



Hotel Invest

Panorama da Hotelaria Brasileira

2012 | 2013

Rio de Janeiro | São Paulo | Salvador | Curitiba | Porto Alegre | Belo Horizonte



Apresentação

Chegamos à 5ª edição do Panorama da Hotelaria Brasileira, a publicação anual da HotellInvest que apresenta e analisa o desempenho do setor nos principais mercados nacionais.

A cada ano, nos empenhamos em trazer informações recentes e confiáveis, além de compreender e levar ao público os desafios e as oportunidades do mercado hoteleiro do país. Afinal, temos certeza que um mercado informado e transparente é um mercado mais sólido e profissional.

Em 2013, temos uma grande novidade: a parceria exclusiva com a **STR Global**. A empresa líder mundial em coleta e análise de dados do mercado hoteleiro se juntou ao Panorama, contribuindo com mais informações e dando visibilidade internacional ao estudo e ao mercado brasileiro.

Com isso, acreditamos que o Panorama se torna cada vez mais uma ferramenta imprescindível para hoteleiros, incorporadores e investidores, apoiando na formulação adequada de estratégias comerciais e de investimento.

Enfim, gostaríamos de convidá-los a acompanhar as prévias trimestrais do Panorama, divulgadas na nossa newsletter **Boletim HotellInvest**. Para receber essas publicações e outras novidades da HotellInvest, visite nossa página na internet (www.hotellinvest.com.br) ou envie um e-mail para hotellinvest@hotellinvest.com.br.

Informações, dúvidas, comentários ou sugestões?

Entre em contato com Cristiano Vasques: cvasques@hotellinvest.com.br / (11) 3093-2743.

Nossa Amostra

A extensa base de dados do Panorama é construída com registros internos da HotellInvest e dados fornecidos por diversos parceiros. Agradecemos a todos que contribuíram para a realização desta publicação e convidamos novos hotéis, operadoras e associações a compartilharem seus dados de desempenho em futuras edições.

As informações aqui apresentadas são produzidas com base no desempenho comercial de 28.798 unidades habitacionais e contém os principais empreendimentos de cada segmento e cada cidade. Com isso, temos a certeza de que os indicadores de evolução são um excelente reflexo do que vem ocorrendo no universo de cada mercado.

Nossas comparações anuais usam a mesma base amostral em toda a série histórica, exceto quando há novas aberturas ou mudanças significativas de segmentação. Nosso amplo plano amostral é estatisticamente significativo e estão apresentados nos textos dos respectivos mercados.

Painel da Hotelaria Mundial

A partir dessa edição, o Panorama da Hotelaria Brasileira traz uma grande novidade: o Painel da Hotelaria Mundial. Através da parceria com a STR Global, você poderá acompanhar o desempenho dos mercados hoteleiros das principais cidades do mundo, além de compará-los com os dados do mercado brasileiro. São dados recentes sobre o nível e a evolução de ocupação, diária média e RevPAR das principais cidades dos cinco continentes. Boa leitura!

	Desempenho 2012			Variação 2012/2011		
	Ocupação	Diária Média	RevPAR	Ocupação	Diária Média	RevPAR
Europa	66,2%	USD 134	USD 89	0,1%	-4,0%	-4,0%
Barcelona	71,4	149	107	1,3	-7,1	-5,9
Londres	80,6	221	178	-1,9	2,9	1,0
Madri	63,9	112	71	-3,6	-9,8	-13,1
Milão	61,1	167	102	-3,2	-8,0	-10,9
Moscou	66,7	191	127	4,9	-1,5	3,4
Roma	66,4	189	126	-0,9	-7,0	-7,8
Varsóvia	68,5	107	73	0,0	1,4	1,5
Zurique	71,1	244	173	-0,1	-11,2	-11,3

	Desempenho 2012			Variação 2012/2011		
	Ocupação	Diária Média	RevPAR	Ocupação	Diária Média	RevPAR
Oriente Médio / África	60,3%	USD 162	USD 98	6,1%	-0,5%	5,6%
Abu Dhabi	61,0	155	95	-5,6	-6,5	-11,7
Amman	65,0	153	99	15,1	5,1	2,9
Cairo	45,6	104	47	24,5	-8,6	13,7
Dubai	77,2	235	181	3,3	7,9	11,4
Muscat	59,6	220	131	14,3	-7,9	5,3
Nairobi	62,9	155	97	-8,2	3,0	-5,5

	Desempenho 2012			Variação 2012/2011		
	Ocupação	Diária Média	RevPAR	Ocupação	Diária Média	RevPAR
Ásia/Pacífico	68,3%	USD 129	USD 88	0,5%	0,9%	1,4%
Auckland	75,2	111	84	-1,4	-12,2	-13,4
Bangkok	70,5	94	66	11,0	4,4	15,8
Beijing	70,8	100	71	1,5	6,7	8,3
Hong Kong	85,0	237	201	-0,6	5,1	4,5
Mumbai	62,4	149	93	-2,1	-14,9	-16,7
Phuket	72,6	126	92	4,0	6,4	10,6
Tokyo	82,5	181	150	10,4	8,5	19,8

	Desempenho 2012			Variação 2012/2011		
	Ocupação	Diária Média	RevPAR	Ocupação	Diária Média	RevPAR
Américas	61,5%	USD 109	USD 67	2,4%	3,8%	6,3%
Buenos Aires	61,5	147	91	-7,6	-1,3	-8,8
Panamá	48,5	119	58	-15,9	-10,1	-24,4
Santiago	72,4	176	127	1,3	11,3	12,7
Cidade do México*	63,3	125	79	1,4	4,2	5,7
New York*	83,7	252	211	3,1	2,9	6,1
Vancouver*	66,6	138	92	0,6	-3,2	-2,6
Washington*	67,5	144	97	0,3	-0,7	-0,5

Fonte: STR Global / *STR



A STR Global compila dados do mercado hoteleiro e fornece análises de desempenho mercadológico para as maiores redes e marcas hoteleiras em diversos países ao redor do mundo. Entre seus serviços, destaca-se a linha de produtos STAR, que permitem a comparação do desempenho de um dado hotel frente a uma cesta de competidores escolhida e proporcionam ferramentas para verificar a eficácia de estratégias em Vendas & Marketing e Revenue Management. O mecanismo de benchmarking diário da STR permite que os hoteleiros saibam quais dias possuem maior ocupação e planejem, por exemplo, políticas de estada mínima, ou identifiquem dias com baixa ocupação nos quais se poderiam praticar descontos.

Retrospectiva 2012

Em 2012 as dificuldades na busca pelo reequilíbrio fiscal e pelo crescimento mostraram que a fase de ajustes da economia global será longa, dolorosa e cheia de riscos.

A recuperação econômica e a geração de empregos nos EUA evoluíram de forma errática e não chegaram a encorajar investidores e empresas, ainda temerosos sobre a falta de um acordo para o problema fiscal americano. Na Europa, o pânico foi contido pelos empréstimos do Banco Central Europeu aos países com dificuldade de financiamento, mas os impasses políticos e a situação desanimadora de diversos países se mantiveram evidentes. Diante de tal cenário, a demanda global continuou retraída e afetou o desempenho das exportações chinesas, reduzindo o crescimento econômico chinês.

