

¿Vuelve el verano al estilo pre-pandemia?



Enero 2022



CASAS
EN EL ESTE

Primer verano casi pre-pandemia

Uruguay experimenta números en la industria del turismo, que se asemejan a un pasado pre-pandemia, en donde el sector pasaba por buenos momentos. Luego de dos años de lento movimiento turístico, y escasa demanda en el mercado inmobiliario, nuestro país vuelve a explotar uno de sus pilares económicos con la llegada de extranjeros, con cifras que auguran una temporada prometedora.

Desde Casas en el Este, analizaremos los números de la temporada, las consultas en el portal, las unidades más demandadas y las proyecciones para los meses venideros.



Powered by **InfoCasas** 

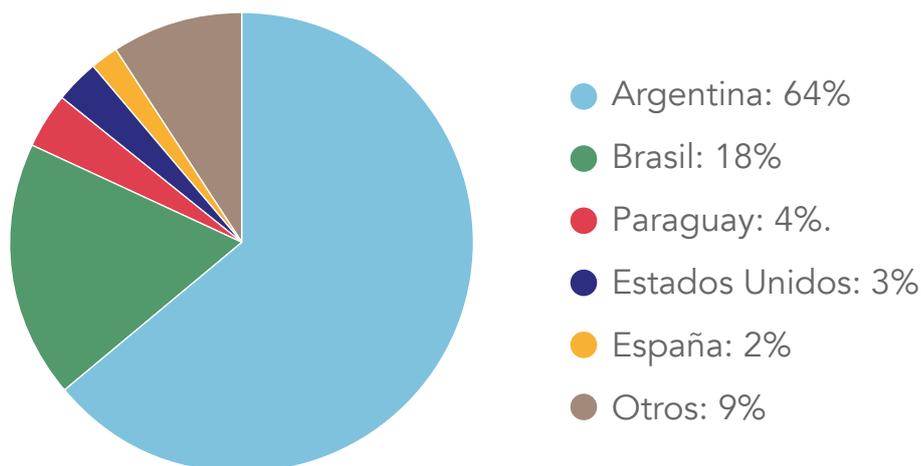
Temporada 2022

Con la apertura de fronteras realizada el pasado 1° de noviembre, Uruguay puso en marcha la maquinaria turística con la esperanza de volver a explotar uno de sus mejores recursos. El verano comenzó con un interesante movimiento de turistas que, pese a la situación sanitaria y a los requisitos de ingresos solicitados por el gobierno uruguayo, vuelven a elegir las costas de nuestro país como destino para sus vacaciones.

Según datos de la Dirección Nacional de Migraciones, el ingreso de turistas ha sido sostenido. Se estima que han ingresado a nuestro país:

123.127 turistas

Desde el 15 de diciembre hasta el 2 de enero



Muestra analizada en Casas en el Este

5.200 alojamientos

+10% que en 2021

En la temporada pasada se redujo la tendencia a recibir huéspedes, situación derivada del Covid-19, por lo que muchas familias optaron por no alquilar sus residencias durante el verano.

Distribución por tipo de inmuebles

71%

CASAS

28%

APTOS.

1%

CHACRAS



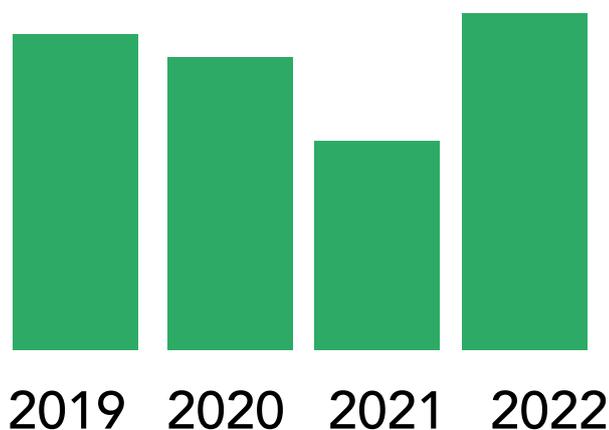
¿Cómo se ha comportado la demanda?



