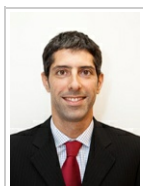


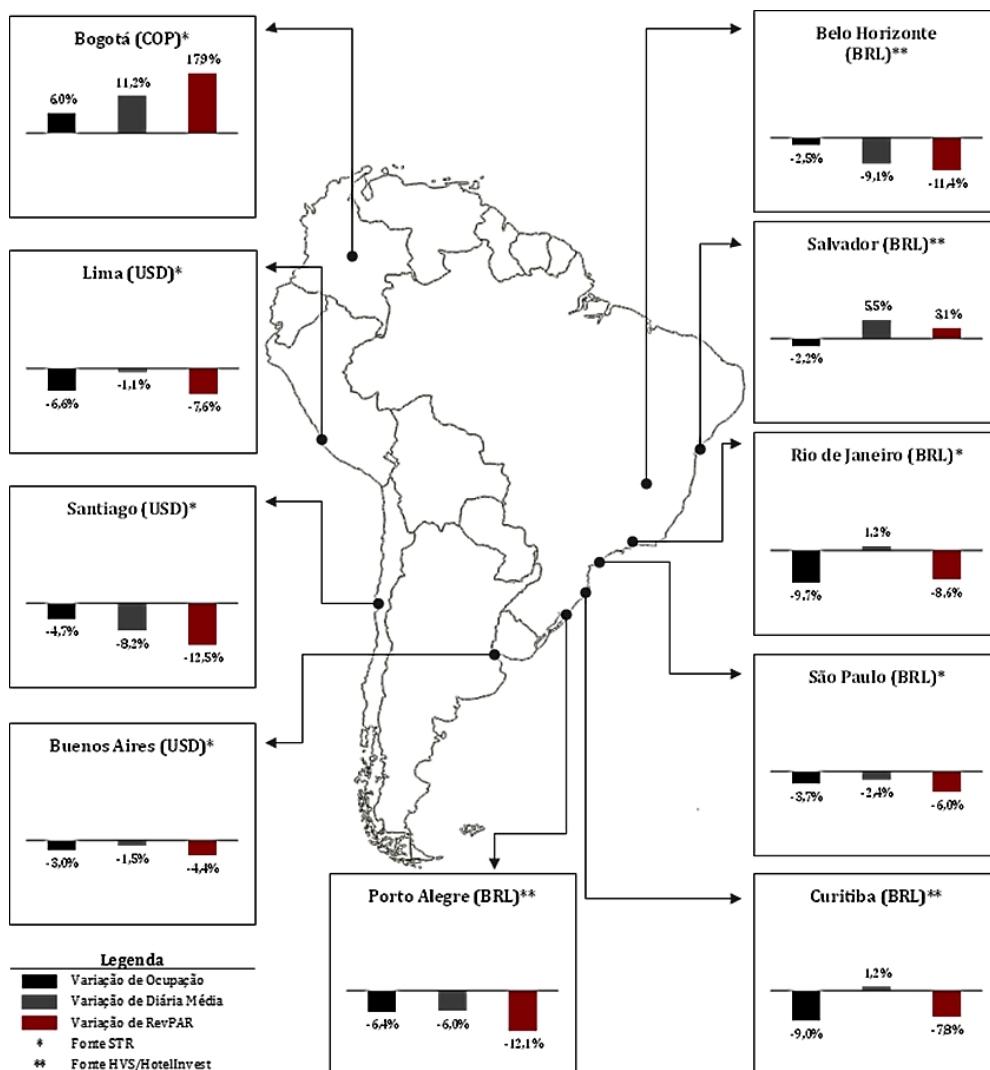
Prévia do Panorama da Hotelaria Sul-Americana

September 6, 2016 / By Cristiano Vasques, Pedro Cypriano, Fernanda L'Hopital



A Prévia do Panorama da Hotelaria Sul-Americana é a publicação anual da HVS/HotelInvest em parceria com a STR que analisa o desempenho parcial de 10 dos principais mercados hoteleiros da América do Sul. De forma geral, no primeiro semestre de 2016 a desaceleração econômica regional continuou a afetar a maioria dos mercados analisados. Apesar de ser uma realidade generalizada, o reflexo no setor hoteleiro é distinto em cada país.