Cercado por um ambiente negativo e repleto de riscos, o Brasil teve mais um ano de crescimento pífio do PIB. O governo reagiu ao cenário externo desafiador com um grande número de iniciativas, entre elas:

- Redução contínua da taxa de juros básica, a Selic, para 7,25% ao ano;
- Corte no Imposto sobre Produtos Industrializados (IPI) de diversos bens;
- Ampla oferta de crédito pelos bancos estatais;
- Desoneração da folha de pagamentos;
- Diminuição dos custos de energia elétrica;
- O pacote de concessões em infraestrutura.

No entanto, ao contrário do que se observou em 2009, quando as ações governamentais estimularam uma demanda reprimida, em 2012 os efeitos foram bastante limitados.

De fato, mesmo com o emprego em alta, parece não haver espaço na renda das famílias para mais consumo. O mercado de trabalho, extremamente aquecido, tem restringido a lucratividade das empresas e as perspectivas de crescimento do país. A produtividade brasileira, entendida como a produção média por empregado, caiu em 2012, na contramão das principais economias emergentes grandes.

A consequência principal é um impasse: os investimentos permitiriam aumento de produtividade e renda, mas predomina o receio de não se obter taxas de retorno atrativas.

Essa conjuntura econômica repercutiu na hotelaria através de queda na ocupação e pressão nos custos. Do lado da ocupação, houve uma mistura de menor demanda e/ou aumento de oferta, com variações relevantes de cidade a cidade. Em relação aos custos, a principal causa foi a pressão do mercado de trabalho, que resultou em inchaço na folha salarial.

Apesar da queda na ocupação (4,1%), as boas taxas observadas nos diversos mercados permitiram certa inércia dos reajustes tarifários (+8%). O resultado foi um aumento do RevPAR (3,5%) suficiente para compensar a alta nos custos e garantir um leve aumento da margem de lucro operacional dos hotéis.

A queda da Selic, adicionalmente, fortaleceu a busca por ativos e opções de investimento. Em conjunto, queda de juros e aumento de renda permitiram valorização real dos ativos hoteleiros.

Perspectivas 2013

O cenário econômico e mercadológico desafiador deve ser monitorado com extrema cautela por gestores e investidores. A maior parte dos analistas das principais instituições financeiras indica perspectivas de crescimento de 3% a 3,5% para o PIB em 2013, o que certamente permitiria uma recuperação na demanda hoteleira. No entanto, a percepção de risco continua muito alta e o comportamento dos mercados deve se manter muito volátil.

Os desafios que 2013 devem trazer para a hotelaria brasileira são significativos. Para que as decisões estratégicas - nas áreas comercial, financeira e de investimento - sejam tomadas de forma sensata, recomendamos que se observem as seguintes frentes:

- **Economia internacional:** o cenário mais favorável seria aquele em que os sinais de recuperação de empregos, consumo, produção e exportação se mostrem mais consistentes e geograficamente bem distribuídos. Do ponto de vista fiscal, EUA e Europa deveriam obter acordos políticos para equilibrar suas contas e melhorar as perspectivas de financiamento de suas dívidas;
- **Economia brasileira:** será preciso ver uma clara retomada dos investimentos, em especial os leilões das concessões de infraestrutura, a fim de manter perspectivas positivas para a produtividade e a lucratividade. Caso as ações do governo sejam firmes nessa direção, mantendo ainda a inflação sob controle, haverá um impacto positivo na produção e na demanda hoteleira;
- **Nova oferta:** em muitas cidades brasileiras, a onda de desenvolvimento hoteleiro chegará ao ponto de inauguração dos hotéis lançados recentemente. Em muitos casos, o volume de nova oferta será substancial e poderá impactar o mercado negativamente, em especial se a demanda não voltar a crescer;
- **Mão de obra:** com o mercado de trabalho muito aquecido, a rotatividade de pessoal no mercado de trabalho deverá continuar. A reposição de pessoas nos empreendimentos deverá se manter um grande desafio e certamente irá inflacionar a folha salarial.

Os riscos de curto prazo continuam presentes nos âmbitos de demanda, oferta e custos. Em alguns mercados, será momento de administrar graves problemas criados sob a conjunção desses fatores, em investimentos já realizados. Em outros, será o caso de avaliar cuidadosamente se novas oportunidades de investimento compensam os riscos envolvidos. Mais do que nunca, será importante olhar para o mercado com visão estratégica, para que se possa tomar decisões e aceitar riscos de forma consciente.

Rio de Janeiro

As perspectivas de desempenho para o mercado hoteleiro do Rio de Janeiro¹ em 2012 eram positivas. A taxa de ocupação deveria continuar em níveis elevados e a diária média em processo de crescimento robusto. Ainda assim, existia o receio de novos hotéis entrando no mercado e as incertezas da economia internacional.

Em linha com o que era esperado, a capital carioca atingiu bons resultados. A amostra estudada apresentou variação positiva de oferta (3,2%) decorrente da abertura de dois hotéis, e aumento de demanda (4,4%). Por sua vez, a diária média apresentou expansão de 9,7%² que, juntamente com o aumento de ocupação (1,2%), impulsionou o crescimento de RevPAR (11,0%), que foi o maior aumento de todas as cidades analisadas.

O segmento Upscale do Rio de Janeiro (com diárias acima de R\$ 520,00) apresentou oferta estável (-0,1%) e expansão de demanda (3,3%), o que resultou em crescimento da ocupação (3,4%). A diária aumentou 8,8% e o RevPAR, a maior evolução das categorias nas cidades estudadas, cresceu 12,5%.

Os hotéis Midscale do Rio de Janeiro (com diárias entre R\$ 250,00 e R\$ 490,00) apresentaram queda de ocupação (1,9%). A inserção dos hotéis Ibis Copacabana e Windsor Copa fez com que o aumento de oferta (7,8%) fosse maior que a expansão da demanda (5,8%). Contudo, a diária sofreu forte crescimento (12,6%), atingindo um RevPAR 10,5% maior.

Mesmo em meio a um cenário econômico internacional instável com reflexos no Brasil, a demanda hoteleira do Rio de Janeiro conseguiu apresentar uma variação positiva em 2012. Isso demonstra que a economia da cidade continua aquecida, devido ao dinamismo petroquímico, naval e de transportes; à realização da Copa do Mundo em 2014 e das Olimpíadas em 2016; à revitalização do Porto Maravilha e de áreas mais antigas da cidade; e ao crescimento econômico da Barra da Tijuca gerado pelos novos negócios. Soma-se ao aumento identificado de demanda uma parcela de hóspedes que anteriormente não encontrariam

disponibilidade nos hotéis do Rio de Janeiro, mas com a abertura dos novos hotéis em Copacabana, puderam se hospedar na cidade.

