



BSH INTERNATIONAL

Fundada em janeiro de 1989 a BSH International se consolidou como a maior empresa de consultoria hoteleira da América do Sul.

A **BSH** assessorou os primeiros negócios no Brasil dos Grupos Sol Meliá (1989), SuperClubs (1998), Kempinski (1999), Howard Johnson (2000), Sonesta (2001), Tivoli (2004) e participou de projetos hoteleiros que, no total, consumiram aproximadamente US\$ 1 bilhão.

A **BSH** tem mantido seu espírito inovador desde sua fundação: introduziu no Brasil os serviços de “hotel asset management”, criou e promove anualmente o maior evento de investimentos hoteleiros da América Latina, o Seminário Internacional de Investimentos em Hotéis & Resorts, bem como publica Relatórios de Tendências especializados em hotelaria.

A **BSH** atua nas três Américas, através de suas divisões:

- ✓ Planejamento & Desenvolvimento;
- ✓ Gestão Estratégica de Investimento (BSH Hotel Asset Management);
- ✓ Eventos;
- ✓ Estatísticas (BSH Travel Research).

PRINCÍPIOS

1. A **BSH** atuará sempre em posição de independência com o cliente, oferecendo aconselhamento ao cliente com considerações imparciais e responsáveis.
2. A **BSH** oferecerá sempre o melhor de seus conhecimentos, experiências e habilidades em prol de seus clientes.
3. A **BSH** manterá todas as informações relativas aos trabalhos executados para um cliente como estritamente confidenciais, exceto quando o cliente solicitar ou concordar pela publicidade da informação.
4. A **BSH** nunca aceitará representar clientes quando haja conflito de interesses.
5. A **BSH** não aceitará contratação que possa limitar sua habilidade de posicionar-se de forma independente.
6. A **BSH** não tomará nenhuma vantagem pessoal, financeira ou outra que, de qualquer maneira, possa advir da relação profissional com clientes, a não ser aqueles especificados nos contratos com os clientes.
7. A **BSH** recusará qualquer contratação quando não vislumbrar benefícios para o cliente.
8. Honestidade, Integridade, Altos Princípios Éticos e Morais são pré-requisitos de todos os membros da **BSH**.

BSH TRAVEL RESEARCH

A **BSH TRAVEL RESEARCH** é a resposta às necessidade do mercado brasileiro de dispor de estatísticas adequadas ao planejamento, desenvolvimento e gestão de negócios do setor. A **BSH TRAVEL RESEARCH** oferta ao mercado Relatórios de Tendências.

Para mais informações acesse o web site www.bshinternational.com ou entre em contato através do telefone (11) 3813-6188 ou pelo e-mail tr@bshinternational.com.

ÍNDICE

Introdução	5
Cidade de São Paulo	
1. Desenvolvimento da Cidade	7
1.1. Histórico	7
1.2. Indicadores da Cidade de São Paulo	8
2. Hotelaria de Luxo	9
2.1. Evolução da Oferta Hoteleira	9
2.2. Oferta Hoteleira Atual e Futura	10
2.3. Análise de Desempenho	13
2.4. Ponto de Equilíbrio	21
Cidade do Rio de Janeiro	
1. Desenvolvimento da Cidade	23
1.1. Histórico	23
1.2. Indicadores da Cidade do Rio de Janeiro	24
2. Hotelaria de Luxo	25
2.1. Evolução da Oferta Hoteleira	25
2.2. Oferta Hoteleira Atual e Futura	26
2.3. Análise de Desempenho	28
2.4. Ponto de Equilíbrio	30
Considerações Finais	
1. O Ambiente Econômico e o Brasil	33
2. As consequências para o Turismo e a Hotelaria de Luxo no Brasil	36
2.1. Turismo	36
2.2. Hotelaria de Luxo: Cidades de São Paulo e Rio de Janeiro.....	37
2.3. Avaliação dos Ativos Hoteleiros de Luxo em SP e RJ	42
3. Resumo	47
Relação de Hotéis - Oferta Atual e Futura	48
Glossário	51
Ficha Técnica	53

INTRODUÇÃO

Este Relatório tem por objetivo analisar a performance da hotelaria de luxo nas cidades de São Paulo e Rio de Janeiro, mostrando a evolução da oferta e da demanda dentre os anos de 1999 a 2004 e projetando o mercado até o ano de 2007.

O relatório oferece comparativo de desempenho entre os dois mercados, avaliando as taxas de ocupação, diária média, *RevPAR* (Receita de Hospedagem por apartamento disponível), análise do Ponto de Equilíbrio, avaliação dos ativos hoteleiros e por fim, correlacionando-os com índices econômicos.

As informações apresentadas neste relatório fazem parte do Banco de Dados da BSH Travel Research.

O banco de dados está em constante atualização, sendo utilizadas várias formas de pesquisas e coleta de dados, tais como pesquisas diretas aos agentes do mercado e consultas a órgãos privados e públicos.

Conceituação da Hotelaria de Luxo

Os hotéis abordados neste relatório compreendem o mercado de hotéis de luxo das cidades do Rio de Janeiro e São Paulo.

Hotéis de luxo são assim considerados os que oferecerem altos padrões de instalações e serviços.

Em geral, os hotéis desta categoria apresentam diferenciais em cinco aspectos: instalações físicas, ambientação, serviços e atendimento, que são combinados para favorecer ao cliente uma percepção de produto luxuoso e exclusivo.

Para selecionar e classificar este grupo de hotéis de luxo foram levados em consideração os aspectos acima e as condicionantes e peculiaridades de mercado de cada cidade.

