

Panorama da Hotelaria Brasileira 2022

Desempenho e nova oferta

16ª edição: maio/2022

Realização:

hotelinvest

Parceiro:



FÓRUM
DE OPERADORES
HOTELEIROS
DO BRASIL

A HotellInvest lança, em parceria com o FOHB, a 16ª edição do Panorama da Hotelaria Brasileira. O desempenho dos hotéis demonstra recuperação, mas o RevPAR está muito aquém de 2019.

É com muito prazer que apresentamos a 16ª edição do Panorama da Hotelaria Brasileira, pela quinta vez em parceria com o Fórum de Operadores Hoteleiros do Brasil (FOHB), que forneceu à HotellInvest dados agregados de ocupação e diária de todas as capitais aqui analisadas.

Agradecemos o apoio de todas as redes hoteleiras e do FOHB para a realização do Panorama. No total, o desempenho de **176 hotéis** e de **31.777 UHs** foi analisado, e **14** das principais redes **hoteleiras** do país informaram seu *pipeline* de novos projetos. A participação de vocês é fundamental para que a publicação continue sendo uma valiosa e consistente fonte de informação estratégica sobre o setor hoteleiro no Brasil.

Como no ano passado muitas empresas ainda estavam trabalhando em *home office*, alguns dados foram revisados e adicionados, sendo que essa edição apresenta o detalhamento mais atualizado do mercado hoteleiro brasileiro.

Esses últimos dois anos foram de muitas perdas, mas parece que finalmente estamos próximos do fim da pandemia. Agora é tempo de recomeçar e retomar os negócios, focando na melhora do desempenho dos hotéis.

Desejamos a todos uma boa leitura!

Cristiano Vasques
Sócio Diretor

Diogo Canteras
Sócio Fundador

Orlando de Souza
Presidente Executivo
FOHB



Nova oferta no Brasil

Investimentos previstos
 Perfil do produto
 Mercado-alvo

Desempenho de mercado

São Paulo | Rio de Janeiro
 Curitiba | Belo Horizonte
 Brasília | Salvador | Porto Alegre
 Goiânia | Vitória | Recife

Projeções e mais análises

Orçamentos
 Potencial de recuperação
 Tendências de desenvolvimento
 Outras análises

Considerações finais

Principais conclusões
 Metodologia do estudo
 Autores e parceiros
 HotellInvest & FOHB



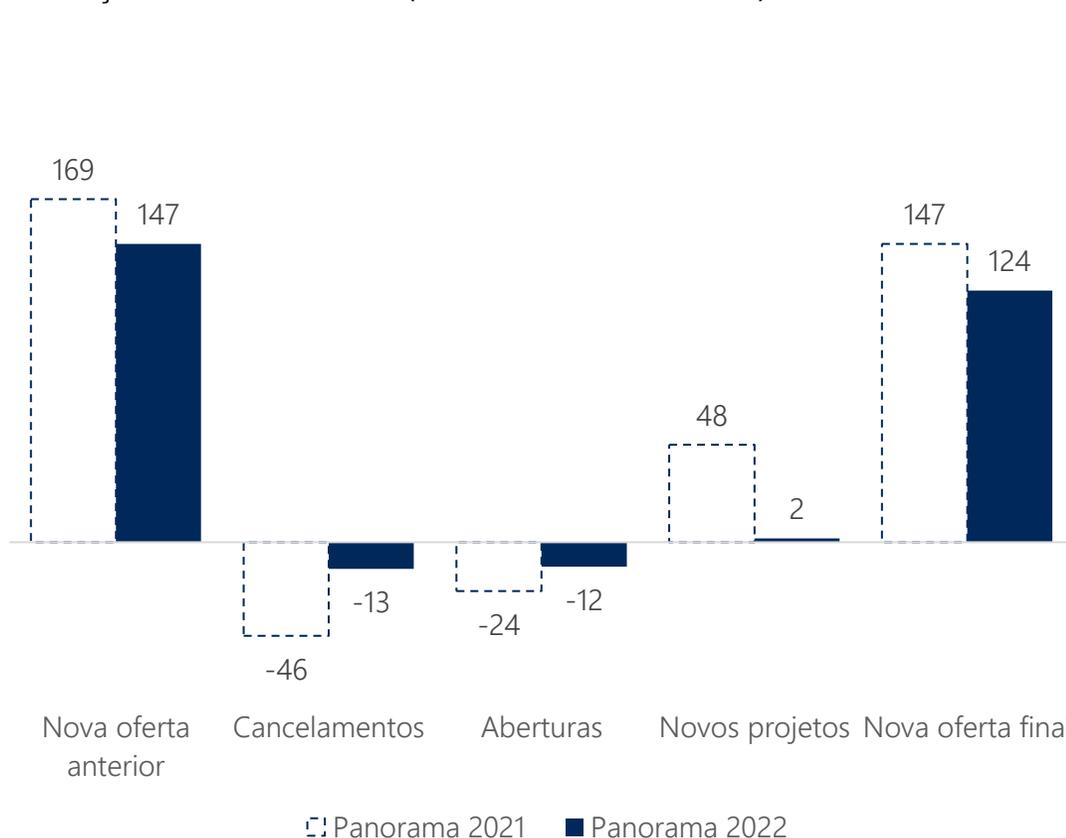
Nova oferta no Brasil

Investimentos previstos
Perfil do produto
Mercado-alvo

Investimentos previstos

Queda de 15,6% de novos projetos no *pipeline* das redes hoteleiras

Variação da nova oferta (em número de hotéis): 2022 vs. 2021



124
novos hotéis
-15,6% em relação à edição anterior

18.806
novas UHs
-14,2% em relação à edição anterior

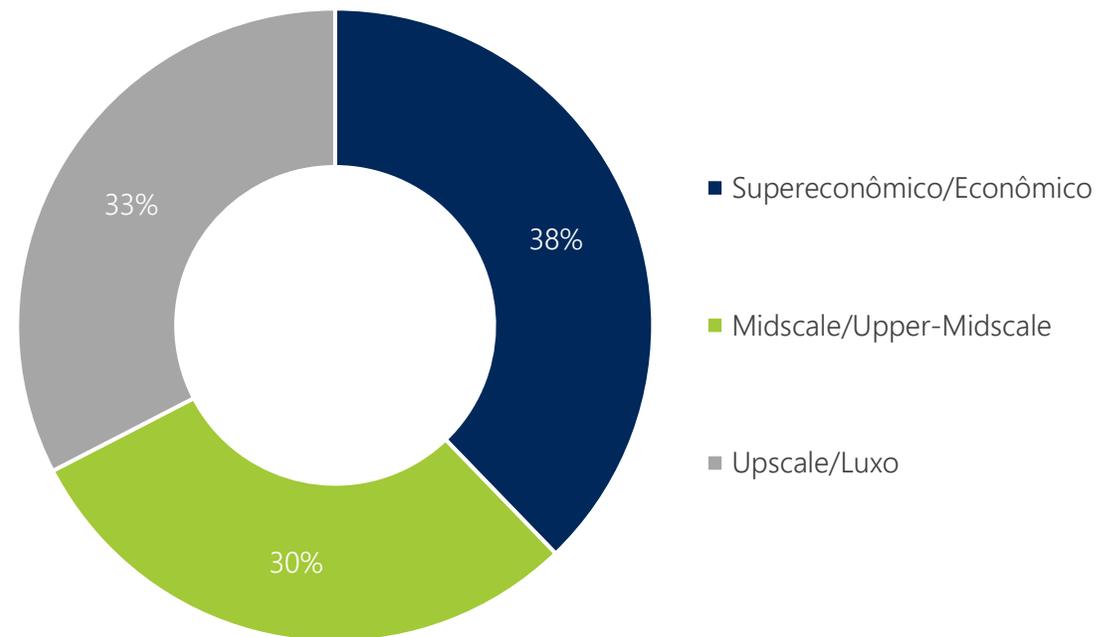
Na edição anterior, de março de 2021, a projeção de nova oferta totalizava 147 hotéis. Destes, 13 foram cancelados e 12 entraram em operação. Sobre o saldo restante de 122 empreendimentos, soma-se 2 novos contratos assinados até março de 2022. Logo, o total atualizado de hotéis em desenvolvimento no Brasil perfaz hoje 124 projetos.

A queda de 16,5% (em números de UHs) no *pipeline* das redes é natural, uma vez que o desempenho dos hotéis se deteriorou e fez com que os investidores ficassem receosos de construir novos empreendimentos hoteleiros nos próximos anos.

Investimentos previstos

Total de R\$ 5,3 bi em investimentos, com abertura até 2026

Distribuição do volume total de investimento por segmento



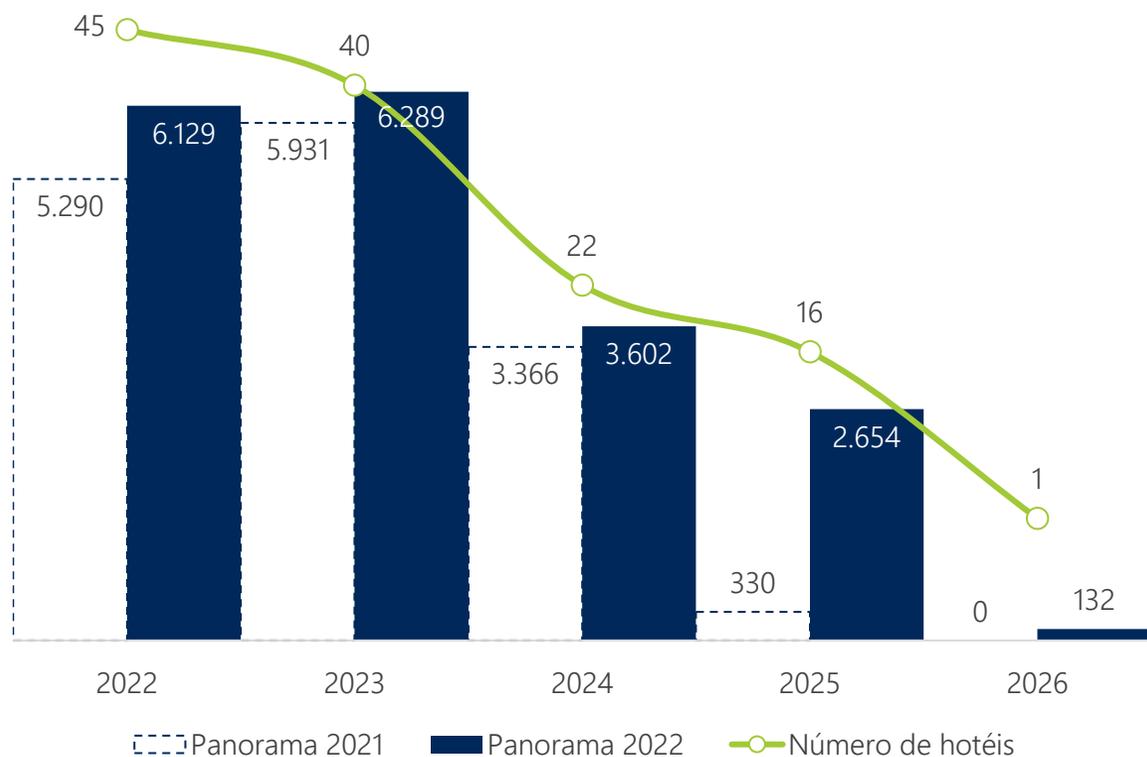
As estimativas de investimento foram indicadas pelas redes participantes do estudo, e incluem o custo de construção mais o terreno. Os números devem ser interpretados como uma ordem de grandeza, pois os valores informados foram apenas as estimativas iniciais, e não o total realmente investido.

O segmento *upscale/luxo* continua a apresentar um volume expressivo de investimento, mesmo representando apenas 11% das novas UHs que entrarão no mercado nos próximos anos. Os investimentos nos hotéis de categoria supereconômica/econômica e *midscale* são maioria no *pipeline* das redes hoteleiras, perfazendo um total de quase 17 mil quartos.

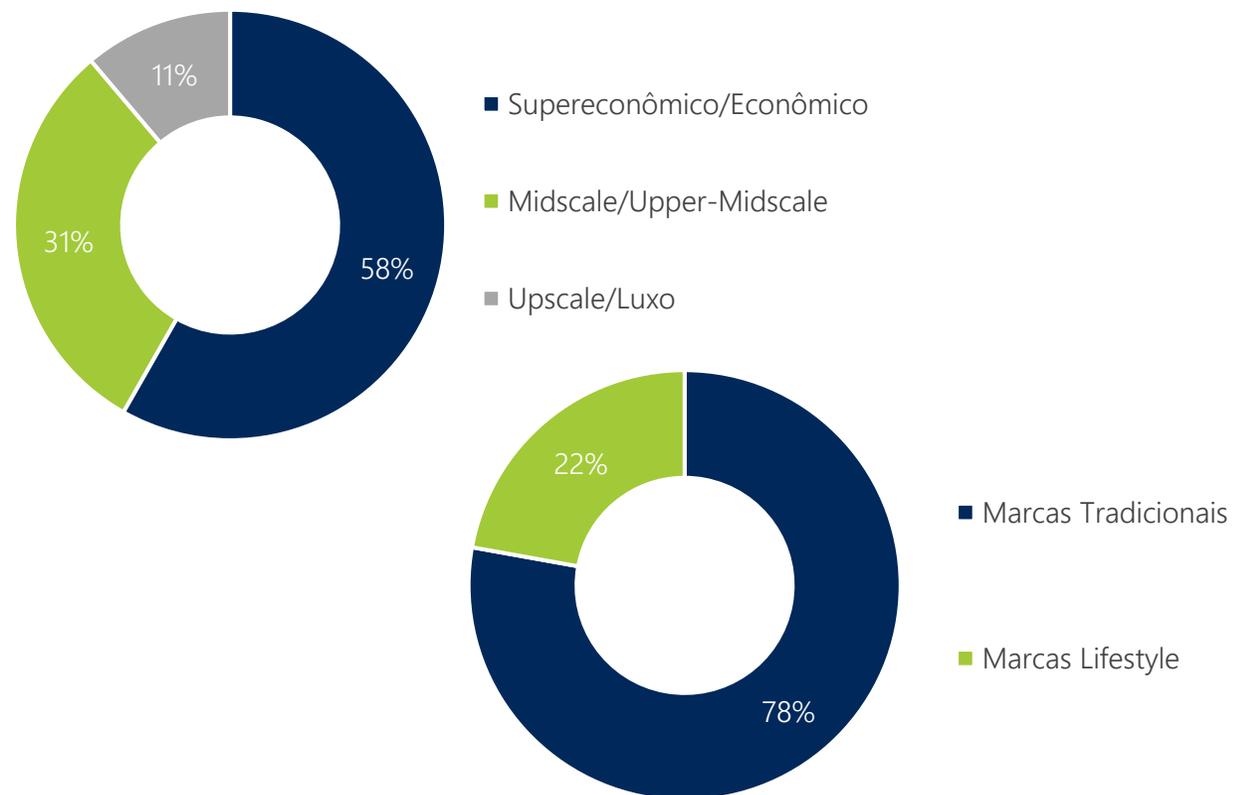
Perfil do produto

Marcas Lifestyle ganham mercado e predominância da categoria econômica continua

Nova oferta (em UHs)



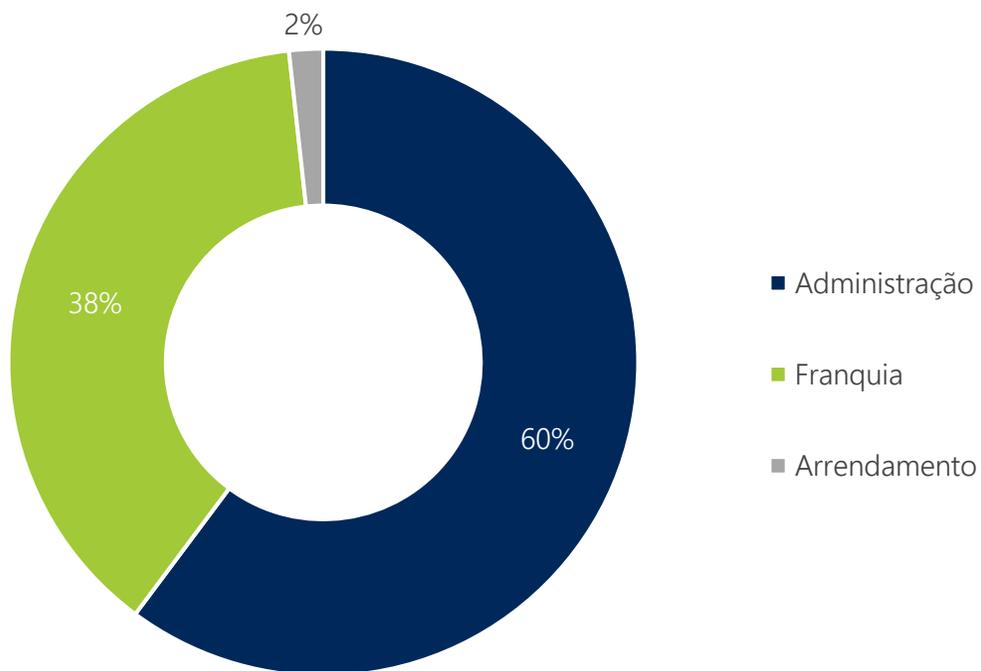
Lançamento por tipo de produto (em UHs)



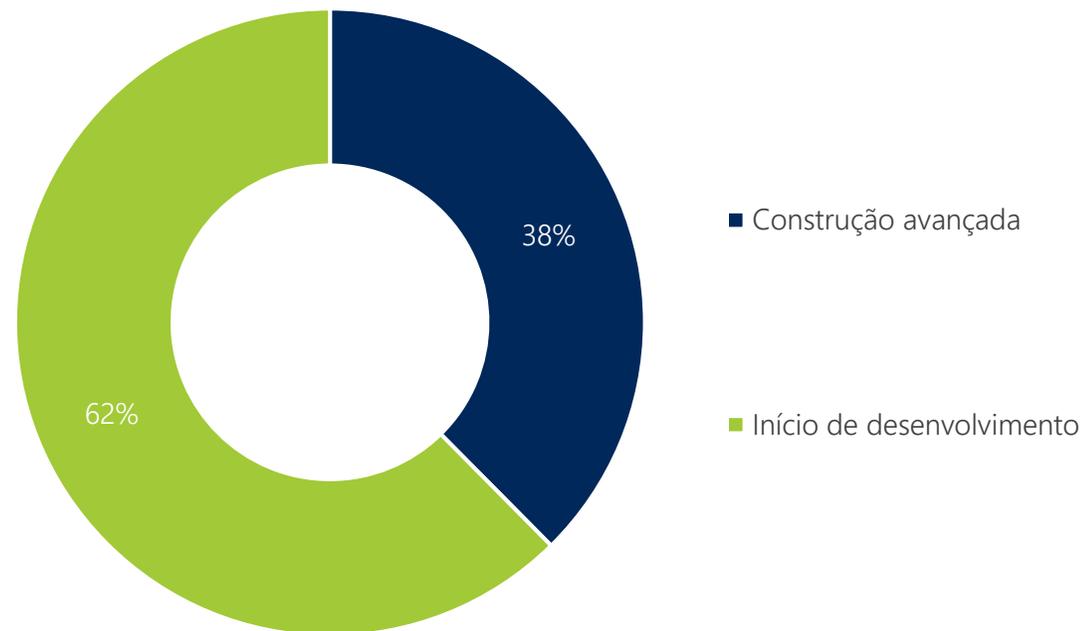
Perfil do produto

Franquias continuam crescendo pelo país. Representam 43% dos novos projetos

Modelo de contrato (em UHs)



Estágio do projeto (em UHs)

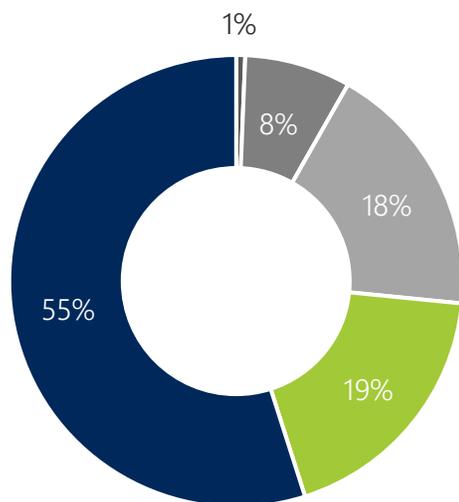


73% das novas UHs estão nas regiões Sul e Sudeste do Brasil

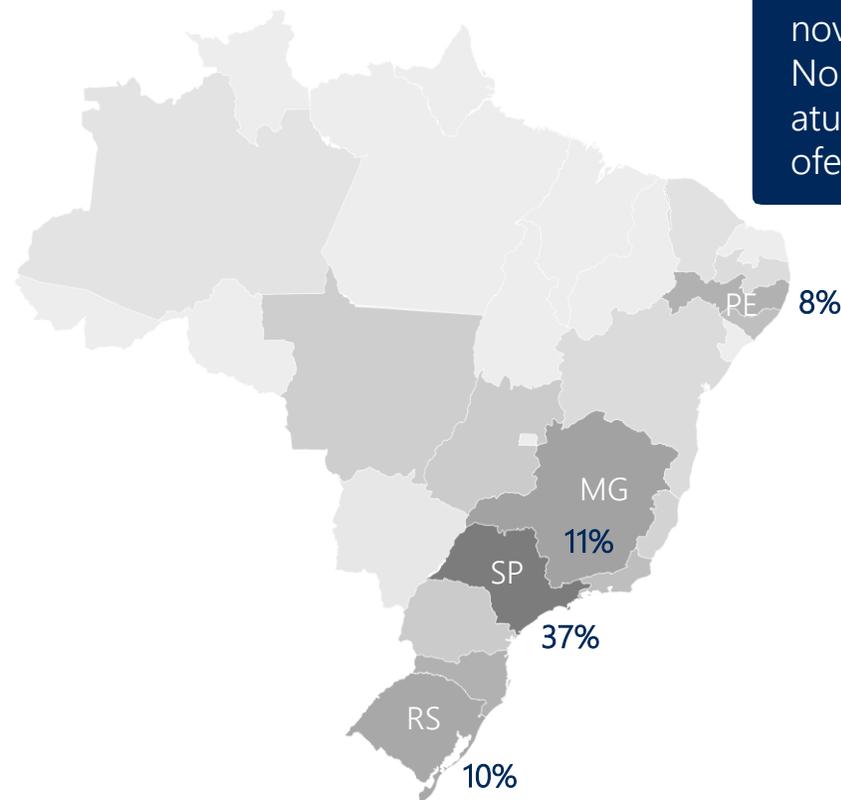
Oferta em desenvolvimento

Estado	Total de UHs	Total de hotéis
São Paulo	6.936	41
Rio Grande do Sul	1.865	12
Minas Gerais	2.017	17
Pernambuco	1.528	11
Goiás	1.109	6
Santa Catarina	1.120	9
Paraná	808	5
Ceará	795	3
Alagoas	710	5
Bahia	421	3
Rio de Janeiro	721	5
Mato Grosso	315	3
Espírito Santo	341	3
Amazonas	120	1
Acre	0	0
Amapá	0	0
Distrito Federal	0	0
Maranhão	0	0
Mato Grosso do Sul	0	0
Pará	0	0
Paraíba	0	0
Piauí	0	0
Rio Grande do Norte	0	0
Rondônia	0	0
Roraima	0	0
Sergipe	0	0
Tocantins	0	0
Total	18.806	124

Distribuição das novas unidades habitacionais por estado e região



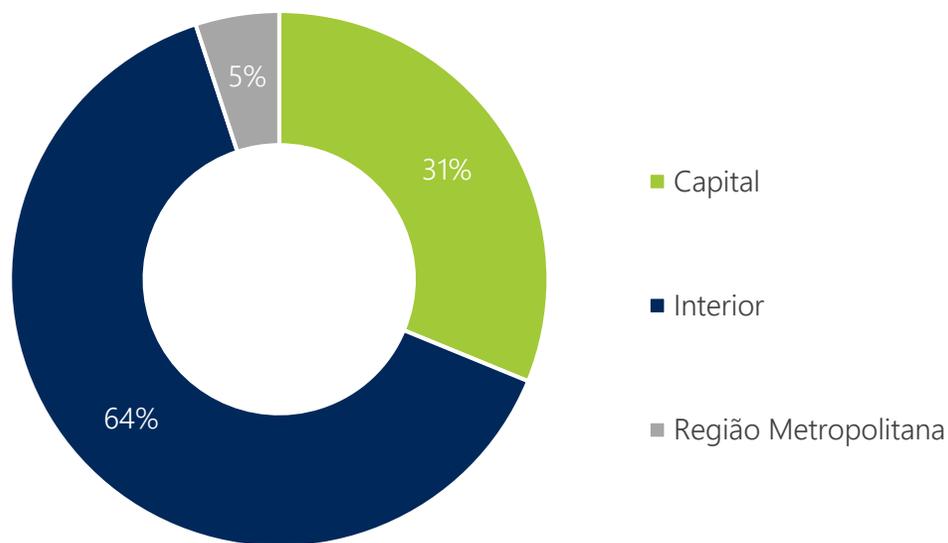
- Norte
- Centro-Oeste
- Nordeste
- Sul
- Sudeste