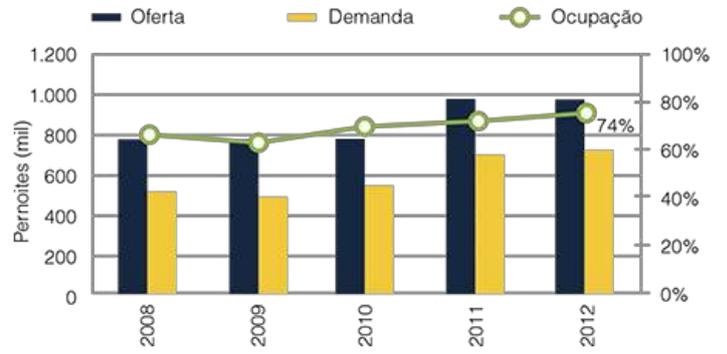
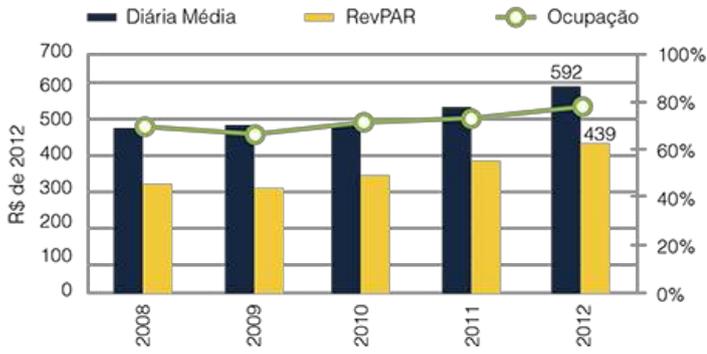
A curto prazo, espera-se que os aumentos de diária sejam cada vez maiores, impulsionados pelo alto nível de ocupação dos hotéis cariocas e pela proximidade dos grandes eventos esportivos. A médio e longo prazo, o mercado do Rio de Janeiro poderá apresentar desempenhos distintos, regionalmente falando. O grande aumento de oferta hoteleira previsto na Barra da Tijuca (aproximadamente 3.700 novas UHs nos próximos anos) poderá desequilibrar o desempenho nessa região, causando queda de ocupação e diária média, enquanto os mercados do Centro e Zona Sul deverão sentir esse efeito apenas marginalmente.

¹Para esse estudo, foi acompanhada uma amostra de hotéis que somam 4.869 UHs, representando 25,3% da oferta total do Rio de Janeiro (19.271 UHs). No segmento Upscale, a amostra contém 2.659 UHs (92,5% do total do segmento) e no Midscale, 2.210 UHs (33,8%). Não são considerados hotéis, albergues, pensões, residenciais com serviços em que predominam contratos mensais e flats que estão fora do pool hoteleiro.

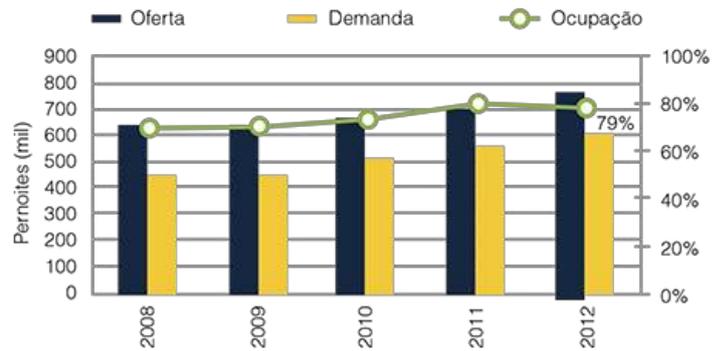
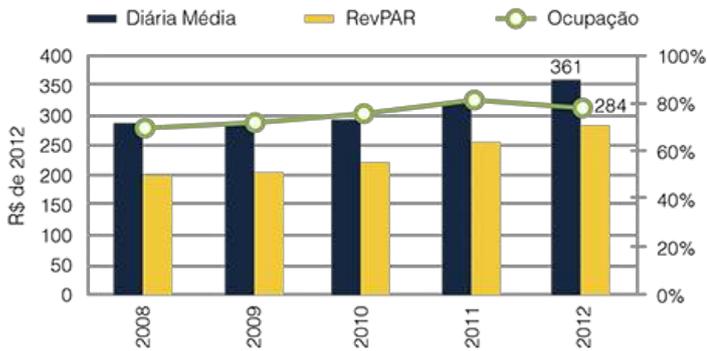
²As variações de diária média e RevPAR são analisadas em termos reais, além da inflação da moeda (IPCA).



Segmento Upscale



Segmento Midscale



São Paulo

Para 2012, esperava-se que os hotéis de São Paulo¹ continuassem sua recuperação de mercado com o seu processo de aumento de diárias e que a ocupação permanecesse estável.

Cumprindo parcialmente as expectativas, a capital paulista apresentou o maior incremento de diária² de todas as cidades analisadas no acumulado do ano (11,5%). Em contrapartida, São Paulo sofreu com a desaceleração da economia nacional e obteve a queda de demanda mais acentuada das capitais estudadas (4,6%). Esse cenário, somado à estabilização de oferta (-0,2%), resultou em diminuição da taxa de ocupação dos hotéis (4,5%) e aumento comedido de RevPAR (6,5%).

O mercado Upscale (com diárias médias acima de R\$ 480,00) continuou apresentando bom desempenho em 2012. Sem aumento de oferta, a demanda e a taxa de ocupação se retraíram na mesma proporção (3,5%). Contudo, os hotéis desse segmento apresentaram o maior aumento de diária entre os mercados analisados (14,4%), o que resultou em RevPAR 10,3% maior.

Os segmentos Midscale e Upper-Midscale (com diárias médias entre R\$ 240,00 e R\$ 420,00) também apresentaram bons resultados. A oferta permaneceu praticamente estagnada (-0,4%) e a demanda sofreu forte retração (6,1%), resultando em uma taxa de ocupação 5,7% menor. Ainda assim, os gerentes praticaram altos incrementos de diária (10,6%), o que impulsionou o aumento de RevPAR (4,3%).

O segmento Econômico de São Paulo (com diárias abaixo de R\$ 240,00) apresentou uma evolução moderada. A queda de ocupação (2,5%) ocasionada principalmente pela queda de demanda (2,2%) e estabilização da oferta (+0,3%) contribuíram para o aumento de diária de 8,3% e consequente incremento de RevPAR (5,6%).

Para a maioria dos hoteleiros de São Paulo, 2011 foi um ano que superou todas as expectativas, o que fez com que as projeções para 2012 fossem bastante otimistas.

Entretanto, a economia brasileira desacelerou, o que refletiu na redução do volume de negócios e viagens. Mesmo com a ocupação aquém do esperado, os hotéis da capital paulista conseguiram superar a receita de 2011 devido aos bons ajustes de diária praticados ao longo do ano.

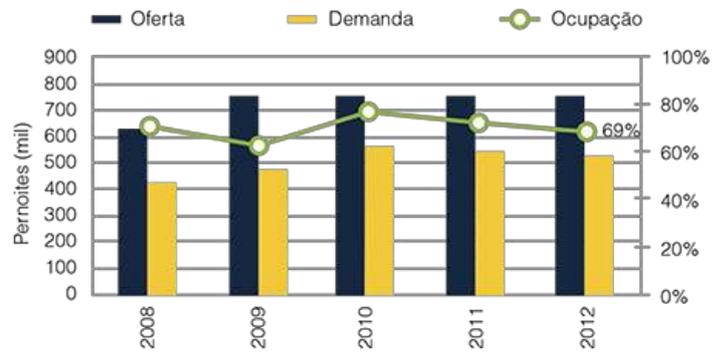
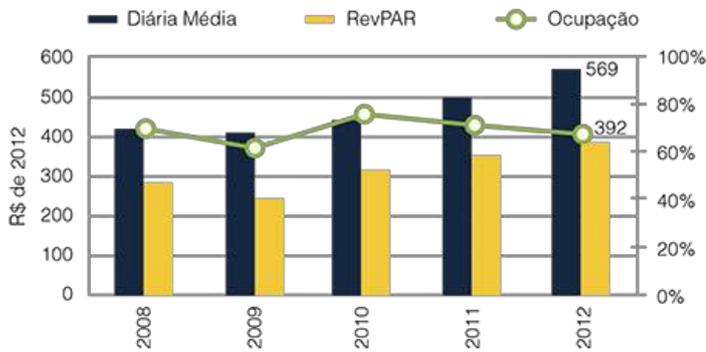
Para 2013, há previsão de recuperação do crescimento econômico da cidade e retomada dos negócios por parte das empresas. Ainda assim, é esperado que a evolução do desempenho dos hotéis de São Paulo seja mais tímida: a taxa de ocupação deverá apresentar uma pequena recuperação e a diária média deverá sofrer um incremento menor do que nos anos anteriores. Esse cenário de recuperação hoteleira continua favorecendo a viabilização de novos empreendimentos. Além disso, as incorporadoras precisam diversificar seus portfólios, decorrente do arrefecimento das vendas de edifícios comerciais e residenciais. Em 2012 houve o lançamento imobiliário do Ibis Styles Barra Funda e do Ibis Budget Frei Caneca, que têm inauguração prevista entre 2015 e 2016. Como não há uma grande quantidade de novos empreendimentos hoteleiros inaugurando nos próximos três anos, São Paulo deverá continuar com bons níveis de ocupação e diária média.

