



UruguayNatural

# Rentabilidad del sector de alojamiento turístico en Uruguay

## Síntesis del estudio de PwC

10 de mayo de 2017



## Justificación

El gasto en alojamiento representa más del 30% del gasto de los visitantes en el país. En el año 2017 fue el 31,7%, del cual el 16,9% en hotelería.

El Ministerio de Turismo está llevando adelante la actualización a 2030 del Plan Nacional de Turismo Sostenible 2020, para lo cual ciertos datos son esenciales.

En paralelo hubo un planteo de los operadores turísticos privados sobre conocer la rentabilidad del sector hotelero.



Lo antes mencionado determinó que el Ministerio solicitara la realización de un estudio específico sobre Rentabilidad en el sector alojamiento turístico.

El mismo fue financiado conjuntamente el Ministerio de Turismo, la Oficina de Planeamiento y Presupuesto y Uruguay XXI.

Este estudio fue llevado a cabo la consultora PwC, entre octubre de 2017 y febrero de 2018, luego de un llamado público realizado en setiembre de 2017, siendo la única empresa presentada.



## Objetivos del estudio

General: conocer la rentabilidad del sector hotelero, considerando estacionalidad, clasificación y ubicación.

Específicos:

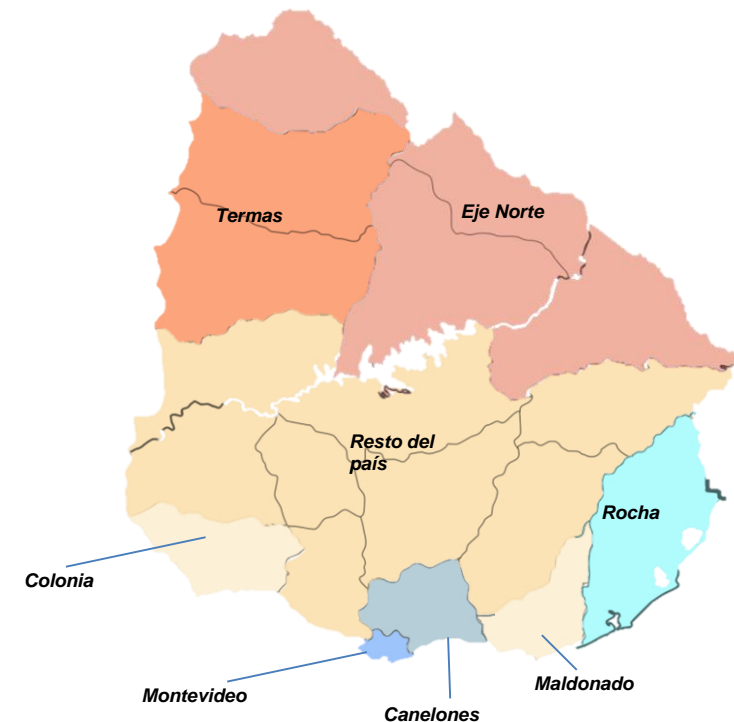
1. disponer de línea base de la rentabilidad de los alojamientos turísticos en Uruguay, entre 2014 y 2016
2. elaborar un indicador periódico para realizar el seguimiento de la rentabilidad del sector
3. documentar y transmitir la metodología de relevamiento de la información y elaboración del indicador, de manera de darle continuidad a futuro



## Evolución de la rentabilidad 2014-2016

### Información privada

- Se definió una serie de variables a consultar.
- En base a los 498 establecimientos registrados en el Mintur, se seleccionaron 96, considerando una estratificación por zona y tamaño de hotel (24 de inclusión forzosa y el resto seleccionados de manera aleatoria pero cuidando mantener una representatividad de distintos tamaños y categorías de hoteles).
- Dada la escasa cantidad de respuestas positivas en los tiempos establecidos y que fueron todos hoteles de muy distintas características, se decidió no continuar con este abordaje.





