

**UNIVERSIDAD SAN FRANCISCO DE QUITO
USFQ**

Colegio de Hospitalidad, Arte Culinario y Turismo

**Análisis histórico del sector hotelero en Quito en el periodo
2008 - 2018**

Evelyn Sofía Aluisa Abad

Administración de empresas de Hospitalidad

Trabajo de integración curricular presentado como requisito
para la obtención del título de Licenciada en Administración de empresas
de Hospitalidad

Quito, 10 de diciembre de 2019

**UNIVERSIDAD SAN FRANCISCO DE QUITO
USFQ**

**COLEGIO DE HOSPITALIDAD, ARTE
CULINARIO Y TURISMO**

**HOJA DE CALIFICACIÓN
DE TRABAJO DE INTEGRACIÓN CURRICULAR**

Análisis histórico del sector hotelero en Quito en el periodo 2008 - 2018

Evelyn Sofía Aluisa Abad

Calificación:

Nombre del profesor, Título académico:

Mauricio Cepeda, MMH

Firma del profesor:

Quito, 10 de diciembre de 2019

Derechos de Autor

Por medio del presente documento certifico que he leído todas las Políticas y Manuales de la Universidad San Francisco de Quito USFQ, incluyendo la Política de Propiedad Intelectual USFQ, y estoy de acuerdo con su contenido, por lo que los derechos de propiedad intelectual del presente trabajo quedan sujetos a lo dispuesto en esas Políticas.

Asimismo, autorizo a la USFQ para que realice la digitalización y publicación de este trabajo en el repositorio virtual, de conformidad a lo dispuesto en el Art. 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior.

Firma del estudiante:

Nombres y apellidos:

Evelyn Sofía Aluisa Abad

Código:

00125774

Cédula de identidad:

1721217527

Lugar y fecha:

Quito, 10 de diciembre de 2019

RESUMEN

El presente informe tiene como objetivo realizar un análisis sobre la evolución del sector hotelero de Quito enfocándose en la ocupación, tarifas, ingresos, así como la oferta y demanda a lo largo del periodo 2008- 2018 estableciendo conclusiones que permitan determinar el perfil del sector hotelero en la ciudad de Quito e identificando el nivel de impacto sobre la economía del Ecuador. Por lo tanto, para el desarrollo de este análisis se ha tomado datos proporcionados por los establecimientos encargados de las gestiones turísticas de la región como el Ministerio de Turismo (MINTUR), Quito Turismo siendo estas las principales oficinas que comparten los indicadores y cifras del comportamiento turístico tanto del país como de la ciudad.

Palabras clave: Análisis, sector hotelero, turistas, ocupación, ADR, RevPar, oferta, demanda.

ABSTRACT

The aim of the present research is to analyze how the hospitality industry has been increasing in Quito, focusing on occupancy, rates, incomes, as well as supply and demand through the years 2008-2018, establishing conclusions that allow to determine the profile of the hospitality industry in Quito, as well as identify the level of impact on the economy of Ecuador. Therefore, for the development of this analysis, the data was provided by the tourism management establishments in the region such as the Ministry of Tourism (MINTUR) and Quito Tourism, being these the main offices that share indicators and touristic behavior figures of both country and city.

Keywords: Analysis, hospitality industry, tourists, occupation, ADR, RevPar, supply, demand.

TABLA DE CONTENIDO

Introducción.....	8
Planteamiento del problema	8
Metodología.....	9
Objetivo general	9
Objetivos específicos	9
Situación de la Industria hotelera a nivel mundial	10
Industria hotelera y turística en el Ecuador	11
Principales actividades turísticas de la economía en Quito.....	13
Sector hotelero y turístico de Quito.....	13
Sector turístico	13
Sector hotelero.....	15
Categorización hotelera	15
Características principales de alojamientos por categorías.....	17
Tipo de alojamiento que toma el turista en Quito.....	19
Principales Indicadores Hoteleros	20
Evolución del sector hotelero de Quito	22
Ocupación	22
ADR y RevPar	25
Oferta y Demanda del sector hotelero 2008 – 2018	27
CONCLUSIONES.....	29
RECOMENDACIONES	30
Bibliografía.....	32

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1 Núm. de establecimientos en todo el mundo (en miles).....	10
Gráfico 2 Núm. de habitaciones en todo el mundo (en millones).....	11
Gráfico 3 Número de entradas y salidas del Ecuador 2008 - 2018 (en miles).....	12
Gráfico 4 Actividades Económicas	13
Gráfico 5 Llegadas de turistas al DMQ 2008-2018.....	14
Gráfico 6 Lugares más visitados de Quito.....	15
Gráfico 7 Tipo de alojamiento que toma el turista de Quito	19
Gráfico 8 Gasto total por tipo de alojamiento	20
Gráfico 9 Ocupación hotelera de Quito por categoría (2008 – 2018)	23
Gráfico 10 Evolución de la ocupación acumulada de Quito (2008 - 2018)	24
Gráfico 11 Occ, ADR y RevPar 2008 - 2018	26
Gráfico 12 Oferta y demanda categoría Lujo 2008 - 2018.....	27
Gráfico 13 Oferta y demanda categoría Primera 2008 - 2018.....	28
Gráfico 14 Oferta y demanda categoría Segunda 2008 - 2018.....	28

ÍNDICE DE TABLAS

<i>Tabla 1 Categorización hotelera</i>	17
--	----

Introducción

La industria hotelera ha ido evolucionando en los últimos años debido a sus principales servicios de alojamiento que se han adaptado a las comodidades y expectativas de los huéspedes y turistas alcanzando una gran demanda con el paso de los años.

No obstante, el Ecuador ocupa un papel importante en cuanto al turismo de negocios, cultural, ecológico y de aventura los cuales han generado una demanda anual y ha forzado al sector hotelero a realizar constantes cambios de su actividad en todo el año puesto a que coopera con el crecimiento económico y a la producción de empleo del país.

Es por esto, que durante los últimos años el sector turístico y hotelero del Ecuador han tomado una gran importancia para el progreso del Ecuador ya que aporta una fuente importante de ingresos que facilitan el crecimiento del sector.

De este modo, los hoteles han ido innovando y modernizando la calidad de servicio y productos que brindan al huésped por medio de varias estrategias aplicándolas en todas las temporadas del año.

Como consecuencia, Quito al ser la capital de la región cuenta con un gran potencial en lo que respecta servicios de hospedaje principalmente en las categorías lujo, primera y segunda, por lo cual en esta investigación se realizará un análisis sobre la evolución del sector hotelero en Quito basado en la tasa de ocupación, así como en las tarifas y su oferta.

Planteamiento del problema

El sector hotelero se considera como un sector estratégico para la economía de los países por lo cual, se espera que este sector se mantenga en constante crecimiento con el paso del tiempo.

Por otro lado, aparte de los beneficios económicos del desarrollo de la industria hotelera y el sector turístico, los motivos de viajes a la ciudad juegan un papel importante ya que permite la comprensión del comportamiento de los turistas y las razones por las cuales visitan el país.

Por este motivo, es importante analizar el crecimiento y perfil del sector hotelero de la capital con la finalidad de identificar las características que posee el sector, su mercado principal en cuanto a los distintos segmentos, de manera que se pueda apreciar el nivel de impacto que tiene el sector hotelero en el crecimiento de la economía del Ecuador.

Metodología

Para el estudio de este análisis se va a sustentar en los datos proporcionados por los diferentes establecimientos encargados de las gestiones turísticas de la región como el Ministerio de Turismo (MINTUR) y Quito Turismo debido a que son las principales oficinas que dan a conocer los principales indicadores y cifras del comportamiento turístico tanto del país como de la ciudad.

También, se contará con los datos proporcionados por el Instituto nacional de estadística y censos (INEC) de forma que se pueda conocer las entradas y salidas de los visitantes de la región.

Objetivo general

Analizar las características y el perfil del sector hotelero de la ciudad de Quito, con enfoque en la evolución de la ocupación, tarifas, ingresos y oferta durante el periodo 2008-2018.

Objetivos específicos

- Analizar las estadísticas de ocupación, ADR y RevPar según los datos proporcionados por Quito Turismo.
- Analizar la evolución de la oferta hotelera con relación a la demanda durante el periodo en estudio.
- Establecer conclusiones sobre la información desarrollada que permita identificar un perfil del sector hotelero en la ciudad de Quito.
- Identificar el nivel de impacto sobre la economía del país.