Variação de desempenho - 1º semestre de 2016 versus 1º semestre de 2015



Clique para ampliar. Baixe uma versão abaixo em pdf para obter imagens de melhor qualidade

Summary

Este artigo analisa o mercado hoteleiro em algumas das principais cidades Sul-Americanas, apresentando os principais indicadores de desempenho no primeiro semestre de 2016, comparando-os ao mesmo período de 2015.

1,477 Views

Comments

FILED UNDER CATEGORIES

- Rio de Janeiro, RJ, Brazil
- Belo Horizonte, MG, Brazil
- São Paulo, SP, Brazil
- Santiago, Chile
- Buenos Aires, Argentina
- South America
- Peru
- Colombia
- Porto Alegre, RS, Brazil
- Argentina
- Chile
- Lima District, Peru
- Bogotá, Colombia
- Curitiba, PR, Brazil
- Brazil
- Salvador, BA, Brazil

Nota metodológica: A extensa amostra está formada em sua maioria por dados da STR, complementada com registros internos da HVS/HotellInvest e com dados disponibilizados por terceiros. 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. A informação aqui apresentada foi produzida tendo como base o desempenho de 82.795 unidades habitacionais e contém os principais hotéis de cada segmento em cada cidade. Temos, assim, a certeza de que os indicadores de evolução são um excelente reflexo do que está ocorrendo no universo de cada mercado. Os dados de diária são apresentados em valores nominais e nas moedas locais de cada mercado, com exceção de Buenos Aires, Santiago e Lima, mercados com tarifas dolarizadas. Nossas comparações anuais utilizam a mesma base amostral em toda a série histórica, salvo quando existem aberturas ou mudanças significativas de segmentação.

Argentina – Buenos Aires

- **Perspectivas positivas a partir do equacionamento de questões econômicas e sociais.** Apesar da percepção de risco por parte do mercado, os ajustes econômicos deverão gerar maior confiança no país e trazer benefícios em médio prazo.
- **Queda no fluxo turístico.** O turismo foi impactado principalmente pela queda no fluxo de turistas domésticos e brasileiros, seu principal mercado, ambos afetados pelas crises nos respectivos países (baseado em pesquisa de mercado, não em estatísticas oficiais).
- **Valorização do dólar tem impacto limitado nas margens dos empreendimentos.** A taxa de ocupação diminuiu, mesmo com o aumento de oferta pouco significativo, devido à queda de demanda. Apesar das diárias dolarizadas, a valorização do dólar frente ao peso agregou pouco ao resultado final dos hotéis, dado o aumento nos custos de insumos e utilidades.

Chile – Santiago

- **Incerteza e perda de confiança no governo central.** Apesar da base sólida, recentes reformas têm diminuído a confiança dos empresários e não há sinalização de mudanças para este cenário, ao menos no curto prazo.
- **Crescimento expressivo do fluxo turístico.** O turismo internacional cresceu 35,0% entre janeiro e março de 2016 em relação ao mesmo período de 2015.
- **Mercado hoteleiro afetado pela economia nacional e pela abertura de novos hotéis.** O desempenho hoteleiro foi impactado pelo aumento de oferta e pela redução da demanda. Além disso, a realização da Copa América em 2015 motivou aumentos de diária. A recuperação do mercado se dará a partir do equacionamento das questões econômicas nacionais.

Colômbia – Bogotá

- **Economia local anda na contramão da região e se destaca dentre os demais países da América do Sul.** Os ajustes econômicos e sociais dos últimos anos surtiram efeitos e o país cresce, apesar da desaceleração, tendência que deverá se manter nos próximos anos.
- **Crescimento expressivo do fluxo turístico.** O turismo internacional cresceu 11,2% entre janeiro e maio de 2016 em relação ao mesmo período de 2015.
- **Estabilização da oferta e crescimento da demanda mostra boas perspectivas para o mercado hoteleiro.** Com o crescimento expressivo de demanda e a desaceleração do crescimento da oferta, a

hotelaria de Bogotá começa a melhorar seus indicadores e aponta para o início de um ciclo de recuperação de mercado.