# Evolución de la rentabilidad 2014-2016

## Información pública

### Metodología

- Información de base: estados contables de empresas del giro “actividades de alojamiento en hoteles y actividades de alojamiento en estancias turísticas” (fuente DGI), sin nombre de empresa, RUT o cualquier otra información con la que se pudiera identificar el establecimiento manteniendo el secreto estadístico.
- Se identificaron inconsistencias e información faltante en los formularios, por lo que se procedió a depurar los mismos. Se excluyeron de la muestra aquellas empresas que no presentaran datos para alguno de los tres años estudiados. Se eliminaron aquellas que no presentaban datos de Activo, Pasivo ni Patrimonio en alguno de los tres años, aquellas que únicamente presentaron datos de ingresos o resultado neto, y aquellas que tuvieron ingresos anuales menores a \$240.000 (pesos constantes del 2014).



## Evolución de la rentabilidad 2014-2016

### Información pública

- Se obtuvo una muestra depurada de 268 empresas con información contable suficiente para 2014, 2015 y 2016. Se segmentaron estas empresas en 8 regiones y 4 niveles de facturación (cuartiles).
  
- Toda la información se trabajó en pesos constantes del año 2014.
  
- Se determinó la mediana de la rentabilidad en cada segmento utilizando tres indicadores:
  - EBITDA/Ingresos
  - EBITDA/Activos (ROA)
  - EBITDA/Patrimonio (ROE)



# Evolución de la rentabilidad 2014-2016

## Información pública

Metodología: EBITDA

EBITDA (Earnings Before Interests, Taxes, Depreciations and Amortizations): ganancias antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones. Es decir, beneficio bruto de explotación calculado antes de la deducibilidad de los gastos financieros.

La razón por la cual se decidió usar el EBITDA como indicador de la rentabilidad se basa en tratar de uniformizar las rentabilidades de las distintas empresas, teniendo en cuenta que no todas se autofinancian, ni tienen el mismo nivel de inversión y algunas empresas pueden tener beneficios fiscales, con lo cual el nivel de carga impositiva sería distinto al resto.





# Evolución de la rentabilidad 2014-2016

## Información pública

Metodología: Liquidación por ficto

Muchas empresas medianas y pequeñas optan por liquidar sus impuestos en forma ficta, por lo cual la información de la rentabilidad real de estas empresas no pudo ser recabada en este análisis.



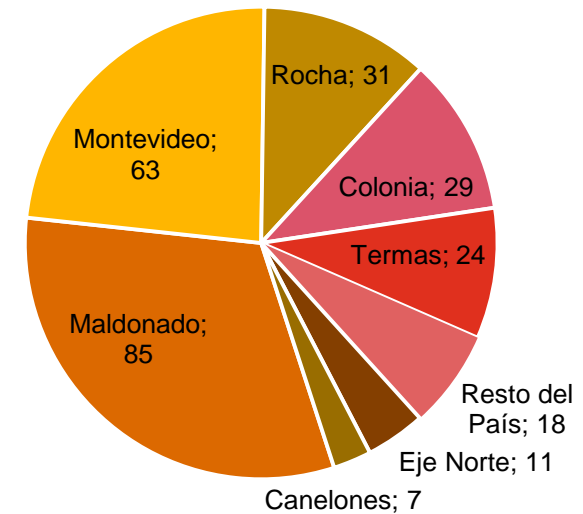
# Evolución de la rentabilidad 2014-2016

## Información pública

### Segmentación

☐ Por zonas: Montevideo, Canelones, Colonia, Maldonado, Rocha, Termas (Paysandú y Salto), Eje Norte (Artigas, Cerro Largo, Rivera y Tacuarembó) y Resto del país (Durazno, Flores, Florida, Lavalleja, Río Negro, Soriano, San José y Treinta y Tres)

☐ Por nivel de facturación (pesos de 2014): se dividió el total de hoteles en cuartiles, tal como se muestra en el cuadro a la derecha.



Cuartil	Cota inferior (\$ '000 constantes 2014)	Cota superior (\$ '000 constantes 2014)	Casos
1	240	4.111	67
2	4.111	8.405	67
3	8.405	22.674	67
4	22.674	-	67
<b>Total</b>			<b>268</b>



## Evolución de la rentabilidad 2014-2016

### Información pública

#### Limitantes de la información

El resumen de indicadores realizado no deberá ser considerado como representativo del sector, del mismo modo que las conclusiones respecto a la segmentación realizada no pueden ser extendidas al total de hoteles del país o segmento, entre otras, por las siguientes razones:

- Los datos se recopilaron de formularios en pesos uruguayos. Muchos hoteles podrían definir una moneda extranjera como su moneda funcional, lo que podría alterar sustancialmente las conclusiones de nuestro trabajo.
- Muchas empresas del sector aportan sobre fictos, por lo que no es posible calcular indicadores como el EBITDA y por lo tanto no fueron incluidos en el estudio.
- Gran parte de las empresas relevadas no tienen obligación legal de auditar su información contable.



