

Estudio de mercado: Orlando, Florida

Rojas Cruz, Elisa

2021-11

<https://hdl.handle.net/20.500.11777/5217>

<http://repositorio.iberopuebla.mx/licencia.pdf>

ORLANDO, FLORIDA

Estudio de Mercado

Equipo



Elisa Rojas Cruz



Emil Sucar Badin



Luis Gerardo Hernández
Covarrubias



Denisse Nefertary Vázquez
Chávez



Índice



Introducción



Descripción del mercado



Estadísticas del mercado



Tendencias del mercado



Nichos de mercado



Comparación de mercados



Tipos de negocios



Crecimiento del mercado



Resumen



A night-time photograph of a 'WELCOME TO DOWNTOWN ORLANDO' sign with a right-pointing arrow, set against a city skyline and a fountain. The sign is illuminated and features the text 'WELCOME TO DOWNTOWN ORLANDO' and a large 'O' logo. The background shows a city skyline with lights reflecting on a body of water, likely a fountain, under a dark blue sky.

Introducción

Datos Económicos e Información Financiera Orlando



Población de casi 310 mil personas en 2021.



Actividades económicas: turismo, servicios de salud y tecnología.



Clima subtropical húmedo.



40 cocinas étnicas representadas.



Más de 75 millones de turistas recibidos en 2019.



17 chefs nominados o ganadores del James Beard Award.

Fuente: Orlando Sentinel 2021 & Visit Orlando 2021



Aeropuerto y Flujo Aéreo



EL DÉCIMO AEROPUERTO
MÁS CONCURRIDO DE
EEUU.



MÁS DE 40 MILLONES DE
PASAJEROS AL AÑO.



875 VUELOS DIARIOS DE
39 AEROLÍNEAS.



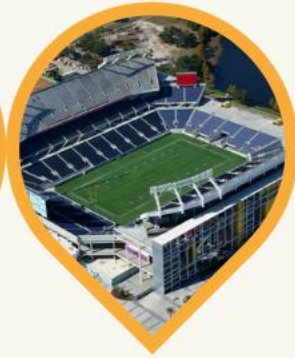
Fuente: Orlando Sentinel 2021 & Visit Orlando 2021



Eventos y actividades en Orlando



PGA TOUR
GOLF



CITRUS BOWL
FÚTBOL AMERICANO



ESPN WIDE WORLD
OF SPORTS



COMPLEJO
DEPORTIVO EMERY
HAMILTON



AMWAY CENTER



ORANGE COUNTY
CONVENTION
CENTER



WALT DISNEY
WORLD DOLPHIN
RESORT



OMNI ORLANDO
RESORT AT
CHAMPIONSGATE

Fuente: Orlando Sentinel 2021 & Visit Orlando 2021





Descripción del mercado

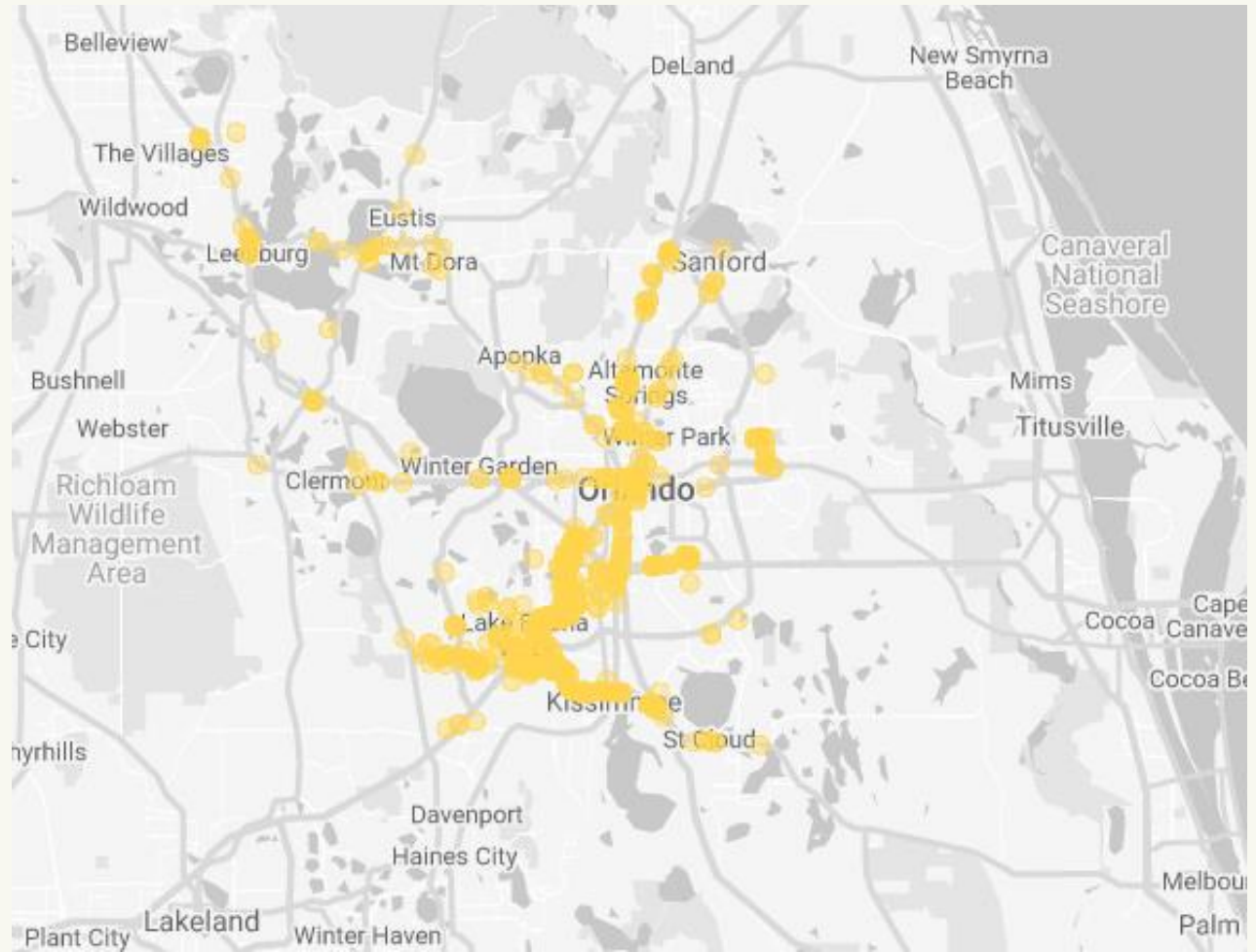
Propiedades y cuartos en Orlando

Datos de Orlando a Julio de 2021

540
Hoteles

124 mil
Cuartos

70 %
Muestra



Fuente: STR. 2021 © CoStar Group

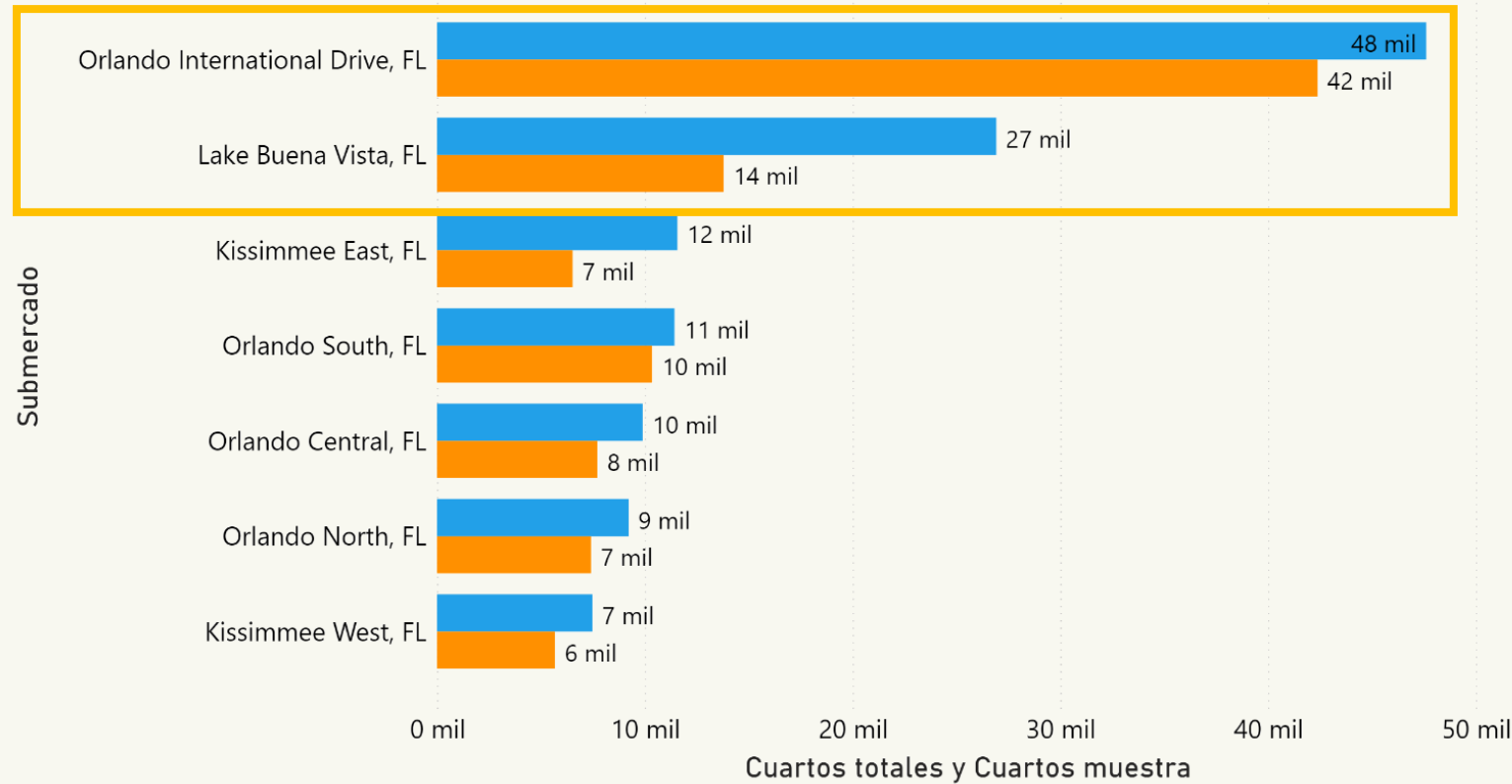


IBERO
PUEBLA®

Propiedades y cuartos por submercado

Datos de Orlando a Julio de 2021

● Cuartos totales ● Cuartos muestra



SUBMERCADO	N	n
Kissimmee East	87	28
Kissimmee West	31	22
Lake Buena Vista	50	36
Orlando Central	70	48
Orlando Intl. Drive	138	122
Orlando North	97	64
Orlando South	67	57
TOTAL	540	377

Orlando International Drive y Lake Buena Vista representan el 60% de la oferta total de cuartos.

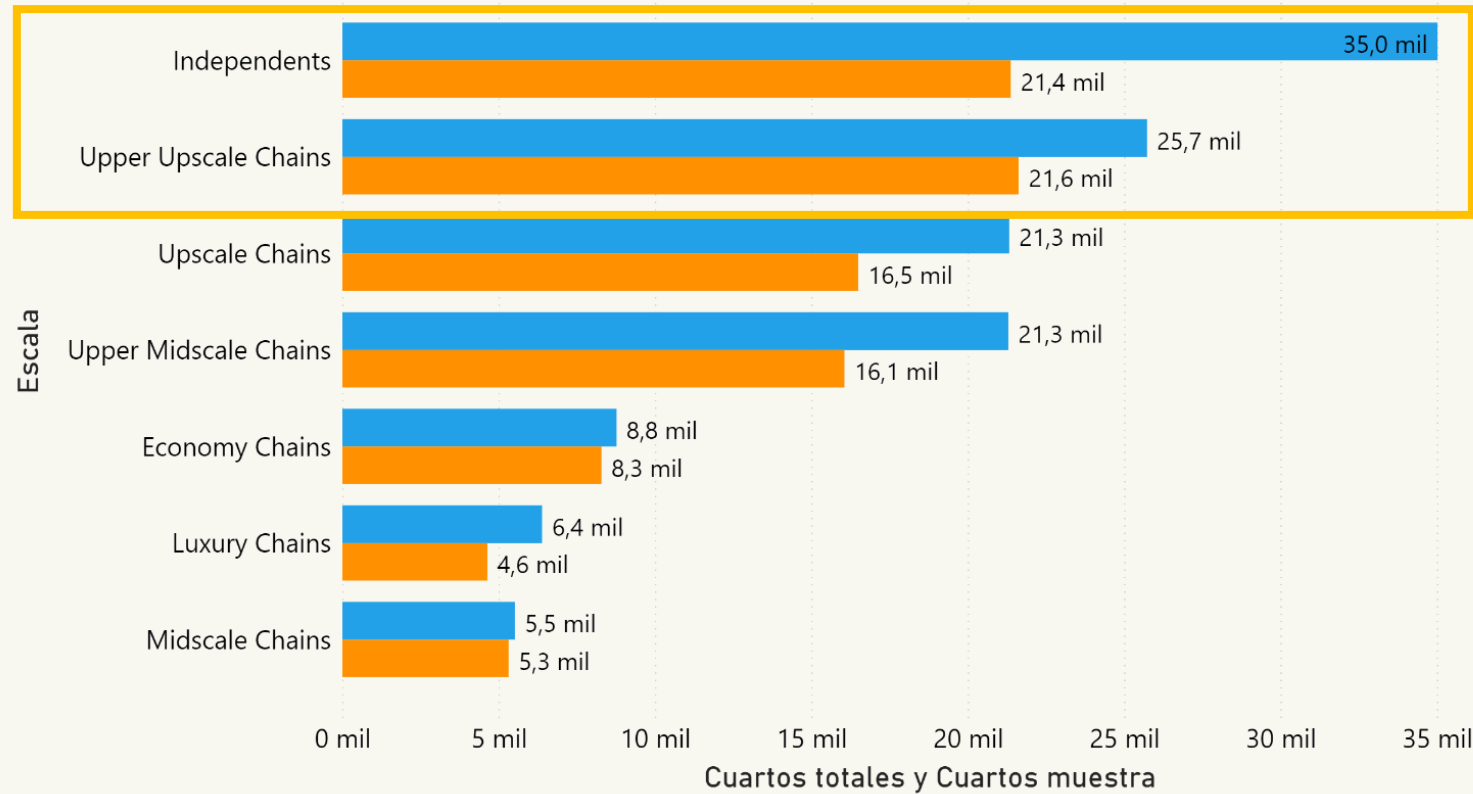
Fuente: STR. 2021 © CoStar Group



Propiedades y cuartos por escala

Datos de Orlando a Julio de 2021

● Cuartos totales ● Cuartos muestra



ESCALA	N	n
Luxury	9	7
Upper Upscale	45	37
Upscale	89	84
Upper Midscale	110	106
Midscale	38	37
Economy	74	68
Independents	175	38
Luxury Chains	9	7
TOTAL	540	377

La escala independiente es la más representativa con 175 propiedades Y más de 35 mil cuartos.

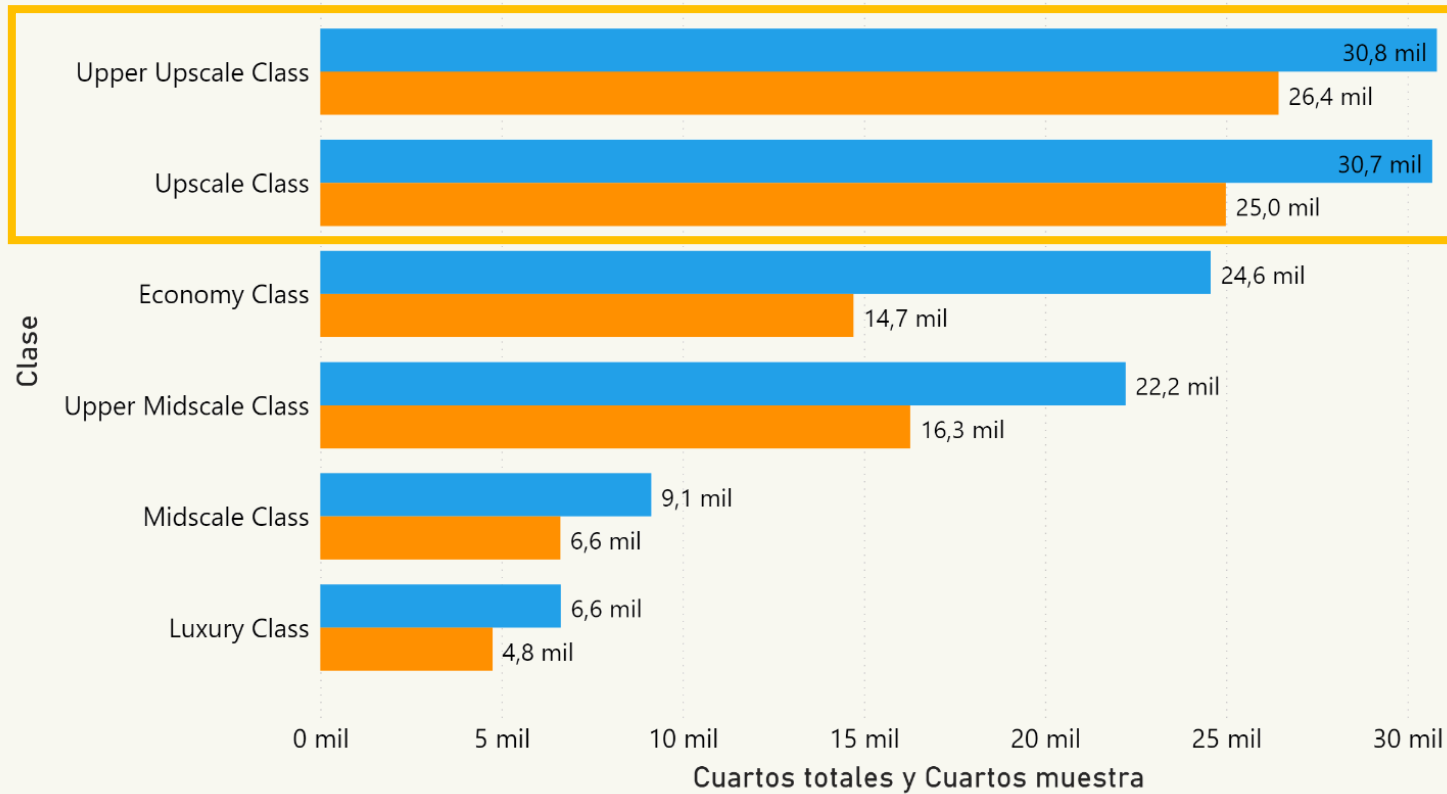
Fuente: STR. 2021 © CoStar Group



Propiedades y cuartos por clase

Datos de Orlando a Julio de 2021

● Cuartos totales ● Cuartos muestra



CLASE	N	n
Luxury	11	8
Upper Upscale	52	41
Upscale	110	96
Upper Midscale	115	107
Midscale	58	41
Economy	194	84
TOTAL	540	377

De las propiedades de clase económica, 120 eran de la escala Independiente.