¹Para esse estudo, foi acompanhada uma amostra de hotéis que somam 10.541 UHs, representando 29,4% da oferta total de São Paulo (35.854 UHs). No segmento Upscale, a amostra contém 2.106 UHs (100% do total do segmento), no segmento Midscale e Upper Midscale, 6.252 UHs (32,9%) e no segmento Econômico, 2.183 UHs (21,2% do total do segmento). Não são considerados motéis, albergues, pensões, residenciais com serviços em que predominam contratos mensais e flats que estão fora do pool hoteleiro.

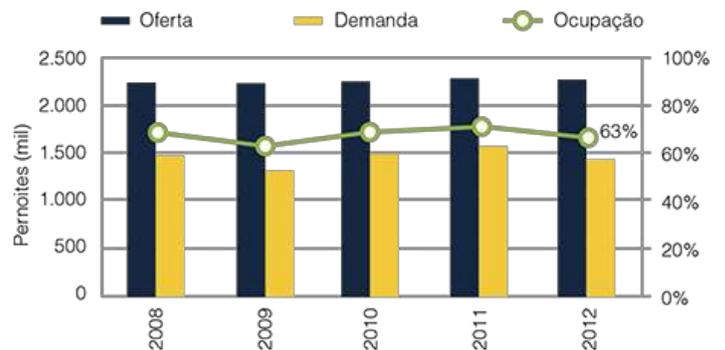
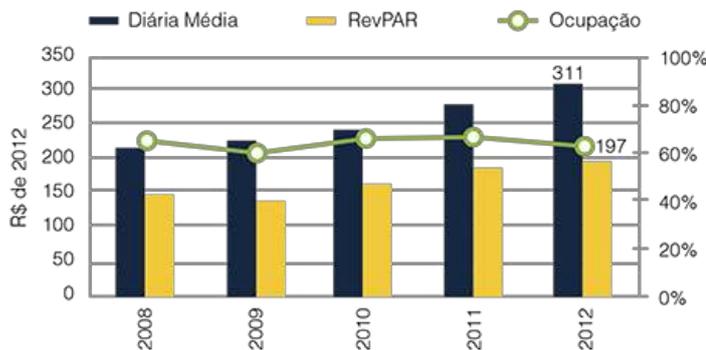
²As variações de diária média e RevPAR são analisadas em termos reais, além da inflação da moeda (IPCA).



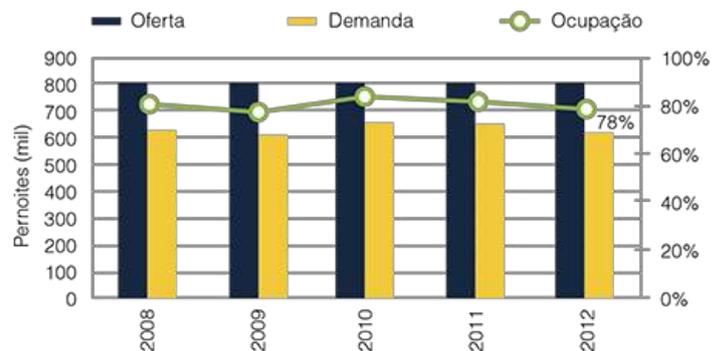
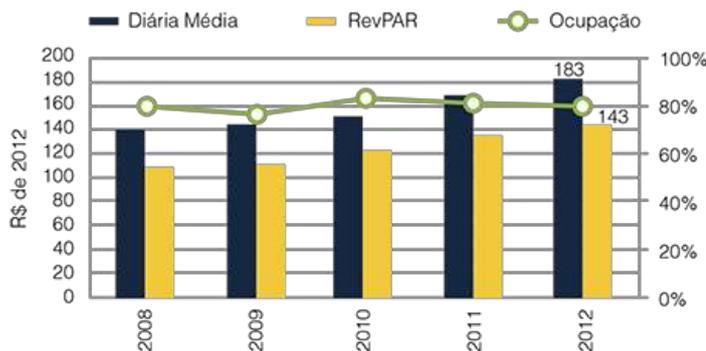
Segmento Upscale



Segmento Midscale



Segmento Econômico



Salvador

No início de 2012, as perspectivas para a hotelaria de Salvador¹ eram ainda incertas. Enquanto alguns fatores como o câmbio e a competição com cruzeiros e resorts seguiriam inalterados, a entrada de novos hotéis no mercado poderia afetar a ocupação, mesmo com a existência de um crescimento de demanda. Nesse cenário, incrementos de diária, mesmo que pequenos, eram pouco prováveis.

Com o agravamento da crise internacional, o cenário, que poderia ser complicado pelo aumento da oferta hoteleira, tornou-se especialmente negativo. Em 2012, a demanda por hospedagem ficou praticamente estável (+0,3%), enquanto o aumento da oferta atingiu 10,1%, resultando em forte queda na ocupação (8,9%). O longo histórico de estagnação das tarifas na cidade, aliado à competição com os novos hotéis, fez com que as diárias médias² apresentassem também uma queda (3,6%). O resultado é a maior queda de RevPAR identificada entre todas as cidades analisadas (12,2%).

No mercado Midscale (com diárias entre R\$ 200,00 e R\$ 280,00), o número de pernoites ofertados cresceu³ 17,2%, efeito das aberturas dos hotéis Mercure Boulevard e Intercity Premium Salvador. Agregam-se ao aumento de oferta os hotéis Matiz e Caesar Business, que abriram no ano de 2011, mas apenas em 2012 tiveram seu primeiro ano cheio. Apesar do aumento de demanda (6,2%), a ocupação sofreu queda de 9,4%. A diária média também sofreu uma forte retração de 7,0%, fazendo com que a variação do RevPAR desse segmento fosse 15,7% abaixo do identificado em 2011.

Já o segmento Econômico (com diárias abaixo de R\$ 190,00) sofreu apenas com uma fuga de sua demanda. Enquanto a oferta permaneceu praticamente estável (+0,3%), a quantidade de pernoites atendida por esses hotéis foi 7,6% menor do que o registrado em 2011. Isso resultou em queda de 7,9% na ocupação do segmento. A diária média, por sua vez, manteve-se quase inalterada (+0,2%), fazendo com que a queda de RevPAR ficasse próxima à queda da ocupação (-7,7%).

