



Hotel1 Invest



## Panorama da Hotelaria Brasileira

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

2010 - 2011



Prezados,

A HotellInvest | Canteras & Associados não representa mais a HVS Global Hospitality Services no Brasil. A separação acontece em um momento em que nossos negócios começam a tomar rumos distintos e a ter focos diferentes. Quando a trouxemos ao Brasil, há 12 anos, nosso pilar de atuação se concentrava no núcleo de consultoria. Consolidamos esse serviço com todo seu apoio e expertise.

Paralelamente, também passamos a desenvolver outros produtos próprios, desenvolvidos de acordo com as necessidades de nosso mercado. Ou seja, nosso negócio cresceu e a HotellInvest, que antes se apresentava apenas como uma consultoria, hoje é uma companhia integrada de assessoria e inteligência para investimento em hotéis.

A separação reflete nosso crescimento e o desenvolvimento de novas áreas de negócios. Agregamos novos valores à nossa reconhecida expertise em consultoria e hoje somos também referência na gestão de fundo imobiliário e em hotel asset management.

Os 12 anos de parceria com a HVS foram repletos de realizações, mas agora, nossa equipe parte para um desafio ainda maior. Estamos crescendo e continuaremos a atuar com o mesmo comprometimento e competência que marcaram nossa trajetória.

Obrigado por fazer parte da nossa história e continue a contar conosco!

Equipe HotellInvest



# Apresentação

O Panorama da Hotelaria Brasileira é uma publicação anual da HotellInvest que apresenta análises do desempenho do setor em alguns dos principais mercados nacionais. Nosso objetivo é estudar e documentar a evolução da hotelaria brasileira para compreender cada vez melhor seus principais direcionadores, antecipar desafios e identificar oportunidades. Esperamos também oferecer uma ferramenta útil aos gestores e investidores na elaboração das suas estratégias.

A primeira edição do Panorama, publicada em 2009, apresentou uma detalhada caracterização de Rio de Janeiro, São Paulo e Salvador, além de um estudo da evolução desses mercados ao longo da última década.

Na segunda edição, demos início ao acompanhamento de Curitiba. Além disso, houve a continuidade do monitoramento do Rio de Janeiro, de São Paulo e de Salvador, com abordagem mais objetiva e apresentação dos dados de desempenho dos últimos cinco anos.

Na publicação deste ano, iniciamos o monitoramento de Porto Alegre. Além disso, damos prosseguimento à observação dos mercados citados anteriormente. São apresentados dados dos últimos cinco anos e os comentários referem-se ao ano de 2010 e às perspectivas futuras.

As informações aqui apresentadas são produzidas com base no desempenho comercial de 24.740 unidades habitacionais. A amostra utilizada é a mesma em todos os anos, exceto quando há novas aberturas ou mudanças significativas de segmentação. No Rio de Janeiro, a amostra representa 79,9% do segmento Top, 35,9% do segmento Upscale e 36,3% do segmento Midscale. Em São Paulo, 100% do Upscale e 36,4% do Midscale e Upper-Midscale. Em Salvador, 85,2% do Midscale e 44,5% do Econômico. Em Curitiba, 88,8% do Upscale, 57,7% do Midscale e 36,7% do Econômico. Em Porto Alegre, 69,9% do Midscale e 17,7% do Econômico.

Essa extensa base de dados é construída com registros internos da HotellInvest e dados fornecidos por diversos parceiros. Agradecemos àqueles que contribuíram para a realização desta publicação e convidamos novos hotéis, operadoras e associações a compartilharem seus dados de desempenho em futuras edições. A HotellInvest se compromete a preservar em sigilo as informações individuais de cada colaborador.

As edições anuais do Panorama são complementadas por análises trimestrais divulgadas no Boletim HotellInvest. Para receber essas e outras publicações da HotellInvest, envie um e-mail para [hotellinvest@hotellinvest.com.br](mailto:hotellinvest@hotellinvest.com.br).

Para fornecer informações, esclarecer dúvidas, fazer comentários e dar sugestões, entre em contato com Gustavo Moura: [gmoura@hotellinvest.com.br](mailto:gmoura@hotellinvest.com.br) / (11) 3093-2781.

Contatos da imprensa devem ser feitos diretamente com Cristiano Vasques: [cvasques@hotellinvest.com.br](mailto:cvasques@hotellinvest.com.br) / (11) 3093-2743.

# Retrospectiva

O ano de 2010 apresentou um surpreendente aquecimento econômico que se refletiu em ótimo desempenho do mercado hoteleiro nacional.

No início do ano, a recuperação (iniciada no segundo semestre de 2009) da crise internacional de crédito já era clara e havia expectativa de crescimento de PIB (5,35%), estabilidade cambial (R\$ 1,80/US\$), elevação da SELIC (11% no fim do ano) e grande volume de investimento estrangeiro direto (US\$ 37 bi). Esse cenário sinalizava forte aumento da demanda hoteleira de negócios e eventos, mas representava uma ameaça para resorts e hotéis de lazer que competem com meios de hospedagem internacionais.

Terminado o ano, observou-se um desempenho econômico além das expectativas. O PIB brasileiro se expandiu 7,6%, a maior elevação anual desde 1985 e a terceira mais expressiva dentre as principais economias mundiais em 2010. O investimento estrangeiro registrou recorde, atingindo US\$ 48 bilhões. Como resultado, o IPCA foi pressionado para o limite superior da meta (atingindo 5,91%) e a SELIC terminou o ano em 10,75%, em trajetória ascendente. O dólar se desvalorizou além do esperado e encerrou o ano em R\$ 1,70/US\$, em trajetória descendente, representando apreciação real da moeda brasileira.

Nesse contexto, o mercado hoteleiro obteve crescimento real de RevPAR (10,1%). O expressivo aumento de demanda (9,5%), acompanhado de uma pequena expansão da oferta (0,6%) nos mercados analisados, elevou a taxa de ocupação média (8,9%), aproximando as taxas de ocupação de cada mercado de seus limites sazonais (são cada vez mais comuns notícias relatando dificuldades em encontrar hotéis em algumas das principais cidades brasileiras). Assim, a demanda acomodada, que subiu mais de 10% nos dois primeiros trimestres, se elevou cerca de 3% no último, apresentando tendência de desaceleração por falta de capacidade de absorção. Com os hotéis cheios, as diárias se aceleraram, passando de um acréscimo nominal de 4% nos primeiros trimestres para cerca de 10% nos dois últimos (contra os mesmos trimestres do ano anterior). Apesar da evolução nominal positiva, a diária média agregada em termos reais teve crescimento modesto (1,1%), devido ao efeito conjunto de fortes elevações em alguns mercados e perdas reais em outros onde a inflação acima das previsões e a desvalorização cambial tiveram maior impacto.

