

PLACAR DA HOTELARIA



Projeção da taxa de ocupação nas

12 cidades-sede da Copa do Mundo no Brasil

3ª Edição – Outubro /2011



FÓRUM
DE OPERADORES
HOTELEIROS
DO BRASIL


Hotel Invest

canteras &
associados

realização



FÓRUM
DE OPERADORES
HOTELEIROS
DO BRASIL

Criado em 2002, o Fórum de Operadores Hoteleiros do Brasil (FOHB) é uma entidade associativa sem fins lucrativos, que representa importantes redes hoteleiras, nacionais e internacionais, com atuação no país.

Após quase nove anos, o FOHB congrega 25 operadores hoteleiros, que juntos contam com 530 hotéis, aproximadamente 83 mil apartamentos, e empregam mais de 50.000 colaboradores diretos e 150.000 indiretos.

O FOHB tem como missão contribuir para o desenvolvimento do setor, auxiliando na normatização e sistematização da classe e do mercado hoteleiro em geral. Nesse sentido, um dos principais eixos de atuação da entidade baseia-se em projetos que gerem informações confiáveis ao setor. Dentre as ações destacamos o Placar da Hotelaria 2015, que possibilitará o acompanhamento das perspectivas do mercado hoteleiro nas 12 cidades-sede da Copa do Mundo no Brasil.

Roberto Rotter
Presidente do FOHB

Fundada em 1999, por Diogo Canteras, a HotellInvest é referência em assessoria de investimento hoteleiro no Brasil. Ao longo de sua história, a HotellInvest vem atendendo os principais desenvolvedores, investidores e operadores em atividade no país. A Consultoria em Investimento Hoteleiro da HotellInvest alia a tecnologia internacionalmente reconhecida com o profundo conhecimento do mercado brasileiro para realizar Estudos de Mercado, Análises de Viabilidade Econômica, Análise de Investimento, Estudos de Conceituação e Reposicionamento, e Planos de Negócios.

A companhia foi pioneira no país na atividade de Hotel Asset Management, área focada em supervisionar e maximizar a rentabilidade dos investimentos hoteleiros. Hoje, ela tem como cliente 15 empreendimentos hoteleiros no Brasil, pulverizados em mais de 2.000 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, o único Fundo de Investimento Imobiliário brasileiro dedicado exclusivamente a hotéis. Em 2011, o Fundo Hotel Maxinvest foi classificado como o mais rentável do país, segundo levantamento feito pela consultoria Fundo Imobiliário e publicado no jornal Valor Econômico. Saiba mais em www.hotellinvest.com.br.

Diogo Canteras
Managing Director da HotellInvest

apoio



AQUI TEM A PRESENÇA
DA FECOMERCIO

Excelência no ensino e contínua inovação marcam a trajetória de mais de 60 anos do Senac São Paulo. Seu Centro Universitário oferece graduação, pós-graduação lato sensu e cursos de extensão. A instituição dispõe, também, de amplo portfólio de cursos técnicos, livres, corporativos e a distância. Os programas são oferecidos nas áreas de administração e negócios, tecnologia da informação, comunicação e artes, design e arquitetura, moda, eventos e hotelaria, gastronomia e nutrição, saúde e bem-estar, meio ambiente, segurança e saúde no trabalho, educação e desenvolvimento social. O modelo educacional apoia-se em uma rede de 54 unidades, três campi universitários, dois hotéis-escola Senac – Grande Hotel São Pedro e Grande Hotel Campos do Jordão – e pela Editora Senac São Paulo.

A destacada atuação social foi responsável, em 2010, pela concessão de mais de 35 mil bolsas integrais.

Para mais informações e inscrições acesse www.sp.senac.br ou ligue 0800 883 2000.

Apresentação

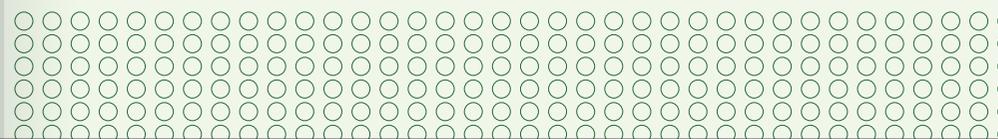
Mesmo com a condição de fragilidade econômica em que se encontra o cenário internacional no final de 2011, a expectativa é de que a economia do Brasil se mantenha em crescimento nos próximos anos. Assim, espera-se que o dinamismo econômico atual e a sensação de confiança do empresariado brasileiro devam continuar a estimular a realização de investimentos no país. Nesse contexto, a realização da Copa do Mundo no Brasil e a disponibilidade de financiamento para hotéis colocam em destaque os projetos hoteleiros.