Análisis del tráfico y consultas www.casaseneleste.com

En cuanto a tráfico y consultas, no es representativo comparar únicamente con la temporada 2021, por lo que hicimos una comparación con las últimas tres temporadas, para poder tener un panorama más amplio sobre dónde estamos posicionados este año, obteniendo los siguientes resultados:

Evolución de la demanda de alquileres temporales



“Todo indica que estamos ante una temporada similar a la de 2019, donde se batieron récords de ocupación”, afirmó Óscar Lanzaro, coordinador de Casas en el Este.

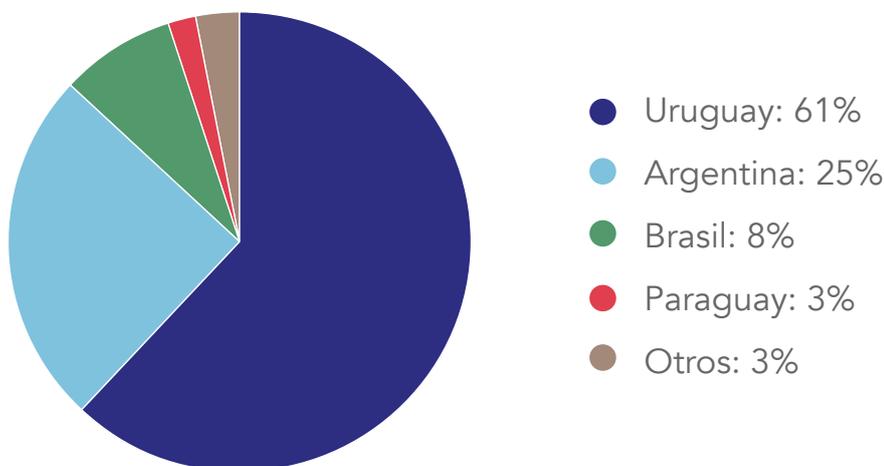
Si comparamos con igual periodo de los años anteriores:

A la fecha se presenta un 60% más de interés que en la temporada 2021 (pandemia).

A su vez, **se presenta un 18% más de interés que en la temporada 2020**, que si bien se pudo considerar una buena temporada, también fue levemente atípica, dado que se presentó en un contexto donde Argentina presentaba una coyuntura económica que impactó directamente en el turismo.

Lo más interesante, **es que si lo comparamos con 2019, se presenta un 6,25% más de interés con respecto a dicha temporada** en la cuál se batieron récords en ocupación, aunque es prematuro determinar si a nivel de ocupación será superior.

¿De dónde vienen los turistas que reservan alquileres temporales?



Este año destaca un aumento significativo de público de Brasil y Paraguay en comparación con temporadas anteriores. Los turistas brasileños cuentan



con fuerte presencia en las playas rochenses y Punta del Este, mientras que los turistas paraguayos se concentran más en Punta del Este y alrededores.

Tiempo promedio de reserva



Se mantiene igual el tiempo promedio de reserva

10 a 14 días

Tipo de propiedad más solicitada



Unidades de 2 dormitorios

#1

Casas

#2

Apartamentos

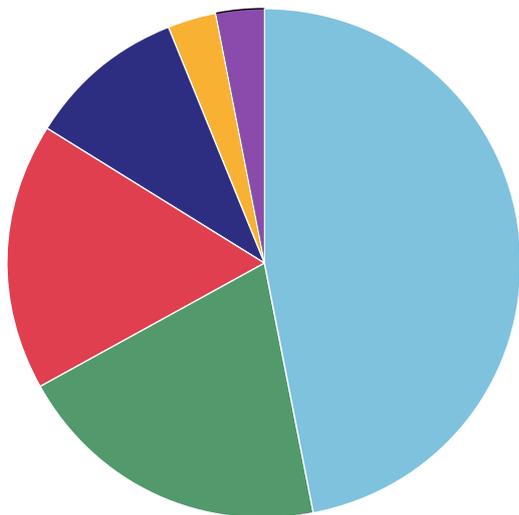


Comodidad más solicitada

Piscina

Un requisito que tomó gran relevancia a raíz de la pandemia.

