

Reporte Economico

Impacto del Turismo Inmobiliario en la Economía de la Republica Dominicana

Resumen Ejecutivo



Elaborado para ADETI // Septiembre 2023 // Santo Domingo, Republica Dominicana



El Turismo Inmobiliario

El turismo inmobiliario, conocido como turismo residencial, es una forma de turismo en la que los visitantes o turistas adquieren o alquilan propiedades inmobiliarias en destinos turísticos para su uso temporal o para generar ingresos a través del alquiler a otros turistas.

Este tipo de turismo ha ganado popularidad en las últimas décadas debido a una combinación de factores, como el aumento de la disponibilidad de vuelos económicos, la globalización, el aumento de la riqueza y la búsqueda de segundas residencias o inversiones en destinos atractivos.

Principales Actores

Turistas o Compradores
Buscan adquirir propiedades



Desarrolladores Inmobiliarios
Construyen y promocionan proyectos inmobiliarios



Agencias Inmobiliarias
Facilitan las transacciones



Popularidad

El turismo inmobiliario ha experimentado un aumento significativo en popularidad en las últimas décadas debido a varios factores que han convergido para fomentar su crecimiento, convirtiéndolo en una opción atractiva tanto para los turistas como para los inversores que buscan oportunidades en destinos turísticos populares.

Entre las **causales** que han contribuido a su popularidad están:

Globalización

Aumento de
la Riqueza

Facilidades
de Viaje

Cambios
Demográficos

Beneficios Fiscales
e Incentivos

Mejora en
Calidad de Vida

Rentabilidad &
Diversificación de
Inversiones

Auge del Alquiler
Vacacional

Promoción
& Marketing

Cambios en
Preferencia de Viaje

Impulsa el desarrollo de otros sectores económicos

El Turismo Inmobiliario impulsa el desarrollo de otros sectores económicos, como la construcción, el comercio minorista y la industria de la hospitalidad, teniendo un efecto multiplicador. Entre los beneficios están:

Inyección Económica

Atrae inversiones significativas en proyectos de construcción y desarrollo de propiedades.

Desarrollo de Infraestructura

Estimula la mejora y ampliación de la infraestructura local, beneficiando a toda la comunidad.

Generación de Empleo

Crea puestos de trabajo directos e indirectos en la industria de la construcción y los servicios asociados.

Aumento de Valor

Puede aumentar el valor de las propiedades existentes en el área, beneficiando a los propietarios locales.

Diversificación Económica

Contribuye a diversificar la economía local, reduciendo la dependencia en un sector.

Estacionalidad

Ayuda a reducir la estacionalidad turística, ya que los propietarios y sus invitados visitan las propiedades durante todo el año.

Demanda Creciente del Turismo Inmobiliario

El aumento de la popularidad del turismo inmobiliario se puede evidenciar a través de diversos indicadores que muestran la creciente demanda y participación en esta industria.

Entre los indicadores más comunes para medir la popularidad del turismo inmobiliario se encuentran:

Crecimiento del mercado inmobiliario

Incremento de la oferta de servicios inmobiliarios

Aumento de la inversión extranjera

Crecimiento de alquileres vacacionales

Desarrollo de nuevos proyectos

Influencia en la economía local

Aumento en el precio de las propiedades

Tendencias de búsqueda en línea

Demanda de segundas residencias

Presencia en medio y redes sociales

Estadía por Tipo de Alojamiento – No Residentes Extranjeros

De los extranjeros no residentes en 2022, el 27% indicó que su alojamiento no era un Hotel. Esto represento 1.5 millones de turistas.

Se puede evidenciar como la pandemia influyó en la decisión de los turistas de alojarse en establecimientos alternativos. El renglón de “Otros” se compone de plataformas de alojamientos (AirBnb) y Alojamientos privados.

Al comparar el 2022 con el 2019 (pre pandemia), la estadía de turistas en alojamientos que no son hoteles se incrementó en 1.2 millones de turistas, un 310% de crecimiento.