De fato, o prognóstico ainda se mostra convidativo. Espera-se crescimento considerável da demanda em diversos mercados, motivado também pela elevação e melhor distribuição da renda nacional. A maioria dos hotéis localizados nos mercados urbanos já está com altas taxas de ocupação e passa por um processo consistente de retomada das diárias. Com isso, os hotéis têm se recuperado de um período difícil - com desempenhos muito baixos, decorrentes de um crescimento exagerado da oferta - que marcou o início dos anos 2000. Para que o cenário positivo se concretize, é essencial evitar que as expectativas favoráveis se transformem em otimismo excessivo.

Desde o anúncio da realização da Copa do Mundo de 2014 no Brasil, há preocupação em acomodar adequadamente organizadores, atletas e visitantes. Não há, contudo, números oficiais que determinem a quantidade de apartamentos ou leitos necessários para o evento. Mesmo assim, comentários sobre a falta de hotéis são tão recorrentes que têm criado risco de aumento demasiado da oferta hoteleira em algumas cidades brasileiras.

É importante garantir acomodação para os visitantes que participarão da Copa do Mundo, mas não à custa de investidores incautos. Novos hotéis são bem-vindos se continuarem lucrativos e rentáveis após a realização do evento.

Nesse sentido, tomamos a iniciativa de realizar este estudo. A cada seis meses, até 2014, projetaremos a taxa de ocupação dos mercados hoteleiros nas 12 cidades-sede, para o ano de 2015. Esse indicador (que tem foco no pós-Copa) deverá apontar mercados em que há maior risco de desenvolvimento excessivo da oferta. Assim, esperamos alertar investidores sobre mercados menos promissores e auxiliar na identificação dos locais onde não se deve estimular a construção de hotéis. É a nossa contribuição para fomentar uma evolução saudável da hotelaria nacional e fazer com que as perspectivas positivas tornem-se realidade.



O presente estudo foi elaborado de acordo com o método apresentado nesta seção, que pode ser resumido em **seis etapas principais**:

Etapa 1: Dimensionamento da Oferta Hoteleira

O tamanho da oferta foi definido com base no Guia Quatro Rodas Brasil 2011 e na base de dados interna da HotellInvest. Foram excluídos hotéis, pensões, albergues, residenciais com serviço onde predominam contratos mensais e outros meios de hospedagem de porte muito reduzido ou padrão baixo. Não foram contabilizados hotéis localizados na região metropolitana das cidades-sede. O tamanho da oferta é atualizado semestralmente, captando variações nos inventários dos hotéis e aberturas de novos empreendimentos. São considerados também hotéis não pertencentes às redes associadas ao FOHB.

Etapa 2: Segmentação da Oferta Hoteleira

De acordo com as classificações do Guia Quatro Rodas Brasil 2011, FOHB e HotellInvest, cada hotel foi distribuído nos seguintes segmentos: Econômico, *Midscale* ou *Upscale*. Quando houve conflito entre as fontes usadas, a classificação foi ajustada, tendo como parâmetros posicionamento, preço, qualidade das instalações e serviços de cada hotel. Hotéis pertencentes a um mesmo segmento, mas localizados em cidades diferentes, podem apresentar diferença em suas qualidades, devido a particularidades de cada mercado.

Etapa 3: Projeção da Oferta Hoteleira

A projeção da oferta consiste no número de unidades habitacionais a ser inaugurada até 2015, a partir do ano base (2010), para cada segmento. Para determinar esses números, foram coletados dados junto às 25 operadoras hoteleiras associadas ao FOHB, além de informações internas da HotellInvest e notícias sobre projetos de redes não associadas ao FOHB. Informações da imprensa que não

pueram ser confirmadas foram desconsideradas nas projeções. Alguns projetos identificados não foram contabilizados nesta edição do estudo por estarem em estágio preliminar de desenvolvimento (por exemplo, projetos sem contratos de operação, licenças de implantação ou recursos para construção). A classificação da oferta em desenvolvimento considerou as bandeiras associadas a cada hotel, informações fornecidas pelos desenvolvedores e ajustes de acordo com a percepção da HotellInvest.