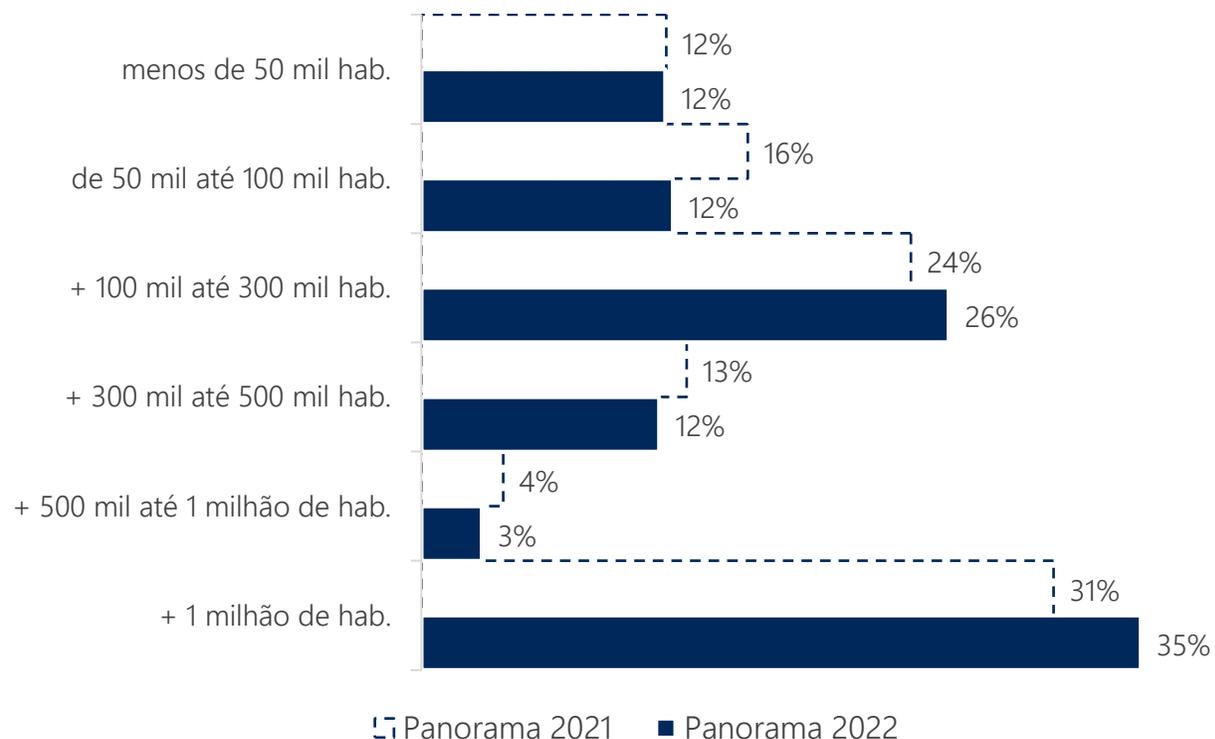
Estados com economia sólida e diversificada continuam concentrando a maior parte da nova oferta hoteleira do Brasil. Nordeste ganhou força e atualmente representa 18% da oferta futura prevista.

Cidades de grande porte ganharam representatividade. Interior continua sendo o principal eixo

Nova oferta (em UHs) por tipo de cidade



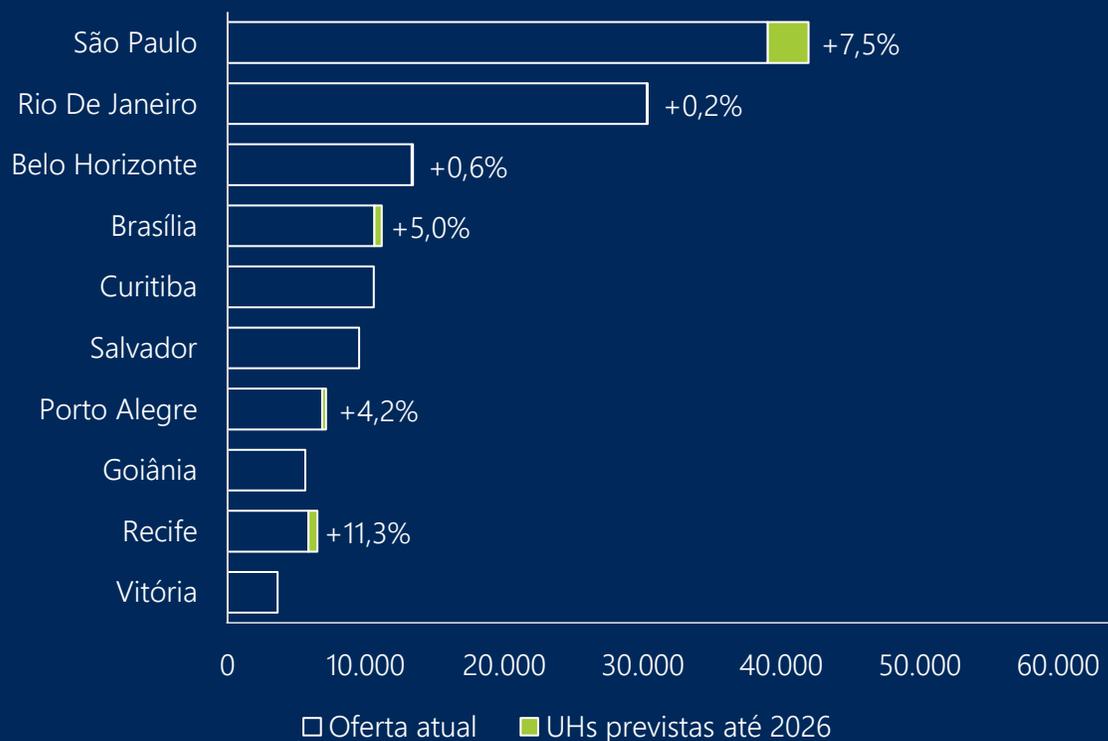
Distribuição % da nova oferta (em UHs) por porte de cidade



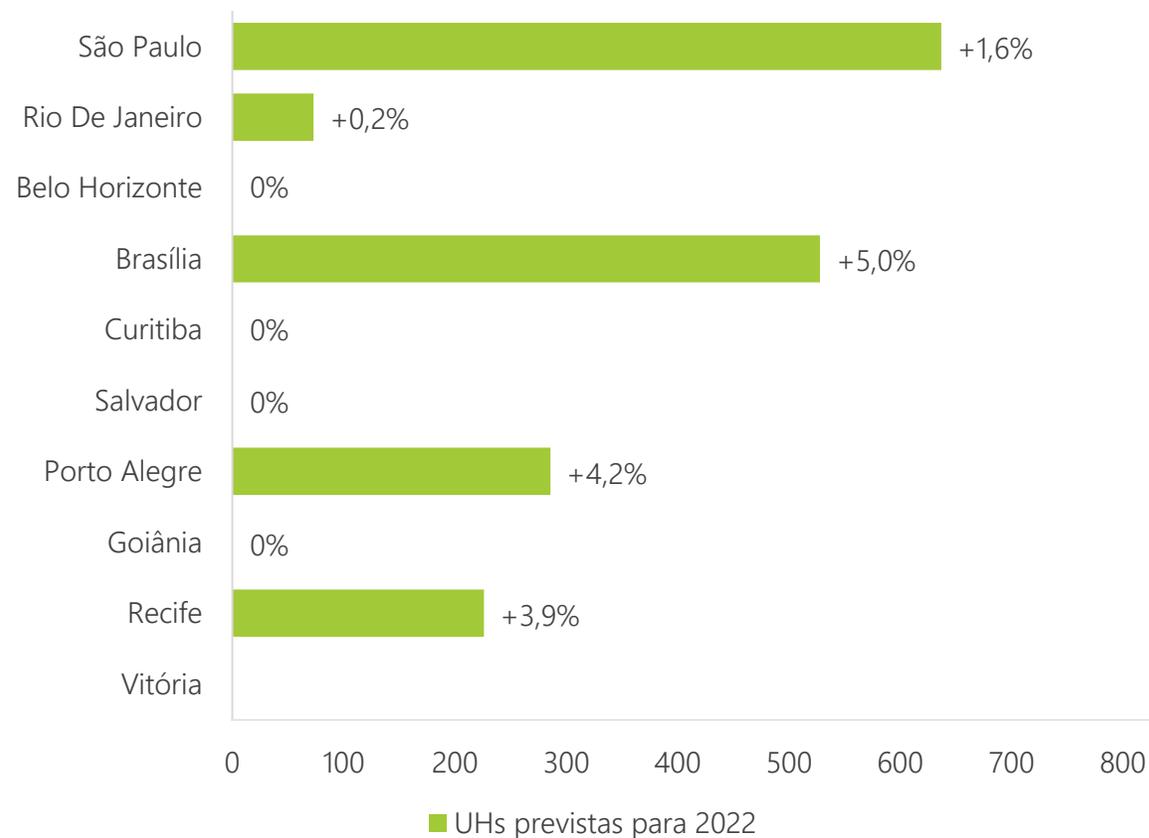
- A nova oferta prevista até 2026 está distribuída por 93 cidades do país.
- As cidades com mais de 1 milhão de habitantes ganharam mais participação no desenvolvimento de novos hotéis. De 31% no ano passado, esse número passou para 35% nessa edição, sendo que as cidades dos demais portes se mantiveram estáveis ou com uma leve variação.

São Paulo é a capital com o maior número de UHs previsto para os próximos anos

Oferta atual e crescimento percentual previsto até 2026 (em UHs)



Nova oferta (em UHs) com abertura prevista em 2022



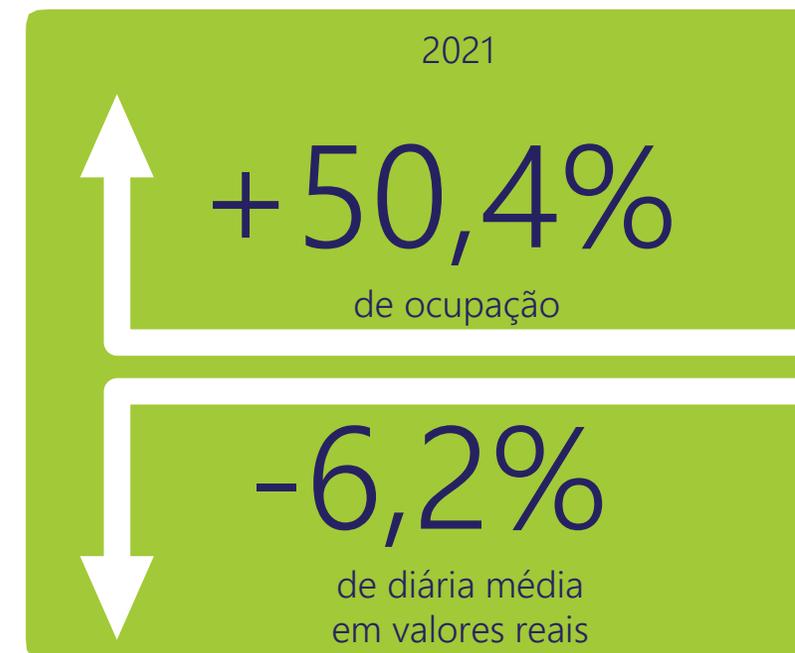
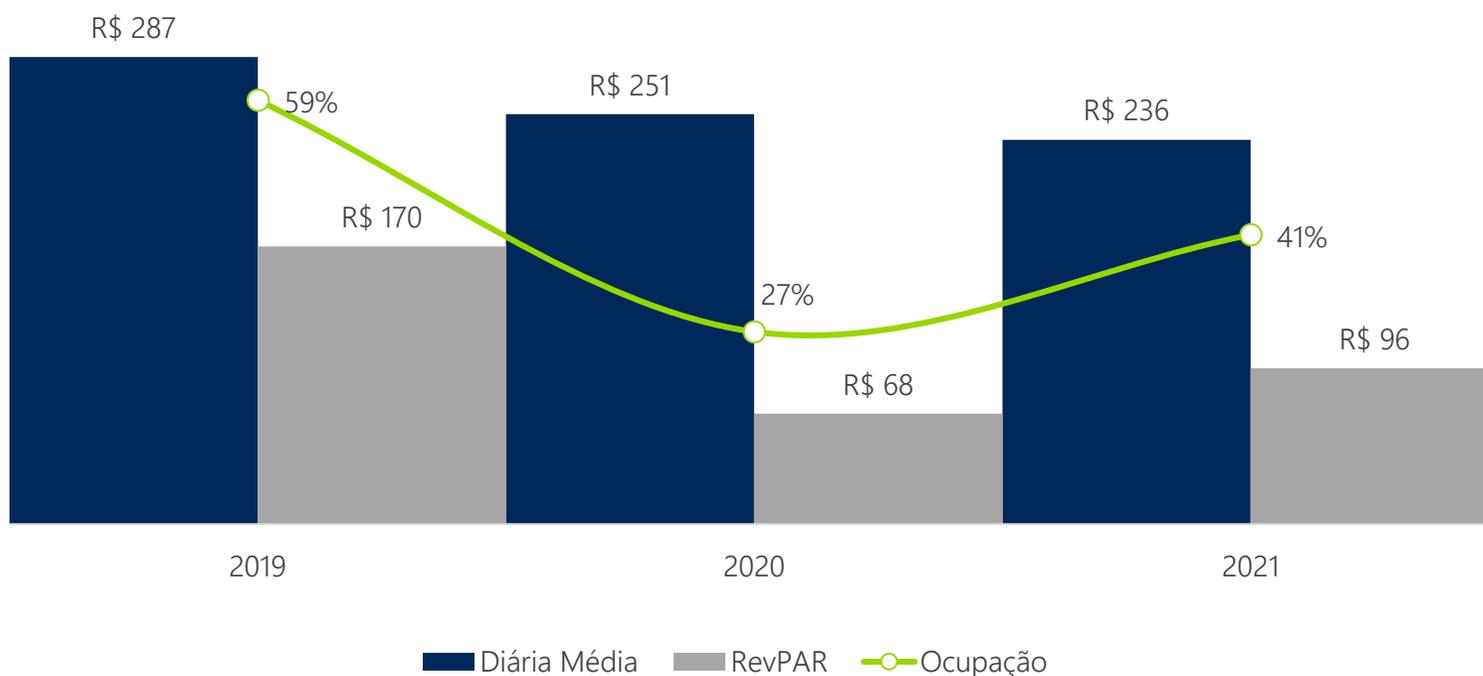


Desempenho de mercado

São Paulo
Rio de Janeiro
Curitiba
Belo Horizonte
Brasília
Salvador
Porto Alegre
Goiânia
Vitória
Recife

Crescimento de 41% de RevPAR, puxado pelo aumento da ocupação no 2º semestre

Evolução do desempenho no Brasil* (valores atualizados para março de 2022)



*Cálculo feito com base na performance de 449 hotéis (somando 69.693 UHs) em 140 cidades e 25 estados brasileiros.

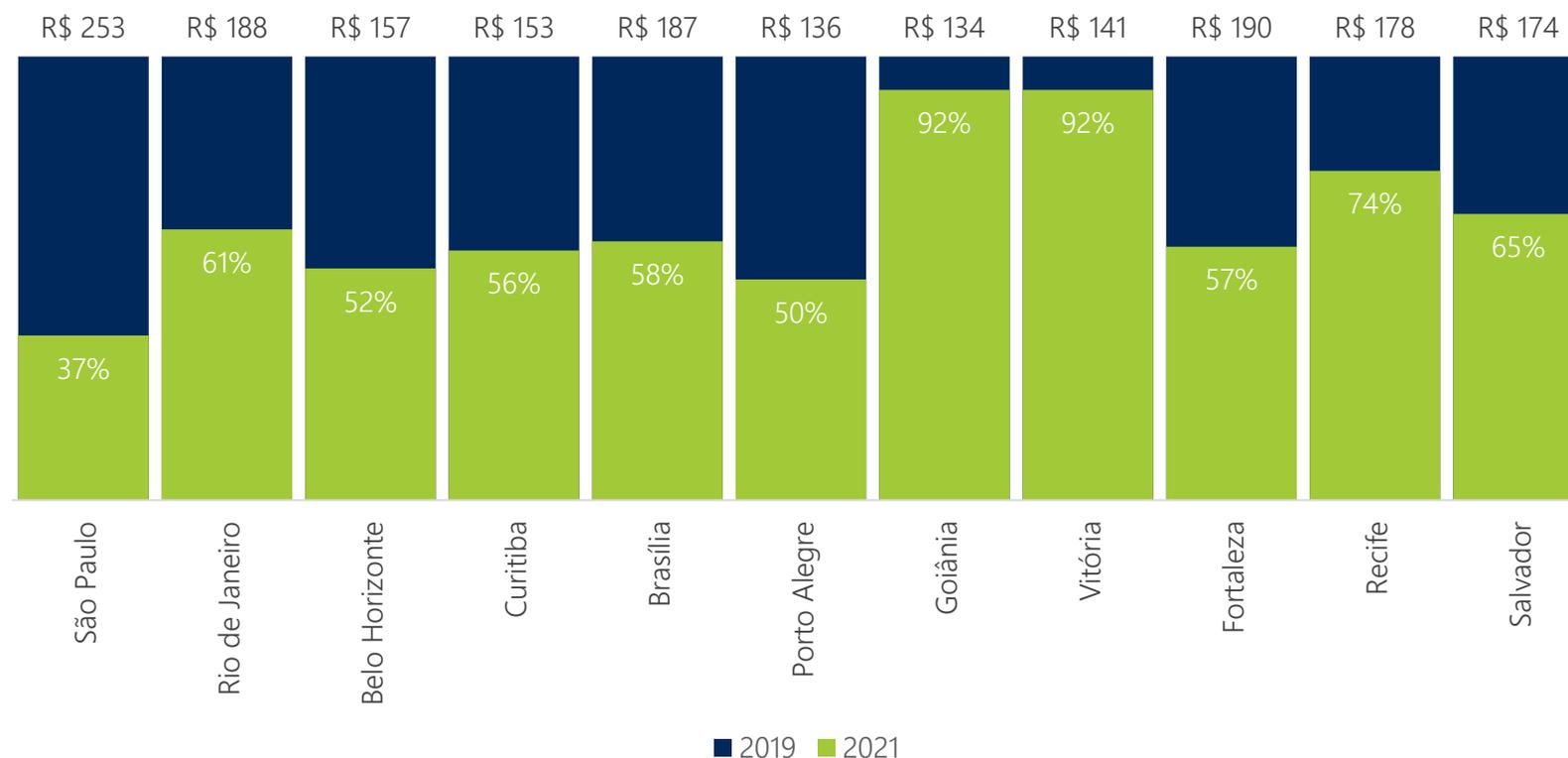
Fonte: FOHB/HotellInvest

Apenas 2 cidades próximas ao RevPAR de 2019

Mesmo com a demanda mais aquecida no segundo semestre de 2021, as diárias ainda estão aquém do período pré-pandemia. A combinação de uma ocupação que está se recuperando com uma tarifa modesta resulta em um RevPAR que está bastante inferior à 2019 na maioria das capitais analisadas no Panorama.

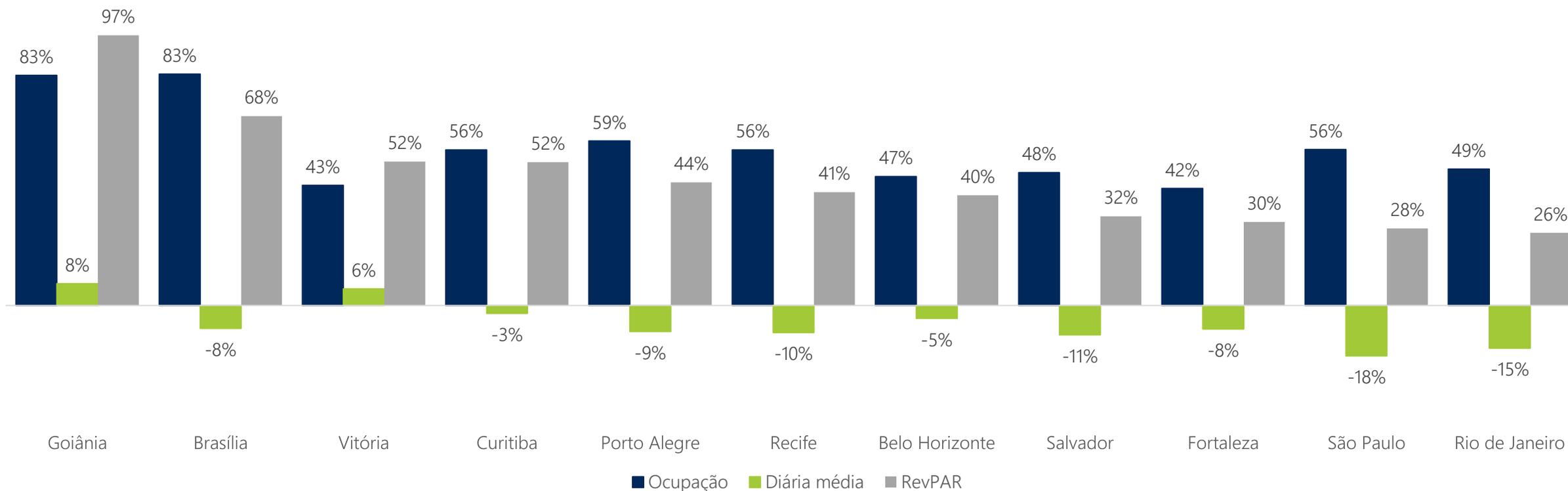
O movimento de redução de tarifa era esperado durante a crise sanitária, porém, com a retomada da procura pelos hotéis, os reajustes de preço são necessários para que o RevPAR possa voltar a um patamar saudável.

Comparação de RevPAR das capitais - 2021 vs. 2019 (valores atualizados para março de 2022)



Ocupação cresceu exponencialmente, mas diária média teve queda

Variação percentual do desempenho das capitais - 2021 vs. 2020



Economia longe do ideal, mas o desempenho dos hotéis está em recuperação

Histórico recente e projeções de IPCA e PIB (anual)



Superando as expectativas do início de 2021, o PIB brasileiro fechou o ano com aumento de 4,6%. No entanto, para 2022 prevê-se estabilização, justificada, principalmente, pela contração já esperada na demanda agregada devido ao significativo aumento da taxa de juros no país.

Atualmente a SELIC está em 12,75%, maior patamar desde fevereiro de 2017. Em médio prazo, a taxa de juros deve ficar mais próxima a 7%, patamar ainda abaixo dos juros históricos do país. Dessa forma, para os próximos anos, acredita-se que o PIB cresça a taxas de 2,1% a.a., com uma inflação de 3,0% a.a..

Essa nova dinâmica pode estimular mais investimentos e crescimento econômico em médio e longo prazos, contribuindo para o reaquecimento do mercado hoteleiro no Brasil.