Situación de la Industria hotelera a nivel mundial

La industria hotelera consiste en una amplia categoría de campos dentro de la industria de servicios que incluye alojamiento, restaurantes, planificación de eventos, parques temáticos, transporte, línea de cruceros y campos adicionales dentro de la industria del turismo. La tasa de uso es una variable importante para la industria hotelera donde los restaurantes, hoteles y parques temáticos buscan maximizar la cantidad de clientes que "procesan".

Según datos de STR la industria hotelera a nivel mundial ha tenido un incremento del 18% en los últimos 10 años por lo que en la actualidad la industria dispone de 184.299 hoteles en todo el mundo con un total de 16.966.280 habitaciones. No obstante, observando los datos se puede notar que el número de habitaciones ha incrementado en torno al medio millón cada dos años durante la última década, contando de las 14.419.917 habitaciones distribuidas en 170.047 hoteles que existía en el 2008.

Es por esto, que Robin Rossman director general internacional de STR señala que “El sector hotelero y su tasa de retorno continúa atrayendo a los inversores inmobiliarios, esto se refleja de forma evidente en el crecimiento sustancial de los parámetros de rendimiento y desarrollo que hemos observado en las últimas décadas”. Por lo tanto, se prevé buenas perspectivas de desarrollo para los próximos años.

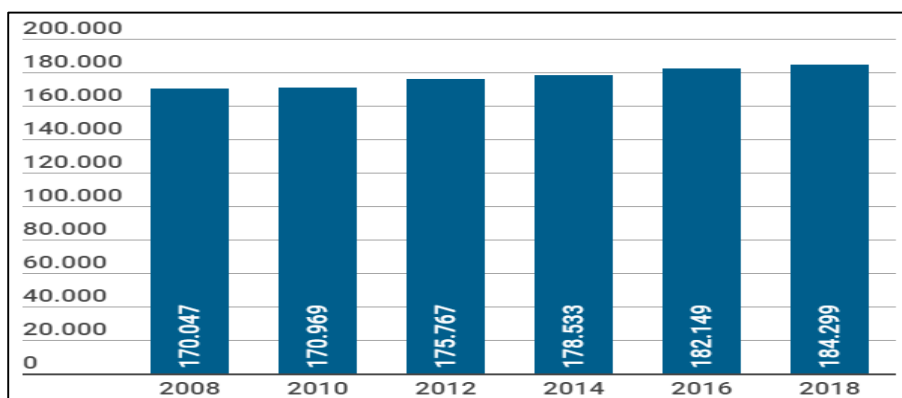


Gráfico 1 Núm. de establecimientos en todo el mundo (en miles) Fuente: Hosteltur

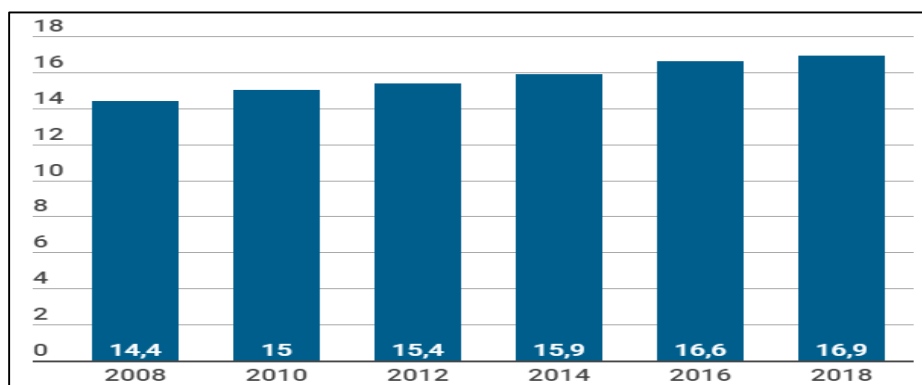


Gráfico 2 Núm. de habitaciones en todo el mundo (en millones) Fuente: Hosteltur

Industria hotelera y turística en el Ecuador

La Industria hotelera es un elemento sustancial en el potencial turístico de un país. En el Ecuador el sector del turismo es el que más potencial brinda a la economía del país, puesto que representa el 5,51% del PIB, que equivale a 890 millones de dólares anualmente. Este servicio está vinculado directamente con la oferta hotelera que el país ofrece, es por esto que, en los últimos años, el servicio de hotelería en el Ecuador ha ido creciendo debido al gran movimiento turístico.

Por lo tanto, el Estado por medio del Banco Nacional de Fomento creó una oficina de asesoría de turismo con el objetivo de ayudar al crecimiento de las inversiones en las actividades de alojamiento, agencias de viajes, alimentos y bebidas, etc; convirtiéndose en el sector al que más recursos se le ha asignado.

No obstante, según el INEC (Instituta nacional de estadística y censos), las entradas y salidas de turistas en el país han tenido un incremento considerable en el 2018 con respecto al año 2017.

En el 2018, las entradas al país alcanzaron 3.903 visitantes entre extranjeros y ecuatorianos que con relación al 2017 se percibe un aumento importante ya que para este año las entradas fueron de 3.115 turistas, es decir un aumento del 25%.

En cuanto a las salidas, en el 2018 salieron 3.749 personas entre ecuatorianos y extranjeros representando también un incremento importante ya que durante el 2017 las salidas fueron de 3.065 significando un aumento del 22%. Por lo que, se puede apreciar que existen más entradas que salidas.

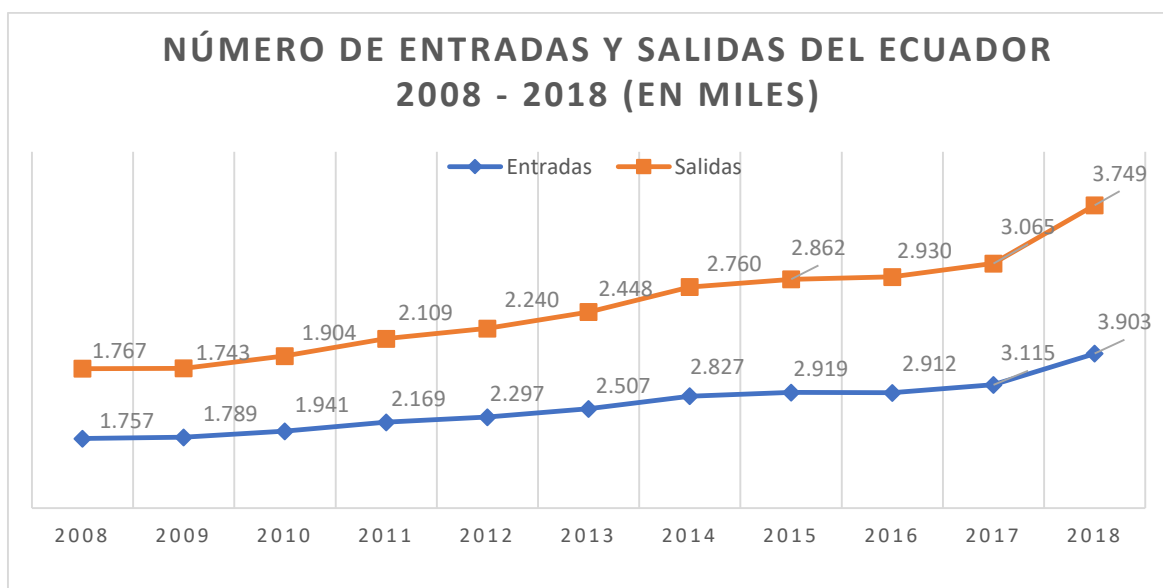


Gráfico 3 Número de entradas y salidas del Ecuador 2008 - 2018 (en miles), Elaboración propia

En conclusión, el sector turístico del Ecuador produce un significativo flujo de ingresos económicos para dicha actividad ya que, por la variación de actividades relacionadas con el sector, así como la producción de empleo tanto directo como indirecto, es uno de los agentes de movilidad de capitales, que juntos resultan un importante pilar del desarrollo socioeconómico del país.

Por otra parte, en los últimos años, la industria hotelera del país ha incrementado especialmente como consecuencia del avance de la actividad turística, y también por el aumento de la capacidad de gasto de los usuarios; lo que ha facilitado la creación de diferentes hoteles a nivel nacional.