Etapa 4: Dimensionamento da Demanda no Ano Base (2010)

A demanda no ano base (2010) foi calculada para cada segmento de mercado, multiplicando oferta (em pernites) pela taxa de ocupação obtida nos bancos de dados do FOHB e da HotellInvest. Como tais informações são amostrais, o método usado assume que a ocupação média do mercado é igual à da amostra, o que implica em algum nível de incerteza nos dados utilizados. O tamanho da amostra de cada segmento é diferente, de modo que a incerteza associada a cada dado amostral também varia. Tomou-se o cuidado de analisar o tamanho e a composição de cada amostra para averiguar se a taxa de ocupação amostral poderia ser utilizada como média do mercado. Quando a amostra referente a um segmento de mercado era demasiadamente pequena ou inexistente, este não foi considerado na análise.

Etapa 5: Projeção da Demanda

A taxa de crescimento da demanda média anual esperada para cada mercado foi calculada multiplicando a elasticidade da demanda hoteleira em relação ao PIB nacional pelo crescimento

esperado para o PIB nacional em cada ano, até 2015. Essas taxas foram aplicadas sobre a demanda no ano base (2010), e sucessivamente nos anos seguintes, permitindo calcular a demanda potencial esperada para o ano de 2015. Foi considerada uma evolução do PIB Nacional de 3,6% em 2011, 3,7% em 2012 e 5,0% nos anos seguintes, até 2015. A referência para essas projeções foi o Boletim Focus do Banco Central e outras fontes de análise econômica utilizadas pela HotellInvest.

Devido à indisponibilidade de dados históricos e prospectivos referentes ao PIB municipal das cidades-sede, optou-se por utilizar a elasticidade da demanda em relação ao PIB nacional. A elasticidade foi definida inicialmente para mercados para os quais a HotellInvest possui maior disponibilidade de informações. Posteriormente, esta foi ajustada para cada cidade levando em consideração os seguintes critérios: existência de grandes projetos estruturantes; composição, tamanho e evolução histórica do PIB local; importância da economia no contexto nacional e regional; tamanho e evolução histórica do mercado hoteleiro; importância relativa de cada segmento da demanda hoteleira no mercado local; existência de geradores de demanda, *hubs* de transporte aéreo e centros de eventos; atratividade e posicionamento mercadológico do destino turístico.

A elasticidade foi também ajustada levando em consideração a migração de demanda entre os segmentos de mercado de uma mesma cidade. Dessa forma, quando um segmento apresentou saturação, considerou-se que a demanda excedente seria absorvida pelos demais. A saturação da demanda foi identificada quando a taxa de ocupação em 2015 ultrapassou o “topo sazonal”, valor que reflete a taxa de ocupação máxima que um mercado consegue atingir levando em consideração: a composição de sua oferta, a dimensão da demanda (por segmento) e as características desta no que se refere à motivação (negócios, eventos, lazer e

outros). Nos mercados onde as projeções indicavam taxas de ocupação maiores que o topo sazonal, este foi adotado como valor final. Isso implica dizer que em tais mercados, a demanda acomodada é menor que a demanda potencial. Logo, a taxa de crescimento da demanda acomodada é inferior à taxa de crescimento da demanda potencial.

Etapa 6: Cálculo da Taxa de Ocupação em 2015

Para cada mercado e para cada segmento, dividiu-se a demanda acomodada prevista para 2015 pela oferta projetada em 2015, obtendo-se assim a taxa de ocupação prevista para aquele ano.

Observações e Limitações do Estudo

É importante ressaltar que os resultados deste estudo devem ser interpretados com cautela. Apesar dos esforços para garantir a confiabilidade dos dados, a metodologia utilizada apresenta limitações por utilizar dados amostrais, por tratar de mercados abrangentes e por realizar projeções para um horizonte longo. Nesse sentido, as informações apresentadas devem ser interpretadas como um parâmetro de orientação e não como uma métrica precisa.

