



ABRIL 2018

PANORAMA DA HOTELARIA SUL-AMERICANA

2017 | 2018

Argentina | Chile | Colômbia | Peru | Brasil

Em associação com:


Hotel Invest



*Diogo Canteras – Senior Partner
Cristiano Vasques – Managing Director
Pedro Cypriano – Consulting Director
Rebecca Ribeiro – Analyst
Renata Cassani – Assistant
Rachel Benfatti – Assistant*



www.hvs.com

HVS South America

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1912, Cj.: 20J | 01451-907, São Paulo - SP, Brasil

Apresentação

Temos o prazer de apresentar a edição 2018 do Panorama da Hotelaria Sul-Americana, uma publicação anual da HVS/HotelInvest (em associação com a [STR](#)) que apresenta e analisa o desempenho do setor em alguns dos principais mercados da região.

A cada ano nos dedicamos a disponibilizar informações recentes e confiáveis, além de transmitir os desafios e as oportunidades dos principais mercados hoteleiros da América do Sul. Temos a certeza de que um mercado informado e transparente é um mercado mais sólido e profissional. Publicado desde 2008, o Panorama se tornou uma ferramenta essencial para hoteleiros, desenvolvedores e investidores, apoiando-os na formulação adequada de suas estratégias comerciais e de investimento.

Caso desejem manter-se em dia com as novidades da HVS/HotelInvest, sugerimos que visitem nossas páginas da internet (www.hvs.com e www.hotelinvest.com.br) e que nos sigam no LinkedIn ([HVS](#) | [HotelInvest](#)).

Para qualquer informação adicional, dúvidas, comentários ou sugestões, por favor contatem Cristiano Vasques - São Paulo, (55 11) 3093-2743, cvasques@hvs.com - ou Pedro Cypriano - São Paulo, (55 11) 3093-2743, pcypriano@hvs.com.

Nossa Amostra

A extensa base de dados do Panorama está formada por dados da STR. 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, entrando em contato com Patrícia Zulato: (55 47) 99201-7002, pzulato@str.com.

A informação aqui apresentada foi produzida tendo como base o desempenho de 75.536 unidades habitacionais com dados de diária em valores nominais e em moedas locais, e contém os principais hotéis em cada cidade. Temos, assim, a certeza de que os indicadores de evolução são um excelente reflexo do que está ocorrendo no universo dos mercados analisados.

Nossas comparações anuais utilizam a mesma base amostral em toda a série histórica, salvo quando existem aberturas ou mudanças significativas de segmentação. Nosso amplo plano amostral é estatisticamente significativo e está especificado abaixo:

- › **Buenos Aires:** 7.907 UHs (39% do universo analisado);
- › **Santiago:** 1.333 UHs (33% do universo analisado);
- › **Bogotá:** 9.476 UHs (65% do universo analisado);
- › **Lima:** 4.661 UHs (47% do universo analisado);
- › **Rio de Janeiro:** 17.813 UHs (59% do universo analisado);
- › **São Paulo:** 22.727 UHs (60% do universo analisado);
- › **Salvador:** 2.677 UHs (33% do universo analisado);
- › **Curitiba:** 2.906 UHs (34% do universo analisado);
- › **Porto Alegre:** 1.639 UHs (27% do universo analisado);
- › **Belo Horizonte:** 4.397 UHs (45% do universo analisado).

Retrospectiva de 2017 e perspectivas para 2018

Após a tempestade, horizonte claro para a retomada

Após três anos de desempenho regional desafiador, com crises políticas se somando a quedas de preços de *commodities* ou graves problemas fiscais, as economias sul-americanas saem mais fortalecidas e aptas a aproveitar seu potencial econômico. Afetada por uma conjunção de fatores negativos simultâneos, a história recente dos países da região deverá ser avaliada no futuro como um ponto de ruptura com o passado, fortalecimento da democracia e consolidação das instituições. A reorientação a políticas macroeconômicas consistentes e responsáveis, vem mudando a realidade da região e abrindo excelentes perspectivas de retomada sustentável de investimentos, crescimento e emprego. Essa retomada vem em boa hora, dado o cenário externo desafiador. A eleição de Donald Trump nos EUA e suas recentes ações de imposição de barreiras comerciais poderão impactar fortemente o comércio internacional e a balança de pagamentos dos países. Soma-se a essa questão a forte instabilidade decorrente de alterações profundas na ordem mundial, com conflitos no Oriente Médio e a ascensão da China. Diante desse contexto, os ajustes recentes e as novas diretrizes econômicas deverão permitir que os países sul-americanos enfrentem as incertezas com maior flexibilidade e resiliência. A recuperação deverá permitir a retomada da demanda hoteleira externa e doméstica, abrindo espaço para incrementos de ocupação, diárias, lucros e – em prazos bastante distintos dependendo de cada mercado – investimentos em renovação, aquisição e desenvolvimento de novos hotéis.

A **Argentina** segue se recuperando da contração econômica de 2,2% sofrida em 2016, juntamente com uma queda de aproximadamente 16 pontos percentuais na inflação. A recuperação da economia durante 2017 se deveu a fatores internos e externos, como a leve alta da economia brasileira, que incidiu de maneira positiva nas exportações ao Brasil. Para 2018, espera-se que a economia mantenha a dinâmica expansiva, com um crescimento em torno de 3,5%.

No **Chile**, os indicadores econômicos de 2017 mantiveram-se semelhantes aos do ano anterior, confirmando a solidez e estabilidade econômica do país. Com a perspectiva de recuperação e manutenção dos preços do cobre, e a eleição de um presidente pró mercado, o cenário para 2018 é ainda mais favorável, e já se observa uma melhora na confiança do empresariado no ambiente de negócios. Projeta-se um crescimento de 3,0% do PIB.

A **Colômbia** vivenciou uma desaceleração do crescimento econômico nos últimos anos, explicada principalmente pela queda no preço do petróleo e outras *commodities*. As estimativas para os próximos anos são de um crescimento mais moderado, de até 3%. Em longo prazo, com o crescimento da classe média, a pacificação das FARC e o maior dinamismo da indústria, as estimativas são mais encorajadoras. As eleições presidenciais de maio definirão a continuidade da implementação dos acordos de paz.

O **Peru** apresentou uma desaceleração econômica de 1,3 ponto percentual no ano de 2017, impactado pela situação política e pelas inundações causadas pelo fenômeno climático El Niño. Os escândalos de corrupção contra Pedro Pablo Kuczynski, que apresentou renúncia à presidência recentemente, são responsáveis pelo clima de incerteza no país, sendo considerado o principal risco para o Peru. No entanto, as perspectivas para esse ano ainda são de forte crescimento (4% no PIB), já que o país deve continuar a se beneficiar da recuperação dos preços das *commodities*.

No **Brasil**, como previsto no último Panorama, 2017 foi o primeiro ano do ciclo de recuperação do país. Para 2018, as reformas deverão continuar a impulsionar os índices macroeconômicos, caso a agenda econômica seja mantida pelo novo governo. O empresariado ainda vê riscos eleitorais, entretanto, as expectativas são positivas. Com PIB em crescimento, e inflação, juros e desemprego em queda, a base para melhoria da competitividade comercial do país está sendo criada.

