

Verano

2017



“Orejeando” la temporada:
la proyección final del verano 2017
Por InfoCasas + Casas en el Este

INFOCASAS +  **CASAS
EN EL ESTE**

La proyección final del verano 2017

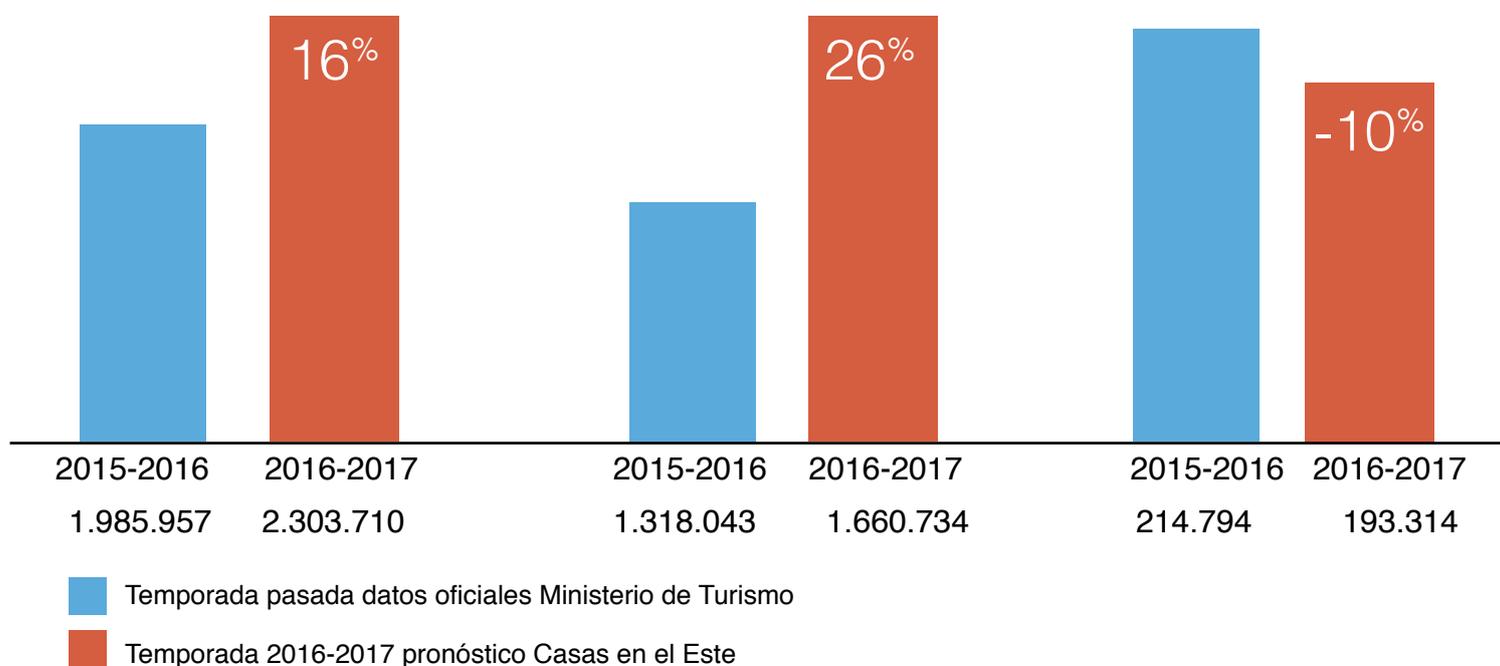
Hace tres meses presentamos **un informe con nuestra previsión para la temporada de verano 2016-2017**. A partir del análisis de los datos oficiales del Ministerio de Turismo, la coyuntura regional y los datos extraídos de nuestro sistema, proyectamos ya entonces un **crecimiento del 16% en cantidad de turistas**. Afirmábamos que, de mantenerse las tendencias del último año, estaríamos hoy ante **la temporada con más visitantes en la historia**.