Ibis es una de las cadenas internacionales más grandes e importantes que ha tomado en cuenta al Ecuador como un destino turístico privilegiado para administrar o construir hoteles a través de un servicio de alta calidad, al igual que inversionistas como Henry Almaguer y José Ochoa.

Entre los primordiales elementos que han influido en la toma de decisiones para crear un establecimiento hotelero, se encuentran las nuevas tecnologías de información y la globalización que han intensificado las exigencias del cliente.

Es por esto, que los hoteles se han variado conforme a las nuevas tendencias y necesidades del mercado, en función del principio de la oferta y la demanda, por lo que

hoy en día encontramos varias opciones como: hoteles de lujo, primera, segunda, tercera y cuarta.

Principales actividades turísticas de la economía en Quito

Las principales actividades turísticas de Quito se encuentran divididas en: agencias de viajes y turismo, alimentos y bebidas, alojamiento, recreación, diversión y esparcimiento y transporte turístico.

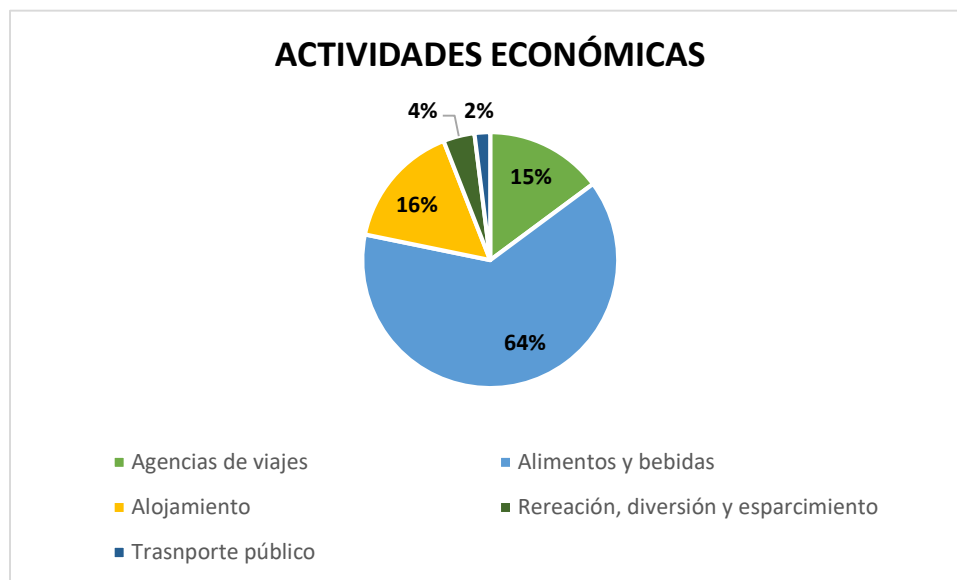


Gráfico 4 Actividades económicas.

Elaboración propia

Sector hotelero y turístico de Quito

Sector turístico

Con el desarrollo que ha presentado la ciudad de Quito a lo largo de los años, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, declara que por ser la capital es el centro turístico con mayor relevancia del Ecuador, por lo que esto ha causado que la ciudad se encuentre abastecida de bienes y servicios de forma que se sostenga la estructura social y productiva. Se han realizado grandes inversiones, por ejemplo, la transformación del

transporte terrestre innovando carreteras y además se pone a disponibilidad nuevos terminales aéreos y terrestres.

Por otra parte, según los datos aportados por Quito Turismo se puede observar que las llegadas al Distrito Metropolitano de Quito se han mantenido en crecimiento durante el periodo 2008 – 2018 a excepción del año 2016 donde decreció en un 12% con respecto al 2015 pero sin embargo se ha ido recuperando manteniéndose estable.

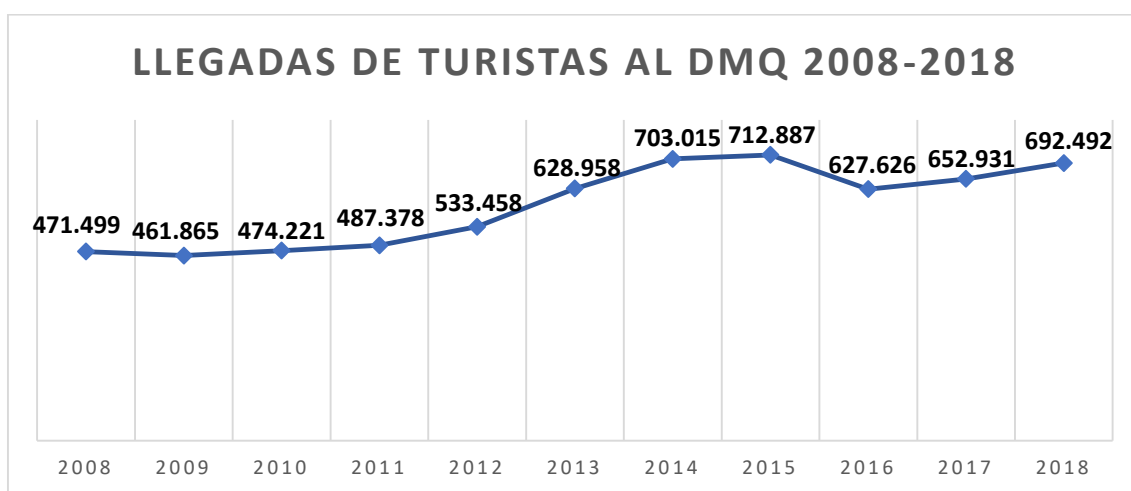


Gráfico 5 Llegadas de turistas al DMQ 2008-2018. Elaboración propia

Por consiguiente, para identificar el comportamiento con respecto al turismo, es sustancial conocer sobre las motivaciones del turista, expectativas, percepciones, así como sus experiencias, tomando en cuenta que el turismo ya no se considera solo como un fenómeno homogéneo y universal, sino que es un fenómeno contemporáneo por lo que debe ser analizado en visión de un contexto más extenso de la modernidad.

Por lo tanto, conforme a los datos de Quito Turismo 2019, en un estudio que se realizó a turistas extranjeros, se percibe que los sitios más visitados en la capital son la Mitad del mundo, Centro histórico, Teleférico, La Mariscal, El Panecillo, La Ronda e Iglesias y que sus principales motivos de viaje se debe a visitas de familiares y/o amigos, ocio, recreo, vacaciones y negocios.

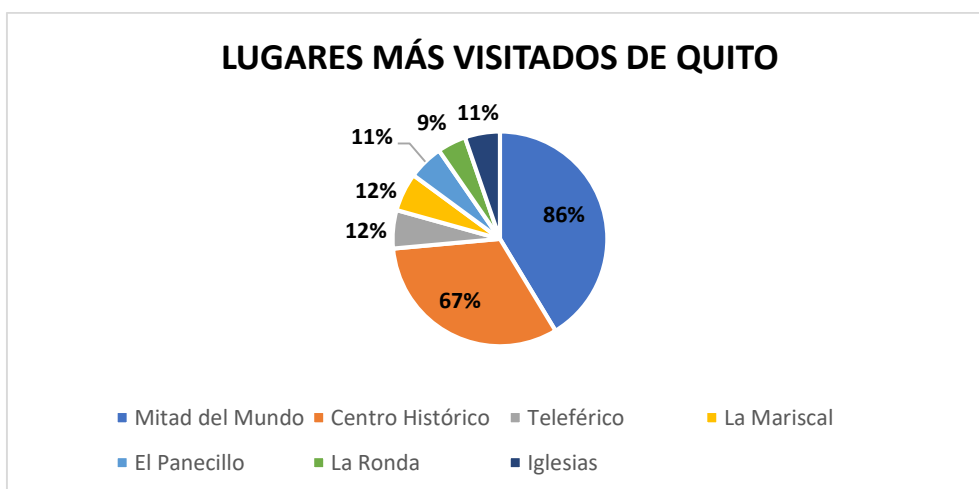


Gráfico 6 Lugares más visitados. Elaboración propia

Con respecto a las actividades que realizan los visitantes durante su estadía en la capital se ha determinado que entre las actividades con más frecuencia de los turistas se relacionan con la visita de lugares históricos, observación de naturaleza, asistencia a eventos privados, actividades académicas, etc.

Para este caso según los datos proporcionado por Quito Turismo, 43 de cada 100 visitantes, contestó que visitó lugares históricos, el 22,3% acudió a eventos privados, el 20,1% de turistas observó la naturaleza, el 10,2% asistió a eventos públicos y por último el 4,7% realizaron actividades académicas.