Oportunidades e desafios para o setor hoteleiro

Com ocupação em crescimento, próximo passo será subir a diária

Regionalmente, percebe-se maior otimismo em relação à economia. A leve retomada dos preços das *commodities* e do petróleo já trouxe efeitos positivos à região. Apesar do arrefecimento do PIB em alguns mercados, a perspectiva para os próximos anos é de maior crescimento em todos os países. Conforme indicado na última edição do Panorama, o turismo internacional e o fluxo de turistas, tanto a negócios quanto a lazer, aumentaram em todos os países. Com isso, a demanda hoteleira cresceu 5,3% no acumulado dos mercados.

As oportunidades e desafios da hotelaria sul-americana são diferentes em cada país. Em **Buenos Aires**, há uma melhoria constante do clima de negócios. Mantida a tendência de recuperação econômica, novos projetos hoteleiros deverão ser estudados. **Santiago**, por sua vez, passou por eleições presidenciais que trouxeram otimismo ao mercado. Caso as perspectivas econômicas se consolidem, a nova oferta poderá ser absorvida com mais rapidez. Já em **Bogotá**, os níveis modestos de desempenho apontam para oportunidades de aquisição. Com o crescimento da economia e a recuperação da ocupação e da diária, novos hotéis poderão ser estudados em médio prazo. Em **Lima**, há novos hotéis previstos para serem inaugurados até 2020. Logo, a manutenção dos bons indicadores de desempenho hoteleiro dependerá da continuidade do crescimento econômico nacional.

Demanda de lazer cresce nos mercados analisados.

Políticas para a atração de turistas, como a isenção do IVA na Argentina e a emissão de visto eletrônico no Brasil, aliadas à desvalorização das moedas locais frente ao dólar e à recuperação econômica da região, têm contribuído para o aumento da demanda de lazer. No curto prazo, a tendência é que o turismo internacional continue a crescer em todos os mercados analisados.

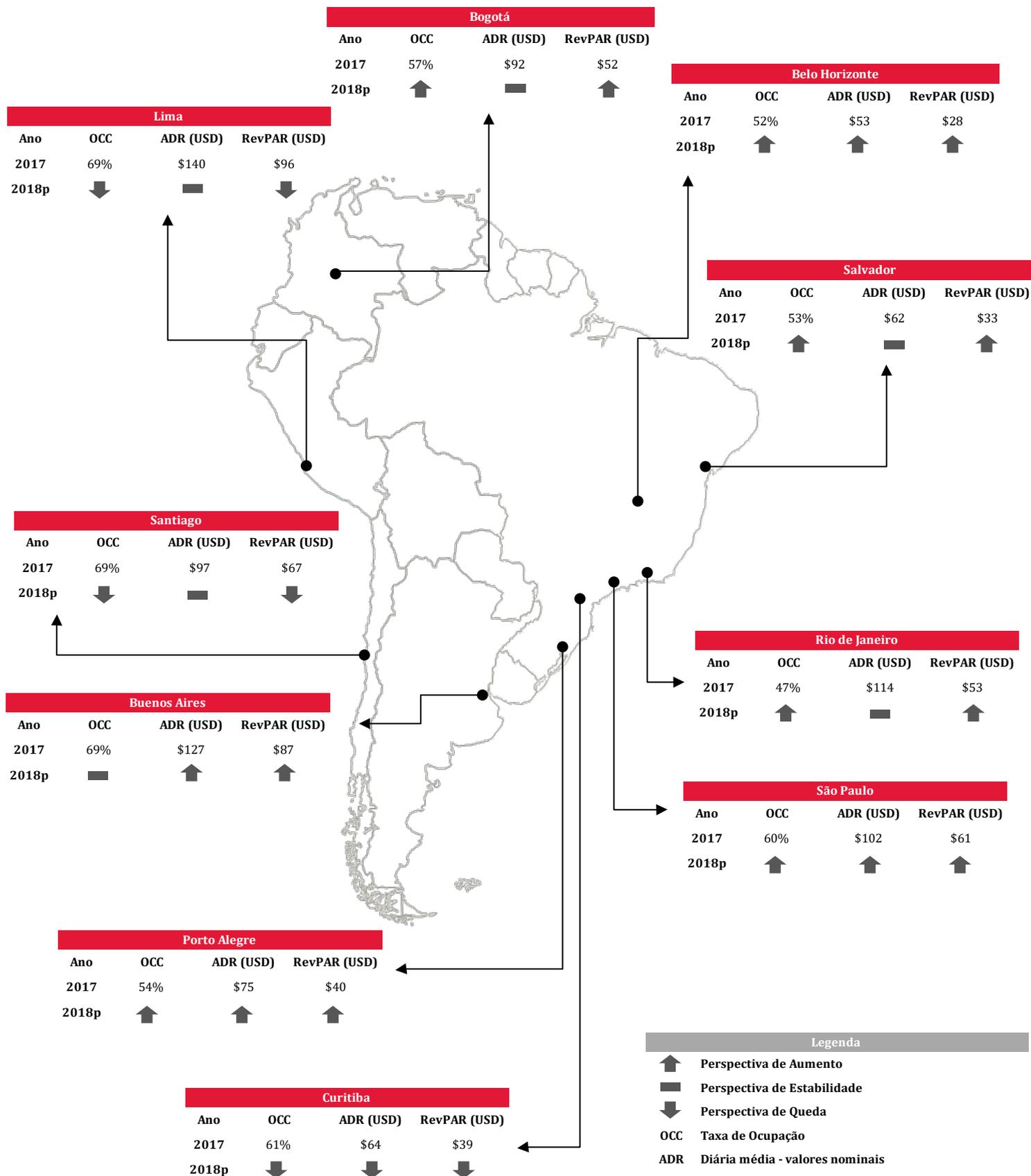
Aumento do turismo doméstico brasileiro resulta em oportunidades de *timeshare* e *fractional*. Todas as cidades brasileiras analisadas apresentaram aumento na demanda de lazer, principalmente no público doméstico. Além dos mercados urbanos, resorts também têm apresentado crescimento do número de hóspedes. Com essa nova realidade do mercado, *timeshare* e *fractional* vem se popularizando e são opções cada vez mais usadas por *players* do mercado.

Atenção às estratégias tarifárias é essencial para maximizar rentabilidade. Com exceção do Rio de Janeiro e de Porto Alegre, a taxa de ocupação subiu em todos os mercados analisados, sinalizando o início do ciclo de recuperação da hotelaria na região. Para 2018, com a consolidação do crescimento da ocupação, o objetivo dos hoteleiros será subir tarifa além da inflação. Isso será possível com a realização de ajustes tarifários nas grandes contas corporativas e com a flutuação tarifária para as tarifas públicas.

Expansão de oferta concentrada principalmente em três cidades. Para os próximos anos não há fortes previsões de aumento de oferta para a maioria dos mercados, com exceção de Lima, que deverá crescer 15,8% até 2020, Santiago (19,0% até 2019) e Curitiba (11,1% até 2019).

São Paulo é o mercado mais cobiçado pelos investidores e desenvolvedores. Por conta de sua robustez econômica e pelo baixo crescimento recente de oferta, a cidade apresenta um cenário favorável a novos desenvolvimentos. Já há alguns hotéis em fase de estruturação e construção, muitos deles do segmento luxo.

