



Hotel1 Invest



Panorama da Hotelaria Brasileira

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

2011 - 2012

Apresentação

Bem-vindo à 4ª edição do Panorama da Hotelaria Brasileira, a publicação anual da HotellInvest que apresenta e analisa o desempenho do setor nos principais mercados nacionais.

É com grande satisfação que, mais uma vez, temos a oportunidade de estudar e documentar a evolução da hotelaria brasileira. Com essa iniciativa, procuramos compreender e divulgar os fatos que têm direcionado os mercados hoteleiros do país, antecipando desafios e identificando oportunidades. Esperamos que nossa contribuição seja uma ferramenta útil aos gestores e investidores na elaboração das suas estratégias.

Em 2012, continuamos acompanhando o desempenho dos mercados tradicionalmente monitorados: São Paulo, Rio de Janeiro, Salvador, Curitiba e Porto Alegre. Além disso, essa edição do Panorama traz algumas novidades:

- Início do monitoramento do mercado hoteleiro de Belo Horizonte, em parceria com a ABIH de Minas Gerais;
- Início do monitoramento do segmento econômico de São Paulo;
- Nova classificação, por segmento, dos hotéis de Rio, Salvador, Curitiba e Porto Alegre;
- Divulgação das taxas de ocupação e diárias médias das amostras de cada segmento de cada cidade.

Temos certeza que essas novidades fazem do Panorama uma fonte ainda mais relevante, útil e confiável para todos aqueles que atuam ou acompanham o setor.

Enfim, gostaríamos de lembrar que as edições anuais do Panorama são complementadas por prévias trimestrais, divulgadas no Boletim HotellInvest. Para receber essas e outras publicações da HotellInvest, visite nossa página na internet (www.hotellinvest.com.br) ou envie um e-mail para hotellinvest@hotellinvest.com.br.

Para fornecer informações, esclarecer dúvidas, fazer comentários ou dar 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 28.625 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 consiste de:

Amostra / Oferta Total

Mercado	Econômico	Midscale	Upscale
São Paulo	2.264 / 10.287	6.505 / 16.582	2.336 / 2.336
Rio de Janeiro	-	2.416 / 6.228	1.808 / 2.875
Salvador	2.591 / 3.670	2.711 / 2.828	-
Curitiba	1.209 / 3.984	1.677 / 2.558	-
Porto Alegre	478 / 2.043	1.418 / 2.210	-
Belo Horizonte	1.056 / 2.603	2.156 / 2.616	-

Retrospectiva 2011

O ano de 2011 foi marcado por diversas crises internacionais, nas quais as economias dos países mais ricos foram as mais atingidas. As consequências foram graves e também atingiram os países emergentes. O Brasil não conseguiu se esquivar e se deparou com instabilidade e incertezas. A cronologia dos acontecimentos dá uma visão clara da extensão e seriedade dos fatos:

- No começo do ano, os protestos no norte da África e no Oriente Médio (a Primavera Árabe), derrubaram diversas ditaduras regionais e trouxeram apreensão sobre os preços do petróleo;
- Ainda no início do ano, uma sequência de desastres – terremoto, tsunami e acidente nuclear – afetou duramente a economia japonesa;
- Ao final do 1º semestre, uma séria crise política no congresso americano colocou em risco a capacidade do governo dos EUA de honrar seus pagamentos, por conta da discussão sobre o teto da dívida pública do país;
- O segundo semestre, enfim, atingiu o outro lado do Atlântico, com a crise de endividamento público europeu – em especial na Grécia – e a demora da Alemanha e da França em desenhar uma solução que fosse vista como efetiva pelos congressos nacionais e pelo mercado financeiro.

Em meio a esse cenário externo adverso, o Brasil teve que lidar com a ressaca do forte crescimento de 2010: inflação alta e em aceleração. Para tanto, o novo governo fez um intenso ajuste fiscal, representado por um corte orçamentário de R\$ 50 bilhões, e aumentou a meta da taxa Selic de 10,75% (em dezembro de 2010) para 12,5% (em agosto de 2011).

A forte desaceleração econômica já era clara em meados do ano. Em agosto, o Copom, preocupado com a deterioração da situação externa e tentando evitar que a economia brasileira entrasse em recessão, reverteu a trajetória da Selic. A partir de então, os cortes foram rápidos e profundos: em março de 2012, a meta da taxa básica já se encontrava em 9,75% ao ano.

Apesar do contexto econômico desfavorável, a hotelaria manteve seu forte crescimento em 2011 e a receita por apartamento disponível (RevPAR) aumentou 12,2% (em valores reais). Ao contrário de 2010, quando a expansão dos preços foi acompanhada de grande aumento da demanda, o aumento da receita foi impulsionado basicamente pelo aumento das diárias médias (12,0%). A ocupação no topo histórico de sazonalidade permitiu fortes aumentos reais de tarifas, em níveis ainda não observados desde o início do monitoramento dos mercados pela HotelInvest.

Esse comportamento não se manteve constante ao longo do ano. A evolução, monitorada pelas prévias trimestrais do Panorama (em comparações com o mesmo período do ano anterior), indica expansão da ocupação ao longo do primeiro semestre e, em seguida, uma leve queda. Além da sazonalidade, que limita a absorção de hóspedes, pode ter havido algum efeito da instabilidade internacional e da desaceleração econômica na demanda por hospedagem.

Os hoteleiros não se preocuparam e os preços mantiveram uma consistente trajetória de crescimento ao longo dos trimestres. O aumento do faturamento dos hotéis, aliado aos custos relativamente estáveis, permitiu maiores margens de lucro aos proprietários e investidores, ocasionando uma valorização dos imóveis hoteleiros. O Fundo Imobiliário Hotel Maxinvest, por exemplo, focado em hotéis na região metropolitana de São Paulo, registrou apreciação de 20,1% do valor de mercado de suas cotas.

Perspectivas 2012

O desenrolar dos principais eventos de 2011 sinaliza o início de um longo e lento processo de recuperação dos mercados globais a partir de 2012. O viés positivo dos principais indicadores econômicos dos EUA e o controle da crise da dívida grega apontam para um cenário menos turbulento. Ainda há dificuldades, relacionadas aos ajustes orçamentários na Europa e ao sucesso da China em alterar a fonte do seu crescimento, diminuindo o peso das exportações e fortalecendo seu mercado interno.

Caso a recuperação prevaleça, que parece ser a principal aposta dos mercados, haverá espaço na agenda internacional para políticas de retomada de empregos e demanda. E, com isso, maior estímulo aos investimentos e ao comércio.

Essas perspectivas devem espantar os temores do mercado financeiro, em especial no Brasil, normalizando o crédito e restaurando a confiança dos consumidores e empresários. Essa conjuntura, aliada ao baixo patamar e às perspectivas de nova queda da Selic (que deve atingir 9% em meados de 2012), deverá estimular o crédito e o consumo, impactando de forma positiva a demanda por bens e serviços no país. Segundo o Boletim Focus do Banco Central, as perspectivas para 2012 são de PIB em expansão moderada (+3,3%), inflação controlada (5,3%), forte nível de investimentos estrangeiros diretos (US\$ 50 bi) e câmbio relativamente estável (R\$ 1,75/US\$ no final do ano).

