

Panorama da Hotelaria Brasileira

Perspectiva de desempenho e nova oferta

13ª edição
setembro/2019

Realização:

hotelinvest

Apoio Institucional:



É com muito prazer
que apresentamos a
13ª edição do
Panorama da Hotelaria
Brasileira. Análises
precisas para ajudar
o setor na elaboração
dos orçamentos
para 2020

Essa é a segunda edição do Panorama elaborada com o importante apoio do Fórum de Operadores Hoteleiros do Brasil (FOHB), que forneceu à Hotelinvest dados agregados de ocupação e diária de 11 capitais nacionais. Além de um profundo levantamento da oferta de hotéis urbanos em desenvolvimento no país, também analisamos o desempenho acumulado de janeiro a julho de 2019 em cada mercado para precisar o ritmo de crescimento de desempenho no setor hoteleiro brasileiro.

Agradecemos o apoio de todas as redes hoteleiras e do FOHB para a realização do Panorama. No total, o desempenho de **230 hotéis** e de **42.434 UHs** foi analisado, e **35 das principais redes hoteleiras** do país informaram seu *pipeline* de novos projetos. A participação de vocês é fundamental para que a publicação continue sendo uma valiosa e consistente fonte de informação estratégica do setor hoteleiro no Brasil.

Até julho de 2019, observa-se um desempenho bastante acima do orçado pelas redes associadas ao FOHB. No acumulado do ano, os dados surpreenderão positivamente. Para 2020, com a intensificação do crescimento econômico e a ocupação próxima ao pico sazonal, as expectativas são de maior aumento de diária média em muitas das praças analisadas.

Desejamos a todos uma boa leitura e ótimos negócios!

Pedro Cypriano
Sócio-diretor
Hotelinvest

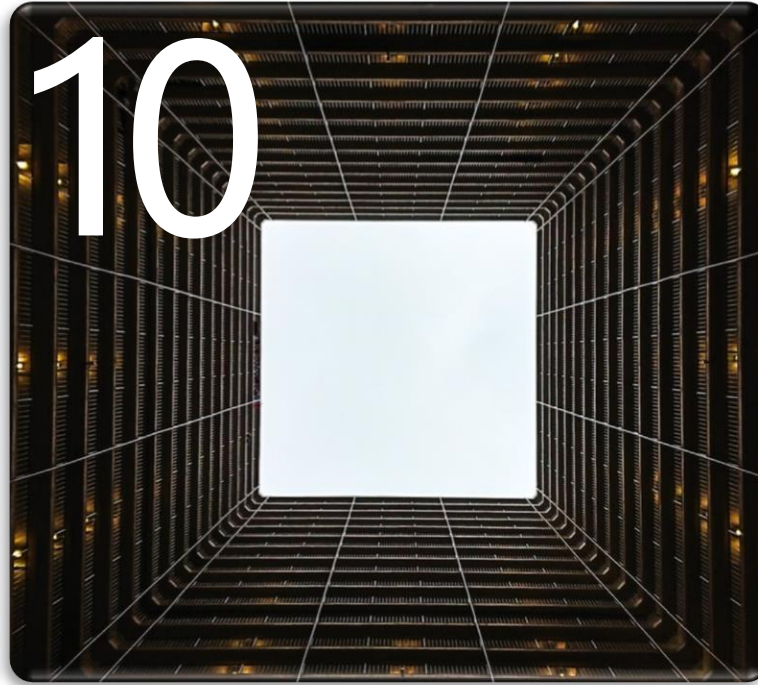
Diogo Canteras
Sócio-fundador
Hotelinvest

Orlando de Souza
Presidente Executivo
FOHB



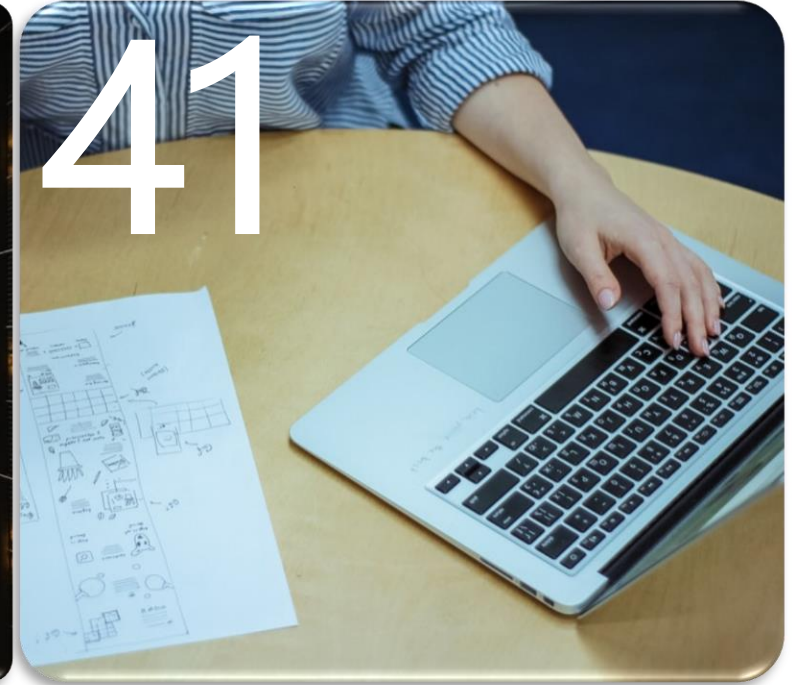
Nova oferta no Brasil

Investimentos previstos
Mercado-alvo
Perfil do produto



Perspectivas de desempenho

Belo Horizonte | Vitória
Rio de Janeiro | São Paulo | Salvador
Porto Alegre | Curitiba | Brasília
Recife | Goiânia | Fortaleza



Considerações finais

Perspectivas para 2019
Diretrizes orçamento 2020
Metodologia do estudo
Autores
HotellInvest & FOHB



Nova oferta no Brasil

Investimentos previstos
Mercado-alvo
Perfil do produto

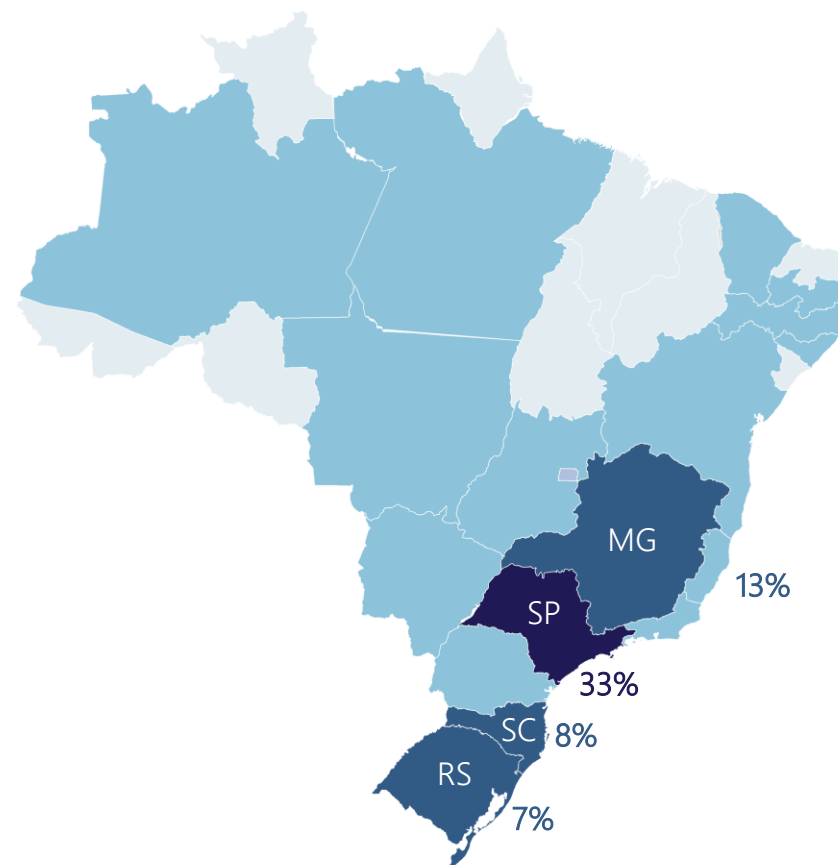
Mercado-alvo

75% das novas UHs concentram-se no Sul e Sudeste. Destaque para SP, MG, SC e RS

Oferta em desenvolvimento

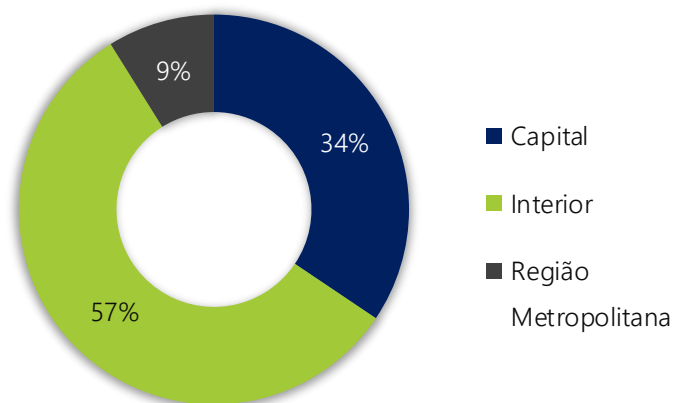
Estado	Total de UHs	Total de hotéis
São Paulo	8.696	55
Minas Gerais	3.373	25
Santa Catarina	2.048	14
Rio Grande do Sul	1.740	13
Rio de Janeiro	1.504	10
Paraná	1.348	10
Alagoas	1.069	6
Espírito Santo	902	7
Goias	901	6
Pernambuco	835	4
Bahia	703	6
Paraíba	674	3
Mato Grosso	640	6
Amazonas	464	3
Ceará	455	3
Pará	358	3
Mato Grosso do Sul	274	3
Tocantins	0	0
Sergipe	0	0
Rio Grande do Norte	0	0
Distrito Federal	0	0
Acre	0	0
Rondônia	0	0
Roraima	0	0
Amapá	0	0
Piauí	0	0
Maranhão	0	0
Total	25.984	177

Distribuição da novas unidades habitacionais por estado

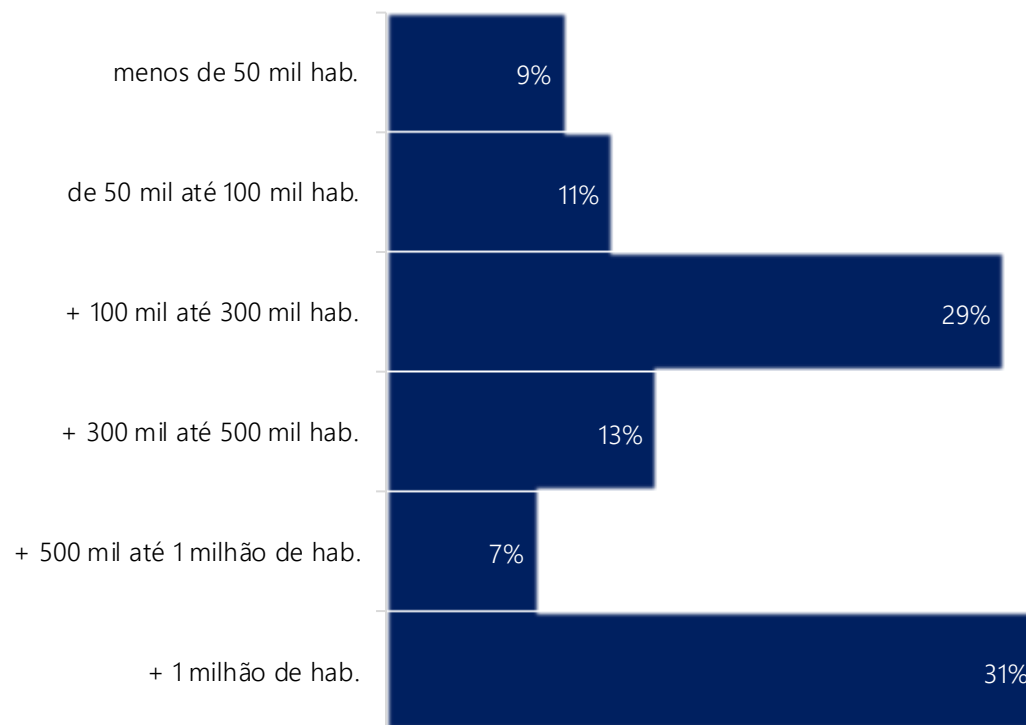


O interior é o principal eixo de desenvolvimento de novos hotéis no Brasil

Nova oferta (em UHs) por tipo de cidade



Distribuição % da nova oferta (em UHs) por porte de cidade



- A nova oferta prevista até 2024 está distribuída por 116 cidades do país.
- 50% das novas UHs serão construídas em municípios com até 300 mil habitantes. Um total de 79 cidades, de um universo com mais de 5 mil existentes no país. Com a intensificação do crescimento econômico nacional, mais destinos com esse perfil deverão receber novos hotéis em médio e longo prazo.