Balnearios más solicitados de esta temporada

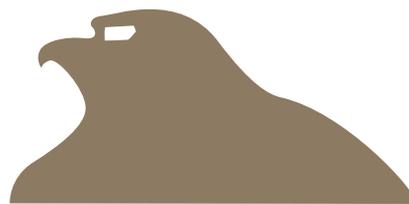


Distribución de la demanda

- Punta del Este y alrededores: 47%
(Comprende desde Punta Ballena hasta Jose Inacio)
- Balnearios de Canelones: 20%
- Piriápolis y alrededores: 17%
(Comprende desde Playa Verde hasta Punta Negra)
- La Paloma: 10%
(Comprende La Paloma, Arachania, La Pedrera y cercanías)
- Punta del Diablo: 3%
- Otros: 3%



Punta del Este y sus alrededores encabezan la lista con casi la mitad del total de la demanda de esta temporada y con gran afluencia de público extranjero.

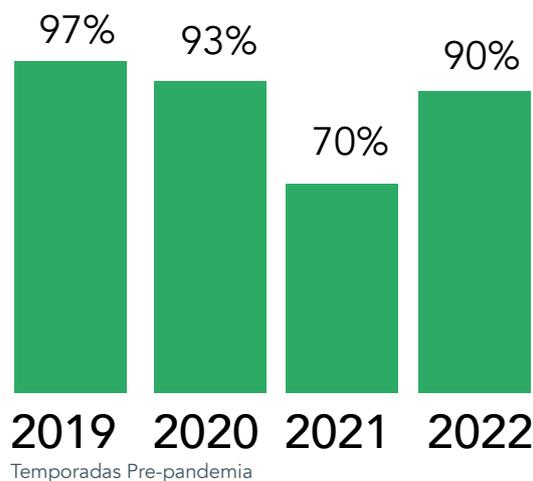


Balnearios de Canelones presentan una demanda sostenida, en su mayoría por un público de núcleo familiar y con gran afluencia de turistas locales.

¿Cuáles son los niveles de ocupación para esta temporada?

Ocupación estimada para Enero 2022

Según análisis de calendario del Portal Casas en el Este

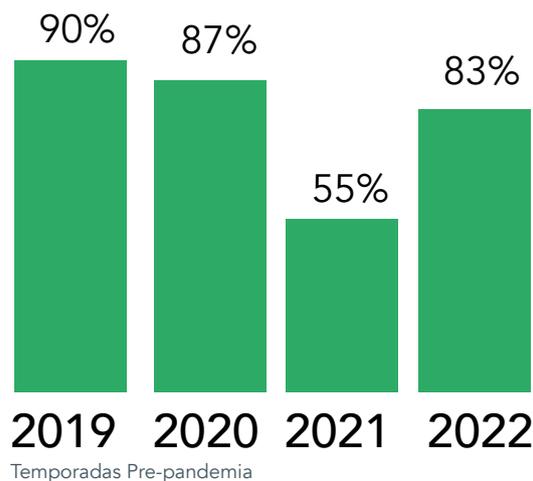


Al momento, enero presenta una ocupación que ronda el 90%, lo que representa una importante recuperación del sector turístico si lo comparamos con la pasada temporada 2021, en el que solo un 70% de la plaza estaba ocupada. Los números para este verano son más parecidos a las temporadas 2020 y 2019 en el que la ocupación se encontraba entre un 93% y un 97%.

“Actualmente es casi imposible reservar hasta la segunda quincena de Febrero, está todo ocupado” comentó Óscar Lanzaro, coordinador de Casas en el Este.

