

INCURSIONA EN LA INDUSTRIA DE HOSPITALITY DE LA MANO DEL MEJOR TALENTO NACIONAL

Por Mónica Herrera
monica.herrera@inmobiliare.com



Giovanni D'Agostino, Presidente en México y Director Regional para América Latina de Newmark Knight Frank

Los innumerables destinos turísticos con los que cuenta México, hacen del país un referente internacional cuando de vacacionar se trata; de acuerdo con la Secretaría de Turismo (SECTUR) durante el primer semestre del año la llegada de turistas internacionales fue de 22.1 millones, equivalente a un 7% en comparación con el mismo periodo del año anterior, generando un ingreso de divisas por concepto de viajes internacionales de 13 mil 42 millones de dólares.

* LA FUENTE ES DATATUR. Resultados de la Actividad Turística Junio 2019.

Por esta razón, la industria ha tenido que diversificarse y especializarse de manera importante en servicios de consultoría turística y asesoría inmobiliaria en áreas como hoteles y resorts temáticos, estadios e instalaciones deportivas, centros de convenciones, casinos, turismo de salud, entre otros. En este último, comprende el tema médico y de Bienestar o Wellness, mismo que se ha convertido en una de las amenities más solicitadas, hasta llegar, en algún momento a ser ya un requerimiento indispensable para algunos de los usuarios.

Bajo esta premisa, Newmark Knight Frank (NKF), una de las firmas líderes en consultoría inmobiliaria a nivel global, encabezada por Giovanni D'Agostino, Presidente en México y Director Regional para América Latina, incorporó una nueva línea de negocio de Hospitality, Gaming & Leisure; quien, junto con un grupo de más de 200 personas, se concentran en proveer toda clase de servicios de "Real Estate y Consultoría". Estos incluyen la compra y venta de activos, selección de marca y operador hotelero, alianzas estratégicas, identificación de capitales, valuación, consultoría e investigación de mercados para nueve diferentes áreas de desarrollo, como lo son:

- 1 Hoteles y Resorts
- 2 Casinos
- 3 Estadios e Instalaciones Deportivas
- 4 Vinícolas
- 5 Campos de Golf
- 6 Parques temáticos
- 7 Marinas
- 8 Centros de convenciones, ferias y exposiciones
- 9 Wellness

NKF Hospitality, es el resultado de un trabajo de varios años, en el que el corporativo en Nueva York y la oficina en México, se dedicaron a reunir al mejor talento disponible. "Bajo la perspectiva de un mercado turístico creciente, necesitamos tener un equipo sólido y experimentado en asesoría inmobiliaria para el área de Hospitality. Además, ante la coyuntura actual [...] había que levantar la mano, ya que México es un generador de negocios y no podemos pensar en turismo sin tomar en cuenta que es uno de los países más importantes del sector", señala Giovanni D'Agostino en entrevista para Inmobiliare.

Fue ese trabajo de atracción del mejor talento lo que permitió generar confianza en sus clientes, situación que se sumó a un crecimiento muy por encima de lo establecido a pesar de los temas políticos y/o económicos presentados entre México y Estados Unidos.

“

Es increíble cómo en los últimos dos años hemos rebasado la meta, más o menos por un 20 por ciento; aún con la situación del 2018 en la que se dieron elecciones, cambio de gobierno y un giro inesperado en la promoción turística. A pesar de ello, la iniciativa privada no se detiene y lo que venimos analizando es la cantidad de grupos de inversión buscando mercados en México", destacó **D'Agostino**.

”



El equipo, presidido por Juan Antonio Martínez y conformado por Pedro Delgado Beltrán y César Castro; todos con el cargo de Managing Director de Hospitality, indican que a lo largo del tiempo en el que mantuvieron comunicación con Newmark Knight Frank, observaron una compañía global en crecimiento, bien posicionada en el mercado y con un gran potencial para detonar al sector turístico en el país y América Latina.

Generación de bienestar a través del desarrollo Inmobiliario

Giovanni D'Agostino y su equipo definen su trabajo como la actividad que proporciona bienestar al ser humano "[...] cuando puedes generar, mediante tu trabajo, bienestar para todos los usuarios finales posibles, eso para nosotros es hospitalidad, la búsqueda cada vez más intensa de ese estado".

De acuerdo con datos de NKF, lugares como Cancún, Riviera Maya, Puerto Vallarta, Riviera Nayarit y Los Cabos, son los que mayor desarrollo inmobiliario presentan, aunado a destinos de negocios como CDMX, Monterrey, Guadalajara, Puebla, Querétaro, Tijuana y León, entre otros, razón por la que la consultora decidió abrir esta nueva línea de negocio.

