

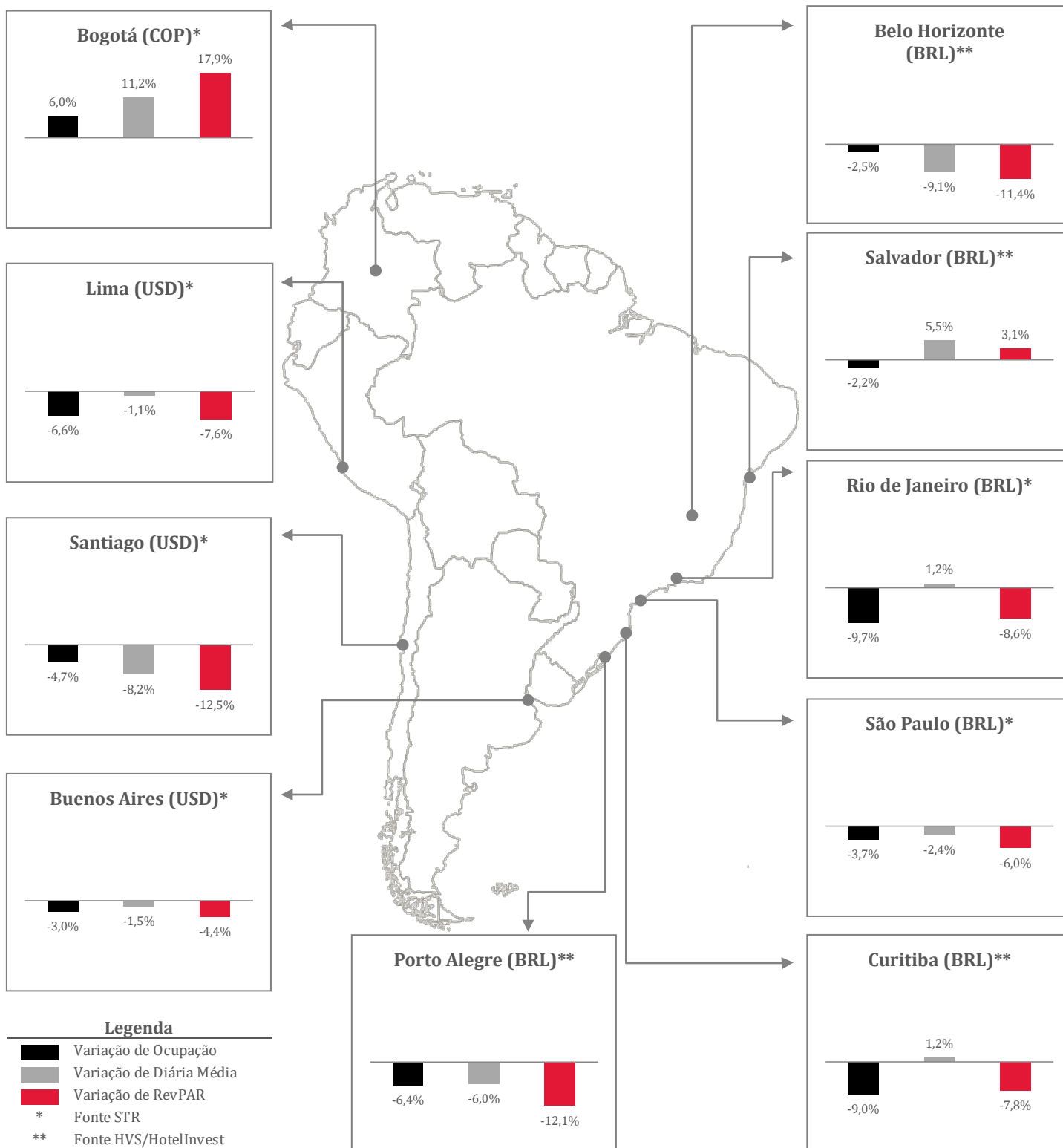
# Prévia do Panorama da Hotelaria Sul-Americana

1º Semestre de 2016 | 2º Edição

HVS

A Prévia do Panorama da Hotelaria Sul-Americana é a publicação anual da HVS/HotelInvest em parceria com a STR que analisa o desempenho parcial de 10 dos principais mercados hoteleiros da América do Sul. De forma geral, no primeiro semestre de 2016 a desaceleração econômica regional continuou a afetar a maioria dos mercados analisados. Apesar de ser uma realidade generalizada, o reflexo no setor hoteleiro é distinto em cada país.