O bom momento da hotelaria favoreceu os proprietários de hotéis. O Fundo de Investimento Imobiliário Hotel Maxinvest (único FII brasileiro com foco em hotéis e negociado em bolsa), obteve apreciação de valor de mercado das cotas (40,58%), tornando-se com isso o segundo Fundo de Investimento Imobiliário mais rentável do país. Acreditando que as perspectivas de valorização serão duradouras, investidores nacionais e estrangeiros se mantiveram ativos: dois hotéis ícones do Rio de Janeiro foram vendidos (houve outras negociações que não se converteram em transações) e se observou intensificação das atividades de desenvolvimento, especialmente em cidades de médio porte.

# Perspectiva

Para 2011, as perspectivas são de diminuição da taxa de crescimento econômico, porém com continuidade da tendência positiva para o desempenho do mercado hoteleiro e intensificação das atividades de desenvolvimento no setor.

Os levantamentos de janeiro apontavam expectativa<sup>1</sup> de elevação de PIB moderada (4,5%), manutenção das pressões inflacionárias (IPCA de 5,4%), SELIC em patamar elevado (12,25% no final do ano), grande volume de investimento estrangeiro (US\$ 40 bi) e pequeno aumento nominal da taxa de câmbio (R\$1,75/US\$ no final do ano). Ao longo dos primeiros meses do ano, as previsões passaram a se tornar mais conservadoras, antecipando PIB de 4%, inflação de 6,2%, câmbio de R\$1,60/US\$ e IED de US\$ 70 bilhões. O mercado imobiliário também tem demonstrado sinais de moderação, com diminuição no ritmo de vendas de empreendimentos comerciais e residenciais, e consequente tendência de estabilização nos preços de imóveis e terrenos.

Ainda que o cenário econômico seja moderado, as tendências observadas para o mercado hoteleiro no fim de 2010 devem se manter.

Com estimativa de maior demanda agregada e ampliação restrita da oferta, a taxa de ocupação deve crescer, mas continuar em desaceleração por estar muito próxima do limite sazonal. A dificuldade em encontrar hospedagem nos períodos de maior demanda pode deslocar eventos e reuniões de negócios para finais de semana e meses menos movimentados. Esse processo, associado à elevação da demanda de lazer em finais de semana e férias (ocasionado pelo avanço da renda nacional), representa uma mudança de cultura de consumo de hospedagem e deve possibilitar taxas de ocupação acima dos limites históricos. A pressão de demanda deve estimular a aceleração das diárias (ainda que câmbio e inflação continuem limitando o potencial de ganhos reais), resultando em incremento real de RevPAR e aumento da margem de lucro dos hotéis.

Essa tendência deve se estender para além de 2011, até que a oferta comece a se expandir de maneira expressiva. Enquanto isso, o investimento hoteleiro deve gerar rendimentos crescentes.

O arrefecimento da atividade imobiliária representa a principal novidade para 2011. Até então, a oferta hoteleira dava poucos sinais de ampliação nos grandes centros urbanos, tendo evoluído principalmente nas cidades de médio porte. Com as perspectivas de elevação das diárias e estabilização dos preços de imóveis, os hotéis devem se tornar investimentos cada vez mais atrativos. Além disso, a menor atratividade dos empreendimentos residenciais, comerciais e empresariais deve estimular as incorporadoras a desenvolver produtos hoteleiros por meio de fundos imobiliários e incorporação de condo-hotéis.

Isso indica que estamos no início de um forte ciclo de expansão da hotelaria nacional. O temido excesso de oferta em decorrência da Copa do Mundo e das Olimpíadas parece não estar ocorrendo e há pouco tempo útil para que um grande volume de novos hotéis seja efetivamente implantado até a Copa. Por outro lado, as condições macroeconômicas indicam potencial para um incremento expressivo da oferta em prazo mais longo para atender a demanda por hospedagem nas cidades brasileiras, independentemente dos eventos esportivos. O novo ciclo deve ser marcado pela disponibilidade de crédito, pelos fundos destinados a hotéis e por iniciativas como a auto-regulamentação dos desenvolvedores de condo-hotéis. Todos esses fatos devem tornar a evolução do setor hoteleiro mais ordenada.

---

1. Informações sobre expectativas das variáveis econômicas obtidas via Boletim Focus-BACEN.

# Rio de Janeiro

No Rio de Janeiro, o mercado hoteleiro<sup>1</sup> iniciou 2010 confiante, com perspectivas positivas de crescimento de demanda. Alguns fatos indicavam bom momento para a economia local, com possíveis reflexos na hotelaria: previsão de um volume crescente de investimentos nos setores naval, petroquímico e de transporte; realização da Copa do Mundo em 2014 e Olimpíadas em 2016; revitalização do Porto Maravilha; e ações de pacificação e urbanização em áreas deterioradas da cidade. Por outro lado, temia-se que a tendência de desvalorização do dólar se mantivesse, ocasionando redução das receitas dos hotéis.

Os resultados do ano confirmaram as previsões. Houve variação positiva na oferta (1,2%) decorrente da abertura do Novotel Santos Dumont, e um aumento significativo de demanda (8,1%), resultando em elevação da ocupação (6,8%). A diária média, por sua vez, não foi suficientemente reajustada para acompanhar a inflação, e se retraiu 2,1%<sup>2</sup>. Essa queda deve-se essencialmente à desvalorização cambial, que afetou principalmente os segmentos Top e Upscale. Apesar do recuo de diária, houve elevação da RevPAR em 4,5%.

O resultado agregado do mercado reflete realidades distintas para as categorias de hotéis analisadas.

Os hotéis Top (com diárias médias acima de R\$ 400) apresentaram variação nula de oferta e obtiveram a menor evolução de demanda (5,5%) e ocupação (5,5%) dentre os segmentos do Rio de Janeiro. A diária média foi reajustada abaixo da inflação e sofreu queda real (-2,7%), ocasionando também o menor aumento de RevPAR do mercado (2,6%).