# Evolución de la rentabilidad 2014-2016

## Información pública

### Limitantes de la información (continuación)

- A efectos del cálculo del EBITDA, los datos disponibles no permiten aislar el efecto de las diferencias de cambio operativas de las no operativas, por lo que se ha procedido a considerar todas las diferencias de cambio como no operativas.
- El cálculo de la rentabilidad real se realizó considerando el IPC promedio del año; a futuro, un análisis más preciso requerirá deflactar los estados contables con índices específicos de cada rubro.



## Evolución de la rentabilidad 2014-2016 Información pública

Indicadores de rentabilidad: segmentación por nivel de Facturación  
(i) Rentabilidad sobre Ingresos: EBITDA / Ingresos

Mediana de la rentabilidad en Pesos

Cuartil	Facturación (\$ '000 2014)	Rentabilidad sobre Ingresos		
		2014	2015	2016
1	240 – 4.111	18,5%	23,1%	23,1%
2	4.111 – 8.405	26,2%	24,7%	24,6%
3	8.405 – 22.674	26,0%	21,9%	23,9%
4	22.674 -	23,1%	18,7%	17,8%
<b>Mediana</b>		<b>24,1%</b>	<b>22,0%</b>	<b>22,3%</b>

IPC Prom	8,9%	8,7%	9,6%
<b>Rent. Real</b>	<b>14,0%</b>	<b>12,3%</b>	<b>11,5%</b>



## Evolución de la rentabilidad 2014-2016

### Información pública

#### Indicadores de rentabilidad: segmentación por nivel de Facturación

(ii) Rentabilidad sobre activos (ROA): EBITDA / Activos

Mediana de la rentabilidad en Pesos

Cuartil	Facturación (\$ '000 2014)	Rentabilidad sobre Activos		
		2014	2015	2016
1	240 – 4.111	7,7%	9,5%	9,5%
2	4.111 – 8.405	21,0%	20,7%	24,9%
3	8.405 – 22.674	19,7%	18,0%	19,1%
4	22.674 -	12,4%	9,3%	12,9%
<b>Mediana</b>		<b>15,2%</b>	<b>13,9%</b>	<b>16,2%</b>
IPC Prom		8,9%	8,7%	9,6%
Rent. Real		5,8%	4,8%	6,0%

## Evolución de la rentabilidad 2014-2016

### Información pública

Indicadores de rentabilidad: segmentación nivel de Facturación  
(iii) Rentabilidad sobre Patrimonio (ROE): EBITDA / Patrimonio

#### Mediana de la rentabilidad en Pesos

Cuartil	Facturación (\$ '000 2014)	Rentabilidad sobre Patrimonio		
		2014	2015	2016
1	240 – 4.111	11,4%	14,3%	15,3%
2	4.111 – 8.405	26,0%	29,1%	24,1%
3	8.405 – 22.674	24,2%	22,1%	23,7%
4	22.674 -	17,0%	14,7%	17,7%
<b>Mediana</b>		<b>20,0%</b>	<b>18,4%</b>	<b>21,0%</b>

IPC Prom	8,9%	8,7%	9,6%
<b>Rent. Real</b>	<b>10,2%</b>	<b>9,0%</b>	<b>10,4%</b>

## Evolución de la rentabilidad 2014-2016

### Información pública

Indicadores de rentabilidad: segmentación por Zonas

(i) Rentabilidad sobre Ingresos: EBITDA / Ingresos

#### Mediana de la rentabilidad en Pesos

Zona	Cantidad de hoteles	Rentabilidad sobre Ingresos		
		2014	2015	2016
Maldonado	85	28,7%	29,7%	28,8%
Montevideo	63	24,0%	19,8%	18,0%
Rocha	31	25,4%	29,2%	29,6%
Colonia	29	20,0%	21,7%	18,9%
Termas (*)	24	17,5%	16,6%	14,0%
Resto del País (*)	18	26,7%	23,3%	20,7%
Eje Norte (*)	11	23,9%	18,8%	22,9%
Canelones (*)	7	11,7%	5,4%	19,7%
	<b>268</b>	<b>24,1%</b>	<b>22,0%</b>	<b>22,3%</b>

- (\*) Por la escasa muestra en estas regiones (en todos los casos la cantidad de hoteles está por debajo del 50% de los hoteles existentes según el registro del MINTUR de junio 2016), la evolución de los ratios calculados debe ser relativizada.