Nova oferta de hotéis no Brasil

4,9% de aumento de oferta no país até 2024 (0,8% a.a.)

Aumento de nova oferta e do volume de investimentos em relação à edição anterior, em razão da expansão do horizonte de tempo das aberturas, da adesão de mais redes ao estudo, do aumento de propriedades de luxo no *pipeline*, e do maior do número de contratos assinados pelas redes já participantes. Principais indicadores em relação ao total de apartamentos em desenvolvimento:

- 75% com abertura prevista entre 2019 e 2021;
- 75% com localização na região sul ou sudeste;
- 66% está em cidades do interior ou em uma região metropolitana;
- 50% situado em municípios com até 300 mil habitantes;
- 65% tem de 100 a 199 apartamentos;
- 65% foi viabilizado como condo-hotel;
- 64% refere-se a hotéis econômicos ou supereconômicos.

 **R\$ 6,7** bi em investimentos
+64% em relação à edição anterior

 **177** novos hotéis
+44% em relação à edição anterior

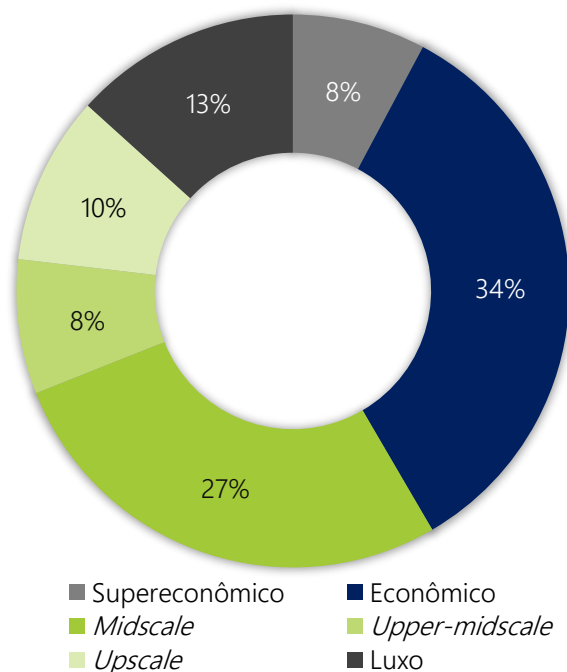
 **25.984** novas UHs
+39% em relação à edição anterior

Investimentos previstos

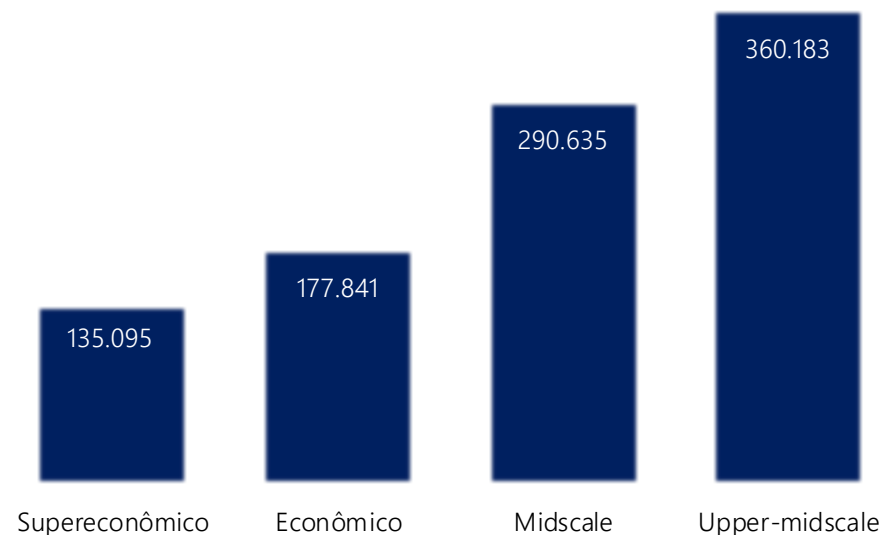
69% concentrado nos segmentos econômicos, *midscale* e *upper-midscale*

- As estimativas de investimento foram indicadas pelas redes participantes do estudo, e incluem o custo do terreno. Os números devem ser interpretados como uma ordem de grandeza, pois os valores informados foram apenas as estimativas iniciais, e não o total realmente investido.
- O segmento de luxo, apesar de representativo no volume total de investimento, representa apenas 2% das novas UHs em desenvolvimento.
- Pelo pequeno número de hotéis nos segmentos *upscale* e luxo, optou-se por não apresentar os valores médios por UH, visando preservar a confidencialidade dos dados.

Investimento por segmento



Investimento médio por UH com terreno (R\$)*

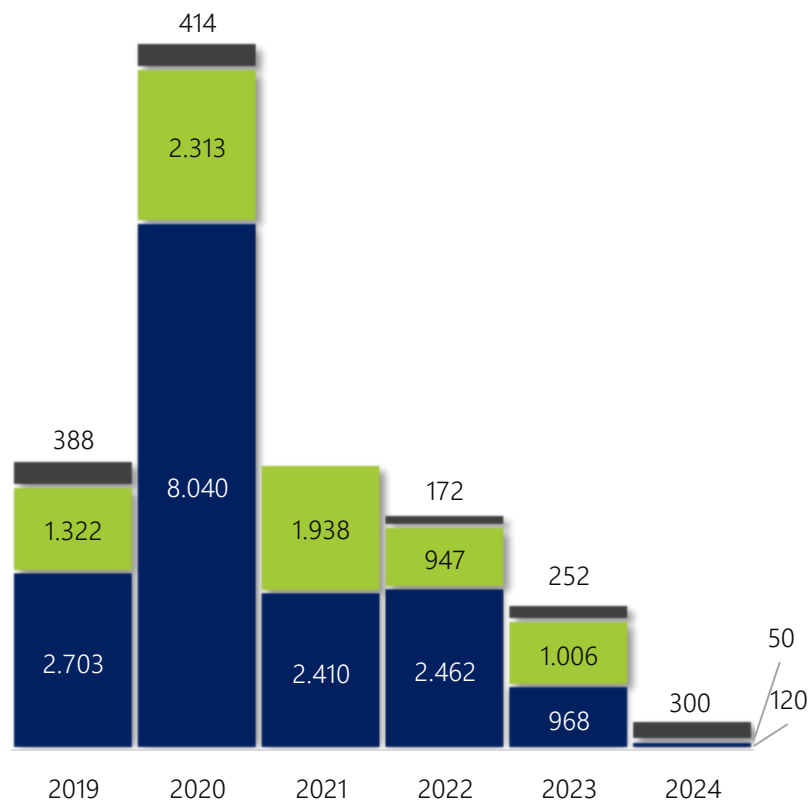


*Estimativas aproximadas. O orçamento final de cada projeto não foi analisado.

Perfil do produto

Predominância de condo-hotéis, de categorias menos sofisticadas

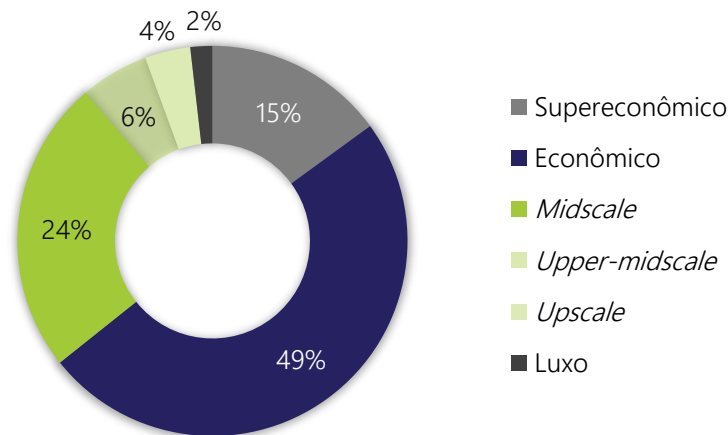
Nova oferta (em UHs)



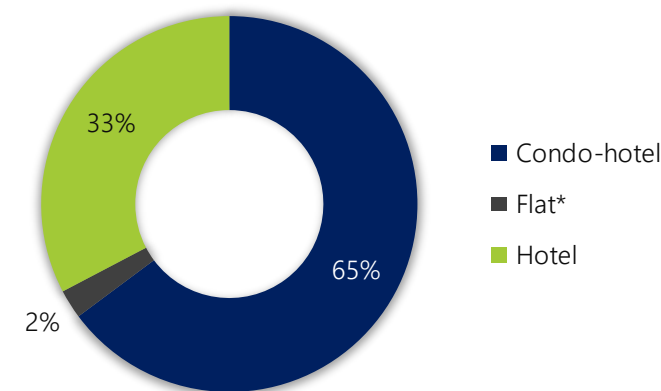
- Supereconômico/Econômico
- Midscale/Upper-midscale
- Upscale/Luxo

Segmentação da nova oferta (em UHs)

Lançamentos por segmento



Lançamento por tipo de produto



*Condo-hotel em que a disponibilização das unidades para o pool de locação é opcional.

Perspectivas de desempenho

Belo Horizonte
Vitória
Rio de Janeiro
São Paulo
Salvador
Porto Alegre
Curitiba
Brasília
Recife
Goiânia
Fortaleza

Crescimento 2,3 vezes maior que o orçado pelas redes

YTD jan-jul 2019

+10%

de RevPAR

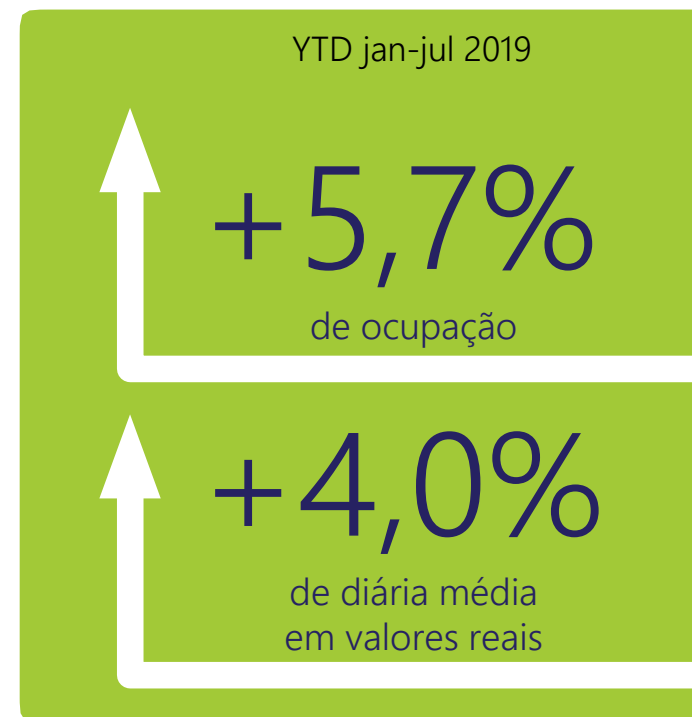
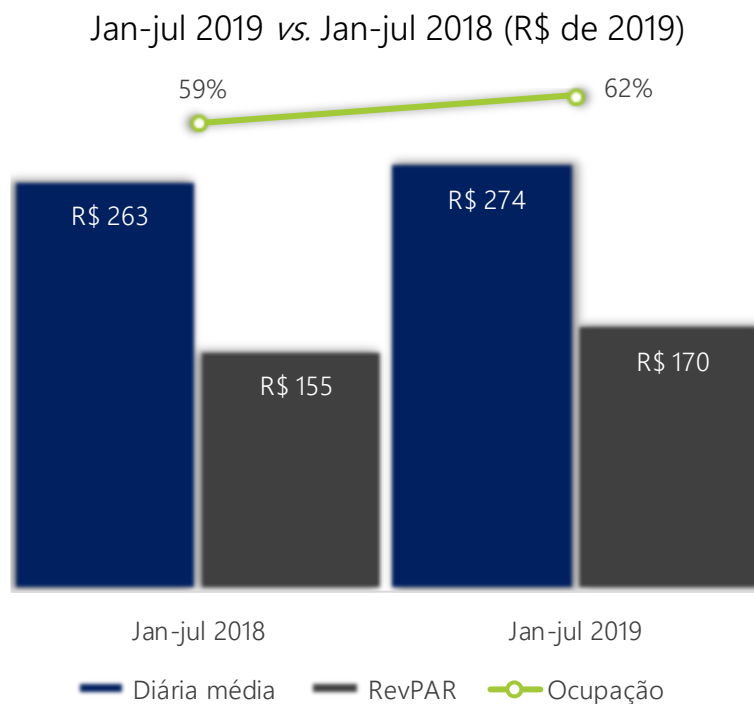