Sector hotelero

Categorización hotelera

La categorización de los establecimientos de alojamiento se encuentra a cargo del Ministerio de Turismo a través del distintivo de una, dos, tres, cuatro o cinco estrellas, correspondientes a cuarta, tercera, segunda, primera categoría y lujo. La clasificación de alojamientos en nuestro país es de la siguiente manera:

ALOJAMIENTO	NOMENCLATURA	CARACTERÍSTICAS	CATEGORÍA
Hotel	H	Dispone de habitaciones privadas y cuartos de baños privados.	2 a 5 estrellas

Hostal	HS	Dispone de habitaciones privadas o compartidas y cuartos de baños privados dependiendo de la habitación.	1 a 3 estrellas
Hostería	HT	Dispone de habitaciones o cabañas privadas y cuartos de baño privados, pueden formar bloques independientes. Ofrece áreas verdes, zonas de deporte y recreación.	3 a 5 estrellas
Hacienda Turística	HA	Dispone de habitaciones con cuartos de baño privados, están ubicadas dentro de paisajes naturales o áreas cercanas a centros poblados. Su construcción puede contar con valores patrimoniales, culturales, históricos y mantiene actividades del campo.	3 a 5 estrellas
Lodge	L	Dispone de habitaciones privadas con cuartos privados o compartidos, están localizados en entornos naturales. Usa materiales locales y diseños propios de la arquitectura vernácula. Sirve de enclave para hacer excursiones y mantiene la armonización con el ambiente.	3 a 5 estrellas
Resort	RS	Complejo turístico con habitaciones y cuartos de baño privados, su objetivo principal son las actividades de recreación, deportivas, diversión y descanso. Cuenta con varias instalaciones, equipamiento y variedad de servicios complementarios.	4 a 5 estrellas
Refugio	RF	Dispone de habitaciones y cuartos de baños privados, cuenta con sala de estar, cocina y comedor. Se encuentran en montañas y áreas naturales protegidas. Su propósito es servir de protección a personas que realizan actividades de turismo activo.	Única
Campamento turístico	CT	Dispone de servicio de hospedaje para que los usuarios puedan pernoctar en tiendas de	Única

		campaña, cuenta con un mínimo de cuartos de baño cerca del área de campamento. Los terrenos están delimitados y acondicionados para brindar actividades de descanso al aire libre y recreación. Cuenta con facilidades exteriores para preparar comida, brinda seguridad y señalética interna.	
Casa de Huéspedes	CH	El servicio de hospedaje se brinda en la vivienda donde reside el prestador del servicio; dispone de habitaciones con cuartos de baño privados. La capacidad va entre 2 a 4 habitaciones con un máximo de 6 plazas por establecimiento	Única

Tabla 1 Categorización hotelera. Fuente: Reglamento de alojamiento turístico por el Ministerio de Turismo

Características principales de alojamientos por categorías

5 estrellas con categoría lujo

Los alojamientos con categoría lujo están muy enfocados en el servicio por lo que ofrece altos estándares de calidad y comodidad, dispone más de un restaurante y por lo menos uno es restaurante gourmet además de un bar, así como una sala de estar y con servicio a habitaciones las 24 horas. Asimismo, ofrece campos de golf y canchas de tenis al igual que piscina, spa y un gimnasio.

Este lugar es perfecto para aquellos visitantes que son exigentes y buscan un servicio de alta calidad y más personalizado.

4 estrella con categoría primera

Los alojamientos de 4 estrellas que se agrupa a categoría primera son propiedades superiores que por lo general brinda más de un restaurante, bar y servicio a habitaciones con horarios constantes. La disponibilidad de servicios contiene concierge, botones y servicio de valet de parking. También, ofrece servicios de negocios como centro de conferencias. Las habitaciones que ofrecen estos hoteles son amplias con una mobiliaria elegante, productos de baño, ropa de cama de gran calidad y servicios como secadores de cabello y minibar.

Este lugar es ideal para los visitantes que buscan un mayor nivel de confort, más amenidades y más servicios.

3 estrellas con categoría segunda

Los alojamientos de 3 estrellas tienen un mayor enfoque en la comodidad, estilo y servicio personalizado, cuenta con un restaurante en el hotel, gimnasio, piscina, botones y una tienda de conveniencia. Por lo general, tienen salas de conferencias y/o juntas. Las habitaciones que ofrece tienen más servicios y brinda una atención más minuciosa a la comodidad y calidad.

Estos hoteles son perfectos para los visitantes de placer o negocios que buscan una escala más que los servicios básicos.

2 estrellas con categoría tercera

Los alojamientos de dos estrellas con categoría tercera ofrecen un servicio básico y limpio, puede tener centros de negocios o acceso a internet, no cuenta con salas de reuniones, instalaciones recreativas, gimnasio o botones. Los restaurantes se limitan a servicio de café o desayunos continentales y sus habitaciones comúnmente brindan baño, televisión, teléfono y servicios limitados.

Estos hoteles son ideales para huéspedes exploradores o de negocios que desean servicios básicos y el costo es un factor.

1 estrella con categoría cuarta

Estos hospedajes ofrecen servicios básicos y limpios con ninguna o pocas instalaciones, sus habitaciones se encuentran decoradas de manera compactas y funcionales, cuentan con un baño privado, televisión y teléfono. Estos hoteles por lo general están cerca de atracciones turísticas o restaurantes.

A este lugar llegan visitantes con poco presupuesto donde el precio es su mayor preocupación.

Tipo de alojamiento que toma el turista en Quito

En base al tipo de hospedaje que seleccionan los turistas del DMQ, la participación relativa más alta es la de los huéspedes que optan por un alojamiento pagado. Estos representan el 53,6%.

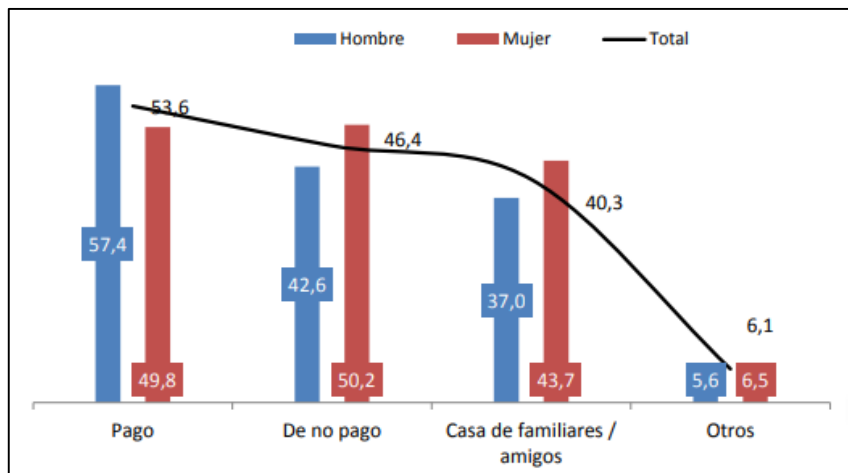


Gráfico 7: Tipo de alojamiento que toma el turista de Quito. Fuente: DMQ, Perfil de turista

Por lo tanto, la otra parte prefiere otras modalidades, entre las que sobresale “casa de amigos o familiares” con un 40,3% de la totalidad de turistas.

En el caso de hospedarse en establecimientos hoteleros, la concurrencia de visitantes mayormente es en hotel con un 38,8% como proporción total de turistas en la ciudad, para hostel residencia un 12,3% y en vivienda turística 1,7%, como una nueva forma de establecimiento comercializada por medio de Internet. Asimismo, el 40,3% se alojó en casa de amigos y familiares.

Finalmente, según los datos del DMQ, de un gasto total aproximado de 26,7 millones de dólares, el 54,1% fue producido por personas que eligieron establecimientos hoteleros por lo que el 45,9% por los visitantes con otra clase de hospedaje.