Resumo dos Mercados



Legenda

- ↑ Perspectiva de Aumento
- Perspectiva de Estabilidade
- ↓ Perspectiva de Queda
- OCC Taxa de Ocupação
- ADR Diária média - valores nominais
- RevPAR Receita por apartamento disponível
- p Perspectivas levam em consideração câmbios estáveis

Fonte dos dados: STR

Argentina - Buenos Aires

Maior crescimento de taxa de ocupação na América do Sul

ECONOMIA

Indicador	2016	2017p	2018p	2019p
População (milhões de habitantes)	43,6	44,0	44,5	45,5
PIB (variação anual em %)	-2,2	2,9	3,5	3,2
Inflação (variação anual em %)	41,0	24,8	19,0	17,0
Taxa de Desemprego (média anual)	8,5	8,3	8,0	7,8
Taxa de Câmbio (ARS/US\$)	15,9	18,8	23,0	27,0
Investimento Estrangeiro Direto (% PIB)	0,9	1,7	2,4	2,5
Dívida Pública Líquida (% PIB)	28,2	32,5	35,8	38,2

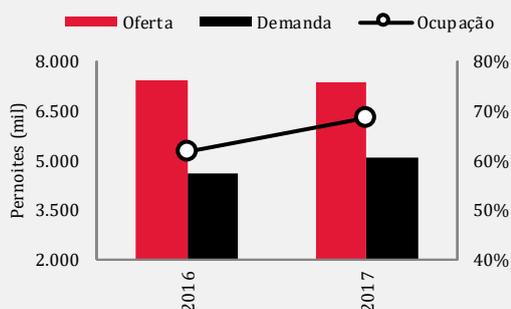
Fonte: Itaú BBA - Janeiro 2018
p - Projeção

TURISMO

Indicador	2014	2015	2016	2017
Chegadas de Estrangeiros (milhões)	5,9	5,7	5,6	n/d
Receita gerada (US\$ milhão)	4.624	4.927	4.687	n/d
Chegada de Estrangeiros aos Aeroportos Ezeiza e Aeroparque (milhões)	2,5	2,3	2,3	2,1*

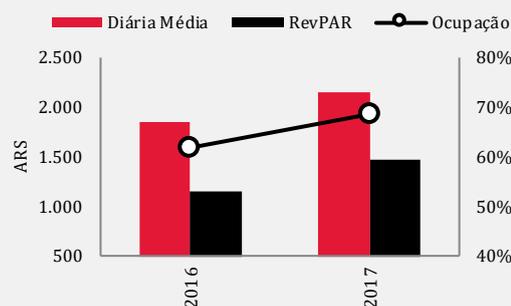
Fonte: OMT/INDEC
*Dados acumulados entre janeiro e novembro de 2017

EVOLUÇÃO DE OFERTA E DEMANDA



Fonte: STR

DESEMPENHO DO MERCADO HOTELEIRO



Fonte: STR

› **Cenário macroeconômico melhora ambiente de negócios.** A economia argentina voltou a crescer após a recessão que teve início em 2016. O governo gradualista de Macri está implantando políticas econômicas que procuram gerar estabilidade, e com isso a maioria dos indicadores econômicos tem melhorado. O país ainda paga o preço por sua restrição em termos de taxas de juros altas, exportações fracas e dívida crescente, mas já se nota uma melhora no clima de negócios e perspectivas de crescimento para 2018.

› **Ampliação da conectividade aérea pode impulsionar o crescimento de turistas.** O aumento dos voos e da conectividade aérea dentro do país e na América Latina contribuíram para o incremento no número de turistas em 2017. Entre janeiro e novembro de 2017, a chegada de turistas estrangeiros a Buenos Aires aumentou cerca de 4,1% em relação ao mesmo período de 2016. Além disso, a recuperação econômica, o reaquecimento do turismo corporativo e a isenção do IVA aos turistas estrangeiros colaboraram para o crescimento desse indicador.

› **Aumento de RevPAR acima da inflação indica melhor rentabilidade no setor hoteleiro (+28,9%).** Devido ao crescimento econômico vivenciado pela Argentina em 2017 somado ao moderado aumento de oferta hoteleira, o desempenho dos hotéis de Buenos Aires progrediu. A demanda cresceu acima da oferta, possibilitando aumentos de ocupação e tarifa. Esta melhora no desempenho hoteleiro e um mercado dolarizado permitiram um incremento de 28,9% no RevPAR em moeda local, o que impactou positivamente a rentabilidade dos hotéis

› **Com ocupação próxima a 70%, aumentos de tarifas poderão ser mais expressivos.** Com uma modesta expansão de oferta, boas taxas de ocupação e um mercado em recuperação, Buenos Aires deve buscar aumentos mais altos de tarifas.

Chile - Santiago

Segundo mercado com maior aumento de ocupação na América do Sul

ECONOMIA

Indicador	2016	2017p	2018p	2019p
População (milhões de habitantes)	18,2	18,4	18,6	18,8
PIB (variação anual em %)	1,6	1,5	3,0	3,5
Inflação (variação anual em %)	2,7	2,3	2,5	2,8
Taxa de Desemprego (média anual)	6,5	6,7	6,7	6,6
Taxa de Câmbio (CLP/US\$)	670	615	635	640
Investimento Estrangeiro Direto (% PIB)	4,9	3,0	3,7	4,0
Dívida Pública Líquida (% PIB)	1,0	4,4	5,5	6,2

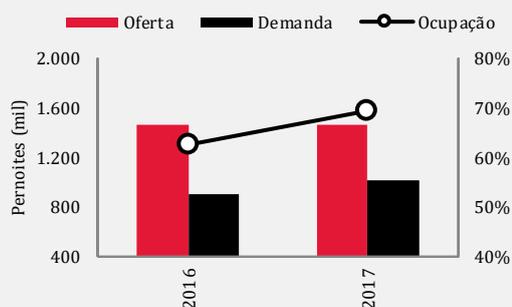
Fonte: Itaú BBA - Janeiro 2018
p - Projeção

TURISMO

Indicador	2014	2015	2016	2017
Chegadas de Estrangeiros (milhões)	3,6	4,5	5,6	n/d
Receita gerada (US\$ milhão)	2.259	2.481	2.737	n/d
Chegada de Estrangeiros ao Aeroporto Comodoro Arturo Merino Benítez (milhões)	1,5	1,7	1,9	2,5

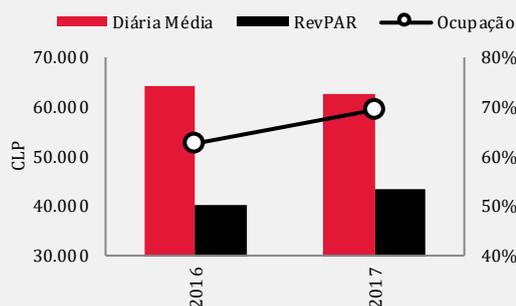
Fonte: OMT/SERNATUR

EVOLUÇÃO DE OFERTA E DEMANDA



Fonte: STR

DESEMPENHO DO MERCADO HOTELEIRO



Fonte: STR

› **2018: ano de transição e redirecionamento da economia.** Após a desaceleração econômica sofrida em 2015, a economia chilena se manteve estável nos últimos dois anos. Para 2018, espera-se que o PIB volte a crescer de forma mais expressiva. Destacam-se a expectativa de aumento do preço do cobre e a eleição de um presidente pró mercado. Com a melhora da economia em nível global e o otimismo do mercado diante das eleições presidenciais, os empresários preveem melhores tempos para investir no país.