## Evolución de la rentabilidad 2014-2016

### Información pública

Indicadores de rentabilidad: segmentación por Zonas

(ii) Rentabilidad sobre Activos (ROA): EBITDA / Activos

#### Mediana de la rentabilidad en Pesos

Zona	Cantidad de hoteles	Rentabilidad sobre Activos		
		2014	2015	2016
Maldonado	85	16,4%	15,4%	18,0%
Montevideo	63	15,3%	11,1%	14,6%
Rocha	31	13,4%	15,8%	20,6%
Colonia	29	11,5%	10,4%	14,1%
Termas (*)	24	14,9%	10,6%	10,3%
Resto del País (*)	18	13,9%	14,0%	15,4%
Eje Norte (*)	11	20,4%	19,1%	21,1%
Canelones (*)	7	15,6%	5,4%	22,8%
	<b>268</b>	<b>15,2%</b>	<b>13,9%</b>	<b>16,2%</b>

- (\*) Por la escasa muestra en estas regiones (en todos los casos la cantidad de hoteles está por debajo del 50% de los hoteles existentes según el registro del MINTUR de junio 2016), la evolución de los ratios calculados debe ser relativizada.



## Evolución de la rentabilidad 2014-2016

### Información pública

Indicadores de rentabilidad: segmentación por Zonas

(iii) Rentabilidad sobre Patrimonio (ROE): EBITDA / Patrimonio

#### Mediana de la rentabilidad en Pesos

Zona	Cantidad de hoteles	Rentabilidad sobre Patrimonio		
		2014	2015	2016
Maldonado	85	19,9%	19,3%	21,9%
Montevideo	63	17,5%	16,3%	18,8%
Rocha	31	16,2%	22,5%	28,7%
Colonia	29	21,7%	18,3%	17,0%
Termas (*)	24	15,4%	16,0%	11,7%
Resto del País (*)	18	28,9%	24,3%	23,8%
Eje Norte (*)	11	28,5%	17,9%	23,3%
Canelones (*)	7	19,7%	14,6%	25,5%
	<b>268</b>	<b>20,0%</b>	<b>18,4%</b>	<b>21,0%</b>

- (\*) Por la escasa muestra en estas regiones (en todos los casos la cantidad de hoteles está por debajo del 50% de los hoteles existentes según el registro del MINTUR de junio 2016), la evolución de los ratios calculados debe ser relativizada.



## Evolución de la rentabilidad 2014-2016

### Información pública

Indicadores de costos: laborales

Mediana del peso relativo de costos de Mano de Obra sobre los ingresos de los hoteles, segmentado por nivel de ingreso

		Costos laborales sobre ingresos		
Cuartil	Facturación (\$ '000 2014)	2014	2015	2016
1	240 – 4.111	34,1%	32,2%	33,6%
2	4.111 – 8.405	27,7%	32,9%	32,9%
3	8.405 – 22.674	30,1%	32,6%	32,2%
4	22.674 -	31,6%	33,3%	34,4%
<b>Mediana</b>		<b>31,2%</b>	<b>32,8%</b>	<b>33,1%</b>



## Evolución de la rentabilidad 2014-2016 Información pública

### Indicadores de costos: laborales

Mediana del peso relativo de costos de Mano de Obra sobre los ingresos de los hoteles, segmentado por Zonas

Zona	Cantidad de hoteles	Costos laborales sobre ingresos		
		2014	2015	2016
Maldonado	85	27,8%	27,1%	29,3%
Montevideo	63	30,7%	33,7%	35,2%
Rocha	31	28,8%	25,3%	26,8%
Colonia	29	34,3%	36,4%	36,7%
Termas (*)	24	36,5%	38,6%	40,7%
Resto del País (*)	18	33,0%	30,2%	35,7%
Eje Norte (*)	11	34,6%	32,9%	33,6%
Canelones (*)	7	51,4%	54,5%	41,0%
	<b>268</b>	<b>31,2%</b>	<b>32,8%</b>	<b>33,1%</b>

- (\*) Por la escasa muestra en estas regiones (en todos los casos la cantidad de hoteles está por debajo del 50% de los hoteles existentes según el registro del MINTUR de junio 2016), la evolución de los ratios calculados debe ser relativizada.