Fonte: FOHB/Hotelinvest

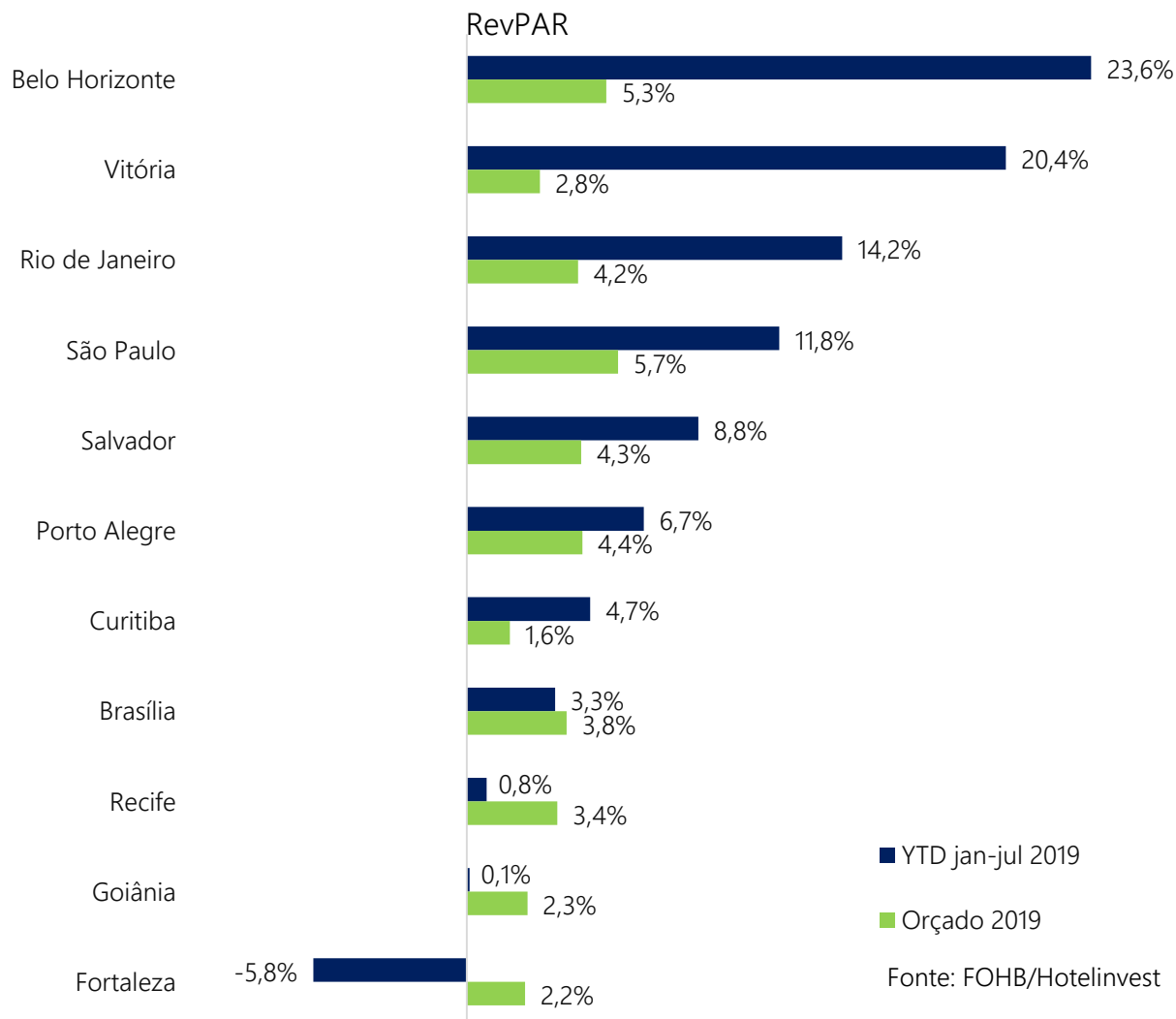
- No início do ano, o orçamento realizado pelas redes hoteleiras associadas ao FOHB para o exercício de 2019 previa um aumento real de 4,4% em RevPAR, na média das 11 capitais analisadas, em comparação com 2018.
- Passados os sete primeiros meses de 2019, o crescimento de RevPAR acumulado é 2,3 vezes superior ao orçado. Com um segundo semestre historicamente melhor que o primeiro, até o final do ano o incremento de desempenho deve ser ainda maior.
- Na edição do começo do ano do Panorama a HotelInvest já tinha sinalizado que os orçamentos eram conservadores. Há potencial para crescimento real de até dois dígitos nas principais cidades do país.

Desempenho hoteleiro nacional

Diária média e ocupação em crescimento no país



Crescimento de RevPAR em 10 das 11 cidades analisadas. Em 4 delas, de 2 dígitos



- A tendência de recuperação de desempenho observada em 2018 se intensificou em 2019 na maioria das cidades analisadas.
- Divididas em grupos, as cidades de Belo Horizonte, Vitória, Rio de Janeiro, São Paulo e Salvador fazem parte do grupo que apresenta um crescimento mais acelerado (média de 13,1%).
- Já as cidades de Porto Alegre, Curitiba, Brasília, Recife e Goiânia apresentam um crescimento moderado, de 3,8% em média.
- Fortaleza é a única cidade que apresentou queda em RevPAR, devido ao incidente de segurança pública no início do ano e à saída da Avianca do mercado de aviação brasileiro.

YTD jan-jul 2019

Diária voltou a crescer em valores reais em 6 das 11 cidades analisadas

Mercado voltando a apresentar alguns dias da semana com pico de ocupação, facilitando o aumento das tarifas. Mercado corporativo em recuperação e de eventos sociais em crescimento.