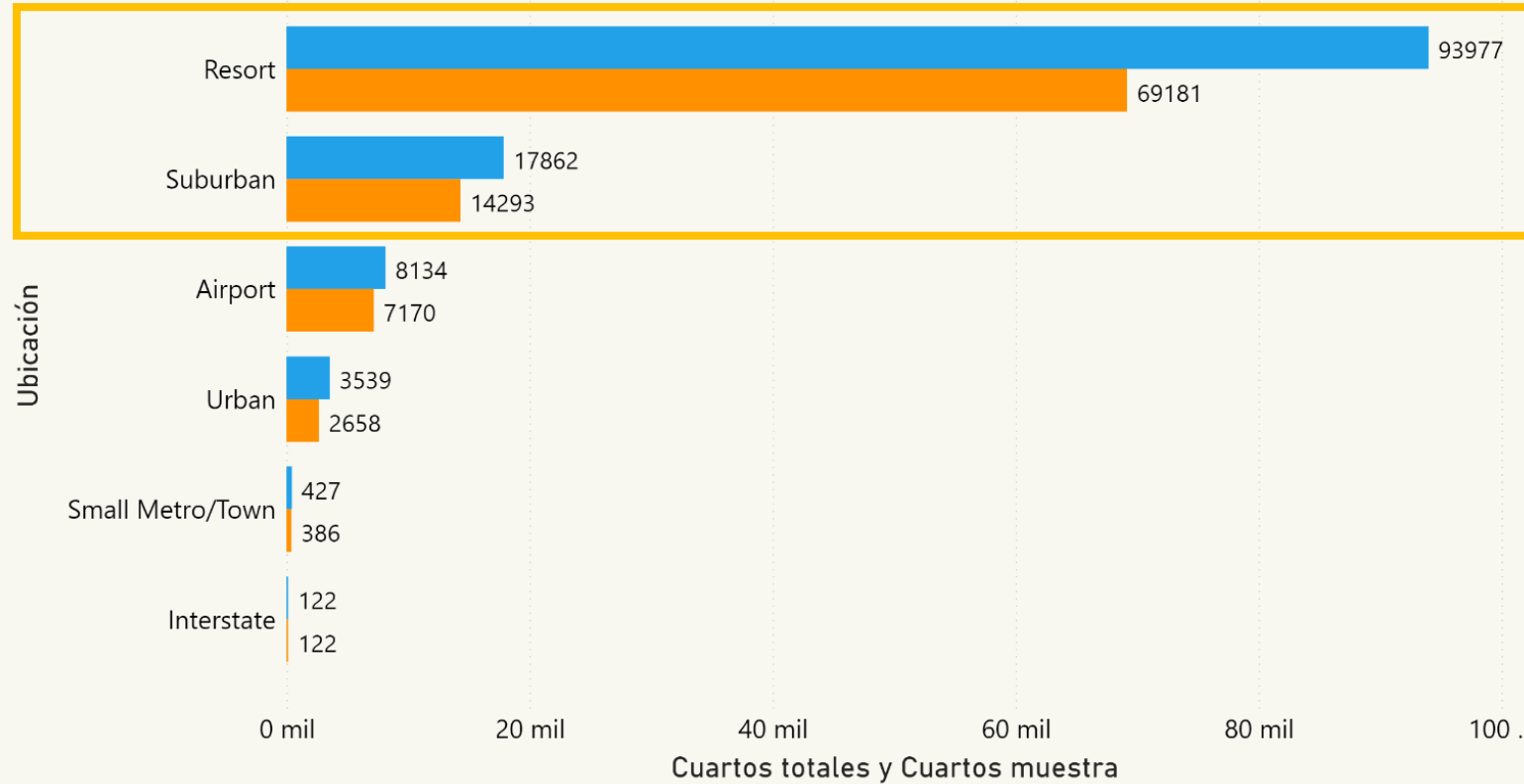
Fuente: STR. 2021 © CoStar Group



Propiedades y cuartos por ubicación

Datos de Orlando a Julio de 2021

● Cuartos totales ● Cuartos muestra



UBICACIÓN	N	n
Urban	26	16
Suburban	165	109
Airport	51	43
Interstate	1	1
Resort	290	204
Small Metro/Town	7	4
TOTAL	540	377

La mayoría de los hoteles en Orlando clasifican como Resort.

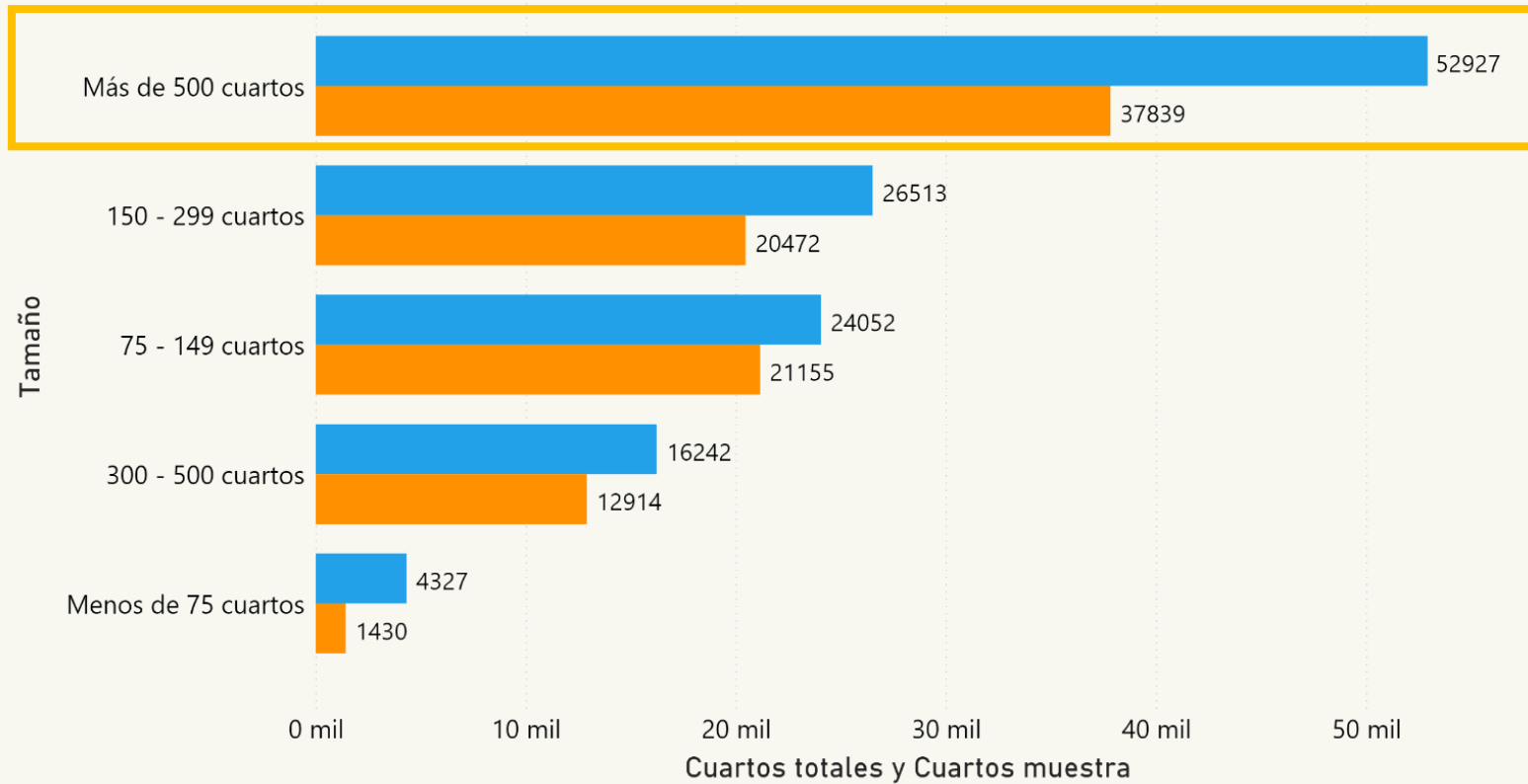
Fuente: STR. 2021 © CoStar Group



Propiedades y cuartos por tamaño de hotel

Datos de Orlando a Julio de 2021

● Cuartos totales ● Cuartos muestra



TAMAÑO	N	n
Less Than 75 Rooms	107	4,327
75 - 149 Rooms	207	24,052
150 - 299 Rooms	133	26,513
300 - 500 Rooms	42	16,242
Greater Than 500 Rooms	51	52,927
TOTAL	540	377

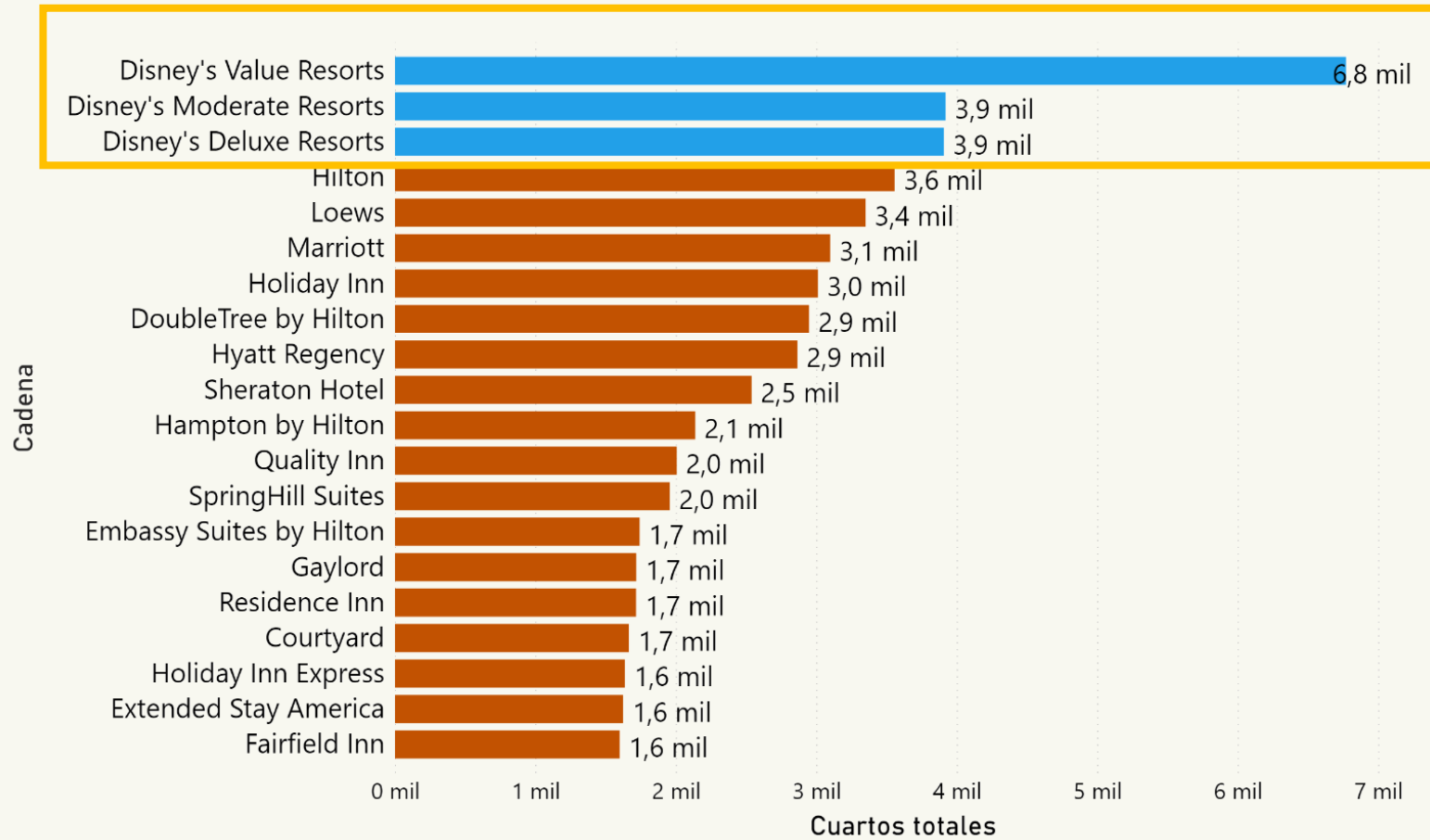
La mayor cantidad de hoteles tienen entre 75 y 149 habitaciones; sin embargo, el mayor número de habitación en hoteles de más de 500 cuartos.

Fuente: STR. 2021 © CoStar Group



Propiedades y cuartos por cadena

Datos de Orlando a Julio de 2021 con base en el censo de cuartos



El top 3 por cadenas representa el 16% de la oferta y son hoteles pertenecientes a Walt Disney World Resorts.

Fuente: STR. 2021 © CoStar Group



Hoteles de interés



1° MÁS GRANDE
DISNEY'S POP
CENTURY RESORT



2° MÁS GRANDE
DISNEY'S CORONADO
SPRINGS RESORT



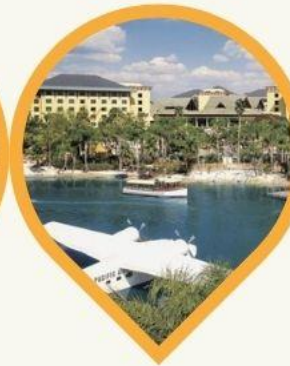
3° MÁS GRANDE
UNIVERSAL'S CABANA
BAY BEACH RESORT



MÁS ANTIGUO
EO INN & SPA



HISTÓRICO
COURTYARD @ LAKE
LUCERNE



LUXURY CHAIN
LOEWS ROYAL
PACIFIC RESORT



LUXURY CLASS
THE ALFOND INN

Fuente: STR. 2021 © CoStar Group



Conclusiones - Composición general del mercado

01

38% de las habitaciones pertenecen al submercado de Orlando International Drive.

02

36% de los hoteles son de clase económica.
51 hoteles cuentan con más de 500 cuartos.

03

Después de Walt Disney Resorts, la parent company con mayor cantidad de habitaciones es Marriott International



A scenic view of a harbor at sunset. The sky is a mix of orange, yellow, and blue. In the background, a boat is visible on a hillside. The water is a deep blue, and a blue buoy is in the foreground. The text "Estadísticas del mercado" is overlaid in the center.

Estadísticas del mercado

Indicadores clave del mercado de Orlando

Datos con base en 12 meses móviles. Ranking considerando los 96 mercados metropolitanos en Estados Unidos

Hoteles

540

Rank 10 de 96

Oferta

42M

▲ 0.9%

Rank 2 de 96

Demanda

20.1M

▼ -18.2%

Rank 4 de 96

Ingresos

2.2B

▼ -27.7%

Rank 5 de 96

Habitaciones

124,061

Rank 2 de 96

Ocupación

48 %

▼ -19 %

Rank 64 de 96

ADR

\$108

▼ -11.6%

Rank 34 de 96

RevPAR

\$51

▼ -28.4%

Rank 39 de 96

Primeros lugares en oferta demanda e ingresos. Bajos lugares en el ranking en indicadores.

Fuente: STR. 2021 © CoStar Group



Conclusiones – Estadísticas actuales

01

Mercado líder en oferta, demanda e ingresos, más no en ADR, RevPAR y porcentaje de ocupación.

02

Solo se muestra porcentaje de cambio positivo en la oferta.

03

El indicador más afectado fue el RevPAR presentando un porcentaje de cambio de -28%