A categoria Upscale (com diárias médias entre R\$ 300 e R\$ 400) apresentou redução real de diária média mais expressiva que em outros segmentos (-4,5%). Entretanto, apresentou o maior crescimento de demanda (13,3%) e ocupação (8,3%), mesmo com a abertura do Novotel Santos Dumont (que ampliou a oferta do segmento em 4,6%). Assim, a RevPAR se expandiu 3,4%. O aumento da ocupação, superior ao incremento de oferta, sinaliza absorção de demanda anteriormente não acomodada do mercado.

O mercado Midscale (com diárias médias entre R\$ 150 e R\$ 300) registrou aumento de ocupação de 6,5%. Diferentemente do ocorrido nos hotéis Top e Upscale, a diária média cresceu 1,4%, em parte pelo fato do segmento depender menos da demanda internacional, sofrendo menor influência da variação cambial. Como resultado, a RevPAR foi 8,0% maior.

A variação nas taxas de ocupação durante a crise econômica sugere ter havido migração de demanda dos segmentos mais caros para os mais econômicos. Hoje, porém, a maior evolução de ocupação do segmento Upscale dá indícios de que a demanda está retornando novamente para os segmentos mais sofisticados, devido a uma maior disposição para o consumo de hotéis mais caros após a crise, ao incremento da oferta Upscale e à alta ocupação dos hotéis Midscale.

Para os próximos anos, as perspectivas de crescimento de demanda se mantêm devido ao prognóstico econômico favorável e à realização dos eventos esportivos mencionados. Essas mesmas condições, aliadas aos incentivos fiscais para a hotelaria (remissão de dívidas, isenção de IPTU e ITBI, e redução de ISS) propiciam também o desenvolvimento de nova oferta, que deve aumentar cerca de 17%. Mesmo com perspectivas de a ocupação continuar em um patamar elevado, a evolução da diária média deve ainda ser prejudicada pelo câmbio, que tem mantido tendência de desvalorização nos primeiros meses de 2011.

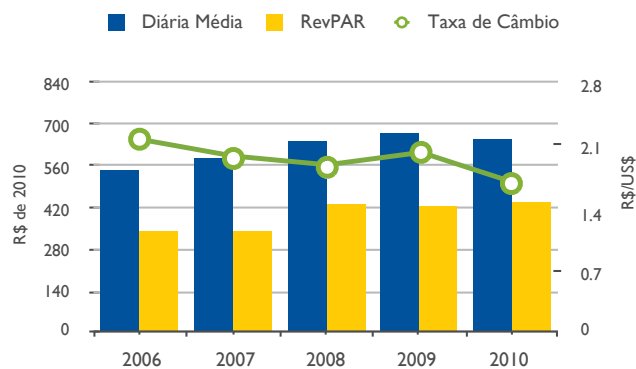
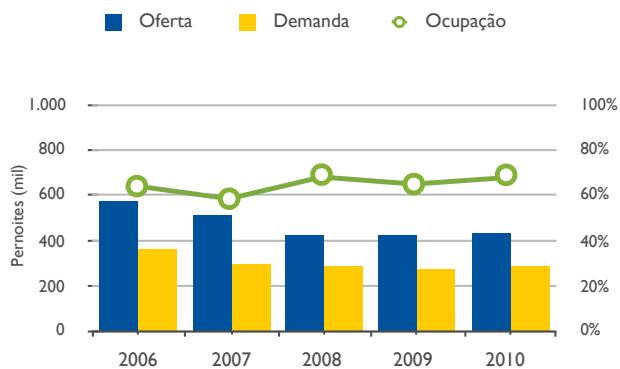
---

1. Para esse estudo, foi acompanhada uma amostra de hotéis que somam 4.594 UHs, representando 25,4% da oferta total do Rio de Janeiro (18.092 UHs). No segmento Top, a amostra contém 1.168 UHs (79,9% do total do segmento), no segmento Upscale, 1.216 UHs (35,9%) e no segmento Midscale, 2.210 UHs (36,3%). Não são considerados hotéis, albergues, pensões, residenciais com serviços em que predominam contratos mensais e flats que estão fora do pool hoteleiro.

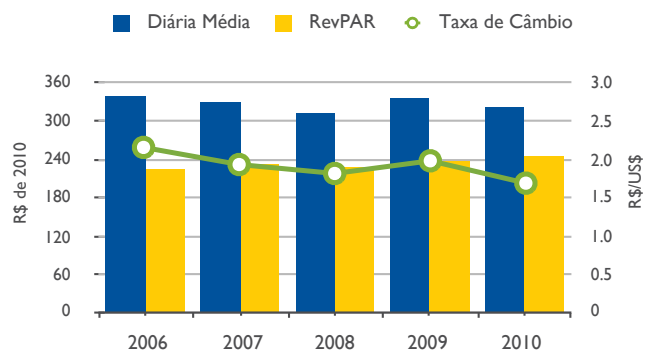
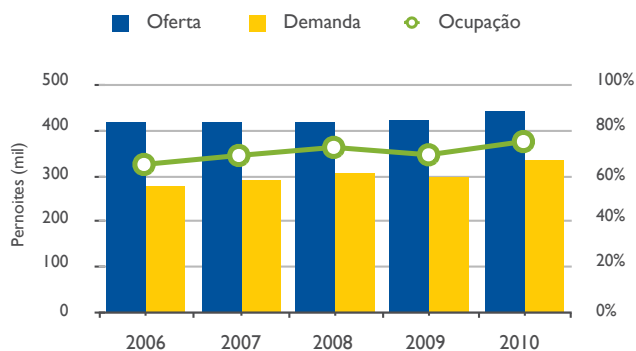
2. As variações de diária média e RevPAR são analisadas em termos reais, além da inflação da moeda (IPCA).



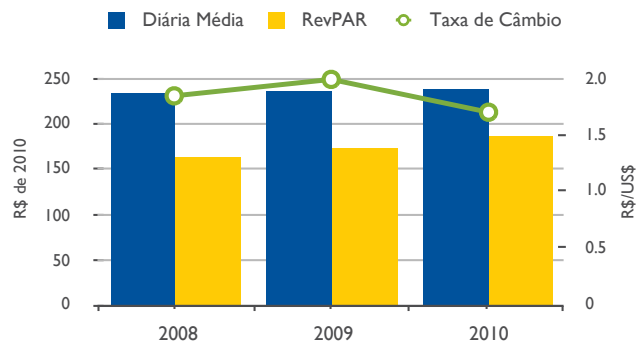
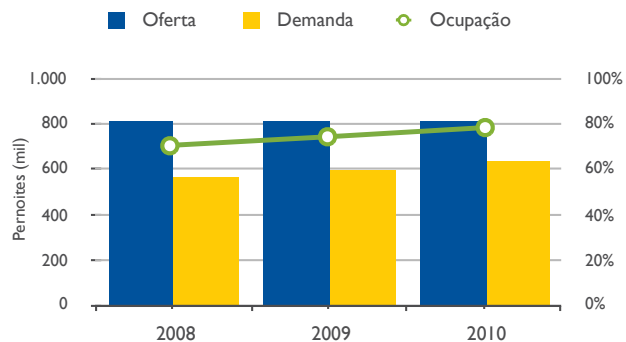
## SEGMENTO TOP



## SEGMENTO UPSCALE



## SEGMENTO MIDSCALE



# São Paulo

No início de 2010, esperava-se que o mercado hoteleiro de São Paulo<sup>1</sup> apresentasse um desempenho bastante superior a 2009.