	No Residentes Extranjeros									
	Pasajeros					Participacion Relativa (%)				
	2017	2018	2019	2021	2022	2017	2018	2019	2021	2022
Alojamiento	5,354,017	5,618,561	5,357,619	3,655,217	5,805,349	100	100	100	100	100
Hotel	5,016,708	5,284,119	4,978,984	2,612,670	4,252,636	93.7	94.1	92.9	71.5	73.3
Otros	337,309	334,442	378,635	1,042,547	1,552,713	6.3	6	7.1	28.5	26.7
Motivo de Viaje										
Placer	5,091,815	5,349,385	5,068,815	3,087,487	4,984,317	95.1	95.2	94.6	84.5	85.9
Negocio	77,263	79,569	79,511	80,636	160,554	1.5	1.4	1.5	2.2	2.8
Conferencia o Convención	17,589	15,753	14,392	15,362	54,230	0.3	0.3	0.3	0.4	0.9
Estudio	4,618	3,728	3,668	4,272	10,450	0.1	0.1	0.1	0.1	0.2
Visita a Amigos y Parientes	129,094	147,263	165,003	330,889	344,512	2.4	2.6	3.1	9.1	5.9
Otros	33,638	22,863	26,230	136,571	251,286	0.6	0.4	0.5	3.7	4.3

Estadía por Tipo de Alojamiento

Los alojamientos no hoteleros han sido el gran motor de crecimiento post pandemia...
Entre el 2017 y el 2022, el incremento de estadía en no hoteles aumento en 1.2 millones de turistas

	No Residentes Extranjeros				
	Pasajeros				
	2017	2018	2019	2021	2022
Alojamiento	5,354,017	5,618,561	5,357,619	3,655,217	5,805,349
Hotel	5,016,708	5,284,119	4,978,984	2,612,670	4,252,636
Alojamiento No Hotel (otro tipo)	337,309	334,442	378,635	1,042,547	1,552,713
Participación de No Hotel (%)	6.3	6	7.1	28.5	26.7
Incremento Anual Hotel		267,411	-305,135	-2,366,314	1,639,966
Incremento Anual No Hotel		-2,867	44,193	663,912	510,166

Incremento 2017 al 2022

Incremento Anual Hotel
Incremento Anual No Hotel



-764,072
1,215,404

La relevancia del turismo inmobiliario en las inversiones turísticas de la Republica Dominicana

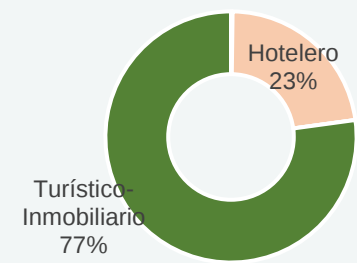
1. Del 2014 al 2022, el **51%** de los proyectos aprobados por Confotur para desarrollar instalaciones con vocación turística corresponden a proyectos de turismo inmobiliario o proyectos de híbridos (hoteles / inmobiliario)
Muchos proyectos basan su estrategia en el desarrollo de una estructura inmobiliaria para luego atraer los hoteles, mientras que otros se basan en el desarrollo del hotel para luego atraer las inversiones inmobiliarias. Un tercer esquema es el desarrollo de las inversiones inmobiliarias que luego operan como hospedajes de visitantes, y un cuarto esquema corresponden a desarrollos inmobiliarios que son usufructuados por sus propietarios, que a su vez lo rentan a terceros.
2. El **32%** de las plazas de trabajo proyectas en las aprobaciones de Confotur corresponden a proyectos Turísticos – Inmobiliario
3. El **41%** del monto de las inversiones aprobadas por Confotur son por proyectos Turístico – Inmobiliario

CONFOTUR: Aprobaciones 2014 al 2022

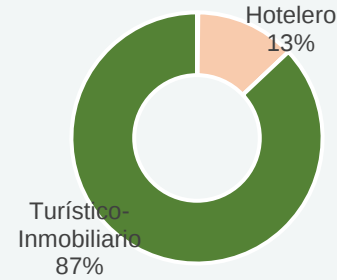
CONFOTUR ha sido clave para el crecimiento y Desarrollo del turismo inmobiliario, liderando las aprobaciones de edificaciones, apartamentos y habitaciones

Sub-Regimen	Edificios	Apartamentos	Habitaciones	Villas	Locales Comerciales
TURISMO	486	10,559	118,077	3,058	406
Complementario	1	17	-	-	225
Hotelero	110	1,354	50,275	53	-
Turismo De Salud	-	-	-	-	-
Turístico-Inmobiliario	375	9,188	67,802	3,005	181