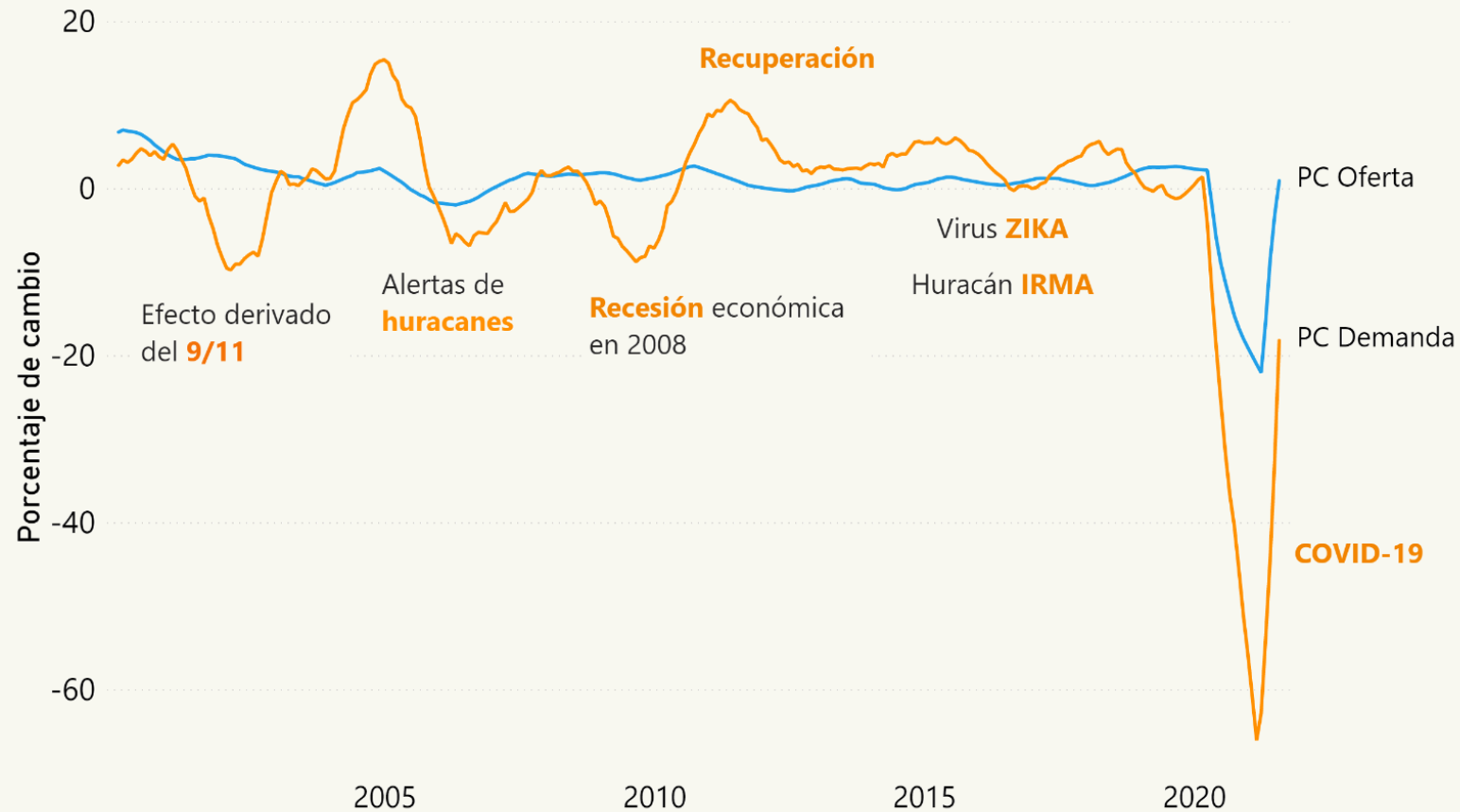


DISCOVERY
COVE

Tendencias del mercado

Orlando: Porcentaje de cambio de oferta y demanda

Datos a 12 meses móviles – Enero 2000 a Julio 2021



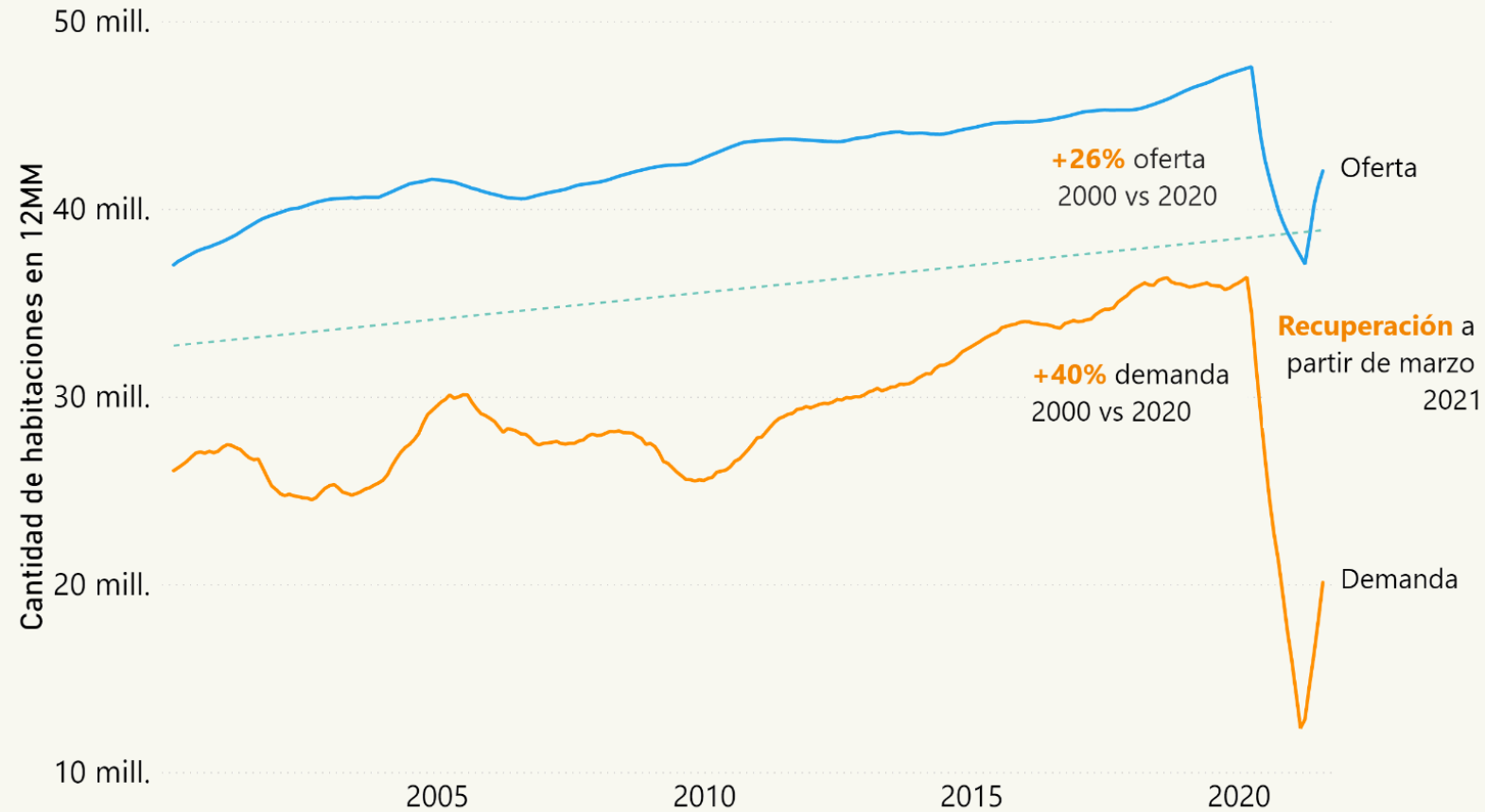
Altas y bajas constantes en el porcentaje de la demanda, la oferta se mantiene estable en los últimos 21 años.

Fuente: STR. 2021 © CoStar Group



Orlando: Oferta y demanda

Datos a 12 meses móviles – Enero 2000 a Julio 2021



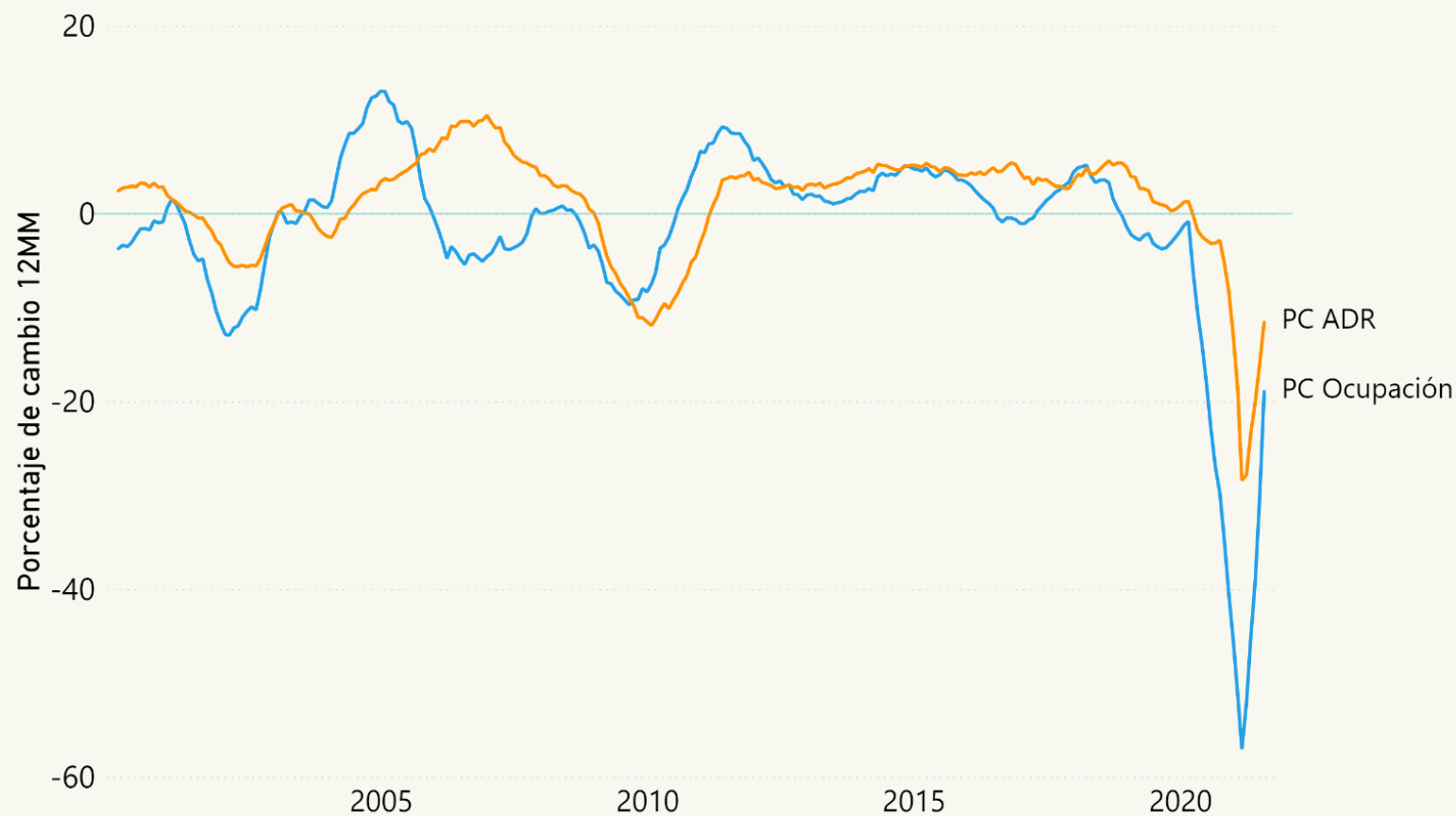
Mayor crecimiento de la demanda en contraste con la oferta en los últimos 20 años.

Fuente: STR. 2021 © CoStar Group



Orlando: Porcentaje de cambio de ocupación y ADR

Datos a 12 meses móviles – Enero 2000 a Julio 2021



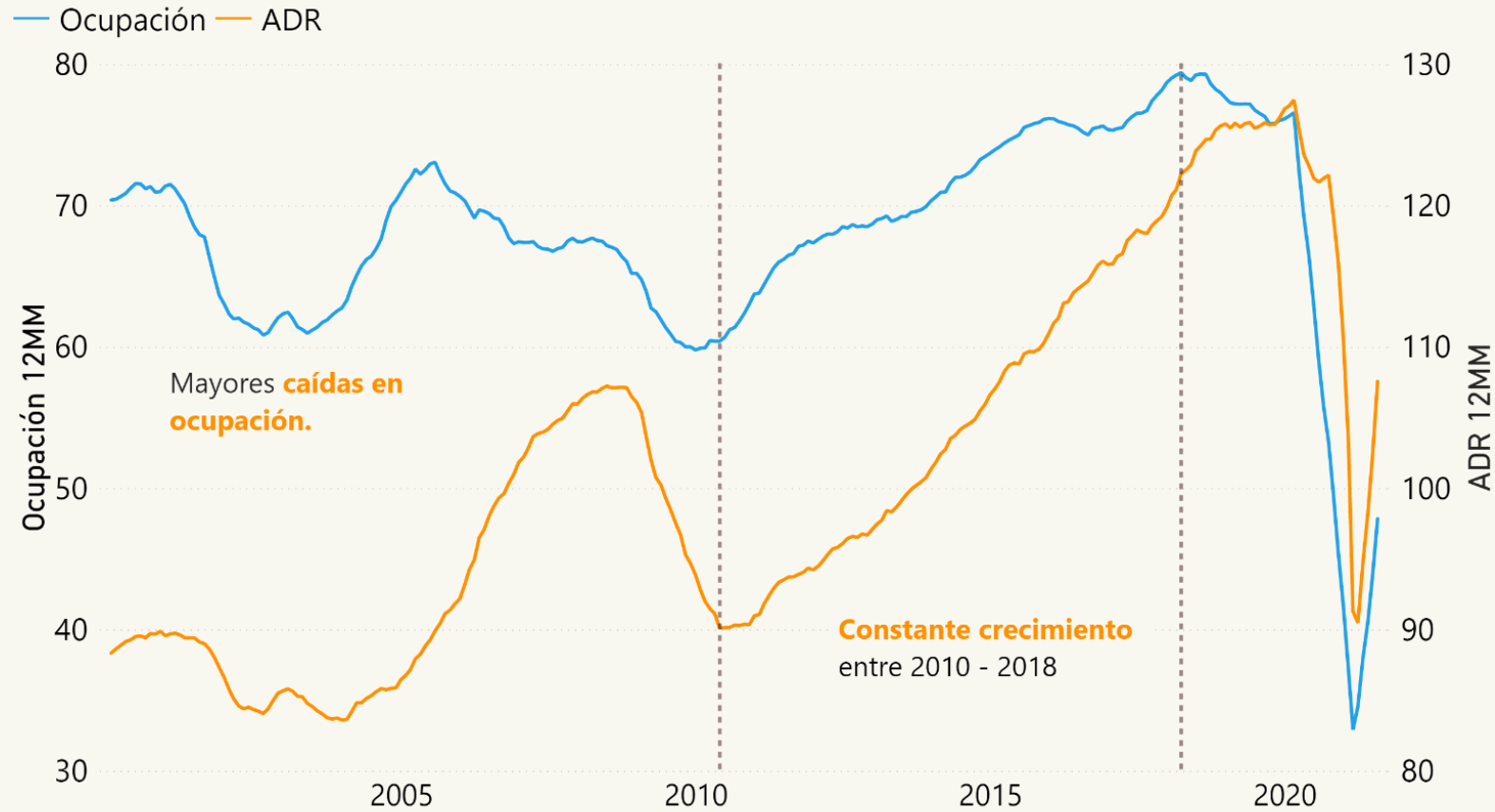
Constante incremento de la tarifa a excepción de efecto post 9/11 y recesión económica. Similar efecto para la ocupación.

Fuente: STR. 2021 © CoStar Group



Orlando: Ocupación y ADR

Datos a 12 meses móviles – Enero 2000 a Julio 2021



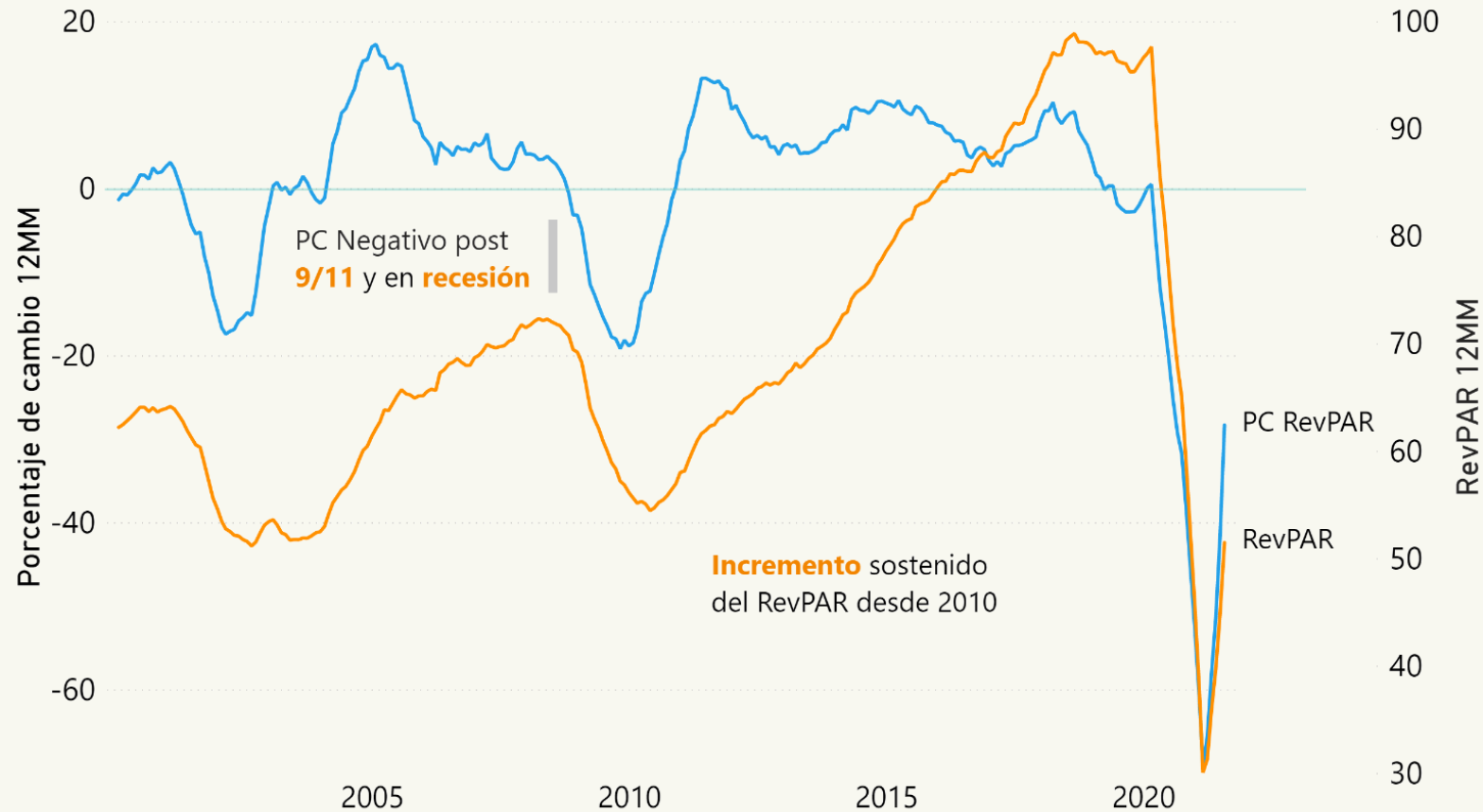
Crecimiento sostenido en ADR y ocupación entre 2010 y 2018.

Fuente: STR. 2021 © CoStar Group



Orlando: RevPAR en porcentaje de cambio y valor actual

Datos a 12 meses móviles – Enero 2000 a Julio 2021



Crecimiento sostenido del RevPAR en los 10 años previos al inicio de la pandemia.

Fuente: STR. 2021 © CoStar Group



Conclusiones – Tendencia de los datos

01

Oferta con crecimiento, más no muy pronunciado. Demanda presenta altas y bajas por impacto de diversos eventos.

02

Incremento constante de RevPAR derivado principalmente por alza constante en tarifas.

03

Impacto negativo de COVID-19 con inicio de procesos de recuperación a partir de abril 2019.