Rio de Janeiro

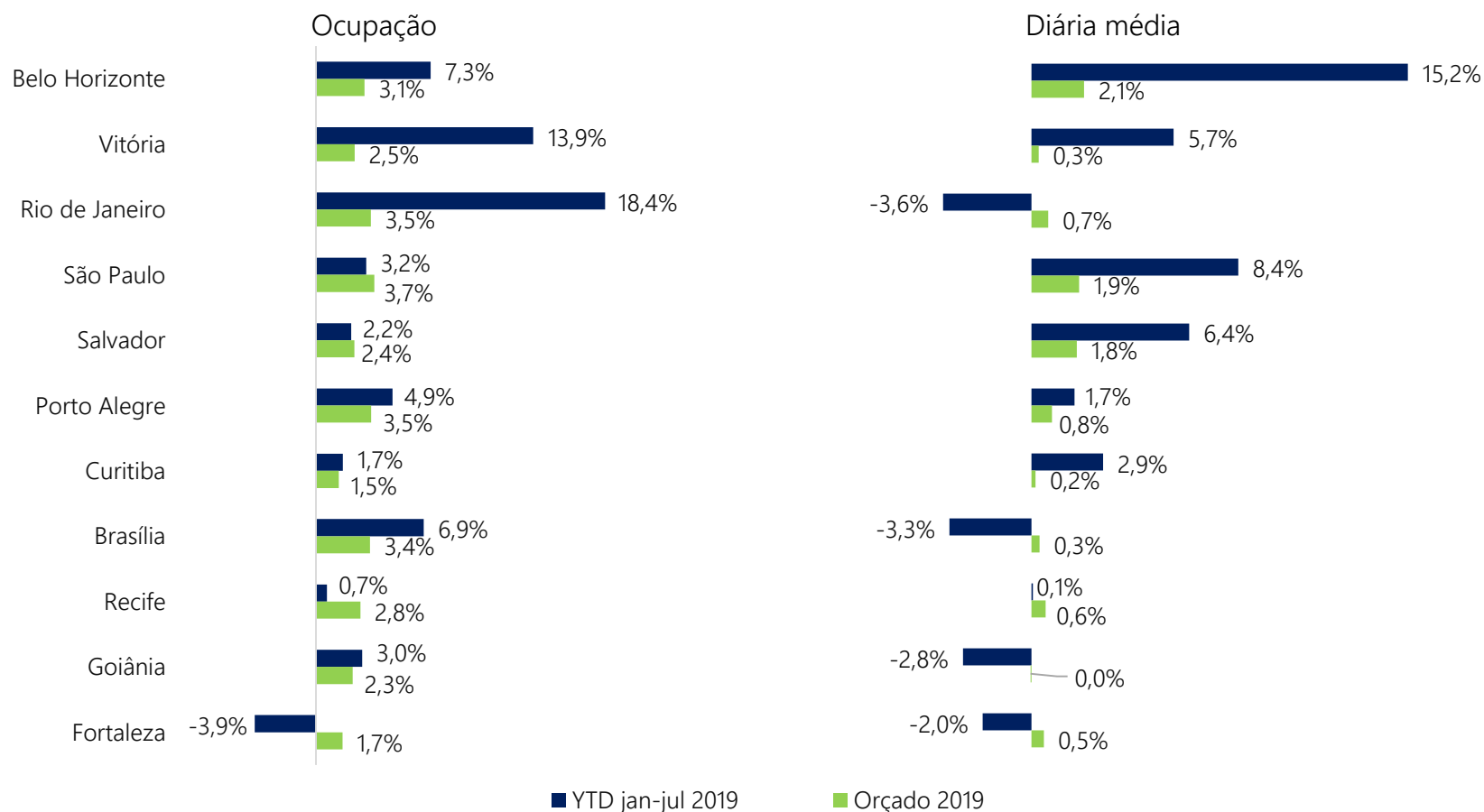
+18,4%

de ocupação

Belo Horizonte

+15,2%

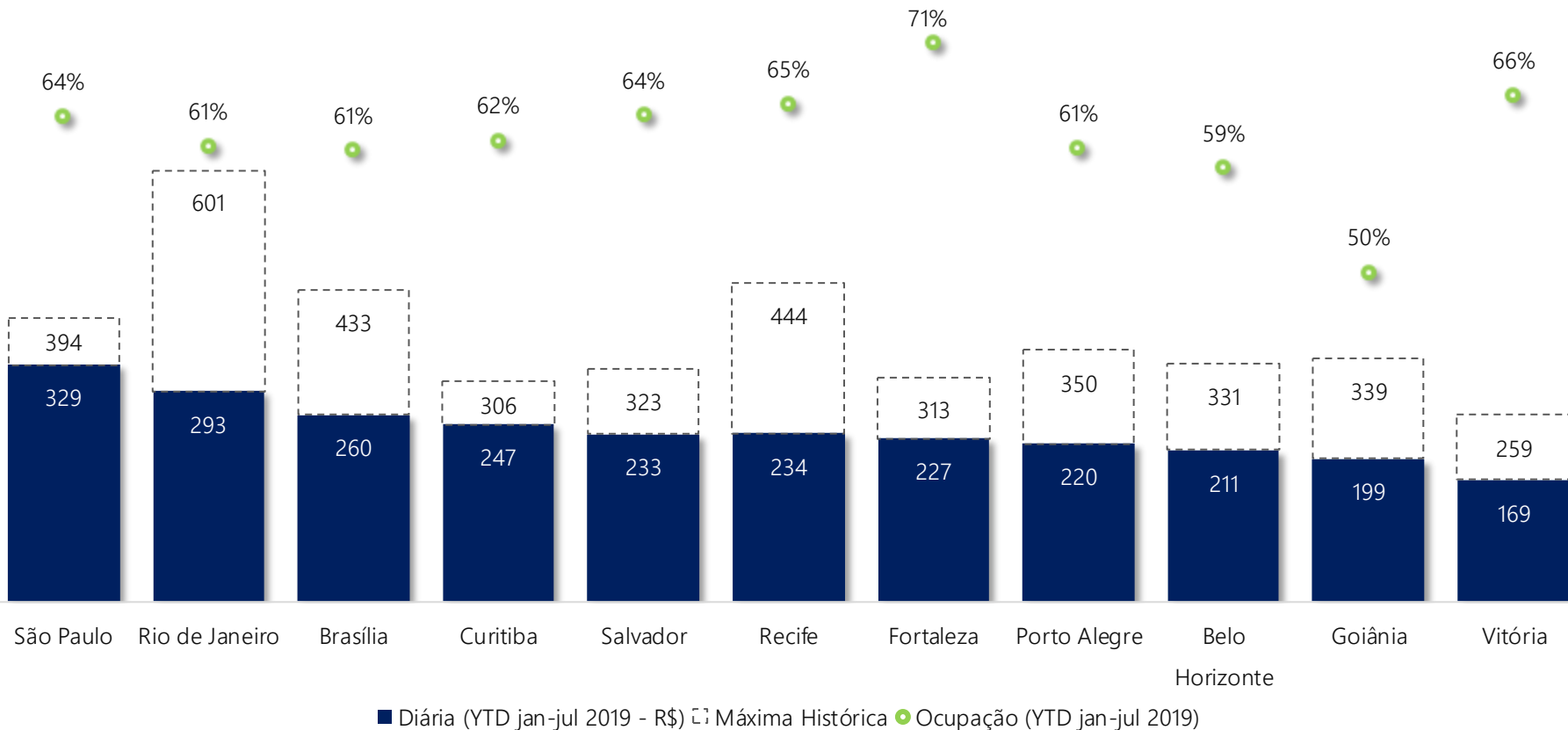
de diária média em valores reais



YTD jan-jul 2019

Diárias até 50% abaixo do pico histórico

YTD jan-jul 2019 e pico histórico de diária média* (R\$ de 2019)



Apesar de a taxa de ocupação crescer desde o início de 2017 em quase todo o país, as tarifas ainda estão reprimidas, até 50% abaixo do pico histórico. Atualmente, a ocupação de diversas cidades já está próxima ao pico sazonal, o que abre espaço para crescimentos tarifários mais altos. Em 2020, o ritmo de crescimento das tarifas deve se intensificar.

↑ Maior ocupação

71%

Fortaleza

↑ Maior diária média

R\$ 329

São Paulo

Fonte: FOHB/Hotelinvest

* Em razão da diferença amostral (em nº de hotéis e perfil de produto) entre as cidades analisadas, a média da diária e o pico histórico devem ser analisados com cautela. Sugere-se atentar à variação percentual entre os indicadores apresentados e não aos valores absolutos de cada mercado.



Cidades com crescimento acelerado

Belo Horizonte é a cidade com maior crescimento de RevPAR (23,6%)

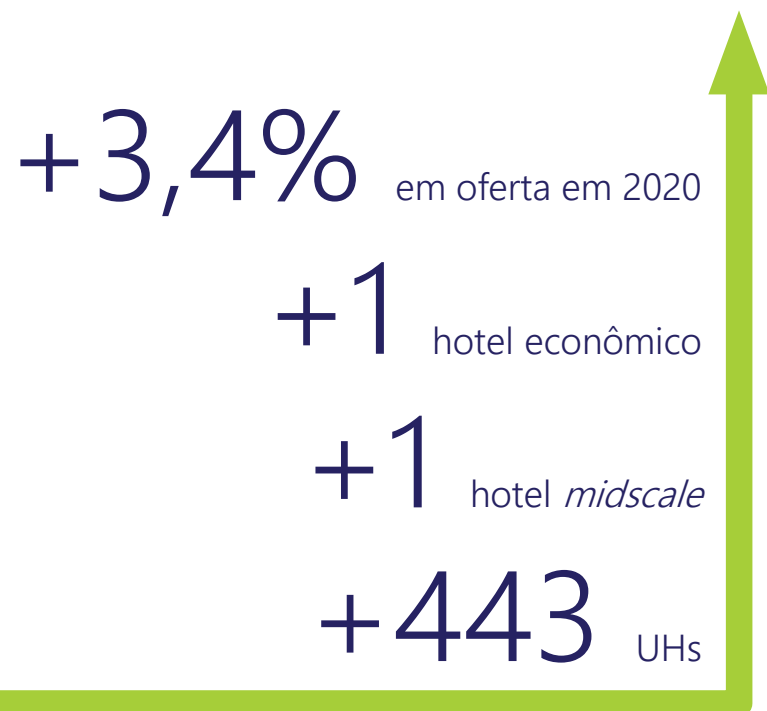
Crescimento impulsionado, principalmente no 1º trimestre do ano, pelo rompimento da barragem da Vale em Brumadinho, que gerou grande movimento de técnicos, imprensa e familiares das vítimas. Nos demais meses, além do reaquecimento dos setores de mineração e automobilístico, um importante propulsor da evolução de desempenho foram os eventos que aconteceram na cidade. As perspectivas em curto e médio prazo são positivas. Além do reaquecimento do setor de eventos, a FIAT anunciou recentemente um investimento de R\$ 500 milhões em nova fábrica no polo automobilístico de Betim, com inauguração prevista para 2020. A expectativa é que a planta seja o maior polo produtor de motores da América Latina. Até 2024, a FCA pretende investir R\$ 8,5 bilhões em Betim, sendo o maior investimento industrial já realizado no estado.



	YTD jan-jul 2019	Orçamento 2019	Realizado
Ocupação	59,2%	+3,1%	+7,3%
Diária média	R\$ 211	+2,1%	+15,2%
RevPAR	R\$ 125	+5,3%	+23,6%

Fonte: FOHB / Hotelinvest

Apenas 2 novos hotéis previstos para inaugurar na cidade até 2020



Evolução em relação à edição anterior

+0 hotel

+0 UH

Sem nova oferta expressiva, a tendência de recuperação de desempenho é mais clara e depende da continuidade do crescimento econômico regional. Nenhum hotel previsto para além de 2020.

Crescimento de 20,4% em RevPAR, impulsionado pelo mercado *offshore*



O reaquecimento do mercado *offshore*, que se iniciou no último trimestre de 2018, consolidou-se em 2019 e novamente posicionou a cidade como a segunda maior em relação ao crescimento de ocupação. Apesar de ainda tímido, o mercado de lazer também tem crescido, dinamizando mais a hotelaria nos finais de semana. Além da ocupação, a diária também surpreendeu positivamente. Considerando que a demanda voltou a subir de maneira mais expressiva apenas em 2018, e não no 1º semestre de 2017 como na maioria do país, merece destaque o fato de a cidade estar entre as quatro que mais crescem tarifa, em razão também por possuir as diárias mais baixas entre os destinos analisados. A expectativa dos hoteleiros é que o segundo semestre seja ainda melhor. Para 2020, prevê-se ajuste tarifário não só nas tarifas públicas, como aconteceu em 2019, mas também nas tarifas corporativas.

	YTD jan-jul 2019	Orçamento 2019	Realizado
Ocupação	65,8%	+2,5%	+13,9%
Diária média	R\$ 169	+0,3%	+5,7%
RevPAR	R\$ 111	+2,8%	+20,4%

Único hotel em desenvolvimento está previsto para inaugurar ainda em 2019

+3,8% em oferta em 2019
+1 hotel econômico
+138 UHs

Evolução em relação à edição anterior

+0 hotel

+0 UH

Sem nova oferta expressiva, a tendência de recuperação de desempenho é mais clara e depende da continuidade do crescimento econômico regional. Nenhum hotel previsto para além de 2019.

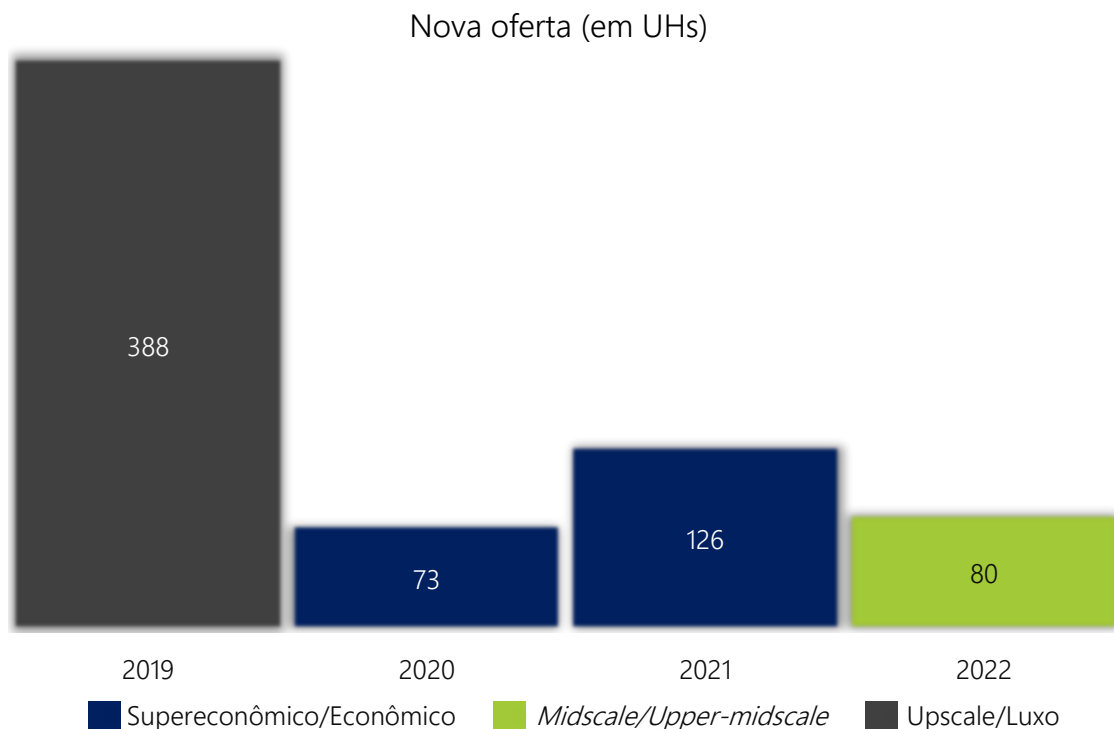
Com ocupação anual acima de 60%, tarifas devem voltar a subir

Após crescimento de ocupação próximo a 9% em 2018, de janeiro a julho de 2019 o índice já cresceu 18,4%. No acumulado do ano, a ocupação ultrapassou a barreira dos 60% após 4 anos abaixo. Assim como ocorreu em 2018, o fechamento de hotéis impulsionou a ocupação em 2019. Nos últimos dois anos, ao menos 14 hotéis fecharam na cidade. A novidade é o reaquecimento da demanda corporativa, com destaque à cadeia produtiva do petróleo. Apesar do expressivo salto de ocupação, a diária está evoluindo abaixo do orçado pelas redes. Para o segundo semestre, período tradicionalmente mais aquecido no setor hoteleiro, é fundamental que os hoteleiros procurem subir a diária média. No setor de eventos, o destaque é para o Rock in Rio.

	YTD jan-jul 2019	Orçamento 2019	Realizado
Ocupação	61,2%	+3,5%	+18,4%
Diária média	R\$ 293	+0,7%	-3,6%
RevPAR	R\$ 179	+4,2%	+14,2%



Aumento de oferta previsto em 2,3% até 2022 (0,8% a.a.). Total de 4 hotéis e 667 UHs



Evolução em relação à edição anterior

+1 hotel

+ 250 UHs

O total de oferta em desenvolvimento inclui o Fairmont, recentemente aberto. Porém, não inclui o Hotel Nacional, que deve reabrir no final de setembro de 2019, sob a administração da Enjoy. Esse empreendimento foi categorizado como uma conversão no estudo, e não como uma nova propriedade.

