

HVS

Maio 2014

# PANORAMA DA HOTELARIA BRASILEIRA

2013 | 2014

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

Diogo Canteras, FRICS - Senior Partner  
Cristiano Vasques, MRICS - Managing Director  
Pedro Cypriano - Manager  
Karen Mariano - Analyst  
Vinicius Moreti - Analyst  
Rebecca Ribeiro - Assistant

Em associação com:



Hotel Invest



[www.hvs.com](http://www.hvs.com)

HVS South America

Av. Brigadeiro Faria Lima, 1912, conjunto 20 J | CEP 01451-907, São Paulo-SP, Brasil

## Apresentação

Chegamos à 6ª edição do Panorama da Hotelaria Brasileira, a publicação anual que apresenta e analisa o desempenho do setor nos principais mercados nacionais.

A cada ano, empenhamo-nos 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. 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.

Neste ano de 2014, temos outra novidade: a parceria exclusiva com a **HVS**. A área de consultoria da HotelInvest, líder no mercado hoteleiro brasileiro, associou-se à principal empresa especializada em consultoria hoteleira no mundo para juntas atuarem na América do Sul. A partir de agora, a HotelInvest representará um dos mais de 30 escritórios da HVS global.

Por fim, gostaríamos de convidá-los a acompanhar as prévias trimestrais do Panorama, divulgadas na newsletter **Boletim HotelInvest**. Para receber essas publicações e outras novidades da HVS e da HotelInvest, visite nossas páginas na internet ([www.hotelinvest.com.br](http://www.hotelinvest.com.br) e [www.hvs.com](http://www.hvs.com)) ou envie um e-mail para [hotelinvest@hotelinvest.com.br](mailto:hotelinvest@hotelinvest.com.br).

Informações, dúvidas, comentários ou sugestões? Entre em contato com Cristiano Vasques: [cvasques@hvs.com](mailto:cvasques@hvs.com) / (11) 3093-2743.

### ***Nossa Amostra***

*A extensa base de dados do Panorama é construída com registros internos da HVS e da HotelInvest, além de 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 27.967 unidades habitacionais e contêm 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 está apresentado nos textos dos respectivos mercados.*

## Retrospectiva 2013

O ano passado se revelou digno da imagem de mau agouro que os supersticiosos têm do número 13. Acontecimentos marcantes relembrou aos analistas que prudência sempre é necessária e que às vezes há razões bem fundamentadas para pessimismo.

Apesar da recuperação discreta, porém consistente, da economia americana e da estabilização europeia, algumas economias emergentes perderam seu encanto perante o mercado financeiro internacional. Além das manifestações de grande porte e, por vezes, violentas, os receios relacionados ao fim do programa de afrouxamento monetário americano trouxeram queda de bolsas, desvalorização cambial e dúvidas sobre a solidez fiscal em diversos países vistos, até então, como promissores.

O Brasil também foi afetado pelo cenário externo e, apesar das sólidas reservas internacionais e situação fiscal relativamente cômoda, teve sua imagem externa extremamente atingida em 2013. Ao longo do ano, os bons argumentos a favor do cenário de recuperação econômica (concessões de infraestrutura, queda na inadimplência, retomada dos leilões do pré-sal, investimentos para a Copa do Mundo, etc.) foram perdendo espaço para fatos negativos de ordem social e econômica.

Alguns dos pontos que demonstraram as claras limitações para uma expansão forte e equilibrada de economia brasileira foram:

- ▶ Inflação alta e resiliente;
- ▶ Forte aumento dos juros pelo Banco Central;
- ▶ As expressivas e violentas manifestações de junho;
- ▶ Deterioração da balança de pagamentos, em especial as transações correntes;
- ▶ Forte desvalorização cambial;
- ▶ Aumento do déficit fiscal e perspectiva de perda de posição nas avaliações de agências de risco.

Diante da sequência de notícias ruins, houve uma rápida mudança nas expectativas sobre o país. A captação de recursos se tornou mais difícil e diminuiu-se a intenção de investimento.

A hotelaria, a reboque da economia do país, não passou incólume por esse cenário. Pelo segundo ano consecutivo os indicadores da amostra do Panorama apresentaram tendência negativa. Em 2013, a ocupação sofreu nova queda (3%, indo a 65,5%) e a diária média desacelerou fortemente (decréscimo de 0,5%, contra crescimento de 7,7% em 2012).

Em 2012, mesmo com queda na ocupação, o crescimento da diária foi suficiente para resultar em um aumento real do RevPAR. Já em 2013, observou-se a primeira queda de receita hoteleira nos últimos anos. Somado ao forte aumento de custos, especialmente da folha salarial, muitos hotéis viram os lucros caírem no ano passado. Em alguns casos, ativos hoteleiros perderam valor de mercado.

Enfim, mesmo considerando o peso do cenário econômico adverso, em muitos segmentos dos mercados analisados a responsabilidade pela queda na ocupação foi compartilhada com o aumento da oferta hoteleira.

## Perspectivas 2014

É provável que 2014 seja um ano de fortes emoções para os brasileiros. Além da paixão pelo futebol, apimentada pelo fato de o país estar sediando a Copa do Mundo, o clima político estará mais quente por conta das eleições estaduais e federal.

É certo que haverá muita pressão política sobre os governos, tanto por parte da oposição como pela população. De fato, a revolta da bancada governista da Câmara e as prévias das manifestações anti-Copa já indicam o nível de turbulência que se deve esperar ao longo do ano.

Muitos analistas entendem que o país exige uma agenda ambiciosa e agressiva no que trata de reformas, ampliação da infraestrutura, desburocratização e diminuição de impostos. Esse é o tipo de agenda que lida com interesses diversos e, por vezes, conflitantes. E, em ano de eleições gerais, as chances de o Governo Federal atuar fortemente nessa direção são praticamente nulas.

Com isso, parece sensato acreditar que mudanças significativas de direção ou ênfases nas políticas públicas ficarão para 2015. Seja através da presidente Dilma, seja através de uma vitória da oposição.

As projeções de início de março de 2014 do Boletim Focus indicavam expectativas de crescimento de PIB da ordem de 1,7% para o presente ano, o que resultaria em uma taxa média de crescimento de menos de 2% ao ano durante o período do Governo Dilma.

Sem grandes novidades na frente político-econômica, o mercado parece acreditar em mais um ano de crescimento medíocre. Para a hotelaria, essa perspectiva faz a HVS crer em dois tipos de postura:

### Em curto prazo

- ▶ Demanda hoteleira deve ficar em níveis próximos aos observados em 2013;
- ▶ Impacto pontual da Copa na hotelaria (alguns dias específicos e em algumas cidades específicas);
- ▶ Novo aumento de oferta em algumas cidades, com possibilidade de nova queda de ocupação nesses locais;
- ▶ Oferta relativamente estável em outras localidades, com ocupação estável ou com baixo crescimento nessas localidades;
- ▶ Hoteleiros devem evitar guerras tarifárias e devem tentar manter custos sob controle.