Esse cenário permite vislumbrar um horizonte aberto para a hotelaria nacional. Os patamares de ocupação podem sofrer oscilações pontuais, relacionadas com a agenda de grandes eventos e aberturas de novos hotéis nas diversas cidades. Mas a ocupação no pico sazonal significa que a pressão de demanda vai continuar e permitirá novas rodadas de aumentos reais de preços, como os observados no final de 2011. As taxas de ocupação dos segmentos midscale e upscale, que estavam mais baixas em relação ao segmento econômico, também atingiram os níveis máximos históricos no ano passado. Com isso, devem apresentar aumentos mais acentuados de diárias, ampliando a distância de seus preços sobre os hotéis econômicos e recuperando patamares de valores mais condizentes com a diferença entre os produtos.

Do ponto de vista da oferta, o número de empreendimentos em projeto ou implantação tem crescido. O ano de 2011 marcou claramente uma virada na intenção de desenvolvimento de novos hotéis por parte de investidores e incorporadores. As solicitações de avaliações de projetos e os contatos de empreendedores com as operadoras, indicadores que antecipam claramente o volume de investimentos previstos nos próximos anos, aumentaram sensivelmente. Projetos vêm sendo estudados em todo o país, das cidades pequenas às grandes capitais, de norte a sul.

As incorporadoras, em especial, voltaram a estudar e a lançar empreendimentos hoteleiros no mercado imobiliário. Diante disso, vale destacar o lançamento do Manual de Melhores Práticas para Hotéis de Investidores Pulverizados, um documento que consolida recomendações sobre como estruturar empreendimentos hoteleiros de forma profissional. Desenvolvido no Núcleo Imobiliário-Turístico e Hoteleiro do Secovi/SP, contou com o apoio de alguns dos mais relevantes profissionais do setor e das principais entidades hoteleiras. Trata-se, sem dúvida, de um passo decisivo rumo à maior profissionalização e transparência dos investimentos em hotelaria.

Mesmo que no curto prazo existam desafios e riscos, a HotelInvest entende que o país está em um claro processo de crescimento, que deve mudar o patamar da estrutura econômica brasileira. Essa visão de país apresenta inúmeras oportunidades. Todas elas levam à ampliação e à modernização do parque hoteleiro do país. Bons investimentos!

Rio de Janeiro

No Rio de Janeiro, o mercado hoteleiro¹ iniciou 2011 com boas perspectivas, apoiadas na economia aquecida e na alta ocupação dos hotéis. O dinamismo dos setores naval, petroquímico e de transporte; a realização da Copa do Mundo em 2014 e Olimpíadas em 2016; a revitalização do Porto Maravilha; e ações de pacificação e urbanização em áreas deterioradas da cidade indicavam um bom ano para a hotelaria carioca. Por outro lado, a reinauguração do antigo hotel Le Méridien, adquirido pela rede Windsor, preocupava o mercado, com a entrada de 545 UHs ao mercado.

Os resultados do ano se mostraram muito positivos. Na amostra estudada, houve variação positiva na oferta (16,8%) decorrente da abertura do Windsor Atlantica, e aumento significativo de demanda (18,6%), resultando em leve elevação da ocupação (1,5%). Superando as expectativas, também, a diária média, foi reajustada muito acima da inflação (10,9%²). Os efeitos da desvalorização cambial, que vinha afetando o mercado nos anos anteriores, foi revertido, devido, principalmente, a reajustes tarifários motivados pela elevada taxa de ocupação. Como consequência, foi sentida uma elevação de 12,6% no RevPAR.

O resultado agregado do mercado reflete realidades distintas para as categorias de hotéis analisadas. Com a abertura do hotel Windsor Atlantica, os hotéis Upscale (com diárias médias entre R\$ 440 e R\$ 650) apresentaram grande variação de oferta (43,2%), acompanhada de uma evolução de demanda em proporção comparável (41,3%), de forma que a ocupação sofreu apenas pequena redução (-1,3%). Já a diária média foi reajustada em 5,5%, resultando em aumento de RevPAR de 4,1%.

A categoria Midscale (com diárias médias entre R\$ 250 e R\$ 440) apresentou aumento de diária média mais expressivo (7,7%). Apesar do aumento de 2,9% na oferta, ainda devido à abertura do Novotel Santos Dumont, ocorrida em 2010, o incremento de 7,2% na demanda fez com que a ocupação média deste segmento avançasse 4,2%. Assim, o RevPAR se expandiu 12,2%.

O aumento expressivo de demanda no mercado Upscale, após a abertura do hotel Windsor Atlantica, é um dos importantes sinais que indicam o aquecimento econômico da cidade do Rio de Janeiro. Parte da nova demanda, que foi acolhida por esse novo empreendimento, sem dúvida foi originada pelos novos negócios que vêm ocorrendo na cidade nos últimos anos. Mas a principal parcela do incremento de 16,8% de demanda visto na cidade consiste do que se considera demanda latente, ou seja, pessoas que possuem interesse em viajar ao Rio de Janeiro e se hospedar em um dos empreendimentos desse segmento, mas que, devido à indisponibilidade de quartos no período em que deseja viajar, acaba por cancelar a sua visita à cidade.

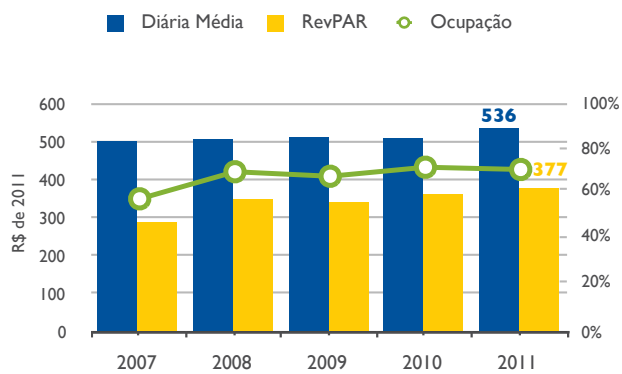
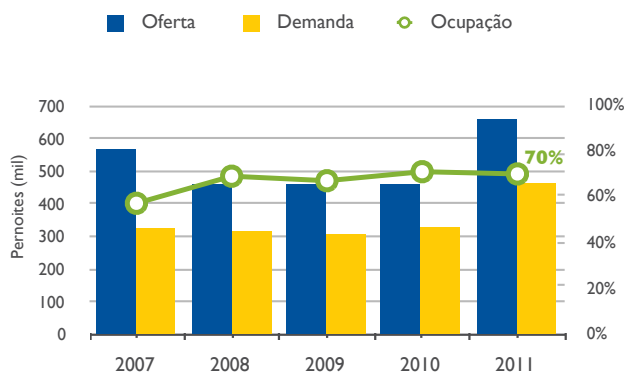
Para os próximos anos, as perspectivas de crescimento do mercado se mantêm devido ao prognóstico econômico favorável e à realização dos eventos esportivos mencionados. Apesar das incertezas quanto à evolução do câmbio, os aumentos de diária média podem intensificar-se, motivados pela elevada taxa de ocupação na cidade. Quanto ao aumento de oferta, novos projetos vêm sendo lançados na cidade, em especial na Barra da Tijuca. Ainda assim, oportunidades como a reforma do Hotel Glória, que deve ser concluída em 2013, e do Hotel Nacional, devem começar a aparecer na região do centro e sul da cidade, motivadas por incentivos municipais, projetos de revitalização de áreas degradadas e da própria melhoria do mercado hoteleiro.