› **Fluxo aéreo apresenta crescimento histórico no país.** O investimento realizado pelo governo na promoção internacional do destino, a recuperação das economias dos principais países emissores e o aquecimento do turismo corporativo e de lazer fizeram com que aproximadamente 6,5 milhões de estrangeiros passassem pelo Chile no ano passado, 14,3% a mais que em 2016. A Argentina continua sendo o principal mercado emissor de turistas para o Chile, seguida pelo Brasil. As perspectivas são de que o turismo internacional continue crescendo em 2018.

› **Com ocupação alta, o próximo passo é crescer em tarifa.** O crescimento de 11,7% em demanda e uma oferta hoteleira estável na capital chilena resultaram em altas taxas de ocupação. As melhoras nos indicadores hoteleiros, principalmente no que diz respeito a taxa de ocupação, são vistas como oportunidades para crescer principalmente em tarifa.

› **Novas aberturas devem impactar o mercado apenas em médio prazo.** A oferta de 2018 será parecida com a dos últimos anos na cidade de Santiago. No entanto, ao longo dos próximos anos, importantes marcas e redes ingressarão no mercado. O crescimento econômico do país aliado a indicadores hoteleiros favoráveis permitem que o setor cresça em tarifa, e caso isso ocorra, as aberturas terão menor impacto na rentabilidade do negócio em médio prazo.

Colômbia - Bogotá

Crescimento de ocupação sinaliza uma rápida absorção de oferta

ECONOMIA

Indicador	2016	2017p	2018p	2019p
População (milhões de habitantes)	48,7	49,3	49,8	50,4
PIB (variação anual em %)	2	1,5	2,5	3,2
Inflação (variação anual em %)	5,8	4,1	3,4	3,0
Taxa de Desemprego (média anual)	9,2	9,4	9,4	9,2
Taxa de Câmbio (COP/US\$)	3.002	2.932	3.050	3.070
Investimento Estrangeiro Direto (% PIB)	4,9	3,8	3,8	4,1
Dívida Pública Bruta (% PIB)	46,0	47,2	47,5	47,2

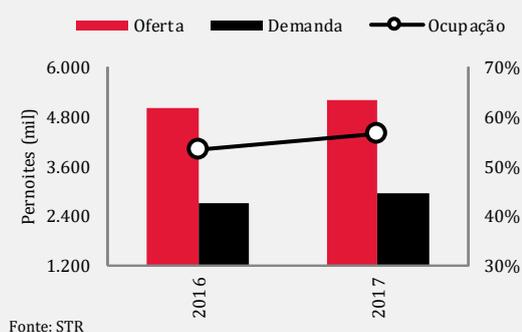
Fonte: Itaú BBA - Janeiro 2018
p - Projeção

TURISMO

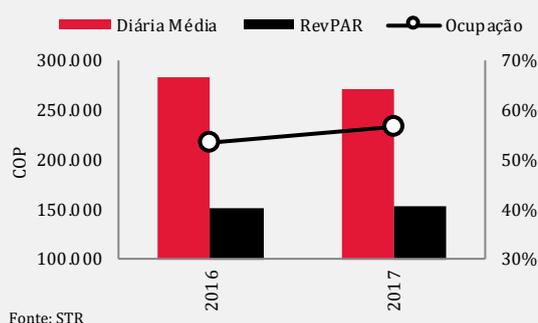
Indicador	2014	2015	2016	2017
Chegadas de Estrangeiros (milhões)	2,5	3,0	3,3	n/d
Receita gerada (US\$ milhão)	3.825	4.245	4.773	n/d
Movimento de Estrangeiros no Aeroporto El Dorado (milhões)	4,3	4,7	5,0	5,4

Fonte: OMT/Aeroporto El Dorado

EVOLUÇÃO DE OFERTA E DEMANDA



DESEMPENHO DO MERCADO HOTELEIRO



› **Intensificação do crescimento econômico a partir de 2018.** Embora a economia da Colômbia e de muitos países emissores tenham registrado uma desaceleração em 2017, principalmente devido à queda global do preço do petróleo e das *commodities*, prevê-se um ritmo de crescimento ascendente para os próximos anos e melhores perspectivas em médio e longo prazos. Projeta-se um crescimento de 2,5% no PIB para esse ano. Além disso, em maio de 2018 ocorrerão as eleições presidenciais.

› **Desvalorização da moeda local promove o turismo internacional.** O peso colombiano evidenciou uma desvalorização significativa durante 2015 e 2016. Espera-se que a nova taxa de câmbio continue promovendo o turismo de lazer, e em menor grau de reuniões e eventos, tanto em nível nacional como internacional. A melhoria contínua da imagem da Colômbia internacionalmente, a assinatura do tratado de paz, as ações promocionais do destino e um câmbio competitivo permitiram que o turismo internacional continuasse a crescer no país, com perspectivas positivas.

› **Fim da isenção tributária desestimula novas aberturas.** Bogotá experimentou um forte aumento na oferta nos últimos anos. Novos hotéis chegaram ao mercado, mudando significativamente seu tamanho, a dinâmica dos hotéis existentes, *shares*, ocupação e tarifa. Alguns desses projetos foram impulsionados pela isenção tributária, que teve fim em 2017, e com isso, espera-se que novos desenvolvimentos sejam restritos.

› **Ocupação ainda modesta dificultará crescimentos de diária em curto prazo.** Afetada pelo choque de oferta recente, espera-se um aumento de ocupação e, em um segundo momento, de diária. A forte ociosidade nos hotéis e a sensibilidade a preço da demanda ainda torna o mercado bastante competitivo.

Peru - Lima

Apesar da queda em diária, Lima é o mercado com maior RevPAR na América do Sul

ECONOMIA

Indicador	2016	2017p	2018p	2019p
População (milhões de habitantes)	31,5	31,8	32,2	32,5
PIB (variação anual em %)	4,0	2,7	4,0	4,0
Inflação (variação anual em %)	3,2	1,4	2,3	2,6
Taxa de Desemprego (média anual)	6,7	6,9	6,4	6,0
Taxa de Câmbio (PEN/US\$)	3,4	3,3	3,4	3,4
Investimento Estrangeiro Direto (% PIB)	3,5	2,6	3,0	3,2
Dívida Bruta do SPNF (% PIB)	23,8	24,5	25,9	26,9

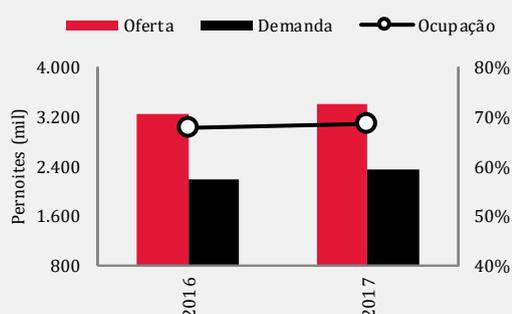
Fonte: Itaú BBA - Janeiro 2018
p - Projeção