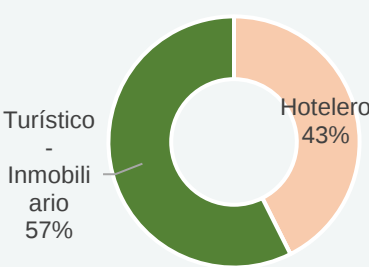
Edificios



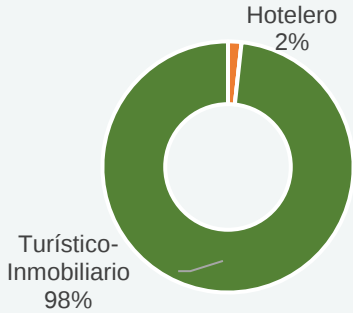
Apartamentos



Habitaciones



Villas

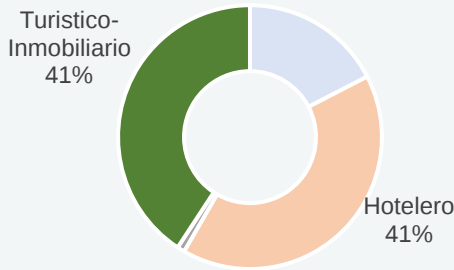


CONFOTUR: Aprobaciones 2014 al 2022

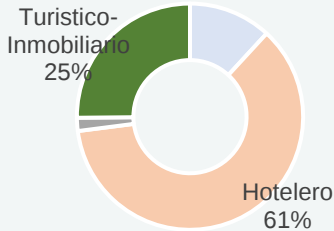
De las aprobaciones realizadas por Confotur entre 2014 y el 2022, los proyectos turísticos inmobiliarios son responsables del 41% de las inversiones, el 25% de la generación de divisas y el 26% de la generación de empleos

Sub-Regimen	Inversión (RD\$)	Generación de Divisas (RD\$)	Ingresos por Empleo (RD\$)
TURISMO	1,107,346,783,020	19,702,404,329	37,027,232,741
Complementario	192,821,798,939	2,334,695,859	2,847,772,279
Hotelero	453,040,978,045	12,042,226,619	23,353,630,545
Turismo De Salud	10,112,925,433	370,227,124	1,150,630,330
Turistico-Inmobiliario	451,371,080,603	4,955,254,727	9,675,199,586

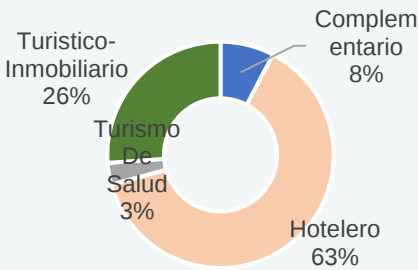
Inversion (RD\$)



Generación de Divisas (RD\$)



Ingresos por Empleo (RD\$)



CONFOTUR: Aprobaciones 2014 al 2022

Aprobaciones bajo Confotur...2014 al 2022

Sub-Regimen	Plazas de Trabajo	Empleos Calificados (Formal)	Empleos Calificados (Informal)
TURISMO	281,947	56,007	225,940
Complementario	16,561	4,244	12,317
Hotelero	171,441	33,048	138,393
Turismo De Salud	2,998	941	2,057
Turistico-Inmobiliario	90,947	17,774	73,173

Mayor accesibilidad y elección

Han ampliado la oferta de alojamiento y actividades turísticas, brindando a los viajeros una variedad de opciones, aumentado la accesibilidad para viajeros de diferentes presupuestos y preferencias.

Experiencias personalizadas:

Permiten a los viajeros encontrar alojamientos que se adapten a sus necesidades específicas (economía, lujo o una estancia única). Esto fomenta la personalización de las experiencias de viaje.

Nuevas tendencias de viaje:

han contribuido al surgimiento de nuevas tendencias de viaje, como el turismo de experiencia, donde los viajeros buscan interactuar con la cultura local y vivir como lugareños

Competencia y precios:

Los viajeros pueden comparar fácilmente tarifas y reservar opciones más competitivas, influyendo en las tarifas generales.