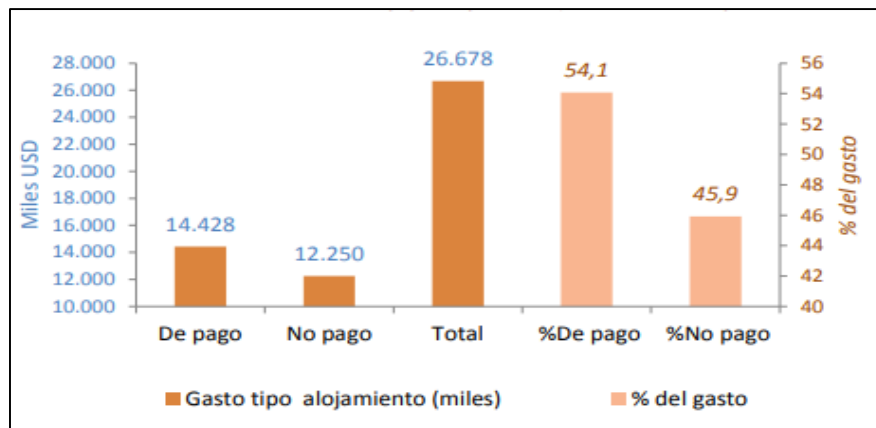


Gráfico 8: Gasto total por tipo de alojamiento. Fuente: DMQ, Perfil de turista

Principales Indicadores Hoteleros

Los indicadores de rentabilidad de la industria hotelera son muy importantes en lo que respecta a la gestión de hotelería puesto que, por medio de un modelo de negocio se puede medir o analizar el desempeño de las organizaciones, lo cual permite dar seguimiento a los objetivos y propósitos que se ha propuesto la empresa en el corto, mediano y largo plazo.

El objetivo principal de los indicadores del sector hotelero es alinear los propósitos específicos a los generales del establecimiento y segmentarlos poco a poco para evaluar y medir la rentabilidad.

Para esta investigación se analizará los indicadores de % Occ, ADR y RevPar como los más principales dentro de la industria hotelera y así analizar la evolución del sector hotelero en la ciudad de Quito.

Porcentaje de OCC (Ocupación)

La ocupación es de los principales indicadores dentro de la industria hotelera que se lo realiza diariamente en los establecimientos de alojamiento, este indicador relaciona el total de las habitaciones disponibles que hay para el alquiler en un día o un tiempo determinado, con las que realmente se alquilan.

Además, permite conocer a los superiores cuán popular es el hotel y que impacto tiene en la cantidad de ingresos que genera el establecimiento.

Para calcular este porcentaje se tiene que dividir el número de habitaciones ocupadas para el total de habitaciones disponibles.

% OCUPACION =	Habitaciones ocupadas	x 100
	Habitaciones disponibles	

ADR (Average Daily Rate)

El ADR es la tarifa media diaria de un hotel, este es el ingreso medio que se tiene por una habitación ocupada durante un lapso de tiempo determinado. Este indicador es importante dentro de la industria hotelera ya que permite desarrollar una gestión de los ingresos de una forma efectiva que a la vez ayuda a maximizar los ingresos en las horas punta del año y gestionar los activos del hotel en las temporadas tranquilas.

El ADR se lo calcula dividiendo los ingresos totales de venta de habitaciones para el número de habitaciones vendidas.

ADR =	Ingresos por habitaciones
	Habitaciones vendidas

Es importante tomar en cuenta que cuando se usa esta fórmula, es necesario apartar habitaciones que son complementarias o aquellas habitaciones que están siendo ocupadas por el equipo del personal del hotel.

RevPar (Revenue Per Available Room)

El RevPar son los ingresos por habitación disponible, este indicador se considera como el más importante ya que mide el balance entre la oferta, es decir, el número de habitaciones disponibles y la demanda de dichas habitaciones de un hotel por los huéspedes durante un periodo de tiempo definido. A través de este indicador se puede conocer la realidad financiera de la organización puesto que nos informa la cantidad de habitaciones que han sido ocupadas y cuanto se ha ganado por cada habitación.

Es por esto, que conocer cómo se calcula este indicador resulta significativo para comprender y anticipar el comportamiento de los clientes. También, es importante para

que se pueda fijar políticas de precios, así como de tarifas que resulten interesantes para los ingresos del hotel y para el mejoramiento de la competencia.

Existen dos formas para calcular el RevPar, la primera es dividir los ingresos por habitaciones para las habitaciones ocupadas en un periodo determinado y la segunda se puede multiplicar la ocupación por el ADR del hotel.

$$\text{REVPAR} = \frac{\text{Ingresos por habitaciones}}{\text{Hab occ en periodo determinado}}$$

$$\text{REVPAR} = \text{Ocupación} \times \text{ADR}$$

Evolución del sector hotelero de Quito

Para el análisis de la evolución del sector hotelero de Quito hemos tomado los datos proporcionados por Quito Turismo considerando que esta es la oficina encargada de la gestión del turismo en la ciudad. Para el estudio de esta evolución se analizará los indicadores mencionados anteriormente: Ocupación (Occ), Tarifa media diaria (ADR) y por último los ingresos por habitación disponible (RevPar) de hoteles con categoría Lujo, Primera y Segunda durante el periodo 2008-2018

Ocupación

A continuación, en la siguiente gráfica se puede observar la ocupación de los hoteles con categoría Lujo, Primera y Segunda en el periodo 2008-2018 donde la línea azul representa la categoría lujo, la línea naranja la categoría primera y la línea verde la categoría segunda.

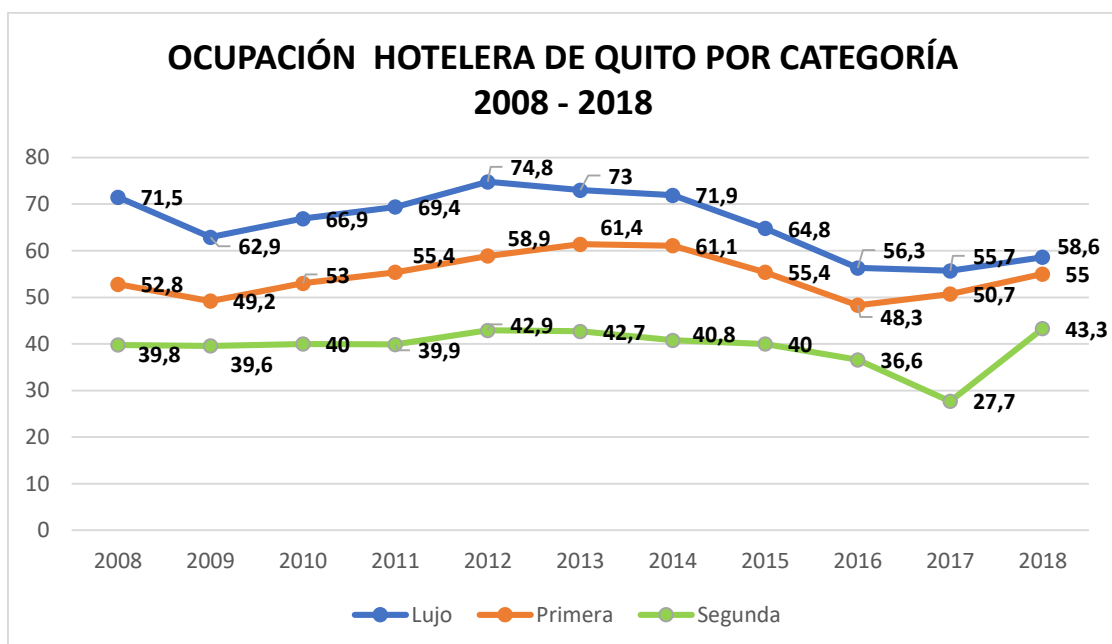


Gráfico 9: Ocupación hotelera de Quito por categoría 2008 - 2018. Elaboración propia

Por lo tanto, se puede apreciar que la ocupación más alta de la ciudad está liderada por los hoteles con categoría lujo, en segundo lugar, los hoteles con categoría primera y por último los hoteles con categoría segunda.

Con respecto a los hoteles con categoría lujo se puede observar que en el 2008 alcanza una ocupación del 71,5%, sin embargo, en el 2009 sufre una caída de -8,6% obteniendo una ocupación de 62,9% la cual se ha recuperado en los dos próximos años logrando una ocupación del 74,8% en el 2012 manteniéndose estable los próximos tres años, a partir del 2016 la ocupación baja un 56,3% manteniéndose en este nivel hasta el 2018 que la ocupación se ubicó en un 58,6%.