¹ Para esse estudo, foi acompanhada uma amostra de hotéis que somam 4.224 UHs, representando 22,3% da oferta total do Rio de Janeiro (18.957 UHs). No segmento Upscale, a amostra contém 1.808 UHs (62,9% do total do segmento) e no Midscale, 2.416 UHs (31,0%). Não são considerados motéis, albergues, pensões, residenciais com serviços em que predominam contratos mensais e flats que estão fora do pool hoteleiro.

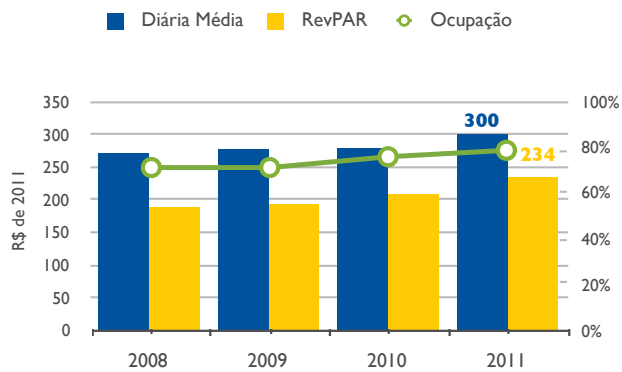
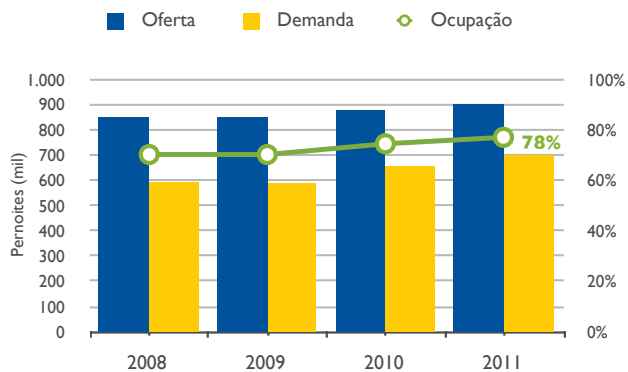
² As variações de diária média e RevPAR são analisadas em termos reais, além da inflação da moeda (IPCA).



SEGMENTO UPSCALE



SEGMENTO MIDSCALE



São Paulo

Em 2011, era projetado que o mercado hoteleiro de São Paulo¹ continuasse com seu processo de recuperação de diária média, tendo apresentado níveis de ocupação bastante elevados já em 2010.

Analisando o desempenho acumulado do ano, o resultado não é diferente. Apesar do pequeno aumento de oferta (0,6%), com as aberturas dos hotéis Higienópolis Hotel & Suites e Slaviero Slim Congonhas, o cenário projetado se concretizou. A demanda apresentou um pequeno crescimento (0,9%), resultando em um aumento de ocupação (0,2%). Acelerando o histórico de elevação de diária média, o mercado hoteleiro paulistano obteve o maior incremento de diária durante todo o período analisado (14,9%²), resultando em um RevPAR 15,2% maior em 2011.

O mercado Upscale (com diárias médias entre R\$ 340,00 e R\$ 470,00) permaneceu em seu processo de recuperação de desempenho. Havendo superado os 70% de ocupação em 2010, esse índice apenas flutuou no mesmo nível, recuando 0,3%. As diárias médias, em compensação, foram incrementadas em 16,4%, o segundo maior reajuste identificado em um segmento, considerando-se todas as cidades analisadas. Dessa forma, o RevPAR apresentou crescimento de 16,0%.

Os segmentos Midscale e Upper-Midscale (com diárias médias entre R\$ 160,00 e R\$ 340,00) apresentaram evolução tão intensa quanto o segmento superior. A ocupação cresceu apenas 1,3%, ainda com dificuldades de capturar demandas aos finais de semana, porém a diária média aumentou 14,5%. Consequentemente, a RevPAR avançou 16,0%.

Já o segmento Econômico de São Paulo, pela primeira vez analisado no Panorama da Hotelaria Brasileira, apresentou uma evolução bastante significativa, apesar de menos intensa que os outros segmentos. O nível de ocupação continua em patamares bastante elevados (posicionando-se acima dos 80% desde 2010), apesar de ter caído em 1,5%. Em contrapartida, o segmento também se aproveitou do bom momento de mercado, aumentando as diárias em 12,8%, o que resulta em crescimento de RevPAR de 11,2%.

A evolução do mercado paulistano nos últimos 5 anos representa um comportamento típico do mercado hoteleiro. Neste momento, em que todos os segmentos apresentam-se com níveis de ocupação bastante elevados, os aumentos de diária passam a ocorrer de forma generalizada. O mercado Upscale sente-se confortável o suficiente para realizar aumentos mais elevados, possuindo apenas os poucos hotéis de luxo como limitadores de diária. Consequentemente, o mercado Midscale passa a ter um espaço maior para elevação de diária, o que, somente em um terceiro momento passaria a causar maior efeito no segmento Econômico.

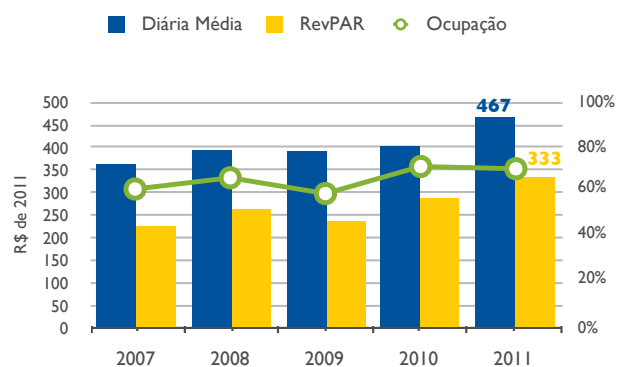
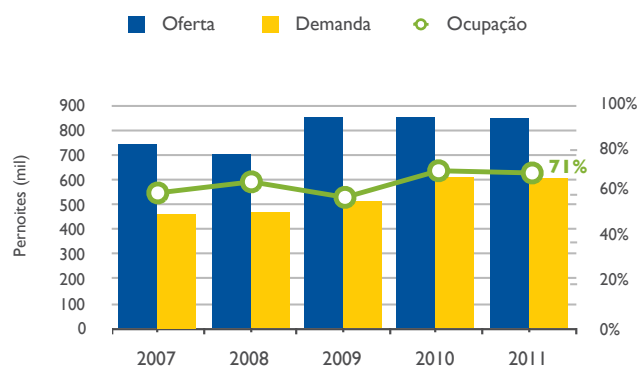
Para 2012 em diante, apesar das incertezas sentidas no final de 2011, o cenário de recuperação de mercado deve ser mantido, após a normalização do cenário econômico. O nível de ocupação deve permanecer flutuando, sem apresentar grandes variações, enquanto os valores de diária continuam a se elevarem. Pouco a pouco, com o desaquecimento do mercado imobiliário e a recuperação hoteleira, novos projetos hoteleiros começam a se tornar viáveis, mesmo diante dos elevados preços de terreno. Assim como ocorreu com o hotel Ca'd'Oro, comercializado em julho de 2011, é esperado que venham a surgir lançamentos de novos hotéis nos próximos anos, mas que dificilmente serão capazes de provocar um efeito similar ao ocorrido no início dos anos 2000.