São Paulo deve ser a primeira cidade a atingir o pico histórico de diária média

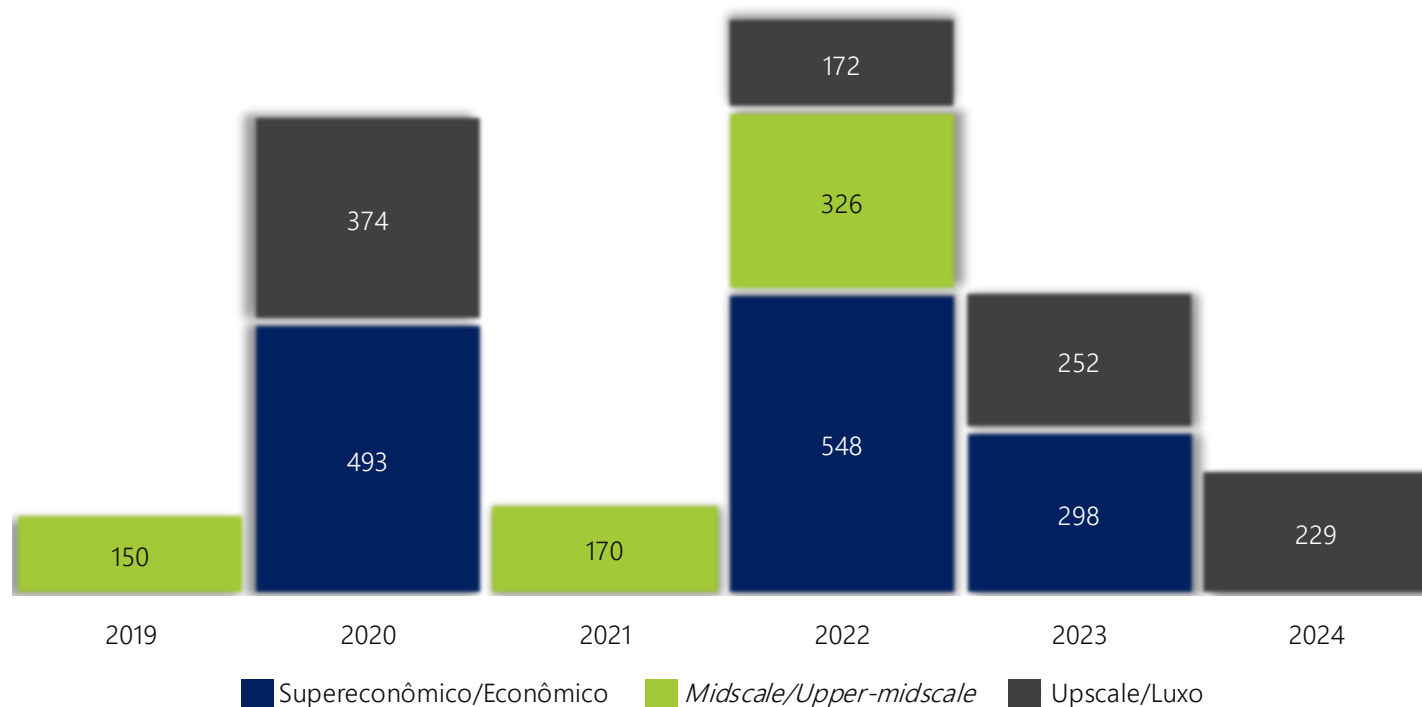


São Paulo foi o primeiro mercado a sentir a recuperação da demanda corporativa e de eventos. Depois de atingir o mínimo de 58% de ocupação no pico da crise, o índice já voltou próximo a 70% na média anual. Com maior pressão de demanda, os preços voltaram a crescer. Apesar de o orçamento das redes ter previsto um crescimento real de apenas 1,9% para 2019, a edição anterior do Panorama já sinalizava que haveria espaço para crescimentos mais expressivos, e é o que se vê no mercado atualmente. Para 2020, os aumentos devem se intensificar para o setor retomar seu potencial de valor. Em comparação com 2013, a distribuição média dos hotéis ainda está 50% abaixo em valores reais.

	YTD jan-jul 2019	Orçamento 2019	Realizado
Ocupação	63,9%	+3,7%	+3,2%
Diária média	R\$ 329	+1,9%	+8,4%
RevPAR	R\$ 210	+5,7%	+11,8%

Crescimento de oferta de 7,8% até 2024 (1,3% a.a.). Total de 17 hotéis e 3.012 UHs

Nova oferta (em UHs)



Evolução em relação à edição anterior

+8 hotéis
+ 1.253 UHs

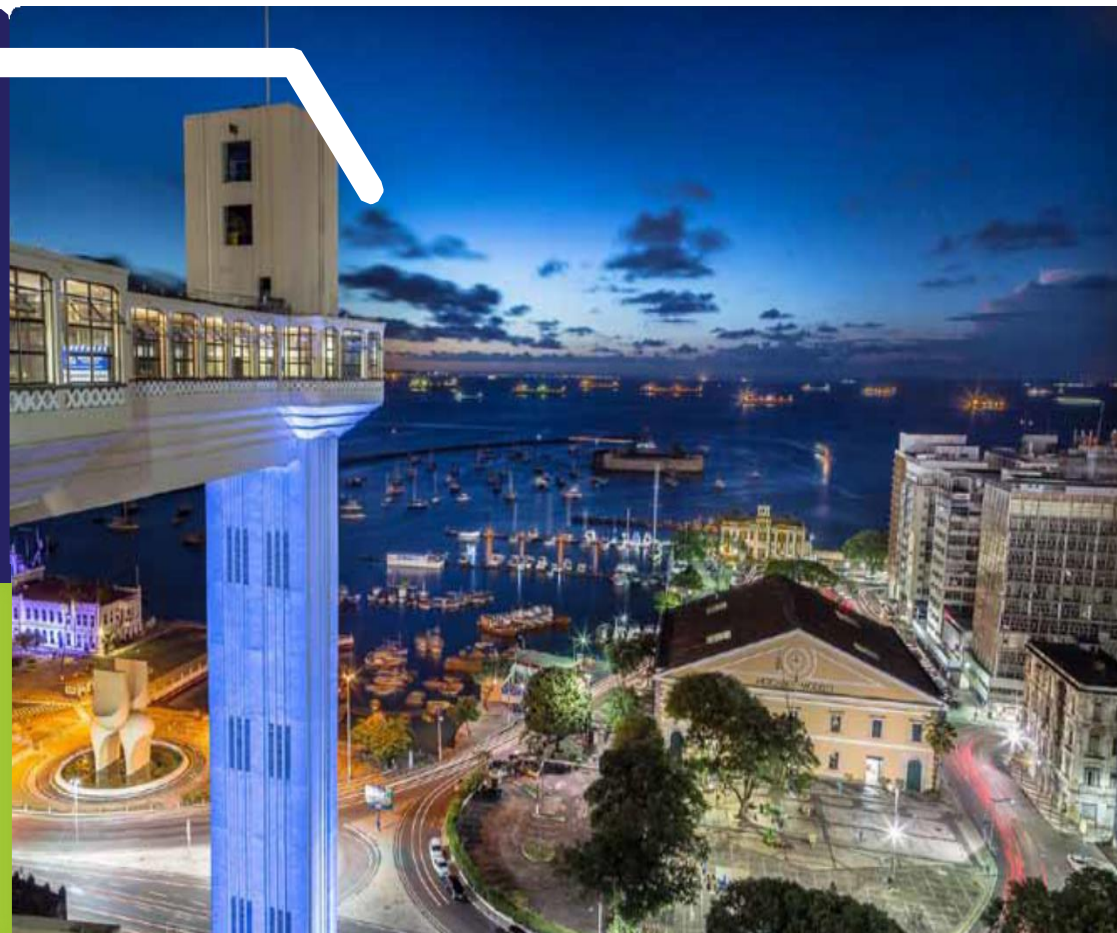
Único mercado nacional com predominância de hotéis mais sofisticados no *pipeline*. As principais aberturas de luxo previstas no país estão em São Paulo.

Crescimento tarifário impulsionado por períodos de pico de demanda

Com o sólido aumento de ocupação vivenciado já há dois anos, o crescimento de RevPAR em 2019 deve-se principalmente à evolução da diária média. No entanto, essa evolução não se dá por reajuste de contas corporativas, mas sim pelo bom trabalho dos hoteleiros na venda das tarifas públicas durante os períodos de pico de demanda, como o carnaval e os jogos da Copa América realizados em junho. Apesar do bom crescimento tarifário, o índice ainda se encontra 28% abaixo do pico histórico. A boa notícia é que com a reforma e ampliação do aeroporto e, principalmente, com a abertura do centro de convenções (que estava prevista para setembro, porém foi adiada para dezembro), uma demanda ainda não existente será induzida na cidade, permitindo a continuidade nos reajustes tarifários.

	YTD jan-jul 2019	Orçamento 2019	Realizado
Ocupação	64,0%	+2,4%	+2,2%
Diária média	R\$ 233	+1,8%	+6,4%
RevPAR	R\$ 149	+4,3%	+8,8%

Fonte: FOHB/Hotelinvest



Sem nova oferta, processo de crescimento de RevPAR deve se intensificar em 2020

Nenhum hotel em desenvolvimento

Evolução em relação à edição anterior

+0 hotel

+0 UH

Salvador passou nos últimos anos por um período de aumento de oferta. Sem novos hotéis no *pipeline*, a tendência de recuperação de desempenho é mais clara e depende da continuidade do crescimento econômico regional. Nenhum hotel previsto a partir de 2019.

A low-angle, blue-tinted photograph of an industrial refinery or chemical plant. The image shows a complex network of tall distillation columns, pipes, and metal scaffolding against a clear sky. The perspective is looking upwards, emphasizing the scale and height of the industrial structures.

Cidades com
crescimento
moderado

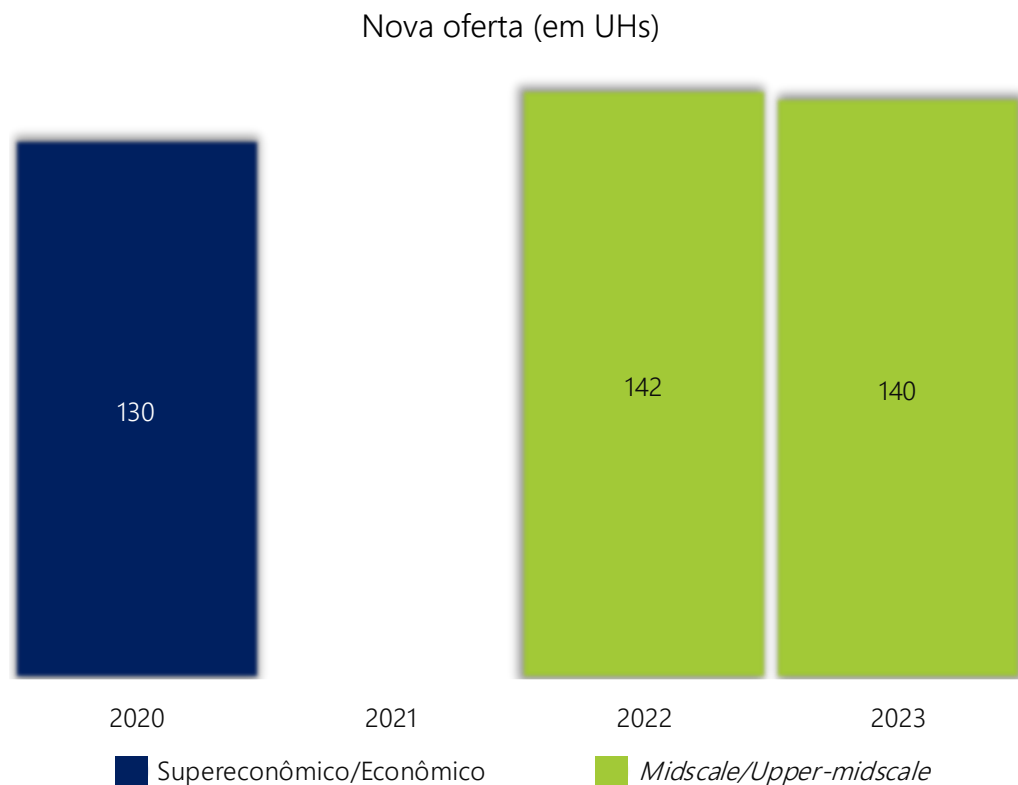
Ocupação ainda tem sido o maior indutor de crescimento de RevPAR em Porto Alegre



Assim como em Salvador, o crescimento de diária média tem acontecido principalmente em momentos de pico de demanda, com destaque ao período do jogo Brasil vs. Argentina na semifinal da Copa América. Os hotéis independentes ainda representam parte expressiva da oferta hoteleira da cidade. Por possuírem uma gestão menos ativa, o crescimento tarifário destes hotéis é menor, limitando o potencial de reajuste do restante do mercado. Caso a ocupação continue crescendo no mesmo ritmo, os hotéis da cidade devem fechar o ano próximos a 65% de ocupação, fazendo com que os hoteleiros se sintam mais confiantes para aumentos mais expressivos da diária média em 2020.