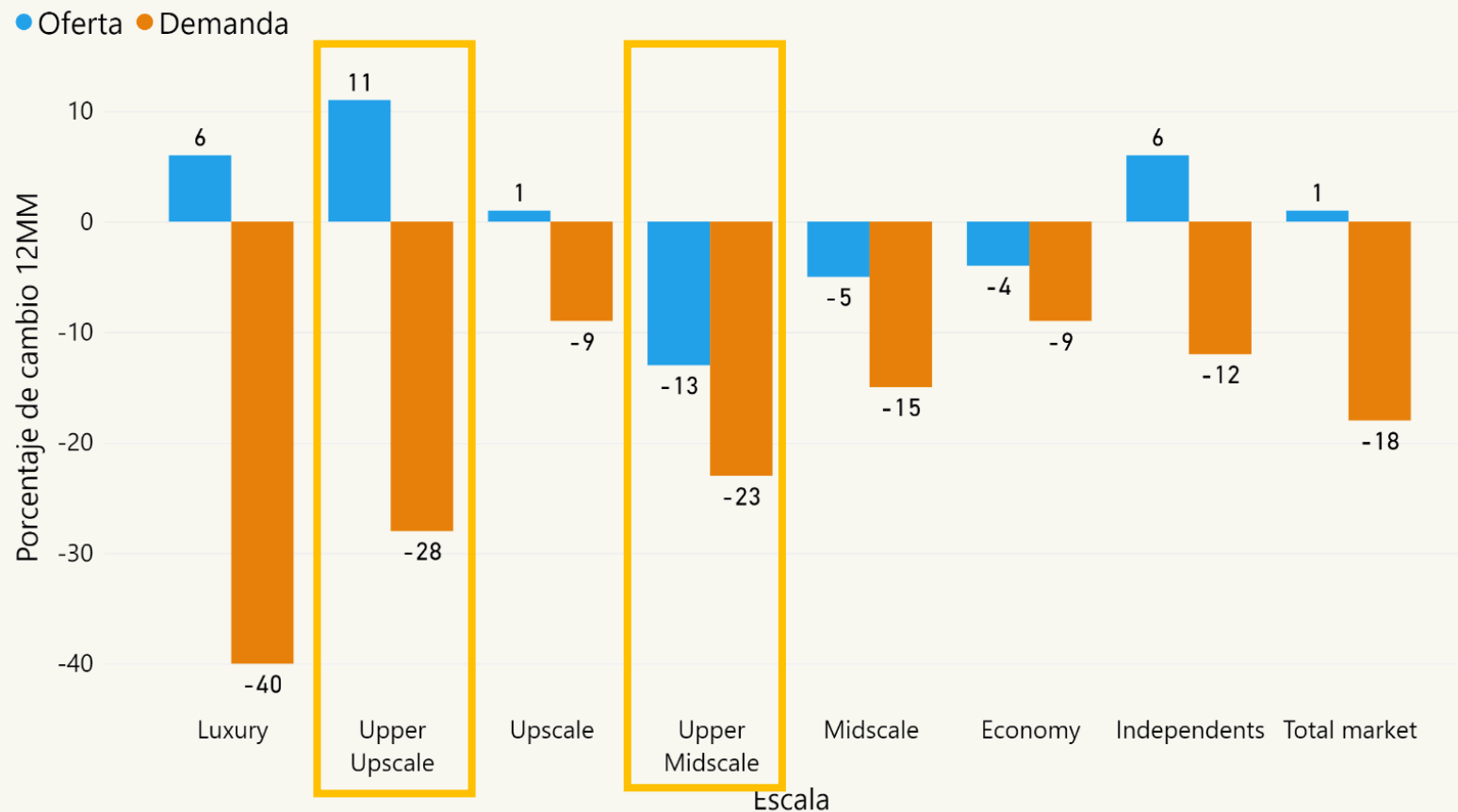


A photograph of Mickey Mouse and Minnie Mouse in formal attire. Mickey is on the left, wearing a light blue tuxedo with a white shirt and a light blue bow tie. Minnie is on the right, wearing a purple and blue ruffled dress with a large gold bow on her head. They are standing in front of Cinderella Castle at Disney World. The text "Nichos de mercado" is overlaid in the center in a bold, orange font.

Nichos de mercado

Orlando por escalas: Porcentaje de cambio de oferta y demanda

Datos a 12 meses móviles a Julio 2021



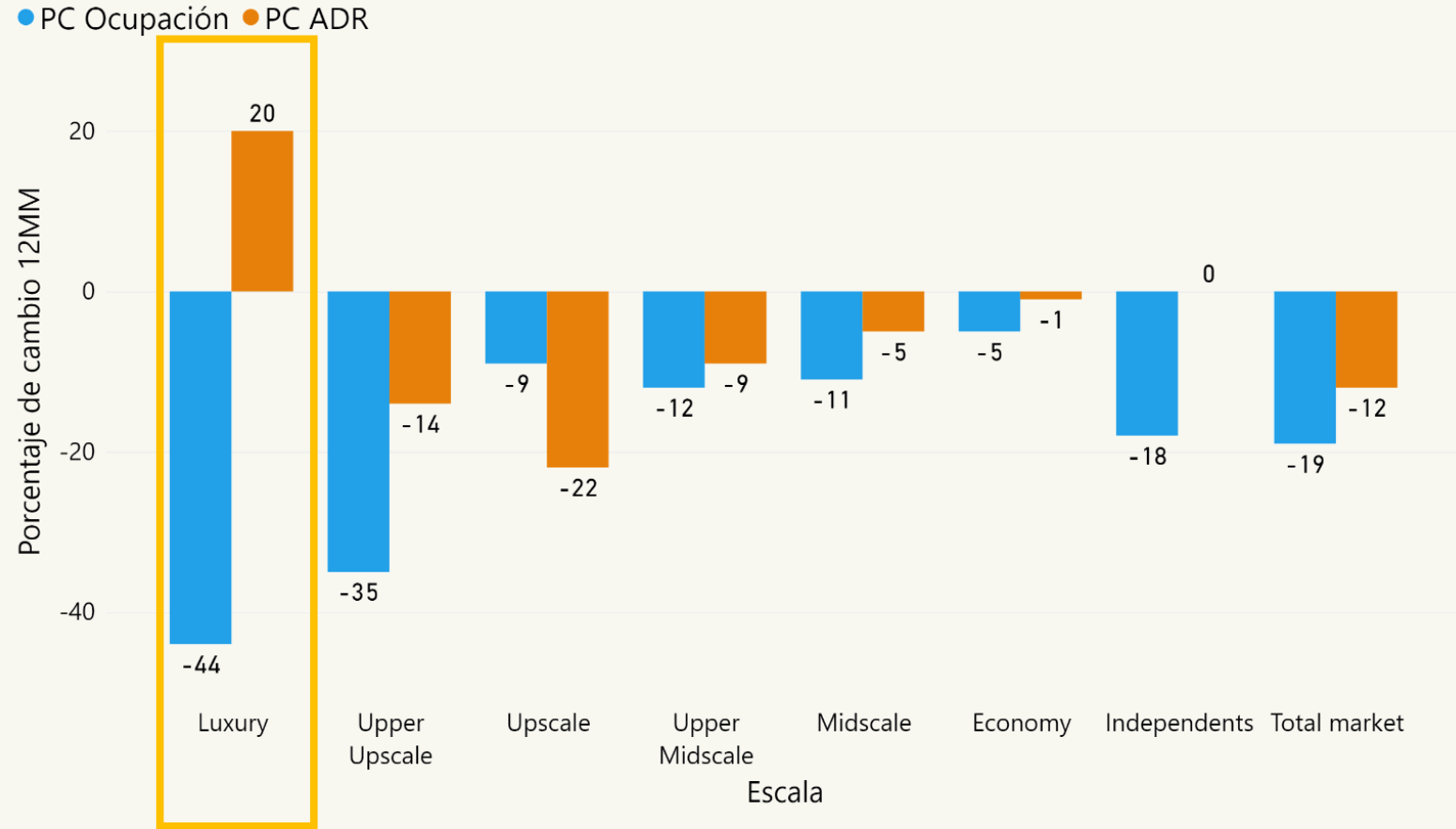
La oferta de las cadenas Upper Upscale aumentó, Upper Midscale disminuyó. Todas las escalas con pérdida en porcentaje de cambio de demanda

Fuente: STR. 2021 © CoStar Group



Orlando por escalas: Porcentaje de cambio de ocupación y ADR

Datos a 12 meses móviles a Julio 2021



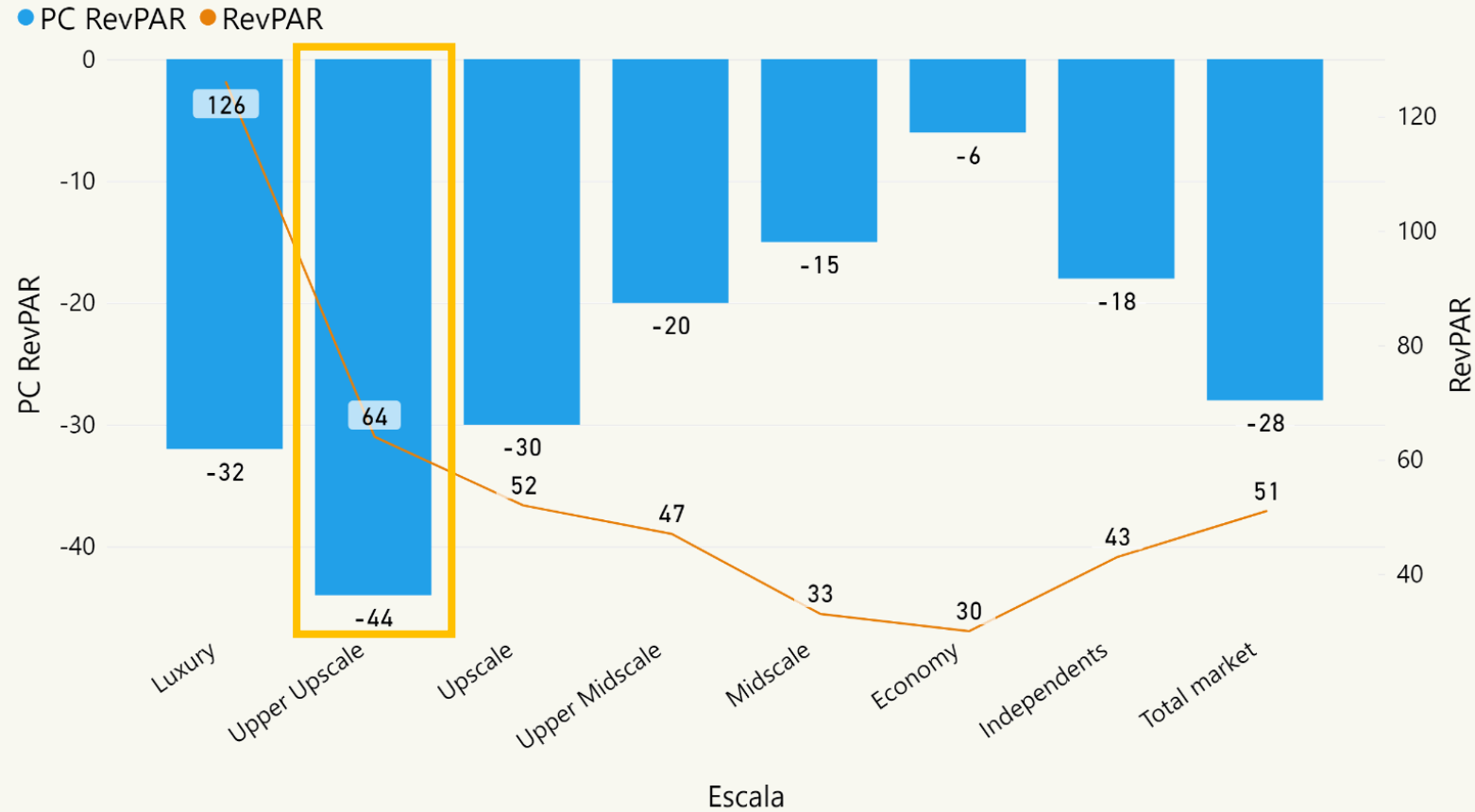
Pérdida de ocupación en todos los niveles de escala. Solo luxury incrementó tarifa con respecto al año anterior.

Fuente: STR. 2021 © CoStar Group



Orlando por escalas: RevPAR actual y porcentaje de cambio

Datos a 12 meses móviles a Julio 2021



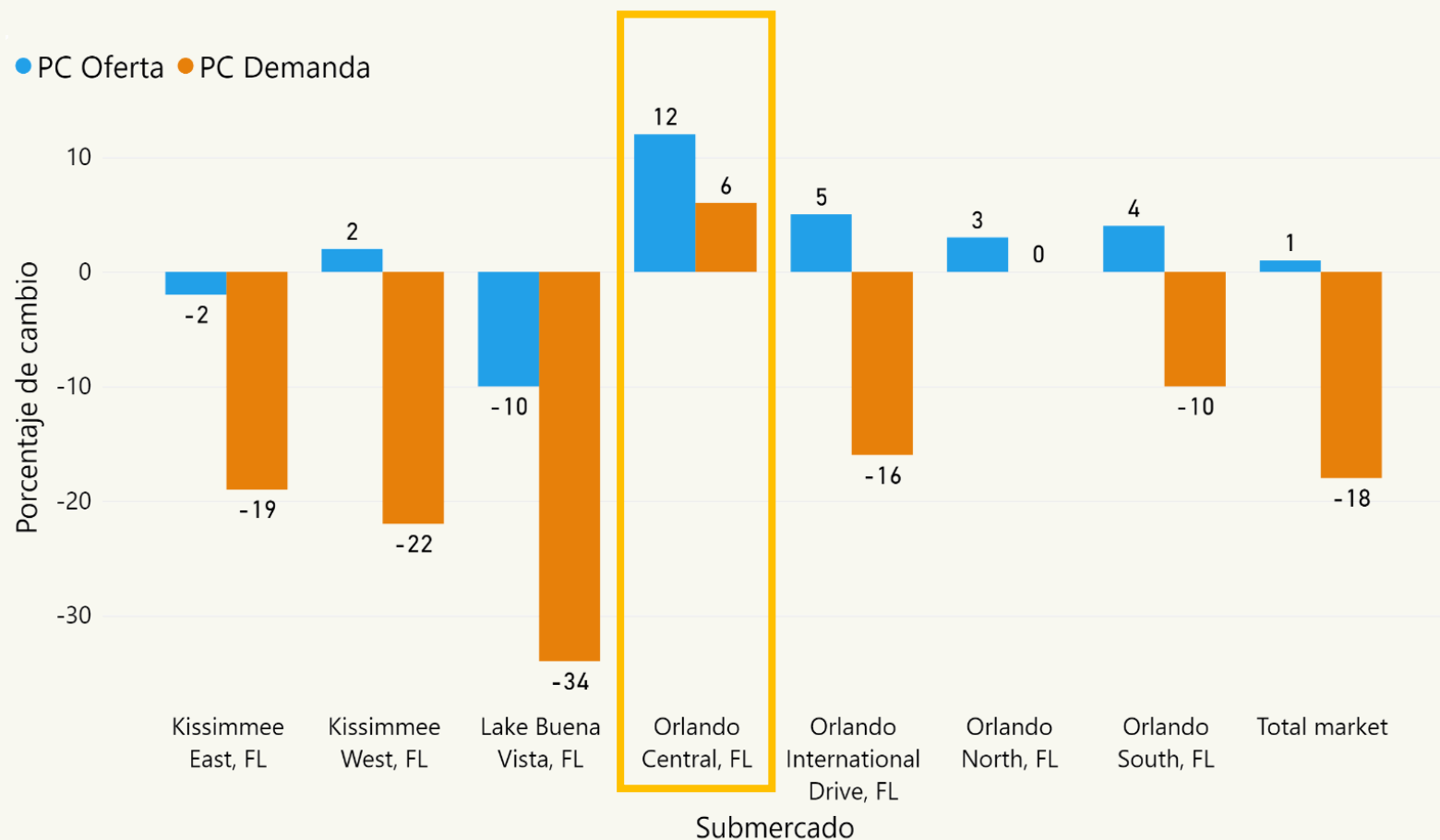
Pérdida de RevPAR en todos los niveles con respecto al año anterior. Niveles cercanos de REvPAR entre ellos, excepto Luxury y Upper Upscale.

Fuente: STR. 2021 © CoStar Group



Orlando por submercado: Porcentaje de cambio de oferta y demanda

Datos a 12 meses móviles a Julio 2021



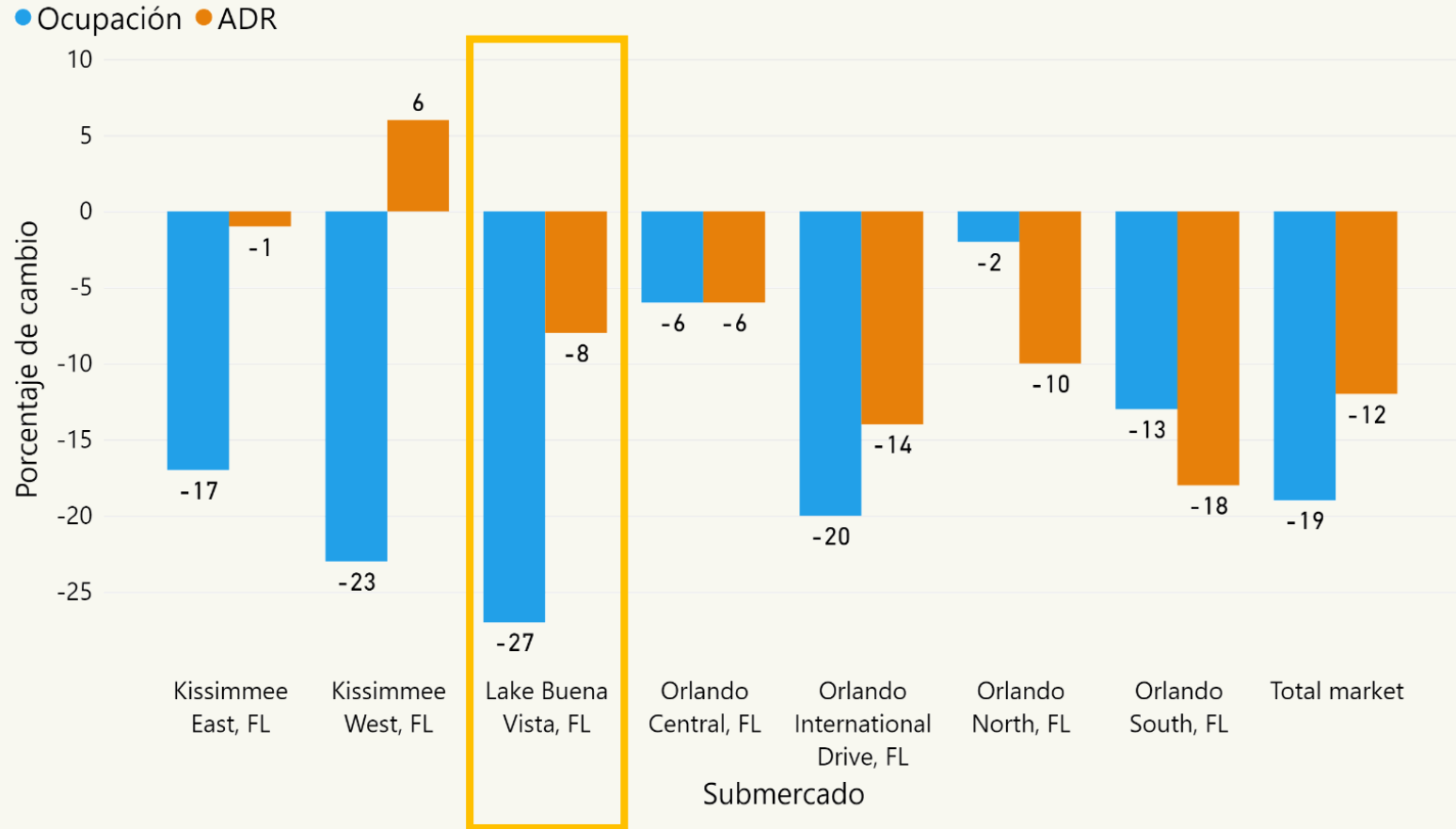
Porcentaje de cambio de oferta y demanda positivos en Orlando Central. Lake Buena Vista con mayor afectación en oferta y demanda.