Confirmando as expectativas, a capital paulista obteve o maior crescimento de demanda, ocupação e RevPAR, dentre os mercados analisados. A demanda, que havia recuado em 2009, não apenas aumentou (12,9%), como superou o patamar atingido em 2008 (considerado um dos melhores anos nas últimas décadas). Esse crescimento impactou em igual medida a ocupação (12,9%), dada a estagnação da oferta hoteleira. Além disso, motivada pelas altas taxas de ocupação (que vêm se aproximando do limite sazonal), a diária média aumentou 4,9%<sup>2</sup>, resultando em expansão na RevPAR (18,5%).

O mercado Upscale (com diárias médias entre R\$ 340 e R\$ 470), o mais impactado pela crise econômica mundial, obteve em 2010 a maior recuperação de desempenho. Apesar de a ocupação ter superado 2009 em 19,2%, a diária foi reajustada em apenas 2,5% em termos reais, provável decorrência do câmbio desfavorável. Dessa forma, a RevPAR teve crescimento bastante expressivo (22,1%).

Os segmentos Midscale e Upper-Midscale (com diárias médias entre R\$ 160 e R\$ 340), apresentaram uma evolução mais modesta. A ocupação cresceu 10,8% e retornou ao nível atingido em 2008, antes da crise. A diária média aumentou 5,0%, variação superior à observada nos hotéis Upscale. Consequentemente, a RevPAR avançou 16,3%.

A grande novidade para o ano de 2010 refere-se ao comportamento da ocupação. Em anos anteriores, as taxas de ocupação dos segmentos Upscale e Midscale/Upper-Midscale apresentaram variações muito similares, inclusive durante a crise econômica. Em 2010, apesar de a recuperação ser sentida em ambos os segmentos, os hotéis Upscale atingiram uma ocupação superior à dos Midscale e Upper-Midscale. Isso se explica, em parte, pelo bom desempenho do segmento de eventos no mercado Upscale e por uma parcela desses eventos ter se deslocado para os finais de semana (quando o nível de ocupação normalmente decresce).

Além disso, os ajustes de diária média do segmento Midscale têm sido historicamente mais acentuados que os do Upscale, o que tornava as tarifas deste último relativamente mais baixas e atrativas, estimulando captação de demanda nesse segmento em período de aquecimento econômico. Enquanto os hotéis Midscale e Upper-Midscale realizaram aumentos reais de 32,5% em um período de 5 anos, os Upscale aumentaram suas diárias em apenas 11,3%. Essa defasagem se explica parcialmente pela ocupação histórica mais baixa dos hotéis Upscale e pela desvalorização do câmbio, que afeta a receita proveniente de hóspedes internacionais.

Para 2011 em diante, o bom ritmo de crescimento de demanda deve ser mantido devido às perspectivas positivas para a economia nacional. A oferta, contudo, permanece praticamente estagnada, a não ser pelo Higienópolis Hotel & Suítes inaugurado em Março de 2011. Há também novos empreendimentos em estudo que somente deverão iniciar suas operações dentro de três ou quatro anos. Enquanto isso, os hotéis atualmente no mercado deverão permanecer com altos níveis de ocupação e praticar aumentos de diária ainda mais acentuados, obtendo significativa melhora de desempenho. O segmento Upscale deve intensificar seus ajustes de diária nos próximos anos, aumentando a distância entre suas tarifas e a dos segmentos Midscale e Upper-Midscale.

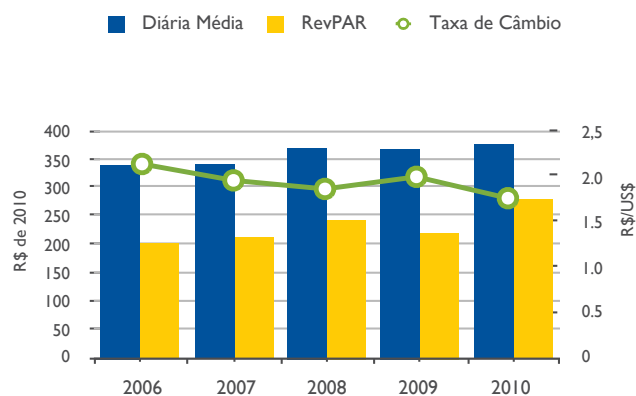
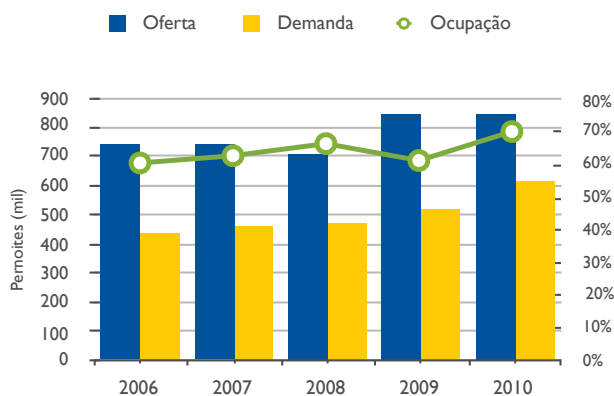
---

1. Para esse estudo, foi acompanhada uma amostra de hotéis que somam 9.005 UHs, representando 25,6% da oferta total de São Paulo (35.170 UHs). No segmento Upscale, a amostra contém 2.332 UHs (100% do total do segmento) e no segmento Midscale e Upper-Midscale, 6.673 UHs (36,4%). Não são considerados motéis, albergues, pensões, residenciais com serviços em que predominam contratos mensais e flats que estão fora do pool hoteleiro.