Proyección realizada por Casas en el Este con los datos obtenidos hasta el 15 de setiembre de 2016

Total turistas por temporada

Total Argentinos

Total Brasileños



Según el comportamiento de los turistas durante estos tres meses previos a la temporada, **podemos confirmar que esas tendencias no solo se mantienen, sino que mejoran**. Con los datos actualizados en cuanto a cantidad de consultas, concreción de reservas y alquileres y la llegada de los primeros turistas, contamos con un panorama más certero de la auspiciosa temporada que ya empezamos a “orejear”.



Coyuntura Externa

La situación económica de nuestros países vecinos, principales fuentes de visitantes, es mucho más certera que el año pasado. En este último trimestre esa estabilidad se ha consolidado, generando un contexto muy favorable para la salida de turistas.



A un año de la nueva política económica establecida por el gobierno de Mauricio Macri, los argentinos pueden decidir sus vacaciones más libremente y con mayor anticipación.

- **Mercado cambiario liberado.**
- **Dólar oficial diciembre del 2016 = Dólar Blue diciembre del 2015**
- Por primera vez desde el “1 a 1”, **Argentina está más caro que Uruguay.**

Para tener una referencia de cómo ha mejorado nuestra competitividad con respecto a Argentina podemos comparar la inflación anual entre ambos países. En el último año la inflación en la Argentina ha sido de al menos el 44% y los salarios han subido en promedio un 30%, pudiendo comprar los dólares casi al mismo valor que el año pasado. Mientras, en Uruguay los precios han subido en promedio un 10% y la cotización el dólar se mantiene incambiada.

A esto debemos sumar que se mantienen las políticas de beneficios fiscales del Ministerio de Turismo para los turistas extranjeros, que permiten abaratar aún más las vacaciones para los Argentinos.



Con las proyecciones a Septiembre 2016, preveíamos un comportamiento similar del turista brasilero respecto a la temporada anterior (en la que hubo un descenso del 19% de visitantes). Los datos actuales nos muestran un panorama más propicio que el del primer semestre:

- **Mejora de la competitividad de precios en un 10%**
- **Estabilidad política y cambiaria.** Un efecto similar al ocurrido con el cambio de gobierno en la Argentina en diciembre del 2015.
- En el acumulado del último trimestre, **la tendencia mejoró un 9% respecto a los primeros dos trimestres según los datos oficiales.**



Tres indicadores nos muestran que también será una excelente temporada para los turistas locales:

- **Mejora de competitividad respecto Brasil.** Irse de vacaciones al país norteamericano ya no es tan económico respecto a las estadías en nuestro país.
- **Pronósticos de un verano con un clima muy agradable.**
- **Aumento sostenido de las consultas.**