¹ Para esse estudo, foi acompanhada uma amostra de hotéis que somam 11.105 UHs, representando 31,0% da oferta total de São Paulo (35.864 UHs). No segmento Upscale, a amostra contém 2.336 UHs (100% do total do segmento), no segmento Midscale e Upper-Midscale, 6.505 UHs (39,2%) e no segmento Econômico, 2.264 UHs (22,0% do total do segmento). Não são considerados hotéis, albergues, pensões, residenciais com serviços em que predominam contratos mensais e flats que estão fora do pool hoteleiro.

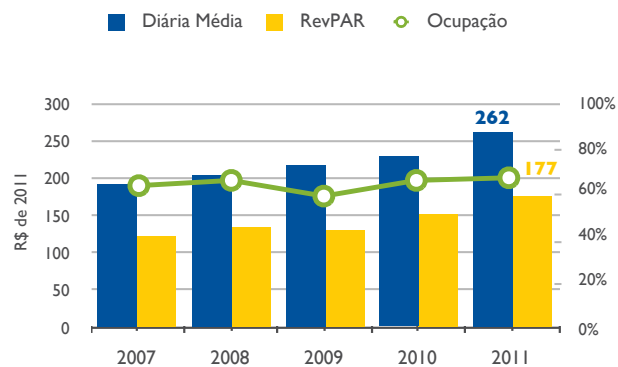
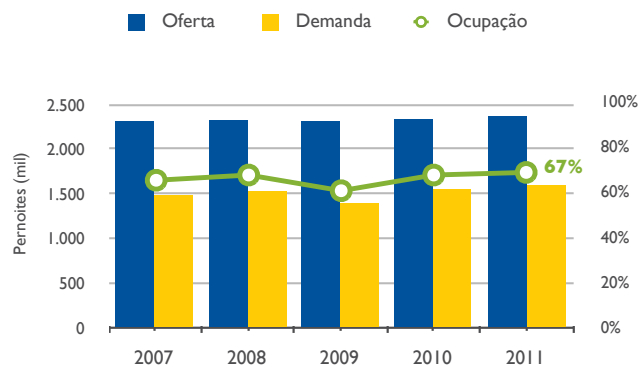
² As variações de diária média e RevPAR são analisadas em termos reais, além da inflação da moeda (IPCA).



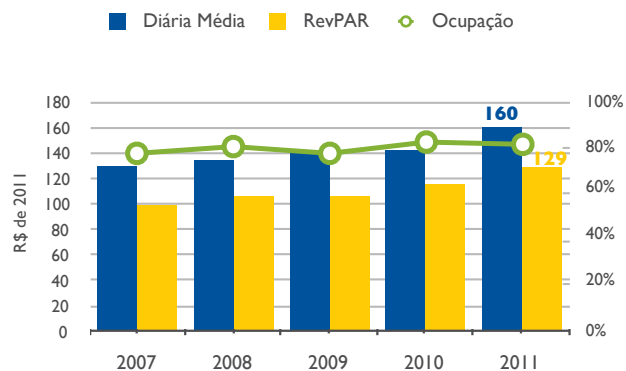
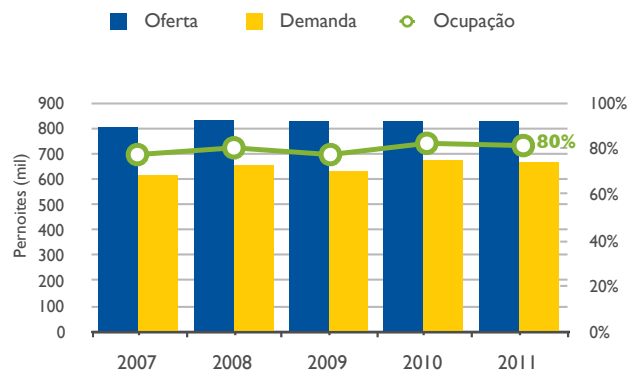
SEGMENTO UPSCALE



SEGMENTO MIDSCALE



SEGMENTO ECONÔMICO



Salvador

Embora os fatores que tipicamente afetam a hotelaria de Salvador¹ continuem pressionando a evolução da demanda (pressões cambiais e competição com cruzeiros e resorts), prejudicando principalmente os segmentos de lazer e eventos, 2011 iniciou com boas perspectivas de crescimento de demanda, de forma a acompanhar, ao menos, as inaugurações de novos hotéis.

De fato, o ano começou muito bem para o mercado soteropolitano, indicando um crescimento de quase 8,0% de demanda no primeiro semestre. O segundo semestre, porém, não foi tão positivo, afetado em parte pela crise na Europa, e também por uma agenda de eventos menos movimentada na cidade, acumulando redução na demanda do período, em especial nos meses de setembro e dezembro.

No acumulado do ano, a demanda avançou 2,1%, inferior à evolução do PIB nacional e ao aumento da oferta na cidade (4,4%), devido às aberturas dos hotéis Caesar Business, Salvador Business Flat e Matiz Salvador. Dessa forma, a ocupação apresentou recuo de 2,2%. A diária média², porém, sofreu um incremento de 2,8%, ainda longe dos outros mercados urbanos do país, porém melhor que o resultado de 2010, quando esse índice caiu quase 4%. Como resultado, o RevPAR se manteve praticamente estável (0,5%).

No mercado Midscale (com diárias médias acima de R\$ 170), a oferta (em pernoites) cresceu (5,0%), resultado da abertura dos hotéis Caesar Business (abril) e Matiz Salvador (final de dezembro). Como a demanda nesse segmento avançou mais rápido (6,5%) que a oferta, a ocupação aumentou 1,4%. Ainda assim, apesar do aumento de ocupação, a concorrência intensa com cruzeiros e resorts e a inexistência de grandes eventos nesse ano acabaram fazendo com que a diária média nesse segmento ficasse praticamente estável (-0,1%). O RevPAR, desse modo, cresceu 1,3%.

No mercado Econômico (com diárias médias entre R\$ 130 e R\$ 170), o aumento da oferta de 3,6%, ocasionado pela abertura do Salvador Business Flat em agosto, foi acompanhado por uma redução de 3,1% na demanda, resultando em queda na ocupação de 6,4%. Em

contrapartida, esse segmento realizou maiores ajustes de diária que o Midscale (5,5%), amenizando o impacto da queda de ocupação. Dessa forma, o RevPAR recuou apenas 1,3%.

Para os próximos anos, ainda mantêm-se as expectativas positivas de crescimento de demanda, especialmente com a confirmação de alguns grandes eventos que haviam deixado de ocorrer na cidade, em 2011. A competição com os resorts e cruzeiros, e as questões cambiais devem continuar dificultando o desempenho da hotelaria na cidade, em especial nos segmentos de lazer e eventos, porém as boas perspectivas da economia nacional e internacional podem vir a dar o tom do crescimento na cidade.

As perspectivas de crescimento da oferta continuam altas na cidade, apesar de alguns projetos em estudo terem dado sinais de enfraquecimento. Para os próximos anos, ainda está prevista a abertura de mais de 1.800 novos quartos.