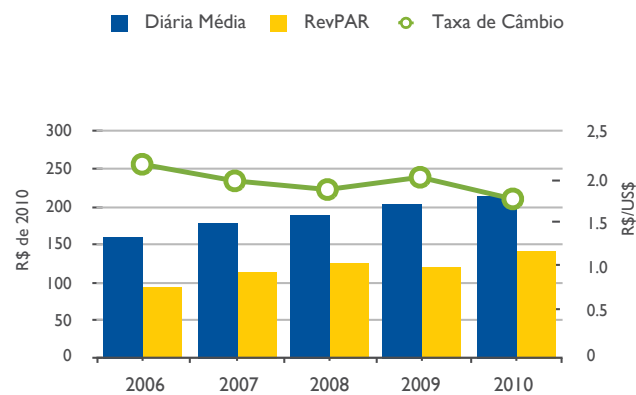
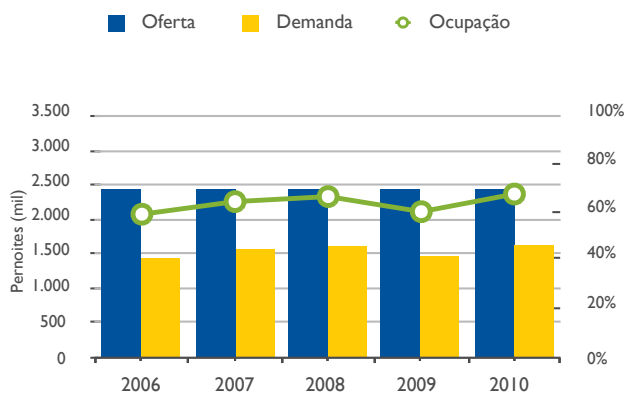
2. As variações de diária média e RevPAR são analisadas em termos reais, além da inflação da moeda (IPCA).



## SEGMENTO UPSCALE



## SEGMENTO MIDSCALE e UPPER-MIDSCALE



# Salvador

Em Salvador, o mercado hoteleiro<sup>1</sup> iniciou 2010 com receio de crescimento pouco expressivo de ocupação e diária média, devido principalmente ao desempenho modesto do ano anterior e a fatores que historicamente vêm afetando o desempenho da hotelaria soteropolitana: pressões cambiais e competição com os cruzeiros e resorts do litoral norte (que se intensificou com a abertura do Grand Palladium Resort & SPA em Imbassaí).

De fato, os hotéis de Salvador apresentaram em 2010 a menor evolução de desempenho dentre os mercados analisados, repetindo o comportamento observado em 2009.

No acumulado do ano, houve crescimento de demanda (4,8%) inferior à evolução do PIB nacional e um aumento praticamente nulo (0,3%) da oferta. A ocupação dos hotéis continua sendo impactada pelos fatores citados, porém obteve crescimento (4,5%) estimulado pelos grandes eventos que a capital sediou no segundo semestre. A diária média segue em declínio (-3,9%)<sup>2</sup>, em razão da desvalorização do dólar, do crescimento limitado da ocupação e da insegurança do mercado com relação ao desempenho futuro. Como resultado, a RevPAR se manteve praticamente estável (0,4%).

No mercado Midscale<sup>3</sup> (com diárias médias acima de R\$ 170), a oferta cresceu (2,2%), resultado da abertura do Pestana Bahia Residence no segundo semestre de 2009<sup>4</sup>. Mesmo com aumento da demanda (10,3%) e da ocupação (7,8%), a diária média apresentou a maior queda dentre os mercados analisados (-6,1%). A RevPAR, desse modo, cresceu 1,2%.

No mercado Econômico (com diárias médias abaixo de R\$ 170), houve diminuição da oferta (-1,1%), devido ao fechamento do Hotel Salvador Praia<sup>5</sup> em abril de 2009. A demanda teve ligeiro crescimento (1,2%), resultando em aumento de ocupação (2,3%). Porém, a diária média sofreu queda (-3,4%), ocasionando uma variação de -1,1% na RevPAR.

Para os próximos anos, mantêm-se expectativas positivas de crescimento de demanda, que vêm sendo confirmadas nas análises preliminares de 2011. Um fato marcante para a economia baiana foi o anúncio da construção do Terminal de Regaseificação na Baía de Todos os Santos, previsto para 2013 e com investimento de US\$ 700 milhões.

A oferta também apresenta perspectivas de grande crescimento, associado ao forte desenvolvimento do setor de construção civil nos novos eixos de expansão urbana da cidade. Para os próximos 3 anos, prevê-se um aumento de 27,8% na oferta (cerca de 1.780 UHs novas).

Como resultado, o mercado de Salvador apresenta o maior risco de crescimento excessivo da oferta, dentre os mercados analisados. Apesar das boas previsões de incremento de demanda, não se observa mudança positiva de cenário a médio e longo prazos, em razão da forte expansão de oferta e da permanência dos limitadores de desempenho dos hotéis (câmbio, concorrência com resorts e cruzeiros). O mercado de Salvador, portanto, deve ser acompanhado com cautela, pois o crescimento da oferta gera risco de a taxa de ocupação e a diária média sofrerem quedas a partir de 2012.

---

1. Para esse estudo, foi acompanhada uma amostra de hotéis que somam 4.045 UHs, representando 61,2% da oferta total de Salvador (6.605 UHs). No segmento Midscale, a amostra contém 2.431 UHs (85,2% do total do segmento) e no segmento Econômico, 1.614 UHs (44,5%). 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).

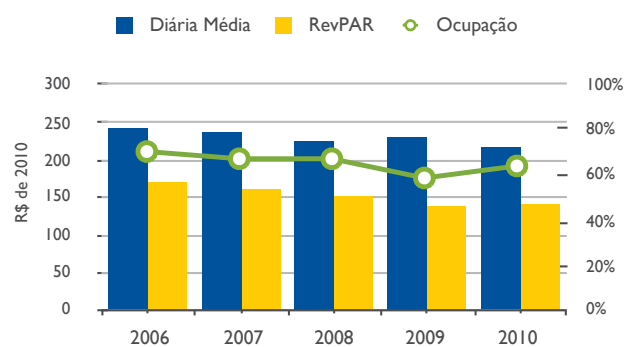
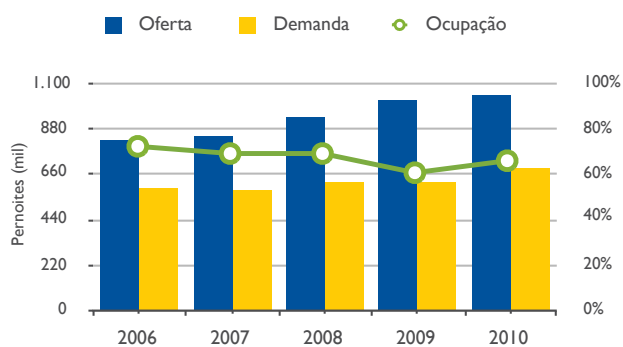
3. Para esse mercado, nas edições anteriores, era adotado o nome de Upscale.