São Paulo Rio de Janeiro
Curitiba Belo Horizonte
Brasília Salvador
Porto Alegre Goiânia
Vitória Recife

São Paulo

Desempenho ainda distante de 2019, mas demonstra recuperação

Desempenho
2021**+56%**

de ocupação

-18%de diária média em
valores reais

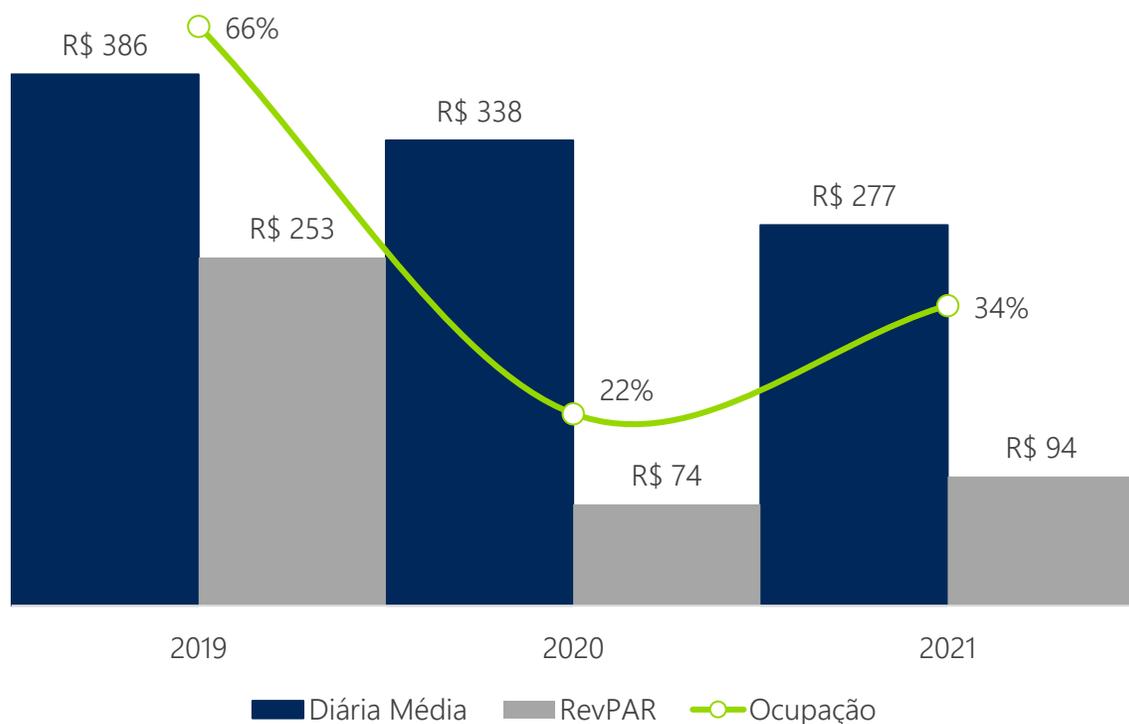
De todas as cidades analisadas no Panorama, São Paulo foi o mercado que mais sofreu com a pandemia. A dependência do público corporativo e de eventos fez com que os hotéis ficassem vazios devido às medidas de prevenção do Coronavírus. Com a vacinação avançando no país, os negócios e eventos voltaram a ganhar fôlego na cidade.

Os últimos dois meses de 2021 foram bastante aquecidos, o que fez com que o RevPAR dos hotéis da cidade ficasse 28% acima de 2020, mas ainda bastante defasado comparado à 2019 (-63%), puxado principalmente pela diária média, que caiu 28% nesses últimos dois anos.

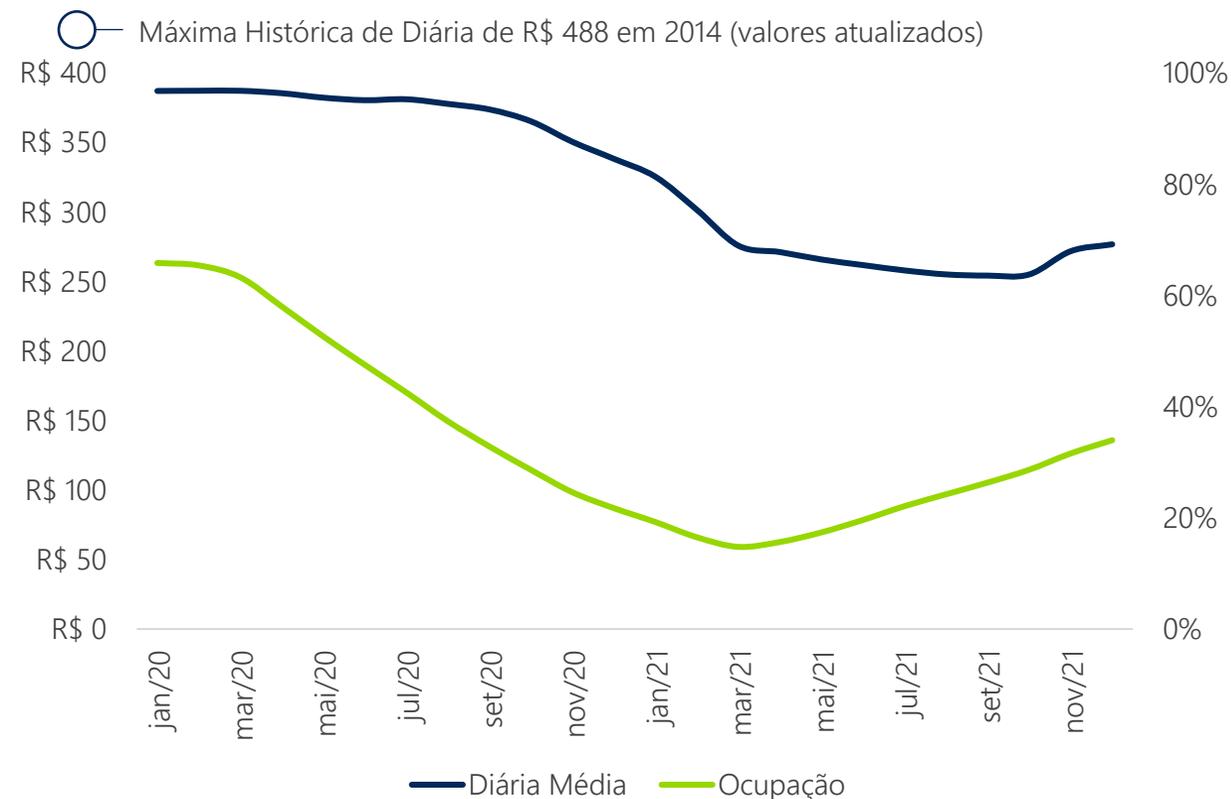


Acumulado 2021: 34% de ocupação, R\$ 277 de diária média e R\$ 94 de RevPAR

Histórico de desempenho (valores atualizados para março de 2022)

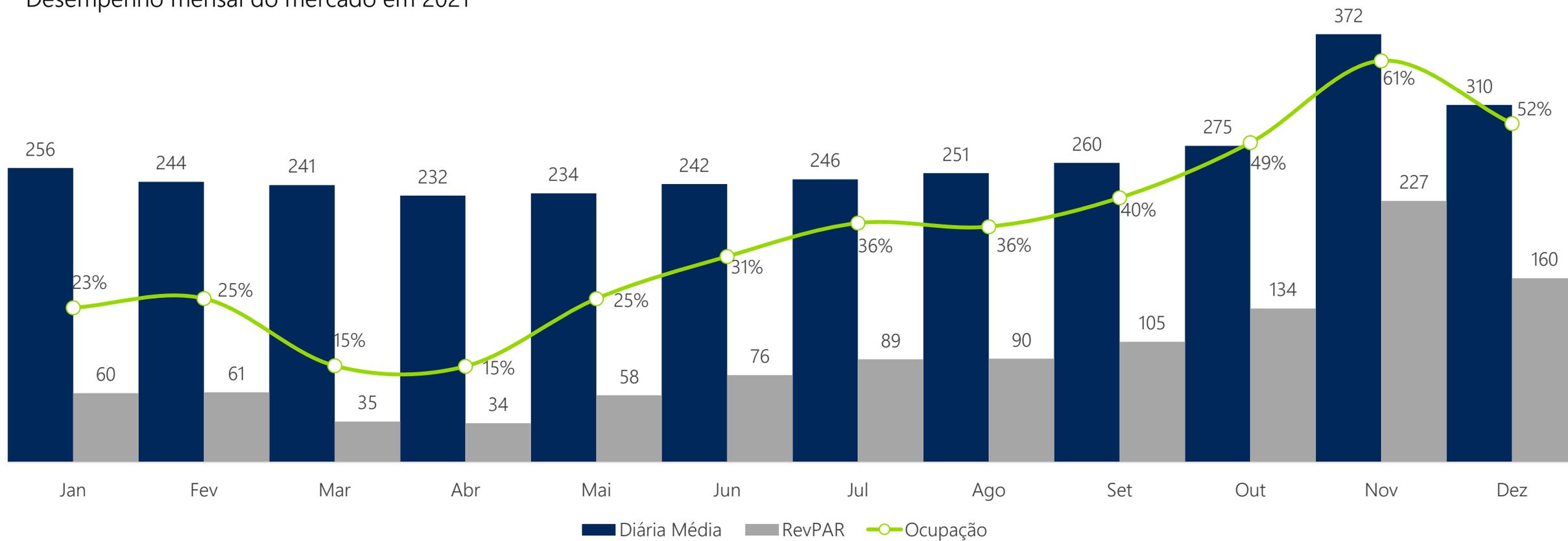


Média móvel de desempenho (série dessazonalizada – 12 meses)



Novembro e dezembro mais aquecidos, o que permitiu aumentos de diária

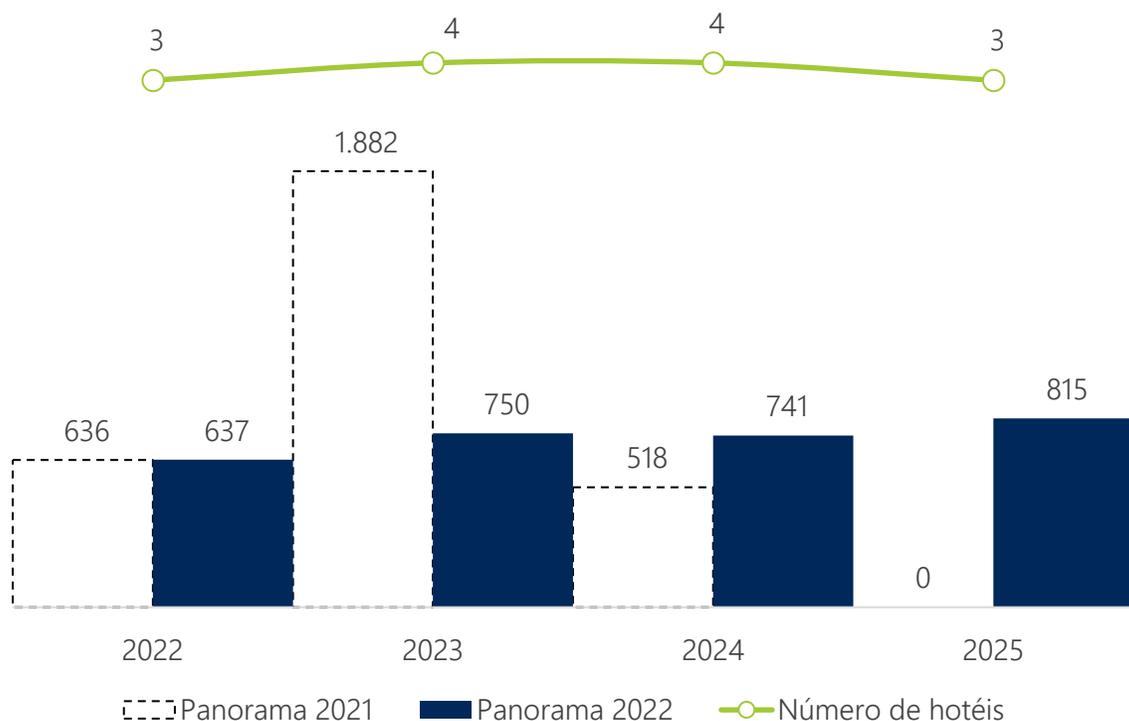
Desempenho mensal do mercado em 2021



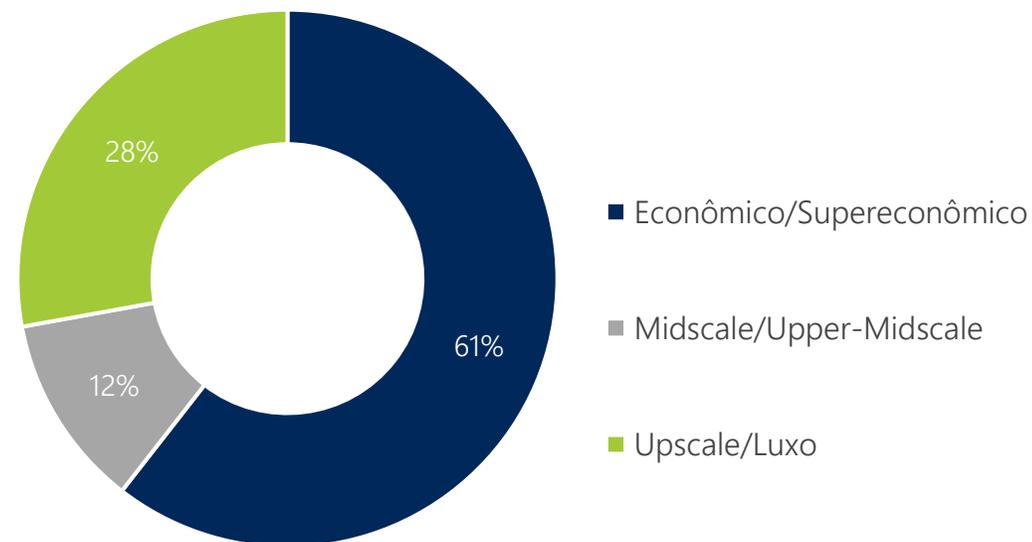
São Paulo

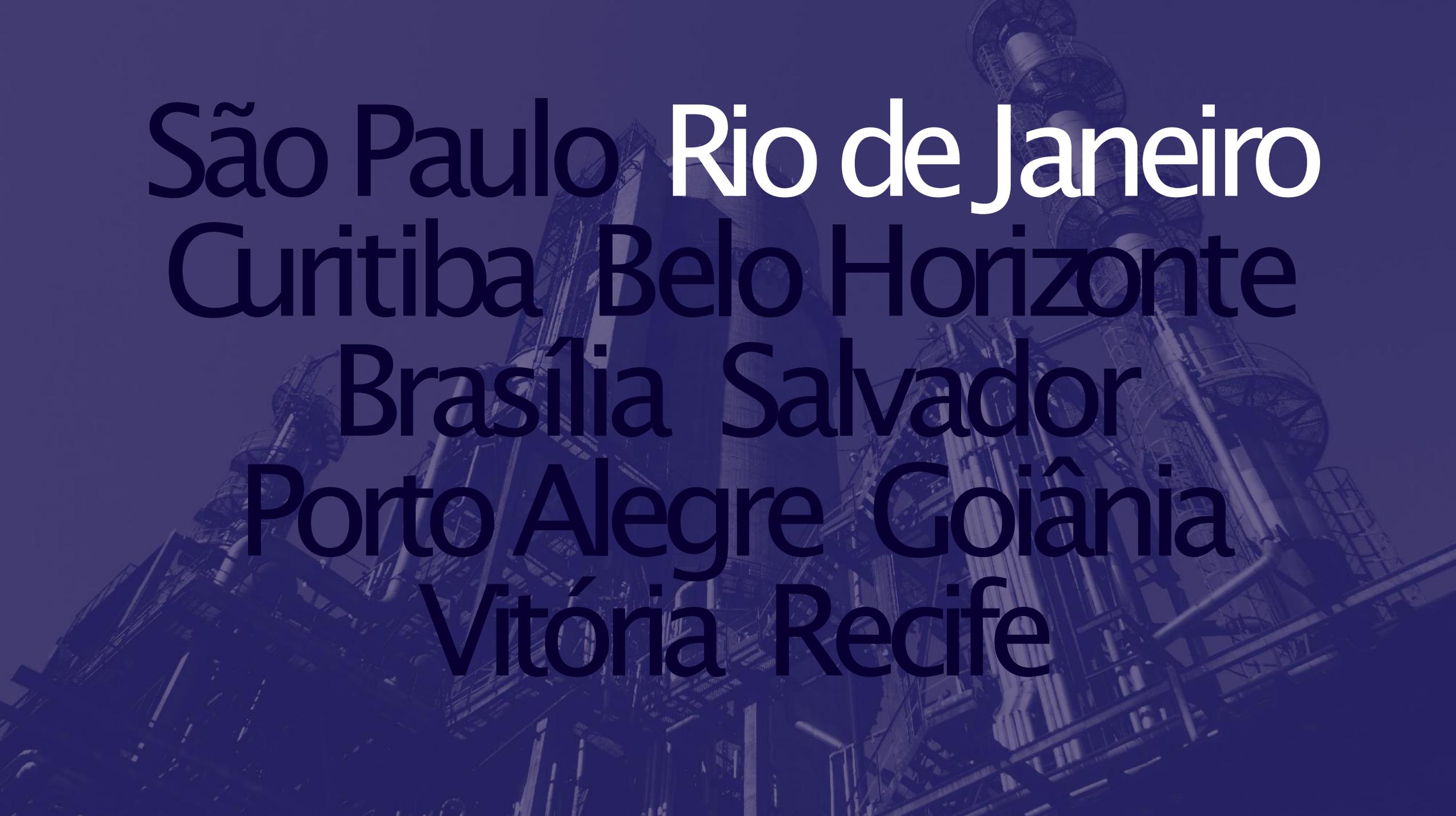
14 hotéis e 2.943 UHs em desenvolvimento, 61% da nova oferta é do segmento econômico

Nova oferta por ano (em UHs)



Nova oferta por segmento (em UHs)



The background of the image is a complex industrial structure, possibly a refinery or chemical plant, with numerous pipes, towers, and scaffolding. The entire image is overlaid with a semi-transparent blue filter. The text is centered and arranged in a list of city names.

São Paulo Rio de Janeiro

Curitiba Belo Horizonte

Brasília Salvador

Porto Alegre Goiânia

Vitória Recife

A cidade se consolidou como destino de lazer nacional

Desempenho
2021

+49%

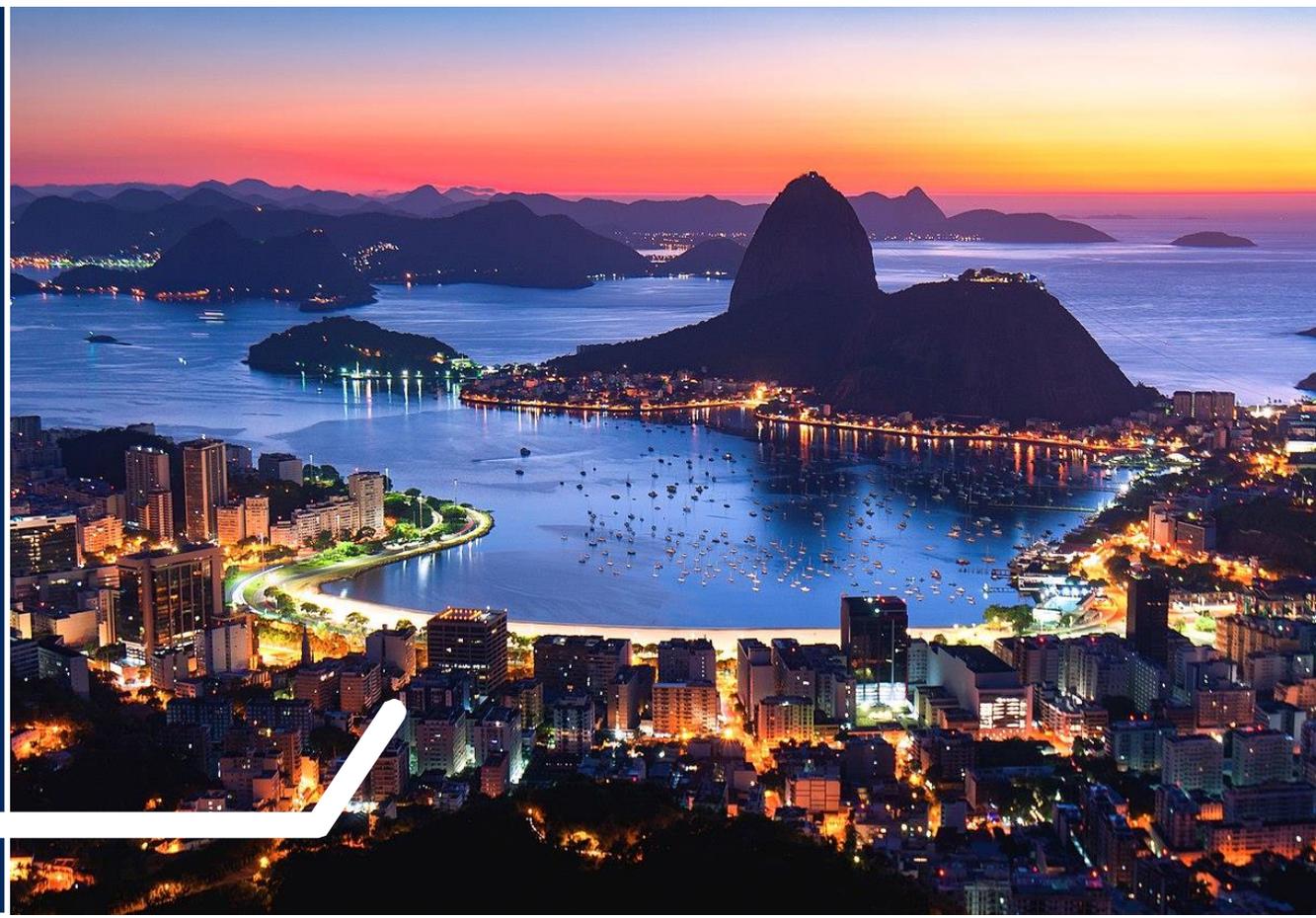
de ocupação

-15%

de diária média em
valores reais

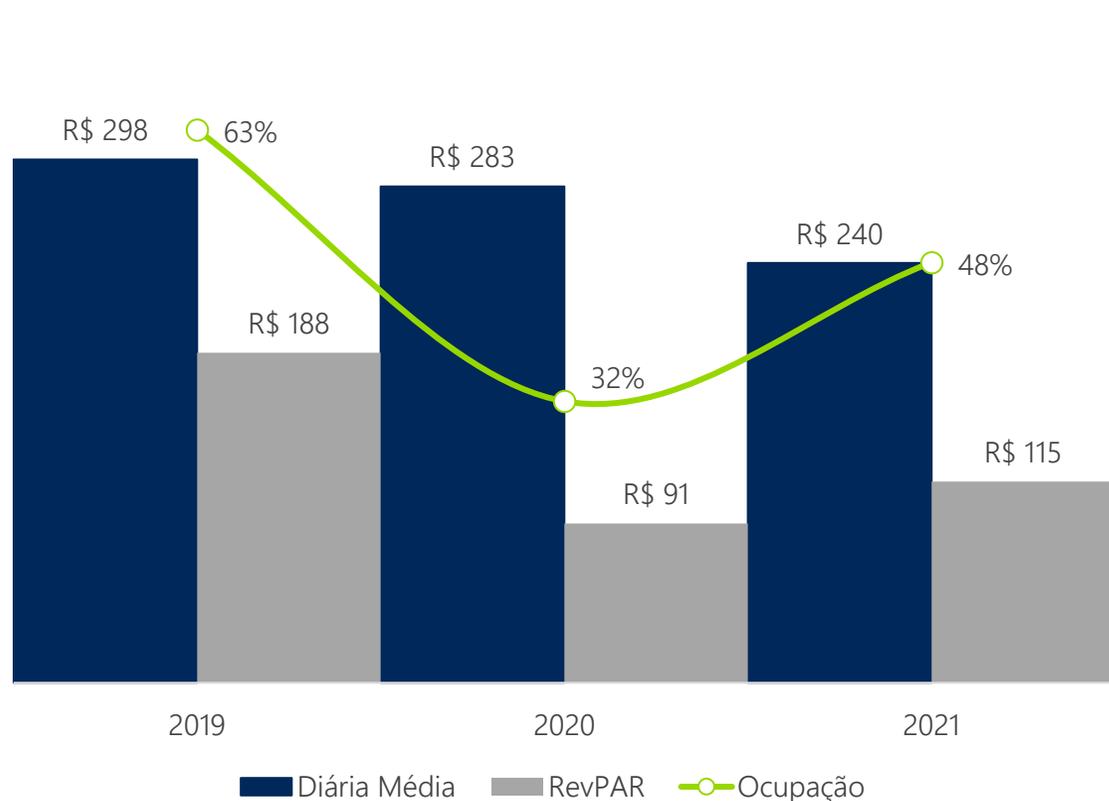
Assim como no ano anterior, em 2021 os hotéis do Rio de Janeiro continuaram recebendo demanda das petroleiras. Seus funcionários precisavam fazer quarentena antes e depois de realizarem seus trabalhos nas plataformas, o que garantiu uma ocupação mais razoável para os hotéis da capital carioca, mas uma diária mais baixa devido às negociações tarifárias.