As diferenças na evolução de ocupação, diária média e demanda identificadas nos dois segmentos podem ser

analisadas como um efeito do acirramento da competição interna. Os novos hotéis do segmento Midscale provocaram uma guerra de tarifas. Como o segmento Econômico não reduziu suas diárias médias, o resultado é um efeito de migração de parte dos hóspedes que tipicamente ficaria hospedada em hotéis econômicos e decidiu buscar os empreendimentos mais novos e/ou sofisticados que ofereciam descontos, promoções ou tarifas mais atrativas.

Para os próximos anos, as perspectivas devem permanecer desfavoráveis para o mercado de Salvador. O aumento da competição na cidade motivado pelo aumento excessivo de oferta deverá continuar ocorrendo. Ainda há, no pipeline de novos hotéis, quase 1.600 novas UHs previstas para os próximos anos. Além disso, há rumores de que haja novos lançamentos, o que poderia aumentar essa lista de aberturas. Apesar de a demanda poder apresentar alguma retomada no ano de 2013, dadas as perspectivas de recuperação da economia brasileira, o aumento de oferta projetado deverá resultar em queda de desempenho para os próximos anos.

O acompanhamento desse mercado deve ser feito no detalhe, pois as dificuldades que serão enfrentadas pelos gerentes dos hotéis de Salvador devem perdurar. As quedas de ocupação e diária média irão continuar por mais alguns anos em todos os segmentos, e o desafio será buscar novos mercados e aumentar a eficiência operacional dos hotéis, até o momento em que essa tendência de queda se reverta.

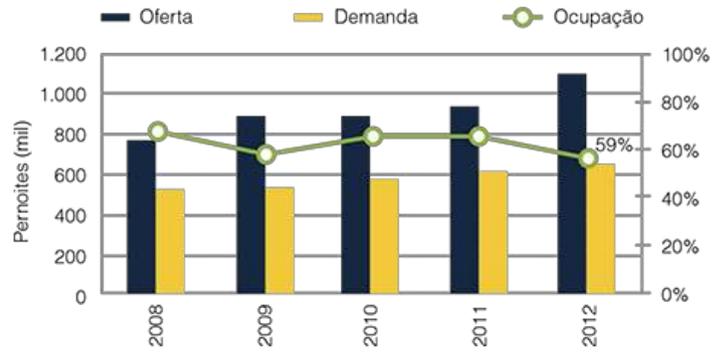
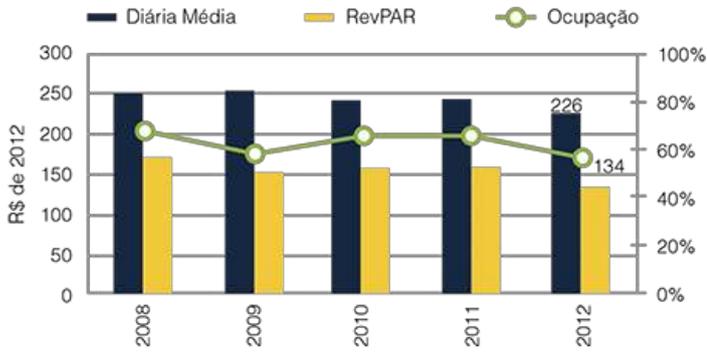
¹Para esse estudo, foi acompanhada uma amostra de hotéis que somam 5.214 UHs, representando 65,4% da oferta total de Salvador (7.975 UHs). No segmento Midscale, a amostra contém 3.348 UHs (93,1% do total do segmento) e no segmento Econômico, 1.866 UHs (51,2%). Não são considerados motéis, albergues, pensões, residenciais com serviços em que predominam contratos mensais e flats que estão fora do pool hoteleiro.

²As variações de diária média e RevPAR são analisadas em termos reais, além da inflação da moeda (IPCA).

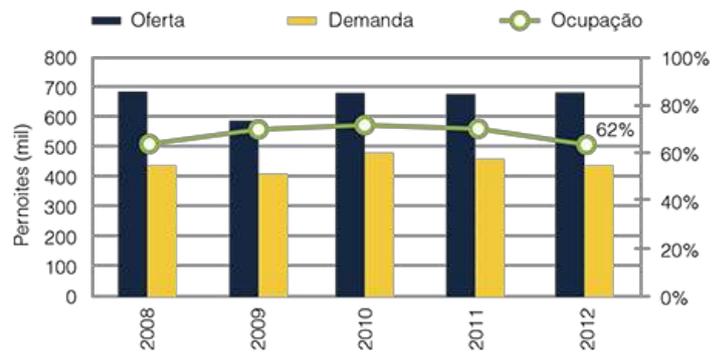
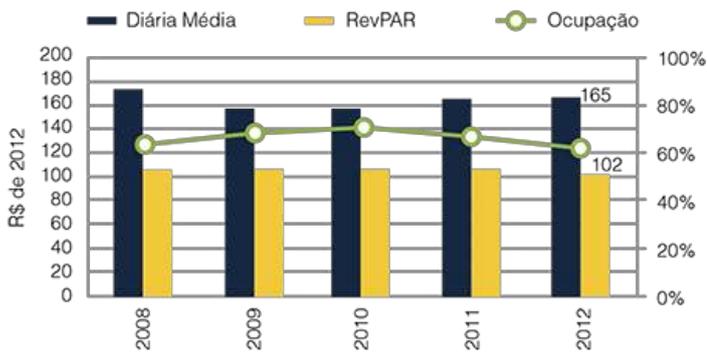
³Considerando o total de UHs do mercado de Salvador, a nova oferta hoteleira representa um acréscimo de 13,0% no período analisado. Parte desta oferta não é contemplada na amostra analisada.



Segmento Midscale



Segmento Econômico



Curitiba

O mercado hoteleiro de Curitiba esperava a continuação do processo de recuperação de diárias, com fortes aumentos em 2012. Esse cenário, somado ao crescimento da taxa de ocupação, tornaria a cidade mais atrativa para a viabilização de novos empreendimentos hoteleiros.

Diferente do comportamento do mercado em 2011, os hotéis¹ apresentaram desempenho abaixo do que era esperado. A oferta sofreu expansão (5,8%) e a demanda permaneceu praticamente estável (-0,5%), o que resultou na retração da taxa de ocupação (6,0%). Ainda assim, os hoteleiros de Curitiba conseguiram elevar a diária média² (4,5%), mas não foi suficiente para segurar o RevPAR, que caiu 1,8%.

O mercado Midscale (com diárias entre R\$ 190,00 e R\$ 350,00) permaneceu com a oferta estável (+0,3%). Já a demanda sofreu forte retração (7,5%), parte devido à fuga para o segmento Econômico, o que levou à consequente queda na taxa de ocupação (7,8%). Por sua vez, a diária média aumentou (7,0%) e o RevPAR obteve diminuição de 1,4%.

Os hotéis do segmento Econômico (com diárias abaixo de R\$ 190,00) apresentaram aumento robusto de demanda (10,7%) e oferta³ (15,4%), que passou a contar com primeiro ano completo de operação do Ibis Curitiba Shopping (inaugurado em 2011). Esse cenário fez com que a taxa de ocupação se retraísse (4,1%). Entretanto, a diária média conseguiu crescer 4,0%, fazendo com que o RevPAR permanecesse praticamente constante (-0,3%).