### Em médio e longo prazos

- ▶ A evolução institucional e macroeconômica do país parece evidente. Os ajustes serão feitos e devem resultar em retomada do crescimento em patamares razoáveis em médio prazo;
- ▶ A ampliação e a modernização do parque hoteleiro nacional são inevitáveis. Haverá mais e melhores hotéis em todos os mercados, incluindo cidades de médio e pequeno porte;
- ▶ Após o impacto do excesso de oferta em muitas cidades, a retomada da expansão da economia e da demanda hoteleira irá trazer recuperação nos níveis de ocupação, diária e rentabilidade;
- ▶ O mercado irá evoluir, tornando-se mais profissional e orientado para a rentabilidade dos empreendimentos e dos investimentos.

## Rio de Janeiro

As perspectivas de desempenho para o mercado hoteleiro do Rio de Janeiro<sup>1</sup> em 2013 eram positivas. Além de uma demanda corporativa constante, esperava-se que os eventos do ano impulsionassem o desempenho dos hotéis cariocas. Com uma demanda crescente e pouca variação de oferta, a taxa de ocupação dos hotéis do Centro e da Zona Sul deveria continuar próxima do seu topo sazonal, o que permitiria continuidade nos aumentos de diária média na cidade.

A amostra estudada teve variação positiva de oferta<sup>2</sup> (5,2%), decorrente da abertura do hotel Ibis Botafogo, e aumento de demanda (3,6%). Assim, a ocupação sofreu queda (1,5%), enquanto a diária média<sup>3</sup> evoluiu em menor patamar (0,6%), resultando em leve retração de RevPAR (-0,9%).

A amostra do segmento Upscale do Rio de Janeiro (hotéis com diárias acima de R\$ 560,00) sofreu pequena variação (-0,9%) e teve queda de demanda (3,4%), o que resultou em ocupação menor (-2,5%). A diária por sua vez aumentou 6,2% e o RevPAR 3,5%. Apesar dos dados amostrais indicarem queda de demanda, isso não aconteceu no agregado do mercado. Com a abertura do Miramar by Windsor, que passou por um retrofit geral, parte da demanda da amostra do segmento upscale migrou para esse empreendimento.

Já a amostra de hotéis Midscale (com diárias entre R\$ 260,00 e R\$ 500,00) apresentou queda de ocupação (1,1%), apesar do crescimento de demanda (8,6%). Isso se deve à expansão da oferta (9,9%), decorrente da abertura de um hotel no Botafogo. A diária média, por sua vez, sofreu queda (2%), levando o RevPAR à retração (3,1%). Essa queda de diária é consequência, em grande parte, das altas tarifas aplicadas na época do Rio+20, que foram mais significativas que as diárias da Copa das Confederações e da Jornada Mundial da Juventude.

Apesar das desconfianças em relação à economia nacional, o mercado hoteleiro do Rio de Janeiro apresentou crescimento de demanda em 2013. Isso ocorreu devido ao robusto segmento de negócios (impulsionado pelo desenvolvimento do Porto Maravilha, pelo mercado imobiliário, entre outras atividades), ao aquecido segmento

de eventos (entre os quais se destacaram a Copa das Confederações, a Jornada Mundial da Juventude e o Rock in Rio) e à atratividade da cidade como destino turístico de lazer nacional e internacional. Além disso, após a abertura do Ibis Botafogo, adicionou-se a este mercado uma parcela de hóspedes que anteriormente não se hospedava na cidade devido à falta de disponibilidade dos hotéis.

Em curto prazo, espera-se que a demanda acomodada continue a evoluir de maneira contida, pois a ocupação do setor está próxima ao seu topo sazonal. No entanto, a aquecida economia local e a proximidade aos grandes eventos esportivos continuarão aumentando a procura por hotéis no Rio. Como não há aberturas previstas no mercado do Centro e da Zona Sul em 2014, é provável que as diárias médias do setor mais uma vez apresentem crescimento. Já a Barra da Tijuca, que deve ganhar mais de 2.000 UHs em 2014, apresentará dinâmica distinta das demais regiões do Rio, com impacto marginal nos mercados do Centro e da Zona Sul.



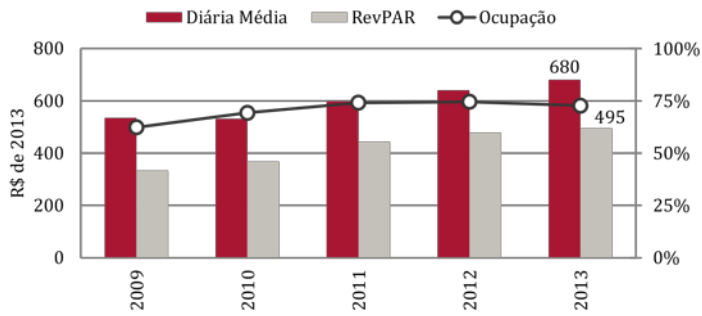
Fonte: HVS | HotelInvest.

<sup>1</sup>Para esse estudo, foi acompanhada uma amostra de hotéis que somam 4.406 UHs, representando 21,6% da oferta total do Rio de Janeiro (20.440 UHs). No segmento Upscale, a amostra contém 1.776 UHs (60,9% do total do segmento) e no Midscale, 2.630 UHs (33,0%). Não são considerados motéis, albergues, pensões, residenciais com serviços em que predominam contratos mensais e flats que estão fora do pool hoteleiro.

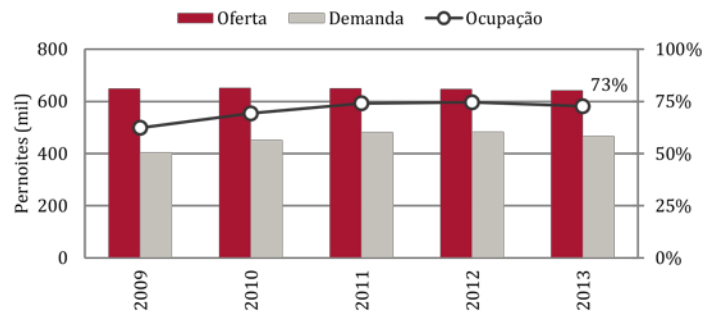
<sup>2</sup>Considerando o total de UHs do mercado do Rio de Janeiro, a nova oferta hoteleira representa um acréscimo de 1,3% no período analisado. Esta oferta é contemplada na amostra analisada

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

## Segmento Upscale

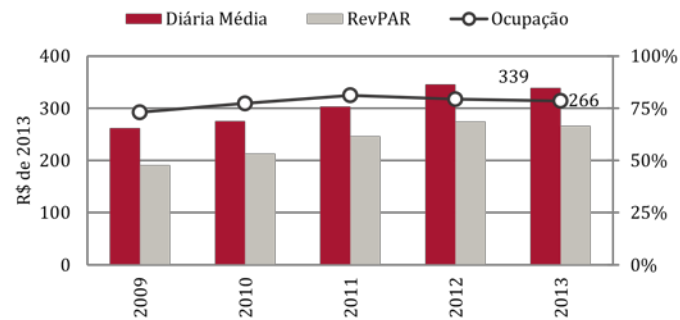


Fonte: HVS | HotelInvest.