Além disso, as premissas utilizadas podem se alterar rapidamente, modificando assim as perspectivas aqui descritas. Nos mercados em que há muitos projetos em estágio preliminar de desenvolvimento, esse risco é ainda mais elevado. Como as projeções de oferta contabilizam apenas hotéis em estágio avançado de desenvolvimento, é natural que a previsão de nova oferta tenda a crescer no futuro. Logo, é provável que o número de quartos projetado atualmente seja menor do que a soma dos quartos de projetos anunciados pela mídia, operadoras, hoteleiros independentes e desenvolvedores. Para minimizar essas limitações, este estudo será atualizado a cada seis meses, de modo a incorporar novas informações e conclusões.

Resultados

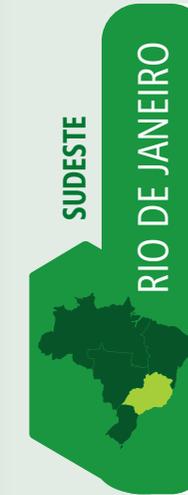
UHs > Unidades Habitacionais
* Média de pernoites vendidos por dia
T.O. > Taxa de ocupação

C.M.A.D. > Crescimento médio anual da
demanda acomodada
ND > Dados não disponíveis



SUL
CURITIBA

	INFORMAÇÕES ANO BASE (PREMISSAS)				PROJEÇÕES PARA 2015		
	OFERTA ATUAL (UHs)	DEMANDA ATUAL (UHs)*	T.O. 2010	C.M.A.D.	OFERTA ADICIONAL (UHs)	DEMANDA ADICIONAL (UHs)*	T.O. 2015
TOTAL	7.131	4.848	68%	3.0%	250	783	76%
ECONÔMICO	4.252	3.021	71%	3.3%	250	535	79%
MIDSCALE	1.788	1.211	68%	1.8%	0	112	74%
UPSCALE	1.091	616	56%	4.1%	0	136	69%



SUDESTE
RIO DE JANEIRO

	INFORMAÇÕES ANO BASE (PREMISSAS)				PROJEÇÕES PARA 2015		
	OFERTA ATUAL (UHs)	DEMANDA ATUAL (UHs)*	T.O. 2010	C.M.A.D.	OFERTA ADICIONAL (UHs)	DEMANDA ADICIONAL (UHs)*	T.O. 2015
TOTAL	18.242	13.889	76%	5.2%	3.454	4.013	83%
ECONÔMICO	7.314	5.962	82%	4.1%	960	1.319	88%
MIDSCALE	6.084	4.479	74%	5.4%	864	1.353	84%
UPSCALE	4.844	3.448	71%	6.8%	1.630	1.341	74%



SUL
PORTO ALEGRE

	INFORMAÇÕES ANO BASE (PREMISSAS)				PROJEÇÕES PARA 2015		
	OFERTA ATUAL (UHs)	DEMANDA ATUAL (UHs)*	T.O. 2010	C.M.A.D.	OFERTA ADICIONAL (UHs)	DEMANDA ADICIONAL (UHs)*	T.O. 2015
TOTAL	5.051	3.500	69%	5.3%	1.524	1.036	69%
ECONÔMICO	2.982	2.060	69%	5.0%	722	571	71%
MIDSCALE	1.697	1.198	71%	5.6%	672	377	66%
UPSCALE	372	242	65%	6.4%	130	88	66%



SUDESTE
SÃO PAULO

	INFORMAÇÕES ANO BASE (PREMISSAS)				PROJEÇÕES PARA 2015		
	OFERTA ATUAL (UHs)	DEMANDA ATUAL (UHs)*	T.O. 2010	C.M.A.D.	OFERTA ADICIONAL (UHs)	DEMANDA ADICIONAL (UHs)*	T.O. 2015
TOTAL	35.436	23.256	66%	4.4%	876	5.528	79%
ECONÔMICO	14.573	9.910	68%	4.7%	120	2.579	85%
MIDSCALE	14.194	9.145	64%	4.4%	336	2.188	78%
UPSCALE	6.669	4.201	63%	3.4%	420	761	70%



