

Nuestros Tiempos de Cambio
Lo que Dice la Bola de Cristal Acerca del Desarrollo Turístico
11/15/08

Panorama ha realizado trabajos de orientación profunda para una gran variedad de clientes, nacidos de investigaciones meditadas y completas, acerca de lo que deben de hacer para ajustar la programación, comercialización y financiamiento de sus proyectos a la realidad de hoy.

En la actualidad esta es una escena en constante movimiento que todos los desarrolladores deben “afinar” continuamente, como incluso en los mejores tiempos los planes de desarrollo, comercialización y financiamiento son dinámicos y se deben ajustar a las realidades de los mercados. Un ojo sensible debe de estar en consonancia con la competencia y aún así poder diferenciarla del rebaño.

La “Diferenciación” es la palabra clave, y los desarrolladores necesitan mantenerse a la vanguardia de lo que hace sus ofertas únicas y atractivas.

Los recientes sucesos económicos de nuestros días, representan eventos en los que vale la pena enfocarnos de una manera especial. Esto incluiría la subida al cielo de los precios del petróleo. A pesar de que estamos gozando de un pequeño respiro, Panorama y sus asesores creen que los precios empezarán a escalar una vez más.

Claro está que la crisis económica de 2008 nos afecta a todos, pero en diversos grados y cada segmento de actividad es afectado de alguna manera en diferente forma. Notable y obviamente un gran segmento de la riqueza asociada con el mercado habitacional y el mercado accionario, en estos momentos, se ha evaporado. Esto deja a los ricos, menos ricos, y con menos dinero en efectivo disponible para adquirir e invertir en casas vacacionales.

La crisis del petróleo de 2008 nos afecta a todos y aparentemente los efectos permanecerán por mucho más tiempo, mientras los precios vuelvan ha aumentar hasta que se tenga una solución más permanente, si es que se encuentra. El precio del petróleo afecta todo lo que hacemos, nuestra industria se construyó en base a un transporte económico de entregas y suministros. Mientras que los consumidores y los proveedores, por igual se ajusten a las nuevas realidades del costo de la energía, los desarrolladores deberán tratar de anticipar los cambios adecuados.

Sin revelar ninguna situación específica o algunos puntos que nuestros clientes nos han pedido responder, no podemos, sin romper esa confidencialidad, resumir unos cuantos puntos importantes que pudieran ser interesantes.

- **EL MERCADO EN LA MEDIDA QUE AFECTA AL VIAJERO:**

- Los precios del petróleo a pesar de que temporalmente están a la baja, se puede predecir que aumentaran, lo que va a generar una presión sustancial en todos los sectores de la economía, provocando un aumento generalizado de precios que va a impactar al viajero, particularmente en tarifas aéreas.

- El ingreso destinado al gasto a vacaciones, a pesar de haberse reducido, no se espera que afecte al turismo a largo plazo. De hecho predicciones creíbles aún proyectan un incremento en turismo para el período 2008.

- **EL MERCADO EN LA MEDIDA QUE AFECTA AL COMPRADOR**

- El capital disponible para la adquisición de una segunda casa se ha reducido, sin embargo es difícil decir en que margen. Nosotros estimamos que descenso del capital disponible, afectará al mercado de segunda casa hasta en un 50%.
- Se espera que el mercado internacional habitacional para retirados, no americanos, se incremente debido a los precios más bajos y a los niveles de vida más altos disponibles en países emergentes.
- El efecto del escapismo es desconocido pero puede ser un factor significativo.

- **TURISMO**

En una encuesta de operadores, dueños de propiedades y desarrolladores existe una preocupación entendible en relación a la demanda del mercado sin embargo el pronóstico es optimista, con la predicción de que a pesar de que el mercado decrecerá, en el corto plazo probablemente hasta un 7% al 10%, esto no significa desastre, toda vez que la gente va a continuar tomando vacaciones.

- Esto es particularmente cierto en los desarrollos y hoteles destinados al extremo superior del mercado que atienden a los más adinerados.
- El turismo de las categorías inferiores en su mayoría planea y presupuesta sus vacaciones, por lo que muchas vacaciones ya están comprometidas o previamente compradas.
- Las predicciones globales son que todos los viajes, tanto de placer como de negocios se van a reducir del 10% al 15%.

