HVS

MARKET REPORT

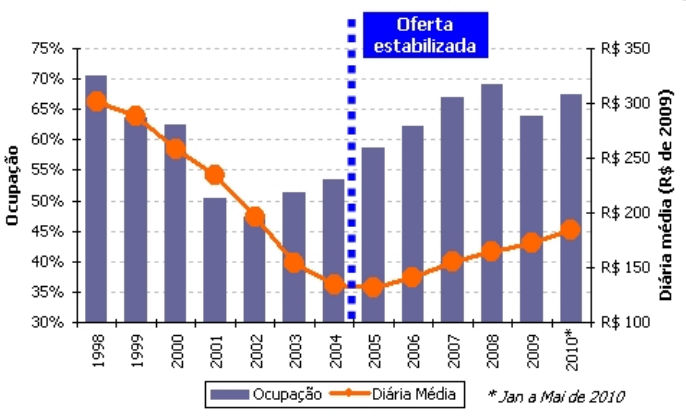
Diárias baixas impedem expansão da hotelaria de São Paulo

JULY 2, 2010

As diárias da cidade de São Paulo estão extremamente baixas para uma metrópole desta importância e porte.

Quem utiliza meios de hospedagem em São Paulo durante os dias da semana enfrenta dificuldades para conseguir apartamentos disponíveis, pois os hotéis estão sempre lotados. Isso já é uma realidade da hotelaria paulistana há alguns anos, e a pergunta que fica no ar é, se a demanda hoteleira é tão grande, porque não são lançados novos hotéis na cidade? A resposta para isso é simples. As diárias médias estão extremamente baixas para uma metrópole desta importância e porte, e por isso, os empreendimentos não conseguem atingir resultados que justifiquem o investimento para a construção de um novo hotel.

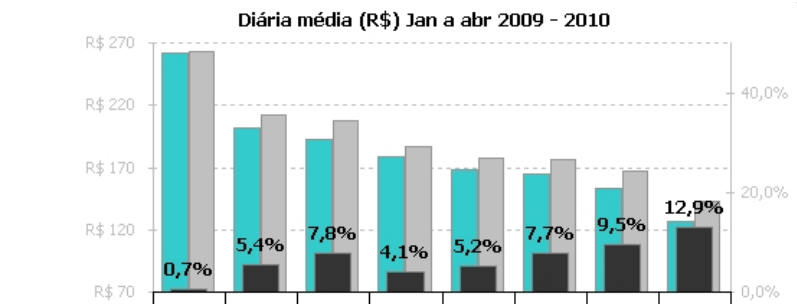
A crise de super-oferta que aconteceu na cidade foi a principal responsável por gerar esta situação. Entre 1998 e 2004, o número de unidades hoteleiras praticamente dobrou em São Paulo. A demanda não acompanhou esse crescimento e a taxa de ocupação dos hotéis, que era de 70% em 1998, chegou a ser 47% em 2002. Isso gerou uma guerra de tarifas entre as operadoras hoteleiras e a diária média chegou ao seu pior patamar em 2005, quando alcançou R$ 131 (em R$ de 2009). Desde então, a oferta hoteleira se estabilizou e os indicadores passaram a refletir um início do processo de recuperação.



Fonte: HVS

Atualmente, a ocupação já está novamente próxima a 70%, nível considerado máximo devido à sazonalidade da hotelaria da cidade. Porém, a diária média vem se recuperando mais lentamente, entre 5% e 10% a.a. em termos reais (descontando inflação), tendo ainda um longo caminho a percorrer até chegar a um valor semelhante ao que era em 1998 (cerca de R$ 300, em R$ de 2009), tornando viável a construção de novos hotéis.

É verdade que existem outros fatores que dificultam a viabilização de novos hotéis, como os altos custos de terrenos, a concorrência com outros produtos imobiliários e a falta de financiamento. Entretanto, esse cenário condiz com a situação brasileira no momento, e principalmente com a realidade de São Paulo como a maior metrópole brasileira, que assim como outros grandes centros econômicos do mundo, deveria ter diárias médias mais altas do que em outras regiões para que os hotéis rentabilizem adequadamente o investidor.