## Varição de desempenho - 1º semestre de 2016 versus 1º semestre de 2015



Nota metodológica: A extensa amostra está formada em sua maioria por dados da STR, complementada com registros internos da HVS/HotelInvest e com dados disponibilizados por terceiros. Agradecemos a todos os que contribuíram para a realização dessa publicação e convidamos novos hotéis, operadores e associações a compartilhar seus dados através da STR para futuras edições. A informação aqui apresentada foi produzida tendo como base o desempenho de 82.795 unidades habitacionais e contém os principais hotéis de cada segmento em cada cidade. Temos, assim, a certeza de que os indicadores de evolução são um excelente reflexo do que está ocorrendo no universo de cada mercado. Os dados de diária são apresentados em valores nominais e nas moedas locais de cada mercado, com exceção de Buenos Aires, Santiago e Lima, mercados com tarifas dolarizadas. Nossas comparações anuais utilizam a mesma base amostral em toda a série histórica, salvo quando existem aberturas ou mudanças significativas de segmentação.

## Argentina – Buenos Aires

- › **Perspectivas positivas a partir do equacionamento de questões econômicas e sociais.** Apesar da percepção de risco por parte do mercado, os ajustes econômicos deverão gerar maior confiança no país e trazer benefícios em médio prazo.
- › **Queda no fluxo turístico.** O turismo foi impactado principalmente pela queda no fluxo de turistas domésticos e brasileiros, seu principal mercado, ambos afetados pelas crises nos respectivos países (baseado em pesquisa de mercado, não em estatísticas oficiais).
- › **Valorização do dólar tem impacto limitado nas margens dos empreendimentos.** A taxa de ocupação diminuiu, mesmo com o aumento de oferta pouco significativo, devido à queda de demanda. Apesar das diárias dolarizadas, a valorização do dólar frente ao peso agregou pouco ao resultado final dos hotéis, dado o aumento nos custos de insumos e utilidades.

## Chile – Santiago

- › **Incerteza e perda de confiança no governo central.** Apesar da base sólida, recentes reformas têm diminuído a confiança dos empresários e não há sinalização de mudanças para este cenário, ao menos no curto prazo.
- › **Crescimento expressivo do fluxo turístico.** O turismo internacional cresceu 35,0% entre janeiro e março de 2016 em relação ao mesmo período de 2015.
- › **Mercado hoteleiro afetado pela economia nacional e pela abertura de novos hotéis.** O desempenho hoteleiro foi impactado pelo aumento de oferta e pela redução da demanda. Além disso, a realização da Copa América em 2015 motivou aumentos de diária. A recuperação do mercado se dará a partir do equacionamento das questões econômicas nacionais.

## Colômbia – Bogotá

- › **Economia local anda na contramão da região e se destaca dentre os demais países da América do Sul.** Os ajustes econômicos e sociais dos últimos anos surtiram efeitos e o país cresce, apesar da desaceleração, tendência que deverá se manter nos próximos anos.
- › **Crescimento expressivo do fluxo turístico.** O turismo internacional cresceu 11,2% entre janeiro e maio de 2016 em relação ao mesmo período de 2015.
- › **Estabilização da oferta e crescimento da demanda mostra boas perspectivas para o mercado hoteleiro.** Com o crescimento expressivo de demanda e a desaceleração do crescimento da oferta, a hotelaria de Bogotá começa a melhorar seus indicadores e aponta para o início de um ciclo de recuperação de mercado.

## Peru – Lima

- › **Economia saudável e pontualmente afetada, porém com boas perspectivas.** Apesar do impacto da queda no preço das *commodities* na economia, a recente eleição do presidente Pedro Pablo Kuczynski deverá trazer perspectivas positivas ao país.
- › **Crescimento expressivo do fluxo turístico.** O turismo internacional cresceu 7,4% entre janeiro e maio de 2016 em relação ao mesmo período de 2015.
- › **Os hotéis de Lima apresentam o melhor desempenho da região.** Pontualmente, o mercado hoteleiro foi afetado pelo cenário econômico e pelas eleições presidenciais. O alto desempenho deverá se manter ao menos no curto prazo, dado as perspectivas econômicas positivas e à maior expansão de oferta apenas a partir de 2018.