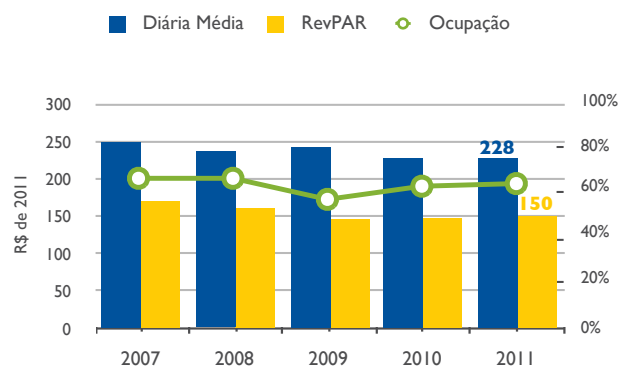
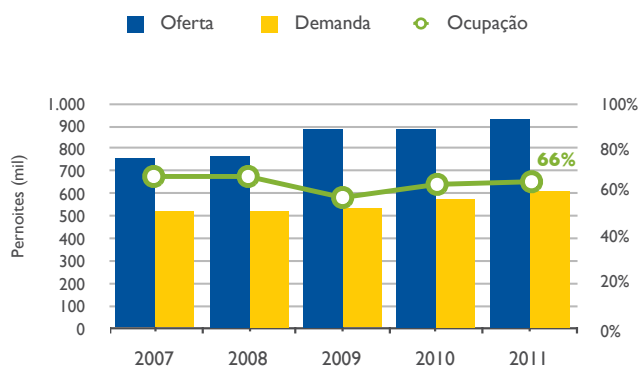
O risco de aumento excessivo de oferta em Salvador só não é maior que aquele visto em Belo Horizonte, entre os mercados acompanhados pelo Panorama. Porém, devido ao histórico de baixos crescimentos de demanda e diária média na cidade, este mercado ainda deve ser acompanhado com cautela. Novos projetos de desenvolvimento econômico e industrial na região (como o Terminal de Regaseificação da Bahia, e as obras de infraestrutura para a Copa do Mundo de 2014) podem ajudar a melhorar o cenário, mas ainda é preciso acompanhar o andamento de suas implantações, para que seja possível identificar quando seus efeitos passarão a serem sentidos em termos de demanda por hospedagem.

¹ Para esse estudo, foi acompanhada uma amostra de hotéis que somam 5.302 UHs, representando 73,3% da oferta total de Salvador (7.229 UHs). No segmento Midscale, a amostra contém 2.711 UHs (95,9% do total do segmento) e no segmento Econômico, 2.591 UHs (70,6%). Não são considerados motéis, albergues, pensões, residenciais com serviços em que predominam contratos mensais e flats que estão fora do pool hoteleiro.

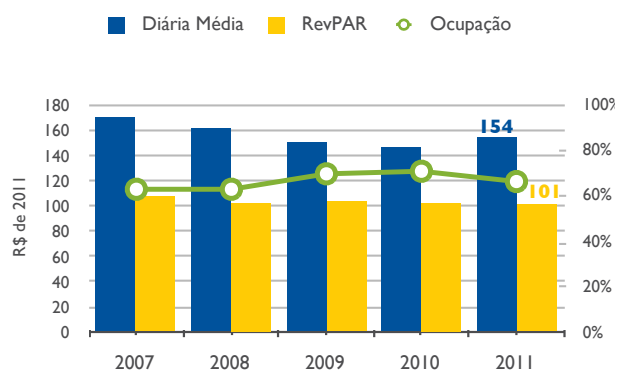
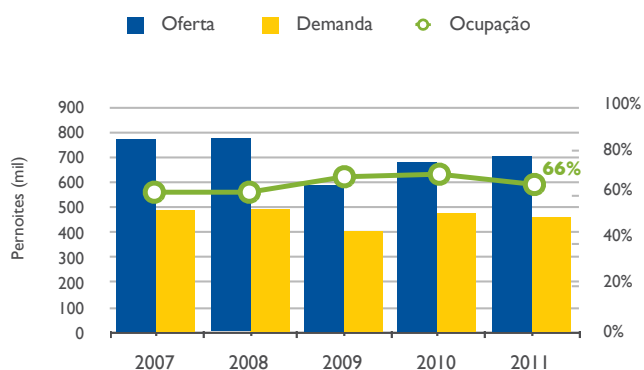
² As variações de diária média e RevPAR são analisadas em termos reais, além da inflação da moeda (IPCA).



SEGMENTO MIDSCALE



SEGMENTO ECONÔMICO



Os hoteleiros de Curitiba esperavam que o desempenho no ano de 2011 fosse tão bom quanto o ano anterior, porém havia receio de diminuição no nível de ocupação da cidade com o fechamento de seu principal centro de convenções.

Verificando o comportamento do mercado em 2011, os hotéis¹ continuaram a apresentar bom desempenho, especialmente no que se refere ao incremento de tarifas. A abertura de um novo hotel do segmento econômico no início do 2º semestre fez a oferta aumentar em 4%. O Estação Convention Center permaneceu em operação, porém com área útil reduzida, limitando a oferta de espaços em Curitiba para eventos corporativos, especialmente de médio porte. Se por um lado, houve diminuição no volume de demanda gerado por eventos, por outro o segmento corporativo ganhou mais dinamismo. Assim, a demanda agregada do mercado cresceu 6,5%, ritmo mais lento se comparado a 2010, resultando em aumento também mais modesto de ocupação (2,4%). Em contrapartida, as diárias médias² ganharam aceleração, encerrando o ano com um incremento de 13,1%, o que levou a um forte aumento de RevPAR (15,8%).

O desempenho agregado reflete análises distintas em cada segmento:

Nos empreendimentos Midscale (com diárias médias entre R\$ 170 e R\$ 270), a oferta praticamente não sofreu alteração (-0,2%) e a demanda cresceu 5,2%. Assim, a ocupação, que havia crescido de forma bastante expressiva em 2010, continuou a apresentar bom aumento, contudo com evolução pouco mais discreta (5,4%). Com a ocupação se aproximando da casa dos 70%, a diária média obteve boa aceleração, com incremento de 11,4%. Desse modo, o RevPAR mostrou-se 17,4% superior à 2010.

No segmento Econômico (com diárias médias abaixo de R\$ 170), houve variação positiva na oferta (11,5%) devido à inauguração do Ibis Curitiba Shopping em agosto. A demanda apresentou significativo crescimento (8,4%), porém sem acompanhar a evolução da oferta, resultando em recuo no nível de ocupação (-2,8%). Entretanto, os hotéis desse segmento obtiveram o maior incremento de

diárias (17,8%) dentre todos os analisados no Panorama, superando, inclusive, o aumento do ano anterior. Como resultado, houve crescimento acelerado de RevPAR (14,6%).

Em 2012 ainda há espaço para se elevar o patamar de ocupação e, principalmente, de diária média dos hotéis. Apesar de as tarifas do mercado ainda se encontrarem defasadas se comparadas ao restante das cidades analisadas no estudo, o mercado de Curitiba tem apresentado um importante e contínuo processo de recuperação. Espera-se, dessa forma, que a tendência de aceleração das tarifas se mantenha em ambos os segmentos.