Fuente: STR. 2021 © CoStar Group



Orlando por submercado: Porcentaje de cambio de ocupación y ADR

Datos a 12 meses móviles a Julio 2021



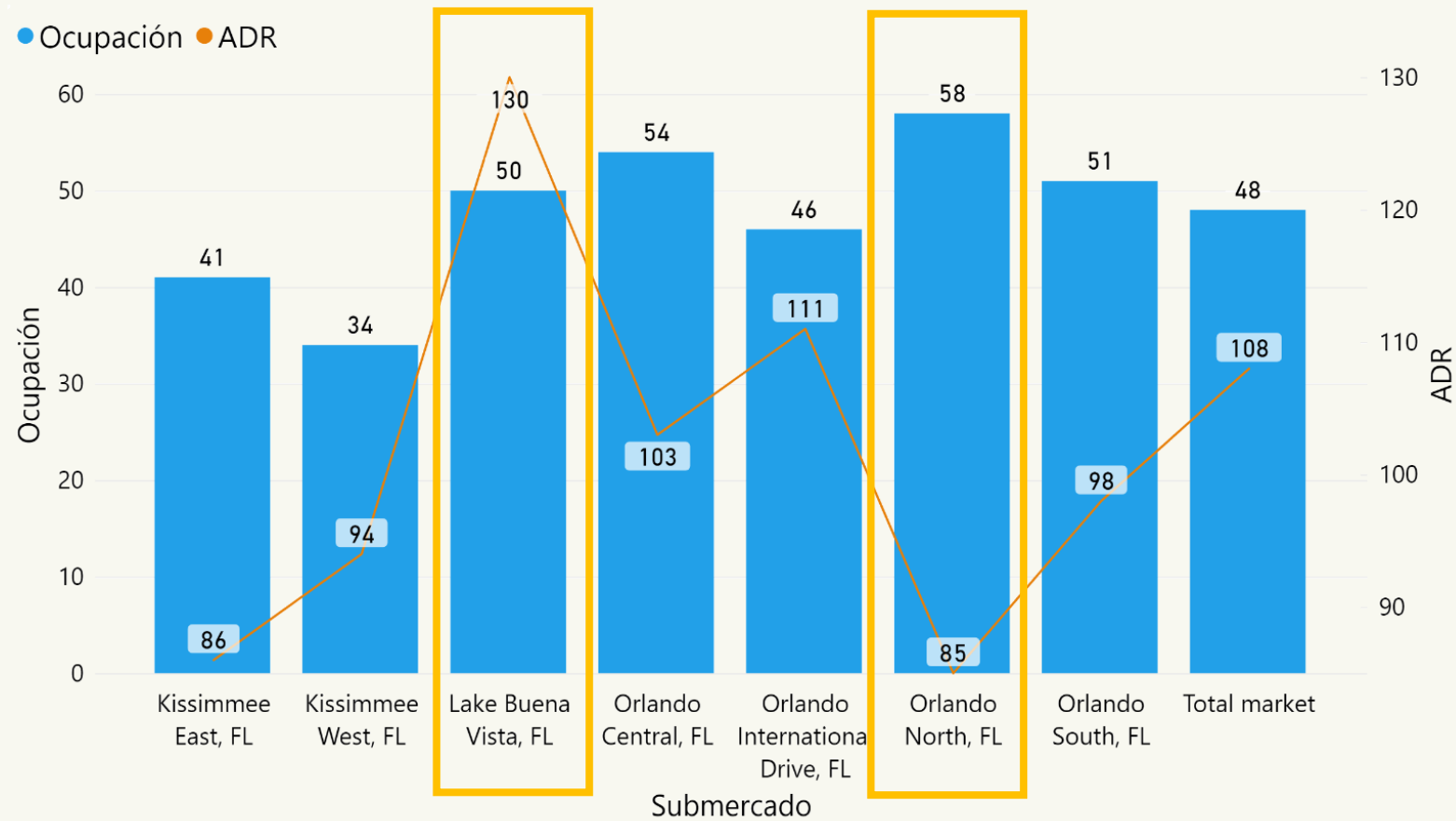
Mayores afectaciones en ocupación en Lake Buena Vista. Kissimmee West con porcentaje de cambio positivo en tarifa.

Fuente: STR. 2021 © CoStar Group



Orlando por submercado: Ocupación y ADR

Datos a 12 meses móviles a Julio 2021



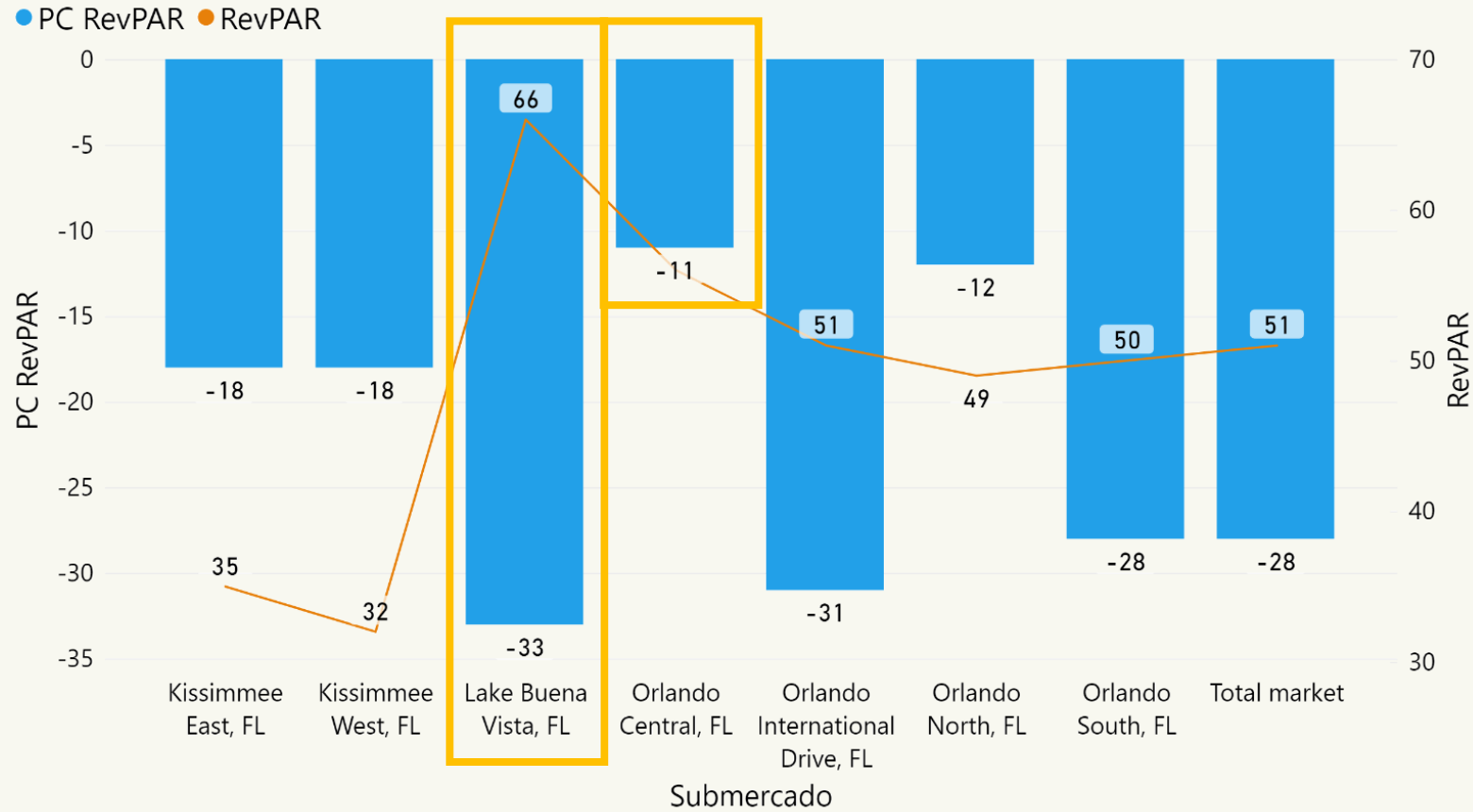
Mejor ocupación en Orlando North, seguido de Orlando Central. Mejor tarifa en Lake Buena Vista.

Fuente: STR. 2021 © CoStar Group



Orlando por submercado: RevPAR actual y porcentaje de cambio

Datos a 12 meses móviles a Julio 2021



Aunque Lake Buena Vista tiene el mejor RevPAR también es el submercado que mayor pérdida tuvo en este indicador.

Fuente: STR. 2021 © CoStar Group



Conclusiones – Desgloses del mercado

01

El nivel de escala con mayor impacto negativo en el mercado es Luxury, con bajas tanto en ADR como en ocupación.

02

Porcentajes de cambio positivos solo vistos en el submercado de Orlando Central.

03

Porcentaje de cambio negativo en RevPAR en todos los niveles de escalas y submercados.





Comparación de mercados

Mercados comparables elegidos



ORLANDO

124,061 HABITACIONES
540 HOTELES
280,832 HABITANTES
45,807 USD PIB/CÁPITA
75 M VISITANTES ANUALES



SAN DIEGO

63,846 HABITACIONES
506 HOTELES
1,041,000 HABITANTES
60,517 USD PIB/CÁPITA
35 M VISITANTES ANUALES



ORANGE COUNTY

59,895 HABITACIONES
477 HOTELES
1,393,000 HABITANTES
41,514 USD PIB/CÁPITA
49 M VISITANTES ANUALES



SAN ANTONIO

48,161 HABITACIONES
460 HOTELES
1,508,000 HABITANTES
47,794 USD PIB/CÁPITA
34 M VISITANTES ANUALES



LOS ANGELES

108,150 HABITACIONES
1,227 HOTELES
3,967,000 HABITANTES
67,763 YSD PIB/CÁPITA
50 M VISITANTES ANUALES



WASHINGTON, DC

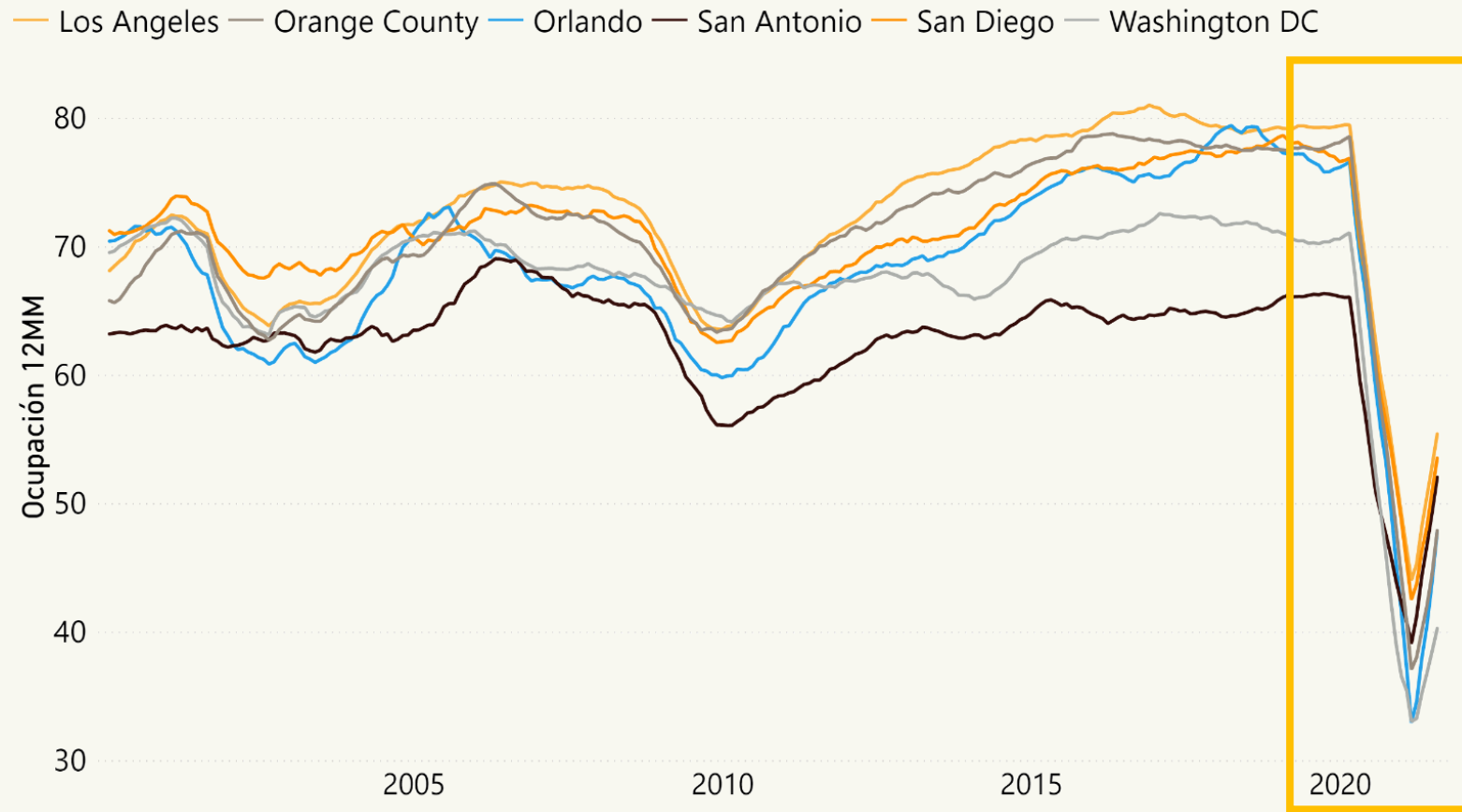
109,758 HABITACIONES
722 HOTELES
692.683 HABITANTES
69,761 USD PIB/CÁPITA
24 M VISITANTES ANUALES

Fuente: STR. 2021 © CoStar Group



Orlando vs otros mercados: Ocupación Actual

Datos a 12 meses móviles a Julio 2021



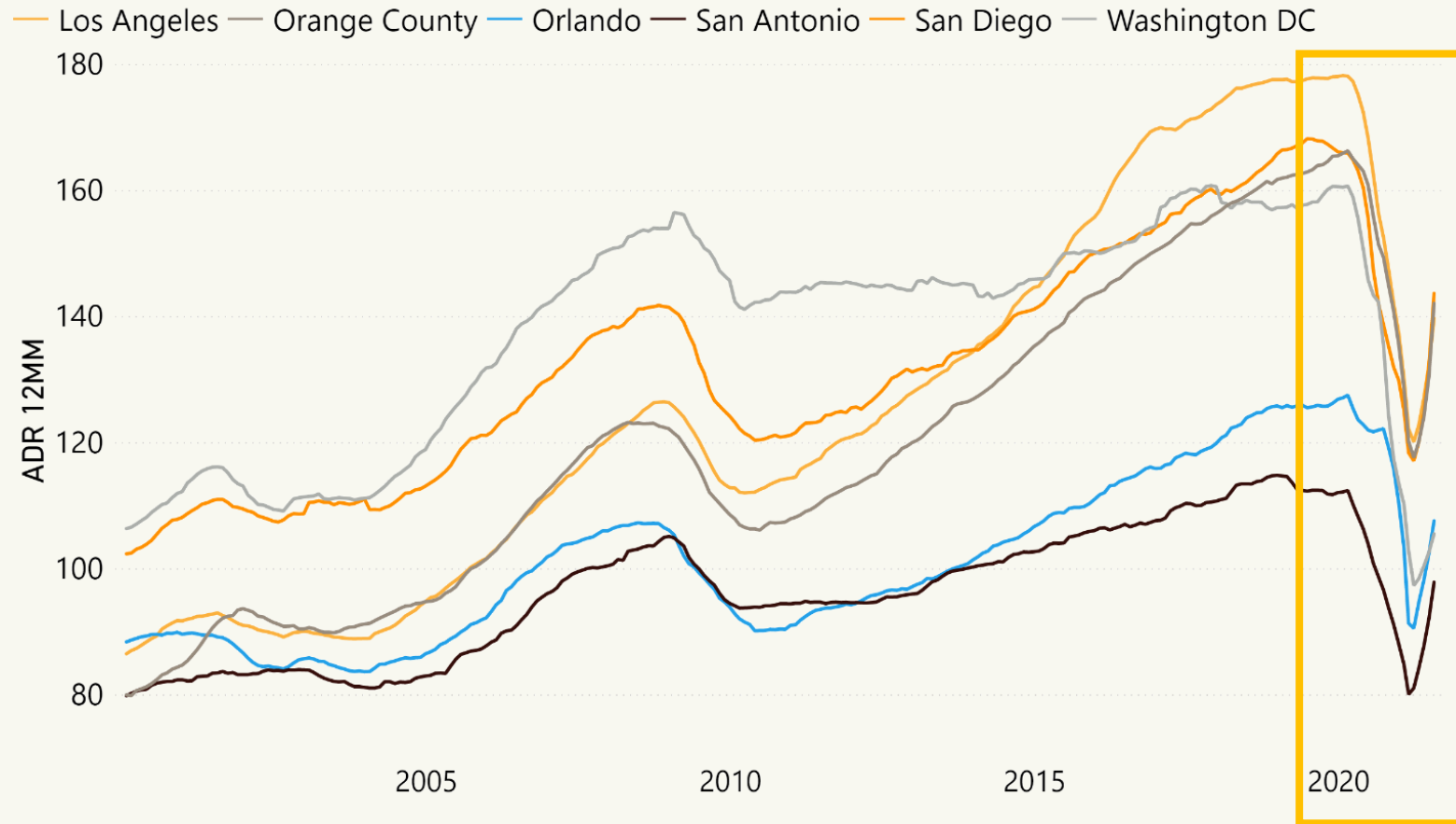
Comportamiento similar en la ocupación en los últimos 20 años en los mercados comparables.