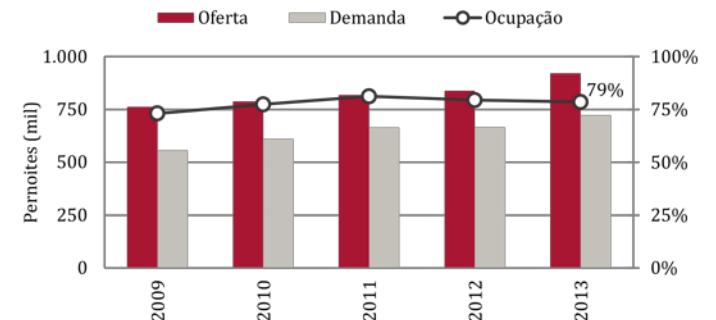


Fonte: HVS | HotelInvest.

## Segmento Midscale



Fonte: HVS | HotelInvest.



Fonte: HVS | HotelInvest.

## São Paulo

Em 2013, os hoteleiros de São Paulo<sup>1</sup> esperavam que a taxa de ocupação ao menos recuperasse o que havia sido perdido em 2012. Já com relação à diária média<sup>2</sup>, as expectativas eram de que houvesse incrementos menores do que nos anos anteriores.

De fato, as tarifas aplicadas sofreram um pequeno ajuste (+0,3%). Em contrapartida, a taxa de ocupação recuou novamente (2,9%), o que contribuiu para que o RevPAR caísse 2,6%. A oferta<sup>3</sup> estudada obteve um pequeno crescimento (0,7%) e a demanda diminuiu 2,3%. Houve a abertura de um hotel do segmento econômico em agosto de 2013 na região da Barra Funda, mas que não faz parte da amostra analisada.

O mercado Upscale (com diárias médias acima de R\$ 580,00) sofreu variação positiva de 0,7% na oferta, resultado da reforma realizada no Hilton, que aumentou seu número de apartamentos. A demanda caiu (1,5%) e a ocupação, conseqüentemente, teve queda de 2,2%. A diária média aumentou (2,0%) e o RevPAR se manteve praticamente estável (-0,3%).

Os hotéis do segmento Midscale e Upper-midscale de São Paulo (com diárias médias entre R\$ 265,00 e R\$ 450,00) apresentaram estabilização de demanda (-0,4%), enquanto a oferta cresceu 1,0%. Assim, a ocupação do mercado obteve pequena queda (1,4%) e as tarifas praticadas pelos hoteleiros desse segmento diminuíram (2,4%), encurtando a diferença de diária em relação aos hotéis econômicos. Por fim, o RevPAR também caiu (3,8%).

O segmento Econômico de São Paulo (com diárias médias abaixo de R\$ 265,00) foi o que apresentou a maior variação negativa de demanda (7,1%) dos mercados analisados da capital paulista. A diminuição de procura por hotéis, juntamente com a estagnação da oferta (-0,2%) fez com que a ocupação diminuísse 6,9%. A diária, por sua vez, apresentou crescimento (2,0%), mas não foi suficiente para alavancar o RevPAR, que caiu 5,1%.

Como São Paulo é sede de diversas multinacionais, a cidade acabou sendo mais afetada pelo cenário econômico internacional. Além disso, o baixo crescimento da economia

brasileira também refletiu no desempenho dos hotéis da capital. Uma vez que a performance dos empreendimentos foi aquém da esperada em 2012, os hoteleiros não se sentiram confiantes em fazer grandes reajustes nas tarifas em 2013. Assim, os resultados acabaram sendo mais baixos do que no ano anterior.

Para 2014, espera-se que, ao menos, a demanda hoteleira seja mantida no mesmo patamar em que se encontra hoje. A Copa do Mundo deverá gerar uma demanda adicional para os hotéis, porém os negócios realizados em São Paulo diminuirão drasticamente durante o período do evento. A diária média, por sua vez, deverá aumentar um pouco acima da inflação, impulsionada, principalmente, pelo período da Copa. Com relação a novas aberturas, não há nenhuma prevista para o ano. No entanto, mais um empreendimento foi lançado, aumentando o pipeline para os anos seguintes.



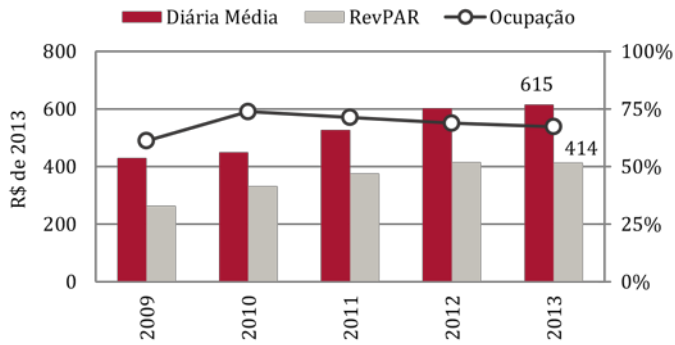
Fonte: HVS | HotelInvest.

<sup>1</sup>Para esse estudo, foi acompanhada uma amostra de hotéis que somam 9.776 UHs, representando 26,8% da oferta total de São Paulo (36.535 UHs). No segmento Upscale, a amostra contém 2.122 UHs (100% do total do segmento), no segmento Midscale e Upper-midscale, 5.618 UHs (29,5%) e no segmento Econômico, 2.036 UHs (18,8% 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.

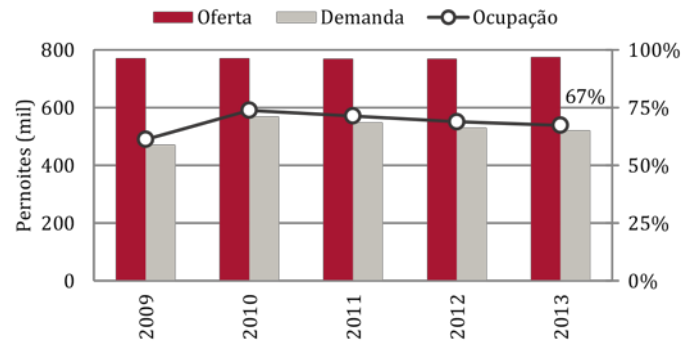
<sup>2</sup>As variações de diária média e RevPAR são analisadas em termos reais, além da inflação da moeda (IPCA).

<sup>3</sup>Considerando o total de UHs do mercado de São Paulo, a nova oferta hoteleira representa um acréscimo de 0,6% no período analisado. Esta oferta não é contemplada na amostra analisada.

### Segmento upscale

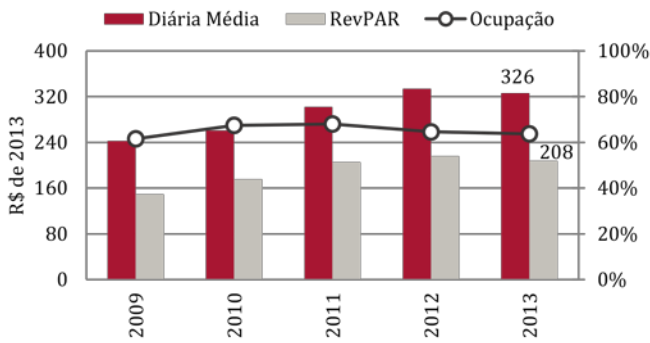


Fonte: HVS | HotelInvest.