## Brasil

- › **Reflexos do equacionamento econômico e político devem ser sentidos já no curto prazo.** Com o início do governo interino de Michel Temer, analistas financeiros preveem um cenário positivo a partir de 2017, com crescimento real do PIB, controle da inflação e menor taxa de juros. Espera-se que com a aprovação do *impeachment* da presidente Dilma Rousseff, estas tendências se confirmem e o país volte a apresentar um ambiente promissor para investidores e negócios.
- › **Acomodação da oferta em médio prazo.** O ciclo de desenvolvimento parece ter chegado ao fim. Em mercados com baixos índices de desempenho, alguns hotéis estão saindo do mercado – em Salvador, além de dois hotéis fechados neste começo de ano (682 UHs), espera-se que mais 700 UHs encerrem suas atividades nos próximos meses. Sem nova oferta, a tendência deverá ser de recuperação de mercado.
- › **Após anos de queda, os mercados aparentemente chegaram ao piso de demanda.** Dados mensais mostram que nos últimos meses do semestre a demanda de alguns dos mercados analisados ficou estável em relação ao ano passado. Parece o início de um ciclo de recuperação, que dependerá da evolução da economia e da oferta em cada mercado.
- › **Tarifas ainda sofrem quedas motivadas pela fraca demanda.** Mesmo com a recente estabilidade na taxa de ocupação, as diárias vêm sendo pressionadas na maioria dos mercados, sendo as exceções Curitiba, Salvador e Rio de Janeiro (Curitiba vem de uma base baixa e por isso não há espaço para cortes, Salvador teve uma temporada de verão muito boa, o que motivou aumentos expressivos de diária, e no Rio de Janeiro houve aberturas de hotéis mais sofisticados).



## Sobre a HVS

A HVS é líder mundial em consultoria e serviços focados em hotéis, empreendimentos de uso misto, condomínios hoteleiros, cassinos e no setor do entretenimento. Fundada em 1980, a companhia realiza mais de 4.500 estudos anualmente para proprietários imobiliários, operadoras hoteleiras, incorporadoras e desenvolvedores em todo o mundo. Os executivos da HVS são considerados os principais especialistas nas regiões em que atuam. Por meio de uma rede de mais de 35 escritórios e 500 profissionais, a HVS oferece uma inigualável gama de serviços complementares para o setor hoteleiro.

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

## Sobre a HotelInvest

Fundada em 1999 por Diogo Canteras, a HotelInvest é a principal referência em consultoria de investimentos hoteleiros na América do Sul. Com uma equipe de 20 consultores e experiência em 14 países, a companhia atua por meio de três áreas de negócio: Consultoria em Investimento Hoteleiro (representante da HVS na América do Sul), tendo realizado mais de 700 estudos na região e em outros países do mundo; Hotel Asset Management, área focada em supervisionar e maximizar a rentabilidade dos investimentos em hotelaria, que atualmente possui 31 contratos assinados distribuídos em cerca de 7.500 unidades habitacionais; e Fundos de Investimentos Hoteleiros, responsável pela gestão do Fundo de Investimento Imobiliário FII Hotel Maxinvest, o fundo de investimento imobiliário mais rentável do Brasil durante cinco anos, com uma taxa de retorno superior a 30% ao ano.

**Inteligência em Investimentos Hoteleiros.**

## Sobre a STR

A STR oferece a seus clientes – entre os quais incluem operadoras, proprietários, investidores, empresas de gestão de destinos, governos locais e nacionais, fornecedores, promotores, conselheiros e patrocinadores –

uma plataforma mundial padronizada, com metodologia coerente, transparente e um serviço de qualidade em todo o mundo. A STR Global monitora os dados de oferta e demanda no setor hoteleiro e proporciona uma valiosa análise de diferentes segmentos de mercado, tanto para cadeias hoteleiras internacionais e regionais como para hotéis independentes. Com mais de 55.000 hotéis participando em nossos relatórios, é a principal fonte em nível mundial de tendências históricas de desempenho hoteleiro. Oferece informações padronizadas e personalizadas que ajudarão a compreender a performance histórica, previsões de mercado e as dinâmicas de oferta e demanda do setor hoteleiro.

## Autores

**Diogo Canteras, FRICS – Senior Partner**

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

**Cristiano Vasques, MRICS – Managing Director**

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

**Pedro Cypriano – Consulting Manager**

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

**Fernanda L'Hopital – Associate Director**

flhopital@hvs.com ou (+54 11) 5263-0402

**Rebecca Ribeiro – Consulting Analyst**

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

Em associação com:

  
**Hotel Invest**