Fuente: STR. 2021 © CoStar Group



Orlando vs otros mercados: ADR actual

Datos a 12 meses móviles a Julio 2021



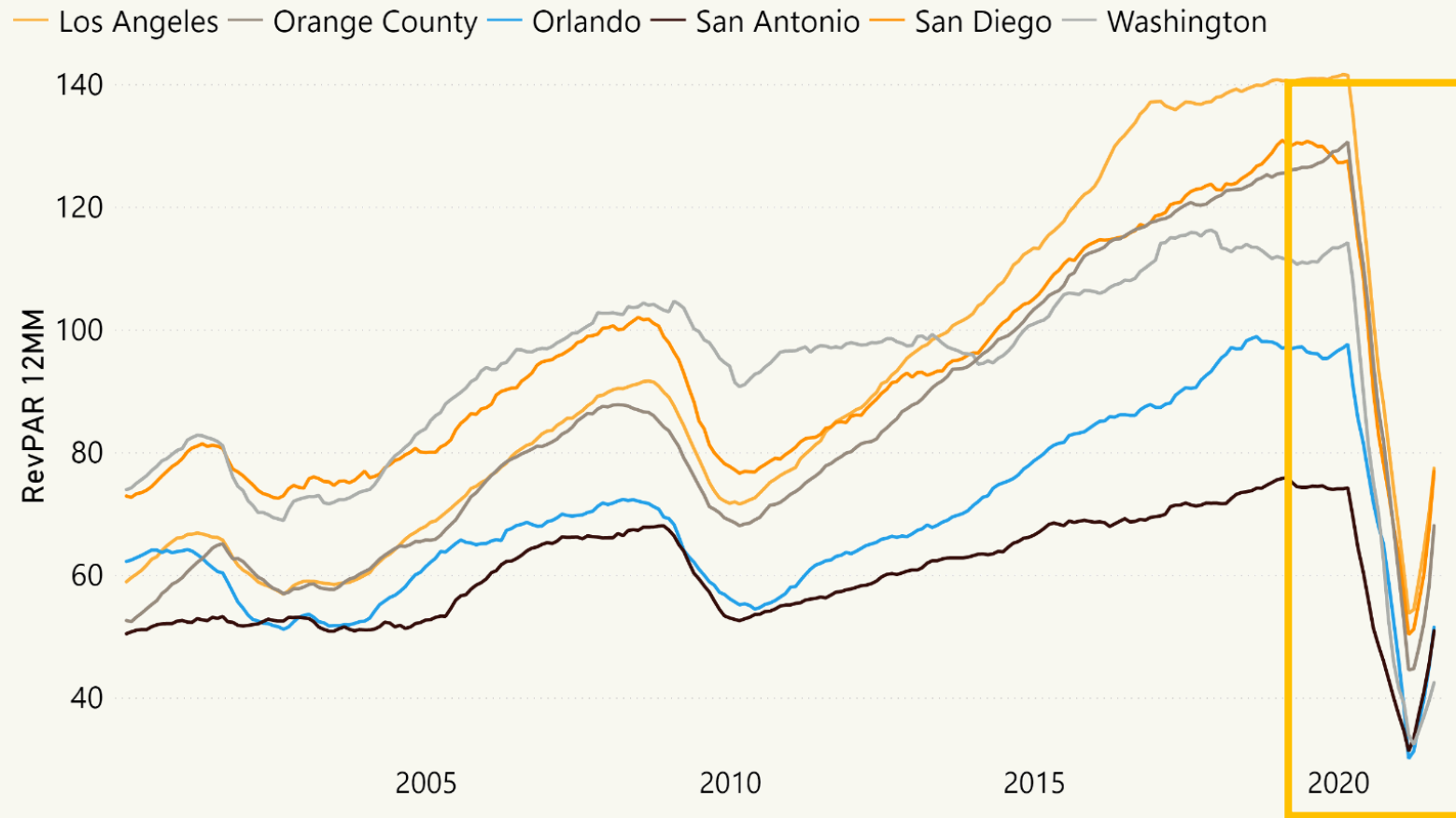
Post recesión del 2008, todos los mercados presentan incrementos importantes en la tarifa.

Fuente: STR. 2021 © CoStar Group



Orlando vs otros mercados: RevPAR Actual

Datos a 12 meses móviles a Julio 2021



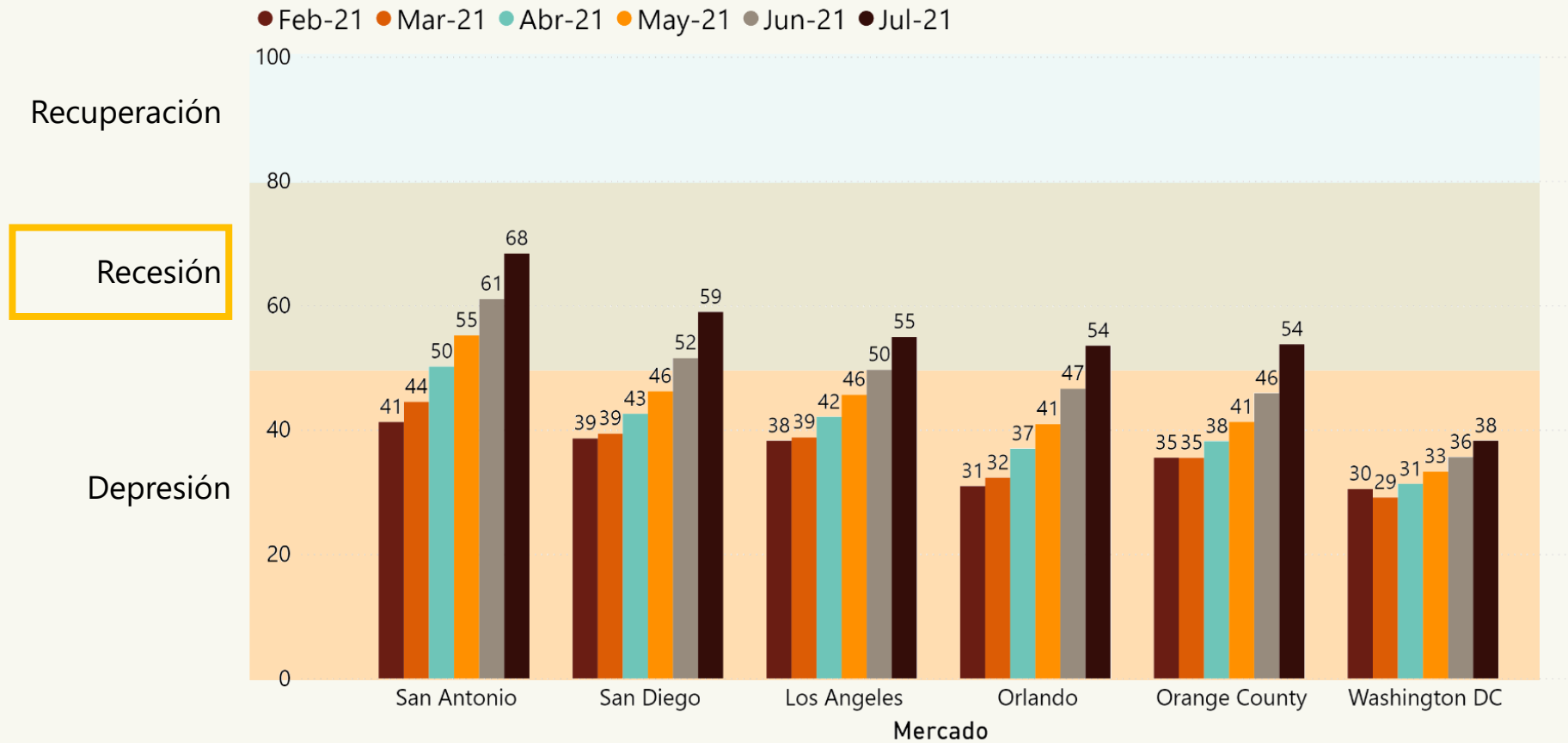
Crecimiento fuerte en RevPAR entre 2010 y 2018, con crecimientos menores posteriores a 2018 y hasta antes de la pandemia.

Fuente: STR. 2021 © CoStar Group



Orlando vs otros mercados: Índice de Recuperación de RevPAR

Datos a 12 meses móviles a Febrero 2020 y Julio 2021



Mayor recuperación de RevPAR versus 2019 en San Antonio y San Diego, Orlando en cuarto lugar entre los mercados comparables.

Fuente: STR. 2021 © CoStar Group



Conclusiones – Mercados comparables

01

Tendencias similares en indicadores entre todos los mercados comparables, con puntos más altos entre 2019 y 2020.

02

Fuerte afectación por COVID-19 con inicio de procesos de recuperación en etapa similar.

03

La recuperación a niveles de 2019 se estima llegue en el 2024.



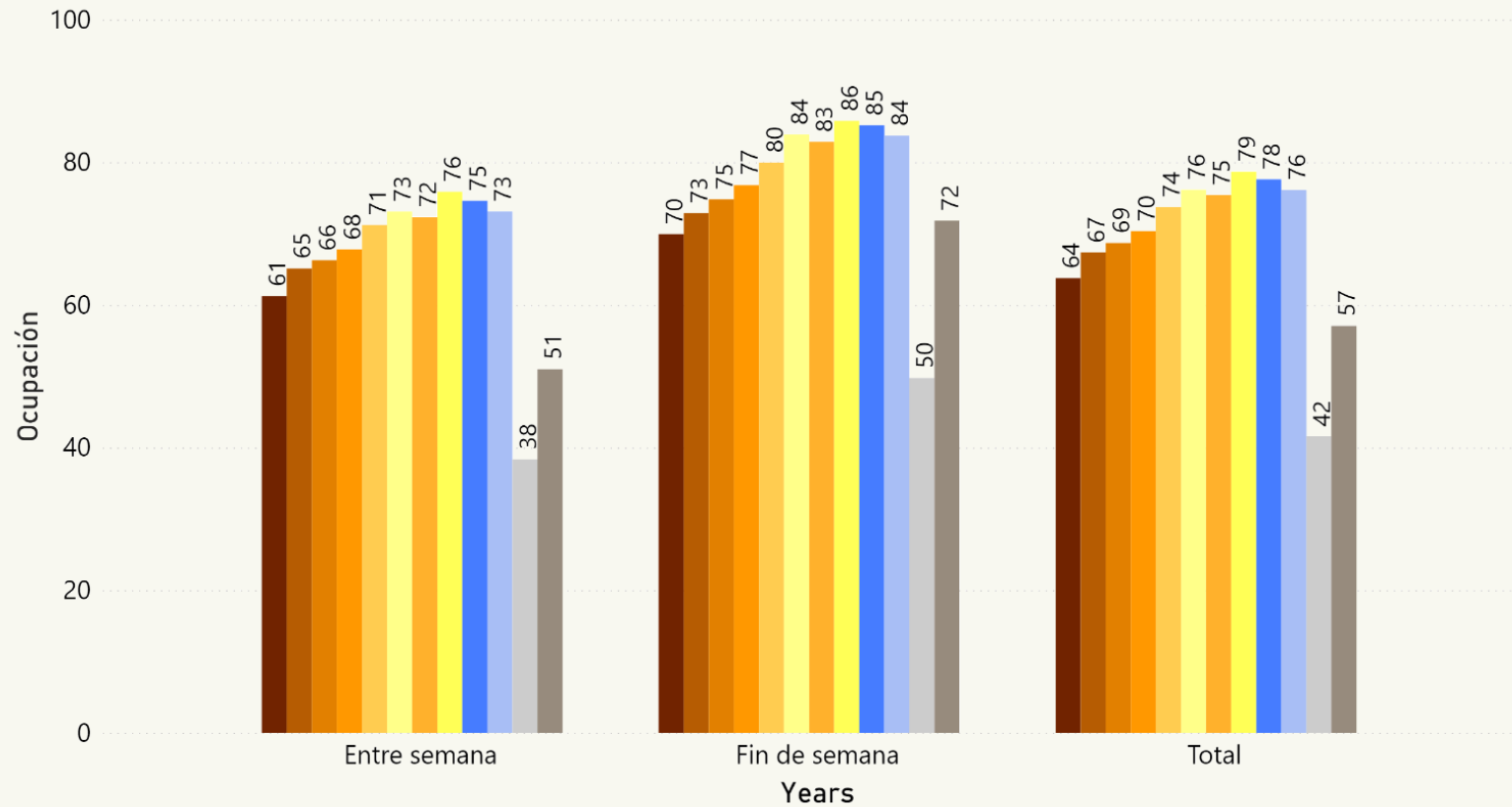
An aerial photograph of a large, modern building complex, possibly a university or government building, featuring a prominent glass and steel structure with a curved, vaulted roof. The building is surrounded by lush greenery, including palm trees and manicured lawns. A paved road with white markings curves through the foreground. The sky is filled with soft, orange and pink clouds, suggesting a sunset or sunrise. The overall scene is bright and clear.

Tipos de negocios

Ocupación entre semana, fin de semana y total por año para Orlando

Datos anualizados para los años 2010 a 2020 y año a la fecha para 2021

● 2010 ● 2011 ● 2012 ● 2013 ● 2014 ● 2015 ● 2016 ● 2017 ● 2018 ● 2019 ● 2020 ● YTD 2021



Crecimiento sostenido de ocupación tanto entre semana como fin de semana del 2010 al 2017. Disminución a partir de 2018.

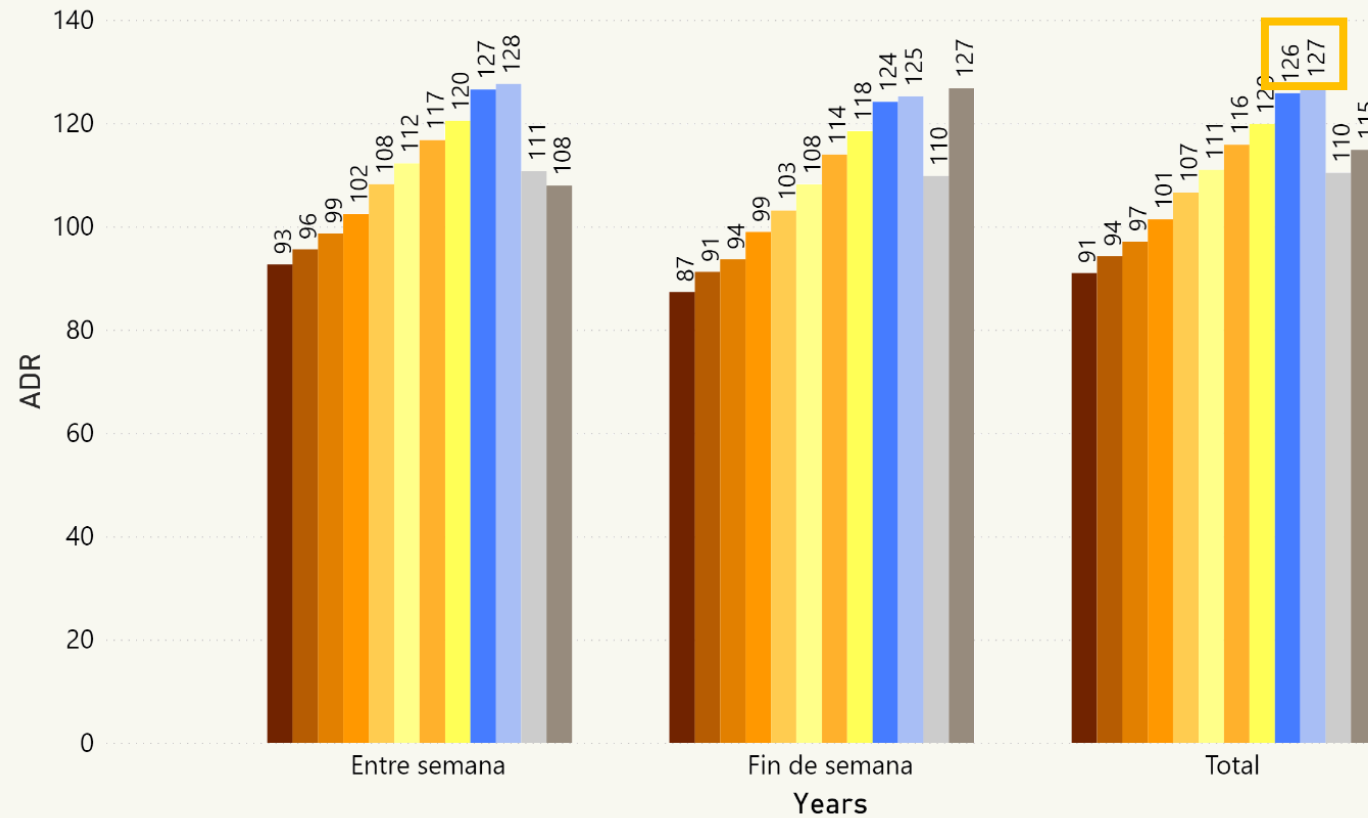
Fuente: STR. 2021 © CoStar Group



ADR entre semana, fin de semana y total por año para Orlando

Datos anualizados para los años 2010 a 2020 y año a la fecha para 2021

● 2010 ● 2011 ● 2012 ● 2013 ● 2014 ● 2015 ● 2016 ● 2017 ● 2018 ● 2019 ● 2020 ● YTD 2021



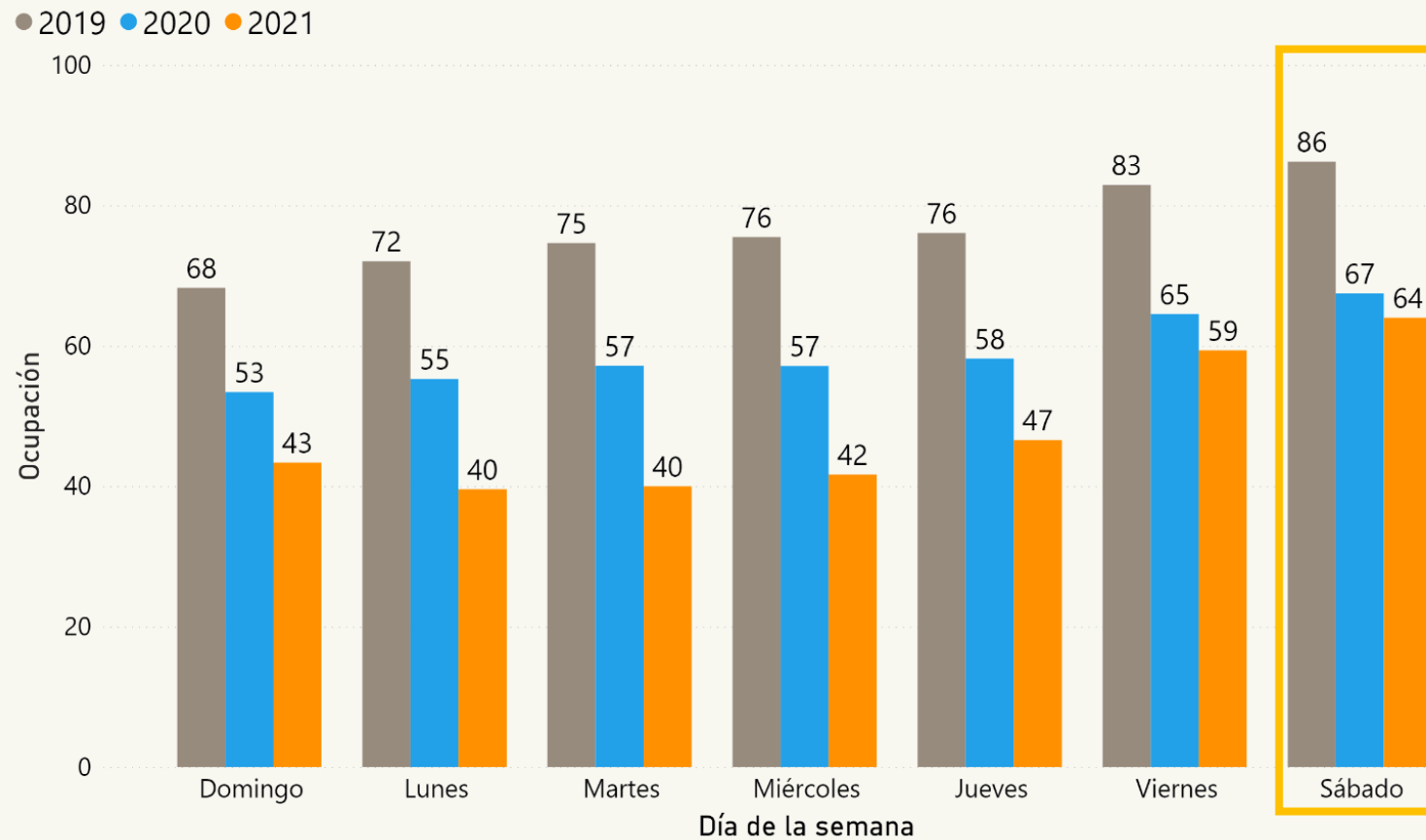
YTD 2021 en fin de semana presenta récord de tarifa comparándolo con los años previos.