O cenário econômico internacional impactou significativamente o mercado hoteleiro de Curitiba. Uma parcela da demanda de negócios e eventos do segmento Midscale cancelou suas viagens à cidade, além de alguns clientes mais sensíveis a preço terem migrado para os hotéis Econômicos. Em contrapartida, o aumento expressivo de demanda dos hotéis Econômicos deve-se, em parte, a um público que não encontrava apartamentos vagos na época em que desejavam se hospedar nos hotéis do set analisado e passaram a ser acolhidos pelo

Ibis Curitiba Shopping. Além disso, o fechamento de algumas áreas do Estação Convention Center não impactou fortemente na quantidade de feiras e congressos realizados na cidade, que passaram a acontecer em outros centros de convenções de Curitiba.

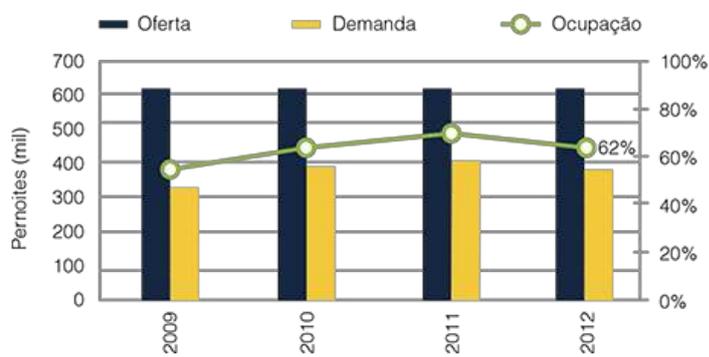
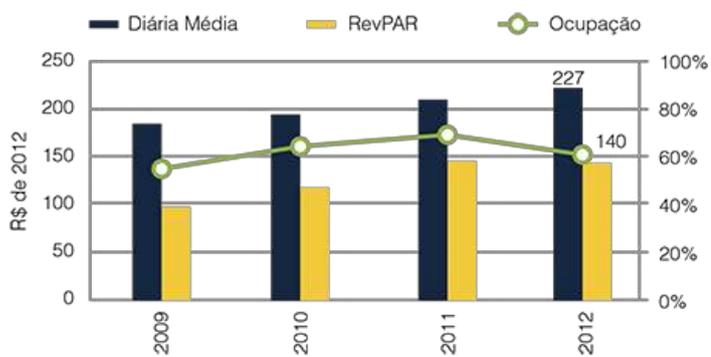
Para 2013, é esperado que os hotéis de Curitiba apresentem um desempenho mais contido: as diárias devem sofrer aumentos pequenos, enquanto espera-se que os negócios da cidade retomem, fazendo com que a ocupação cresça mais sensivelmente. Em relação à entrada de novos empreendimentos hoteleiros no mercado, há previsão de alguns novos hotéis que deverão ser inaugurados a partir de 2014. Portanto, ainda há tempo para um crescimento mais robusto de diária e RevPAR.

¹Para esse estudo, foi acompanhada uma amostra de hotéis que somam 2.804 UHs, representando 37,3% da oferta total de Curitiba (7.517 UHs). No segmento Midscale, 1.677 UHs (65,6% do total do segmento), e no segmento Econômico, 1.127 UHs (27,4%). Não são considerados hotéis, albergues, pensões, residenciais com serviços em que predominam contratos mensais e flats que estão fora do pool hoteleiro.

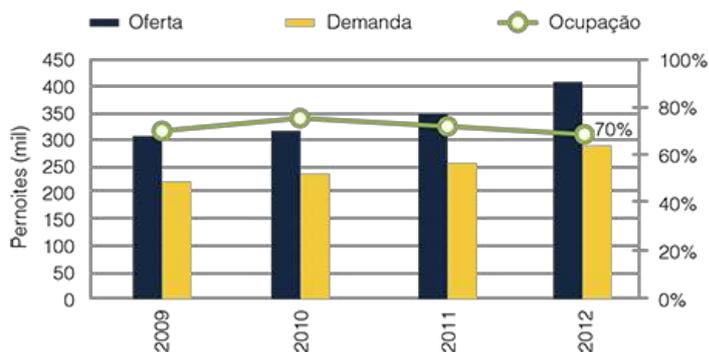
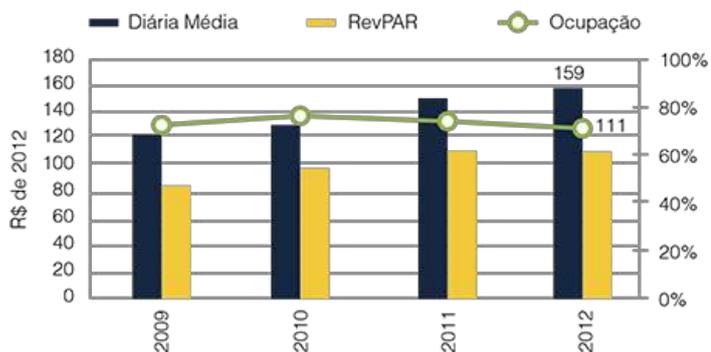
²As variações de diária média e RevPAR são analisadas em termos reais, além da inflação da moeda (IPCA).

³Considerando o total de UHs do mercado de Curitiba, a nova oferta hoteleira representa um acréscimo de 5,4% no período analisado. Parte desta oferta não é contemplada na amostra analisada.

Segmento Midscale



Segmento Econômico



Porto Alegre

Em Porto Alegre, o mercado hoteleiro¹ projetava 2012 de forma otimista, porém existiam alguns receios. Parte desse receio vinha das aberturas previstas de três novos hotéis ao longo do 2º semestre, que poderiam impactar na taxa de ocupação do mercado a curto prazo. Ainda assim, esperava-se que a demanda continuaria em trajetória de expansão, possibilitando aumentos tarifários.

Os resultados do ano se mostraram positivos. Comparada às outras capitais analisadas no Panorama, Porto Alegre foi a única que apresentou crescimento robusto de demanda (7,4%), impulsionado principalmente pelo último trimestre do ano, quando foram realizados eventos de grande porte que afetaram os segmentos de grupos e lazer. Apenas dois hotéis inauguraram², e um deles (do mercado Midscale) é contemplado na amostra do Panorama. Assim, embora a oferta da amostra tenha aumentado significativamente (9,0%), em razão do bom patamar de expansão da demanda, a taxa de ocupação do mercado passou apenas por uma leve retração (-1,5%). Em relação à diária média³, registrou-se uma evolução de 4,4%, ritmo um pouco mais desacelerado que o do ano anterior. Como resultado, o RevPAR foi 2,9% superior ao de 2011.

Mais uma vez, a agenda escassa de eventos ao longo de grande parte do ano impactou de forma mais significativa o desempenho do mercado Midscale (com diárias médias entre R\$ 200,00 e R\$ 300,00). Além disso, o aumento da oferta (12,0%), devido à abertura do Novotel, ocorreu em maior proporção que a expansão da demanda (9,2%), ocasionando retração na taxa de ocupação (-2,5%). É possível que o bom crescimento de demanda tenha ocorrido em parte pela abertura de um novo hotel deste segmento no início do ano, que favoreceu a captação de uma demanda anteriormente não acomodada. Registrou-se uma evolução de diária positiva (3,6%), porém de forma mais contida que no ano anterior, e RevPAR 1,0% superior a 2011.