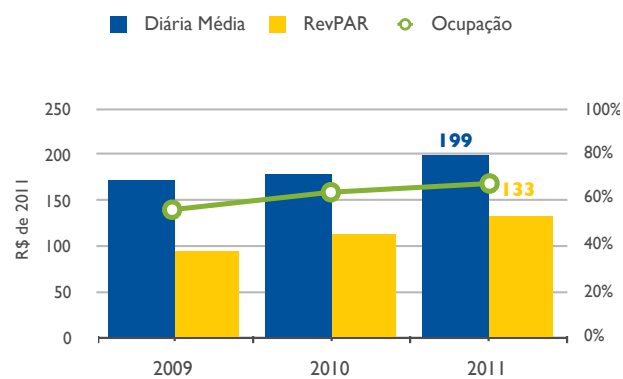
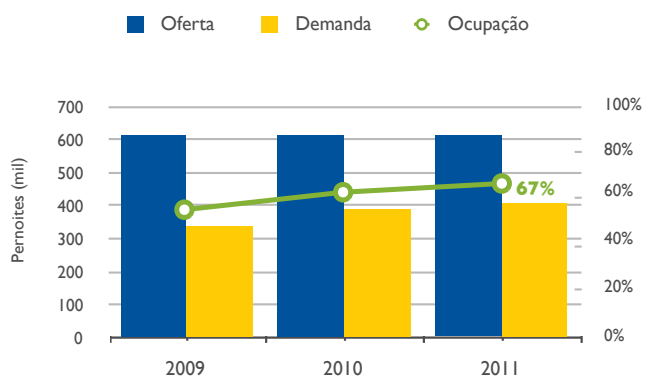
Com a recuperação das diárias e crescimento de receita por apartamento, a cidade deve passar a ficar mais atrativa para viabilização de novos empreendimentos. Para o 1º semestre de 2012, está prevista a abertura de apenas um empreendimento, o Bristol Portal do Iguazu. Não há, portanto, risco de uma nova super oferta de hotéis, como ocorrido no início dos anos 2000.

¹ Para esse estudo, foi acompanhada uma amostra de hotéis que somam 2.886 UHs, representando 39,1% da oferta total de Curitiba (7.381 UHs). No segmento Midscale, 1.677 UHs (65,6% do total do segmento), e no segmento Econômico, 1.209 UHs (30,3%). Não são considerados hotéis, albergues, pensões, residenciais com serviços em que predominam contratos mensais e flats que estão fora do pool hoteleiro.

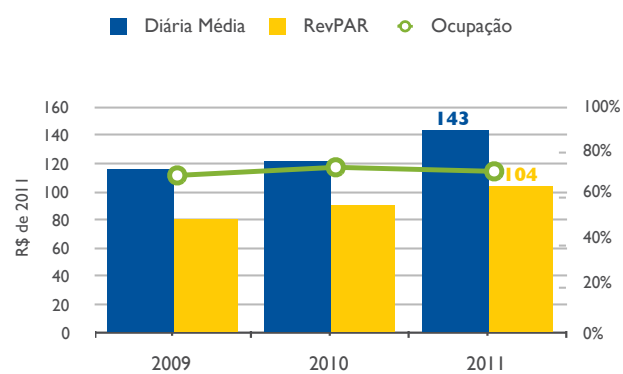
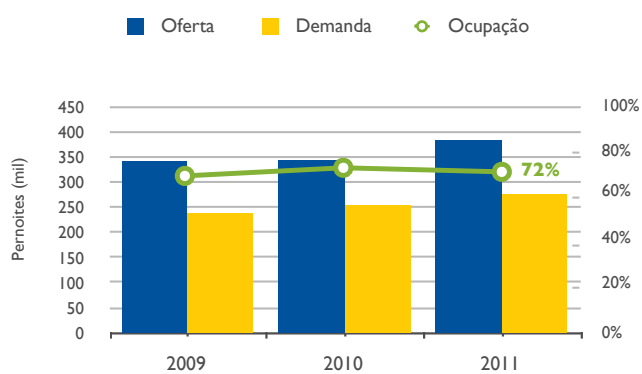
² As variações de diária média e RevPAR são analisadas em termos reais, além da inflação da moeda (IPCA).



SEGMENTO MIDSCALE



SEGMENTO ECONÔMICO



Porto Alegre

O mercado hoteleiro de Porto Alegre¹ esperava manutenção do crescimento da demanda em 2011, gerando boa evolução na taxa de ocupação (já que não haveria forte aumento de oferta) e significativos incrementos de tarifas.

Ao longo do ano, as expectativas foram parcialmente atingidas. A demanda de negócios continuou forte, porém a de convenções e eventos mostrou sinais de desaquecimento, possivelmente afetada pelos preços e pela dificuldade de se encontrar UHs disponíveis na capital gaúcha. Da mesma maneira como vem ocorrendo em Salvador, a cidade de Porto Alegre está perdendo alguns eventos para municípios próximos, como Canoas e Novo Hamburgo, e outros na região da Serra Gaúcha. Apesar disso, a demanda apresentou crescimento, ainda que em ritmo menor (5,6%). Já a oferta sofreu incremento em patamar semelhante (5,0%), fazendo com que o nível de ocupação permanecesse praticamente estável (+0,6%). Alguns picos de ocupação na cidade, devido principalmente à concentração de alguns grandes eventos entre setembro e novembro, propiciaram bons aumentos de diária² (6,5%), que acelerou em relação ao ano anterior. Esses aumentos de ocupação e diária resultaram em bom crescimento de RevPAR (7,2%).

O mercado Midscale (com diárias médias entre R\$ 190 e R\$ 270) foi o mais impactado com a diminuição do número de eventos realizados em Porto Alegre. Além disso, a inauguração do Ibis Moinhos de Vento pode ter favorecido a migração de uma parcela da demanda dos hotéis Midscale para o segmento Econômico. A ocupação, dessa forma, apresentou leve recuo (-1,2%). Ainda assim, os hotéis conseguiram aproveitar períodos de forte demanda para ajustar as tarifas. Isso permitiu crescimento acelerado de diária (8,7%), resultando em RevPAR 7,4% superior à 2010.

O desempenho do segmento Econômico (com diárias médias abaixo de R\$ 190) surpreendeu positivamente, especialmente na evolução de demanda e ocupação. Como a abertura da nova unidade do Ibis ocorreu apenas no segundo semestre de 2010, o crescimento da oferta de quartos da amostra analisada naquele ano foi discreto. Já em 2011, com o Ibis em pleno funcionamento desde

o início do ano, o aumento da oferta foi um pouco mais expressivo (23,0%). Ainda assim, a demanda evoluiu de forma bastante significativa (28,1%), demonstrando que boa parte, que antes não era acomodada nesses hotéis, passou a ser atendida. Com bom crescimento de ocupação e diária média (4,1% e 6,7%, respectivamente), o RevPAR expandiu 11,1%.

Para os próximos anos, as expectativas são moderadamente boas. A oferta deve aumentar consideravelmente: um empreendimento já iniciou suas operações no início de 2012 (Novotel Aeroporto) e outros dois devem entrar no mercado no segundo semestre ou início de 2013 (Master e Ibis Budget). Apesar do calendário escasso de eventos na cidade e de ser ano de eleições, a demanda hoteleira deve continuar em expansão. Espera-se que os investimentos de infraestrutura para a Copa do Mundo (prolongamento da pista do aeroporto, duplicação da BR-116 e revitalização do Cais Mauá) sejam iniciados e ganhem velocidade, à medida que a data do evento se aproxima. A diária média, entretanto, deve se acelerar devido à pressão de demanda existente principalmente em períodos de eventos realizados concomitantemente.