TURISMO

Indicador	2014	2015	2016	2017
Chegadas de Estrangeiros (milhões)	3,2	3,5	3,7	n/d
Receita gerada (US\$ milhão)	3.077	3.309	3.501	n/d
Chegadas de Estrangeiros ao Aeroporto Jorge Chávez* (milhões)	2,9	3,1	3,4	n/d

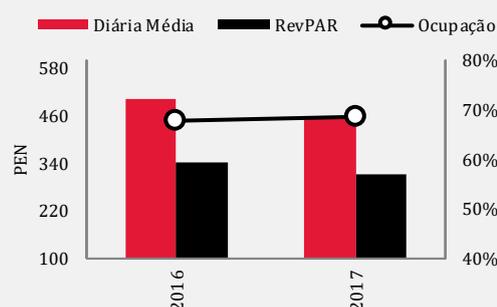
Fonte: OMT/Aeroporto Internacional Jorge Chávez

EVOLUÇÃO DE OFERTA E DEMANDA



Fonte: STR

DESEMPENHO DO MERCADO HOTELEIRO



Fonte: STR

› **Desaceleração econômica em 2017.** Os principais analistas econômicos haviam projetado um crescimento de 4,0% do PIB peruano em 2017. No entanto, os escândalos de corrupção, os impactos do El Niño e o lento progresso do investimento público e privado impossibilitaram o alcance desse número, fechando 2017 em 2,7%. A inflação apresentou queda de 1,8 pp em relação a 2016.

› **2018: Ano de incerteza política.** A imagem negativa no país, após o impacto dos escândalos da Lava Jato e a recente renúncia do presidente Pedro Pablo Kuczynski, gera um clima de incerteza política que poderá ter impacto desfavorável na economia. Além disso, 2018 é ano de eleições municipais e regionais no Peru, fazendo com que parte da execução planejada para esse ano possa ser adiada para 2019.

› **Nova oferta e demanda mais sensível a preço impactaram a diária média (-9,3%).** A capital peruana apresentou um crescimento de 6,3% em demanda no ano passado, superando os 4,8% de crescimento de oferta. A taxa de ocupação se elevou moderadamente, no entanto, a diária média apresentou queda de 9,3% em moeda local.

› **Aumento de oferta deve impactar o desempenho dos hotéis.** O Ministério de Comercio Exterior e Turismo (Mincetur) relatou que o investimento hoteleiro em Lima entre 2017 e 2021 será de quase 900 milhões de dólares com a construção de 35 hotéis, resultando em quase 6 mil novas UHs. A nova oferta deve se concentrar em Miraflores (18 hotéis) e San Isidro (9 hotéis). Surco, Lince, Cercado e Callao também deverão contar com a inauguração de hotéis. Essa expansão da oferta deve impactar o desempenho do mercado hoteleiro futuramente, apresentando quedas em taxa de ocupação e diária média.

Brasil

País e taxas de ocupação voltam a crescer

ECONOMIA

Indicador	2016	2017p	2018p	2019p
População (milhões de habitantes)	206,1	207,7	209,2	210,7
PIB (variação anual em %)	-3,5	1,0	3,0	3,7
Inflação (variação anual em %)	6,3	2,9	3,8	4,0
Taxa de Desemprego (média anual)	11,5	12,8	12,1	11,2
Taxa de Câmbio (BRL/US\$)	3,3	3,3	3,5	3,6
Investimento Estrangeiro Direto (% PIB)	4,4	3,9	4,3	3,8
Dívida Pública Líquida (% PIB)	46,2	51,6	54,7	56,2

Fonte: Itaú BBA – Janeiro 2018
p - Projeção

TURISMO

Indicador	2014	2015	2016	2017
Chegadas de Estrangeiros (milhões)	6,4	6,3	6,6	n/d
Receita gerada (US\$ milhão)	6.843	5.844	6.024	n/d
Movimento de Estrangeiros no Aeroporto de Guarulhos (milhões)	13,6	13,6	13,5	14,0

Fonte: OMT/GruAirport

HOTELARIA – QUADRO COMPARATIVO

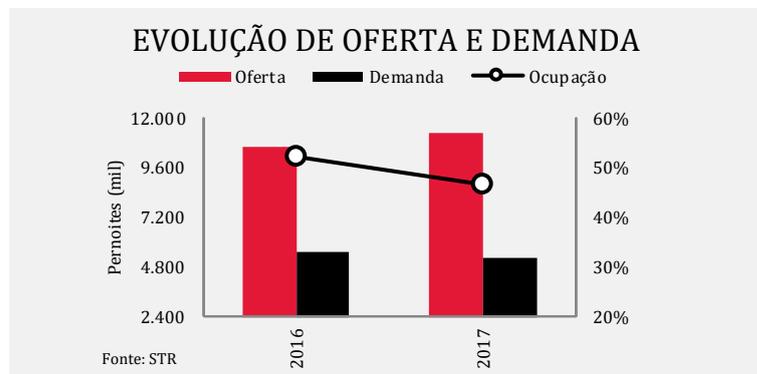
	Dados 2017			Variação 2017 x 2016		
	OCC	ADR	RevPAR	OCC	ADR	RevPAR
Rio de Janeiro	47%	R\$ 363	R\$ 169	-10,4%	-34,9%	-41,6%
São Paulo	60%	R\$ 325	R\$ 195	3,1%	0,3%	3,4%
Salvador	53%	R\$ 199	R\$ 106	7,2%	-8,0%	-1,4%
Curitiba	61%	R\$ 204	R\$ 124	1,2%	0,7%	1,8%
Porto Alegre	54%	R\$ 240	R\$ 129	-1,3%	6,2%	4,8%
Belo Horizonte	52%	R\$ 169	R\$ 88	9,0%	-3,9%	4,7%

Fonte: STR

- Brasil volta a crescer.** Após dois anos em recessão, em 2017 o país apresentou crescimento do PIB e inflação abaixo da meta. As eleições de outubro de 2018 irão definir os rumos dos próximos anos. Caso haja continuidade das políticas macroeconômicas pelo novo governo, as expectativas do mercado são de manutenção dos índices em níveis positivos no médio prazo.
- Timeshare e fractional seguem em expansão.** Nos últimos 4 anos, a demanda por resorts cresceu mais de 20% no país. Com as perspectivas de dólar em patamares altos e de recuperação do poder de compra da população, a demanda de lazer deverá continuar a crescer. Neste cenário, a viabilização de empreendimentos via *timeshare* e *fractional* se mostra boa opção aos desenvolvedores, desde que estruturados com cautela.
- Após aumento em ocupação, 2018 é o ano de voltar a subir diária.** Com exceção do Rio de Janeiro e de Porto Alegre, as demais capitais apresentaram crescimento de ocupação (4,3% na média dos mercados). Com pressão de demanda, os hoteleiros estão mais confiantes em recuperar as diárias acima da inflação.
- Novas formas de funding são buscadas.** Com as barreiras impostas ao modelo do condo-hotel, o *trade* estuda novas opções para se desenvolver hotéis no país. Algumas das opções em análise são os fundos de investimentos, capital privado, financiamento e CRIs.
- Oportunidades para conversões e compras.** Dada a dificuldade de se desenvolver novos hotéis, as conversões se tornaram o modelo mais claro para as redes hoteleiras crescerem. Diversos movimentos de fusão e aquisição também têm sido estudados.