4. Como o hotel abriu no último trimestre de 2009, o total de pernoites anuais disponíveis em 2009 é menor que em 2010.

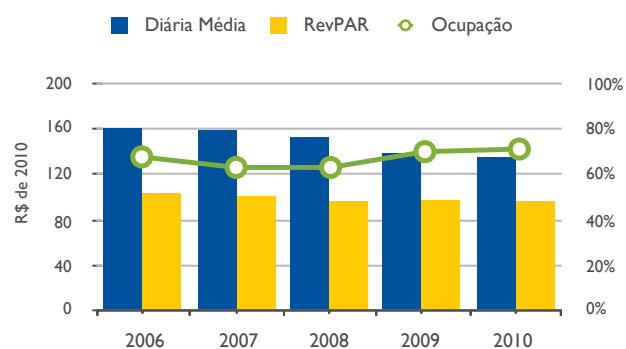
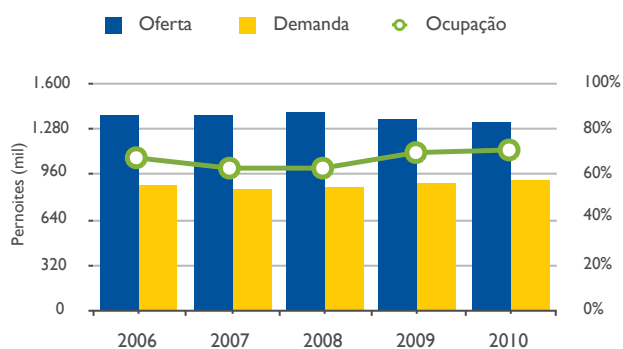
5. Como o hotel fechou no 1º trimestre de 2009, foram contabilizados apenas os pernoites disponíveis nesse período de 2009. A partir de 2010, a oferta desse hotel passou a ser inexistente.



## SEGMENTO MIDSACLE



## SEGMENTO ECONÔMICO



# Curitiba

O mercado hoteleiro de Curitiba<sup>1</sup> iniciou 2010 em clima otimista. Passado o efeito da crise econômica mundial e do risco de uma epidemia da Gripe A, que afetaram significativamente a região em 2008 e 2009, esperava-se que as diárias médias apresentassem boa recuperação em todos os segmentos e que a demanda crescesse de forma moderada.

Ao longo do ano, as expectativas foram superadas. Curitiba apresentou crescimento de demanda e o maior aumento de diária média dentre os mercados analisados, decorrências do bom momento econômico vivido pelo país e dos diversos eventos de grande porte que retornaram à cidade no segundo semestre de 2010. Como não ocorreu variação de oferta, houve incremento idêntico de demanda e ocupação (11,4%), o segundo maior dos mercados analisados, atrás apenas de São Paulo. O forte crescimento da demanda permitiu aumentar as diárias (5,3%)<sup>2</sup>, resultando em crescimento substancial de RevPAR (17,2%).

O bom desempenho foi observado em todos os segmentos analisados.

No mercado Upscale (com diárias médias acima de R\$ 190), a ocupação – que em 2009 atingiu um patamar relativamente baixo, apresentou em 2010 um crescimento de 18,6%. Isso permitiu ajuste de diária de 8,0%, resultando em aumento de RevPAR de 28,1%, o mais alto entre os segmentos hoteleiros acompanhados no estudo.

No mercado Midscale (com diárias médias entre R\$ 120 e R\$ 190), a ocupação avançou 12,4%, atingindo patamares bastante elevados, possivelmente próximos do topo sazonal. Apesar disso, houve cautela no ajuste de diária média, que sofreu apenas uma pequena variação de 1,8% acima da inflação. Dessa forma, a RevPAR aumentou 14,4% no ano.

O mercado Econômico (com diárias médias abaixo de R\$ 120) demonstrou a recuperação menos expressiva entre os segmentos analisados, em parte porque foi o que menos se retraiu em 2009. A ocupação cresceu 4,9%, aproximando-se cada vez mais do limite sazonal e esse bom patamar permitiu avanço das tarifas (4,0%), resultando em RevPAR 9,1% superior à 2009.

Para 2011, há algumas preocupações no mercado de hospedagem, mas as perspectivas gerais são positivas. A abertura de um novo Ibis na região do Batel deverá aumentar a oferta em 3,6%, dificultando a evolução da ocupação. Além disso, há riscos de o centro de convenções Embratel fechar, afetando a demanda de hospedagem gerada por eventos na cidade. Contudo, a retomada da economia continuará impulsionando o crescimento de demanda. Isso deverá elevar as taxas de ocupação a patamares acima dos apresentados em 2010 e permitir acréscimos nas diárias cobradas.

Nos segmentos Midscale e Econômico, as taxas de ocupação estão próximas do limite sazonal, de forma que as variações de ocupação devem ser menos acentuadas se comparadas com as de diária. Já para o segmento Upscale, ainda há um significativo espaço para aumento de ocupação, que também deve vir acompanhado de incrementos de diárias. A recuperação do mercado abre espaço para uma maior diferenciação entre as tarifas cobradas pelos segmentos, especialmente Midscale e Econômico.