Economía local:

Puede beneficiar a las economías locales al proporcionar ingresos adicionales a los anfitriones locales y promover el gasto en la comunidad

Desafíos regulatorios y fiscales:

Ha planteado desafíos regulatorios en muchos lugares. Esto ha llevado a debates sobre cuestiones como la seguridad, los impuestos y la equidad en la industria

Habitaciones Hoteleras

Habitaciones de Alojamiento Turístico

Entre el 2018 y el 2022, el número de habitaciones de alojamiento turístico aumento de 85,694 habitaciones a 86,250 habitaciones, un incrementó de **2,724** habitaciones adicionales, equivalentes a un **3.3%**

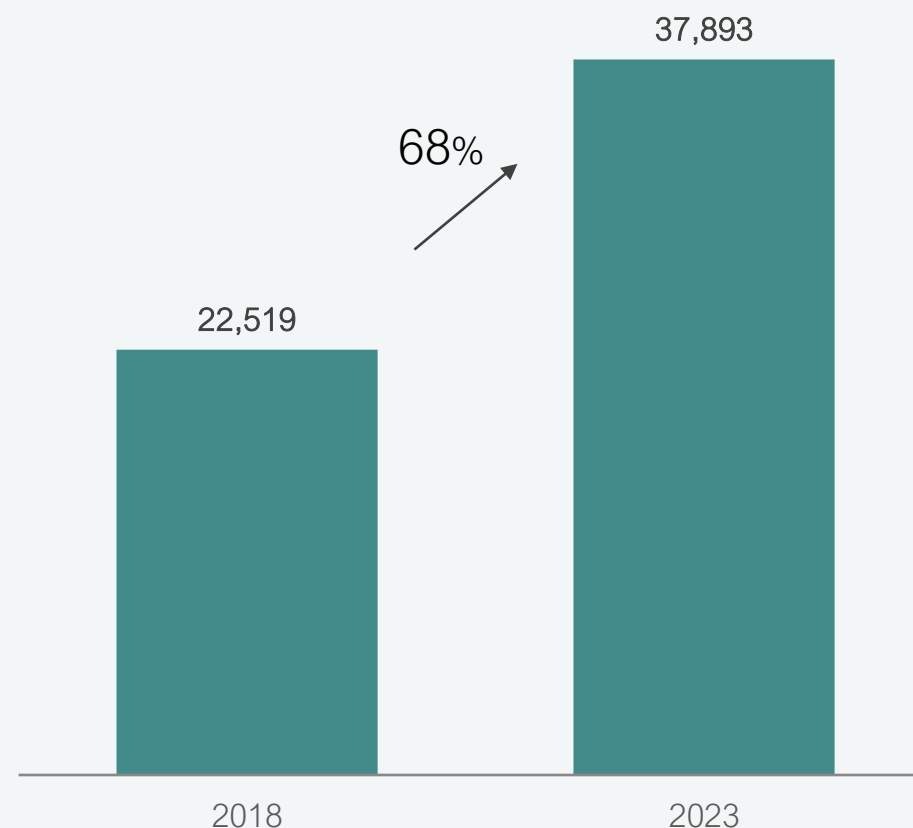
Años	Habitaciones Alojamiento Turistico
2011	67,289
2012	66,019
2013	64,397
2014	69,596
2015	70,060
2016	75,937
2017	77,201
2018	83,526
2019	85,694
2020	35,036
2021	78,136
2022	86,250

Plataformas Electrónicas en República Dominicana

Las plataformas electrónicas han cambiado la forma en que las personas reservan alojamiento y experiencias de viaje, promoviendo la diversidad y la personalización. Esto ha sido evidente en el crecimiento turístico de República Dominicana

La cantidad de propiedades en provincias no tradicionalmente turísticas creció más de 400%

La cantidad de propiedades en AirBnB y HomeStay creció más de 1.5x en 5 años.