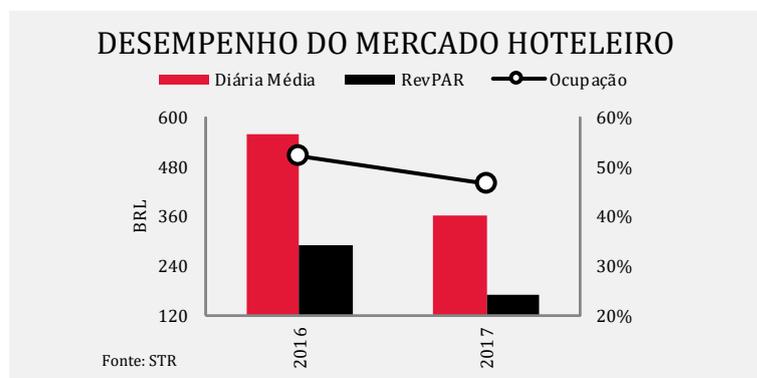
Rio de Janeiro

Após a tempestade perfeita, início de um longo ciclo de recuperação



› **Mercado com maior queda de RevPAR no Brasil.** A crise vivida pelo estado do Rio de Janeiro, atrelada à forte expansão de oferta e o pico de tarifa vivenciado nas Olimpíadas em 2016, diminuiu abruptamente a receita dos hotéis.

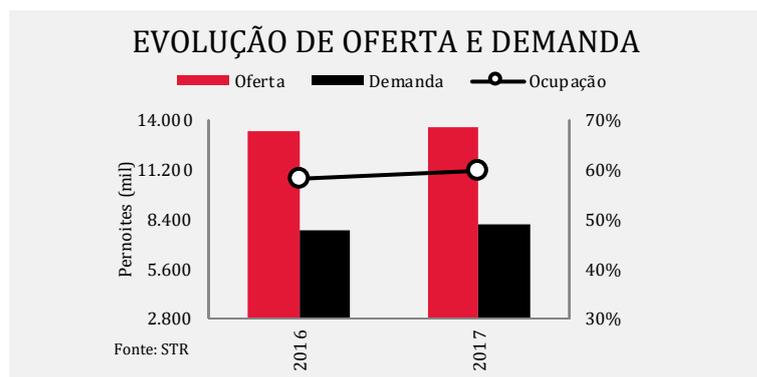
› **Recuperação do mercado do petróleo.** Em outubro de 2017 foi realizado mais um leilão de áreas de exploração do pré-sal. Isto, aliado ao aumento do preço do barril do petróleo e ao início do equacionamento de problemas estruturais na Petrobras têm aumentado a demanda das empresas da cadeia produtiva do setor.



› **Oferta estável nos próximos anos.** Após expansão de 77% no número de apartamentos disponíveis entre 2010 e 2017, não houve inaugurações no ano passado, nem mais hotéis em desenvolvimento na cidade. Atualmente, há hotéis fechados para reforma que deverão reabrir em meados de 2020: Marina Palace, Marina All Suítes e Sofitel Copacabana.

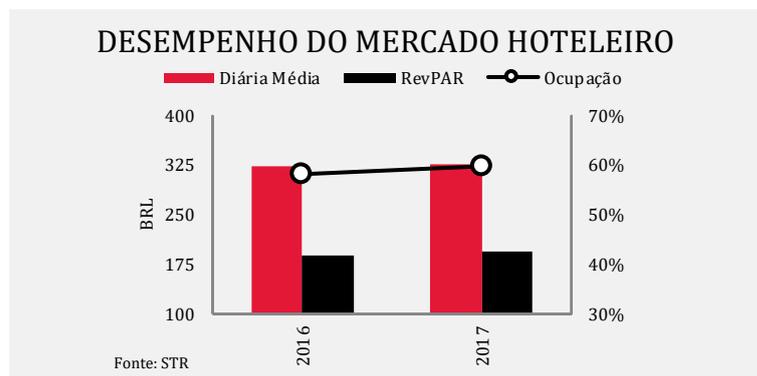
São Paulo

Mercado com maior espaço para desenvolvimento de hotéis



› **Ocupação e diária média voltam a crescer no 2º semestre.** O aumento da demanda corporativa, em conjunto com um maior número de eventos e shows internacionais, foram responsáveis por um crescimento de 5,2% na diária média no 2º semestre.

› **Grandes marcas internacionais de luxo chegam à cidade.** O segmento de luxo, que não recebia nova oferta desde 2003, agora conta com o Palácio Tangará. Além disso, tem-se a iminente abertura do Four Seasons e mais adiante do Rosewood.

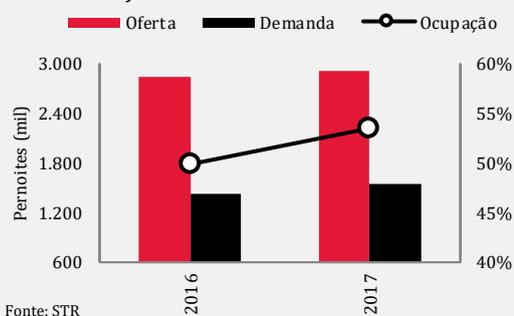


› **Novos hotéis voltam a ser estudados.** Novos desenvolvimentos são estudados na cidade, no entanto, com a perda de força do modelo de condo-hotel, há barreiras para captar recursos para novos projetos. Por isso, existe uma tendência de valorização dos ativos já existentes na cidade.

Salvador

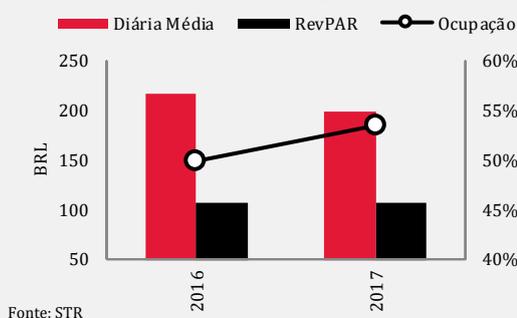
Segmento de lazer ganha maior participação no mercado

EVOLUÇÃO DE OFERTA E DEMANDA



› **Ocupação voltou a crescer (7,2%).** Apesar da inauguração do hotel Fera Palace (80 UHs) e do Adagio Salvador (261 UHs), a ocupação da cidade apresentou crescimento, pois a demanda cresceu 9,6%. No entanto, como ainda há ociosidade em alguns períodos, as negociações foram acirradas e a diária média caiu. No médio prazo, não deverá haver crescimento significativo da oferta. Com a reinauguração do Centro de Convenções em 2019 e com o reaquecimento da demanda corporativa, a tendência é de aumento da renda e dos valores dos ativos.

DESEMPENHO DO MERCADO HOTELEIRO

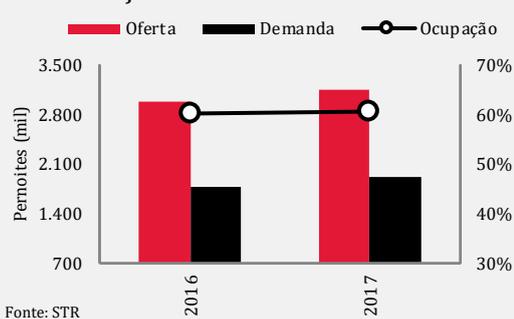


› **Melhora da imagem da cidade.** Investimentos públicos têm tornado a cidade mais agradável a moradores e turistas. Além disso, reformas no aeroporto deverão ser entregues até o fim de 2019, melhorando a qualidade da estrutura e aumentando o número de rotas aéreas. Isso tem contribuído para o aumento do número de turistas a lazer na cidade, tendência que deverá se manter nos próximos anos.