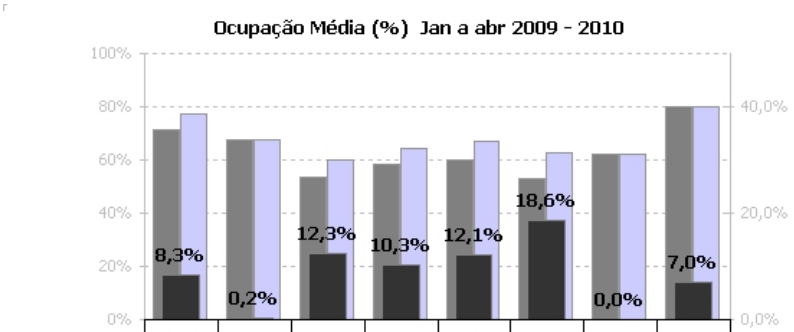


	Rio de Janeiro	Salvador	Brasilia	Manaus	Porto Alegre	São Paulo	Belo Horizonte	Fortaleza
Diária Média 2009	R$ 262	R$ 201	R$ 193	R$ 179	R$ 169	R$ 164	R$ 153	R$ 126
Diária Média 2010	R$ 264	R$ 212	R$ 208	R$ 186	R$ 178	R$ 177	R$ 167	R$ 143
Crescimento	0,7%	5,4%	7,8%	4,1%	5,2%	7,7%	9,5%	12,9%

Fonte: FOHB

Teoricamente, por ser a cidade mais rica do país, o mercado de São Paulo tem potencial para pagar diárias mais altas. Para que isso aconteça, é necessário um crescimento mais agressivo das tarifas cobradas pelos hotéis da capital paulista comparado com essas outras cidades. Entretanto, mesmo tendo o maior aumento na ocupação em 2010, as diárias só subiram 7,7% em termos nominais, o que representa um crescimento de menos de 3% em termos reais. Cidades como Fortaleza e Belo Horizonte, por exemplo, aumentaram as suas tarifas em 12,9% e 9,5% em termos nominais, respectivamente.

O maior receio dos gestores hoteleiros, principalmente após um ano de crise financeira como foi 2009, é aumentar agressivamente suas tarifas e perder taxa de ocupação e penetração de mercado perante os concorrentes. Porém, não há momento mais propício para aumentar as diárias do que este em que estamos vivendo.



	Rio de Janeiro	Salvador	Brasilia	Manaus	Porto Alegre	São Paulo	Belo Horizonte	Fortaleza
Ocupação 2009	72%	68%	54%	58%	60%	53%	62%	80%
Ocupação 2010	78%	68%	60%	64%	67%	63%	62%	80%
Crescimento	8,3%	0,2%	12,3%	10,3%	12,1%	18,6%	0,0%	7,0%

Fonte: FOHB

De janeiro a abril de 2010, a ocupação dos hotéis da cidade aumentou mais de 18% com relação ao mesmo período do ano passado. Como de costume, o segundo semestre deverá ser ainda mais aquecido devido aos grandes eventos que ocorrem na cidade. Isso

gerará uma forte pressão de demanda, possibilitando aumentos mais fortes de diárias sem que isso impacte a taxa de ocupação a ponto de reduzir o RevPAR. Isso acontece por diversos motivos:

1. 90% do público dos hotéis pertence ao segmento de negócios. Esse cliente é pouco sensível a preço, pois a as despesas normalmente são pagas pelas empresas;
2. As maiores empresas nacionais e internacionais estão instaladas na capital paulista, por isso não podem deixar de utilizar os hotéis da cidade para hospedar seus executivos;
3. São Paulo é o maior centro econômico do país e, por enquanto, a maioria das empresas não tem como migrar suas bases para outras cidades;
4. Todos os hotéis estão lotados durante a semana, impedindo que a demanda migre para concorrentes.

O trauma da super-oferta da última década pode fazer com que investidores e gestores hoteleiros vejam um novo crescimento da oferta como algo ruim, mas a verdade é que isso seria benéfico para todos. Com o nível de diárias médias adequado, além de aumentar o faturamento dos empreendimentos já existentes, também se abre espaço para a entrada de novos hotéis na cidade, sem que isso derrube os rendimentos. Assim, com um crescimento sustentável da oferta, aos poucos se resolve o problema de falta de leitos em São Paulo, cria-se mais empregos, movimenta-se a economia de São Paulo em geral, e principalmente, gera-se novas oportunidades de negócio para investidores, operadoras e outros *players* do mercado hoteleiro, formando um mercado mais saudável como um todo. Para isso, é preciso deixar o conservadorismo de lado, com aumentos de diárias que podem chegar a 15% a.a. em termos reais, para que assim a hotelaria da cidade possa assumir a posição de líder no cenário nacional dentro dos próximos cinco anos, condizendo com a sua posição de principal economia do país.