Del mismo modo, en cuanto a los hoteles con categoría primera se puede notar que el periodo en estudio empieza con una ocupación del 52,8% la cual en el 2009 disminuye a un 49,2% pero que ha ido incrementando en los próximos tres años logrando una ocupación del 61,4% en el 2013 es decir ha aumentado en 8.4 puntos con relación al año 2010, esta ocupación se ha mantenido estable hasta el 2015. En el 2016 sufre una caída al 48,3% teniendo un decrecimiento de -7,1% en relación al 2015. Sin embargo, en el 2018 se recupera consiguiendo un 55%.

Por último, los hoteles con categoría segunda se posicionan en el tercer lugar de la ocupación hotelera en Quito alcanzando un 39,8% en el 2008 teniendo un incremento

del 3,1% en el 2012 con una ocupación del 42,9% que se mantiene en un 40% en el 2015. No obstante, en el 2016 la ocupación baja a un 36,6% empeorando en el 2017 donde la ocupación sufre un descenso del 22% ubicándose en un 27,7%. Sin embargo, en el 2018 se recupera significativamente en un 15,6% logrando la ocupación más alta del periodo en estudio con un 43,3%.

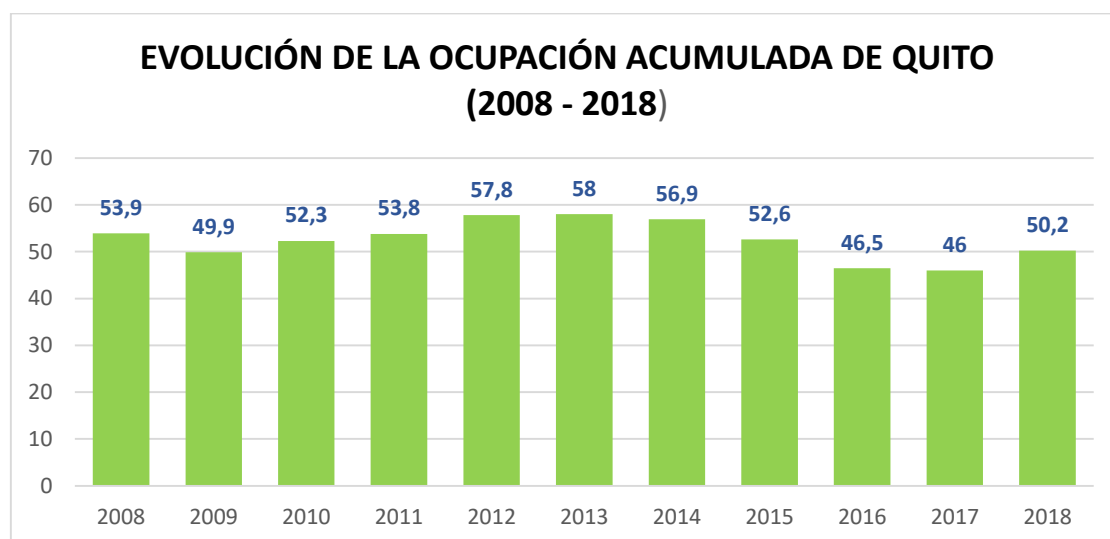


Gráfico 10: Evolución de la ocupación acumulada de Quito (2008 - 2018). Elaboración propia

Por consiguiente, de acuerdo con el gráfico 10, se puede ver que el periodo en estudio comienza con un índice del 53,9% en el 2008, registrando un decrecimiento en el año 2009 con el 49,9% de la ocupación es decir con una caída de 4 puntos.

Según Diego Utreras director ejecutivo de la Federación Hotelera del Ecuador señala que la crisis económica mundial reciente al 2009 sumada con la gripe AH1N1 influyeron en el ingreso de turista. De acuerdo a los datos registrados de entradas de la Dirección Nacional de Migración, en el 2008 arribaron 1.005.297 extranjeros, mientras que según datos provisionales del 2009 ingresaron 970.086 es decir un -3,50% que en consecuencia se vio afectado el alojamiento en los hoteles

Debido a esto las agendas de campañas de promoción y eventos promovidos por el Ministerio de Turismo, formaron una oportunidad de recuperación para el sector hotelero por lo que en los próximos años la ocupación se incrementó a un 57,8% en el 2012.

Asimismo, se puede apreciar que la ocupación más alta se logró en el 2013 con un 58% donde las llegadas de turistas fueron de 628.958 el cual representa un incremento del 18% con respecto al 2012 siendo la variación más alta desde el 2008. Para el 2014 la tasa de ocupación bajó un punto porcentual a 56,9% sin dejar de ser un índice estable.

Sin embargo, entre el 2015 y 2017 la ocupación cayó en un -10,9% un descenso significativo que afectó al sector hotelero debido a varias plagas que se presentaron durante estos años como la depreciación de las monedas de los países vecinos, casos de chikunguña y zika, la reactivación del volcán Cotopaxi y el terremoto del 16 de abril en el 2016. Estos factores hicieron que disminuyera el flujo de turistas impactando enérgicamente al sector hotelero y turístico. Del mismo modo, según Norman Bock, presidente de la Asociación de Hoteles de Quito, mencionó que existe una caída en la ocupación hotelera por parte de visitantes foráneos ya que no todos los que entran acuden a hoteles puesto que son migrantes residentes que vienen menos de un día o acuden a casa de amigos o familiares.

Finalmente, en el 2018 se ve un incremento del 4,2% logrando una ocupación del 50,2% debido a una recuperación en las llegadas de los turistas que solo en el primer semestre del año tuvo un ascenso del 6,9%.

ADR y RevPar

En la siguiente gráfica se puede analizar los principales indicadores del sector hotelero en la ciudad de Quito donde la línea azul representa el ADR (Tarifa media por habitación ocupada) y la línea roja representa el RevPar (Ingresos por habitación disponible).

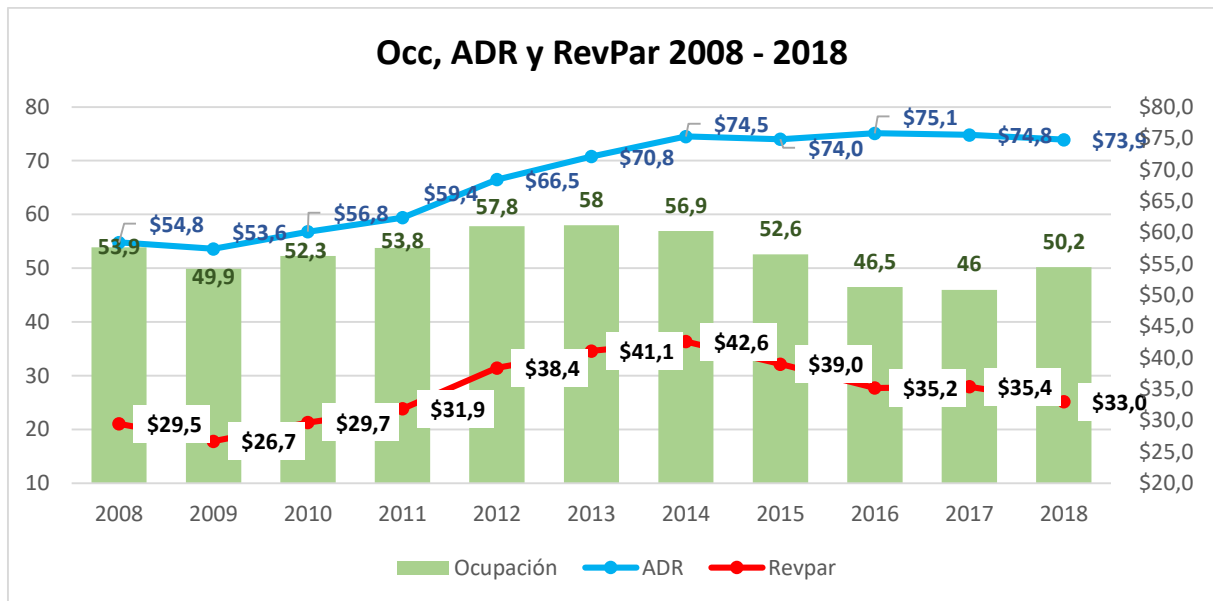


Gráfico 11; Occ, ADR y RevPar 2008 – 2018. Elaboración propia

Como se puede notar el ADR (tarifa promedio por habitación ocupada) ha tenido una tendencia de crecimiento registrando una tarifa de \$54,80 en el 2008 que hasta el 2016 asciende a los \$75,10. Del mismo modo, el RevPar (Ingresos por habitación disponible) ha tenido el mismo comportamiento hasta el 2014 registrando ingresos de \$29,50 en el 2008, con una caída de -\$2.80 en el 2009 que hasta el 2014 se recupera ascendiendo a los \$42,60. Sin embargo, se puede observar que a partir del 2015 los dos indicadores empiezan a bajar, año en el que el alojamiento de los hoteles se empezó a ver afectado. Entre el 2016 y 2017, la tarifa bajó de \$75,1 a \$74,8 y en el 2018 volvió a bajar a \$73,9 es decir un descenso de -\$1,20 con relación al 2016. No obstante, por el lado de los ingresos por habitaciones disponibles se puede apreciar que en el 2015 el RevPar bajó de \$42,60 a \$39 significando una disminución de -\$3,60. También, se puede notar como a partir del mismo año ha ido bajando de 39 a 35,20\$, de 35,40\$ en el 2017 a 33\$ en el 2018 que, pese a que la ocupación de los hoteles toma nuevamente una recuperación en el último año, los dos indicadores han seguido teniendo una tendencia de disminución en los últimos años.