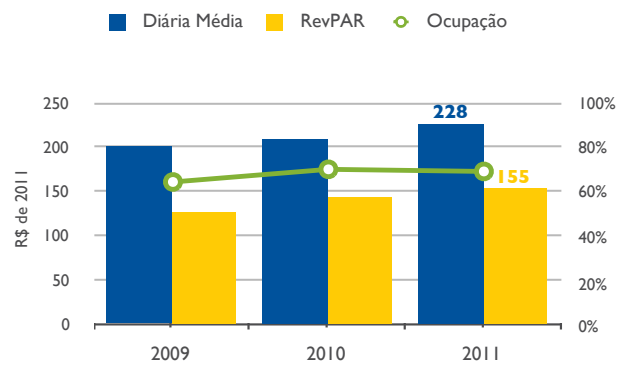
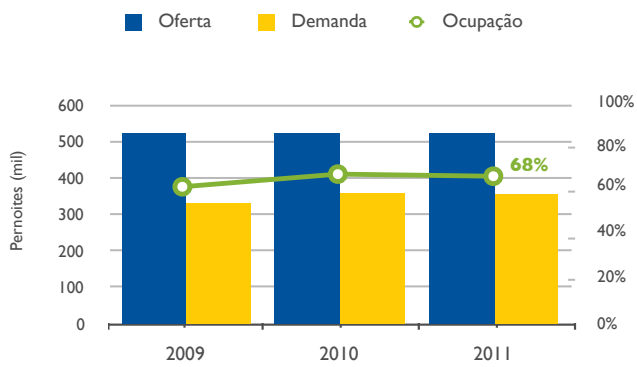
No segmento Midscale, a ocupação pode ser levemente impactada com a entrada desses novos hotéis, porém espera-se que as tarifas continuem se acelerando. Já o segmento Econômico ainda deve ser beneficiado pelo bom momento econômico do país e proximidade cada vez maior com a Copa, propiciando, de um lado, aumentos mais discretos na ocupação (por estar próximo ao limite sazonal) e, do outro, significativos incrementos de diária, com possível aceleração.

¹ Para esse estudo, foi acompanhada uma amostra de hotéis que somam 1.896 UHs, representando 37,6% da oferta total de Porto Alegre (5.039 UHs). No segmento Midscale, a amostra contém 1.418 UHs (64,2% 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.

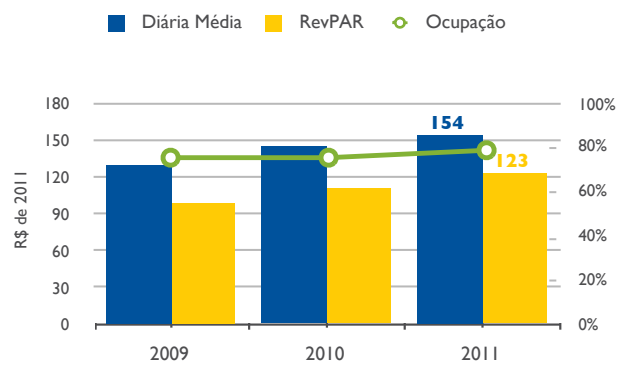
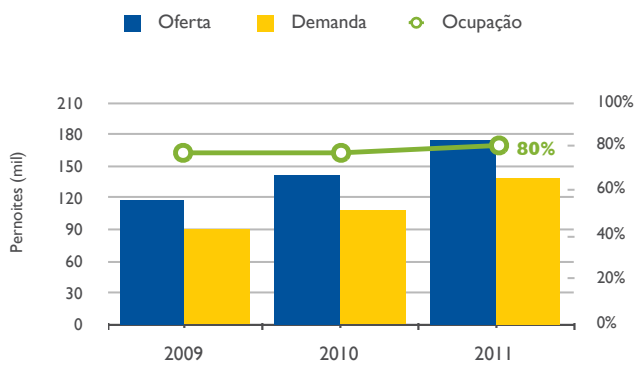
² As variações de diária média e RevPAR são analisadas em termos reais, além da inflação da moeda (IPCA).



SEGMENTO MIDSACLE



SEGMENTO ECONÔMICO



Belo Horizonte

A partir desta edição do Panorama da Hotelaria Brasileira, iniciamos o acompanhamento de mais um importante mercado hoteleiro da região Sudeste: Belo Horizonte¹.

A capital mineira possui hoje 2,4 milhões de habitantes² e o quinto maior PIB do Brasil³, configurando-se como principal pólo de comércio e serviços de Minas Gerais. É conhecida por abrigar uma extensa área arborizada em seu território, distribuída em inúmeras praças e parques. O acesso aéreo à Belo Horizonte é possibilitado pelos aeroportos de Pampulha e Confins. Em 2011, o primeiro registrou um fluxo de 793.305 passageiros⁴, volume 5,0% superior ao ano anterior. Já no Aeroporto Internacional de Confins, principal aeroporto do estado, a evolução do fluxo de passageiros nesse período foi mais significativa, com movimento de 9,53 milhões de passageiros, 24% a mais que em 2010. Belo Horizonte é sede de sua própria região metropolitana, onde se concentram indústrias de variados ramos de atuação, como siderúrgico, automobilístico, eletroeletrônico, de mineração e construção civil. É por esse motivo que a cidade se apresenta como um destino essencialmente de negócios e eventos, segmentos que representam mais de 90% da demanda local de hospedagem.

Passada a crise de 2009, cujos efeitos foram bastante sentidos no mercado hoteleiro de Belo Horizonte, os dois anos seguintes demonstraram boa recuperação. Em 2011, o desempenho agregado dos hotéis de Belo Horizonte⁵ foi muito positivo. Onze grandes congressos e eventos de âmbito nacional e internacional, somados ao público corporativo, movimentaram a cidade, ocasionando crescimento de demanda (1,8%) e diária média⁶ (4,8%) em relação ao ano anterior. Com a inauguração de um hotel do segmento econômico na região de Savassi no 2º semestre, houve maior incremento de oferta (2,9%) que de demanda e, desse modo, a taxa de ocupação sofreu leve recuo (-1,1%). Como resultado, o RevPAR se elevou 3,7%.

Sem oferta adicional no mercado Midscale (com diárias médias entre R\$ 195 e R\$ 260), o volume de demanda e a taxa de ocupação se mantiveram praticamente no mesmo patamar observado no ano anterior, apresentando pequena variação negativa (-0,5%). A figura do Revenue Manager nos empreendimentos desse segmento vem ganhando relevância nos últimos anos, especialmente em

períodos de alta ocupação na cidade devido a grandes eventos. A diária média, desse modo, foi elevada em 5,4% e, conseqüentemente, o RevPAR foi 4,8% superior à 2010.

No segmento Econômico (com diárias médias abaixo de R\$ 195), a ocupação passou por retração (-2,6%), resultado de expansão de oferta mais expressiva que crescimento de demanda (10,3% e 7,4%, respectivamente). Apesar disso, a diária média evoluiu (4,5%), acompanhando de perto os aumentos das tarifas cobradas pelos hotéis Midscale. Como resultado, o RevPAR obteve aumento de 1,8%.