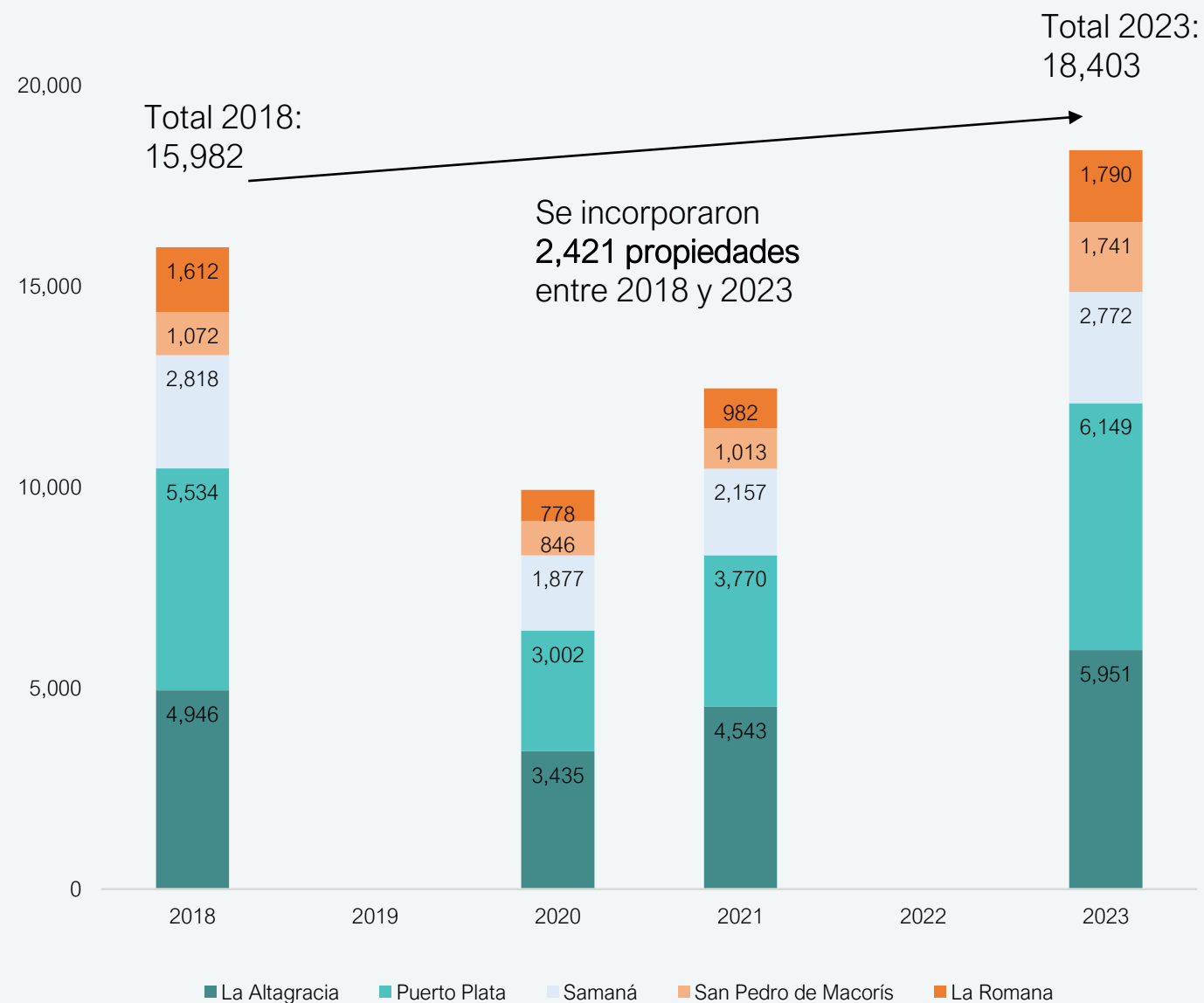
*propiedades las cuales ha tenido almenos 1 día disponible en los utlimos 30 días de la fecha capturada

Distribución de propiedades en el 2023.

La pandemia impacto fuertemente la cantidad de propiedades listadas, pero estamos en niveles más altos que pre-pandemia.

Las 5 provincias más turísticas.

- La Altagracia
- Puerto Plata
- Samaná
- San Pedro de Macorís
- La Romana



Alojamientos en AIRBNB Q1 del 2023 para las provincias de La Altagracia, Puerto Plata, Samaná, San Pedro de Macorís y la Romana...