En este punto, cabe mencionar que, aunque el índice de ADR en su mayoría ha mostrado una tendencia de crecimiento, las tarifas manejadas durante el periodo en estudio son considerablemente bajas con relación a la tarifa promedio de Sudamérica que bordea los \$149.

Oferta y Demanda del sector hotelero 2008 – 2018

Para el análisis de la oferta y la demanda del sector hotelero de Quito se ha considerado las habitaciones disponibles como la oferta las cuales están representadas por las barras. Debido a que la oferta son las habitaciones disponibles, la demanda corresponde a las habitaciones ocupadas las cuales están representadas por las líneas.

De modo que en el gráfico # que muestra la categoría lujo, las barras verdes representan sus habitaciones disponibles y la línea naranja sus habitaciones ocupadas.

En cuanto al gráfico # que muestra la categoría primera, las barras naranjas representan las habitaciones disponibles y la línea azul sus habitaciones ocupadas.

Por último, el gráfico # que corresponde a la categoría segunda, las barras azules muestran las habitaciones disponibles y la línea azul las habitaciones ocupadas de dicha categoría.

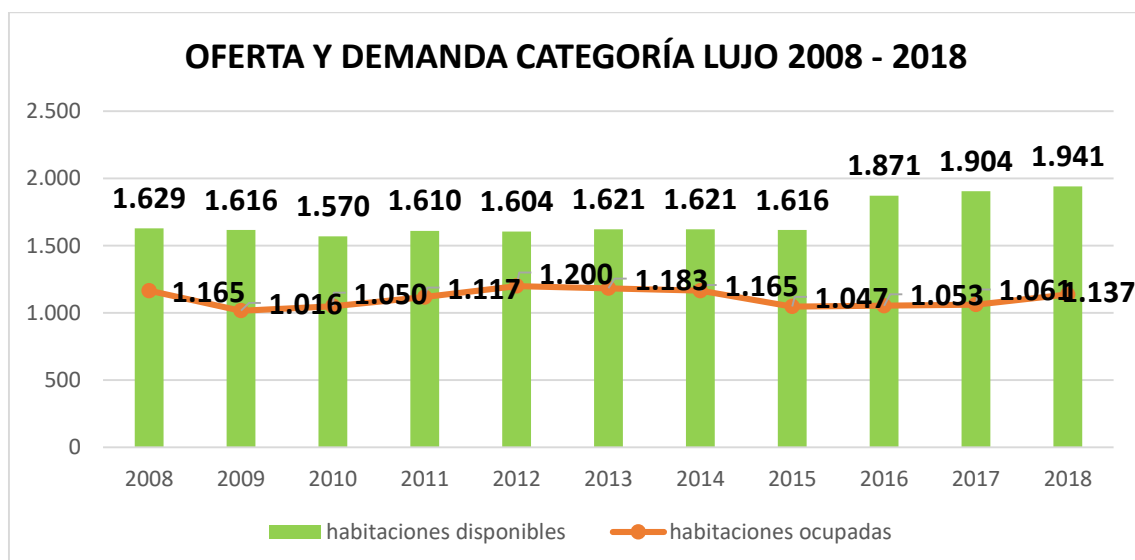


Gráfico 12: Oferta y demanda categoría Lujo 2008 – 2018. Elaboración propia

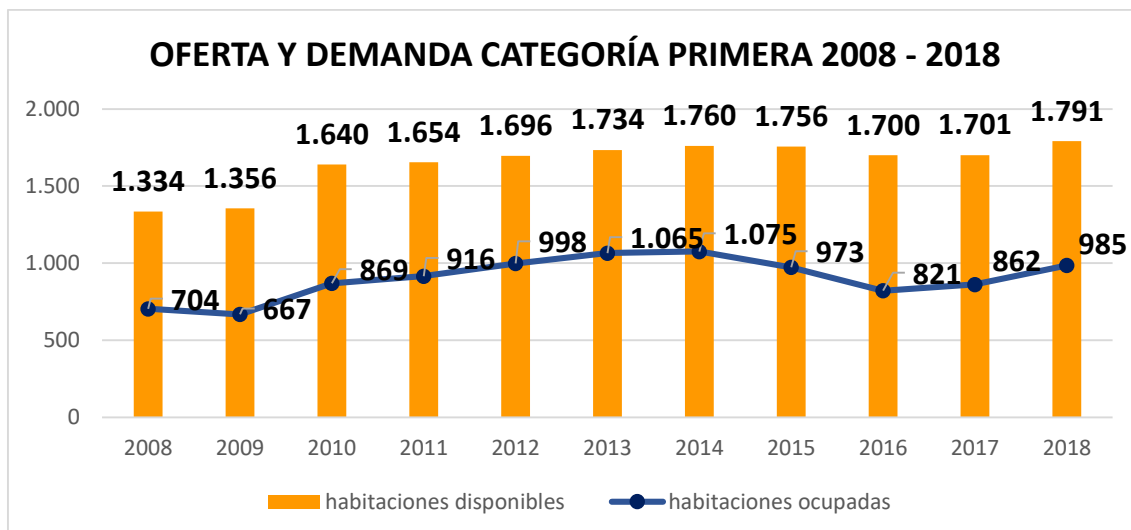


Gráfico 13: Oferta y demanda categoría Primera 2008 – 2018. Elaboración propia

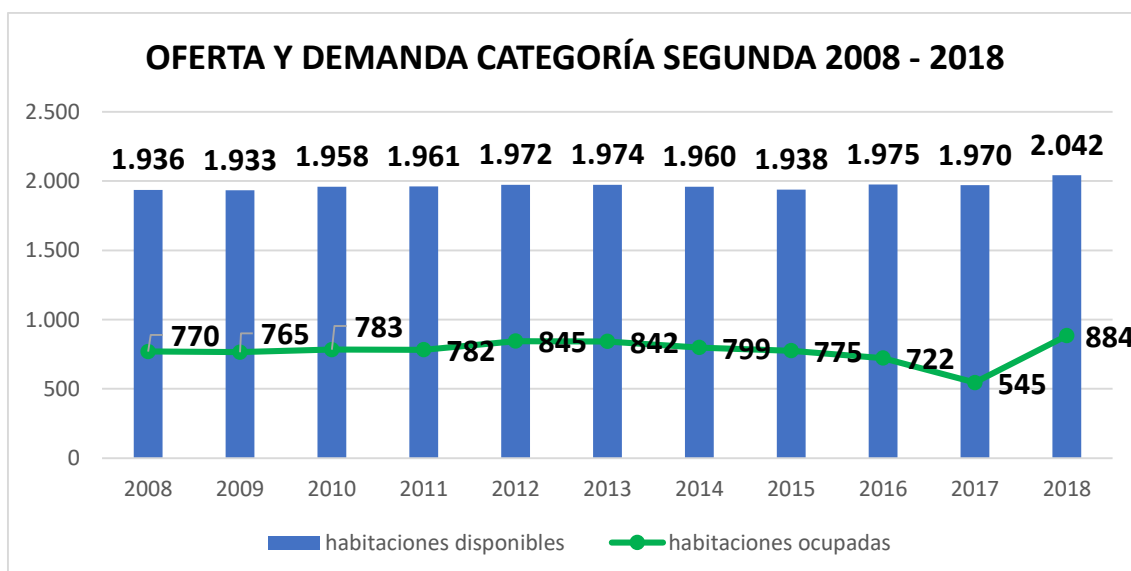


Gráfico 14: Oferta y demanda categoría Segunda 2008 – 2018. Elaboración propia

De acuerdo con el Gráfico 14 se puede notar que los hoteles con categoría segunda disponen de una mayor oferta a lo largo de los años en comparación con las demás categorías, sin embargo, son los que menor demanda tienen, a diferencia de los hoteles con categoría lujo (Gráfico 12) que tienen una menor oferta de habitaciones, pero su demanda es la más alta. Asimismo, se puede ver que la oferta cumple con una tendencia de crecimiento con el paso de los años. Para los hoteles con categoría lujo son los que mayor crecimiento de oferta ha tenido durante los tres últimos años alcanzando 1.941