Fuente: STR. 2021 © CoStar Group



Ocupación por día de la semana para el mercado de Orlando

Datos a 12 meses móviles a julio 2019, 2020 y 2021



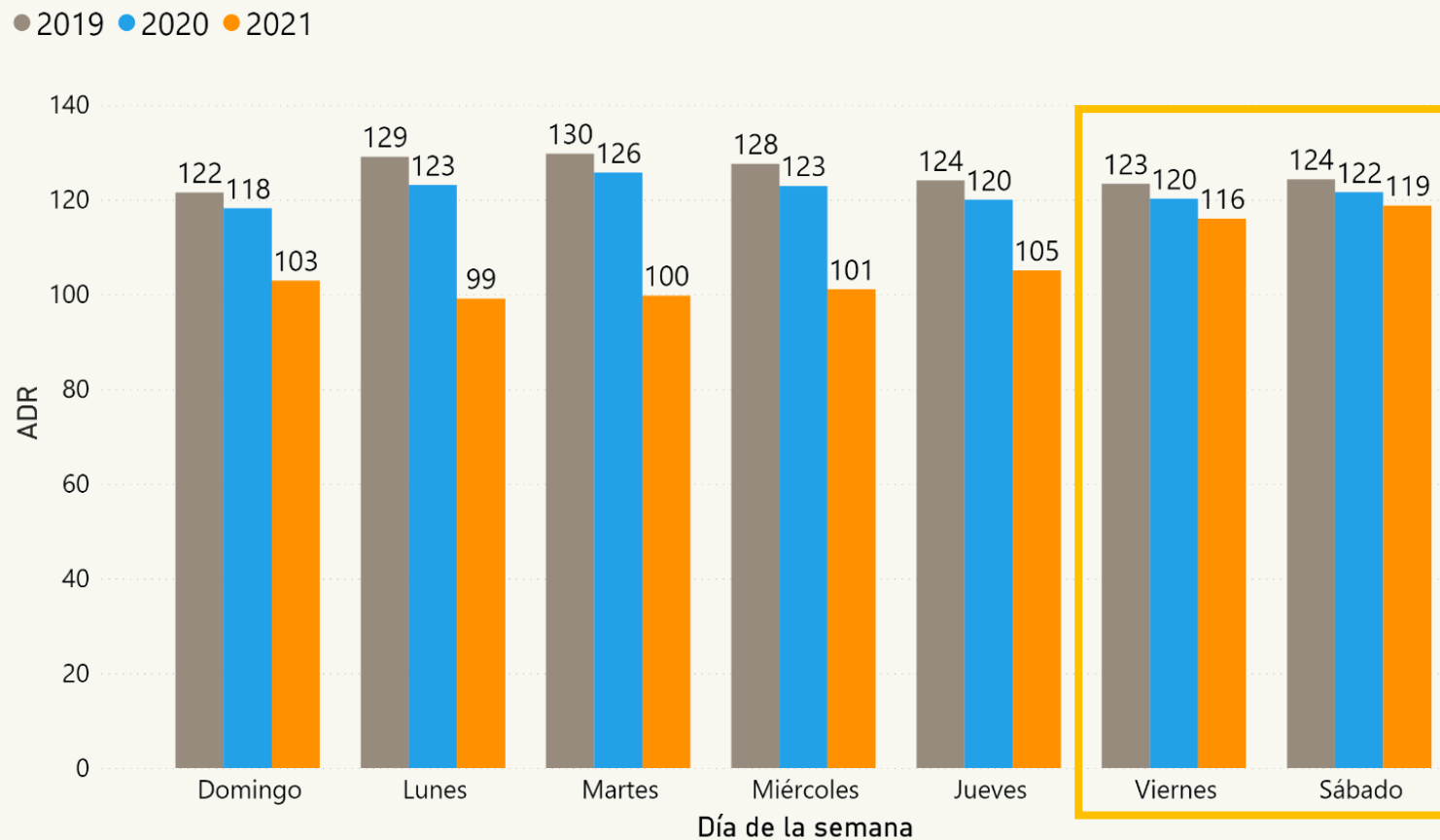
La ocupación incrementa conforme se va avanzando en los días de la semana, siendo sábado el día con mayor ocupación en los 3 años.

Fuente: STR. 2021 © CoStar Group



ADR por día de la semana para el mercado de Orlando

Datos a 12 meses móviles a julio 2019, 2020 y 2021



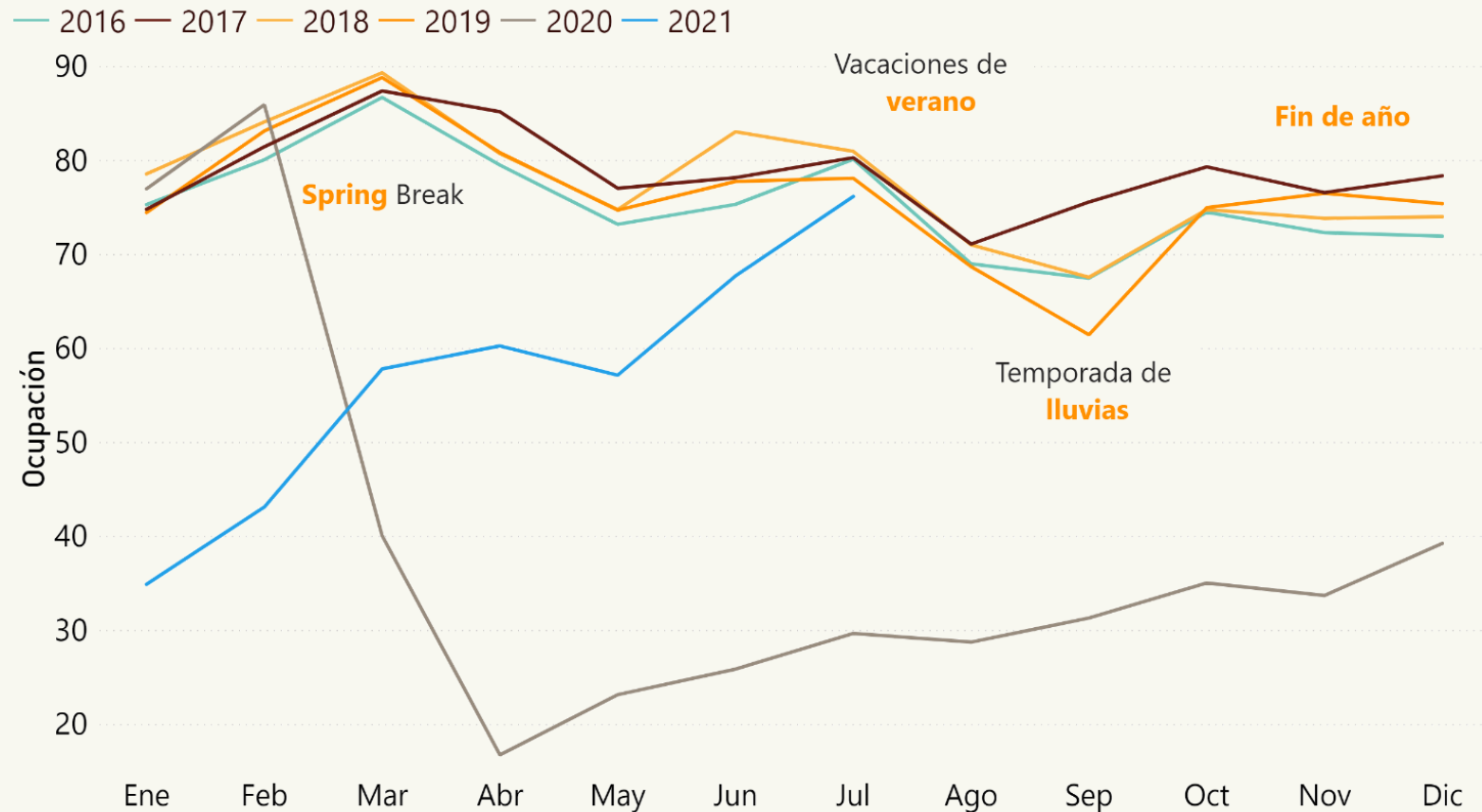
Martes es el día que presenta los mayores niveles de tarifa en 2019-2020. 2021 fin de semana un mayor nivel de recuperación.

Fuente: STR. 2021 © CoStar Group



Estacionalidad de la ocupación en Orlando

Datos a 12 meses móviles a julio 2019, 2020 y 2021



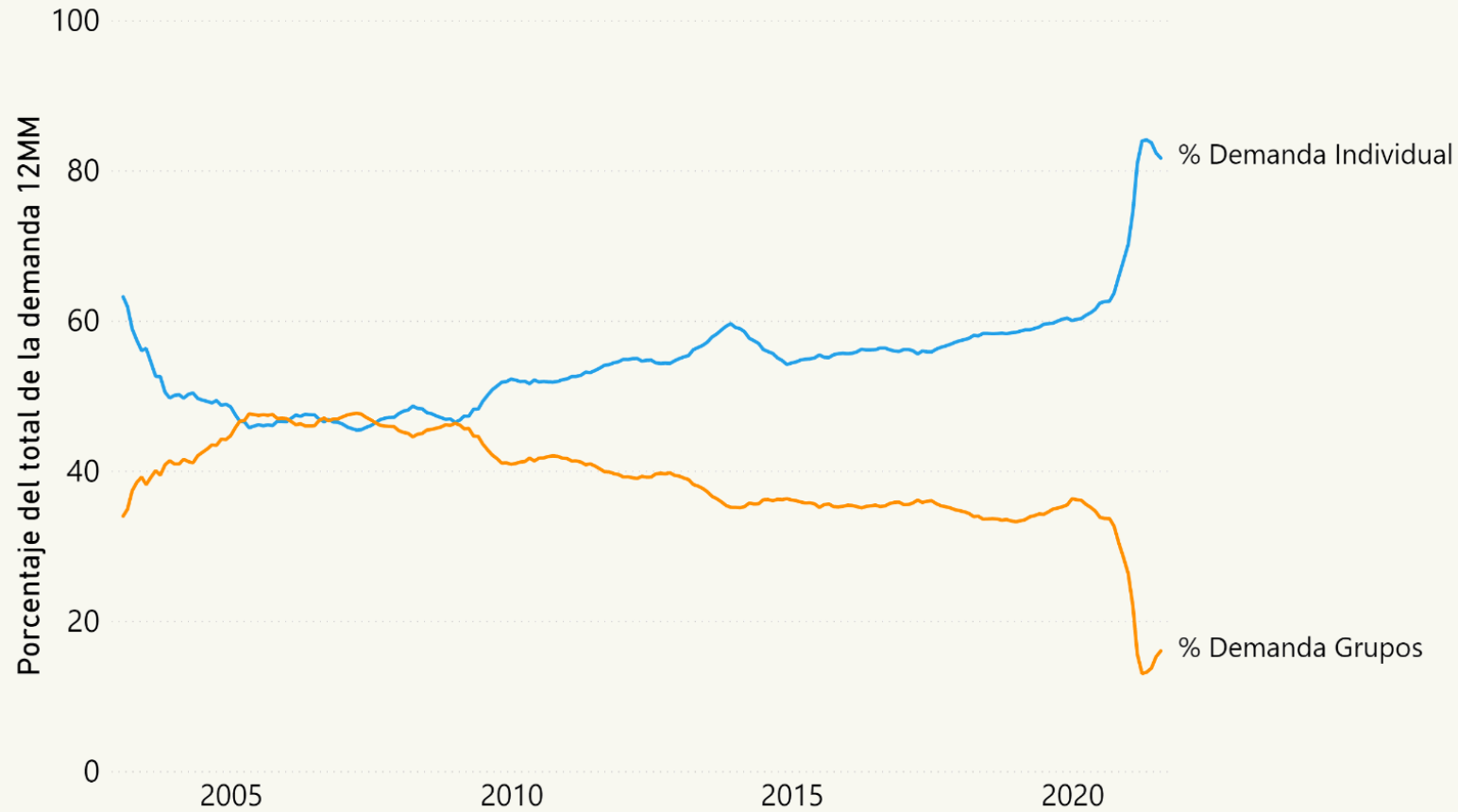
Temporadas altas debidas al Spring Break, vacaciones de verano y celebraciones de fin de año. Bajas debido a condiciones climáticas.

Fuente: STR. 2021 © CoStar Group



Participación de segmentos de grupos e individual en Orlando

Porcentaje de participación en la demanda total con base en 12 meses móviles



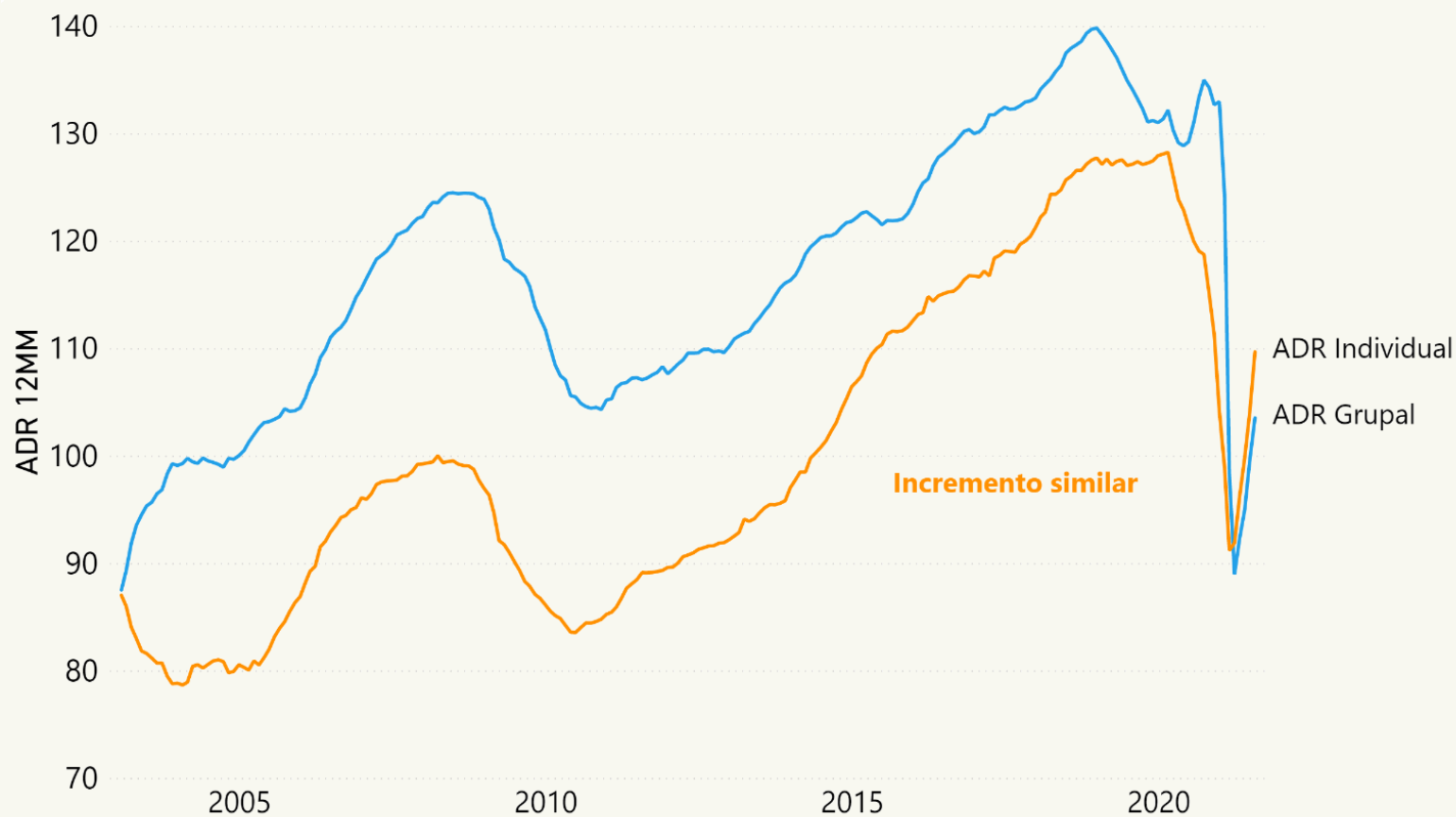
Incremento de la demanda del mercado individual en los últimos años.

Fuente: STR. 2021 © CoStar Group



ADR del segmento individual y grupos en Orlando

Porcentaje de participación en la demanda total con base en 12 meses móviles



Crecimiento de tarifa con comportamiento similar en ambos segmentos, siendo mayor el crecimiento en individual.

Fuente: STR. 2021 © CoStar Group



Conclusiones – Tipos de negocios

01

Los mejores niveles de ocupación se encuentran en los fines de semana.

02


Mayor recuperación en ocupación durante COVID-19.

03

Por segmentos, el individual presenta una recuperación más acelerada. En cuanto a tarifa, crecimiento con comportamiento similar en los dos segmentos.