Já o mercado Econômico (com diárias médias abaixo de R\$ 200,00) se comportou de forma um pouco mais estável, já que praticamente não houve variação de oferta

(+0,3%). Assim, demanda e ocupação se expandiram quase que no mesmo patamar (2,9% e 2,7%, respectivamente). A diária média, por sua vez, apresentou um aumento mais intenso (5,5%) que o do segmento Midscale, encurtando a distância entre as tarifas dos mercados. Como resultado, o RevPAR avançou 8,3% em relação ao ano anterior.

Para 2013 em diante, os hoteleiros de Porto Alegre se encontram um pouco receosos, e provavelmente devem praticar aumentos mais tímidos de tarifas. Por um lado, a expectativa é de que a demanda hoteleira permaneça em crescimento, acompanhando a recuperação da economia nacional. A abertura da nova Arena do Grêmio, nesse sentido, é bastante bem-vinda para induzir nova demanda para o mercado, seja para o público de jogos de futebol, shows e espetáculos, seja para o segmento de grupos nos eventos do futuro Centro de Convenções que ali será instalado. Por outro lado, é a partir desse ano que deve se iniciar um ciclo de inauguração de uma série de hotéis na capital gaúcha, que deve durar pelo menos até 2016, podendo comprometer a saúde dos investimentos hoteleiros. Só para 2013 e 2014, estão previstos sete novos empreendimentos (total aproximado de 1.100 UHs), sendo em sua maioria produtos Econômicos.

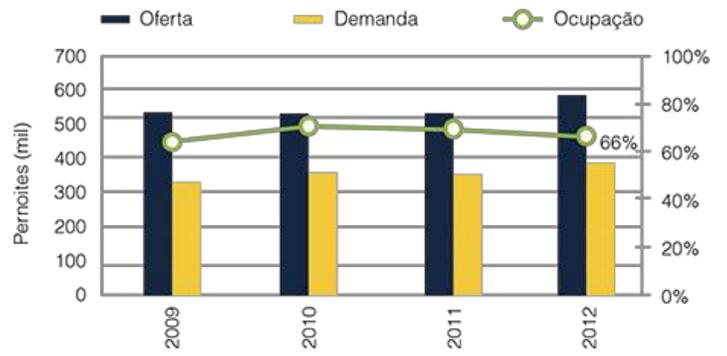
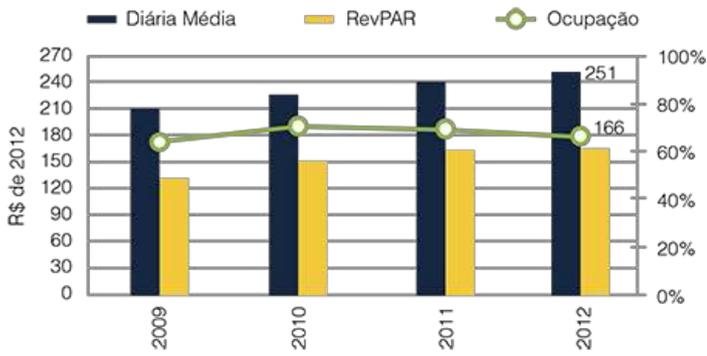
¹Para esse estudo, foi acompanhada uma amostra de hotéis que somam 2.062 UHs, representando 40,9% da oferta total de Porto Alegre (5.039 UHs). No segmento Midscale, 1.584 UHs (71,7% do total do segmento), e no segmento Econômico, 478 UHs (23,4%). Não são considerados hotéis, albergues, pensões, residenciais com serviços em que predominam contratos mensais e flats que estão fora do pool hoteleiro.

²Considerando o total de UHs do mercado de Porto Alegre, a nova oferta hoteleira representa um acréscimo de 10,0% no período analisado. Parte desta oferta não é contemplada na amostra analisada.

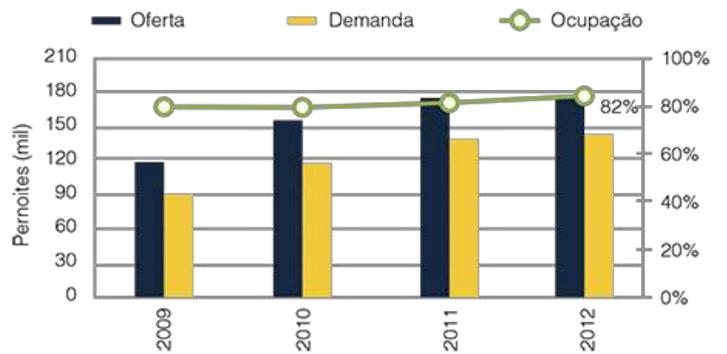
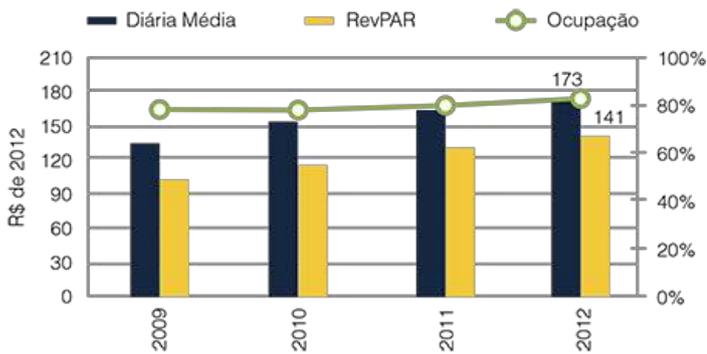
³As variações de diária média e RevPAR são analisadas em termos reais, além da inflação da moeda (IPCA).



Segmento Midscale



Segmento Econômico



Belo Horizonte

No início de 2012, o mercado hoteleiro de Belo Horizonte se mostrava cauteloso diante de um calendário de eventos pouco promissor; a provável diminuição no volume de demanda oriundo das empresas siderúrgicas em razão do corte de gastos do setor; e a entrada de novos hotéis, muitos deles desenvolvidos por meio de incentivos da Prefeitura com vistas à Copa do Mundo de 2014.

De fato, os hotéis¹ da capital mineira apresentaram um desempenho modesto. Claramente, a comparação com 2011 ressalta um pouco mais esse resultado mediano, já que aquele foi um ano bastante movimentado devido principalmente à realização de uma grande quantidade de eventos e congressos, que possibilitaram aos empreendimentos hoteleiros rentabilidades muito atraentes. Em 2012, a taxa de ocupação de Belo Horizonte sofreu uma significativa queda (4,2%), puxada pelo aumento da oferta da amostra analisada no Panorama (6,6%). O crescimento da demanda (2,1%) não foi suficiente para convencer os hoteleiros em manter ou aumentar o patamar de incremento das diárias observado no ano anterior. Assim, a diária média² do mercado avançou de forma desacelerada (3,6%) e o RevPAR registrou praticamente variação nula (-0,7%).

Nos hotéis do mercado Midscale (com diárias médias entre R\$ 210,00 e R\$ 290,00), a oferta se mostrou estável (-0,9%), porém a demanda passou por diminuição (4,7%), indicando ter sido a parcela do mercado hoteleiro de Belo Horizonte que mais foi impactada com o desaquecimento econômico nacional e local. Como o nível de ocupação decresceu (3,8%), a diária média aumentou de forma desacelerada relativo ao ano anterior (5,1%). O RevPAR, portanto, foi apenas 1,2% superior a 2011.