18,403

Unidades Activas para Rentar.
Representan el **49%** del total
de Unidades del país

43,984

Total de Habitaciones.
Representan el **52%** del total
de habitaciones del país

39,815

Entre estas habitaciones el
90% recaen en unidades de 2
o más habitaciones

Resultados Encuesta. Dimensiones del Proyecto

Entre los 13 socios que respondieron la encuesta reportaron unos 222.5 millones de **Mts²** de Área en terreno Total bruto. De los cuales **49.1 millones de metros** cuadrados es el área con desarrollo de Infraestructura en servicios básicos. Con proyecciones de adicionar unos 6.4 millones de metros cuadrados de infraestructura en el próximo año y unos 9.8 millones de metros cuadrados en plan de desarrollo para los próximos 5 años. Un total de 16.2 Millones en corto y mediano plazo.

Resultados Encuesta. Dimensiones del Proyecto

a. Área del Terreno Total (bruto) - en mts2	222,534,021
---	-------------

b. Área bruta del terreno con desarrollo de infraestructura de servicios básicos		
Área Actual	Incremento de Área en 1 año (en proceso)	Plan de desarrollo (5 años)
49,517,959	6,408,395	9,815,107

Resultados Encuesta. Dimensiones del Proyecto

	Area Actual	Incremento de Infraestructura en 1 año (en proceso)	Plan de desarrollo (5 años)	Total Desarrollo Futuro	Crecimiento Esperado
Red Vial (KM)	301	32	121	153	51%
Acueducto (m3 diarios)	78,124	2,897	25,499	28,396	36%
Tratamiento de Agua (Capacidad m3 diarios)	14,094	2,747	13,307	16,054	114%
Telecomunicaciones (Cableado en km)	425	130	331	461	109%
Energia Electrica - Transmision (Cableado en km)	1,064	68	335	403	38%
Energia Electrica - Generacion (Capacidad de Generacion)	75,310	6,864	45,710	52,574	70%

Resultados Encuesta. Habitaciones por Tipo de Proyecto

	Actual	En Proceso (Un año)	Planes Futuros (5 años)	Total Desarrollo Futuro	Crecimiento Esperado
Hoteles	4,335	82	6,219	6,301	145%
Apartamentos	13,930	3,462	22,576	26,038	187%
Casas	16,875	2,545	9,529	12,074	71%
<i>Sub Total Inmobiliario</i>	<i>35,140</i>	<i>6,007</i>	<i>32,105</i>	<i>38,112</i>	<i>108%</i>

Resultados Encuesta. Empleos Generados

Empleos Generados	34,937
Directos por el desarrollador	8,814
Por terceros vinculados al desarrollador (Ej. Seguridad)	12,815
Estimado por los Propietarios (Ej. Empleado domestico)	13,307
Empleos a generar por el desarrollo inmobiliario	

Empleos proyectados	Incremento en 1 año (en proceso)	Próximos 5 años	Total Incremento
Promotor	949	1287	2,236
Desarrolladores	2935	13470	16,405
Adquirientes	646	1335	1,981
Total	4,530	16,092	20,622

Aportes al Crecimiento

Para el año 2022 fue el motor de crecimiento principal para la economía dominicana, creciendo un **24%**. En términos de incidencia en el crecimiento, fue responsable del **27%** de todo el crecimiento de la economía.

Inversión Extranjera Directa

Del 2010 al 2022 el turismo ha representado el **23.5%** de la IED. Entre el 2019 y el 2022 promedió **US\$984 millones** anuales.

Mayor Conocimiento y Confianza

En la actualidad los turistas que nos visitan se enteran del país por el internet (**29%**) y por amigos y relacionados (**47%**)

Intención de Retorno:

Un **97%** de los visitantes opinó favorablemente de regresar al país. Esta visión favorable de retorno al país es una importante oportunidad para las opciones de turismo inmobiliario al país.

Generación de Divisas:

En el 2022 representó **US\$8,406 millones**. Al agregar las cuatro principales fuentes de generación de divisas del país (Exportaciones Nacionales, Exportaciones de ZF, Turismo y Remesas), El turismo fue responsable del **25%** de dicha generación de divisas.