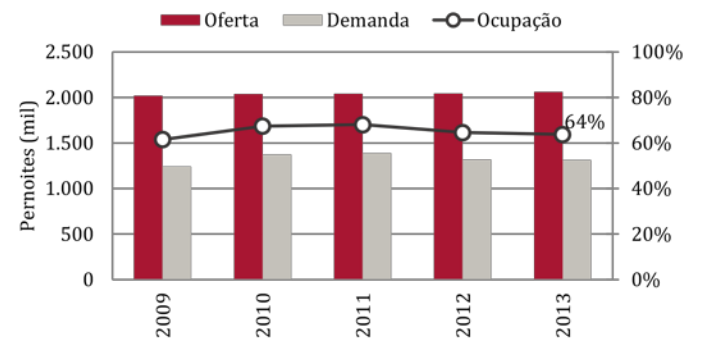


Fonte: HVS | HotelInvest.

### Segmento midscale

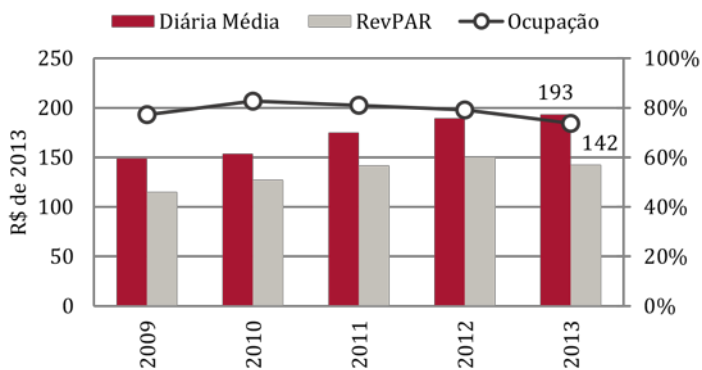


Fonte: HVS | HotelInvest.

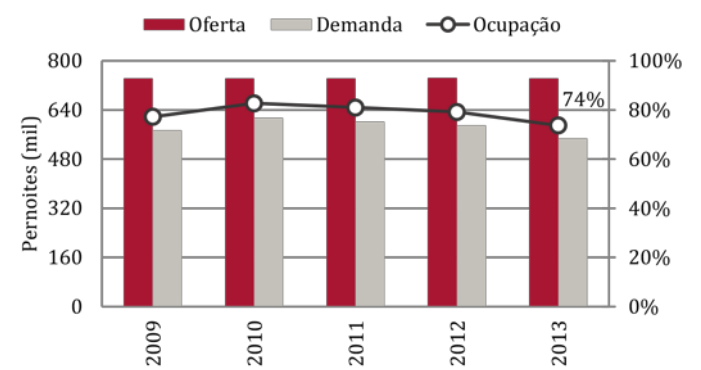


Fonte: HVS | HotelInvest.

### Segmento econômico



Fonte: HVS | HotelInvest.



Fonte: HVS | HotelInvest.



## Salvador

No início de 2013, as perspectivas para a hotelaria de Salvador<sup>1</sup> mostravam-se negativas. Era prevista a inauguração de três novos hotéis (total de 750 UHs) e não havia sinais de que a evolução de demanda acompanharia o crescimento de oferta. Neste cenário, mesmo com a realização da Copa das Confederações, a melhoria dos índices de ocupação e ganho de diária média eram poucos prováveis.

Concluído o ano de 2013, os resultados do setor confirmam as expectativas iniciais. A demanda por hospedagem na capital baiana registrou crescimento de 6,5%, o melhor resultado dentre as capitais analisadas pelo Panorama. Por outro lado, o crescimento de oferta<sup>2</sup> foi ainda maior (14%), o que levou a uma queda de ocupação (6,5%). O acirramento da competição entre os hotéis fez com que os hoteleiros reduzissem suas diárias<sup>3</sup>, em torno de 1,9%. Como resultado, o RevPAR teve queda expressiva (8,3%). A queda de diária só não foi maior devido à realização do evento da FIFA.

No mercado Midscale (com diárias acima de R\$ 200,00), o número de pernoites ofertados cresceu 23,4%, efeito das aberturas dos hotéis Sheraton da Bahia (retrofit do antigo Grande Hotel da Bahia) e Novotel Hangar Aeroporto. Além destes novos hotéis, é importante ressaltar que hotéis inaugurados no 2º semestre do ano anterior tiveram maior impacto no mercado em 2013, pois se trata do primeiro ano inteiro de operação destes empreendimentos (InterCity Premium, Sotero by Nobile e Mercure Boulevard). Com as novas aberturas, o mercado midscale de Salvador passou a aplicar tarifas mais competitivas e absorveu parte significativa da demanda do segmento econômico, obtendo um crescimento de 17,8% na procura por hospedagem. Outros fatores que contribuíram para esta evolução foram o aumento da demanda já atendida pelo próprio mercado, a Copa das Confederações e a provável indução de demanda pelos novos hotéis, com suas marcas reconhecidas e áreas de eventos próprias. Entretanto, com a oferta evoluindo em ritmo maior que a demanda, observou-se uma queda de ocupação de 4,5%. A diária média também sofreu retração (4,6%), fazendo com que a variação do RevPAR desse segmento fosse negativa (8,9%).

Já o segmento Econômico (com diárias abaixo de R\$ 200,00) teve crescimento de oferta de 0,7%, com a abertura do Ibis

Hangar Aeroporto, e redução de demanda de 7,9%. A redução das tarifas no segmento midscale tem resultado em uma migração de demanda dos hotéis mais simples para novos empreendimentos com mais serviços. Atualmente, a diferença de diária média entre o segmento econômico e midscale é de apenas 27%, enquanto em 2011 era de 35%. Com isso, a ocupação dos hotéis econômicos apresentou queda de 8,6% e os hoteleiros aplicaram diárias 2,1% menores do que em 2012, levando a uma queda de RevPAR (10,5%).

Para 2014, as perspectivas devem permanecer desfavoráveis para o mercado de Salvador. Considerando as futuras aberturas, ainda há um volume expressivo de apartamentos em desenvolvimento. Assim, o acirramento da competição na cidade motivada pelo aumento excessivo de oferta deverá continuar. Soma-se a isso, alguns problemas de mobilidade urbana e infraestrutura locais, a pouca competitividade do centro de convenções local e a competição com municípios da região metropolitana, que passaram a contar recentemente com uma oferta hoteleira qualificada, a exemplo de Lauro de Freitas. A realização da Copa do Mundo deverá resultar em um desempenho hoteleiro positivo durante o evento, tendo em vista que a cidade receberá jogos de seleções tradicionais como Espanha, Alemanha, Portugal e França. No entanto, no acumulado do ano, os resultados tendem a não ser animadores.

	Oferta	Demanda	Ocupação	Diária	RevPAR
2013	↑	↑	↓	↓	↓
2014p	↑	↑	↓	↓	↓

Estabilidade     
  Queda     
  Aumento

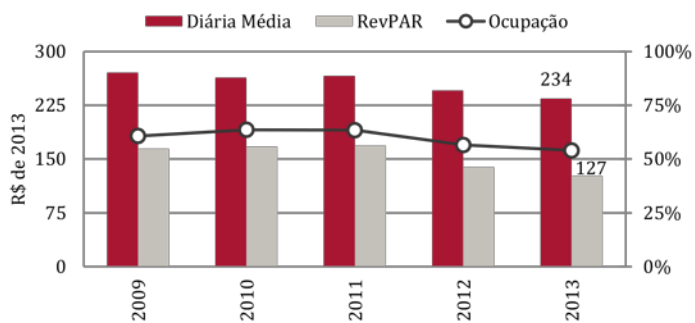
Fonte: HVS | HotelInvest.