Ocupación estimada para Febrero 2022

Según análisis de calendario del Portal Casas en el Este



Según las predicciones para febrero, se prevé que el ritmo se mantenga a buen nivel con un 85% de ocupación, muy por encima de la pasada temporada, en el que se solo se obtuvo el 55%. Al igual que en enero, los números esperados para febrero son más parecidos a la temporada 2020, en el que la ocupación rondaba el 87%.

Ocupación en los principales balnearios



Punta del Este

Ocupación del 95%



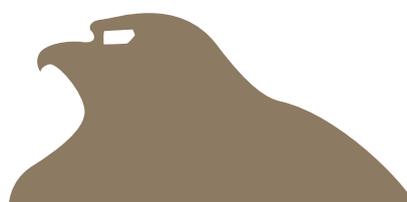
Rocha

Ocupación del 87%



Piriápolis

Ocupación del 78%



Balnearios de Canelones

Ocupación del 70%

“Como era de esperarse, Punta del Este se lleva una gran parte de la demanda, sin embargo, vemos una buena afluencia de turismo local en balnearios más tranquilos, esto es muy alentador porque además de los extranjeros, vemos que el uruguayo se está quedando a veranear frente a la opción de viajar al exterior”, afirmó Óscar Lanzaro, coordinador de Casas en el Este.

Mapa de precios

No se evidenció un alza significativa en los precios, se están manejando tarifas competitivas en comparación a los años anteriores y con descuentos especiales para quienes reservan por períodos largos.



Los precios son un promedio por día y por propiedad, no por persona. Se promediaron todos los tipos de propiedad, sin tomar en cuenta la franja de lujo.

El promedio fue calculado en base a los precios correspondientes a enero en las propiedades publicadas de alquileres particulares.

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

Tendencias de alquiler de esta temporada



Lo más buscado

Si bien la pandemia no se encuentra en su punto más complicado, la situación sigue siendo de cuidado y cautela. El Covid 19 y sus nuevas variantes se propagan pese a un exitoso nivel de vacunación y un estricto listado de requisitos de ingreso al país. Las elecciones habitacionales no escapan a esta realidad, y explican el comportamiento de los que llegan a residir por estos días. La búsqueda se centra en casas individuales o en unidades dentro de establecimientos más pequeños con aforo limitado.

Las casas y apartamentos de 2 dormitorios son las opciones más solicitadas.

Búsqueda de unidades con piscina

En los últimos años, la piscina se ha convertido en un requisito a la hora de buscar alojamiento. Cada vez más usuarios eligen esta opción, y más propietarios se ven tentados a incorporarlas a sus propiedades. Esta comodidad le ofrece a los veraneantes la posibilidad de disfrutar del agua, sin la necesidad de aglutinarse en las playas, y revaloriza las propiedades con un alquiler más rentable.

Los alojamientos con piscina son los preferidos por los turistas y cuentan con una ocupación más alta.

Uruguay como destino seguro y accesible



Foto: ©danflcreativo/123RF.COM

Si comparamos la situación de Uruguay respecto a la región, vemos que el manejo de la pandemia ha sido una de las más eficientes; con un alto índice de vacunados, bajo porcentaje de internados, y una actividad comercial dinámica.

Si bien Uruguay no se encuentra dentro de las opciones más económicas, el país ofrece compensación en otros aspectos, que son muy valorados por el público viajero. La amplia propuesta de temporada, el bajo riesgo sanitario, los incentivos del estado, y la devolución del IVA, son algunos de los motivos que han posicionado a Uruguay como una elección atractiva para muchos extranjeros.

El World Travel Awards 2021 anunció a Montevideo como Destino de Turismo Emergente, una distinción que destaca a nuestra capital frente a los destinos más importantes del mundo.



Desde Casas en el Este promovemos el turismo responsable y siguiendo los protocolos recomendados por el Ministerio de Salud.



Powered by **InfoCasas** 