Resiliencia y Dinamismo:

La OMT otorgó reconocimiento a la República Dominicana como el país número uno en el mundo en la recuperación del turismo, logrando la más exitosa recuperación de la industria.

Opinión Favorable:

En las encuestas de salida realizadas por organismos oficiales, un **99%** respondió que sus expectativas de viaje fueron cumplidas.

Alojamiento:

De los visitantes extranjeros no residentes en 2022, el **27%** indicó que su alojamiento no era un Hotel. Esto representó **1.5 millones** de turistas.

Aprobaciones 2014 - 2022

Número de Proyectos:

El **51%** de los proyectos aprobados por Confotur para desarrollar instalaciones con vocación turística corresponden a proyectos de turismo inmobiliario o proyectos de híbridos (hoteles / inmobiliario).

Inversiones Aprobadas:

41% del monto de las inversiones aprobadas por Confotur son por proyectos Turístico – Inmobiliario.

Plazas de Trabajo:

El **32%** de las plazas de trabajo proyectas en las aprobaciones de Confotur corresponden a proyectos Turísticos – Inmobiliario.

Habitaciones:

El **57%** de todas las habitaciones aprobadas corresponden a proyectos turístico – inmobiliario.

Habitaciones de Alojamiento Turístico

Entre el 2018 y el 2022, el número de habitaciones de alojamiento turístico (hoteleras) aumentó de 85,694 habitaciones a 86,250 habitaciones, un incremento de 2,724 habitaciones adicionales, equivalentes a un **3.3%**.

Habitaciones disponibles Plataformas Electrónicas:

Entre el 2018 y el 2023, la cantidad de propiedades en AirBnB y HomeStay crecieron más de 150%, pasando de 22,519 a 37,893, un aumento de 15,374. En las cinco principales provincias con vocación turística, el número de propiedades paso de 15,982 a 18,403, un aumento de 2,421 propiedades, un aumento del **15%**. Estas 18,403 unidades aglutinan 43,984 habitaciones. El 90% de estas unidades tienen 2 o más habitaciones. .

Aumento de Ocupación vía Plataformas Electrónicas:

En el 202, la ocupación las propiedades, en las cinco provincias con mayor vocación turística, fue de 29%, aumentando a 40% en el 2023.

Extensión y Desarrollos:

Los asociados a ADETI constan de 222.5 millones de metros cuadrados de Área en terreno Total bruto, de los cuales 49.1 millones de metros cuadrados es el área con desarrollo de Infraestructura en servicios básicos. Con proyecciones de adicionar unos 6.4 millones de metros cuadrados de infraestructura en el próximo año y unos 9.8 millones de metros cuadrados en plan de desarrollo para los próximos 5 años. Un total de 16.2 Millones en corto y mediano plazo.

Número de Habitaciones:

+ 35 mil habitaciones, de las cuales 4,335 hoteleras y 30,800 apartamentos (13,930) y casas (16,875), con planes de desarrollar de 32,000 habitaciones en el un periodo de cinco años

Generación de Empleos:

Mas de 34 mil empleos, directos por el desarrollador e indirectos vinculados con el desarrollador y propietarios

Nacionalidad:

Se estima que el 63% de los propietarios de los inmuebles turísticos son de dominicanos y un 37% son de extranjero, proyectando que la participación de extranjeros aumente a un 43% en los próximos años.

Infraestructura e Inversiones:

+de 300 km de red viales y planes de expandir en 121 km en 5 años. Mas de 425 km de cableado de telecomunicaciones y más de mil km de cableado eléctrico. Mas de US\$ 7 mil millones invertidos en infraestructura, desarrollo inmobiliario, desarrollo hotelero, tanto por el promotor, desarrollador y adquiriente.

Crecimiento y Proyecciones:

Del 2019 al 2022 se han desarrollado más de 4,100 mil nuevas habitaciones de turismo inmobiliario, un 16% de crecimiento. Se estiman 16 mil nuevas habitaciones en cinco años.

Amenidades:

Mas de 500 amarres en marinas, más de 200 hoyos de golf, y 10 clubes de playas.

dasa.com.do



809-540-4540
admin@dasa.com.do

Calle David Masalles #4
Santo Domingo, República Dominicana