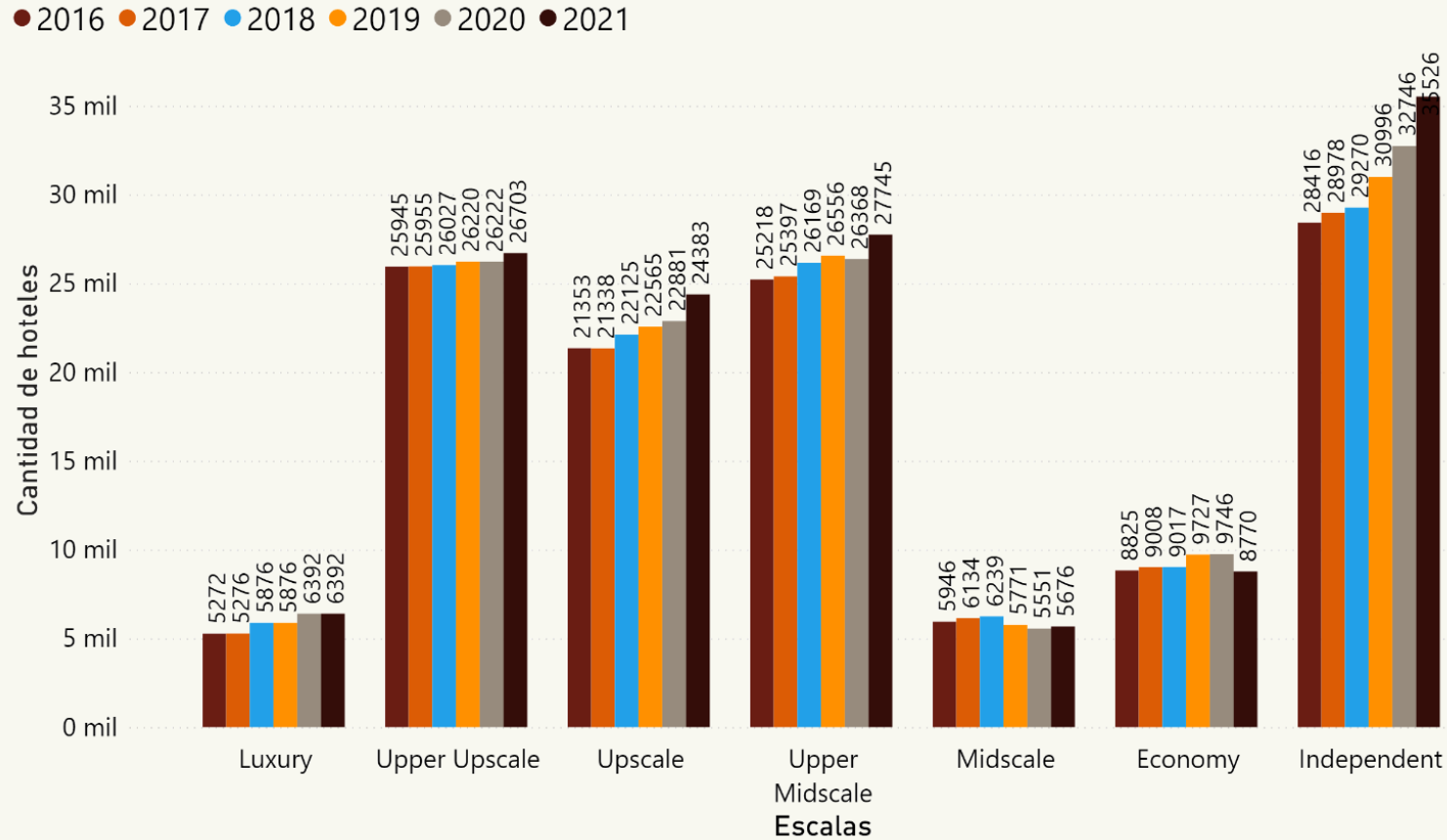


Crecimiento del mercado

The image features a vibrant night scene of a modern architectural structure. The building's facade is illuminated with a spectrum of colors, including blues, greens, and purples, creating a dynamic and futuristic appearance. In the foreground, a large fountain with multiple jets of water is lit up, adding to the overall aesthetic. The text 'Crecimiento del mercado' is prominently displayed in the center in a bold, orange font, set against a semi-transparent white background.

Crecimiento histórico de la oferta por escalas

Información por cantidad de cuartos del 2016 al 2021



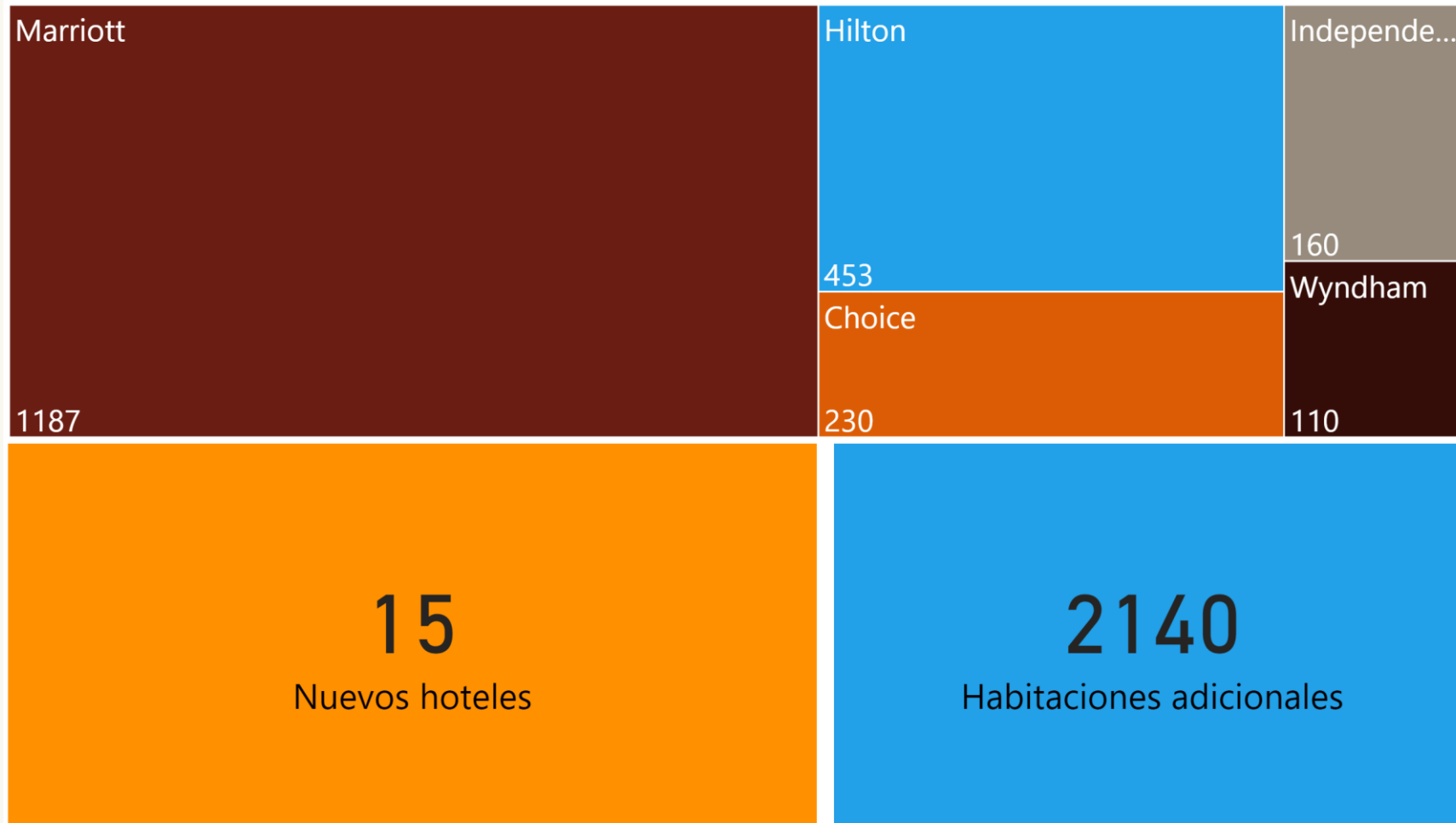
Mayor crecimiento en escala independiente, seguido de Upscale y Upper Midscale.

Fuente: STR. 2021 © CoStar Group



Aperturas recientes de hoteles

Datos a julio 2021



En el periodo de enero a julio de 2021 se abrieron 15 hoteles con 2140 cuartos. Más del 50% pertenecen a Marriott International.

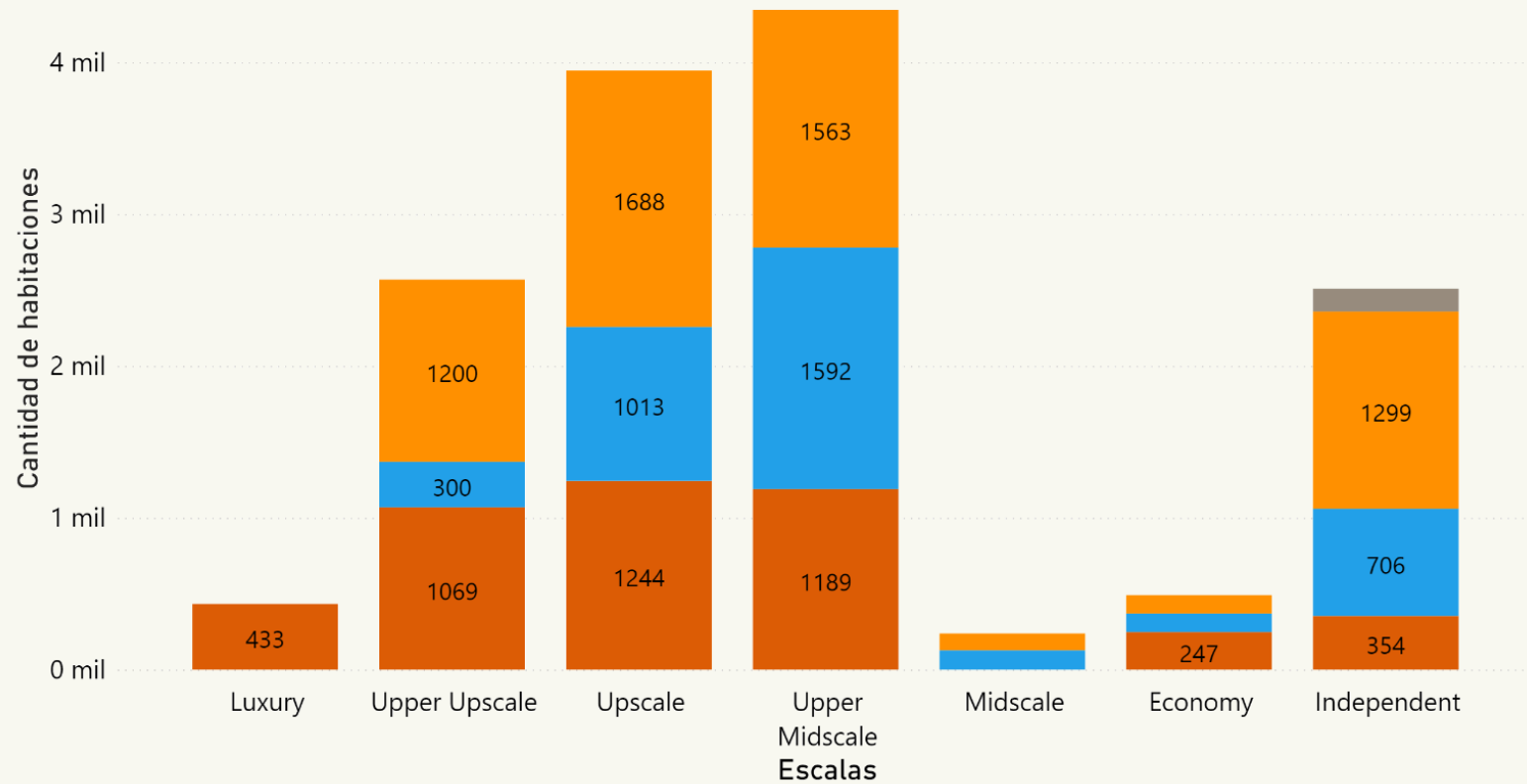
Fuente: STR. 2021 © CoStar Group



Oferta futura por fase y escala

Datos a julio 2021

● In Construction ● Final Planning ● Planning ● Unconfirmed



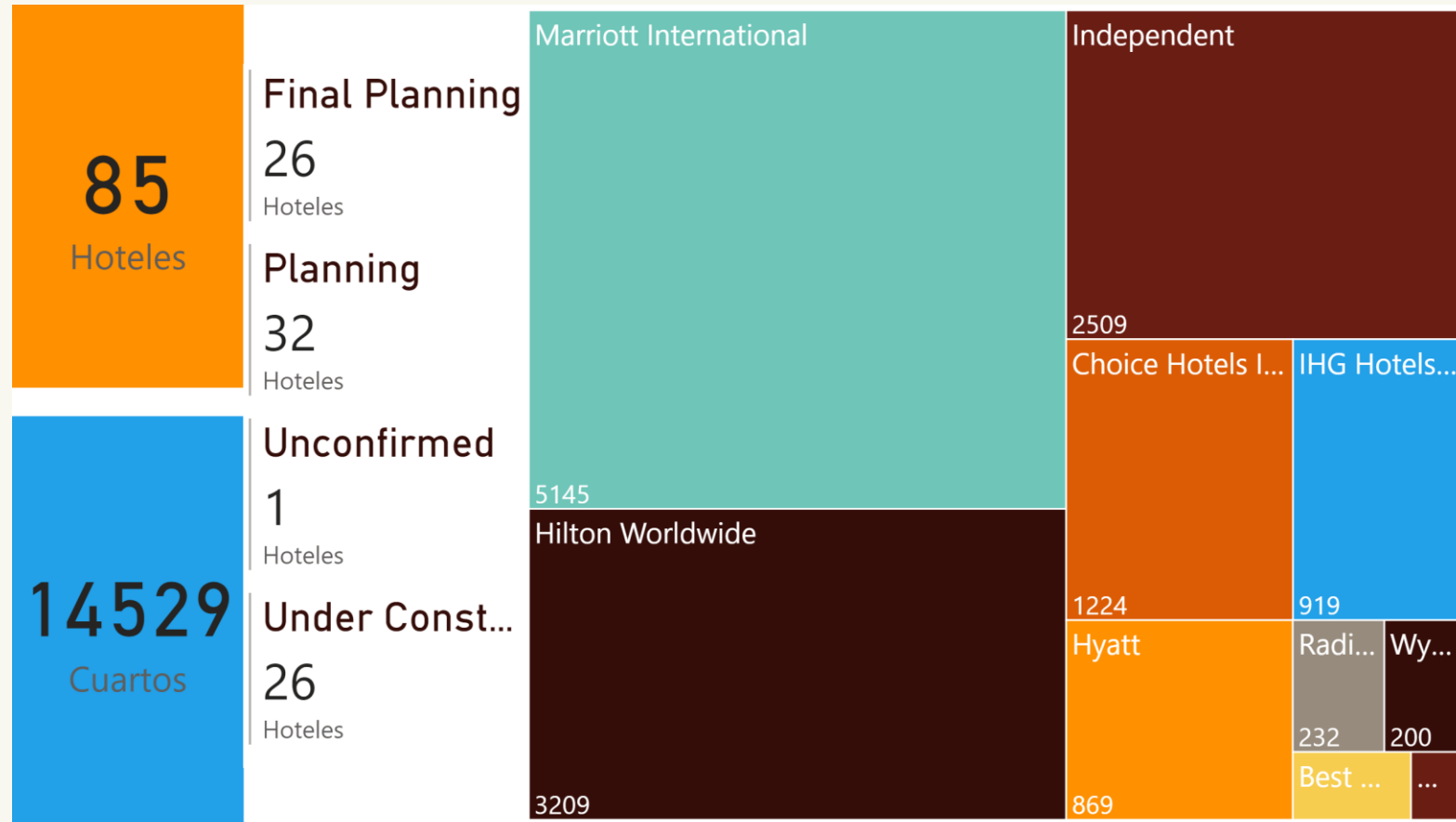
Mayor crecimiento a futuro en Upscale y Upper Midscale. Menor crecimiento en Midscale.

Fuente: STR. 2021 © CoStar Group



Próximas aperturas

Datos a julio 2021



Crecimiento proyectado de 13% de la oferta con respecto a valores actuales. Mayor crecimiento en Marriott, Hilton e Independientes.

Fuente: STR. 2021 © CoStar Group



Oferta futura por mercado – Top 5 mercados USA

Datos a julio 2021

New York City

Pronóstico de cuartos

7074

Pronóstico de hoteles

51

Atlanta

Pronóstico de cuartos

3499

Pronóstico de hoteles

25

Orlando

Pronóstico de cuartos

3393

Pronóstico de hoteles

21

Nashville

Pronóstico de cuartos

3011

Pronóstico de hoteles

23

Houston

Pronóstico de cuartos

2787

Pronóstico de hoteles

23

Entre los mercados con mayor crecimiento en 2021, Orlando se encuentra en el tercer lugar en crecimiento por número de habitaciones.

Fuente: STR. 2021 © CoStar Group & Lodging Econometrics



Conclusiones – Evolución de la oferta

01

Los niveles de escala con mayor crecimiento en oferta son Upper Upscale y Upscale.

02

Crecimiento proyectado de 13% con más de 14 mil cuartos adicionales.

03

Las parent companies con mayor incremento en la oferta son Marriott, Hilton y Choice.



An aerial photograph of a city skyline, likely Atlanta, Georgia, featuring a large body of water (Lake Lanier) in the foreground. The city buildings are visible in the background under a clear blue sky. The word "Resumen" is overlaid in large, bold, orange text in the center of the image.

Resumen

Resumen de los datos más importantes



Descripción del mercado

51 hoteles con más de 500 cuartos



Nichos de mercado

Orlando Central con crecimiento en oferta y demanda



Estadísticas del mercado

Incremento de 0.9% en la oferta



Comparación de mercados

Desempeño inferior en comparación con otros mercados comparables en KPIs



Crecimiento del mercado

Crecimiento proyectado de 13% sobre la oferta actual



Tendencias del mercado

Incremento constante de RevPAR desde el 2011



Tipos de negocios

Mayor crecimiento en el mercado individual

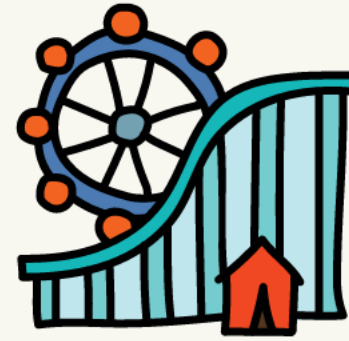


Reflexiones y deducciones



HOTELEROS

- Recuperación de la tarifa
- Cuidar mercado de casas vacacionales



EMPRESAS DE ENTRETENIMIENTO

- Experiencias personalizadas
- Tecnología



INVERSIONISTAS

- Conversión de hoteles en vivienda



AGENCIAS DE VIAJES

- Políticas flexibles
- Segmento b-leisure

Visit
Orlando

VISIT ORLANDO

- Restaurantes Guía Michelin



IBERO
PUEBLA®

Acciones a implementar en el futuro

Orlando, Florida



Corto Plazo

Aprovechar el 50° Aniversario de Walt Disney World.



Largo Plazo

Cuidar la disponibilidad de rutas aéreas.

Mediano Plazo

Especial atención en empresas futuras con base Orlando.



Transversal en los Plazos

Cuidar el efecto del crecimiento de la oferta para no afectar los indicadores.



Fuente: Orlando Sentinel 2021, Visit Orlando 2021, HVS 2019



Welcome To
Orlando

¡Gracias!

Referencias bibliográficas

HVS. (2021). HVS Central Florida 2020 State of the hotel Market. Recuperado el día 03 de noviembre de 2021 de <https://www.hvs.com/article/8697-HVS-Central-Florida-2020-State-of-the-Hotel-Market>

Lodging Econometrics. (2021). U.S. Construction pipeline experiences highs and lows in the third quarter. Recuperado el día 4 de noviembre de 2021 de <https://lodgingeconometrics.com/q321-us-new-business-ops-newsletter/>

Orlando. (2021). Data and downloads. Recuperado el día 18 de octubre de 2021 de <https://business.orlando.org/l/data-downloads/>

Orlando Sentinel. (2021). Orlando Sentinel Data Center. Recuperado el día 10 de octubre de 2021 de <https://www.orlandosentinel.com/news/orl-datapage-header-graphic-new-graphic.html>

STR. (2021). Census database market Orlando.

STR. (2021). Global market 12MMA data.

STR. (2021). Global market properties and rooms.

STR. (2021). Market segments data 12mma Orlando.

STR. (2021). Orlando parent chain.

STR. (2021). Pipeline report market Orlando.

STR. (2021). Trend report market Orlando.

STR. (2021). US metro market 12MMA Orlando.

Visit Orlando. (2021). Orlando awaits you. Recuperado el día 23 de octubre de 2021 de <https://es.visitorlando.com/mx/>