<sup>1</sup>Para este estudo foi acompanhada uma amostra de hotéis que somam 5.403 UHs, representando 60,8% da oferta total de Salvador (8.887 UHs). No segmento Midscale, a amostra contém 3.342 UHs (82,1% do total do segmento) e no segmento Econômico, 2.061 UHs (52,1%).

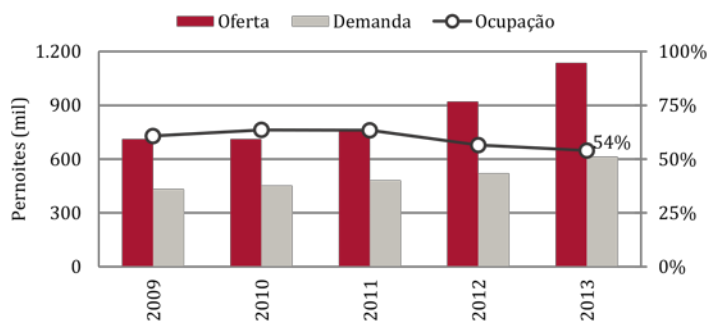
<sup>2</sup>Considerando o total de UHs do mercado de Salvador, a nova oferta hoteleira representa um acréscimo de 9,4% no período analisado. Esta nova oferta é contemplada na amostra analisada.

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

## Segmento Midscale

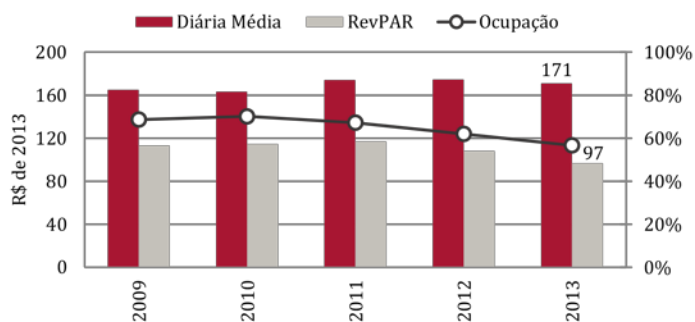


Fonte: HVS | HotelInvest.

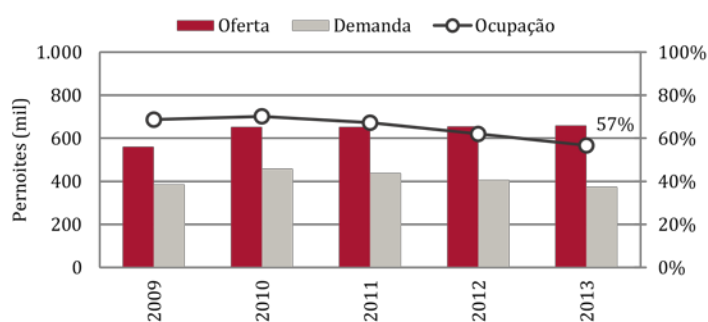


Fonte: HVS | HotelInvest.

## Segmento Econômico



Fonte: HVS | HotelInvest.



Fonte: HVS | HotelInvest.

## Curitiba

Era esperado que em 2013 o mercado hoteleiro de Curitiba<sup>1</sup> apresentasse um desempenho mais contido que 2012, com pequenos aumentos de diária média e demanda por hospedagem, esta última devido à intensificação de negócios na cidade. Como não havia previsão de aumento de oferta para 2013, era esperado crescimento de RevPAR em patamar possivelmente acima de outras capitais acompanhadas pela HVS.

De fato, a amostra estudada manteve a oferta praticamente estável (-0,6%), enquanto a demanda cresceu 1,6%, o que resultou no aumento da taxa de ocupação (2,3%). Dessa forma, foi possível elevar a diária média<sup>2</sup> (2,8%) e a variação de RevPAR foi positiva (5,2%).

O mercado Midscale (com diárias entre R\$ 200,00 e R\$ 360,00) permaneceu com a oferta estável (-0,3%). A demanda cresceu de forma moderada (1,6%), o que levou ao aumento da taxa de ocupação (2%). Esse cenário resultou em crescimento de diária média (4,3%) e em um crescimento de RevPAR maior que no último ano (6,4%).

Os hotéis do segmento Econômico (com diárias abaixo de R\$ 175,00), por sua vez, também apresentaram aumento pequeno de demanda (1,6%) e retração de oferta (1,2%). A taxa de ocupação cresceu (2,9%), mas a diária média não acompanhou essa evolução (-1,1%), o que resultou em um crescimento modesto de RevPAR (1,8%). Diferentemente do segmento midscale, os hotéis econômicos de Curitiba adotaram uma política tarifária mais conservadora.

Assim como diversos destinos urbanos no Brasil, Curitiba tem sofrido com o momento desfavorável das economias internacional e doméstica, o que acarretou em queda de demanda por hospedagem em alguns períodos na cidade. O que fez a diferença para o parque hoteleiro da capital paranaense foram os últimos meses de 2013, quando importantes eventos (em especial congressos e o Cirque du Soleil) induziram nova demanda à região. No geral, observa-se que o arrefecimento econômico do país tem diminuído a pressão de demanda por hospedagem em Curitiba, desacelerando os aumentos de diárias pelo setor.

Para 2014, é esperado que os hotéis de Curitiba apresentem desempenho modesto. Por um lado, a demanda de negócios local ainda não apresenta clara tendência de recuperação. Por outro, a Copa do Mundo deve reduzir a demanda corporativa durante o período de realização do evento, sem uma substituição equiparável por outros perfis de público. A cidade não foi sorteada com jogos "cabeça-de-chave", o que dificulta a atração de turistas, seja a lazer ou de profissionais envolvidos no evento. Soma-se a esse cenário a provável abertura de dois hotéis Slaviero Slim. A esperança do setor seria uma retomada de crescimento de demanda corporativa e repetição do bom desempenho do mercado de eventos, apostas que ainda são incertas.

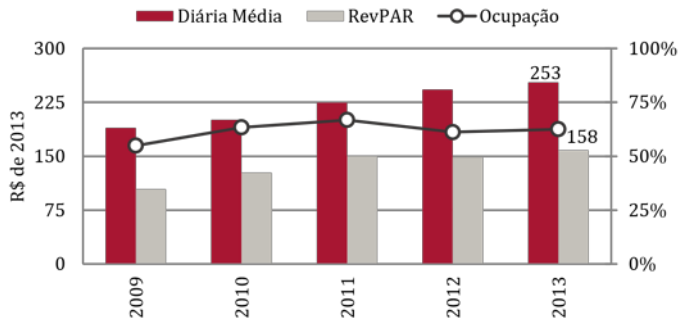


Fonte: HVS | HotellInvest.