Para além dessa demanda, o Rio de Janeiro também se consolidou como destino turístico nacional, principalmente no segundo semestre. Com a vacinação avançando e as restrições caindo, a cidade recebeu muitos turistas de lazer. Dessa forma, o RevPAR ficou 26% acima de 2020, mas ainda abaixo de 2019 (-39%).

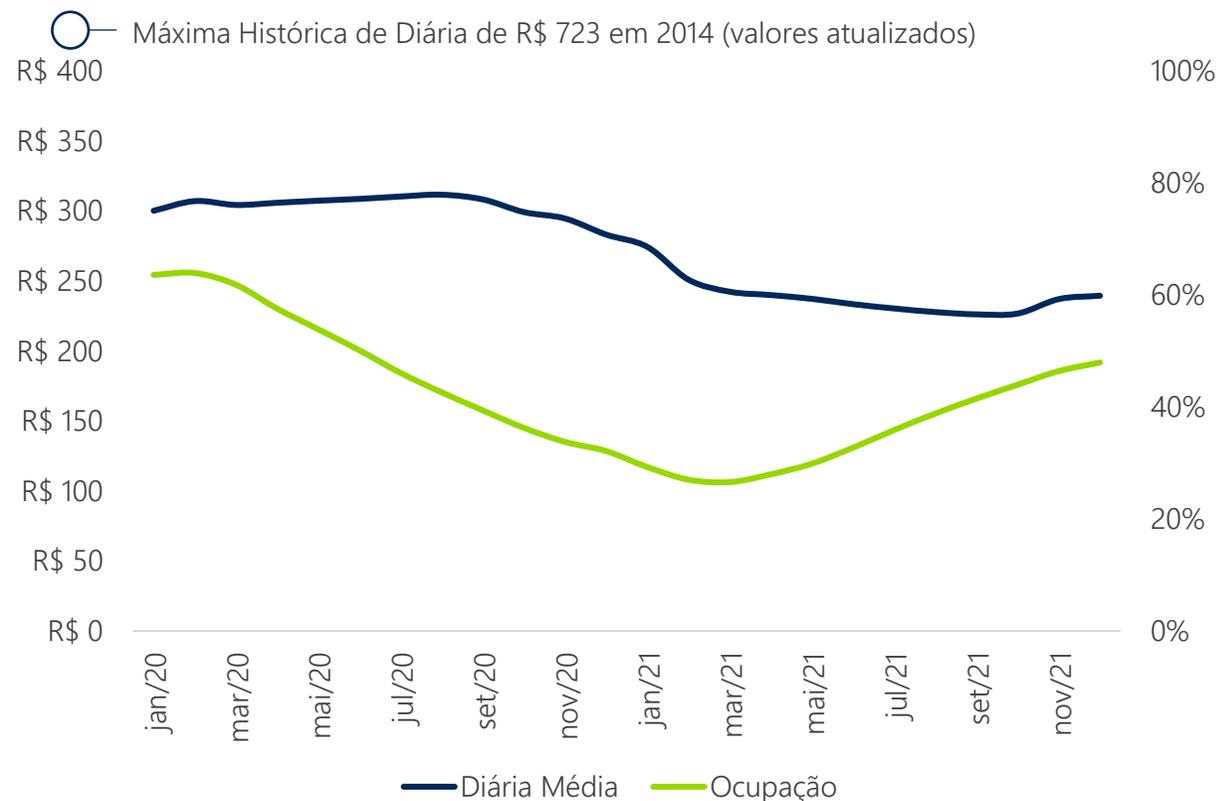


Acumulado 2021: 48% de ocupação, R\$ 240 de diária média e R\$ 115 de RevPAR

Histórico de desempenho (valores atualizados para março de 2022)

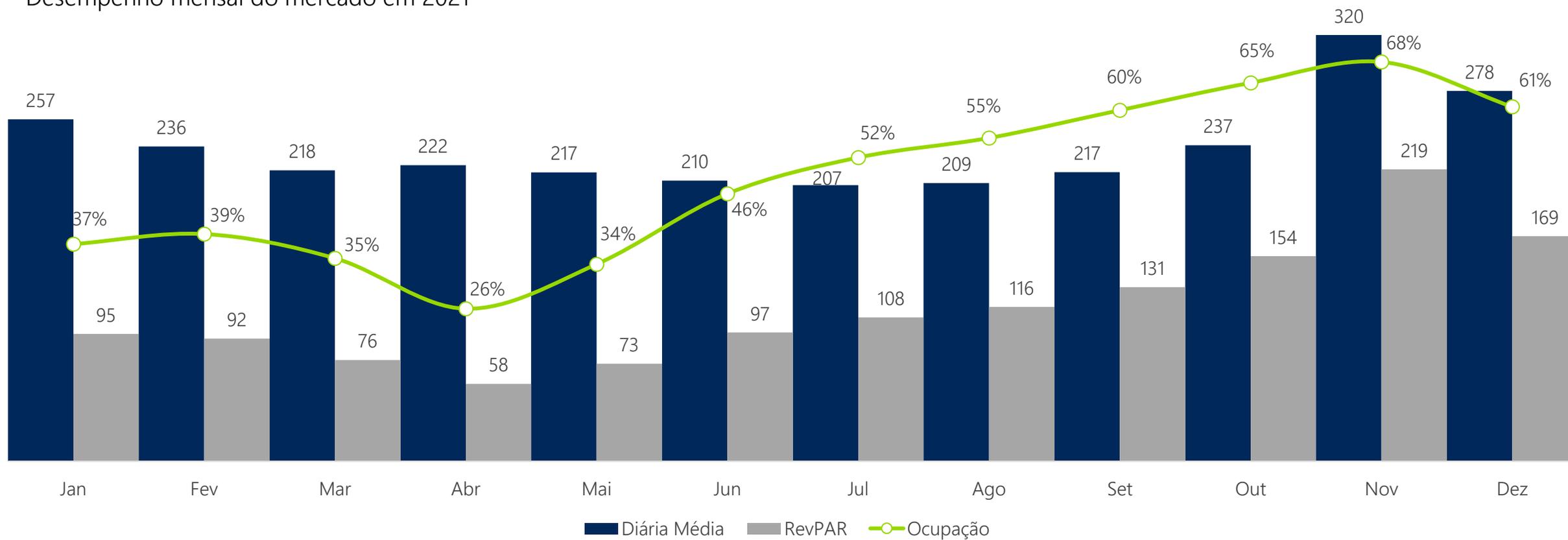


Média móvel de desempenho (série dessazonalizada – 12 meses)



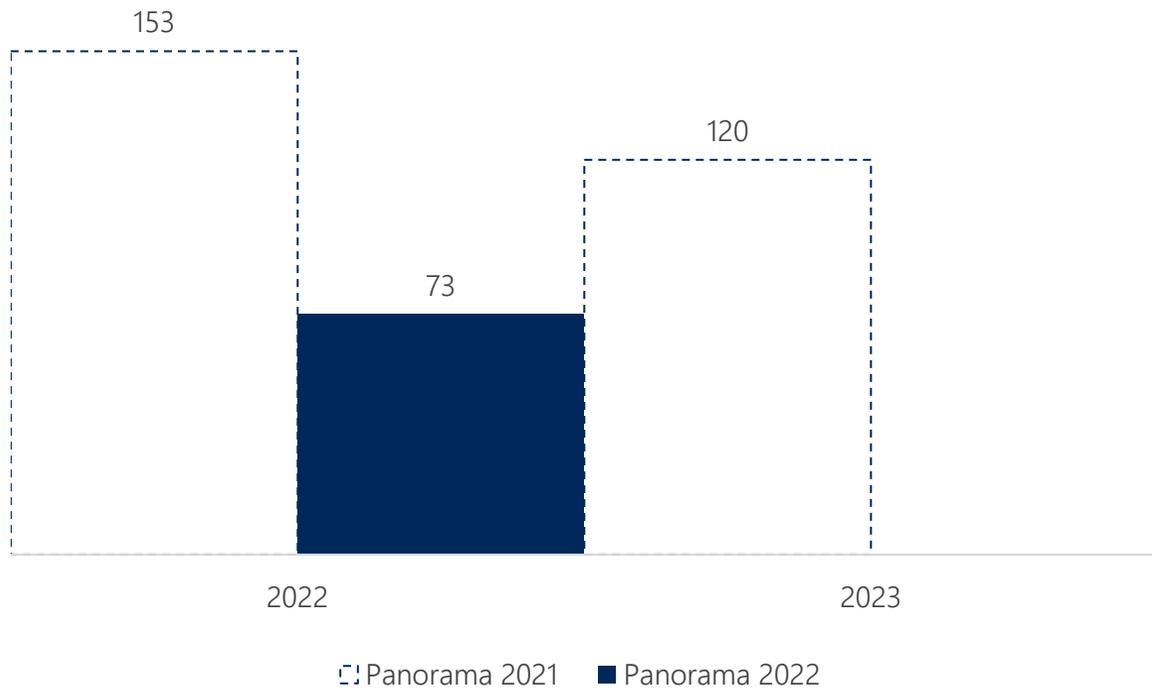
Último trimestre de 2021 com ocupação acumulada igual à 2019

Desempenho mensal do mercado em 2021

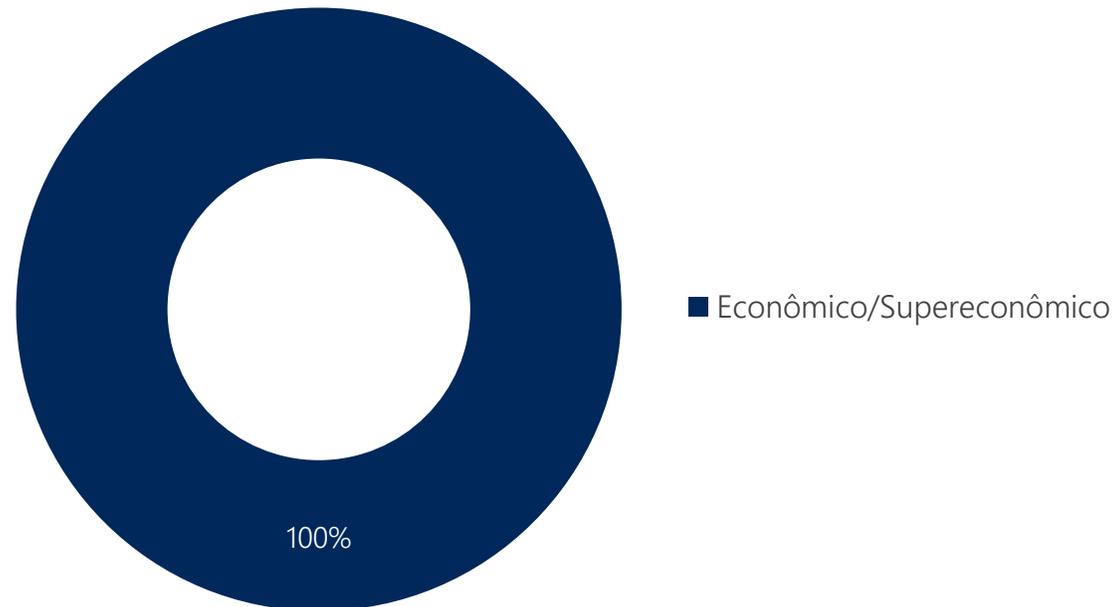


Aumento de apenas 0,2% na oferta. Sem previsão de novos hotéis a partir de 2023

Nova oferta por ano (em UHs)



Nova oferta por segmento (em UHs)





São Paulo Rio de Janeiro
Curitiba Belo Horizonte
Brasília Salvador
Porto Alegre Goiânia
Vitória Recife

Ocupação cresceu, mas diária média teve leve queda

Desempenho
2021

+56%

de ocupação

-3%

de diária média em
valores reais

Os hotéis de Curitiba, já antes da pandemia, estavam com dificuldade de aumentar as tarifas devido à abertura de 3 hotéis em 2018, fazendo com que as diárias ficassem em um patamar mais modesto.

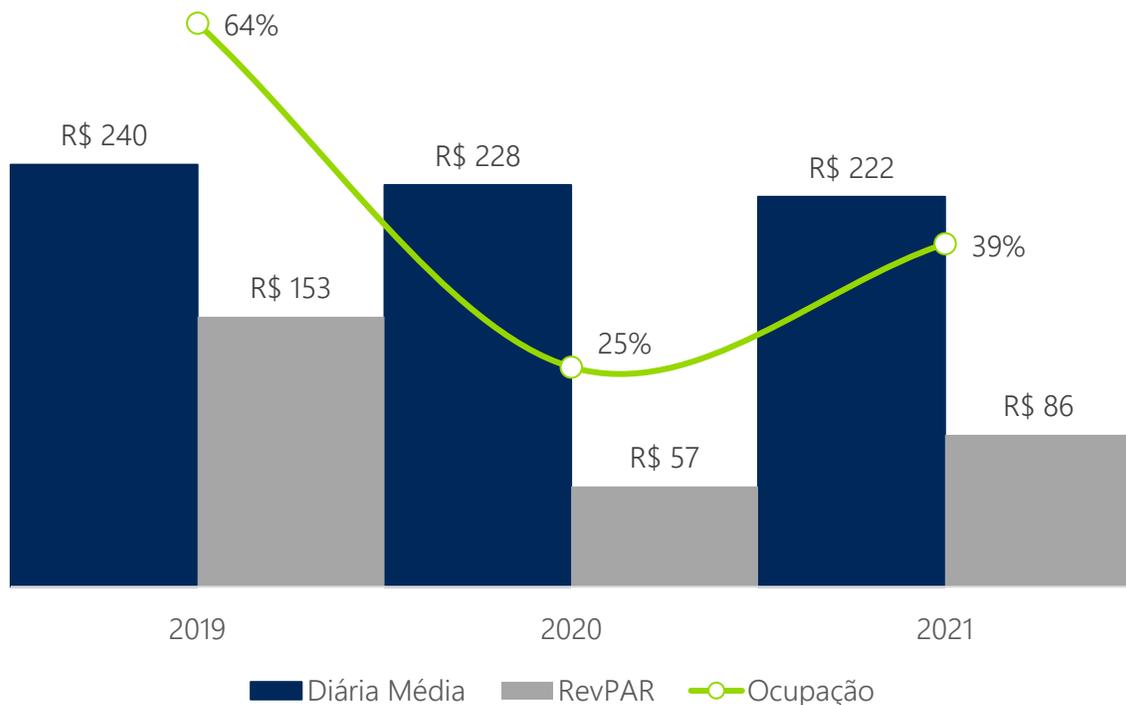
A ocupação, assim como nas demais cidades, sofreu queda em 2020 (-61%) e um forte avanço em 2021 (56%). Dessa forma, o RevPAR ainda está 44% abaixo de 2019, mas 52% acima de 2020, o que já indica que a recuperação está acontecendo.

A cidade não tem nova oferta prevista para os próximos anos, então as diárias devem voltar a crescer gradativamente.

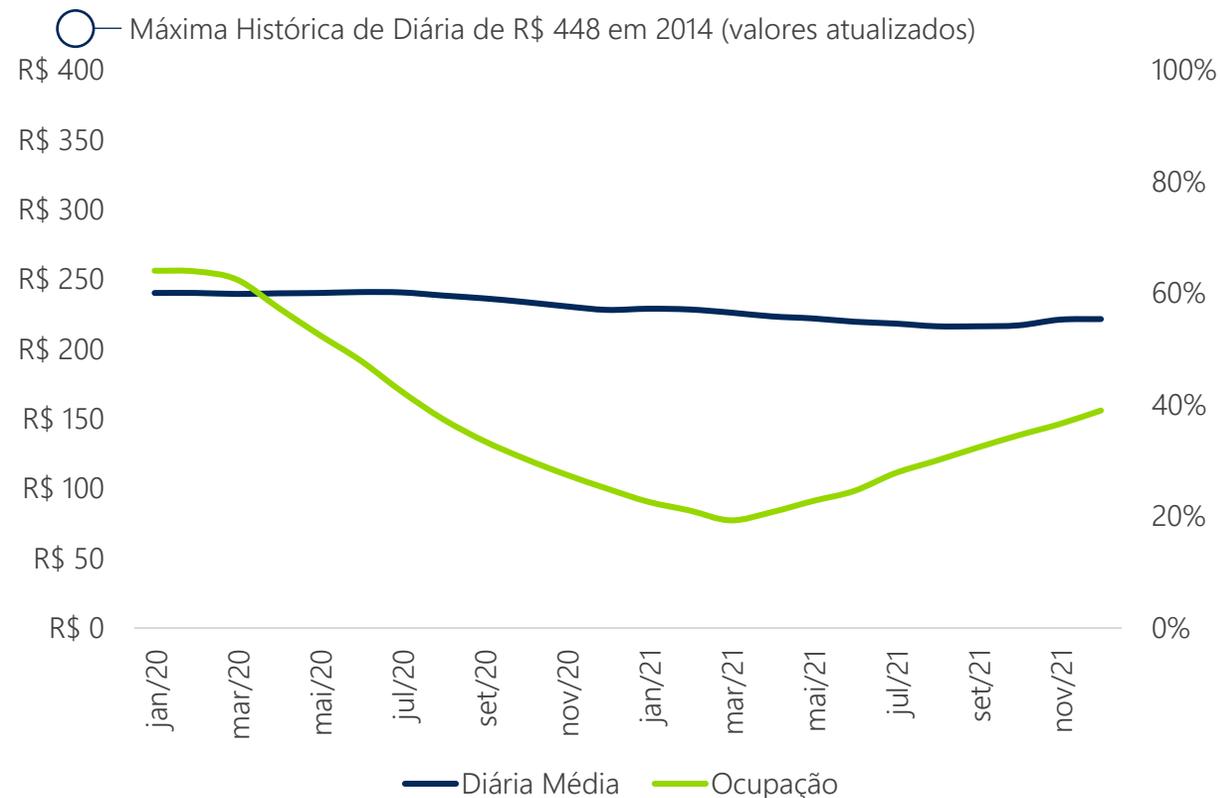


Acumulado 2021: 39% de ocupação, R\$ 222 de diária média e R\$ 86 de RevPAR

Histórico de desempenho (valores atualizados para março de 2022)

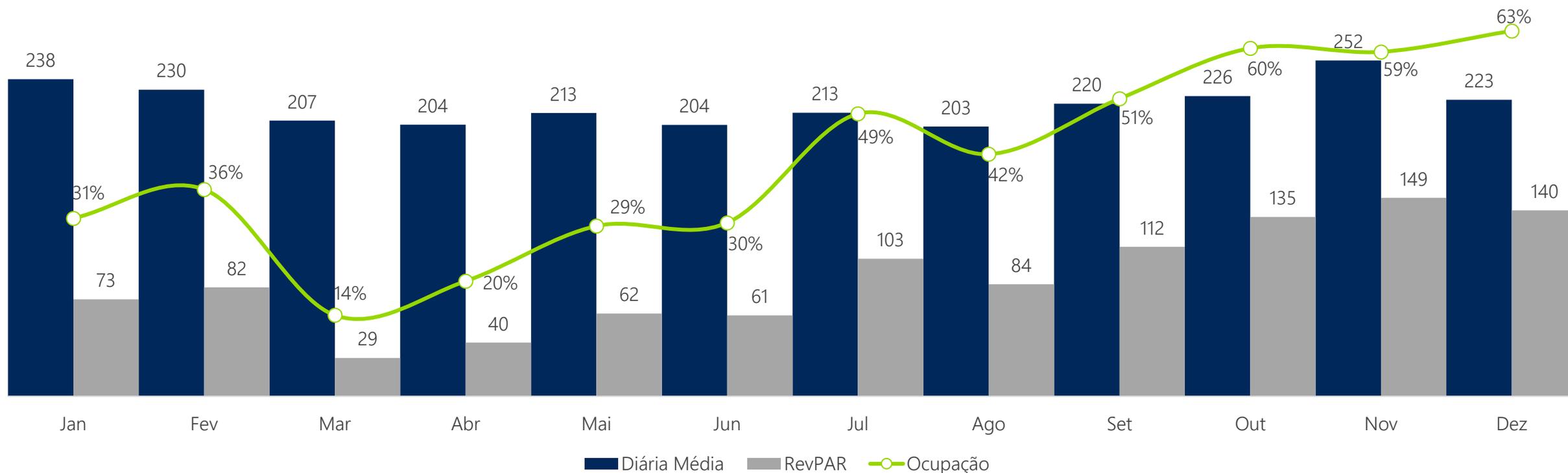


Média móvel de desempenho (série dessazonalizada – 12 meses)



Tarifas pouco oscilaram ao longo dos meses de 2021

Desempenho mensal do mercado em 2021



Não há novos hotéis de rede em estruturação em Curitiba

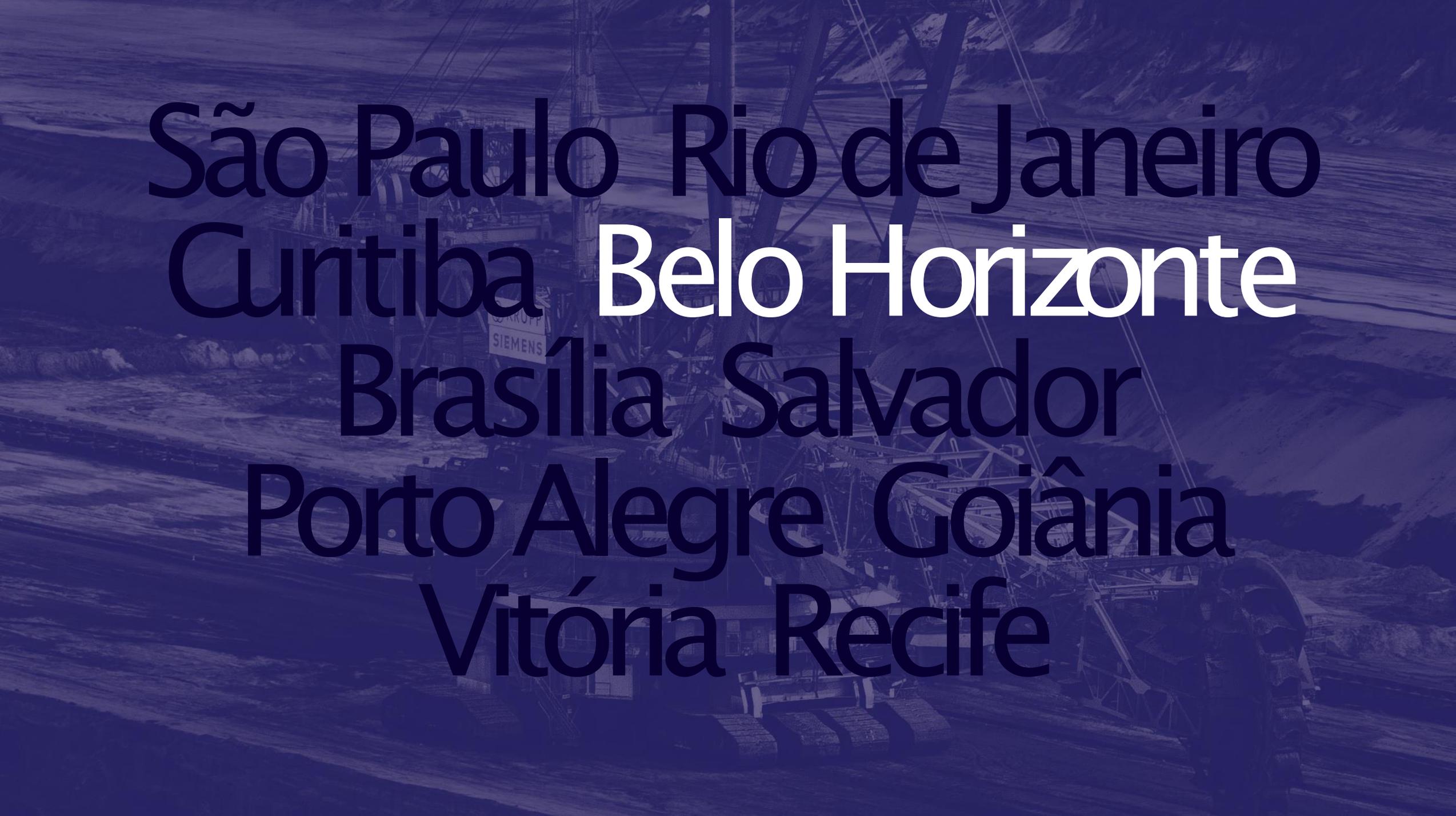
Evolução da oferta

+0 hotel

+0 UH

Sem hotéis em desenvolvimento na cidade.