- **OCUPACION HOTELERA EN DESARROLLOS TURÍSTICOS:** Nosotros creemos que se reducirá entre un 7% y un 10% anualizado durante 2009. Esto se puede corregir por si mismo y llegar a una cifra más positiva debido a la reciente caída de los precios del petróleo.

- **CONSTRUCCIÓN DE HOTELES EN DESARROLLOS TURÍSTICOS:** Hay negociaciones en proyecto que aparentemente van a continuar y otras que voluntaria o involuntariamente se detendrán o que serán retiradas del mercado. Notoriamente esta última opción ya ha ocurrido en Costa Rica, México y otros destinos.

- Es posible financiar nuevas propuestas por medio de bancos, pero también por medio de otras fuentes, los bancos continuarán siendo muy cuidadosos y sus compromisos de crédito muy asegurados. Ellos continuarán trabajando con consultores y con dueños en los cuales tienen confianza.

- **DESARROLLOS TURÍSTICOS:** Hay negociaciones en proyecto que van a continuar, pero los desarrolladores inteligentes van a ha reducir su crecimiento, de acuerdo a la percepción que tengan de las nuevas demandas del mercado, estableciendo el paso que deberán seguir

sus desarrollos. Esto requiere mantener una actualización con inteligencia. El financiamiento para el desarrollo de nuevos proyectos siempre ha sido difícil, toda vez que el monitoreo de estos financiamientos, a veces, se les dificulta a las instituciones, ya que esto requiere de una especialización. Hay financieros especializados y con conocimientos que aún están interesados en financiar proyectos de desarrollos turísticos bien concebidos.

- **ADQUISICIÓN DE RESIDENCIAS:** Los desarrollos modernos algunas veces dedican una parte sustancial a componentes residenciales. Como se mencionó inicialmente, muchas fortunas se han reducido en forma importante durante los últimos meses, en ese sentido la riqueza real, o en papel, de la que se podía disponer para adquirir una segunda casa ha disminuido, lo que causará una reducción en los compromisos de adquirir este tipo de inmuebles en el futuro inmediato.
 - Para residencias primarias y de retiro: Panorama no prevé una caída drástica en el mercado de casas para el retiro en destinos internacionales. Una buena parte de este mercado está conectada a una segunda casa, que se transforma en una primera casa para el retiro en el futuro.
 - Es posible que si se concentra uno en este mercado se incremente.
 - Para segundas casas: Hay diversos aspectos en relación a este mercado, por lo cual Panorama opina que no van a ser brillante en algunos lugares y muy brillante en otros. Panorama opina que el mercado completo se va a ver reducido en un 50%, en relación a las ventas brutas que se registraron anteriormente.
 - Las adquisiciones especulativas se reducirán drásticamente.
 - El mercado de segundas y terceras casas también se reducirá, debido a la disminución de excedentes en los ingresos para gastos suntuarios, por lo que disminuirá pero no desaparecerá.
 - Mercado Internacional: El enfoque debe ser atraer al mercado más amplio posible y traer mercados que no se habían atendido. La falta de dependencia en cualquier mercado determinado podría generar una gran fuerza.
 - Mercado Regional: El Mercado dentro de la región del desarrollo va a permanecer estable y quizá se incremente, debido a que los costos de los viajes pueden alentar los compradores o huéspedes a realizar viajes por carretera, o los vuelos cortos, en lugar de tomar unas vacaciones más caras en algún lugar lejano.
 - Escapismo: Existe un factor desconocido de gente o familias que cambiarían sus residencias debido a la insatisfacción con sus países de origen.

Resumen – Claro que la bola de cristal de Panorama puede estar empañada, y todo esto pudiera ser más positivo o más negativo que lo pronosticado, pero en un balance la industria se va a reducir el ritmo por los mismos motivos que siempre la han obstaculizado, pero a un mayor grado. El financiamiento continuará siendo difícil de ubicar, y el mercado de alguna forma se reducirá como se ha predicho, pero no será un desastre completo, toda vez que una parte del mercado estaba sobrecalentado por razones equivocadas.

Nos debemos ajustar a las normas que se volverán evidentes, durante unos cuantos meses.