SUDESTE
BELO HORIZONTE

	INFORMAÇÕES ANO BASE (PREMISSAS)				PROJEÇÕES PARA 2015		
	OFERTA ATUAL (UHs)	DEMANDA ATUAL (UHs)*	T.O. 2010	C.M.A.D.	OFERTA ADICIONAL (UHs)	DEMANDA ADICIONAL (UHs)*	T.O. 2015
TOTAL	6.074	4.506	74%	4.5%	4.765	1.101	52%
ECONÔMICO	3.884	3.001	77%	4.0%	2.426	646	58%
MIDSCALE	2.190	1.505	69%	5.4%	1.676	455	51%
UPSCALE	0	0	0%	0.0%	663	0	0%



CENTRO-OESTE
BRASÍLIA

	INFORMAÇÕES ANO BASE (PREMISSAS)				PROJEÇÕES PARA 2015		
	OFERTA ATUAL (UHs)	DEMANDA ATUAL (UHs)*	T.O. 2010	C.M.A.D.	OFERTA ADICIONAL (UHs)	DEMANDA ADICIONAL (UHs)*	T.O. 2015
TOTAL	7.396	ND	ND	ND	2.577	ND	ND
ECONÔMICO	3.752	ND	ND	ND	150	ND	ND
MIDSCALE	2.405	1.611	67%	4.4%	1.179	387	56%
UPSCALE	1.239	ND	ND	ND	1.248	ND	ND

Resultados

UHs > Unidades Habitacionais
* Média de pernoites vendidos por dia
T.O. > Taxa de ocupação

C.M.A.D. > Crescimento médio anual da
demanda acomodada
ND > Dados não disponíveis

CENTRO-OESTE
CUIABÁ



	INFORMAÇÕES ANO BASE (PREMISSAS)				PROJEÇÕES PARA 2015		
	OFERTA ATUAL (UHs)	DEMANDA ATUAL (UHs)*	T.O. 2010	C.M.A.D.	OFERTA ADICIONAL (UHs)	DEMANDA ADICIONAL (UHs)*	T.O. 2015
TOTAL	1.566	ND	ND	ND	931	ND	ND
ECONÔMICO	1.208	ND	ND	ND	457	ND	ND
MIDSCALE	358	254	71%	5.8%	242	83	56%
UPSCALE	0	0	0%	0.0%	232	0	0%

NORDESTE
SALVADOR



	INFORMAÇÕES ANO BASE (PREMISSAS)				PROJEÇÕES PARA 2015		
	OFERTA ATUAL (UHs)	DEMANDA ATUAL (UHs)*	T.O. 2010	C.M.A.D.	OFERTA ADICIONAL (UHs)	DEMANDA ADICIONAL (UHs)*	T.O. 2015
TOTAL	6.629	ND	ND	ND	2.412	ND	ND
ECONÔMICO	4.072	2.776	68%	2.2%	759	322	64%
MIDSCALE	2.460	1.619	66%	7.5%	1.653	710	57%
UPSCALE	97	ND	ND	ND	0	ND	ND

NORDESTE
NATAL



	INFORMAÇÕES ANO BASE (PREMISSAS)				PROJEÇÕES PARA 2015		
	OFERTA ATUAL (UHs)	DEMANDA ATUAL (UHs)*	T.O. 2010	C.M.A.D.	OFERTA ADICIONAL (UHs)	DEMANDA ADICIONAL (UHs)*	T.O. 2015
TOTAL	6.003	ND	ND	ND	1.083	ND	ND
ECONÔMICO	3.854	ND	ND	ND	666	ND	ND
MIDSCALE	1.281	913	71%	5.4%	417	276	70%
UPSCALE	868	ND	ND	ND	0	ND	ND

NORDESTE
FORTALEZA



	INFORMAÇÕES ANO BASE (PREMISSAS)				PROJEÇÕES PARA 2015		
	OFERTA ATUAL (UHs)	DEMANDA ATUAL (UHs)*	T.O. 2010	C.M.A.D.	OFERTA ADICIONAL (UHs)	DEMANDA ADICIONAL (UHs)*	T.O. 2015
TOTAL	6.609	ND	ND	ND	0	ND	ND
ECONÔMICO	3.974	ND	ND	ND	0	ND	ND
MIDSCALE	1.903	1.269	67%	2.9%	0	196	77%
UPSCALE	732	ND	ND	ND	0	ND	ND