## Evolución de la rentabilidad 2014-2016 Información pública

### Indicadores de costos: tarifas públicas

Mediana del peso relativo de costos de Tarifas Públicas sobre los ingresos de los hoteles, segmentado por nivel de ingresos

		Tarifas públicas sobre ingresos		
Cuartil	Facturación (\$ '000 2014)	2014	2015	2016
1	240 – 4.111	11,6%	10,2%	10,4%
2	4.111 – 8.405	8,1%	8,3%	7,6%
3	8.405 – 22.674	7,8%	6,5%	7,6%
4	22.674 -	5,8%	5,5%	6,1%
<b>Mediana</b>		<b>7,9%</b>	<b>7,4%</b>	<b>7,6%</b>



## Evolución de la rentabilidad 2014-2016

### Información pública

### Indicadores de costos: tarifas públicas

Mediana del peso relativo de costos de Tarifas Públicas sobre los ingresos de los hoteles, segmentado por Zonas

Zona	Cantidad de hoteles	Tarifas públicas sobre ingresos		
		2014	2015	2016
Maldonado	85	9,0%	8,0%	8,2%
Montevideo	63	6,5%	6,4%	7,0%
Rocha	31	9,8%	7,7%	7,0%
Colonia	29	7,8%	7,4%	7,8%
Termas (*)	24	6,9%	6,0%	6,9%
Resto del País (*)	18	8,7%	9,1%	10,0%
Eje Norte (*)	11	8,5%	8,6%	9,0%
Canelones (*)	7	8,9%	7,3%	7,2%
	<b>268</b>	<b>7,9%</b>	<b>7,4%</b>	<b>7,6%</b>

- (\*) Por la escasa muestra en estas regiones (en todos los casos la cantidad de hoteles está por debajo del 50% de los hoteles existentes según el registro del MINTUR de junio 2016), la evolución de los ratios calculados debe ser relativizada.



# Análisis sobre empresas amparadas en la Ley de Inversiones, Decreto 455/007

Se entendió pertinente conocer la rentabilidad obtenida en el período por aquellas empresas que realizaron inversiones de consideración.

## Impacto de beneficios fiscales en la rentabilidad del sector

Mediana de la rentabilidad (neta) en pesos, segmentada según presente o no exoneración por el decreto 455/007

		Rentabilidad neta* sobre Ingresos		
Ex. 455/07	Cant. hoteles	2014	2015	2016
Si	36	15,07%	21,97%	16,51%
No	232	11,73%	10,18%	10,51%
	<b>268</b>	<b>12,5%</b>	<b>11,0%</b>	<b>10,9%</b>

\* Se utiliza la Rentabilidad neta a efectos de estimar el posible impacto de beneficios fiscales en la rentabilidad de las empresas del sector. Por este motivo, estos resultados no son comparables con los expuestos anteriormente.



# Evolución de la rentabilidad 2014-2016

## Observaciones

Resultados en valores absolutos

- ❑ Para el período estudiado, la mayor proporción de hoteles con un resultado operativo negativo (EBITDA) se verifica en las empresas de menor facturación (primer cuartil), aunque también se registran casos con pérdidas a nivel operativo en las de mayor facturación.
- ❑ En 2016, 30 hoteles de los 268 estudiados presentaron un Resultado Operativo negativo (12% del total); la mitad de ellos corresponde a los hoteles de menor facturación.
- ❑ El porcentaje de empresas con pérdidas a nivel de Resultado Neto se eleva a 62 de 268 en 2016 (23% de la muestra seleccionada), encontrándose una mayor proporción de empresas con pérdidas a nivel de resultado neto en el primer cuartil (22 empresas de las 62 con pérdidas) y cuarto cuartil (22 empresas de las 62 con pérdidas).