Curitiba

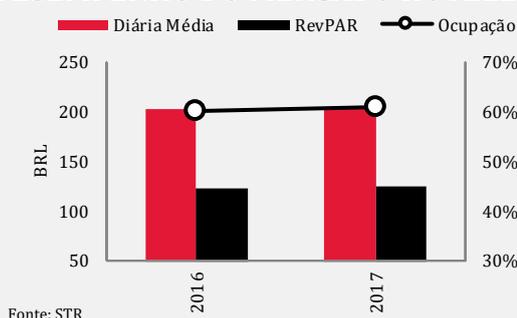
Mercado corporativo volta a crescer

EVOLUÇÃO DE OFERTA E DEMANDA



› **Crescimento de diária média e ocupação limitado pela expansão da oferta.** Apesar da retomada da demanda corporativa, a inauguração de três hotéis impediu o crescimento da ocupação e da diária média. Em médio prazo, seis novos hotéis são previstos, o que deverá acirrar a competição entre os hotéis e impedir o crescimento de diária média e taxa de ocupação.

DESEMPENHO DO MERCADO HOTELEIRO

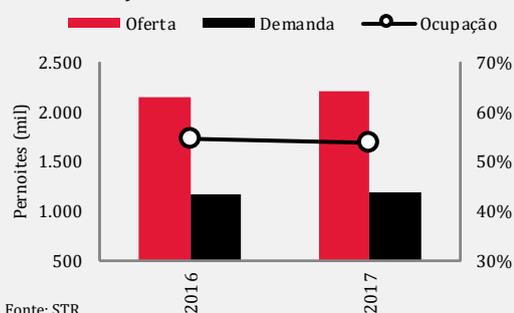


› **Aumento da demanda de lazer.** Assim como em diversos mercados do país, a demanda de lazer em Curitiba apresentou crescimento. Ações promocionais têm surtido efeito e a população regional tem passado a considerar a cidade como um destino de fim de semana.

Porto Alegre

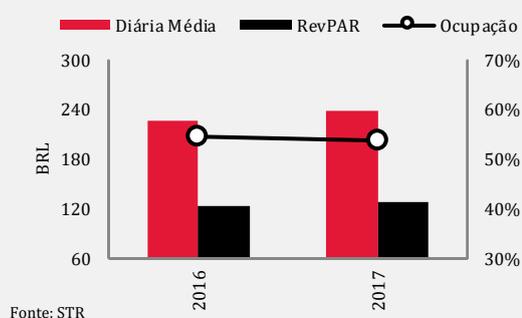
Mercado brasileiro com maior crescimento de tarifa

EVOLUÇÃO DE OFERTA E DEMANDA



› **Recuperação da economia e shows internacionais impulsionam demanda.** Com a retomada do movimento corporativo, impulsionada pelo mercado do agronegócio, e o equacionamento dos problemas financeiros do estado do Rio Grande do Sul a demanda local cresceu 1,5%. Além disso, Porto Alegre está no roteiro de grande parte dos shows internacionais que vêm ao Brasil, o que atrai uma demanda nova ao mercado e ameniza a sazonalidade típica de mercados urbanos.

DESEMPENHO DO MERCADO HOTELEIRO

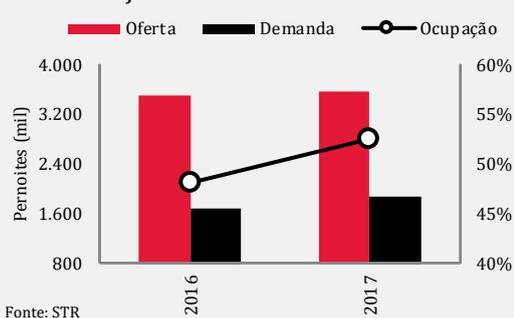


› **Aumento de oferta deverá ser espaçado ao longo dos anos.** Para 2018 há a previsão de apenas um novo empreendimento, de pequeno porte. Em médio prazo, novos hotéis deverão ser gradualmente inaugurados, o que facilitará a absorção da oferta no mercado. Com maior pressão de demanda, haverá espaço para aumentos de ocupação e diária média acima da inflação já em 2018.

Belo Horizonte

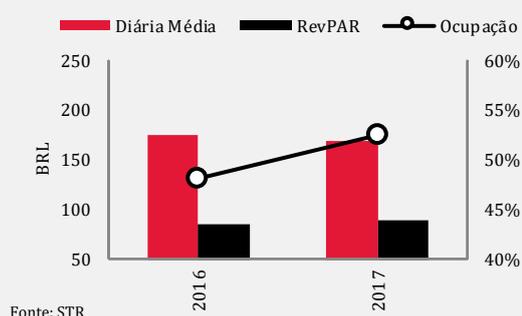
Ocupação tem o maior crescimento dos últimos anos

EVOLUÇÃO DE OFERTA E DEMANDA



› **Sem novas aberturas e com crescimento de demanda, RevPAR tem variação positiva de 4,7%.** Em 2017, após diversos anos com aumentos expressivos na oferta hoteleira, não houve novas aberturas. A ocupação dos hotéis da cidade cresceu 9%, o maior aumento entre os mercados brasileiros analisados. Isso impactou positivamente o RevPAR que, apesar da queda de 3,9% na diária média, cresceu 4,7%.

DESEMPENHO DO MERCADO HOTELEIRO



› **Apesar do crescimento em ocupação, perspectivas ainda são modestas.** Com a diária média mais baixa de todos os mercados analisados e ainda com novas aberturas previstas para os próximos anos, níveis desejados de desempenho devem ser alcançados somente em médio prazo. Reforça-se a necessidade de investimentos locais em atrativos de lazer e eventos, com o intuito de aumentar a atratividade da cidade e acelerar o processo de recuperação da hotelaria.



Sobre a HVS

A HVS, líder mundial em consultoria e serviços focados em hotéis, empreendimentos de uso misto, condomínios hoteleiros, cassinos e no setor do entretenimento, comemorou seu 37^º aniversário no ano passado. 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 40 escritórios e 350 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.

O Fundo Hotel MaxInvest ganhou o Prêmio Master Imobiliário em 2017 com a melhor solução financeira estruturada para o mercado imobiliário em 2016.

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 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.



Como melhorar a rentabilidade e o valor do seu hotel?

Hotel Asset Management

Este serviço de análise e gestão estratégica tem como objetivo maximizar o desempenho operacional de propriedades hoteleiras. O *asset manager* acompanha a gestão do empreendimento de perto, analisando cada um de seus aspectos para melhorar a rentabilidade do investidor e valorizar continuamente o seu patrimônio, através das seguintes atividades:

- › **Análise mensal dos demonstrativos contábeis**, comparando-os às práticas do mercado e fazendo recomendações à operadora.
- › **Análise do mercado competitivo** e o posicionamento tarifário do hotel.
- › **Auxílio na elaboração de orçamentos e metas operacionais**, além de acompanhar o seu andamento.
- › **Intermediação entre o proprietário e a operadora hoteleira**, sendo um porta-voz do investidor com *expertise* na área hoteleira.
- › **Elaborar relatórios de acompanhamento do ativo**, incluindo dados financeiros e do mercado, assim como análises da qualidade do produto e das necessidades de reinvestimento.