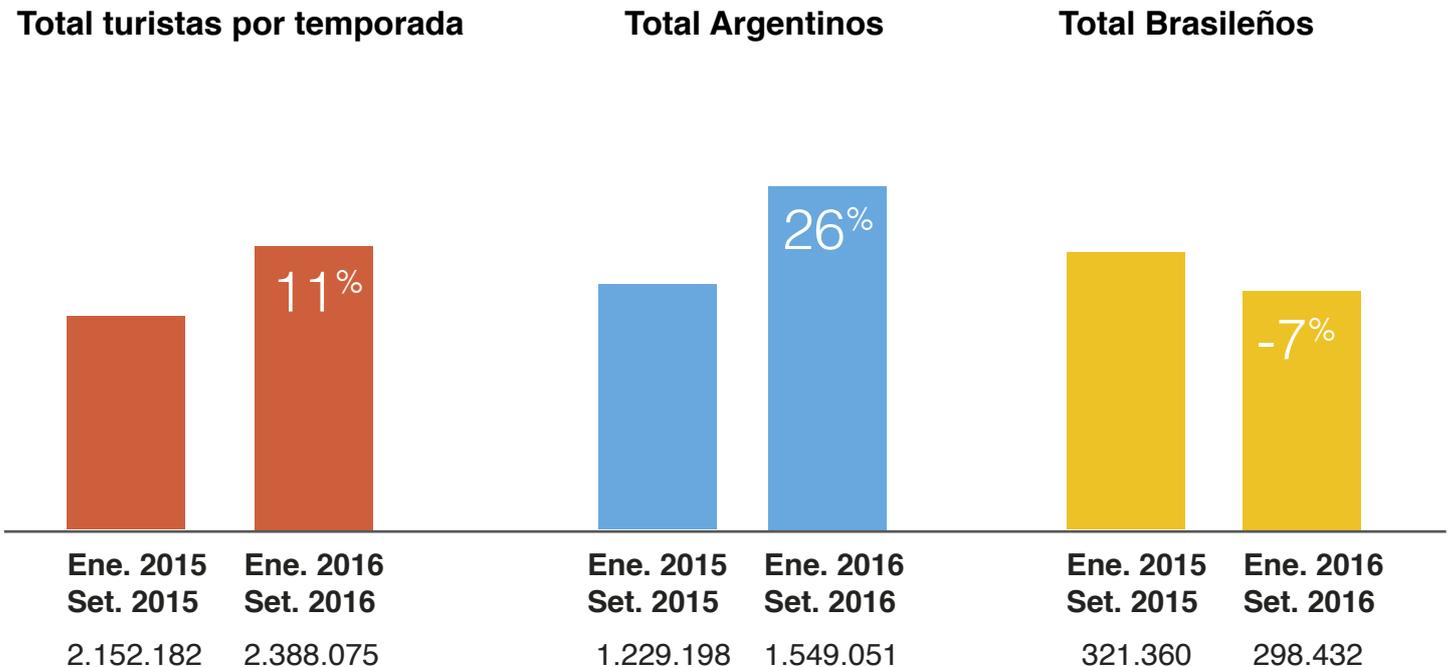
Los datos oficiales:

Las proyecciones actualizadas del gobierno y de quienes trabajan en los principales puntos de arribo al Este, apuntan, sin excepción, a un crecimiento del flujo de turistas:

MINISTERIO DE TURISMO

Evolución de la cantidad de turistas

Primeros 9 meses del 2015 contra 2016



*Los datos oficiales muestran una leve mejora en la tendencia que ya era positiva.

Puertos y otros operadores clave



Aeropuerto de
Punta del Este

20%
más pasajeros


Igual predicción que
la temporada pasada

Puerto de
La Paloma

Puerto de
Piriápolis
20%
más

10%
Puerto de
Punta del Este



El dato negativo:

Cruceros:

Se esperan unos **300.000** visitantes,
un **5,5 %** menos que la temporada anterior.

Es probable que en las temporadas siguientes podamos volver al récord de 411.937 cruceristas alcanzados en la temporada 2012-2013, ahora que Argentina está revirtiendo sus elevadas tarifas para los cruceros.



Tendencias y datos de Casas en el Este

Todos los indicadores de Casas en el Este manejados en el informe anterior (cantidad de consultas, concreción de alquileres, tráfico de búsqueda) **mejoraron significativamente entre setiembre y diciembre**. Ya con la gran mayoría de las operaciones concretadas, la proyección de aumento de turistas que realizamos hace tres meses se confirma con mucha más certeza.

Los datos que presentamos a continuación remiten exclusivamente a **propiedades de particulares**. Incluyen toda la actividad en nuestro sitio desde el 1 de agosto del 2016 hasta el 23 de diciembre del 2016, y comparados al mismo período del 2015.