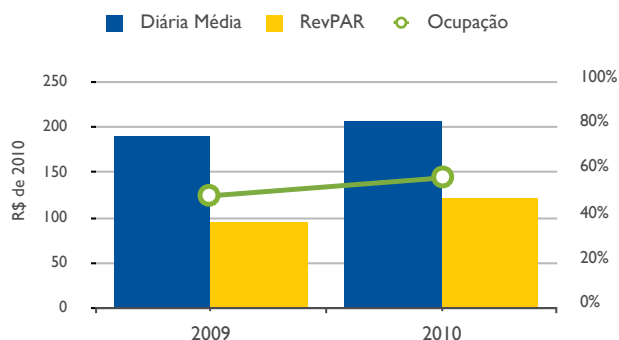
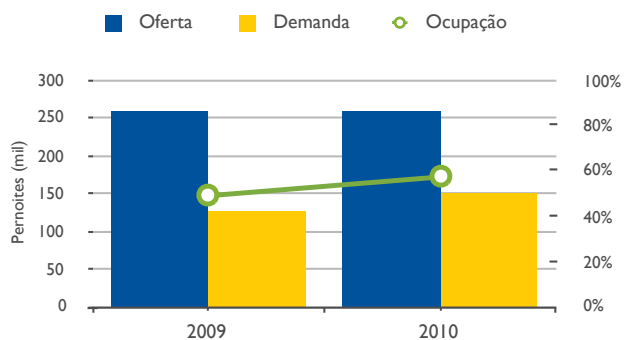
---

1. Para esse estudo, foi acompanhada uma amostra de hotéis que somam 2.883 UHs, representando 42,1% da oferta total de Curitiba (6.848 UHs). No segmento Upscale, a amostra contém 706 UHs (88,8% do total do segmento), no segmento Midscale, 1.456 UHs (57,7%), e no segmento Econômico, 721 UHs (36,7%). Não são considerados hotéis, albergues, pensões, residenciais com serviços em que predominam contratos mensais e flats que estão fora do pool hoteleiro.

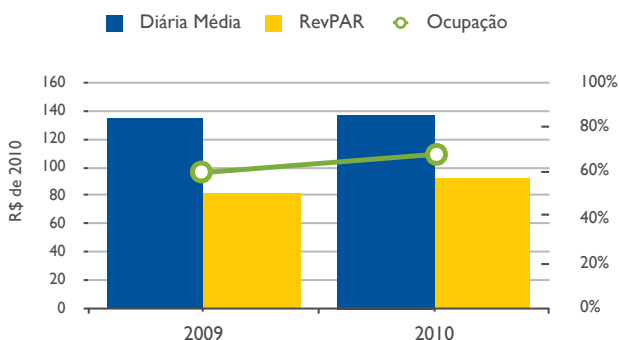
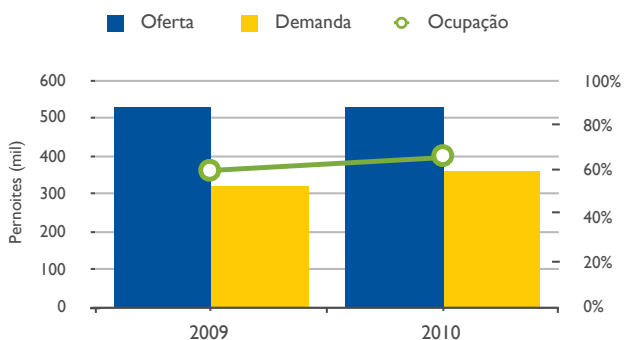
2. As variações de diária média e RevPAR são analisadas em termos reais, além da inflação da moeda (IPCA).



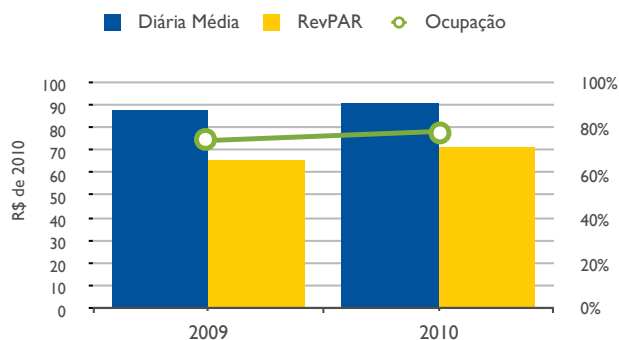
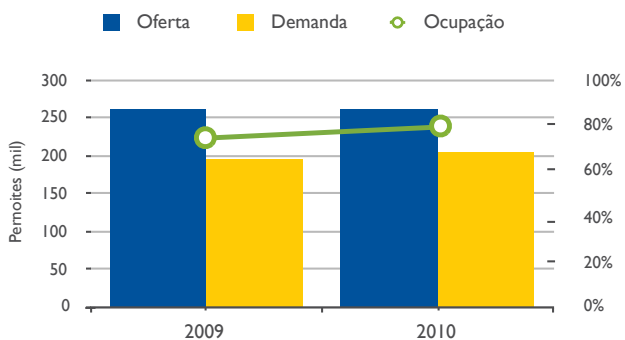
## SEGMENTO UPSCALE



## SEGMENTO MIDSCALE



## SEGMENTO ECONÔMICO



# Porto Alegre

A partir desta edição, o Panorama da Hotelaria Brasileira inicia o acompanhamento de mais um importante mercado hoteleiro da região sul do país: Porto Alegre.

Com uma população aproximada de 1,4 milhão de habitantes, a capital gaúcha é a 10ª mais populosa do país e possui o maior PIB per capita da região sul<sup>1</sup>. Devido à sua localização estratégica, Porto Alegre é ponto de passagem das principais rotas do Cone Sul. Em 2010, seu aeroporto internacional registrou desembarque de 6,68 milhões de passageiros, 19,0% acima do ano anterior<sup>2</sup>. O setor de serviços é o mais representativo na economia da cidade, correspondendo a 87% do PIB municipal. Por concentrar inúmeras sedes de empresas nacionais e multinacionais e pela proximidade com o parque industrial da região metropolitana, Porto Alegre é um importante destino de negócios e eventos, segmentos que representam mais de 85% da demanda de hospedagem na cidade.

Em 2010, os bons índices de crescimento econômico (nacional e local) se traduziram em um significativo crescimento de demanda (11,0%) e diária média<sup>3</sup> (4,6%), em relação ao ano anterior. Mesmo com a abertura de um Ibis na região de Moinhos de Vento – que ocasionou uma variação da oferta de +3,6% – a taxa de ocupação demonstrou crescimento de 7,1%. Conseqüentemente, a RevPAR se elevou 12,0%.

O resultado agregado do mercado<sup>4</sup> reflete comportamentos diferentes para as categorias de hotéis analisadas<sup>5</sup>.

Os empreendimentos Midscale (com diárias médias entre R\$ 160 e R\$ 240) apresentaram o maior aumento médio de RevPAR (13,0%), decorrente do significativo crescimento de ocupação (8,7%) e diária média (4,0%). Como a ocupação desse mercado ainda demonstra potencial de crescimento, os ajustes de diárias acontecem em um ritmo mais lento, se comparado ao segmento Econômico.