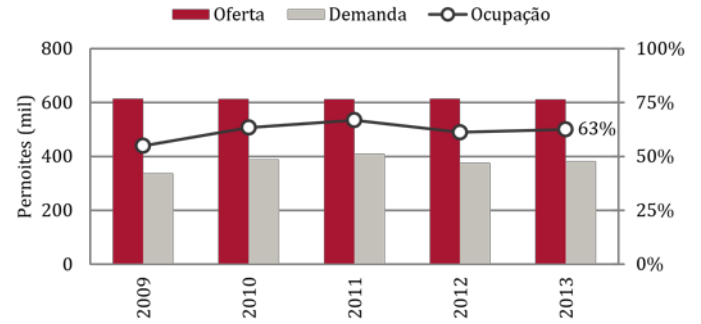
<sup>1</sup>Para esse estudo, foi acompanhada uma amostra de hotéis que somam 2.789 UHs, representando 32,0% da oferta total de Curitiba (8.715 UHs). No segmento Midscale, 1.804 UHs (64,7% do total do segmento), e no segmento Econômico, 985 UHs (20%). Não são considerados motéis, albergues, pensões, residenciais com serviços em que predominam contratos mensais e flats que estão fora do pool hoteleiro.

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

## Segmento Midscale

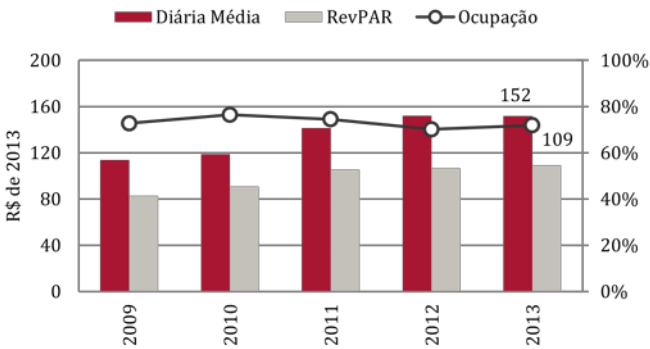


Fonte: HVS | HotelInvest.

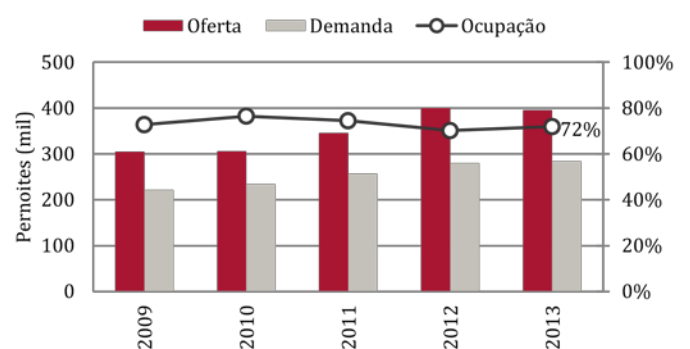


Fonte: HVS | HotelInvest.

## Segmento Econômico



Fonte: HVS | HotelInvest.



Fonte: HVS | HotelInvest.

## Porto Alegre

As expectativas do mercado hoteleiro de Porto Alegre<sup>1</sup> para 2013 eram receosas. A projeção era de que os hotéis praticassem incrementos de diária mais contidos em decorrência dos novos empreendimentos que abririam durante o ano. Ainda assim, esperava-se que a demanda continuasse crescendo, acompanhando uma possível recuperação da economia nacional.

Os resultados do ano ficaram aquém do esperado, em especial porque a retomada do crescimento econômico do país não se concretizou. Dentre as cidades analisadas no Panorama, a capital gaúcha foi a que apresentou a maior queda de RevPAR<sup>2</sup> (9,3%), efeito da retração da diária média e ocupação (4,0% e 5,5%, respectivamente). A oferta<sup>3</sup> da amostra pouco variou (-0,3%), porém houve inauguração no segundo semestre de 2013 de um hotel do segmento Midscale que não está sendo analisado no estudo. A demanda da amostra, por sua vez, caiu 5,7%, em razão dos poucos eventos realizados na cidade, da diminuição de pessoas viajando a negócios e do hotel recém-aberto. Essa oscilação também aconteceu porque os hotéis de Porto Alegre apresentaram bons resultados em 2012, acima do que seria comum para o ano devido à realização dos grandes eventos na cidade. Assim, em 2013, POA entrou em um cenário de desaceleração, o que já estava sendo enfrentado pelas outras cidades estudadas desde a edição anterior do Panorama.

Os hotéis do segmento Midscale (com diárias médias entre R\$ 210,00 e R\$ 320,00) de Porto Alegre começaram a sofrer com a abertura de um empreendimento que entrou no mercado no 4º trimestre de 2012, mas que acabou impactando mais intensamente no desempenho dos hotéis apenas em 2013. A ocupação caiu (5,3%), resultado da queda de demanda (5,5%) e alteração da oferta (-0,3%), devido à transformação do Mercure Beverly Hills em edifício residencial. As tarifas cobradas pelos hoteleiros obtiveram variação negativa de 5,3%, fazendo com que o RevPAR apresentasse a maior retração de todos os mercados analisados (10,3%).

O segmento Econômico (com diárias médias abaixo de R\$ 210,00) obteve resultados melhores que os hotéis Midscale,

porém abaixo do que foi visto em 2012. Enquanto a oferta apresentou leve variação (-0,3%), a demanda sofreu intensa queda (6,4%), o que levou à diminuição da taxa de ocupação (6,2%). A diária média conseguiu aumentar 1,8%, comparada ao ano anterior, reduzindo mais uma vez a distância com as tarifas do mercado midscale. Ainda assim, o crescimento de diária não foi suficiente para fazer com que o RevPAR crescesse, o qual teve redução de 4,5%.

Para 2014, há boas perspectivas com relação à demanda: muitos eventos já estão programados para acontecer na cidade, além da Copa do Mundo que ocorrerá na metade do ano. Porém, o evento esportivo deverá movimentar a cidade apenas até o final de junho, já que não ocorrerão mais jogos em Porto Alegre a partir de julho. Assim, acredita-se que os hotéis deverão aplicar aumentos de tarifa próximos à inflação. Entretanto, a abertura de novos hotéis é o que mais preocupa os hoteleiros da região. Somente para 2014, estão previstos seis novos empreendimentos, que deverão totalizar 978 UHs. Esse aumento expressivo de quarto pode comprometer a ocupação dos hotéis de Porto Alegre.



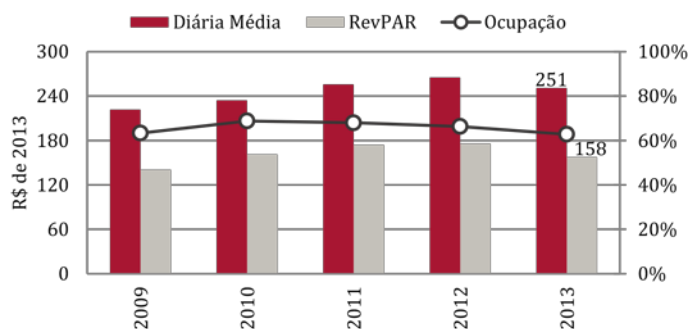
Fonte: HVS | HotelInvest.

<sup>1</sup>Para esse estudo, foi acompanhada uma amostra de hotéis que somam 1.915 UHs, representando 31,7% da oferta total de Porto Alegre (6.033 UHs). No segmento Midscale, 1.532 UHs (66,9% do total do segmento), e no segmento Econômico, 383 UHs (13,9%). Não são considerados motéis, albergues, pensões, residenciais com serviços em que predominam contratos mensais e flats que estão fora do pool hoteleiro.