	YTD jan-jul 2019	Orçamento 2019	Realizado
Ocupação	61,0%	+3,5%	+4,9%
Diária média	R\$ 220	+0,8%	+1,7%
RevPAR	R\$ 134	+4,4%	+6,7%

Aumento de oferta de 5,7% até 2023 (1,4% a.a.). Total de 3 hotéis e 412 UHs



Evolução em relação à edição anterior



+2 hotéis

+ 271 UHs

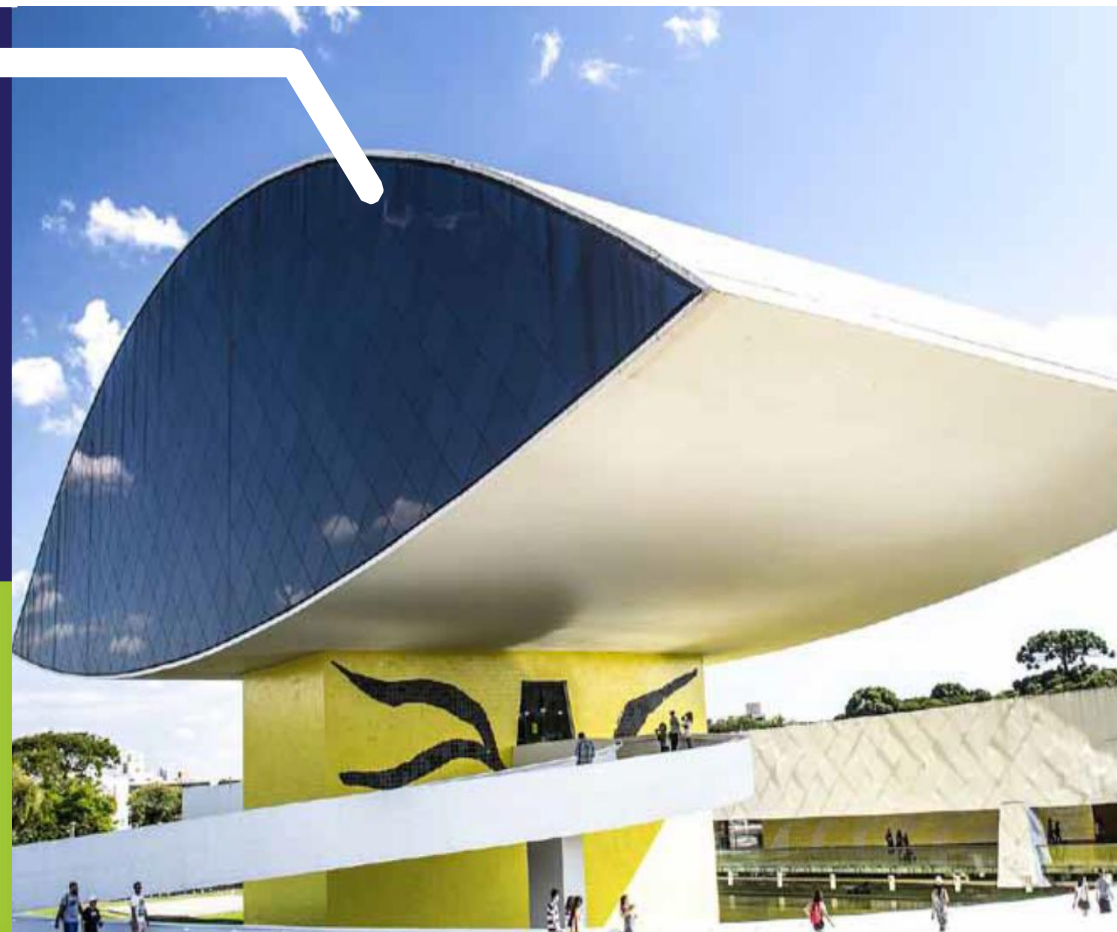
Além da nova oferta indicada no gráfico, o hotel Quality Porto Alegre está passando por expansão e adicionará 40 novas UHs ao seu inventário. Existem rumores de dois outros hotéis, um na Rua Dom Pedro II e outro próximo ao Parque da Marina. No entanto, não existem informações públicas sobre esses projetos.

Apesar da nova oferta, a cidade cresceu quase 5% em RevPAR até julho de 2019

Com três hotéis inaugurados no final de 2018, as expectativas para a evolução de desempenho do mercado hoteleiro da cidade eram baixas. No entanto, os dados mostram uma surpresa positiva. Apesar da inauguração de 508 novas UHs em 2018, o crescimento de demanda foi superior ao de oferta e a ocupação da cidade cresceu, até julho, 1,5%. O segmento corporativo e o setor de eventos são os dois principais impulsionadores desse resultado. O crescimento da diária média tem se concentrado em períodos de realização de grandes eventos. Levando esse fator em consideração, apesar de existir um novo hotel previsto para o segundo semestre, o resultado do ano deve ser positivo, pois para os próximos meses estão previstos diversos eventos de alcance regional, nacional e até mesmo internacional.

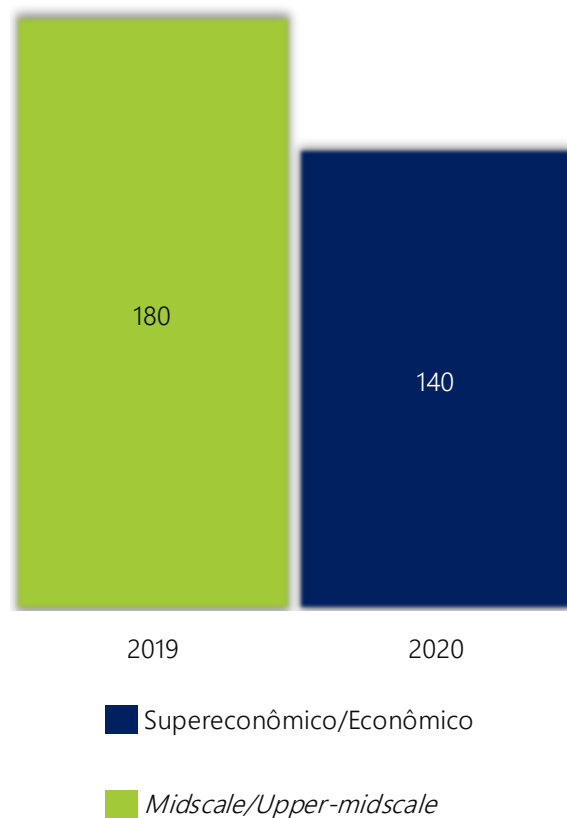
	YTD jan-jul 2019	Orçamento 2019	Realizado
Ocupação	61,7%	+1,5%	+1,7%
Diária média	R\$ 247	+0,2%	+2,9%
RevPAR	R\$ 152	+1,6%	+4,7%

Fonte: FOHB/Hotelinvest



Aumento de oferta de 3,1% até 2020. Total de 2 hotéis e 320 UHs

Nova oferta (em UHs)



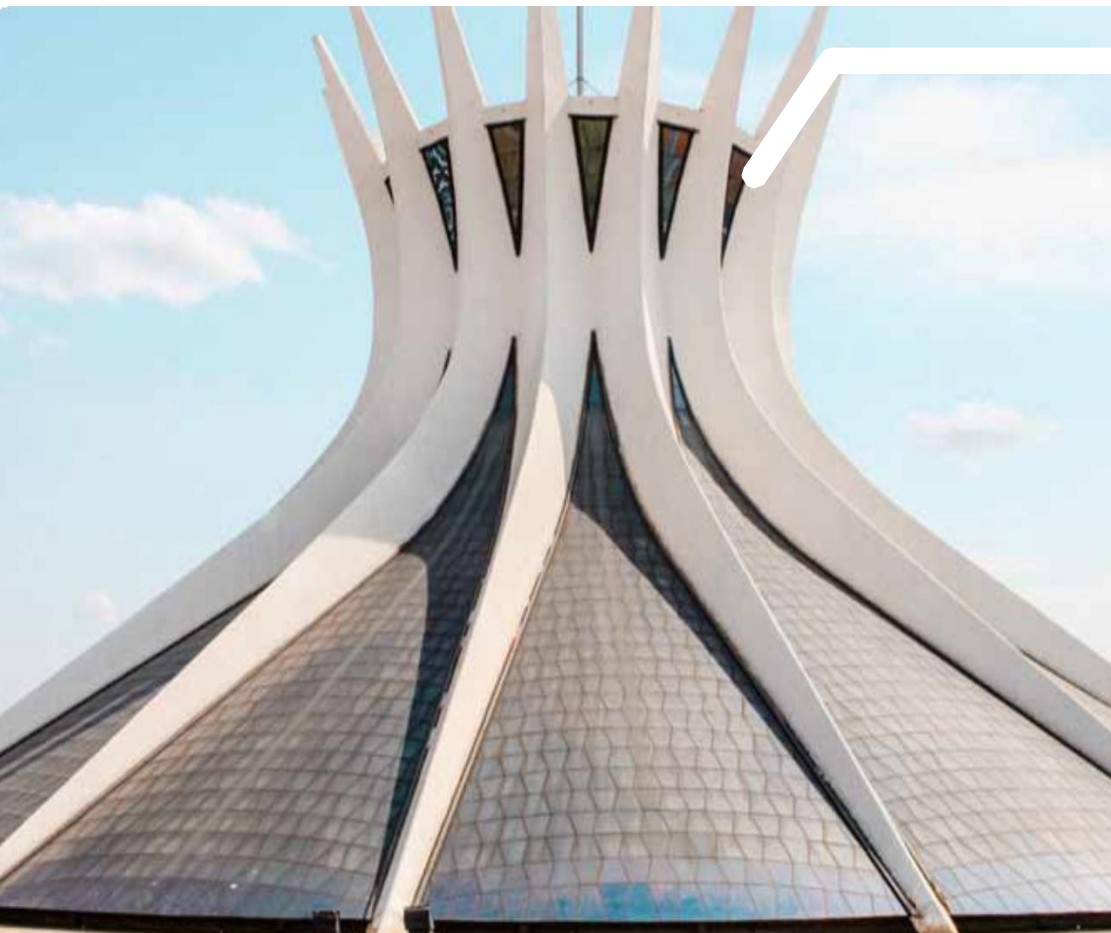
Evolução em relação à edição anterior

+1 hotel

+ 180 UHs

Além dos 2 hotéis em desenvolvimento, outros 3 foram abertos no final de 2018, o que tem limitado parcialmente o potencial de recuperação do setor em 2019. A partir de 2020, espera-se intensificação de crescimento.

Demanda cresce (+7%), mas diária ainda cai em valores reais (-3,3%)



O crescimento de ocupação em Brasília no período analisado foi o dobro do orçado pelas redes para 2019. No entanto, a cidade é a que apresenta a segunda maior queda de diária média. Isso se deve ao fato de que, em março de 2018, foi realizado no Distrito Federal o Fórum Mundial da Água, evento que contou com a participação de 10,6 mil congressistas, muitos destes estrangeiros, o que permitiu a prática de tarifas bastante elevadas. A menor confiança política em razão dos atrasos na aprovação de reformas estruturantes também tem impactado Brasília. A ocupação deve fechar o ano em patamares muito próximos ao limite sazonal. Às terças e quartas-feiras, durante os meses letivos, os hotéis voltaram a encher. Por isso, para 2020, o foco dos hoteleiros deverá ser em crescimento de diária.