NORDESTE
RECIFE



	INFORMAÇÕES ANO BASE (PREMISSAS)				PROJEÇÕES PARA 2015		
	OFERTA ATUAL (UHs)	DEMANDA ATUAL (UHs)*	T.O. 2010	C.M.A.D.	OFERTA ADICIONAL (UHs)	DEMANDA ADICIONAL (UHs)*	T.O. 2015
TOTAL	3.741	ND	ND	ND	926	ND	ND
ECONÔMICO	2.376	ND	ND	ND	232	ND	ND
MIDSCALE	1.124	795	71%	8.3%	694	388	65%
UPSCALE	241	ND	ND	ND	0	ND	ND

NORTE
MANAUS



	INFORMAÇÕES ANO BASE (PREMISSAS)				PROJEÇÕES PARA 2015		
	OFERTA ATUAL (UHs)	DEMANDA ATUAL (UHs)*	T.O. 2010	C.M.A.D.	OFERTA ADICIONAL (UHs)	DEMANDA ADICIONAL (UHs)*	T.O. 2015
TOTAL	3.019	ND	ND	ND	1.265	ND	ND
ECONÔMICO	1.286	866	67%	5.4%	464	261	64%
MIDSCALE	1.139	754	66%	7.4%	801	321	55%
UPSCALE	594	ND	ND	ND	0	ND	ND

Conclusões

O placar ao lado apresenta o risco de crescimento excessivo da oferta hoteleira em cada um dos mercados analisados.

Na 3ª edição do Placar da Hotelaria 2015 (outubro 2011), observou-se mudanças significativas no cenário projetado em relação à edição anterior do estudo (fevereiro 2011). Como alertado em edições passadas, novos projetos hoteleiros que anteriormente estavam em fase preliminar de negociações, tiveram avanço em seu desenvolvimento, aumentando a oferta prevista para 2015 em alguns mercados. Além disso, as mudanças recentes no cenário econômico nacional e internacional tornaram as perspectivas econômicas menos favoráveis que o esperado no início do ano. Assim, a taxa de crescimento anual da demanda hoteleira foi revisada para baixo, acompanhando a expectativa de evolução do PIB nacional para os próximos anos.

Manaus e Salvador continuam apresentando risco de superoferta relevante. A novidade é que os mercados de Belo Horizonte, Brasília e Cuiabá passam a apresentar maior risco também, e devem ser observados com cautela. As demais cidades apresentam risco baixo.

Houve piora nos seguintes mercados: Econômico e *Midscale* de Belo Horizonte, *Midscale* de Brasília e *Midscale* de Cuiabá (nos quais o risco passou a ser alto); bem como nos *Midscale* de Porto Alegre e *Midscale* de Recife (nos quais o risco passou a ser moderado). A classificação menos favorável indica aumento no número de projetos e aquecimento do mercado de desenvolvimento hoteleiro (que pode gerar maior incremento da oferta no futuro), além de uma pequena redução da demanda futura estimada.

No total, foram contabilizadas 20.063 UHs com inauguração prevista até 2015, nas cidades-sede. Dessas, 7.458 são novidades em relação ao estudo anterior, representando um crescimento bastante forte (59%). Os mercados onde houve incremento significativo no número de novas UHs com expectativa de abertura até 2015 foram: Belo Horizonte (2.974), Brasília (2.268), Recife (384), Rio de Janeiro (399), e São Paulo (876). Vale ressaltar que na edição passada do Placar não havia previsão concreta de novos projetos em São Paulo. Porém, mesmo com previsão de novas UHs,

não há motivos para se preocupar, uma vez que a demanda desse mercado encontra-se bastante aquecida, além da grande dificuldade em encontrar terrenos disponíveis.