A curto prazo, as perspectivas do mercado hoteleiro de Belo Horizonte exigem cautela e a médio prazo, se mostram preocupantes. Além dos fatores que podem afetar negativamente na evolução de demanda na maioria dos mercados analisados no Panorama (quantidade de feriados em dias de semana e eleições municipais em 2012), existem três outros motivos de preocupação na capital mineira: diminuição do número de congressos e eventos de grande porte (até agora estão confirmados apenas três para acontecer entre outubro e dezembro); perda de competitividade do setor siderúrgico (importante gerador de demanda hoteleira local) para a China; e aumento excessivo de oferta hoteleira até o ano de 2014.

Em razão dos incentivos da Prefeitura Municipal para novos projetos hoteleiros, cerca de 35 novos hotéis

¹ Agradecimento especial à ABIH-MG, sem a qual o monitoramento do mercado de Belo Horizonte não seria possível.

² Ipeadata, 2010.

³ Ipeadata, 2009.

⁴ Infraero, 2012.

⁵ Para esse estudo, foi acompanhada uma amostra de hotéis que somam 3.212 UHs, representando 50,4% da oferta total de Belo Horizonte (6.377 UHs). No segmento Midscale, a amostra contém 2.156 UHs (82,4% do total do segmento) e no segmento Econômico, 1.056 UHs (42,1%). Não são considerados motéis, albergues, pensões, residenciais com serviços em que predominam contratos mensais e flats que estão fora do pool hoteleiro.

⁶ As variações de diária média e RevPAR são analisadas em termos reais, além da inflação da moeda (IPCA).

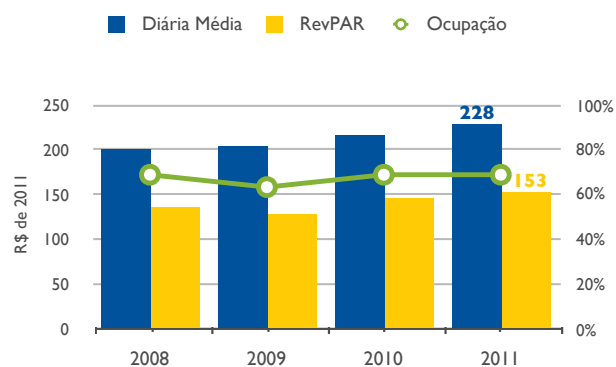
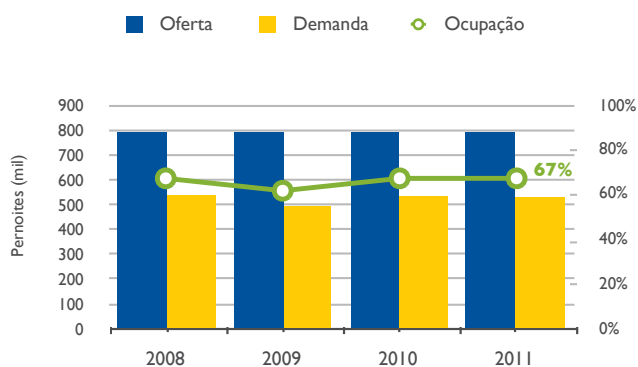


encontram-se atualmente em desenvolvimento. Se de fato todos esses empreendimentos entrarem em operação, o número de UHs na cidade deve dobrar até março de 2014, prazo máximo que lhes foi concedido pela Prefeitura para inauguração. Com aumento excessivo da oferta, o mercado hoteleiro de Belo Horizonte deve passar por uma nova crise, com níveis baixos de ocupação. Gestores e investidores hoteleiros devem estar preparados para evitar guerras tarifárias, uma vez que descontos nas diárias acabarão apenas por reduzir ainda mais a receita

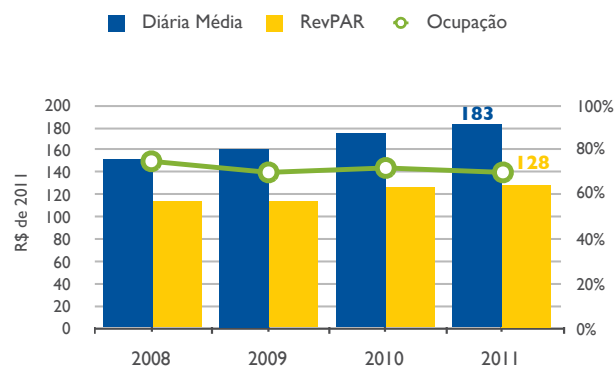
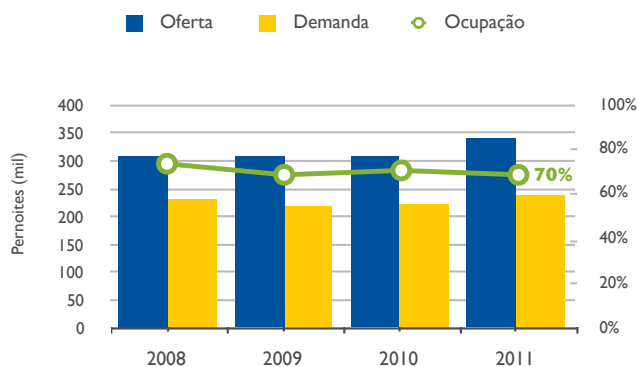
dos empreendimentos, e não serão capazes de gerar um volume maior de demanda por hospedagem no mercado de Belo Horizonte.

Uma recomendação importante, diante de tal cenário, seria a viabilização de um grande centro de convenções, feiras e congressos na cidade. Um equipamento como esse poderia induzir demanda adicional para a cidade, aliviando parcialmente os problemas que devem surgir por conta da provável super-oferta de quartos nos próximos anos.

SEGMENTO MIDSCALE



SEGMENTO ECONÔMICO



Sobre a HotellInvest

A HotellInvest foi fundada em 1999, por Diogo Canteras, profissional com mais de 20 anos de experiência em desenvolvimento de empreendimentos hoteleiros. É referência em assessoria de investimentos hoteleiros no Brasil, atuando por meio de três áreas de negócios:

- Consultoria em Investimento Hoteleiro;
- Hotel Asset Management;
- Fundos de Investimento Hoteleiros.

O núcleo de Consultoria em Investimento Hoteleiro é responsável pela elaboração de estudos de mercado, análises de viabilidade para novos empreendimentos, avaliações econômico-financeiras e estruturação de novos negócios.

A HotellInvest foi pioneira no país na atividade de Hotel Asset Management, área focada em supervisionar e maximizar a rentabilidade dos investimentos hoteleiros. Hoje, tem como cliente 14 empreendimentos hoteleiros no Brasil, pulverizados em mais de 3.500 investidores com ativos superiores a R\$ 500 milhões.

Além disso, a empresa estruturou, em parceria com o Banco Ourinvest, o Fundo de Investimento Imobiliário Hotel Maxinvest, cujo patrimônio atual é de aproximadamente R\$ 175 milhões. Em 2011, o Fundo Hotel Maxinvest foi classificado como o segundo fundo de investimento mais rentável do país, alcançando um retorno de 47%, conforme publicado no jornal Valor Econômico.

Ao longo de sua história a HotellInvest 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 HotellInvest 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.



Av. Brig. Faria Lima, 1912 cj 20J
CEP: 01451-907 São Paulo - Brasil
Tel. 55 11 3093.2743
Fax. 55 11 3093.2783
www.hotelinvest.com.br