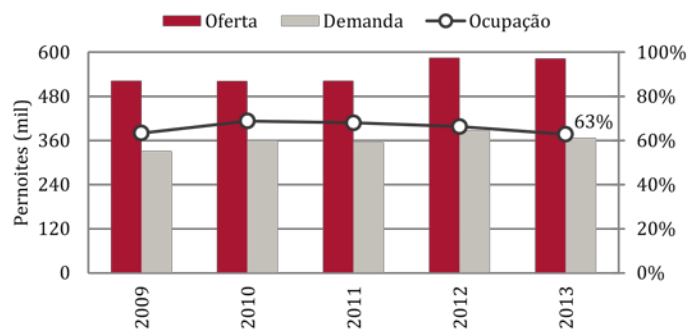
<sup>2</sup>As variações de diária média e RevPAR são analisadas em termos reais, além da inflação da moeda (IPCA).

<sup>3</sup>Considerando o total de UHs do mercado de Porto Alegre, a nova oferta hoteleira representa um acréscimo de 2,5% no período analisado. Esta oferta não é contemplada na amostra analisada.

## Segmento midscale

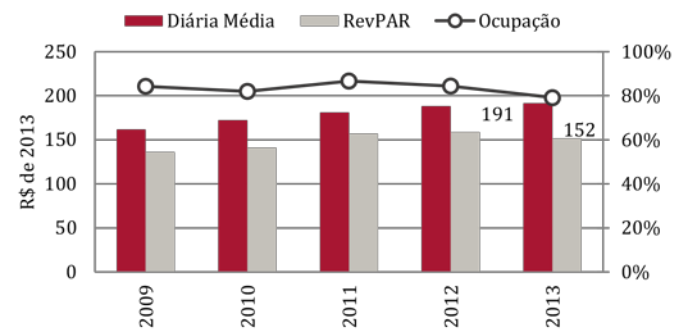


Fonte: HVS | HotelInvest.

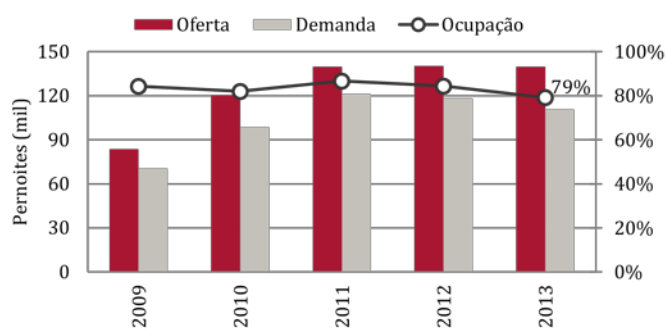


Fonte: HVS | HotelInvest.

## Segmento econômico



Fonte: HVS | HotelInvest.



Fonte: HVS | HotelInvest.

## Belo Horizonte

No início de 2013, o mercado hoteleiro de Belo Horizonte<sup>1</sup> se mostrava cauteloso diante do cenário de possível redução de ocupação, devido ao corte de gastos com viagens pelas empresas em âmbito nacional, e também pela perspectivas de entrada de novos hotéis, muitos deles desenvolvidos por meio de incentivos da Prefeitura com vistas à Copa do Mundo de 2014. Sob a perspectiva de geração de nova demanda, a realização da Copa das Confederações era vista como um teste preparatório para 2014.

De fato, os hotéis de Belo Horizonte apresentaram um desempenho modesto no 1º trimestre de 2013, porém nos meses seguintes observou-se um crescimento de demanda por hospedagem na capital mineira. A Copa das Confederações, realizada no mês de junho, teve reflexo positivo no desempenho hoteleiro local. Considerando o ano todo, a evolução de demanda em Belo Horizonte foi de 2,9%. Apesar disso, a expansão da oferta<sup>2</sup> da amostra analisada no Panorama (5,1%) levou a quedas de ocupação (2,1%) e de diária média<sup>3</sup> (4,7%). Assim, o RevPAR registrou variação negativa (6,7%).

Nos hotéis do mercado Midscale (com diárias médias entre R\$ 210,00 e R\$ 290,00), o número de pernoites ofertados cresceu 3,2%, em razão da abertura do hotel San Diego Suites Pampulha. Mesmo com o desaquecimento econômico nacional e local, a demanda no segmento midscale sofreu leve incremento (0,8%). Como resultado, a taxa de ocupação teve queda (2,3%), os hotéis praticaram diárias mais baixas (-4,8%) e, portanto, o RevPAR foi menor que em 2012 (-7,1%).

O mercado Econômico (com diárias médias abaixo de R\$ 210,00) teve um crescimento de demanda expressivo (6,5%), embora menor que o índice observado em 2012. Entende-se que este crescimento possa ter sido favorecido pela migração de hóspedes do segmento midscale para o econômico, em razão do corte de gastos pelas empresas. Porém, a evolução de oferta foi ainda maior (8,4%), com a inauguração dos hotéis Ibis Afonso Pena e Ibis Budget Afonso Pena, impactando negativamente a ocupação do mercado (-1,8%). Como resultado, a diária média do segmento apresentou queda (3,4%), interrompendo o

crescimento visto nos últimos 4 anos analisados pelo Panorama, e o RevPAR recuou 5,1%.

Para este ano, o mercado está bastante preocupado com a abertura de novos empreendimentos. Somente em 2014, estão previstos 33 novos hotéis, com 5.714 UHs (embora algumas obras estejam atrasadas). Neste cenário, o impacto no desempenho do setor deverá ser sentido em todas as regiões da cidade e os hoteleiros precisarão ser criativos para captar mais hóspedes. Com exceção da concessão do Aeroporto Internacional de Confins, não há nenhum investimento privado ou público significativo que possa gerar demanda adicional por hospedagem na capital mineira nos próximos anos em patamar suficiente para compensar a evolução de oferta. Uma alternativa seria atrair nova demanda de eventos, porém a expansão do ExpoMinas e a construção de outro centro de convenções ainda parecem incertas. De perspectiva positiva, Belo Horizonte deverá sim ser beneficiada pela Copa do Mundo FIFA 2014, pois além de receber jogos de seleções tradicionais como Argentina e Inglaterra, a capital e sua região metropolitana deverão hospedar as seleções da Argentina, do Chile e do Uruguai (esta última, em Sete Lagoas), o que deve gerar um importante fluxo de turistas à região. No balanço geral, 2014 deve ser um ano de queda de ocupação e diária para a capital mineira.

	Oferta	Demanda	Ocupação	Diária	RevPAR
2013	↑	↑	↓	↓	↓
2014p	↑	↑	↓	↓	↓

■ Estabilidade     
 ↓ Queda     
 ↑ Aumento

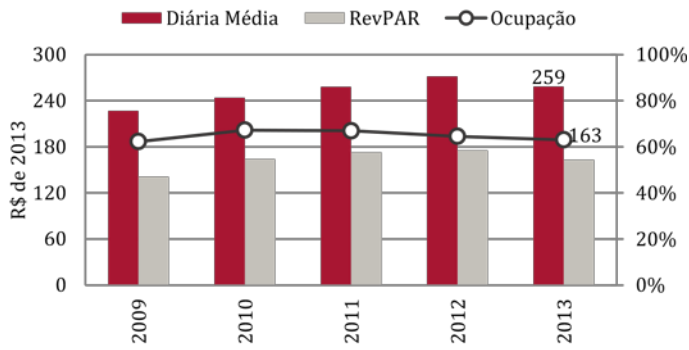
Fonte: HVS | HotellInvest.