	YTD jan-jul 2019	Orçamento 2019	Realizado
Ocupação	60,8%	+3,4%	+6,9%
Diária média	R\$ 260	+0,3%	-3,3%
RevPAR	R\$ 158	+3,8%	+3,8%

Sem novos hotéis no *pipeline*, diária da cidade precisa voltar a crescer

Nenhum hotel em desenvolvimento

Evolução em relação à edição anterior

+0 hotel

+0 UH

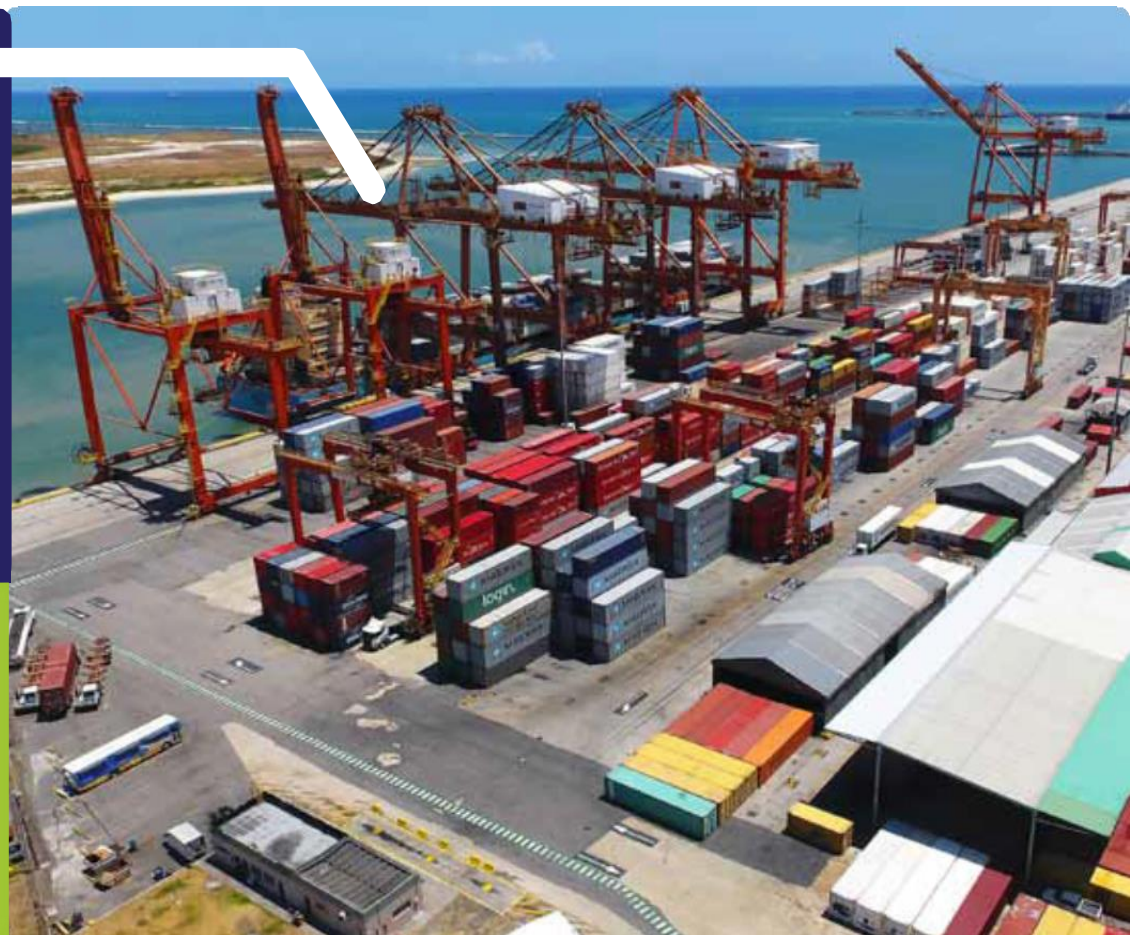
A evolução de oferta apresentada refere-se apenas às 35 redes participantes do estudo. Hotéis independentes em desenvolvimento não fazem parte do escopo da publicação. No entanto, é de conhecimento da HotellInvest ao menos dois novos hotéis em construção: Hotel das Nações (264 UHs) e Hotel Alvorada (264 UHs), ambos com abertura prevista para 2020.

Sem crescimento de ocupação, diária anda de lado. 2º semestre pode ser mais positivo

Apesar de ser a principal economia do nordeste, os hotéis da cidade estão com dificuldade para crescer em 2019. A demanda corporativa anda de lado, o mercado de eventos ainda está retraído e nos finais de semana há pouca procura. Nesse cenário, somado à saída da Avianca do mercado aéreo brasileiro, que encareceu as passagens, como consequência a ocupação da cidade pouco cresceu. Sem maior pressão de demanda, o mercado não tem conseguido subir a tarifa além da inflação. Porém, a expectativa para o segundo semestre é mais positiva. Os hotéis da cidade apresentaram um crescimento de RevPAR acima de 20% em julho, impulsionado pela demanda corporativa. Caso essa tendência de reaquecimento se mantenha, é possível que Recife encerre o ano de 2019 com valores próximos ao orçado.

	YTD jan-jul 2019	Orçamento 2019	Realizado
Ocupação	65,0%	+2,8%	+0,7%
Diária média	R\$ 234	+0,6%	+0,1%
RevPAR	R\$ 152	+3,4%	+0,8%

Fonte: FOHB/Hotelinvest



Cidade com maior perspectiva de aumento percentual de oferta (+11,5%)

+11,5% em oferta em 2020

+1 hotel supereconômico

+1 hotel econômico

+615 UHs

Evolução em relação à edição anterior

+1 hotel

+389 UHs

Setor deve aproveitar enquanto os novos hotéis não abrem para crescer tarifa. Com maior competição em 2020, no segundo semestre do próximo ano a pressão de demanda diminuirá.

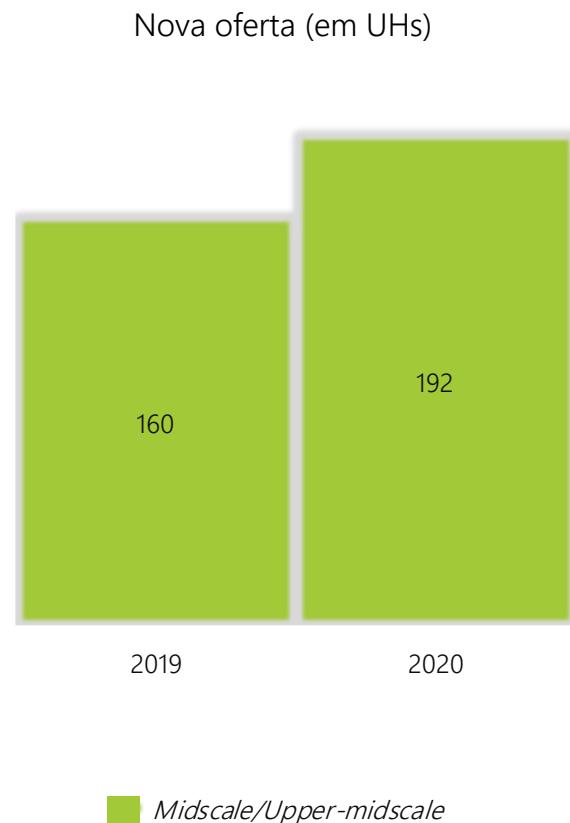
Apesar do crescimento de demanda, baixa ocupação ainda resultou em queda de diária



A partir do início de 2017, enquanto o desempenho de diversas capitais voltava a crescer, a ocupação de Goiânia iniciava uma trajetória de queda devido ao expressivo crescimento da oferta hoteleira (21%). A ocupação média da cidade em 2018 fechou 21,5% abaixo de 2016. Felizmente, o crescimento de demanda em 2019 tem sido maior do que o aumento de oferta, revertendo o cenário de queda de ocupação. A diária média, no entanto, ainda cai em valores reais. O setor precisa entender que a guerra de preços não resolverá o problema do mercado em médio prazo. Postura mais incisiva na precificação dos hotéis é fundamental para iniciar o processo de recuperação de valor no setor. Especial atenção deve ser dada aos hotéis *midscale*, que atualmente praticam tarifas muito próximas às dos hotéis econômicos.

	YTD jan-jul 2019	Orçamento 2019	Realizado
Ocupação	49,8%	+2,3%	+3,0%
Diária média	R\$ 199	0,0%	-2,8%
RevPAR	R\$ 99	+2,3%	+0,1%

+6,3% de oferta até 2020.
2 hotéis e 252 UHs



Fonte: FOHB/Hotelinvest

Evolução em relação à edição anterior



Na edição anterior também estavam previstos 2 novos hotéis para Goiânia. O número de UHs varia pois um dos projetos do início do ano, que contemplava um hotel de 120 UHs, foi cancelado. Em seu lugar, um novo projeto em desenvolvimento, de 192 UHs, entrou para o *pipeline* da cidade.



Cidades com queda de desempenho

Única cidade com queda de RevPAR devido à crise de segurança e ao “efeito Avianca”

O primeiro trimestre do ano, principalmente janeiro, foi negativamente impactado pela crise de segurança pública do estado, que fez com que diversas pessoas cancelassem ou adiassem suas reservas. Quando a crise de segurança foi equacionada, outra surpresa: a saída da Avianca do mercado aéreo brasileiro. Apesar de também ter impactado outras cidades, esse fator merece destaque neste caso pois como o *share* de lazer de Fortaleza (demanda tipicamente mais sensível a preço) é maior do que em outros mercados analisados, a cidade foi a mais impactada pela saída da Avianca. Por outro lado, Fortaleza ainda lidera o *ranking* de ocupação dentre as cidades analisadas. Com a finalização das obras de expansão do aeroporto, previstas para maio de 2020, espera-se que novos voos supram, ao menos parcialmente, os impactos da saída da Avianca.

	YTD jan-jul 2019	Orçamento 2019	Realizado
Ocupação	70,6%	+1,7%	-3,9%
Diária média	R\$ 227	+0,5%	-2,0%
RevPAR	R\$ 160	+2,2%	-5,8%

Fonte: FOHB/Hotelinvest



Apenas um hotel em desenvolvimento,
previsto para inaugurar em 2020

+3,3% em oferta até 2020
+1 hotel econômico
+234 UHs em 2020

Evolução em relação à edição anterior

+0 hotel

+0 UH

Além dos hotéis indicados no gráfico, foi inaugurado, em janeiro deste ano, o Aquidabã Praia Hotel, um hotel independente localizado na Praia de Iracema que possui 122 UHs.

Considerações Finais

Perspectivas para 2019
Diretrizes orçamento 2020
Metodologia do estudo
Autores
HotellInvest & FOHB

Perspectivas para 2019

Ocupação

De janeiro a julho, a ocupação já cresceu 5,7% na média dos mercados. Considerando que é no segundo semestre que acontecem os principais eventos corporativos e que a provável aprovação da Reforma da Previdência acontecerá até o final de outubro, a ocupação tende a fechar o acumulado do ano com crescimento superior ao que foi realizado até agora.