Com esta metodologia, a HotelInvest informa os investidores sobre o andamento do seu investimento e lhes da subsídio para a tomada de decisão.

Hotel Check-up

O Hotel Check-up foi desenvolvido para analisar os pontos-chave do seu empreendimento e verificar se estão em linha com o esperado ou se ainda podem ser aprimorados. Esses pontos englobam os principais aspectos da operação hoteleira: análise do mercado, análise financeira e qualidade do serviço. É um verdadeiro e completo exame hoteleiro para avaliar como anda a saúde do seu investimento. Os principais benefícios são:

- › **Maximizar a eficiência mercadológica e operacional do hotel**, a fim de torná-lo mais competitivo e de gerar um maior resultado financeiro.
- › **Identificar se o potencial de geração de receitas e os custos do hotel estão adequados** para o mercado em que está inserido.
- › **Entender a margem de lucro de cada departamento** e verificar se existem ineficiências em algum setor específico.
- › **Obter parâmetros e referências de desempenho** por meio de benchmark do setor.

Como resultado, o investidor e a equipe gestora terão uma estimativa do potencial financeiro do seu hotel e um conjunto de recomendações e ações que vão permitir melhorar a rentabilidade do seu empreendimento.

Sobre os Autores



Diogo Canteras, FRICS - Senior Partner

dcanteras@hvs.com, ou (+55 11) 3093-2763

Ao longo de seus 30 anos de trajetória no setor hoteleiro, Diogo liderou mais de 500 projetos pelo mundo. Foi diretor de desenvolvimento de empresas como a Caesar Park e a Atlantica Hotels. Em 1999, trouxe a HVS para o Brasil e desde 2013 a representa em toda a América do Sul. Em 2007, estruturou e implementou o FII Hotel Maxinvest, considerado por anos o fundo imobiliário mais rentável do Brasil, atualmente administrado pelo Banco BTG-Pactual em conjunto com a HotelInvest. Além de seu papel na HVS, Diogo lecionou por 8 anos na Fundação Getúlio Vargas. Renomado palestrante do setor hoteleiro, está presente nos principais eventos e conferências internacionais do setor e é membro de diversos comitês em hotelaria, como da *HAMA - Hospitality Asset Managers Association*. Tem o título de *FRICS* pela *Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)*, entidade líder mundial em qualificação de profissionais de real estate. Diogo é engenheiro formado pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, com especialização em Gestão de Empresas pela Fundação Getulio Vargas.



Cristiano Vasques, MRICS - Managing Director

cvasques@hvs.com, ou (+55 11) 3093-2746

Com mais de 15 anos de experiência no setor hoteleiro e de turismo, conduziu e

supervisionou mais de 250 estudos para hotéis e *resorts* na América do Sul, Trinidad & Tobago, Angola e Portugal. Durante 4 anos, atuou em projetos de fomento turístico, coordenando a elaboração de planos de desenvolvimento regionais, financiados pelo Banco Inter-Americano de Desenvolvimento (BID). É colunista fixo da revista *Hotelnews*, autor de diversos estudos sobre o mercado turístico-imobiliário e co-autor do Panorama da Hotelaria Brasileira e Sul-Americana (*HotelInvest / HVS*) e do Placar da Hotelaria 2015 (em parceria com o Fórum das Operadoras Hoteleiras do Brasil - FOHB). Possui o título de *MRICS* pela *Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)*, entidade líder mundial em qualificação de profissionais de real estate. Cristiano é engenheiro formado pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, pós-graduado em Turismo e Administração Hoteleira pela Fundação Getulio Vargas e também possui especialização em Finanças Imobiliárias Hoteleiras pela *Cornell University*.



Pedro Cypriano - Consulting Director

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

Pedro Cypriano é Consulting Director da HVS São Paulo. Possui sólido conhecimento sobre o mercado hoteleiro latino americano, além de relevante experiência em projetos na Europa, Ásia e África. Ao longo dos últimos 12 anos, atuou em mais de 300 projetos em consultorias globais de hotelaria e turismo e em renomados institutos de pesquisa. Como executivo da HVS, liderou planos de desenvolvimento para redes hoteleiras, processos de seleção e negociação de operadoras nacionais e



internacionais, projetos de estruturação de complexos turístico-imobiliários, business plans para fundos de investimentos, além de centenas de estudos de mercado e avaliações econômico-financeiras de hotéis e resorts. É autor do livro “Desenvolvimento Hoteleiro no Brasil: panorama de mercado e perspectivas”, publicado pela editora Senac, e palestrante convidado de renomadas universidades. Possui MBA Executivo pela escola de negócios INSPER, mestrado em desenvolvimento hoteleiro pela Universidad de Alicante, na Espanha, especialização em Finanças pela Saint Paul Business School e graduação em Turismo pela Universidade de São Paulo (USP).



Rebecca Ribeiro - Analyst

rribeiro@hvs.com, ou (+55 11) 3093-2762

Profissional com seis anos de experiência no mercado turístico e hoteleiro brasileiro, atuou como consultora em uma das principais agências de viagens corporativas do Brasil, a Kontik Franstur, antes de se juntar à equipe da HVS South America, no início de 2012. Desde então, participou de aproximadamente 50 projetos, como estudos de viabilidade econômico-financeira, valuation e estudos de mercado. A analista tem vasta experiência em diversos mercados e categorias, tendo analisado desde hotéis supereconômicos a hotéis de luxo e resorts. É bacharel em Turismo pela Universidade de São Paulo.



Renata Cassani - Assistant

rcassani@hvs.com, ou (+55 11) 3093-2781

Renata trabalhou na AIESEC, a maior organização do mundo gerida por jovens, onde atuou auxiliando na seleção de candidatos a intercâmbio de diferentes países e continentes e, num segundo momento, assumiu a gerência financeira da área de Intercâmbios Profissionais do escritório da AIESEC na USP. Além disso, participou do programa de intercâmbio da Walt Disney World Resort, em Orlando. Desde o início de 2015, integra a equipe de Consultoria em Investimentos Hoteleiros da HVS South America. É graduada em Turismo pela Universidade de São Paulo (USP), com minor em *Revenue & Real Estate Management* e *New Business Development* pela *Hotel Management School Maastricht*, na Holanda.



Rachel Benfatti - Assistant

rbenfatti@hvs.com, ou (+55 11) 3093-2762

Graduada em Hotelaria pelo Centro Universitário Senac, iniciou sua experiência profissional como professora de inglês na escola Red Balloon. Em 2017, participou do programa de bolsas Ibero-Americanas do Santander e cursou um semestre da faculdade de Hotelaria na Universidad Católica de Murcia (UCAM), na Espanha. Desde 2016 atua na área de Consultoria da HotelInvest, onde participou de projetos como estudos de viabilidade econômico-financeira e estudos de mercado na América do Sul.