O mercado Econômico (com diárias médias abaixo de R\$ 210,00) foi o mais impactado com a inauguração de novos hotéis. Embora a demanda tenha se expandido de forma robusta (17,3%), a oferta da amostra analisada cresceu em maior magnitude (24,1%), levando a uma queda de 5,5% na taxa de ocupação. Entende-se que esse forte crescimento de demanda pode ter sido

favorecido, em parte, pela abertura de novos empreendimentos qualificados no mercado, que induziram uma demanda que não era acomodada antes. Com a ocupação dando sinais de queda ao longo do ano, a diária média passou por aumento (3,6%), porém em um patamar mais discreto que no ano anterior e o RevPAR recuou 2,1%.

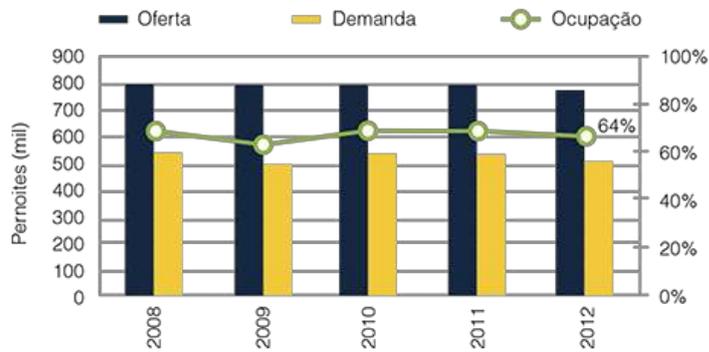
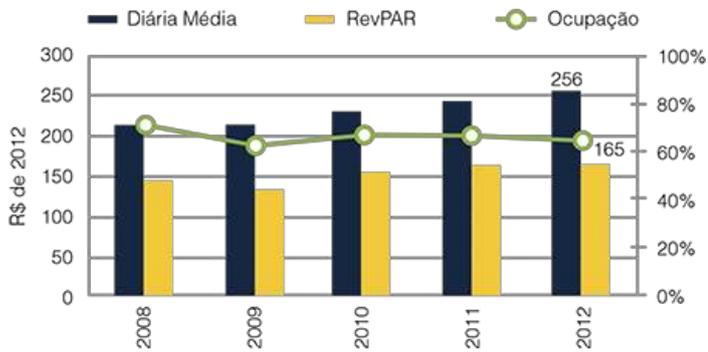
Para os próximos anos, os hoteleiros locais se mostram bastante preocupados. Não somente a oferta de hotéis deve crescer expressivamente, como há poucas perspectivas concretas de um aumento de demanda na mesma escala que possa equilibrar essa equação. Cerca de dez empreendimentos, em sua maioria do segmento Econômico, devem inaugurar em 2013. O restante dos hotéis, que compõe uma lista extensa que soma mais de 4.200 UHs novas, deverá abrir até 2015. É provável que a distância existente entre as tarifas dos mercados Midscale e Econômico se torne cada vez menor, uma vez que os efeitos do crescimento da oferta na cidade devem ser sentidos por todo o mercado. A Copa das Confederações, em junho de 2013, trará três jogos a BH e funcionará como um ensaio de como o mercado hoteleiro deve se preparar para a Copa no ano seguinte.

¹Para esse estudo, foi acompanhada uma amostra de hotéis que somam 3.308 UHs, representando 51,7% da oferta total de Belo Horizonte (6.397 UHs). No segmento Midscale, 2.156 UHs (82,4% do total do segmento), e no segmento Econômico, 1.152 UHs (43,9%). Não são considerados motéis, albergues, pensões, residenciais e flats que estão fora do pool hoteleiro.

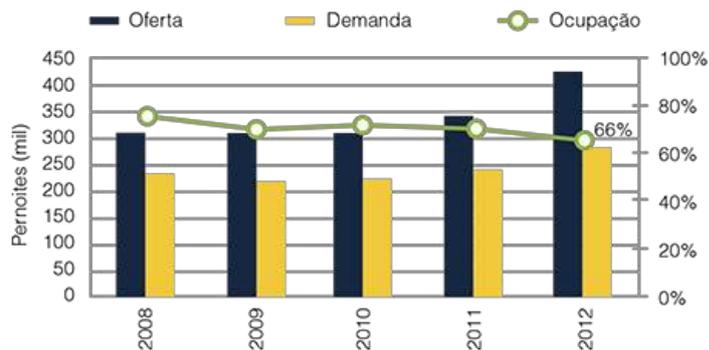
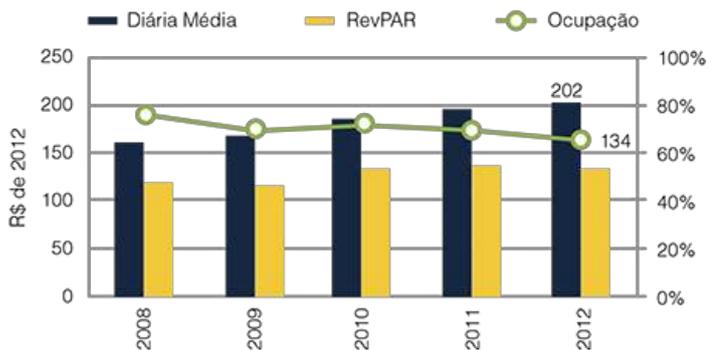
²As variações de diária média e RevPAR são analisadas em termos reais, além da inflação da moeda (IPCA).



Segmento Midscale



Segmento Econômico



Sobre a HotelInvest

A HotelInvest foi fundada em 1999 e é uma referência em assessoria de investimento hoteleiro no Brasil. A companhia atua por meio de três áreas de negócios: Consultoria em Investimento Hoteleiro, Hotel Asset Management e Fundos de Investimento Hoteleiros.

A área de Consultoria Hoteleira é responsável pela elaboração e análise de estudos de mercado, avaliações hoteleiras, estudos de viabilidade econômico-financeira e de reposicionamento de hotéis existentes.

A companhia foi pioneira no país na atividade de Hotel Asset Management, área focada em supervisionar e maximizar a rentabilidade dos investimentos hoteleiros. Atualmente, tem como clientes 14 empreendimentos hoteleiros no Brasil, pulverizados em mais de 2.000 investidores com ativos superiores a R\$ 1,2 bilhão. Em 2012, foram assinados 7 novos contratos de Hotel Asset Management, com previsão de inauguração desses hotéis a partir de 2015.

A empresa também faz a gestão do Fundo de Investimento Imobiliário Hotel Maxinvest, em parceria com o BTG Pactual. O patrimônio atual do fundo é de aproximadamente R\$ 190 milhões, com uma taxa interna de retorno superior a 30% ao ano, desde 2007.

Ao longo de sua história, a HotelInvest vem atendendo os principais desenvolvedores, investidores e operadores em atividade no país. Para isso, preza pela criação e manutenção de uma equipe com profissionais de sólida formação acadêmica, reconhecidos pelo profundo conhecimento técnico e de mercado.

Os profissionais da HotelInvest apresentam uma postura orientada para a criação de um relacionamento duradouro com seus clientes. Esse estilo de trabalho aliado à qualidade técnica da equipe, seu profundo conhecimento do mercado, e seu compromisso com os resultados levam ao alto nível de satisfação e retenção de um seleto grupo de clientes nacionais e internacionais.



canteras &
associados

www.hotelinvest.com.br