“

Giovanni D'Agostino y su equipo definen Hospitality como la actividad que proporciona bienestar al ser humano “[...] **cuando tú puedes generar mediante tu trabajo bienestar para todos los usuarios finales posibles, eso para nosotros es hospitalidad, la búsqueda cada vez más intensa de ese estado.**

”

“Nuestro equipo basado en la Ciudad de México y apoyándose con la oficina de Tijuana, ha trabajado en la iniciativa privada y en el sector gubernamental; sabe de políticas públicas de desarrollo y ha apoyado con las mismas en sexenios pasados, se anticipan a las necesidades de cada sector, asesorando para nuevas inversiones”, comenta D'Agostino, presidente en México y director regional para América Latina de NKF.

Asimismo, Pedro Delgado, apunta que una de las razones que los llevó a la integración de Hospitality, fue la manera de hacer turismo y negocios de los diferentes grupos generacionales, ya que, de acuerdo con él, cada uno de los viajeros ('baby boomers', 'millennials', generación 'X', etc.) tienen conductas y necesidades diferentes.

Lo que los motivó a dividirla en los nueve sectores antes mencionados, entre los cuales se encuentra el de hotelería y resorts, fue el que detectaron que los viajes con experiencias y la innovación digital son parte de las tendencias más marcadas. “Sabemos que los jóvenes hoy en día, lejos de tener pertenencias coleccionan experiencias, quieren apropiarse del espacio y sentirse locales”, menciona César Castro.

En cada uno de los campos, los directivos encontraron oportunidades para el desarrollo de proyectos como estadios para eventos deportivos, proyectos turísticos integrales con superficies que van desde 500 hasta las mil hectáreas, así como hoteles boutique en zonas como la Ruta del Vino en Baja California. Además, con la asesoría del grupo experto, en ocasiones se ha logrado integrar varios elementos en un solo desarrollo que puede incluir campos de golf, resorts, marina y casinos.

“Los casinos están aislados, no están integrados en ningún proyecto, pero vemos interés de empresas internacionales en este sector, aunque no sólo con el concepto de casino si no más con el desarrollo de un producto diferente que no se ofrece en el país. Tenemos una tendencia que viene asociada al tema de entretenimiento y hotelería”, da a conocer Juan Antonio Martínez.

Por su parte, el turismo médico, también representa un nicho de oportunidad para la compañía, principalmente en ciudades como Tijuana, Los Cabos y Mexicali, ya que el sector tan, sólo en el estado de Baja California, ha dejado una derrama económica aproximada de mil 200 mdd.

Con lo que respecta al sector vinícola, Juan Antonio Martínez comenta que las oportunidades están ubicadas en el Valle de Guadalupe en Baja California, región en la que tienen varios planes maestros debido al fuerte interés por parte de cadenas hoteleras que están por entrar a México; además de algunas zonas de Chihuahua, Querétaro, Guanajuato y Coahuila.





César Castro, Juan Antonio Martínez y Pedro Delgado (equipo de Hospitality de Newmark Knight Frank)

De acuerdo con Giovanni D'Agostino, estos son algunos desarrollos, en diferentes regiones del país (desde la Riviera Maya hasta la zona de Los Cabos) en los que el área de Hospitality, Gaming & Leisure se encuentra trabajando actualmente, dando como resultado una suma cercana a los 12 proyectos que van desde [...] "todo un desarrollo conceptual de una ciudad moderna hasta la simple ubicación de un consorcio médico hotelero en alguna de estas ciudades".

La inversión total aproximada de todos los proyectos es de mil 500 millones de dólares; entre los que destaca uno, con una inversión superior a los 150 mdd.

2020 con una visión positiva

Especialmente en esta área, es donde se tiene previsto un crecimiento de entre el 10 y 12% para finales de año, y un 15 o 20% anual a partir del 2020, a pesar de la desaceleración en ciudades fronterizas.

No obstante, el Presidente en México y Director Regional para América Latina de Newmark Knight Frank indica que durante 2017 y parte del 2018 observaron una baja actividad en Tijuana y Ciudad Juárez, principalmente por la incertidumbre causada por las políticas comerciales de la actual administración de Estados Unidos.

"Tijuana ha sido de las más afectadas en términos industriales, pero afortunadamente, hoy ya se han reactivado, aunque sin duda estuvieron en pausa durante el año pasado". Sin embargo, mercados como el de Monterrey y Reynosa, en Tamaulipas salvaron las metas impuestas. D'Agostino señala que el crecimiento en estas ciudades durante el año pasado fue, prácticamente del doble de lo esperado, entre un 70 y 75 por ciento.

Finalmente, los directivos apuntan que a pesar del poco tiempo que tiene operando Hospitality, Gaming & Leisure "somos expertos en el tema, contamos con una gran plataforma global y nuestro objetivo es ser líderes en el mercado mexicano y el resto de Latinoamérica"

“

Desarrollos en diferentes regiones del país (La Riviera Maya, hasta la zona de Riviera Nayarit y los corredores de Los Cabos) en los que el área de Hospitality, Gaming & Leisure se encuentra trabajando actualmente, dando como resultado más de 12 proyectos en cartera.”

”

Para Hospitality, Gaming & Leisure se tiene previsto un crecimiento de entre el 10 y 12% para finales de año, y un 15 o 20% anual a partir del 2020.

【○】