Peru – Lima

- **Economia saudável e pontualmente afetada, porém com boas perspectivas.** Apesar do impacto da queda no preço das commodities na economia, a recente eleição do presidente Pedro Pablo Kuczynski deverá trazer perspectivas positivas ao país.
- **Crescimento expressivo do fluxo turístico.** O turismo internacional cresceu 7,4% entre janeiro e maio de 2016 em relação ao mesmo período de 2015.
- **Os hotéis de Lima apresentam o melhor desempenho da região.** Pontualmente, o mercado hoteleiro foi afetado pelo cenário econômico e pelas eleições presidenciais. O alto desempenho deverá se manter ao menos no curto prazo, dado as perspectivas econômicas positivas e à maior expansão de oferta apenas a partir de 2018.

Brasil

- **Reflexos do equacionamento econômico e político devem ser sentidos já no curto prazo.** Com o início do governo interino de Michel Temer, analistas financeiros preveem um cenário positivo a partir de 2017, com crescimento real do PIB, controle da inflação e menor taxa de juros. Espera-se que com a aprovação do impeachment da presidente Dilma Rousseff, estas tendências se confirmem e o país volte a apresentar um ambiente promissor para investidores e negócios.
- **Acomodação da oferta em médio prazo.** O ciclo de desenvolvimento parece ter chegado ao fim. Em mercados com baixos índices de desempenho, alguns hotéis estão saindo do mercado – em Salvador, além de dois hotéis fechados neste começo de ano (682 UHs), espera-se que mais 700 UHs encerrem suas atividades nos próximos meses. Sem nova oferta, a tendência deverá ser de recuperação de mercado.
- **Após anos de queda, os mercados aparentemente chegaram ao piso de demanda.** Dados mensais mostram que nos últimos meses do semestre a demanda de alguns dos mercados analisados ficou estável em relação ao ano passado. Parece o início de um ciclo de recuperação, que dependerá da evolução da economia e da oferta em cada mercado.
- **Tarifas ainda sofrem quedas motivadas pela fraca demanda.** Mesmo com a recente estabilidade na taxa de ocupação, as diárias vêm sendo pressionadas na maioria dos mercados, sendo as exceções Curitiba, Salvador e Rio de Janeiro (Curitiba vem de uma base baixa e por isso não há espaço para cortes, Salvador teve uma temporada de verão muito boa, o que motivou aumentos expressivos de diária, e no Rio de Janeiro houve aberturas de hotéis mais sofisticados).

[Clique aqui](#) para ver uma cópia em PDF.

Em associação com:



Sobre a HVS

A HVS é líder mundial em consultoria e serviços focados em hotéis, empreendimentos de uso misto,

condomínios hoteleiros, cassinos e no setor do entretenimento. 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 35 escritórios e 500 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.

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 Global 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.

About **Cristiano Vasques**



Cristiano has more than 15 years of experience in the Hotel, Tourism, and Real-Estate industry, conducting and supervising more than 250 studies for hotels and resorts throughout South America, Trinidad & Tobago, Angola, and Portugal. He worked for four years on tourism projects for HVS, coordinating the elaboration of regional tourism development plans financed by the Inter-American Development Bank (IADB). He is a permanent columnist for Hotelnews magazine and he has also published several reports on the tourism-real estate market and co-written the Brazilian Hotel Market Overview (HotelInvest / HVS). Cristiano owns the MRICS title from the Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), world leader entity in real state professionals qualification and has a Production Engineering degree from the Polytechnic School of the University of Sao Paulo (POLI-USP) and a post-graduate degree in Tourism and Hospitality Management from the Getúlio Vargas Foundation (FGV) and has also completed a Real Estate-Hotel Finance course at Cornell University. For more information contact Cristiano at [\[email protected\]](#).

About **Pedro Cypriano**



Pedro Cypriano, Consulting Director of HVS Sao Paulo, has extensive knowledge of the Latin American hotel market, as well as relevant experience in projects in Europa, Asia, and Africa. Over the past 10 years, Cypriano has been involved in more than 250 projects in global hospitality and tourism consultancies, and distinguished research institutes. As an executive of HVS, Pedro has led development plans for hotel chains, brand & management selection and contract negotiations, structuration of mixed-use complexes, business plans for investment funds, as well as hundreds of market studies, valuation and feasibility analysis for hotels and resorts. He is the author of the book "Hotel Development in Brazil: market overview and perspectives", published by Senac, and guest panelist of leading universities. Pedro has a MBA from Insper Business School, a Master degree in Hotel Development from University of Alicante (Spain), a specialization in Finance from Saint Paul Business School and a Bachelor degree in Tourism from University of Sao Paulo (USP). Contact: [\[email protected\]](#).