construir un hotel desde cero. Algunos hoteles que estaban medianamente aprobados, ahora están parados por temas de financiamiento o problemas con la inmobiliaria, porque sale muy caro construir", aseveró.

De todas formas, Passalacqua afirmó que esta tendencia

de bajas inversiones en nuevo hoteles podría revertirse en los próximos dos años, en caso de mantenerse la alta demanda y eventuales mejoras de tarifas promedio, ocupación y disminución de costos.

En el sector apuntan a las dificultades en la obtención de los permisos para operar, como uno de los principales problemas para nuevos desarrollos.

"La permisología nos complica enormemente, tenemos socios con hoteles terminados que no han podido abrirlos

porque todavía están pendientes las recepciones municipales o las patentes de alcoholos para sus locales gastronómicos", señaló Alberto Pirola, presidente de Hoteleros de Chile. "Las autoridades mucho predicen y poco practican. Tienen que estar más conscientes de lo que está pasando y que la burocracia genera desconfianza, porque a la larga un inversionista va a pensar tres veces antes de invertir".

Conocedores de la industria hotelera local afirmaron que las actuales condiciones del mercado capitalino no alientan a los inversionistas a presentar proyectos. "Con una ciudad que no alcanza a llegar al 60% de ocupación, que es el caso de Santiago, y con tarifas que son bastante más bajas que la media del resto de las capitales del mundo, no hay una posibilidad de que aparezca un proyecto nuevo porque no da el negocio para hacer eso", aseguró un alto dirigente del sector. "A lo menos debería darse una ocupación del 65% para recién pensar en nuevos proyectos", agregó.

También apuntó a que las tarifas promedio en Santiago (US\$ 120) permanecen bajas en comparación con la región, y lejos de algunos hoteles de 3 estrellas de capitales europeas que parten en US\$ 150. Este escenario, no alentaría a los inversores a "entusiasmarse" con un nuevo hotel en la capital, señalaron en la industria.