São Paulo Rio de Janeiro
Curitiba Belo Horizonte
Brasília Salvador
Porto Alegre Goiânia
Vitória Recife

Cidade com a segunda menor queda de diária média

Desempenho
2021

+47%

de ocupação

-5%

de diária média em
valores reais

Embora os hoteleiros de Belo Horizonte tenham conseguido segurar as tarifas de 2020 em bons patamares, em 2021 as diárias sofreram uma leve queda de 5%, consequência da pouca procura por hotéis, principalmente no primeiro semestre.

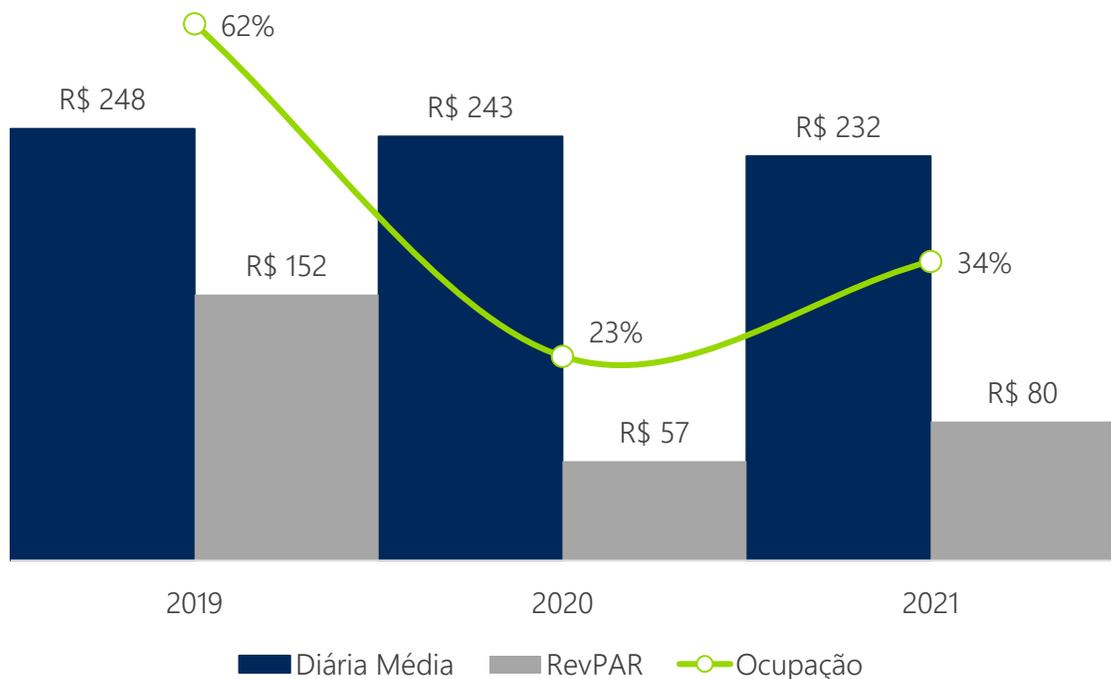
Já na segunda parte do ano, o mercado começou a aquecer, o que fez com que os hotéis da cidade fechassem com 47% a mais de ocupação do que em 2020.

Porém, quando comparamos o desempenho de 2021 à 2019, há queda de RevPAR de 48%, que foi ocasionada, principalmente, pela baixa ocupação dos hotéis da cidade.

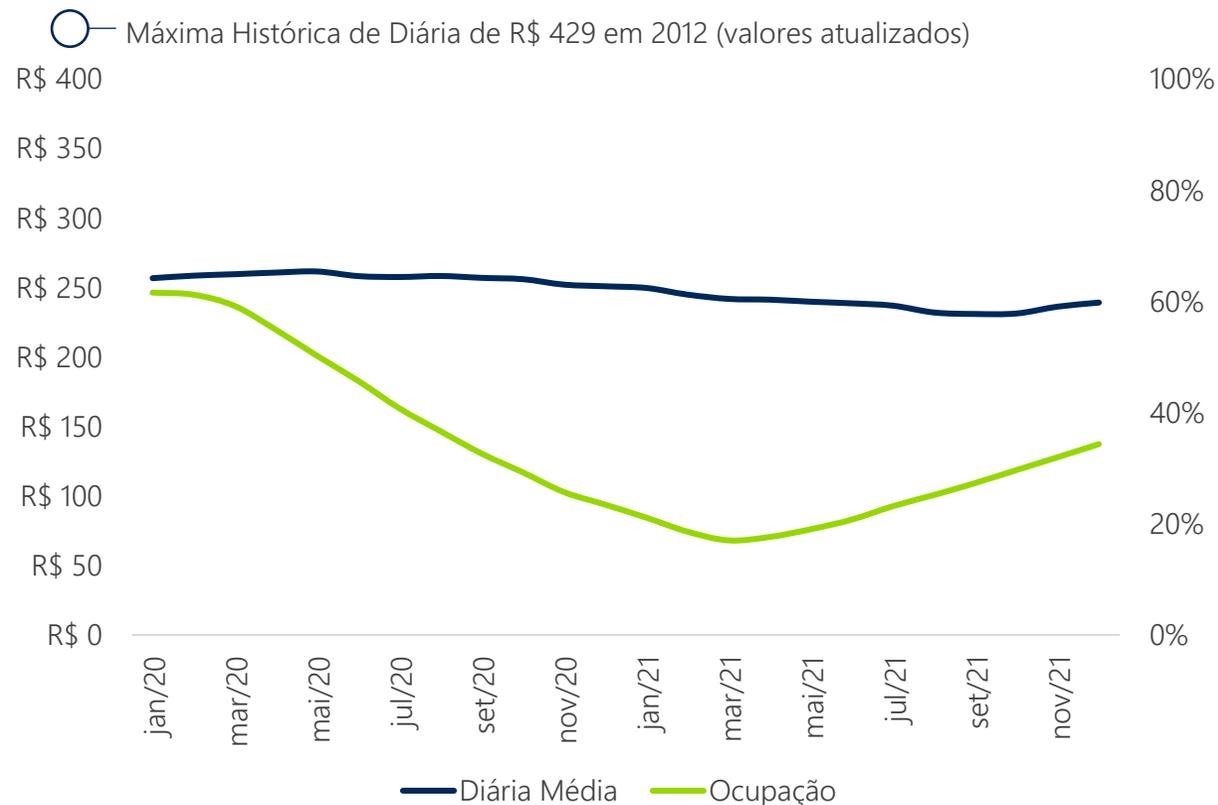


Acumulado 2021: 34% de ocupação, R\$ 232 de diária média e R\$ 80 de RevPAR

Histórico de desempenho (valores atualizados para março de 2022)

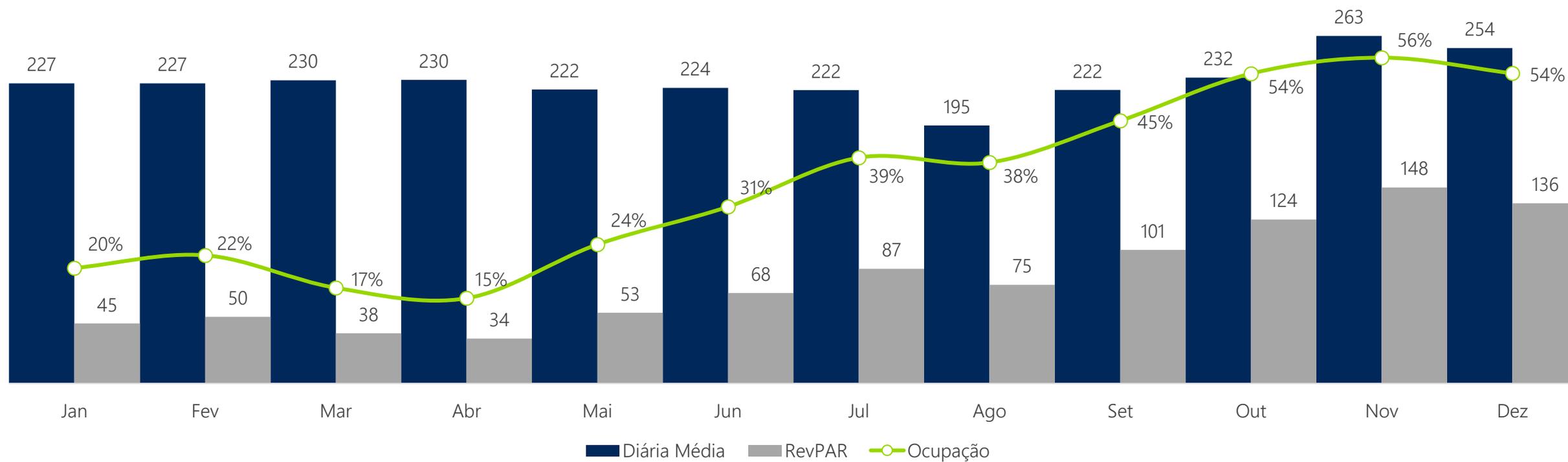


Média móvel de desempenho (série dessazonalizada – 12 meses)



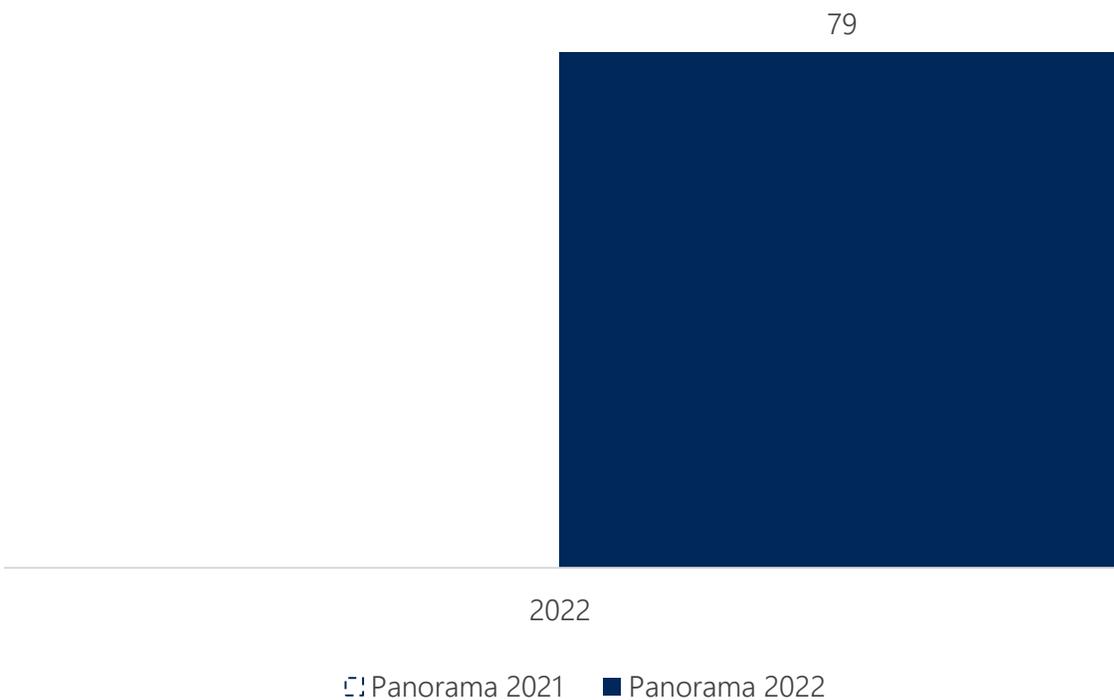
Ocupação ultrapassou os 50% apenas no último trimestre do ano

Desempenho mensal do mercado em 2021

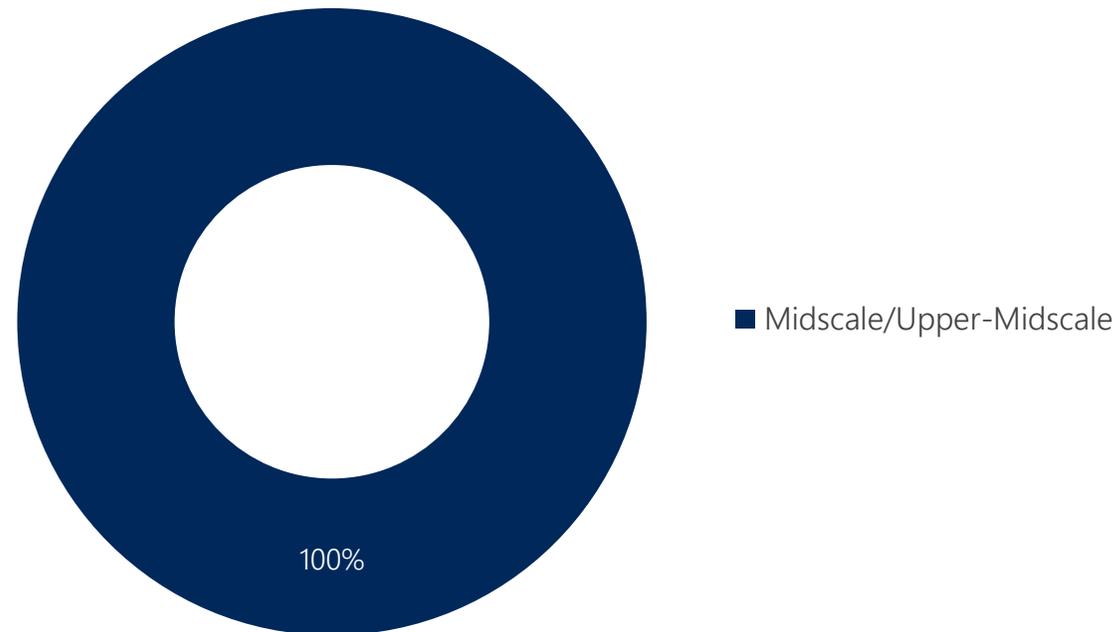


Aumento de 0,6% na oferta da cidade, previsto para 2022

Nova oferta por ano (em UHs)



Nova oferta por segmento (em UHs)





São Paulo Rio de Janeiro
Curitiba Belo Horizonte
Brasília Salvador
Porto Alegre Goiânia
Vitória Recife

Brasília

A capital sofreu com pouca demanda em todos os segmentos

Desempenho
2021
+83%

de ocupação


-8%de diária média em
valores reais

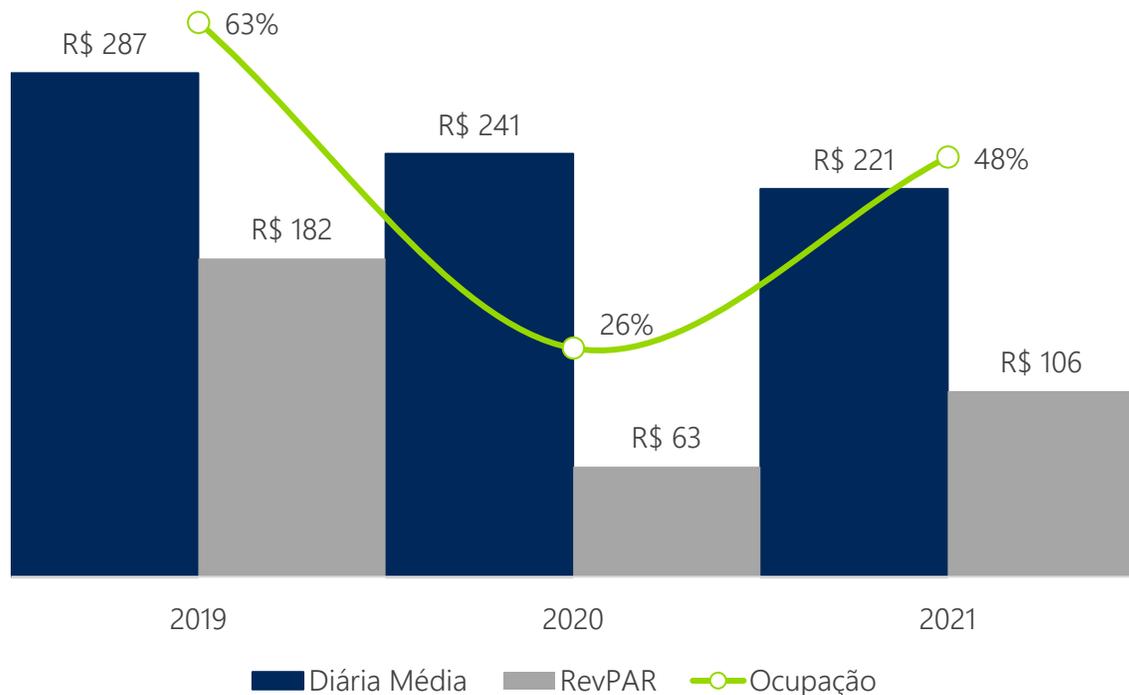
Assim como nas demais cidades analisadas no Panorama, Brasília sofreu bastante com as restrições de viagens devido ao coronavírus em 2020 e no início de 2021. A partir de maio, a ocupação dos hotéis voltou a crescer e vem apresentando aumentos gradativos mês a mês, sendo que o segmento de lazer foi crucial para o desempenho dos hotéis, já que o público corporativo e o de eventos eram irrisórios.

Dessa forma, o RevPAR cresceu 68% frente à 2020. Porém, quando comparamos esse índice à 2019, este ainda está 42% defasado.

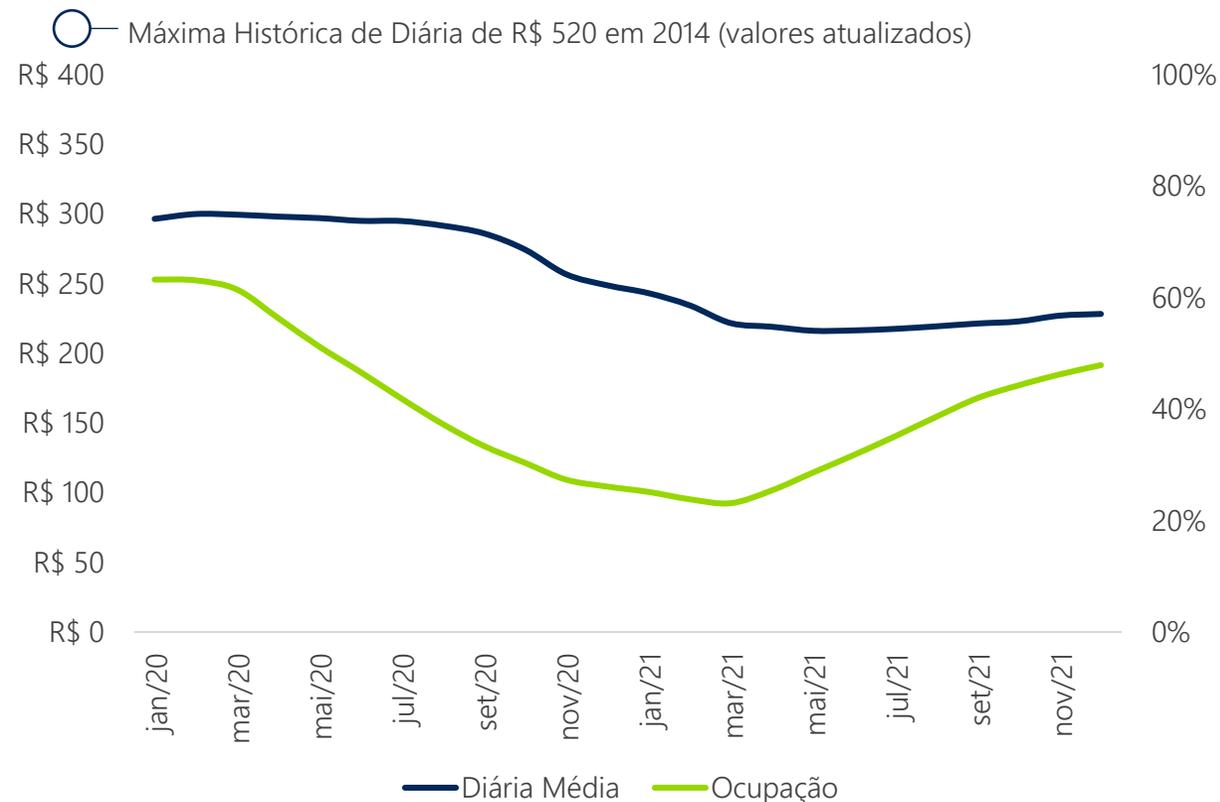


Acumulado 2021: 48% de ocupação, R\$ 221 de diária média e R\$ 106 de RevPAR

Histórico de desempenho (valores atualizados para março de 2022)

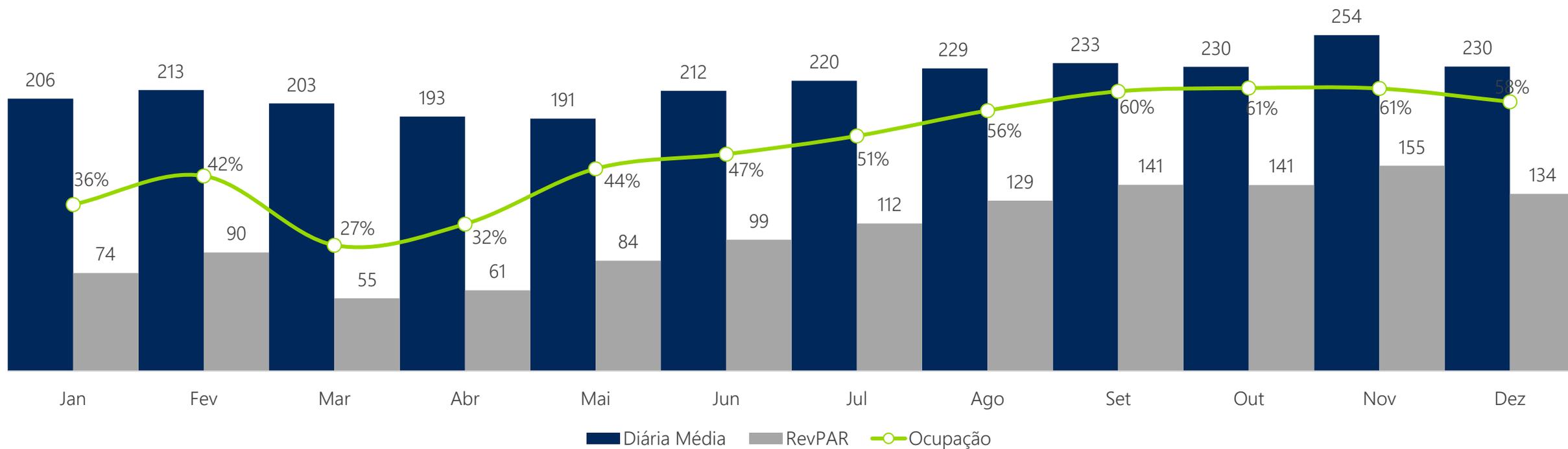


Média móvel de desempenho (série dessazonalizada – 12 meses)