Diária média

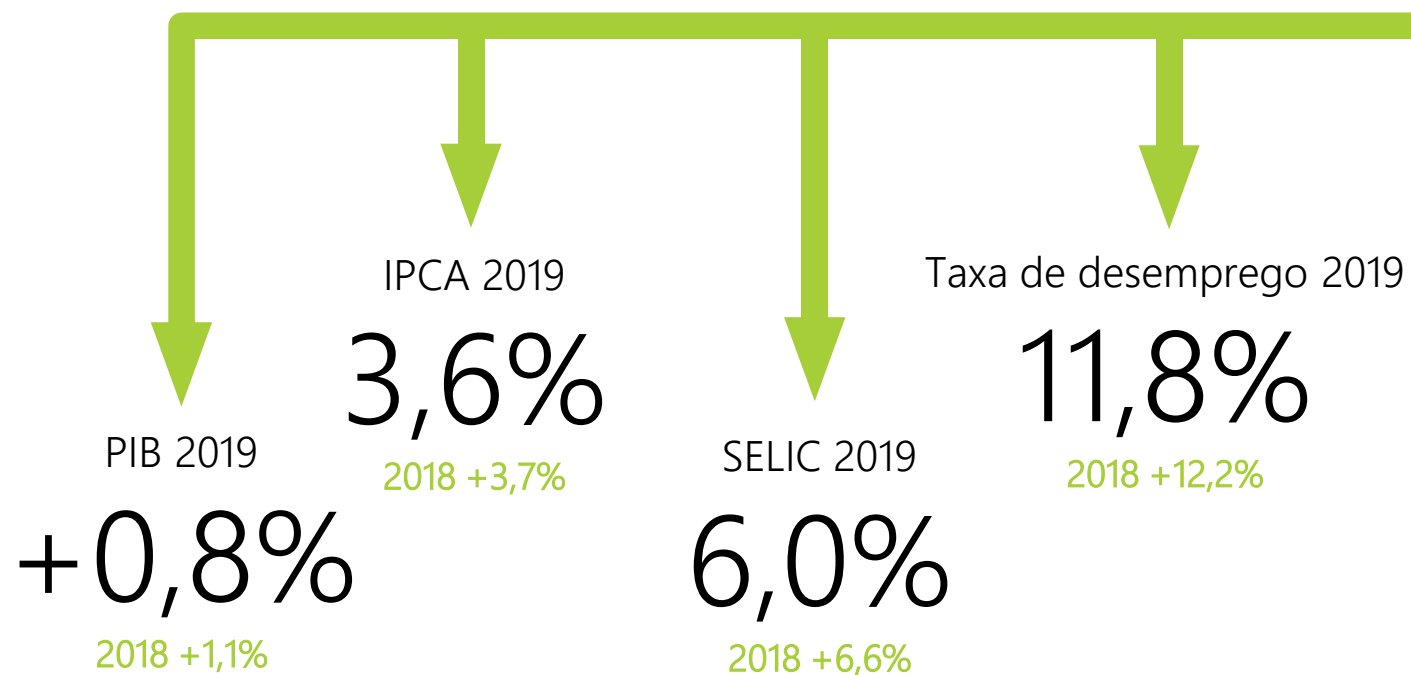
A diária média cresceu 4,0% em valores reais até julho, o que equivale a 8,4% em valores nominais. Esse crescimento foi impulsionado, na maioria das cidades, pelas tarifas públicas. Para o acumulado de 2019, a tendência é de um maior crescimento também deste índice, impulsionado principalmente pelos períodos de grandes eventos corporativos.

RevPAR

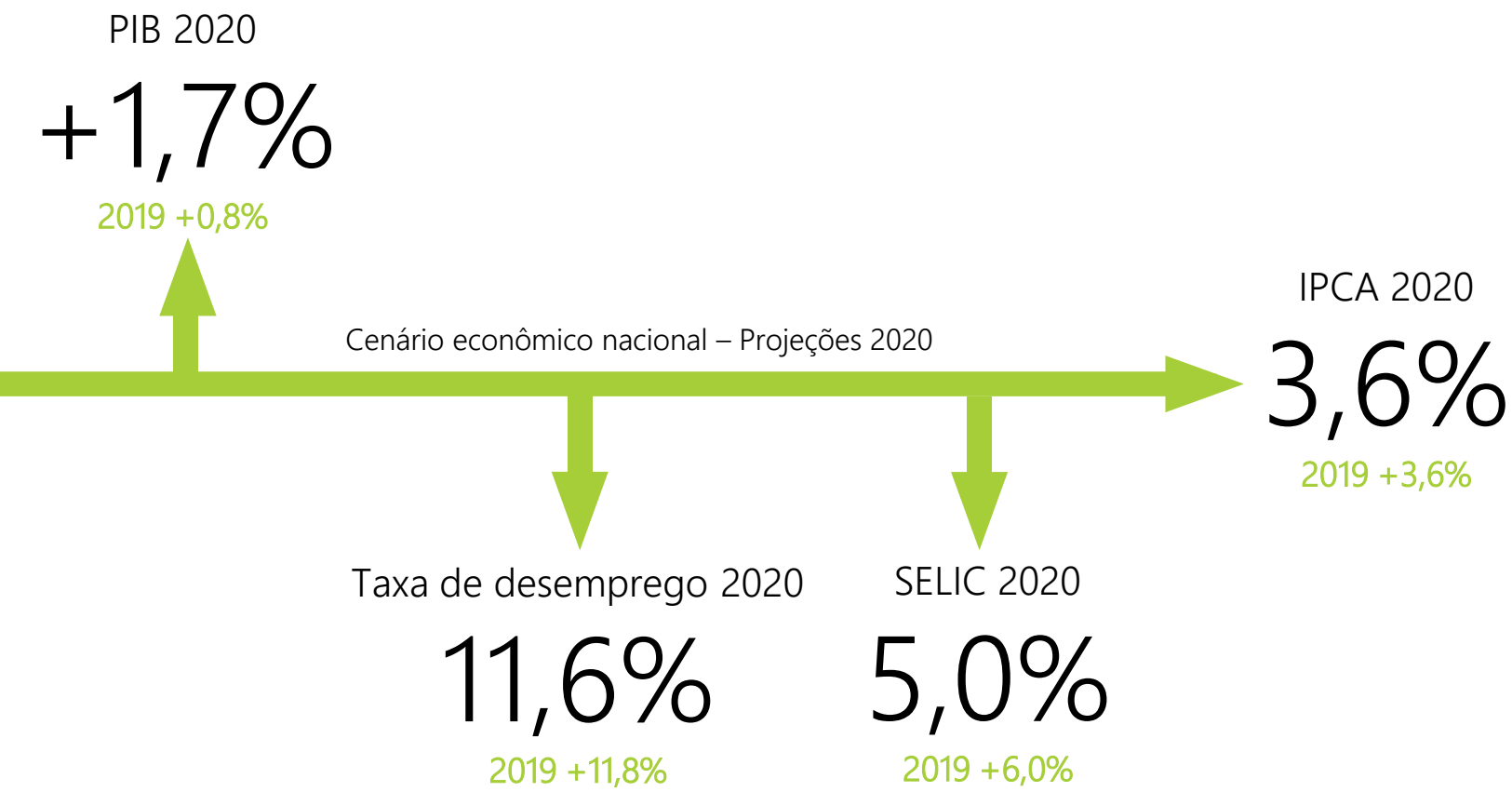
Na média dos mercados, o crescimento de RevPAR deve ser de dois dígitos no acumulado de 2019.

Apesar da desaceleração econômica, RevPAR crescerá mais de 10% em 2019

Cenário econômico nacional – Projeções 2019



Diretrizes orçamento 2020 **Com maior pressão de demanda, tarifas crescerão**



Ambiente econômico em recuperação e mais favorável a investimentos

As projeções econômicas para 2020 preveem uma aceleração no ritmo de crescimento do PIB, queda na taxa de juros e inflação controlada. Esses fatores, somados às diversas privatizações em curso e à provável aprovação da Reforma da Previdência, devem gerar mais otimismo nos empresários e um maior volume de viagens a negócios pelo país.

Para a hotelaria, a principal meta de 2020 deve ser o reajuste de tarifas corporativas

Em quase todo o país, as taxas de ocupação já crescem há 3 anos. Em 2019, a diária média de 4 cidades tem crescido acima de 5% em valores reais, o que equivale a crescimentos próximos a 2 dígitos em valores nominais. Com ocupação aproximando-se ao limite sazonal em diversas capitais, um cenário econômico mais favorável e sem nova oferta expressiva, a base para crescimentos mais agressivos de diária média está posta. 2020 é o ano de subir não apenas as tarifas públicas, mas também as tarifas negociadas.

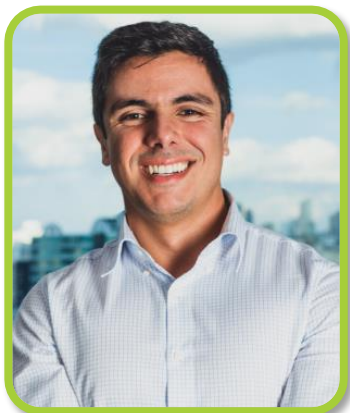
Metodologia do estudo

Fontes de informação: Para avaliar as perspectivas econômicas do país e do setor, utilizaram-se as projeções de longo prazo do Itaú BBA, além de dados do IBGE e do Banco Central do Brasil. Em relação ao desempenho hoteleiro (taxa de ocupação, diária média e *RevPAR*), utilizou-se a base de dados do FOHB como fonte de informação. Já para as análises de nova oferta, foi realizado contato individual com 35 redes para confirmar as novas aberturas previstas até 2024.

Amostra (desempenho dos mercados): Os dados aqui analisados utilizam a mesma base amostral em toda a série histórica. No total, considerou-se o desempenho de 42.434 unidades habitacionais, sendo: São Paulo (15.356 UHs), Rio de Janeiro (6.244 UHs), Curitiba (4.341 UHs), Belo Horizonte (3.299 UHs), Brasília (3.173 UHs), Salvador (1.837 UHs), Porto Alegre (2.680 UHs), Goiânia (1.599 UHs), Vitória (1.822 UHs), Fortaleza (1.503 UHs) e Recife (581 UHs). Quanto às diárias médias dos mercados estudados, todas estão em valores reais de agosto de 2019 (corrigidas pelo IPCA) e são líquidos de café da manhã e impostos.

Pico histórico de diária média: A fim de se avaliar com precisão o pico histórico de diária média de cada cidade analisada, aplicou-se o índice de média móvel (ou seja, em cada mês avalia-se a média dos últimos 12 meses de operação) para a mesma base de dados desde 2007, e adotou-se o maior valor resultante da análise. Logo, o período em que cada cidade atingiu o pico histórico de diária média pode variar. Todos os dados estão em valores reais de agosto de 2019, corrigidos pelo índice inflacionário IPCA.

Nova oferta: Para que se estimasse com precisão a perspectiva de implantação de novos hotéis urbanos no país, as equipes de desenvolvimento de 44 redes hoteleiras foram consultadas individualmente. Participaram da pesquisa 35 redes hoteleiras, que representam um total de 150.619 UHs em operação (79,8% do universo pesquisado). Após o levantamento, foi realizado um tratamento nos dados para se excluir possíveis desvios, como conversões e projetos com baixa probabilidade de abertura. Por se tratar de um estudo com foco em hotelaria urbana, não foram incluídas no estudo as redes com maior participação no mercado de lazer. Apenas os projetos com contrato assinado foram contemplados no estudo.



Pedro Cypriano
Sócio-diretor

+350 projetos
13 anos de experiência
Coordenador do Panorama

pcypriano@hotelinvest.com.br



Renata Cassani
Analista

+40 projetos
5 anos de experiência

rcassani@hotelinvest.com.br



Cristiano Vasques
Sócio-diretor

+350 projetos
18 anos de experiência

cvasques@hotelinvest.com.br



Diogo Canteras
Sócio-fundador

+700 projetos
+30 anos de experiência

dcanteras@hotelinvest.com.br



A Hotelinvest e o FOHB

Realização:



hotelinvest

Fundada em 1999, a Hotelinvest é referência em serviços de consultoria hoteleira na América do Sul. Tendo realizado mais de 700 projetos em 14 países diferentes, sua equipe de consultores possui vasta experiência na área de investimento, gestão e estruturação de negócios hoteleiros. A empresa possui 31 contratos de *asset management* em sua carteira, gerindo R\$ 2,5 bilhões em ativos, e participa da gestão estratégica do FII Hotel Maxinvest, fundo administrado pelo banco BTG Pactual e considerado em 2019 o fundo de investimento imobiliário mais rentável do Brasil pelo Ranking InfoMoney Ibmecc de Melhores Fundos.

Apoio institucional:



Criado em 2002, o Fórum de Operadores Hoteleiros do Brasil é uma entidade associativa sem fins lucrativos que atua em prol da modernização e desenvolvimento do setor hoteleiro. Atualmente, o FOHB representa as 24 principais redes hoteleiras nacionais e internacionais que atuam no Brasil, totalizando 676 hotéis e mais de 118 mil unidades habitacionais, o que corresponde a 62% da oferta de quartos da hotelaria de rede no país. Presentes em 168 municípios, em 26 estados e no Distrito Federal, seus associados geram mais de 150 mil empregos diretos e indiretos.



hotelinvest

Quer lucrar com hotel? HotelInvest.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1912, cj. 17L
(+55 11) 3093-2743

www.hotelinvest.com.br