Más
consultas



92%
más en total

+70%

Uruguay

+112%

Argentina

+3%

Brasil

Más
ocupación



+41%

La Paloma

35%

La Pedrera

+30%

Piriápolis

+22%

Punta del Este

+2%

Punta del Diablo

+19%

Atlántida

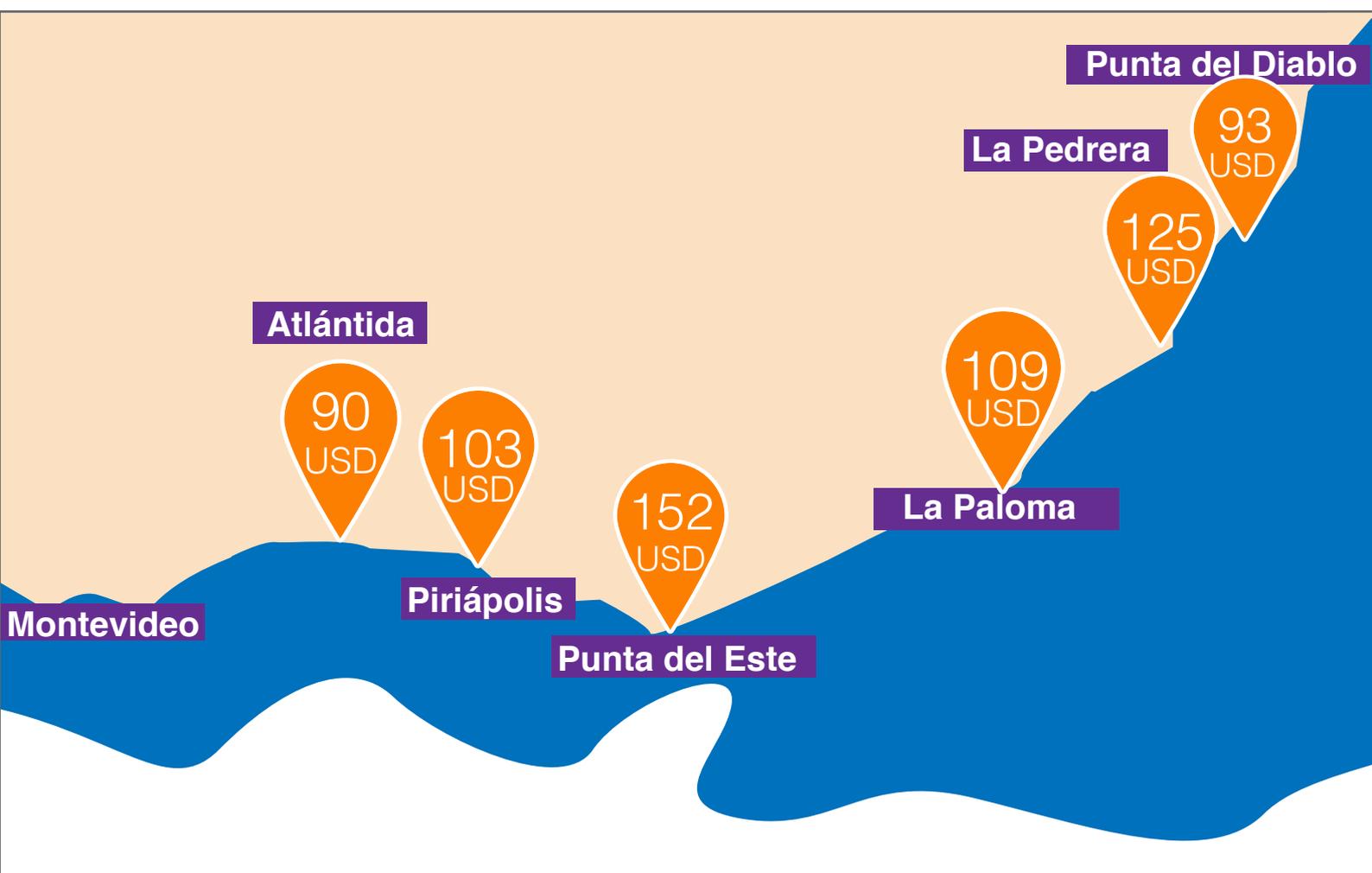


Precios:

Se mantuvo el valor real de los alquileres

El aumento promedio fue de **11%** (sin distinguir entre balnearios, fechas o tipo de propiedad). Si tomamos en cuenta que **el precio del dólar es casi igual que en diciembre del año pasado** y que **la inflación está cercana al 10%**, ese aumento refleja un mantenimiento del valor real de los precios de alquiler.

Mapa de precios:



● Punta del Este desde Sauce de Portezuelo a José Ignacio ● Piriápolis de Solís a Punta Negra ● Atlántida de Villa Argentina a Parque del Plata

*Los precios son un promedio por día y por propiedad, no por persona. Se promediaron todos los tipos de propiedad en las fechas comprendidas entre enero y febrero.