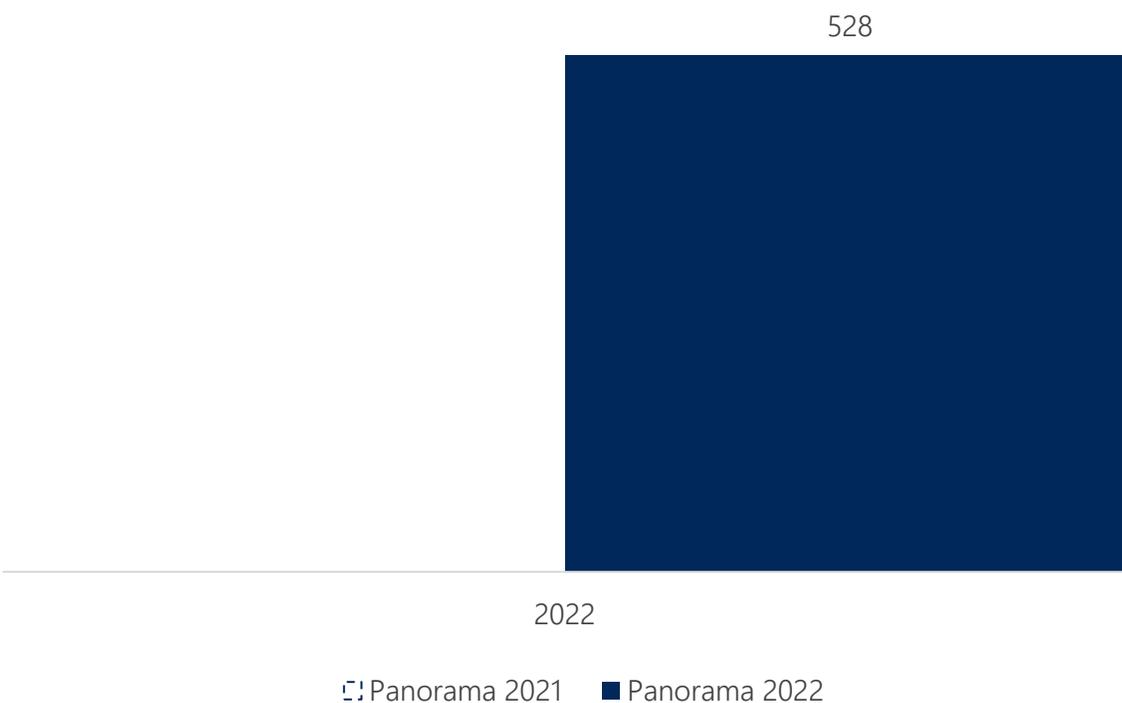
Ocupação crescendo gradativamente a partir de maio

Desempenho mensal do mercado em 2021

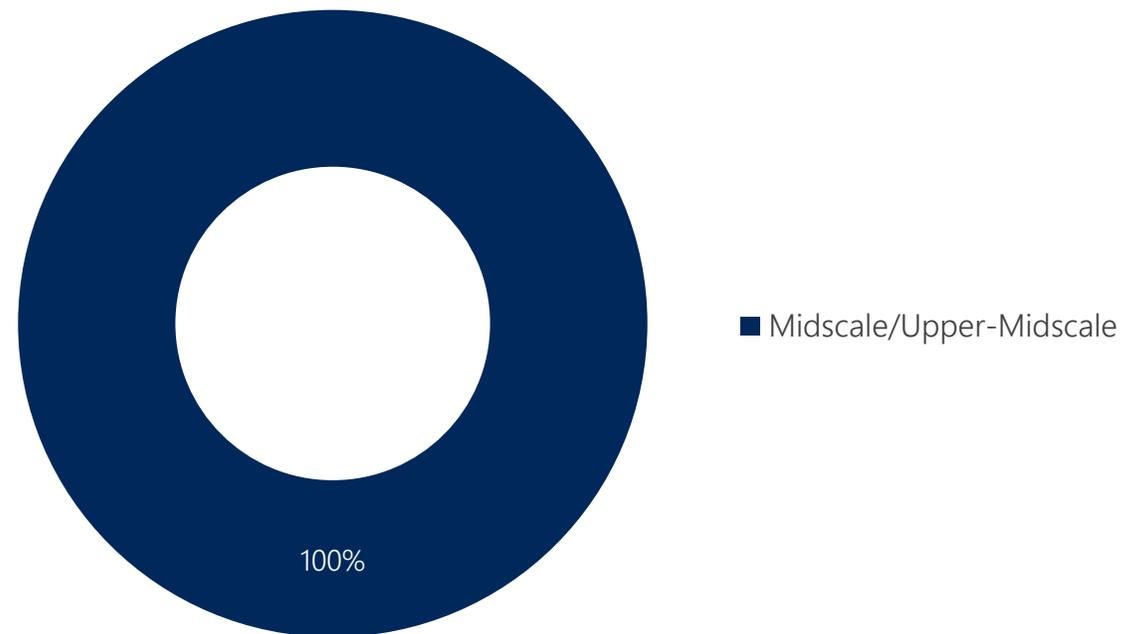


Aumento de 5% na oferta, previsto para 2022.
Sem previsão de novos hotéis a partir de 2023

Nova oferta por ano (em UHs)



Nova oferta por segmento (em UHs)



São Paulo Rio de Janeiro
Curitiba Belo Horizonte
Brasília **Salvador**
Porto Alegre Goiânia
Vitória Recife

Salvador

Demanda de lazer cresceu devido à atratividade turística da cidade

Desempenho
2021**+48%**

de ocupação

-11%de diária média em
valores reais

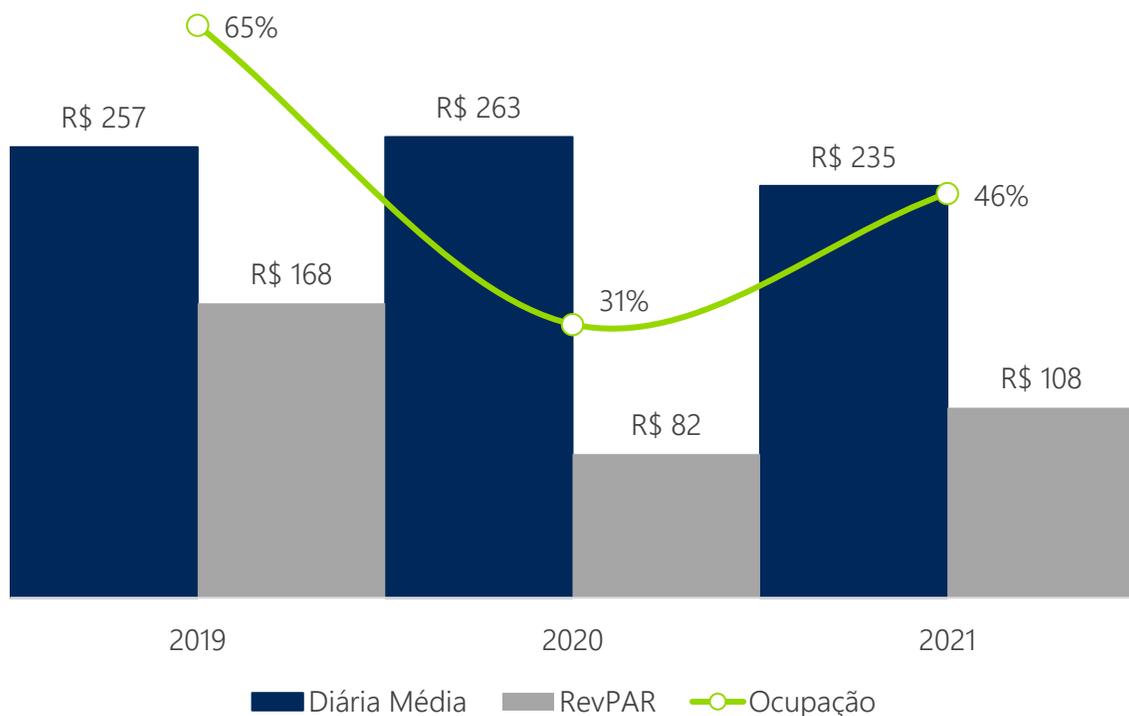
Salvador, assim como o Rio de Janeiro, foi um destino que recebeu muitos turistas a lazer durante o período de pandemia. Apesar de no início ter sofrido com os fechamentos das praias, cancelamento de eventos e o corporativo ficando em casa, a medida que os casos de Coronavírus iam caindo e a população ganhando mais confiança para viajar, a capital se tornou bastante atrativa, por ter uma malha aérea expressiva e pelos seus atrativos turísticos, além de suas tarifas relativamente acessíveis.

Assim, Salvador fechou o ano com RevPAR 32% maior que em 2020, mas ainda 35% inferior à 2019 devido à sua queda acentuada de ocupação comparada ao ano pré-pandemia (52% em 2020 e 29% em 2021).

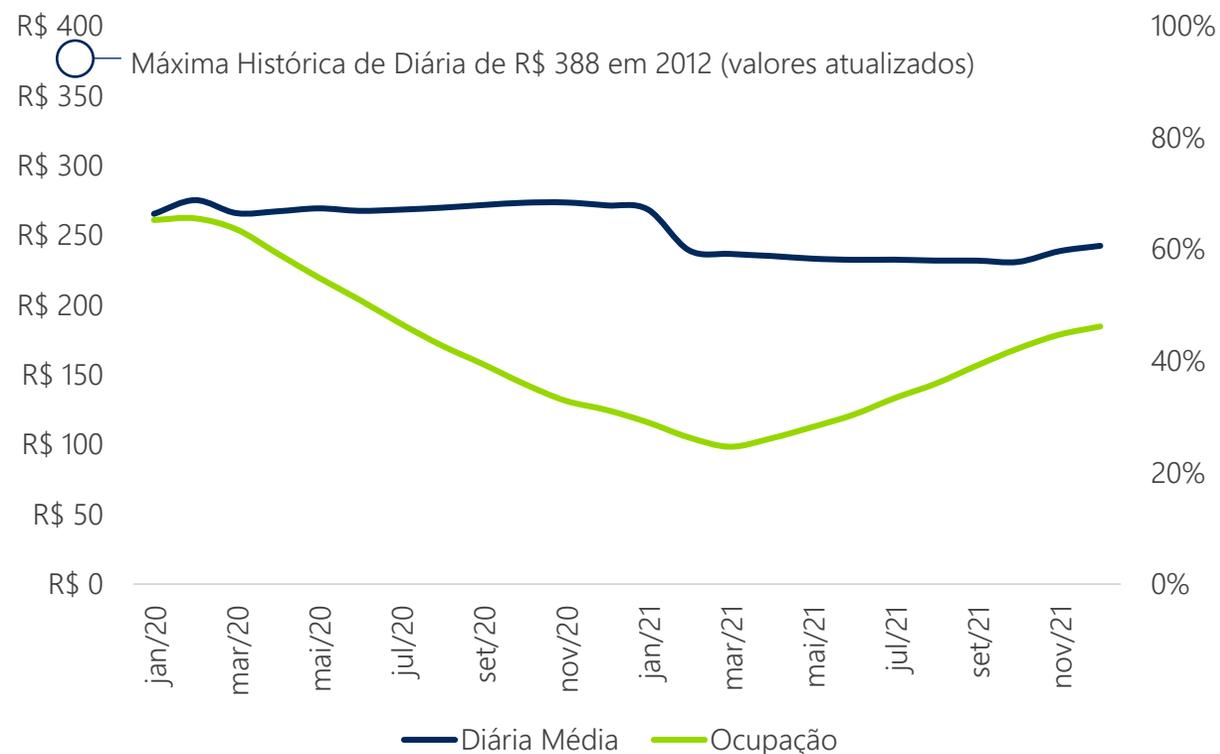


Acumulado 2021: 46% de ocupação, R\$ 235 de diária média e R\$ 108 de RevPAR

Histórico de desempenho (valores atualizados para março de 2022)

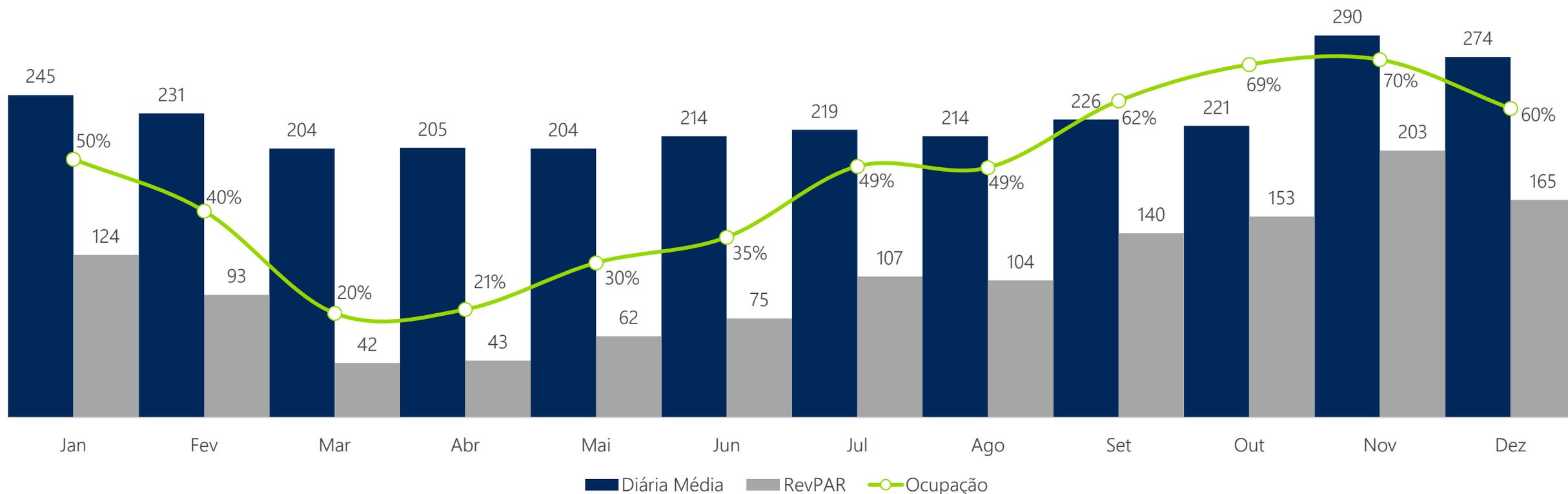


Média móvel de desempenho (série dessazonalizada – 12 meses)



Ocupação alta nos últimos meses do ano impulsionada pela demanda de lazer

Desempenho mensal do mercado em 2021



Não há novos hotéis de rede em estruturação em Salvador

Evolução da oferta

+0 hotel

+0 UH

Sem hotéis em desenvolvimento na cidade.



São Paulo Rio de Janeiro

Curitiba Belo Horizonte

Brasília Salvador

Porto Alegre Goiânia

Vitória Recife

Cidade com a menor diária média e RevPAR

Desempenho
2021

+58%

de ocupação

-9%

de diária média em
valores reais

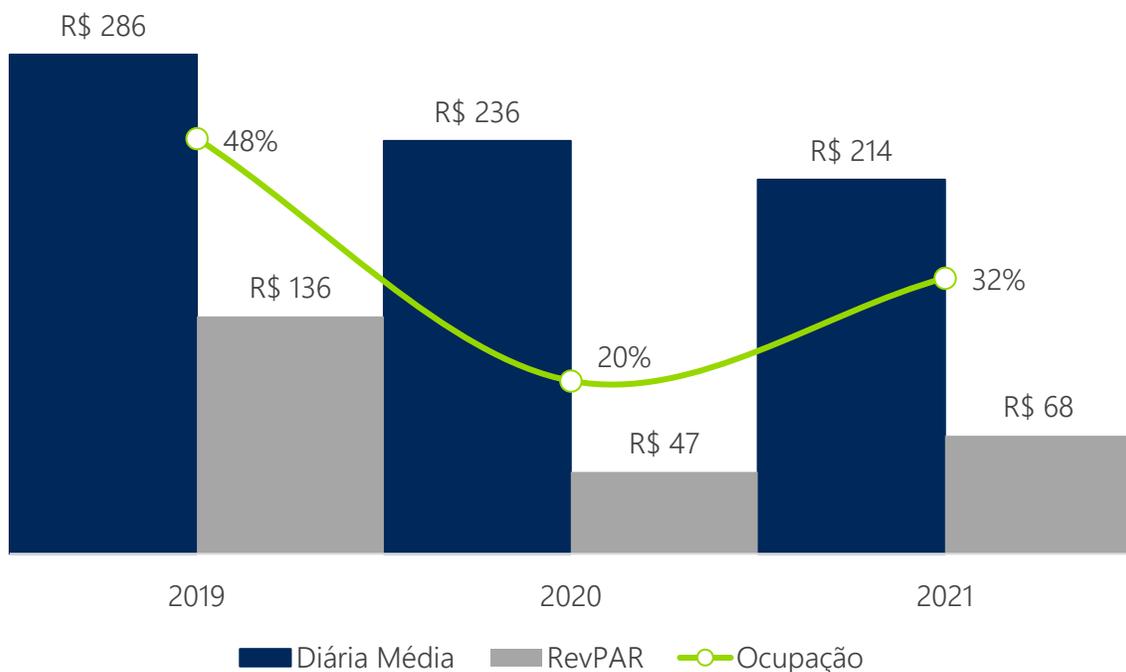
Mesmo Porto Alegre sendo uma cidade que a demanda hoteleira majoritariamente é movida por negócios e eventos, a ocupação dos hotéis teve um crescimento relevante se comparado à 2020. O movimento nos empreendimentos da capital gaúcha se deu, principalmente, pela demanda de lazer e também pela privatização de algumas estatais, que deram um colchão para a hotelaria local, fazendo com que o RevPAR saltasse 44%.

Ainda assim, a tarifa dos hotéis de Porto Alegre é a menor dos mercados analisados no Panorama. Dessa forma, o desempenho está bastante abaixo de 2019, sendo que o RevPAR está 50% inferior ao do período pré-pandemia.

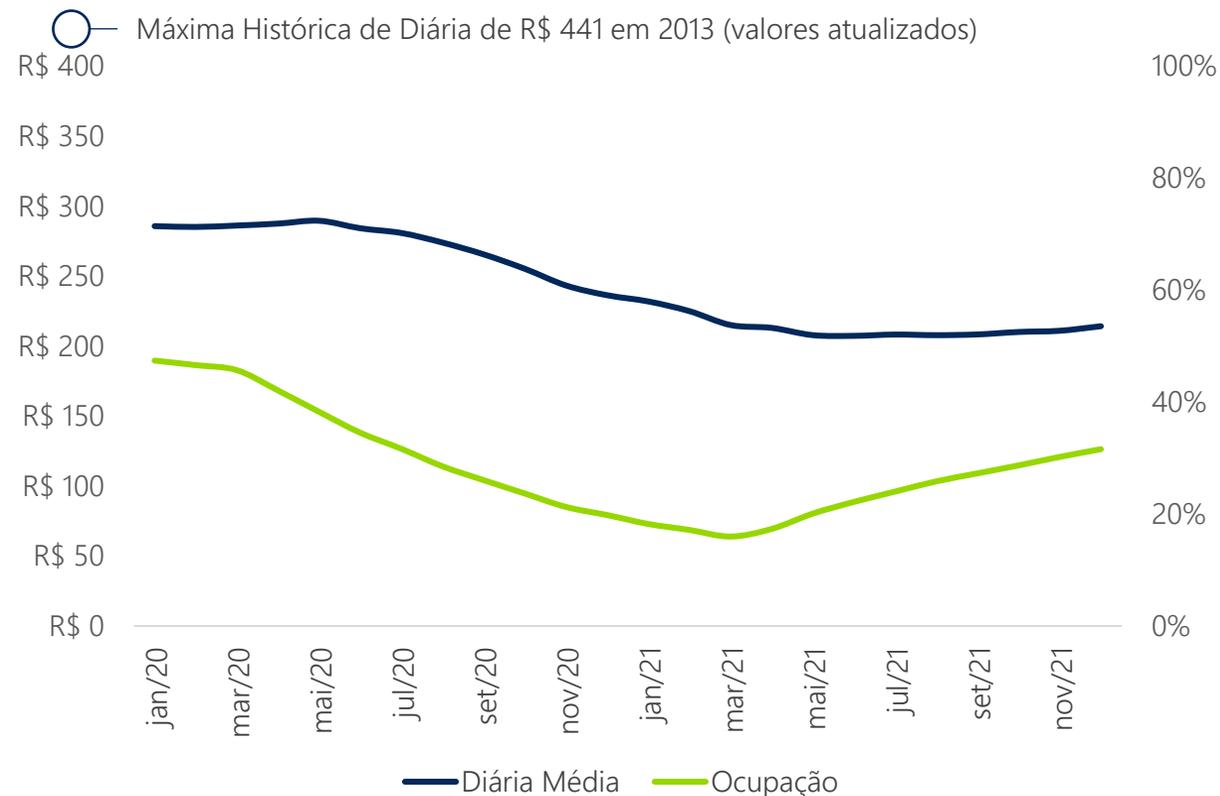


Acumulado 2021: 32% de ocupação, R\$ 214 de diária média e R\$ 68 de RevPAR

Histórico de desempenho (valores atualizados para março de 2022)

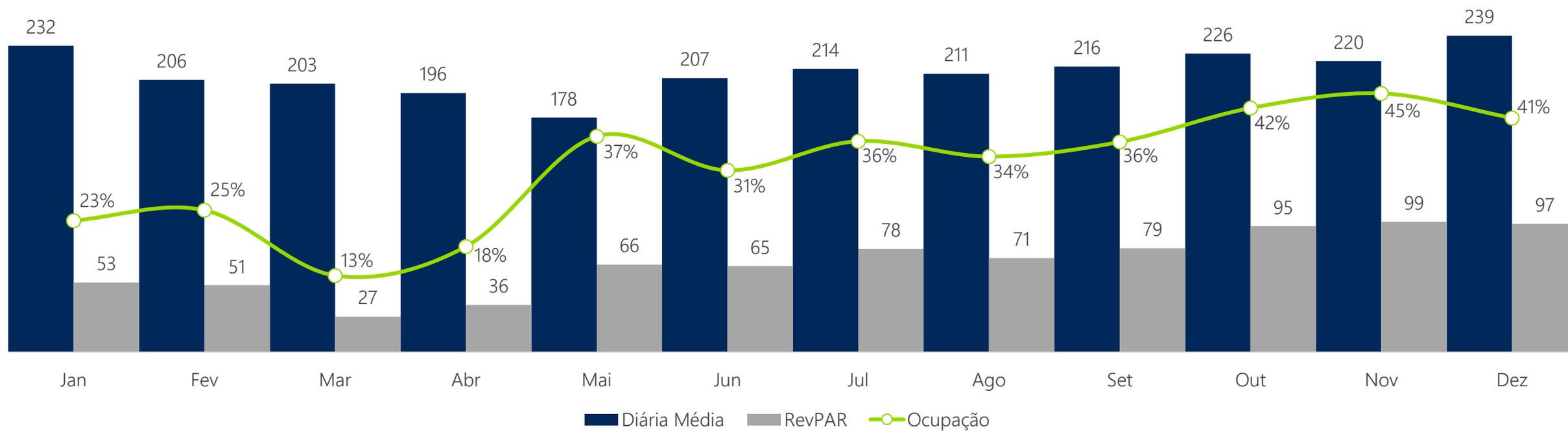


Média móvel de desempenho (série dessazonalizada – 12 meses)



Ocupação cresceu gradualmente no segundo semestre e ADR patinou

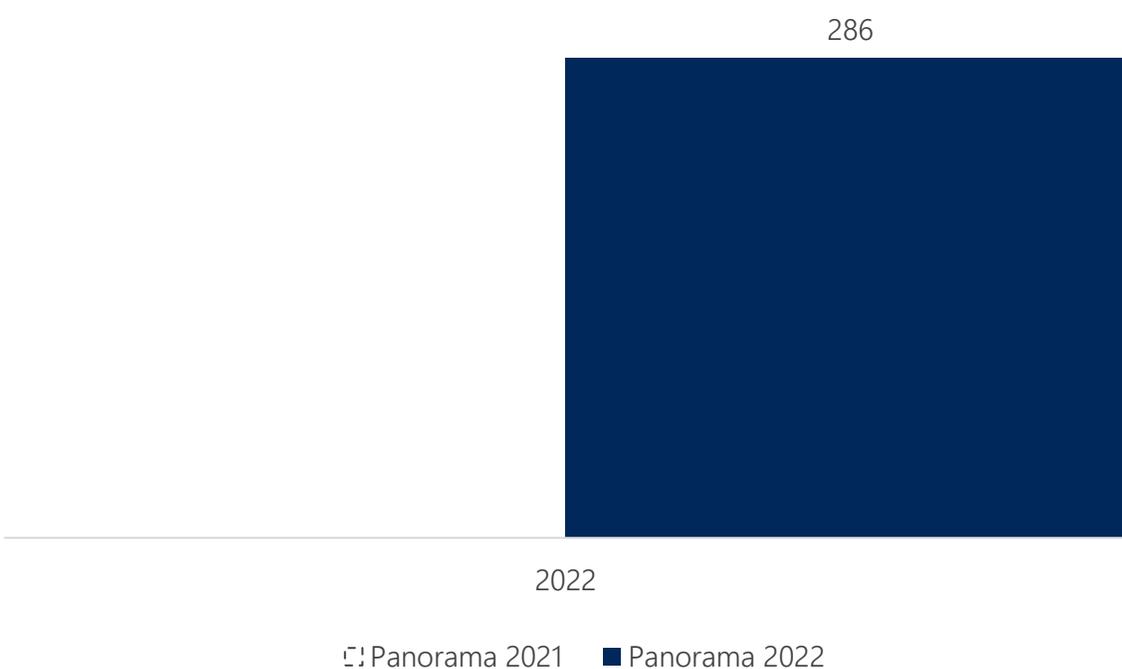
Desempenho mensal do mercado em 2021



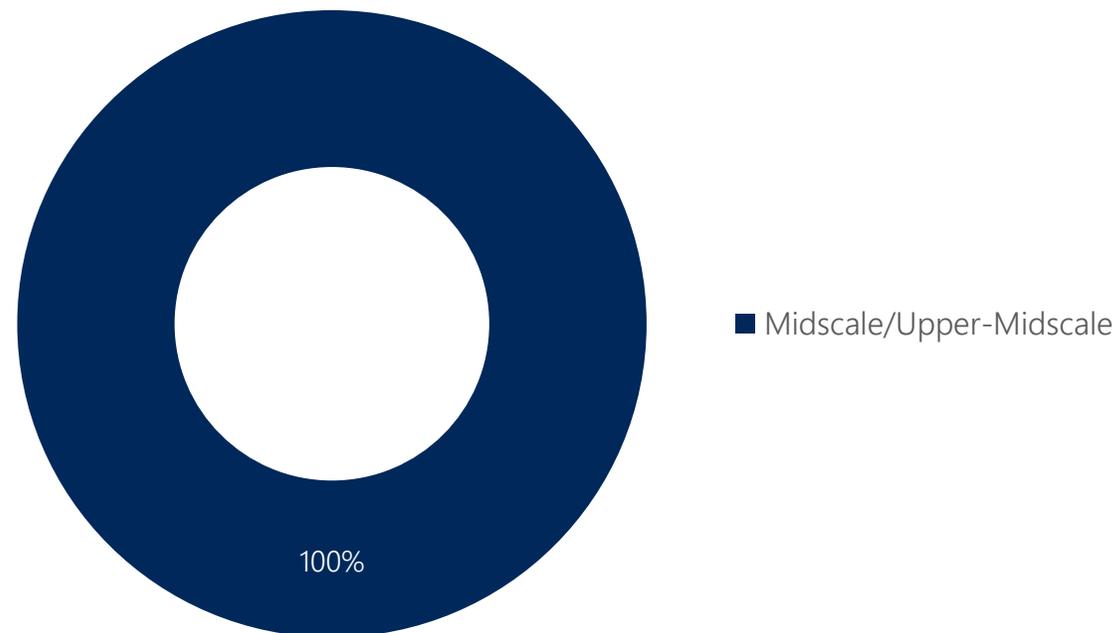
Porto Alegre

Aumento de 4,2% na oferta, previsto para 2022.
Sem previsão de novos hotéis a partir de 2023

Nova oferta por ano (em UHs)



Nova oferta por segmento (em UHs)





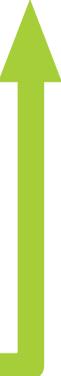
São Paulo Rio de Janeiro
Curitiba Belo Horizonte
Brasília Salvador
Porto Alegre **Goiânia**
Vitória Recife

Goiânia

Mercado com maior crescimento de RevPAR, mas histórico é modesto

Desempenho
2021
+83%

de ocupação


+8%de diária média em
valores reais

Goiânia foi o mercado com o maior crescimento de ocupação (83%), diária média (8%) e consequente RevPAR (97%).