# Evolución de la rentabilidad 2014-2016

## Observaciones

### Indicadores de rentabilidad

- ❑ Se aprecian resultados dispares para el período 2014-2016: mientras la Rentabilidad sobre Ingresos del total de la muestra cae de 24,1% a 22,3%, la Rentabilidad sobre Activos aumenta (15,2% a 16,2%) al igual que la Rentabilidad sobre Patrimonio (20,0% a 21,0%) .
- ❑ Los hoteles de menor facturación (cuartil 1) son los únicos que muestran una tendencia al alza en los tres indicadores para los años analizados, aunque como se vio también es el segmento que mayor cantidad de hoteles tiene con pérdidas netas contables.
- ❑ Considerando la Rentabilidad sobre Ingresos y comparando 2016 respecto a 2014, la caída de la rentabilidad se da en mayor medida en los hoteles de mayor facturación (cuartil 4).



## Evolución de la rentabilidad 2014-2016

### Observaciones

#### Indicadores de rentabilidad (continuación)

- La segmentación por nivel de ingresos muestra que para los hoteles analizados, aquellos de ingresos medios (cuartiles 2 y 3) tienden a ser más rentables que los de bajos o altos ingresos.
- Por regiones, se aprecia que dentro de los hoteles incluidos en la muestra, los ubicados en Maldonado y Rocha muestran niveles de rentabilidad superiores a los de Montevideo y Colonia.
- Por otro lado, se observa un crecimiento de la rentabilidad en los hoteles de Rocha, estabilidad en Maldonado y una caída en los hoteles principalmente de Montevideo.



# Evolución de la rentabilidad 2014-2016

## Observaciones

### Indicadores de costos laborales

- Los costos laborales en relación a los ingresos a nivel global han aumentado entre 2014 y 2016 (31,2% a 33,1%). Este incremento se verifica en los 3 cuartiles de mayores ingresos, registrándose una caída del ratio para el grupo de hoteles de menor facturación (cuartil 1).
- Por regiones, el mayor incremento en términos relativos se observa en Montevideo.
- No se dispone de datos sobre la evolución del empleo en cada empresa; por lo tanto, el efecto del aumento en costos laborales podría deberse tanto a un aumento del empleo en las empresas de la muestra, como a un aumento en los costos laborales o disminución de ventas (o un efecto combinado de estas variables).



## Evolución de la rentabilidad 2014-2016

### Observaciones

#### Indicadores de costos laborales (continuación)

- Sin embargo, el resultado de aumento del ratio de mano de obra en relación a la facturación está en línea con el incremento en términos reales que han tenido los salarios en el sector en el período analizado.
- Además, la cantidad de personas registradas en el BPS presentó un incremento marginal de 0,5% en el período 2014-2016, por lo que podría inferirse que el aumento del ratio mano de obra en relación a los ingresos del sector creció en mayor medida por la suba de salarios reales.



# Evolución de la rentabilidad 2014-2016

## Observaciones

### Indicadores de costos de tarifas públicas

- Respecto a las tarifas públicas (luz, agua, combustibles), no se aprecia que su peso se modifique sustancialmente en el período 2014 – 2016.
- Estos insumos son más significativos en las empresas de menores ingresos.



## Apreciaciones finales

- Al no contarse con una muestra representativa de información aportada por las empresas seleccionadas, el análisis de la rentabilidad a través del EBITDA se limitó únicamente a la información de balances presentados a la DGI. Seguir estos criterios contables y fiscales, no constituyen la manera más adecuada de analizar a un sector que tiene indicadores propios para evaluar su gestión.
- Por esta limitación, el presente estudio constituye una primera aproximación al análisis de la rentabilidad, la que debe tomarse como un punto de referencia global y sus conclusiones ser relativizadas por la información sobre la que se elaboraron los indicadores.
- La única agrupación que pudo hacerse es por niveles de facturación de los hoteles, no pudiéndose desagregar la categoría (estrellas). Por este motivo, puede ocurrir que dentro del mismo rango de facturación, se encuentren hoteles de distintas categorías, lo cual afecta indudablemente su estructura de costos y por ende las conclusiones a las que pueda arribarse.



## Comentarios generales y pasos a futuro

- A los efectos de avanzar en este proceso de análisis de la rentabilidad del sector, será necesario poder contar con más mecanismos de relevamiento de información directos.
- Asimismo, es necesario mejorar la respuesta de los establecimientos al Registro Informático de Huéspedes y Pasajeros (RIHP) en el menor plazo posible.

Muchas gracias