habitaciones disponibles en el 2018 pese a que su demanda ha ido bajando en estos mismos años con una ocupación promedio del 57%. Por su lado, los hoteles con categorías primera (Gráfico 13) y segunda (Gráfico 14) han incrementado, pero en menor proporción con 1.791 y 2.042 habitaciones respectivamente, aunque su demanda tampoco ha ido incrementando ya que su ocupación promedio es del 43% es decir una disminución de aproximadamente 1,2 puntos con relación a años anteriores posiblemente por varios de los factores que ya se han discutido anteriormente.

En base a esto se puede notar como la oferta ha ido por encima de la demanda en los últimos años lo que ha preocupado al sector hotelero debido a las inversiones realizadas y a los grandes proyectos que se han construido ya que ha resultado un crecimiento notable en la oferta frente a un crecimiento negativo de la demanda.

Es importante mencionar también que uno de los motivos en la caída de la demanda se debe a la apreciación del dólar puesto que convierte al Ecuador en un país y destino costoso frente a los países vecinos tomando en cuenta también las tendencias de hospedaje alternativos como casas y departamentos privados.

CONCLUSIONES

En el presente análisis se plantearon varios objetivos en base al tema de investigación, mismos que han sido cumplidos a lo largo del trabajo. Debido a esto, se pudo realizar el análisis de la evolución del sector hotelero en la capital por medio de tasas de crecimiento e indicadores principales que permiten estudiar la situación de los hoteles de la ciudad según su categoría.

Por lo tanto, en este análisis se ha definido que los hoteles con categoría lujo son los que mayor aporte tienen en la ocupación de la ciudad ya que su tasa de ocupación promedio durante el periodo en estudio alcanza el 66%, es decir sobrepasa con 4 puntos porcentuales a la ocupación promedio de Sudamérica.

También, se ha podido determinar que el segmento de mercado más importante de Quito es el corporativo ya que según datos presentados por la Federación Hotelera del Ecuador, la ocupación hotelera de Quito pertenece en un 68% a turistas de negocios, empresarios o servidores públicos, el 15% a turistas, el 7,8% a visitantes de convenciones y congresos y el 9,2% a aerolíneas.

No obstante, en cuanto a las tarifas de los hoteles se ha podido notar que, pese a que este indicador ha mantenido una tendencia de crecimiento, las tarifas son significativamente bajas con relación a la tarifa promedio de Sudamérica que está entre los \$149.

Del mismo modo, se ha analizado la oferta de los hoteles donde se ha podido determinar que a lo largo de los años 2008 - 2018, la oferta ha tenido un comportamiento de crecimiento pese a que la ocupación ha caído dramáticamente en los últimos tres años donde la demanda se ha visto afectada por las diversas plagas que empezó a caer en el país como el terremoto del 2016, la apreciación del dólar convirtiendo al país en un destino costoso. Además, unos de los factores que también pudo haber influenciado en esta caída es la aparición de nuevos alojamientos que no se han sido regulados por el Ministerio de Turismo volviéndose como alojamientos informales.

En cuanto al perfil de los turistas que vienen a la ciudad de Quito se ha podido determinar que un gran porcentaje de visitantes asisten a alojamientos de paga mientras que otro porcentaje acuden a casa de amigos o familiares.

En conclusión, el sector hotelero de la ciudad de Quito se ha presentado paulatino en temporadas altas y bajas con índices estables. Además, este crecimiento está sujeto con la economía nacional e internacional, observando una disminución del ingreso de pasajeros internacionales durante los periodos de estancamiento de la economía, así como factores que están vinculados con la naturaleza causando consecuencias dentro de la industria hotelera.

RECOMENDACIONES

Al definirse que los hoteles con categoría lujo son los que mayor aporte tienen en la ocupación hotelera de la ciudad y que su principal segmento de mercado es el corporativo, es necesario afianzar este mercado en crecimiento ya que, si la economía nacional disfruta de un periodo de crecimiento, esta muestra un escenario en el que crece toda clase de movilización interna ya sea por turismo o por negocios.

Por otra parte, la segmentación y reconocimientos de mercados de todos los hoteles según su categoría son de gran importancia puesto que son indispensables a la hora de desarrollar y adoptar estrategias para el crecimiento de los hoteles ya que si cada

categoría diferencia a sus huéspedes entre residentes y no residentes, no todos segmentan sus principales mercados por motivo de viaje. Esta segmentación ayudaría a hacer énfasis en las tarifas y servicios de modo que se pueda consolidar nichos de mercado que no están satisfaciendo sus expectativas.

Finalmente, uno de los principales problemas localizados en el estudio fueron las bajas tarifas de la ciudad por lo que se debería promover el alza de las mismas ya que por el contrario si las tarifas bajan esto incidiría en la calidad del servicio y no estimularía el nivel de ocupación y por lo tanto no incrementarían los ingresos por habitaciones disponibles.

Bibliografía

- AJSMORILLAS. (2 de marzo de 2018). Obtenido de <https://bootels.com/que-es-el-adr-de-un-hotel/>
- censos), I. (. (Abril de 2018). *Registro Estadístico de Entradas y Salidas Internacionales 2017*. Obtenido de https://www.ecuadorencifras.gob.ec/documentos/web-inec/Poblacion_y_Demografia/Migracion/2017/Presentacion_Entradas_y_Salidas_Internacionales_2017.pdf
- Cervantes, V. (30 de Julio de 2019). Obtenido de Expansión: <https://expansion.mx/bespoke-ad/2019/07/30/indicadores-en-la-hoteleria-clave-para-el-retorno-financiero>
- Correa, L. (abril de 2015). *Diseño de un Plan de Negocios para la apertura de un hotel en la parroquia*. Obtenido de <https://repositorio.uide.edu.ec/bitstream/37000/782/1/T-UIDE-1014.pdf>
- El UNiverso*. (3 de abril de 2010). Obtenido de El Universo: <https://www.eluniverso.com/2010/04/03/1/1447/hoteleros-apuestan-feriado.html>
- García, M. (2018). *Compendium*. Obtenido de <https://www.redalyc.org/jatsRepo/880/88055200021/88055200021.pdf>
- INEC. (s.f.). *Entradas y Salidas Internacionales*. Obtenido de <https://www.ecuadorencifras.gob.ec/entradas-y-salidas-internacionales/>
- Jácome, E. (11 de agosto de 2018). *El Comercio*. Obtenido de El Comercio: <https://www.elcomercio.com/actualidad/extranjeros-turismo-quito-fiesta-luz.html>
- Omnibees. (2019). *Omnibees*. Obtenido de Omnibees: <https://www.omnibees.com/blog/es/2019/10/que-es-y-como-se-calcula-el-revpar-de-mi-hotel/>
- Romero, D. (30 de mayo de 2017). *El Comercio*. Obtenido de El Comercio: <https://www.elcomercio.com/actualidad/hoteles-ocupacion-quito-turismo-extranjeros.html>
- Turismo, Q. (2015). *Gasto y Perfil del turista 2015*. Obtenido de file:///C:/Users/USER/Downloads/2015%20PERFIL_TURISTA_DMQ.pdf
- Turismo, Q. (2013). *Indicadores Turísticos SIIT 2013*. Obtenido de <https://www.quito-turismo.gob.ec/phocadownload/EstadisticasUIO/Quitoencifras/quito-en-cifras-2013.pdf>
- Vargas, Á. (3 de abril de 2018). *Hosteltur*. Obtenido de Hosteltur: https://www.hosteltur.com/127394_planta-hotelera-mundial-ha-crecido-18-diez-anos.html