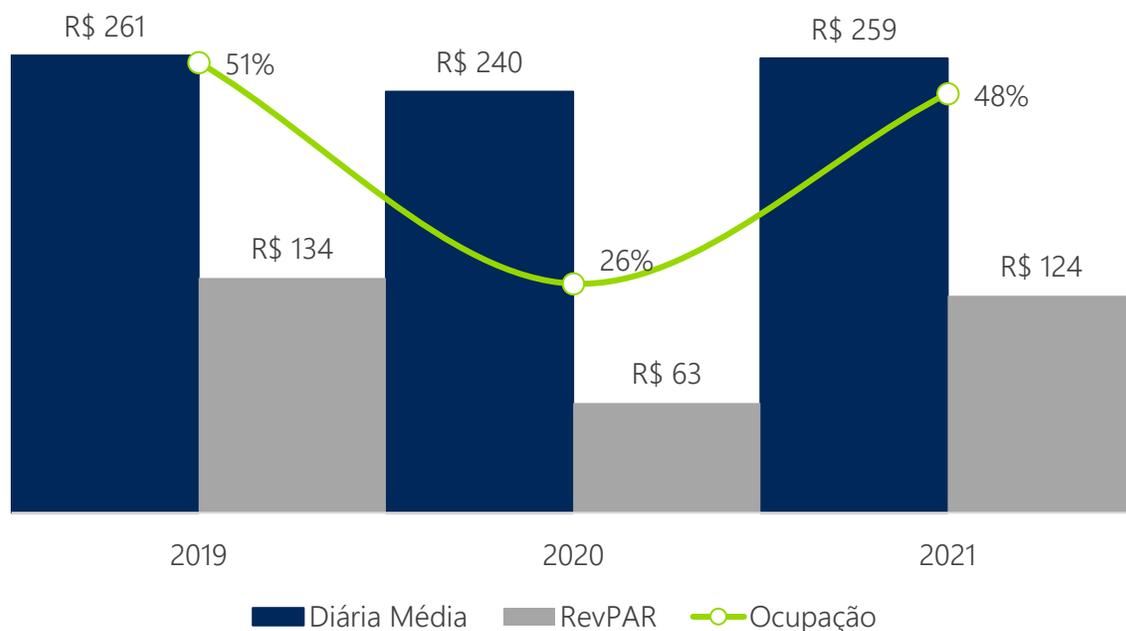
Os hotéis da cidade são movimentados principalmente pelo agronegócio e comércio local, que continuaram produzindo mesmo durante a pandemia. Isso fez com que a hotelaria local já chegasse a um RevPAR próximo ao que tinha em 2019 (apenas 8% abaixo).

Porém, é importante ressaltar que o desempenho da hotelaria de Goiânia já era modesto antes da crise sanitária e por isso tende a atingir mais rapidamente o patamar dos índices de 2019.

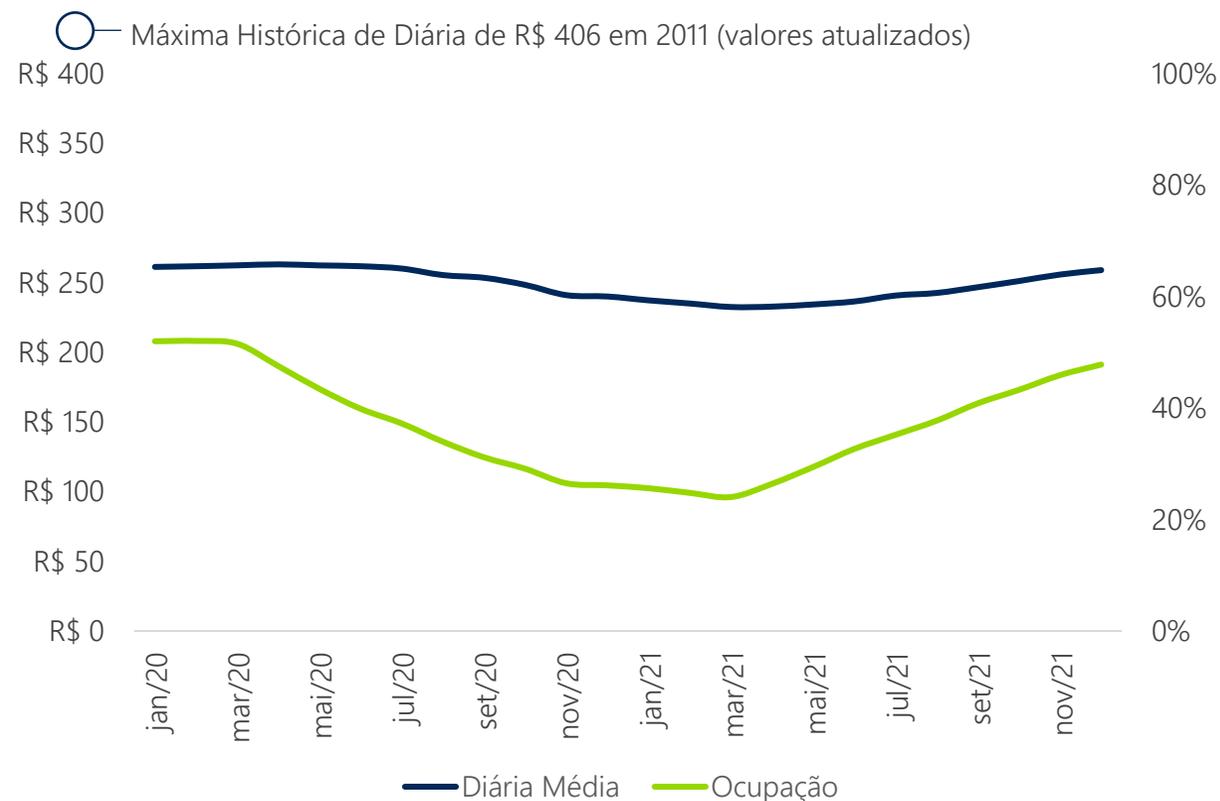


Acumulado 2021: 48% de ocupação, R\$ 259 de diária média e R\$ 124 de RevPAR

Histórico de desempenho (valores atualizados para março de 2022)

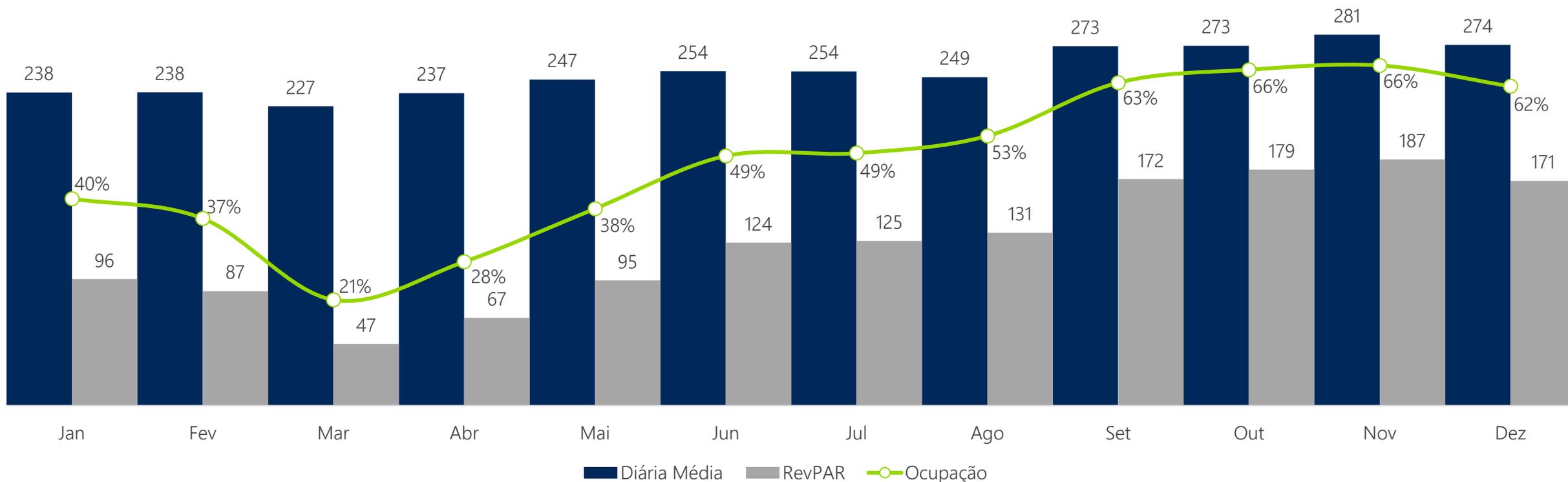


Média móvel de desempenho (série dessazonalizada – 12 meses)



Mercado aquecido principalmente nos últimos 4 meses do ano

Desempenho mensal do mercado em 2021



Não há novos hotéis de rede em estruturação em Goiânia

Evolução da oferta

+0 hotel

+0 UH

Sem hotéis em desenvolvimento na cidade.



São Paulo Rio de Janeiro

Curitiba Belo Horizonte

Brasília Salvador

Porto Alegre Goiânia

Vitória Recife

Vitória

Maior ocupação entre os mercados analisados e RevPAR bem próximo à 2019

Desempenho
2021**+43%**

de ocupação

+6%de diária média em
valores reais

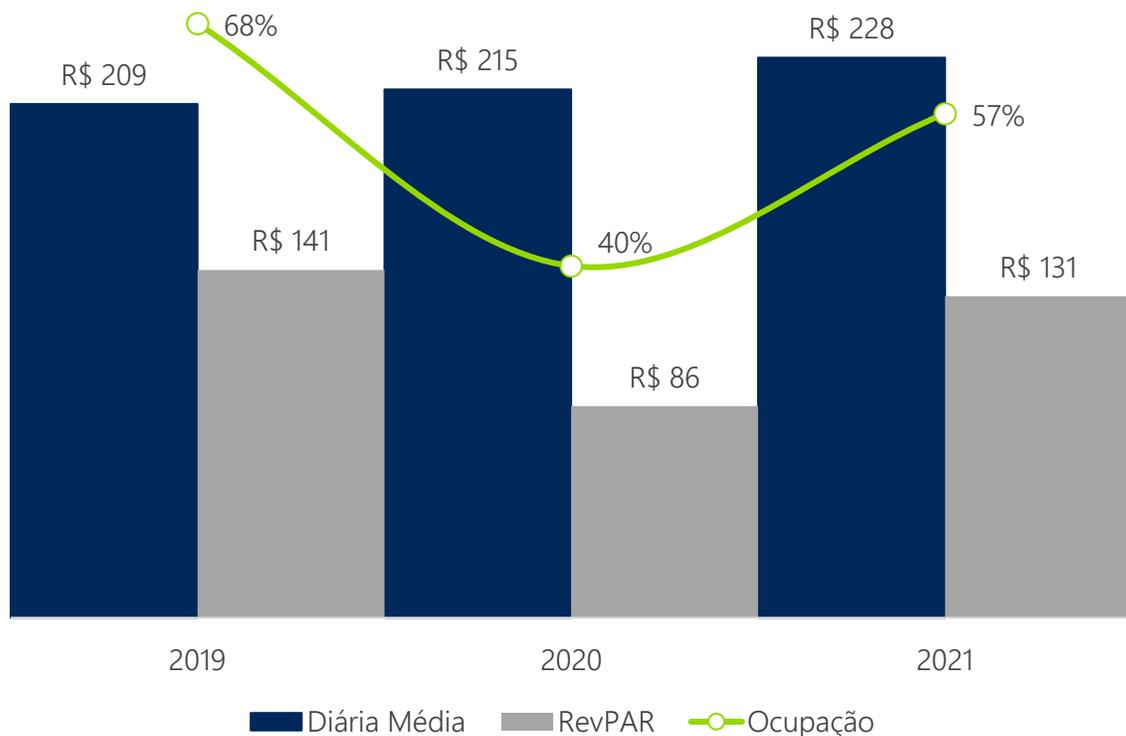
Vitória continua se destacando entre as cidades analisadas no Panorama. Mais uma vez, a capital teve a maior ocupação entre os mercados estudados, devido ao segmento de negócios, que continua forte, e também ao lazer, que cresceu nos últimos tempos. Isso acontece, principalmente, devido à localização central de Vitória, próxima a importantes emissores de dessa categoria de demanda, como São Paulo, Rio de Janeiro e Minas Gerais, ajudando na sazonalidade local.

Dessa forma, o RevPAR da cidade ficou 52% acima de 2020 e apenas 8% abaixo de 2019, mostrando que os hotéis já estão em forte recuperação dos efeitos da pandemia.

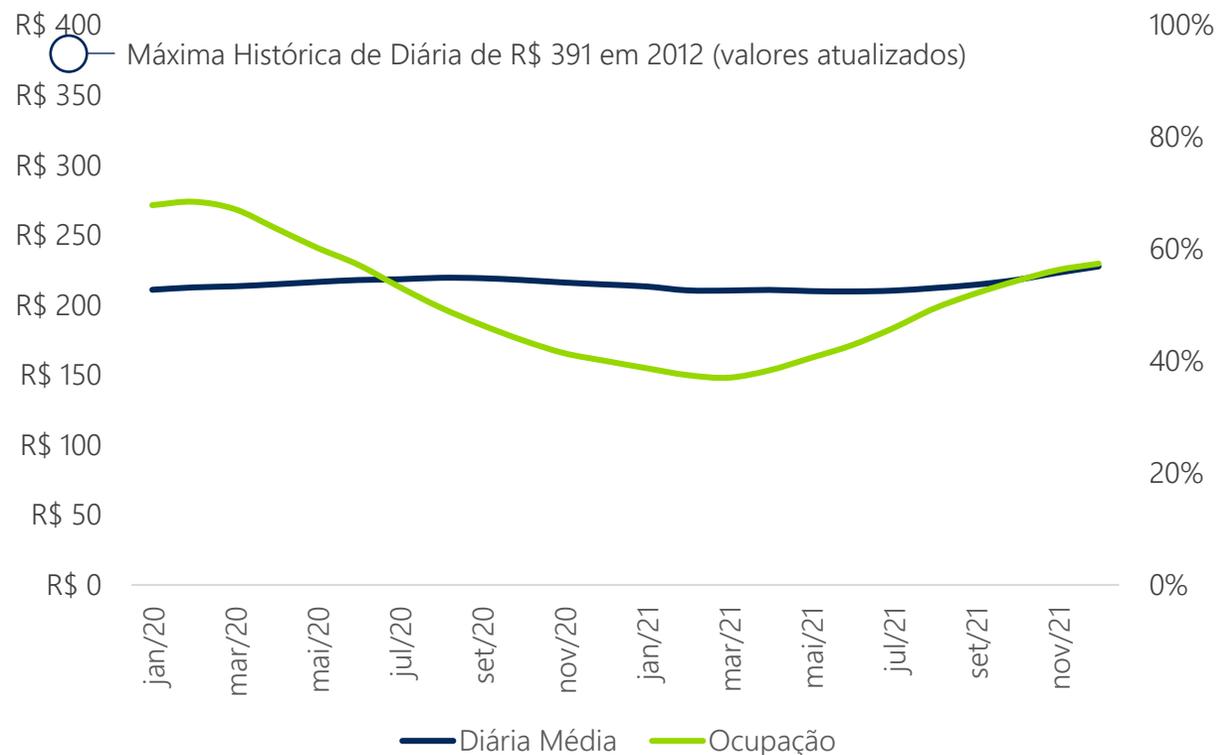


Acumulado 2021: 57% de ocupação, R\$ 228 de diária média e R\$ 131 de RevPAR

Histórico de desempenho (valores atualizados para março de 2022)

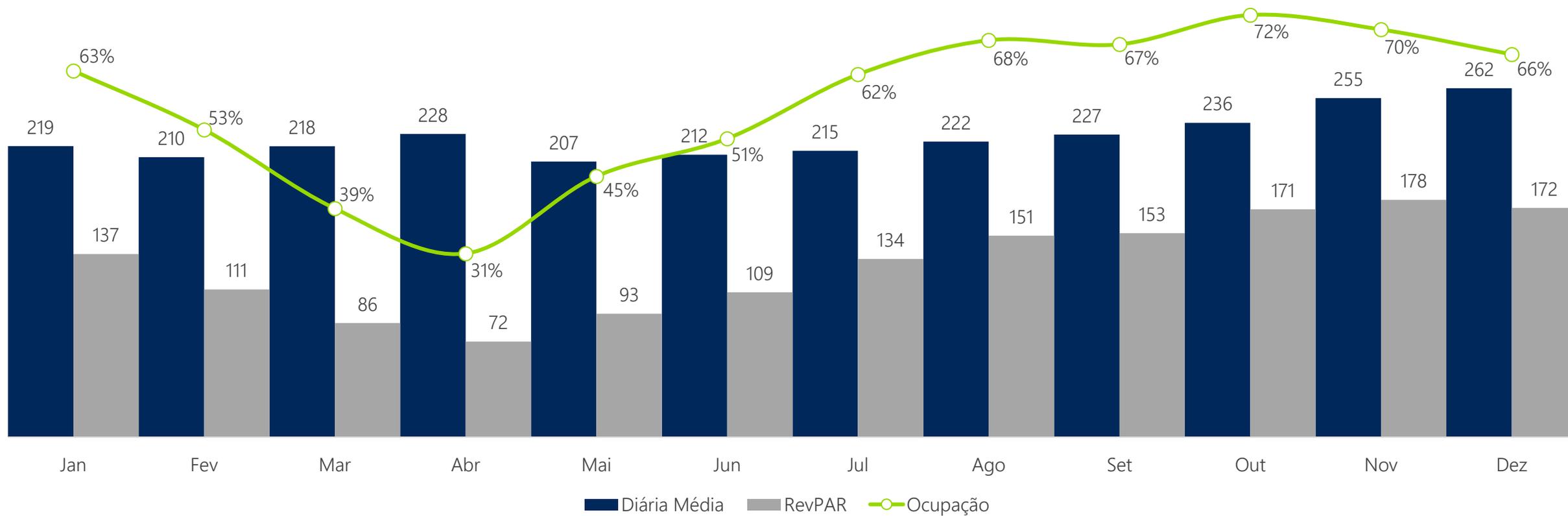


Média móvel de desempenho (série dessazonalizada – 12 meses)



Último trimestre com ocupação acumulada próxima a 70% e tarifas 14% acima de 2019

Desempenho mensal do mercado em 2021



Vitória

Não há novos hotéis de rede em estruturação em Vitória

Evolução da oferta

+0 hotel

+0 UH

Sem hotéis em desenvolvimento na cidade.



An aerial photograph of a city, likely São Paulo, is shown with a semi-transparent blue overlay. The text of the image is as follows:

São Paulo Rio de Janeiro
Curitiba Belo Horizonte
Brasília Salvador
Porto Alegre Goiânia
Vitória Recife

Recife

Ocupação está começando a recuperar, mas as diárias precisam crescer

Desempenho
2021**+56%**

de ocupação

-10%de diária média em
valores reais

Recife é um destino que já vinha em uma guerra tarifária desde 2018 e, com a pandemia, sofreu uma queda ainda maior, justamente por depender dos segmentos corporativo e de eventos. Além disso, o alto valor das passagens aéreas para o destino também prejudicou o desempenho dos hotéis.

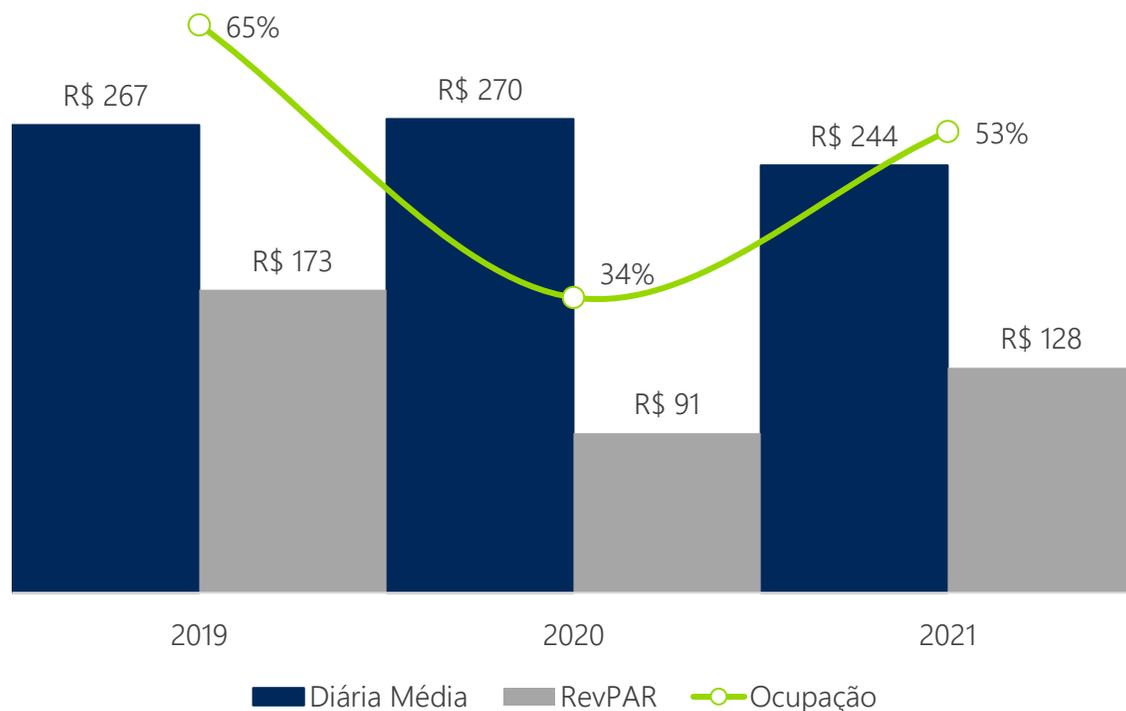
Assim, o RevPAR da hotelaria de Recife está 26% abaixo de 2019, mas conseguiu aumentar 41% quando comparado à 2020, resultado do segundo semestre que teve ocupação e diárias mais altas.