De maneira geral, nota-se piora nas conclusões dessa edição do Placar se comparadas à versão anterior. Houve aumento no número de mercados que apresentam risco – seja moderado ou alto, representando 1/3 do total dos segmentos analisados. Ainda assim, grande parte dos mercados estudados tem **risco baixo** de crescimento excessivo da oferta hoteleira e devem obter boas taxas de ocupação após a Copa do Mundo. Isso se deve principalmente à expansão reduzida da oferta decorrente de altos preços de terreno, competição com empreendimentos imobiliários residenciais e comerciais, além de diárias médias ainda em processo de recuperação. Com boa ocupação, os hotéis existentes devem renovar suas instalações e elevar suas diárias. À medida que esse processo se consolidar, novos projetos se tornarão novamente viáveis e permitirão expansão da oferta com qualidade.

Naqueles mercados em que se prevê um **risco alto** ou **moderado** de crescimento excessivo da oferta hoteleira, percebe-se um movimento de expansão facilitado por incentivos fiscais, por vantagens na lei de uso e ocupação do solo para hotéis, e pela existência de investidores pulverizados dispostos a comprar *flats* e *condo-hotéis*.

Mercados em que há **risco moderado** merecem atenção, pois ainda é possível evitar que a situação de alerta se transforme em problema. De modo geral, não apresentam baixas taxas de ocupação futura, mas a inauguração de mais hotéis (como projetos anunciados que ainda estão em estágio preliminar e, conseqüentemente, não foram considerados na projeção desta edição do estudo) pode levar a taxa de ocupação futura para níveis preocupantes.

Os mercados em que há **alto risco** de crescimento excessivo da oferta hoteleira possuem, em alguns casos, oferta pequena ou pouco qualificada e estão sofrendo forte movimento de expansão e requalificação, ocasionado pela construção de hotéis modernos a serem operados por redes nacionais e internacionais. Em outros casos, apesar da existência de oferta ampla e empreendimentos em bom estado de conservação, há forte expansão devido ao aquecimento do mercado imobiliário em geral. O aumento demasiado da oferta pode

vir a causar forte competição, guerra de preços, e até fechamento de hotéis antigos, o que por sua vez pode amenizar a queda da ocupação.

Por fim, deve-se reforçar a ideia de que a taxa de ocupação é apenas um dos indicadores da saúde de um mercado hoteleiro. Ela não deve ser utilizada isoladamente para determinar a viabilidade de um empreendimento hoteleiro, nem para tomar decisões de investimento.

Cada projeto possui características únicas que o diferenciam da média do mercado e afetam sua rentabilidade de maneira distinta. É possível, por exemplo, que existam projetos viáveis em mercados turbulentos, ou que muitos projetos sejam inviáveis em mercados com boas taxas de ocupação. Por isso, se desejar investir em hotéis, analise cuidadosamente o mercado, o terreno e o projeto.

CIDADE-SEDE	ECONÔMICO	MIDSCALE	UPSCALE
Belo Horizonte			ND
Brasília	ND		ND
Cuiabá	ND		ND
Curitiba			
Fortaleza	ND		ND
Manaus			ND
Natal	ND		ND
Porto Alegre			
Recife	ND		ND
Rio de Janeiro			
Salvador			X
São Paulo			



RISCO BAIXO



RISCO MODERADO



ALTO RISCO

ND

DADOS NÃO DISPONÍVEIS

X

DADOS OMITIDOS

O Placar da Hotelaria 2015 é uma publicação que tem como objetivo monitorar a evolução dos mercados hoteleiros nas 12 cidades-sede da Copa do Mundo de 2014, de maneira a colaborar para o desenvolvimento ordenado e evitar o crescimento excessivo da oferta hoteleira nesses mercados. O estudo é atualizado semestralmente visando permitir que as mudanças de cenários sejam antecipadas. Para fazer o *download* de todas as edições do Placar da Hotelaria 2015, acesse o *hotsite* www.sp.senac.br/placardahotelaria. Temos o intuito de aperfeiçoar nossas projeções a cada nova edição. Se você tem interesse em contribuir com dados ou sugestões, entre em contato: fohb@fohb.com.br / hotelinvest@hotelinvest.com.br.

realização

apoio



FÓRUM
DE OPERADORES
HOTELEIROS
DO BRASIL

www.fohb.com.br

 Hotel Invest | canteras & associados

www.hotelinvest.com.br



AQUI TEM A PRESENÇA
DA FECOMERCIO

www.sp.senac.br