No segmento Econômico (com diárias médias abaixo de R\$ 160), houve aumento de oferta (19,9%) com a abertura do Ibis Moinhos de Vento, acompanhado por um crescimento de demanda idêntico (19,9%). Como a taxa de ocupação se manteve estável, entende-se que esse segmento estava muito próximo do topo sazonal em 2009 e permaneceu nessa condição em 2010, mesmo

com entrada de nova oferta. Esta, por sua vez, conseguiu absorver rapidamente parte da demanda não acomodada do mercado Econômico, sinalizando que ainda deve haver demanda latente para esse segmento. Com o mercado aquecido, Porto Alegre tem acompanhado a tendência de cidades onde há predominância de demanda gerada por negócios: a ocupação dos hotéis econômicos se aproxima do limite sazonal e permite que os gestores de hotéis se sintam mais confortáveis em ajustar as tarifas. Assim, a diária média sofreu um expressivo acréscimo (11,7%), que resultou em igual variação de RevPAR.

Para 2011, as perspectivas são otimistas. A demanda de negócios e eventos deve continuar em expansão, em decorrência do aquecimento econômico pós-crise e dos investimentos previstos para a cidade, como a ampliação da pista do Aeroporto Internacional Salgado Filho, a duplicação da rodovia BR-116, a revitalização do Cais Mauá e as obras de infraestrutura voltadas à realização da Copa do Mundo em 2014.

O desenvolvimento de nova oferta tem sido estimulado pelo bom desempenho do mercado hoteleiro. Existem três hotéis em construção e dois em fase de projetos. Se somente esses hotéis forem construídos, não existe risco de super oferta para o segmento Econômico. Já para o Midscale, há maior risco de a oferta crescer mais que a demanda. Há muita especulação relacionada à expansão da oferta (outros 15 projetos foram anunciados), porém, aparentemente, são poucas as chances de um grande número desses se concretizar. Dadas as previsões de manutenção de crescimento da demanda, espera-se uma boa evolução da ocupação em 2011, motivando uma elevação ainda maior de diária média.

1. Dados do Ipeadata, 2010.

2. Dados da Infraero, 2010.

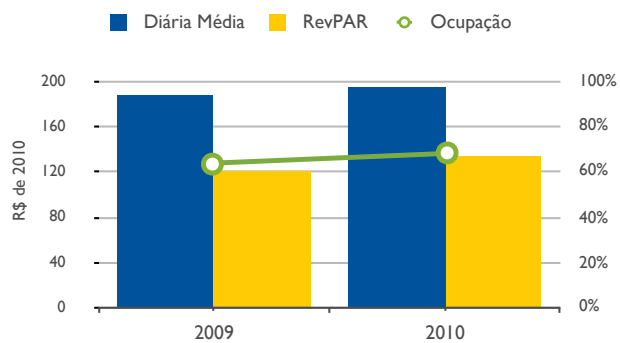
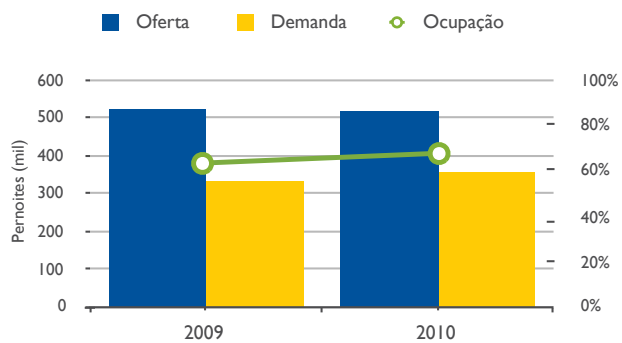
3. As variações de diária média e RevPAR são analisadas em termos reais, além da inflação da moeda (IPCA).

4. Para esse estudo, foi acompanhada uma amostra de hotéis que somam 1.818 UHs, representando 35,5% da oferta total de Porto Alegre (5.116 UHs). No segmento Midscale, a amostra contém 1.430 UHs (69,9% do total do segmento) e no segmento Econômico, 388 UHs (17,7%). Não são considerados motéis, albergues, pensões, residenciais com serviços em que predominam contratos mensais e flats que estão fora do pool hoteleiro.

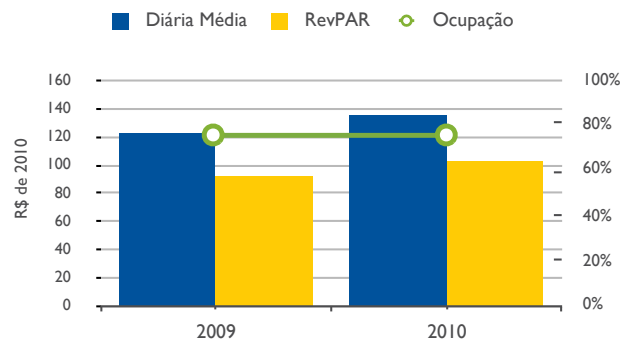
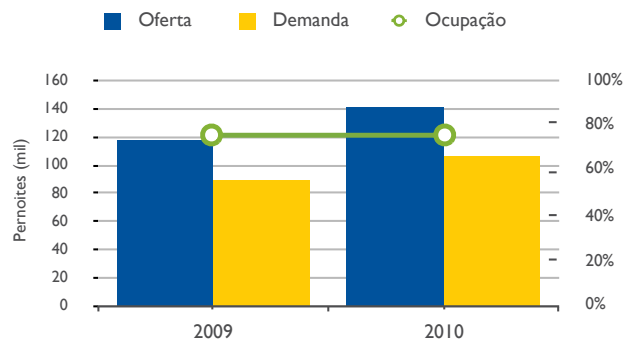
5. O desempenho agregado da categoria Upscale não foi publicado, pois o segmento é constituído por poucos hotéis.



## 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 13 empreendimentos hoteleiros no Brasil, pulverizados em mais de 2.000 investidores com ativos superiores a R\$ 535 milhões.

Além disso, a empresa estruturou, em parceria com o Banco Ourinvest, o Fundo de Investimento Imobiliário Hotel Maxinvest. O patrimônio atual do fundo é de aproximadamente R\$ 150 milhões, com rentabilidade média superior a 30% ao ano, desde 2008. Em 2010, o Fundo Hotel Maxinvest foi classificado como o segundo fundo de investimento mais rentável do país, segundo levantamento feito pela consultoria Fundo Imobiliário e 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](http://www.hotelinvest.com.br)