Ainda há espaço para as tarifas crescerem, principalmente quando analisamos o histórico mais longo da cidade. Porém, é possível que o mercado sofra com os novos hotéis entrando nos próximos anos.

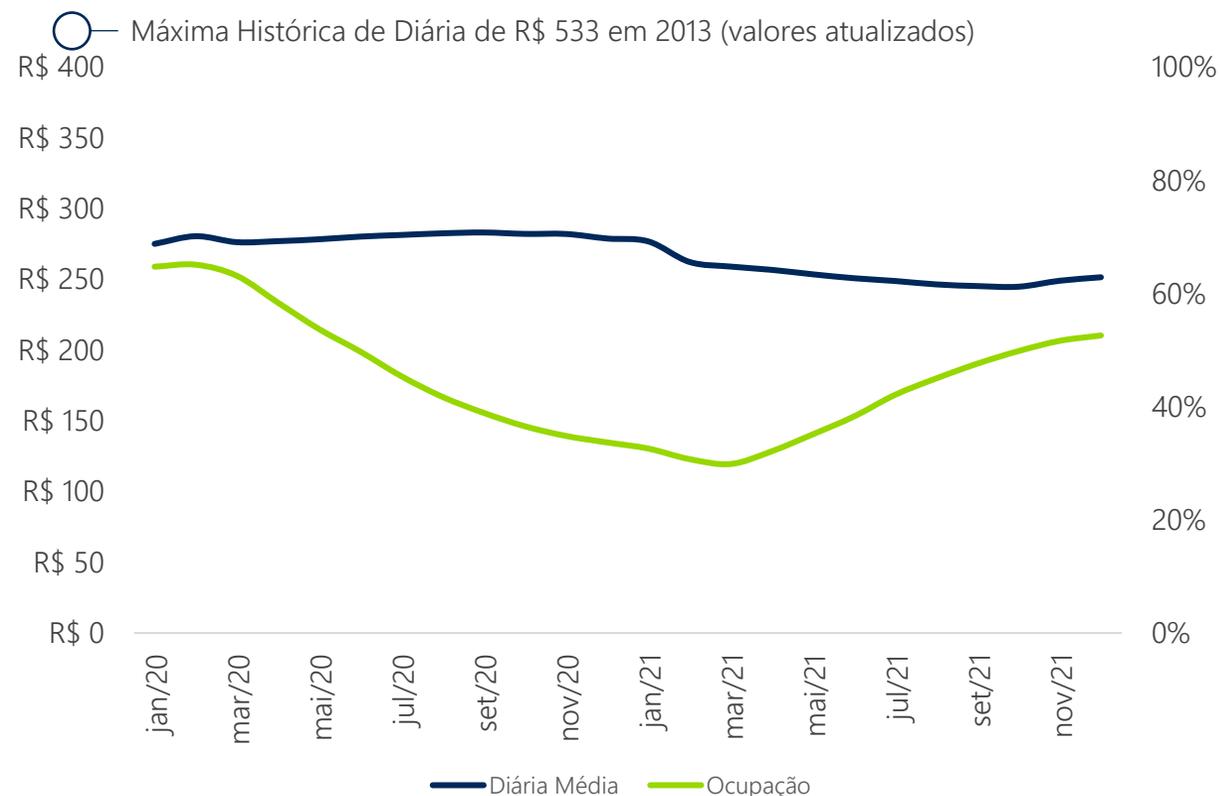


Acumulado 2021: 53% de ocupação, R\$ 244 de diária média e R\$ 128 de RevPAR

Histórico de desempenho (valores atualizados para março de 2022)

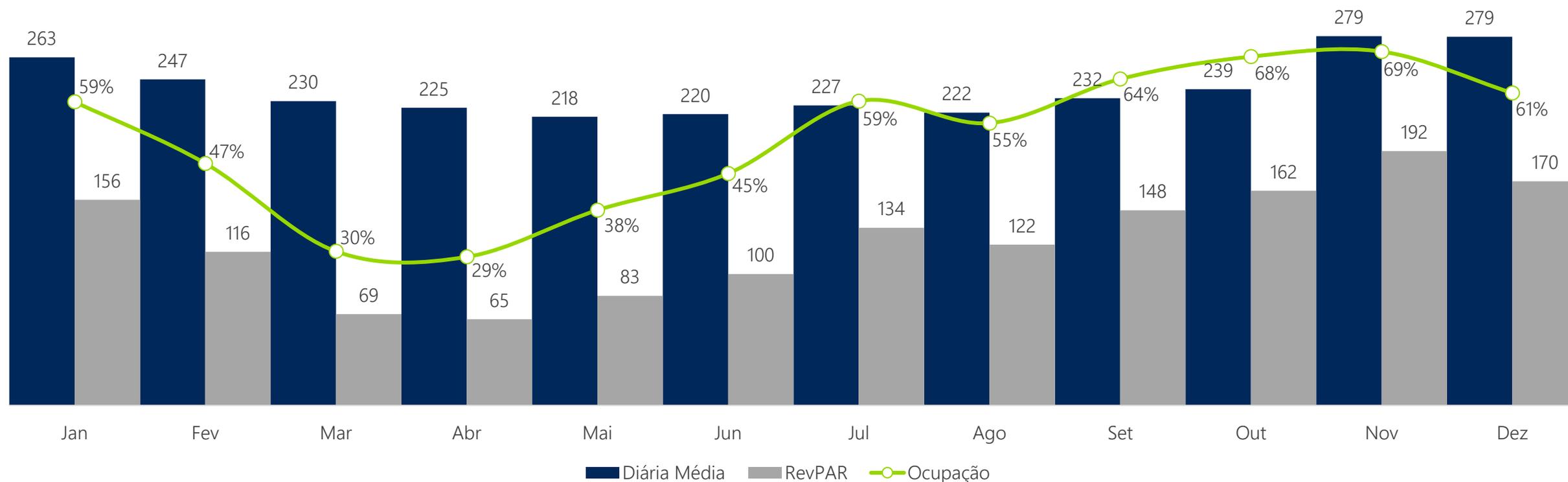


Média móvel de desempenho (série dessazonalizada – 12 meses)



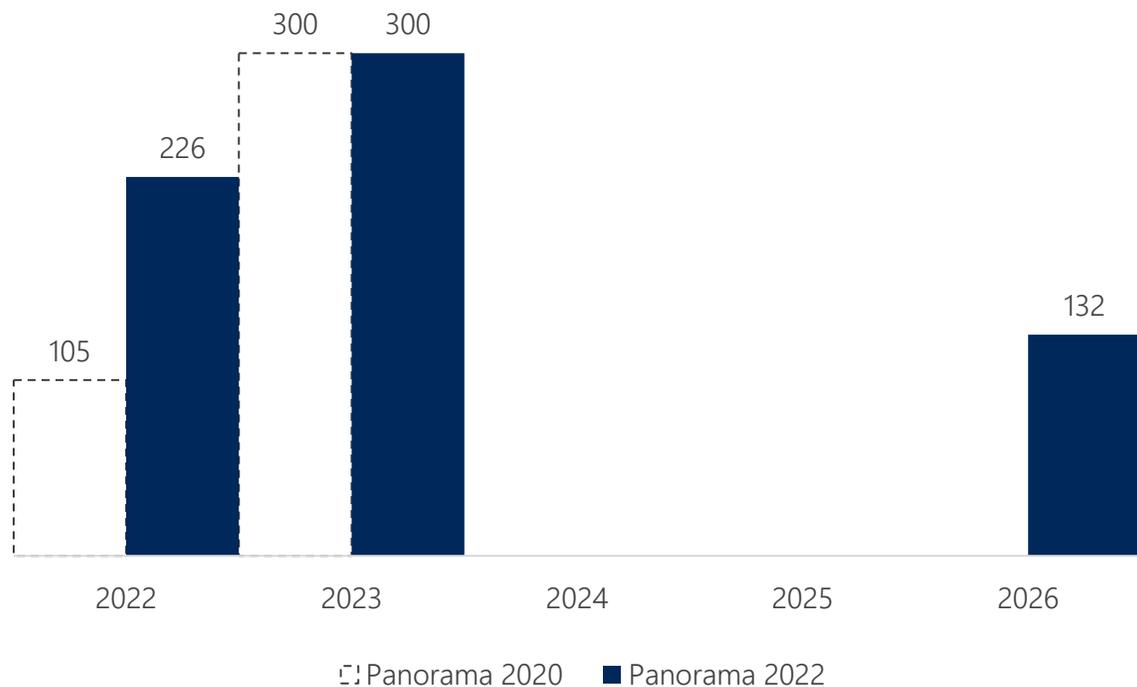
ADR aumentou apenas nos últimos dois meses, mesmo com maior movimento no 2º semestre

Desempenho mensal do mercado em 2021

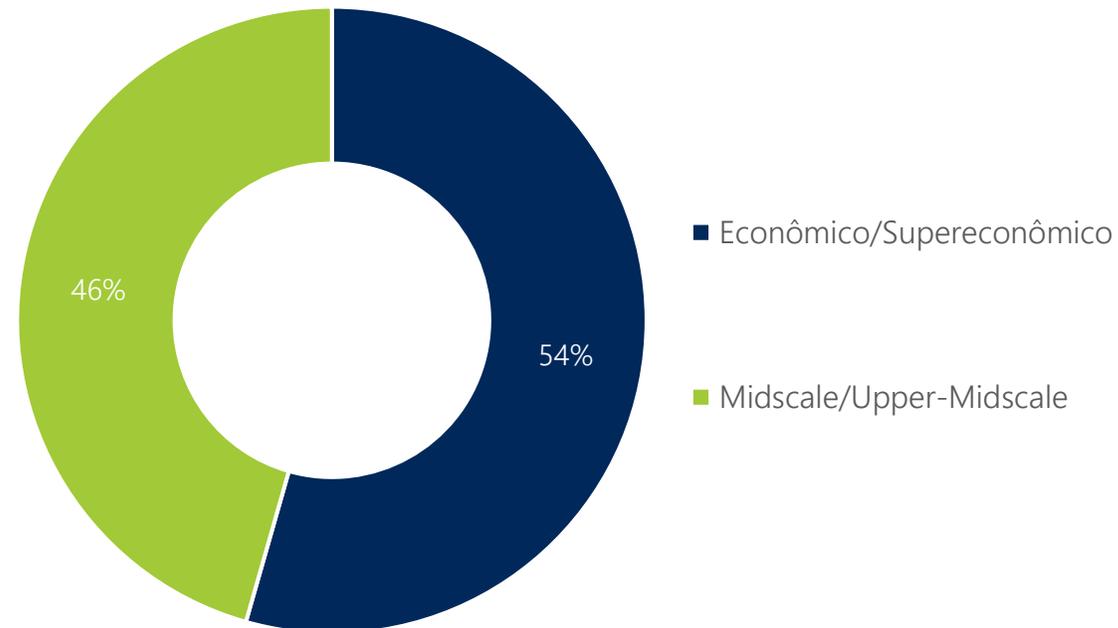


Os hotéis em desenvolvimento representam o maior aumento de oferta, com 11,3%

Nova oferta por ano (em UHs)



Nova oferta por segmento (em UHs)



Projeções e outras análises

Orçamentos
Potencial de recuperação
Tendências de desenvolvimento
Outras análises

A HotelInvest dispõe de diversas informações adicionais. Não hesitem em nos contatar



Projeções em médio prazo (até 2025)

- *Topline* (Occ, ADR, RevPAR, outras receitas)
- *Bottom line* (GOP e resultado operacional)
- Potencial de valorização



Tendências por microrregião

- Desempenho e projeções por bairros



Análises por perfil de hotel e segmentos

- Hotéis econômicos, *midscale*, *upscale* e luxo
- Segmentos corporativos, de eventos, lazer e outros



Análise de sets competitivos

- Hotel vs. competidores
- Penetração de OCC, ADR e RevPAR
- Potencial de resultado



Orçamentos anuais

- Principais contas de receitas e custos, linha a linha



Pipeline por cidade e tendências de produtos

- Mapeamento dos hotéis em desenvolvimento
- Perfil detalhado do produto



Análises contratuais

- Condições e perfil de contratos de administração, franquia a arrendamento

Para além dos conteúdos disponibilizados, a HotelInvest dispõe de diversas outras informações adicionais sobre os mercados aqui apresentados e também sobre outros mercados não analisados neste documento. Tais informações e análises referem-se ao extenso banco de dados da HotelInvest, estruturado e regularmente atualizado ao longo dos mais de 20 anos de história da empresa.

Para informações adicionais, sintam-se à vontade para nos contatarem. Nossos contatos estão no final deste documento.

Considerações Finais

Principais conclusões
Metodologia do estudo
Autores e parceiros
HotellInvest & FOHB

Pandemia controlada e desempenho hoteleiro melhorando

Com o avanço da vacinação no Brasil e no mundo, os casos de Coronavírus caíram e as cepas tornaram-se mais fracas, o que diminuiu o número de internações e mortes. Essa queda aliada ao afrouxamento das medidas preventivas fizeram com que a confiança para viajar aumentasse e, conseqüentemente, o desempenho dos hotéis se intensificasse no final de 2021. Para 2022, o mercado está bastante otimista, já que praticamente as restrições sanitárias estão cada vez mais leves e os eventos, corporativos e sociais, voltaram a acontecer com frequência, fazendo com que os primeiros meses do ano superassem as expectativas de desempenho.

Destinos nacionais se consolidaram no segmento de lazer

Capitais como Rio de Janeiro e Salvador ganharam bastante visibilidade durante a pandemia no segmento de lazer. Por terem praias e um clima estável, muitas pessoas optaram por fazer o *home office* desses locais e ainda aproveitar o tempo livre para conhecer o destino. Além disso, os hotéis localizados em cidades que não são tipicamente de lazer, como São Paulo e Porto Alegre, tornaram-se uma opção de escape durante a quarentena. Aqueles que queriam ir mais longe, mas que estavam com receio de viajar de avião, optaram por viajar de carro para o interior do estado, que também se beneficiou dessa oportunidade. Os hóspedes acabavam aproveitando as instalações do hotel para espalhar e, com isso, a hotelaria passou a enfrentar problemas que não eram comuns antes, como, por exemplo, piscina pequena, estacionamento que não comporta muitos carros, etc. Esse movimento foi visto em hotéis de todas as categorias, desde os mais econômicos até os de luxo.

PERSE irá ajudar na retomada do setor hoteleiro

O Programa Emergencial de Retomada do Setor de Eventos (PERSE), que também irá beneficiar a hotelaria brasileira, irá isentar os impostos de PIS, Cofins, CSLL e IRPJ pelos próximos 60 meses. Esse decreto irá contribuir para o aumento do resultado do hotel, que sofreu bastante com a queda brusca de desempenho durante esses últimos dois anos e também com o forte avanço da inflação. Isso dará fôlego aos hotéis, ajudando na reestruturação das contas.

Medida provisória do Governo Federal beneficiou a hotelaria

A medida provisória nº 936, que entrou em vigor em abril de 2020, previa a redução de jornada e de salário ou até a suspensão temporária do contrato de trabalho, beneficiando imensamente a hotelaria nacional, que foi um dos mercados mais afetados pela pandemia. Se não fosse por ela, é possível afirmar que muitos hotéis não teriam caixa para manter-se abertos durante o período pandêmico, chegando à falência. Mesmo assim, a hotelaria acumulou um prejuízo considerado aceitável devido ao impacto econômico do Coronavírus, mas que é passível de uma recuperação mais rápida do que a prevista, justamente pelo PERSE entrar em vigor.

Atenção às negociações de tarifas

Estamos passando por um momento de recuperação da ocupação do mercado hoteleiro e, por isso, deve-se prestar atenção às diárias que estão sendo aplicadas, principalmente para os acordos corporativos, que são a fatia mais expressiva do faturamento da maioria dos empreendimentos hoteleiros no Brasil. Para atingir o desempenho que os hotéis estavam antes da pandemia, é imprescindível aplicar aumentos de diária, uma vez que as tarifas caíram exponencialmente durante os últimos dois anos e a inflação subiu 15%, puxada, principalmente pelas contas de utilidades, A&B e folha de pagamento. Sendo assim, o resultado dos hotéis está sendo corroído e, para se fazer a mesma margem operacional de 2019, é preciso uma receita muito mais alta do que a de antes. Por isso, o principal motor de recuperação de desempenho deve ser o aumento de tarifa.

Lição aprendida: operação enxuta

Depois dos cortes necessários no quadro de funcionário devido à baixa demanda, os hotéis aprenderam a trabalhar com um quadro de funcionários mais enxuto e otimização dos serviços através da tecnologia. Essas foram algumas das lições incorporadas durante a pandemia e que devem se tornar uma tendência de mercado, o que ajuda a melhorar o resultado do hotel.

Retomada da manutenção dos hotéis

Pela falta de caixa, muitos hotéis deixaram de fazer as manutenções preventivas em suas propriedades. Porém, agora com a retomada da ocupação, é preciso voltar a dar atenção às instalações e não deixar com que elas fiquem deterioradas e antiquadas. É hora de colocar a casa no lugar e estar pronto para receber os hóspedes.

Fontes de informação: Para avaliar as perspectivas econômicas do país e do setor, utilizaram-se as projeções de longo prazo do Itaú BBA, além de dados do Banco Central do Brasil. Em relação ao desempenho hoteleiro (taxa de ocupação, diária média e *RevPAR*), utilizou-se a base de dados do FOHB como fonte de informação. Já para as análises de nova oferta, foi realizado um contato individual com 18 redes para confirmar as novas aberturas previstas até 2026.

Amostra (desempenho dos mercados): Os dados aqui analisados utilizam a mesma base amostral em toda a série histórica. No total, considerou-se o desempenho de 9.758 unidades habitacionais, sendo: São Paulo (13.707 UHs), Rio de Janeiro (4.372 UHs), Curitiba (2.826 UHs), Belo Horizonte (3.349 UHs), Brasília (2.568 UHs), Salvador (2.127 UHs), Porto Alegre (2.166 UHs), Goiânia (1.122 UHs), Vitória (1.394 UHs) e Recife (1.495 UHs). Quanto às diárias médias dos mercados estudados, todas estão em valores reais de março de 2022 (corrigidas pelo IPCA) e são líquidas de café da manhã e impostos. Nesta edição, a cidade de Fortaleza não foi incluída nas análises devido à pequena amostra disponível.

Pico histórico de diária média: A fim de se avaliar com precisão o pico histórico de diária média de cada cidade analisada, aplicou-se o índice de média móvel (ou seja, em cada mês avalia-se a média dos últimos 12 meses de operação) para a mesma base de dados desde 2010, e adotou-se o maior valor resultante da análise. Logo, o período em que cada cidade atingiu o pico histórico de diária média pode variar. Todos os dados estão em valores reais de março de 2022, corrigidos pelo índice inflacionário IPCA.

Nova oferta: Para que se estimasse com precisão a perspectiva de implantação de novos hotéis urbanos no país, as equipes de desenvolvimento de 18 redes hoteleiras foram consultadas individualmente. Responderam a pesquisa 14 redes hoteleiras, que representam um total de 105.587 UHs em operação. Após o levantamento, foi realizado um tratamento nos dados para se excluir possíveis desvios, como conversões e projetos com baixa probabilidade de abertura. Por se tratar de um estudo com foco em hotelaria urbana, não foram incluídas no estudo as redes com maior participação no mercado de lazer. Apenas os projetos com contrato assinado foram contemplados no estudo.



João Doro
Consulting & Valuation

jdoro@hotelinvest.com.br



Giovanna Alberti
Consulting & Valuation

galberti@hotelinvest.com.br



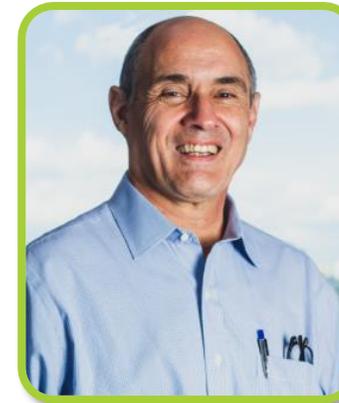
Karen Mariano
Consulting & Valuation

kmariano@hotelinvest.com.br



Cristiano Vasques
Sócio-diretor

cvasques@hotelinvest.com.br



Diogo Canteras
Sócio-fundador

dcanteras@hotelinvest.com.br





Eduardo Giestas
Presidente do Conselho



Orlando de Souza
Presidente Executivo



Ana Paula Rodrigues
Gerente de Marketing



Taynah Caram
Analista de Estudos e
Pesquisas



Idealizadora e consultora do FII mais rentável do Brasil, o Maxinvest

Fundada em 1999, a HotellInvest é referência em serviços de consultoria hoteleira na América do Sul. Com mais de 700 projetos em 14 países diferentes, sua equipe de consultores possui vasta experiência na área de investimento, gestão e estruturação de negócios hoteleiros. A empresa possui aproximadamente 30 contratos de *hotel asset management*, que totalizam R\$ 2,5 bilhões em ativos, e participa da gestão estratégica do FII Hotel Maxinvest, administrado pelo banco BTG Pactual e considerado em 2019 o fundo de investimento imobiliário mais rentável do Brasil pelo Ranking InfoMoney Ibmec de Melhores Fundos. Por meio de suas três áreas de atuação (*asset management*, consultoria e FII), a HotellInvest possui a maior pluralidade de informações e auxilia seus clientes em todas as etapas do negócio hoteleiro, desde a ideia até a operação e venda.

ALGUNS DOS SERVIÇOS OFERECIDOS PELA HOTELINVEST



Estruturação

- *Project management*
- Montagem hoteleira
- Acompanhamento pré-operacional



Planejamento

- Estudo de mercado
- Estudo de conceituação
- Análise de viabilidade
- Planos estratégicos



Operação

- *Asset management*
- Hotel *check-up*
- Reposicionamento, *retrofit* e reforma
- Avaliação econômico-financeira



Implementação

- Seleção de operadora
- Revisão e negociação de contratos
- Estruturação financeira
- *Design brief* e revisão do projeto

O FOHB, Fórum de Operadores Hoteleiros do Brasil, é uma entidade associativa sem fins lucrativos que reúne algumas das mais importantes redes hoteleiras com atuação no país. Fundado em 2002, hoje conta com 20 redes associadas, tanto nacionais como internacionais. São 657 hotéis de redes associadas, que juntos totalizam mais de 101 mil unidades habitacionais. Estão presentes em 201 municípios, nas 5 regiões do Brasil, gerando mais de 130 mil empregos diretos e indiretos. Em 2023, os hotéis das redes associadas ao FOHB serão 757 e totalizarão mais de 130 mil UHs.

O FOHB tem como missão contribuir para o desenvolvimento do setor, auxiliando na normatização e sistematização da classe e do mercado hoteleiro em geral. A entidade busca criar condições que propiciem aos seus associados o melhor desenvolvimento das atividades de prestação de serviços de hospedagem em hotéis espalhados por todo o país, através da atuação em 3 eixos:

- REPRESENTAÇÃO INSTITUCIONAL – representando o setor e suas demandas frente ao setor público e privado;
- CONTEÚDO – contribuindo para o desenvolvimento e a modernização dos processos do setor, por meio de conteúdos relevantes e estratégicos, como eventos, treinamentos, workshops, reuniões e rodadas de negócios;
- ESTUDOS E TENDÊNCIAS – conduzindo estudos e pesquisas sobre o desempenho do setor e suas principais tendências.

hotelinvest

Quer lucrar com hotel? HotelInvest.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1912, cj. 17L
(+55 11) 5555-9494

contato@hotelinvest.com.br
www.hotelinvest.com.br