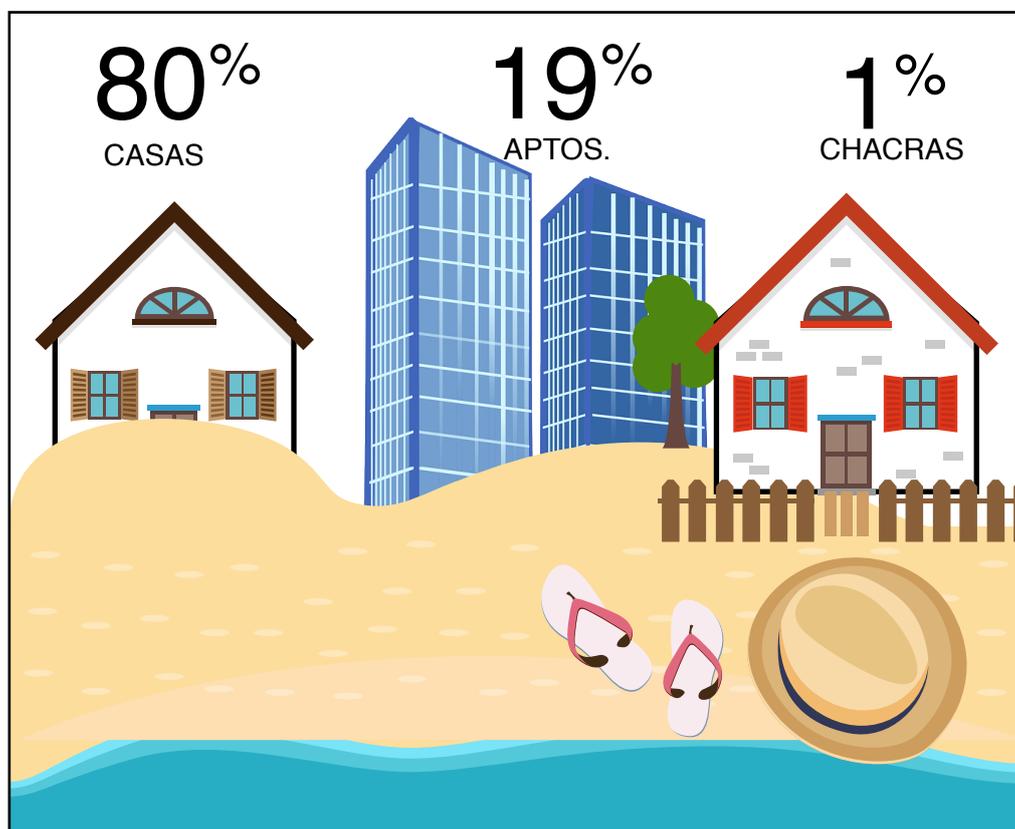


Oferta:

2.357 alojamientos

+22% que el año pasado

Tipo de Inmuebles



Por Departamento



Conclusión

La expectativa sobre qué ocurrirá en esta nueva temporada -que en años anteriores mantenía intranquilos a los operadores y propietarios- llega a su fin. Con los datos a diciembre, el margen de error en las proyecciones es prácticamente nulo, y por eso bien podríamos llamar a este informe “Predicciones con las cartas vistas”.

El único reparo es que, en estos nueve años que llevamos en el mercado, hemos aprendido a respetar **el factor climático y su incidencia en los resultados finales**. Sin embargo, si se cumple el pronóstico de los meteorólogos de un verano con temperaturas y lluvias dentro de lo normal, ya podemos augurar una temporada histórica, la mejor que haya tenido Uruguay en cantidad de visitantes.

Pronóstico Temporada

Temporada 2015-2016

1.985.957 turistas

DATO OFICIAL TEMPORADA PASADA



El Pronóstico de Casas en el Este

En la Temporada 2016-2017
pronosticamos 2 escenarios:



+16%

2.303.710



+20%

2.383.148