<sup>1</sup>Para esse estudo, foi acompanhada uma amostra de hotéis que somam 3.678 UHs, representando 48,5% da oferta total de Belo Horizonte (7.588 UHs). No segmento Midscale, 2.288 UHs (73% do total do segmento), e no segmento Econômico, 1.390 UHs (46,7%). Não são considerados motéis, albergues, pensões, residenciais com serviços em que predominam contratos mensais e flats que estão fora do pool hoteleiro.

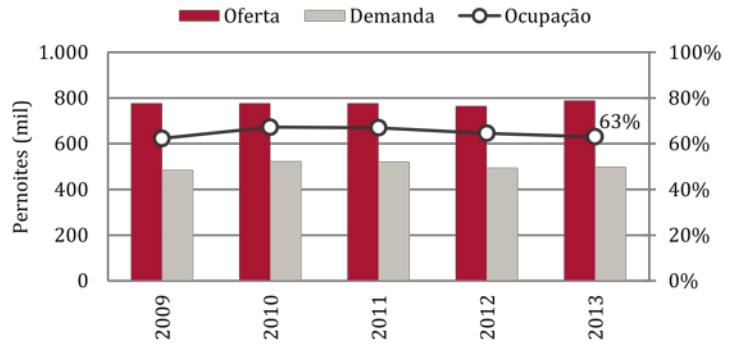
<sup>2</sup>Considerando o total de UHs do mercado de Belo Horizonte, a nova oferta hoteleira representa um acréscimo de 9,7% no período analisado. Parte desta nova oferta não é contemplada na amostra analisada.

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

## Segmento Midscale

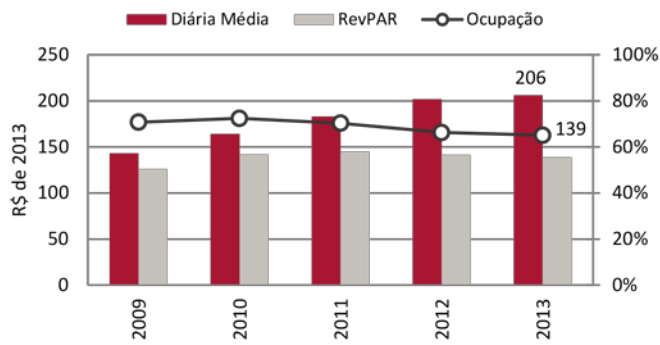


Fonte: HVS | HotelInvest.

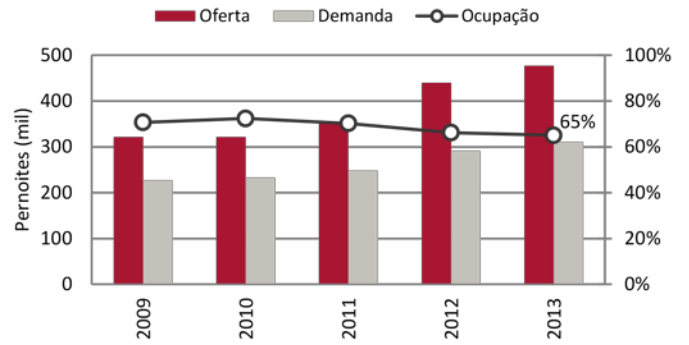


Fonte: HVS | HotelInvest.

## Segmento Econômico



Fonte: HVS | HotelInvest.



Fonte: HVS | HotelInvest.





## Sobre a HVS

A **HVS** é a empresa líder mundial em consultoria e serviços especializados em hotelaria, complexos de uso misto, propriedades compartilhadas e em empreendimentos de lazer e entretenimento. Fundada em 1980, a companhia desenvolve mais de 4.500 projetos ao ano para investidores hoteleiros, do mercado imobiliário, operadores e desenvolvedores em todo o mundo. Os diretores da HVS são reconhecidos como os principais especialistas do setor em suas respectivas regiões de atuação. Com uma rede de mais de 30 escritórios e 450 profissionais, a HVS oferece uma incomparável oferta de serviços complementares para o setor hoteleiro.

**Resultados superiores através de inteligência hoteleira incomparável. Em todo lugar.**

## Sobre a HotelInvest

A **HotelInvest** foi fundada em 1999 e é referência em assessoria de investimento hoteleiro no Brasil. A companhia atua por meio de três áreas de negócios: Consultoria em Investimento Hoteleiro (representante da HVS na América do Sul), Hotel Asset Management e Fundos de Investimentos Hoteleiros. Em Consultoria, foram realizados mais de 400 estudos de mercado e de viabilidade econômico-financeira no Brasil e no mundo. A área de Hotel Asset Management possui 27 contratos assinados e representa 3.500 investidores de condo-hotéis em todo território nacional. Já o Fundo é responsável pela gestão do FII Hotel Maxinvest, em parceria com o BTG Pactual. A taxa interna de retorno do Fundo Maxinvest é superior a 30% ao ano, o que o tornou o fundo imobiliário mais rentável do país nos últimos cinco anos, segundo a revista Exame.

**Inteligência em Investimento Hoteleiro.**

## Autores

### **Diogo Canteras, FRICS - Senior Partner**

*dcanteras@hvs.com ou (+55 11) 3093-2743*

Diogo é engenheiro formado pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, com especialização em Gestão de Empresas pela Fundação Getúlio Vargas. Atuou na área de desenvolvimento de redes hoteleiras e lecionou a disciplina Desenvolvimento de Projetos Turístico-Hoteleiros na Fundação Getúlio Vargas durante 8 anos. Em 1999 trouxe a HVS para o Brasil. Em 2007 estruturou e implementou o Fundo Hotel Maxinvest.

### **Cristiano Vasques, MRICS - Managing Director**

*cvasques@hvs.com ou (+55 11) 3093-2743*

Cristiano juntou-se à HVS em 2001 como consultor e analista de mercado. Possui amplo e profundo conhecimento sobre o mercado de turismo, hotelaria e turístico-imobiliário no Brasil, incluindo estratégias financeiras e empresariais para projetos e negócios. Cristiano atuou por quatro anos em projetos de fomento turístico, coordenando a elaboração de planos de desenvolvimento regionais de turismo financiados pelo Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID). Também coordenou ou elaborou avaliações e estudos de mercado e viabilidade econômico-financeira para quase 200 hotéis e resorts.

### **Pedro Cypriano - Manager**

*pcypriano@hvs.com ou (+55 11) 3093-2785*

### **Karen Mariano - Analyst**

*kmariano@hvs.com ou (+55 11) 3093-2768*

### **Vinicius Moreti - Analyst**

*vmoreti@hvs.com ou (+55 11) 3093-2749*

### **Rebecca Ribeiro - Assistant**

*rribeiro@hvs.com ou (+55 11) 3093-2782*