CIDADE DE SÃO PAULO

1. Desenvolvimento da Cidade

1.1. Histórico

São Paulo se desenvolveu por séculos às margens do porto do Rio Tamanduateí e, aos poucos, foi ampliando seu eixo econômico para a região sul conforme a cidade foi se expandindo.

Na primeira metade do século XX, muitas empresas da região da Praça da Sé se instalaram no Centro Novo, atual região da Praça da República. Nas décadas de 60 e 70, com a construção de novos edifícios na Avenida Paulista, que originalmente era uma Avenida de casarões de empreendedores de sucesso, houve considerável desenvolvimento de empresas nessa região.

No início dos anos 80, devido aos congestionamentos, muitos transferiram seus negócios para a Avenida Faria Lima, por ser mais próximo da Vila Olímpia, Itaim e Morumbi, bairros residenciais de grande densidade demográfica.

A partir dos anos 90, muitas empresas se instalaram na região da Avenida Engenheiro Luis Carlos Berrini no bairro do Brooklin Paulista, devido ao fato da oferta, naquela época, farta de terrenos que comportavam os novos e modernos edifícios de alto padrão.

A instalação da oferta hoteleira paulistana vem acompanhando o desenvolvimento da cidade. Na medida que o centro econômico se expande, novos hotéis são construídos nesses locais, visando atender a demanda regional.

O início deste século está apontando para a cidade tempos de renovação. Como toda a metrópole mundial, a cidade tem sua economia voltada na prestação de serviços, diferente de seu passado industrial. As antigas áreas ocupadas por indústrias e antigos armazéns estão sendo tomados por novos empreendimentos, sejam de característica residencial ou comercial.

Assim, o desenvolvimento da cidade e da atividade hoteleira pode tomar rumos diferentes das tendências até agora experimentadas.

1.2. Indicadores da Cidade de São Paulo

Área total do Município: 1,509 km²

Densidade Demográfica (SEADE - 2004)

População: 10.679.760 habitantes

Densidade Demográfica: 7.077 habitantes por km²

Produto Interno Bruto (PIB) - (IBGE - 2002)

Do Município de São Paulo: US\$ 51.5 bilhões

PIB per capita: US\$ 4.934

% do PIB do Município sobre o PIB do País: 9%

Demanda Turística - Cidade de São Paulo (Embratur 2002)

Turistas estrangeiros: 786.947

% do total Brasil: 20,8%

Movimento nos Aeroportos da Grande São Paulo (Infraero)

Taxa de Crescimento Médio Anual (1999-2004): 4,80%

Aeroporto de Congonhas

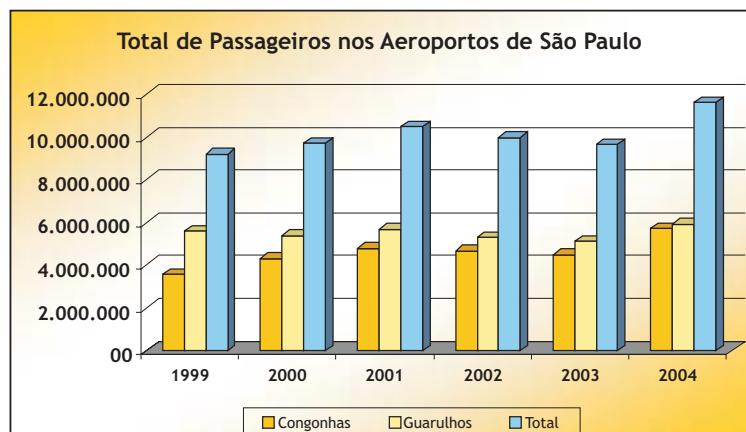
Movimento de passageiros desembarcados (2004): 5.715.740

Taxa de Crescimento Médio Anual (1999-2004): 9,71%

Aeroporto Internacional de Guarulhos

Movimento de passageiros desembarcados (2004): 5.928.758

Taxa de Crescimento Médio Anual (1999-2004): 1,09%



Fonte: Infraero

2. Hotelaria de Luxo

2.1. Evolução da oferta hoteleira

Até a década de 80, mais de 50% das unidades habitacionais desta categoria localizavam-se no centro da cidade e na região da Paulista, com os hotéis Hilton São Paulo e Caesar Park, ambos fechados em 2004, e Grand Hotel Ca'd'Oro, que na época eram considerados os melhores hotéis da cidade.

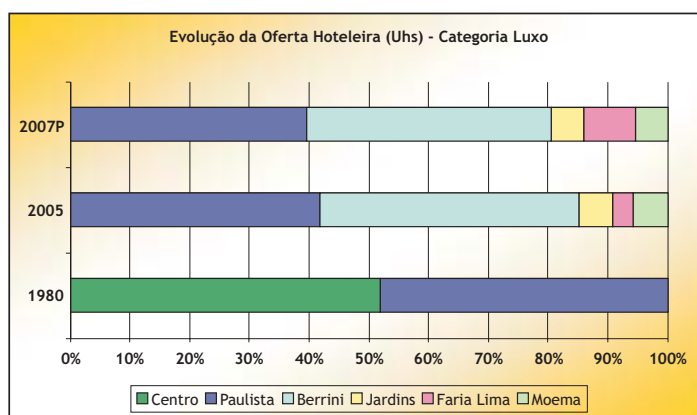
Na década de 90, a consolidação do eixo econômico na Paulista e o início do desenvolvimento de novas regiões, como Faria Lima e Berrini, propiciaram o surgimento de novos hotéis de luxo em localizações mais adequadas oferecendo melhores instalações e serviços diferenciados.

O acentuado desenvolvimento dos hotéis de luxo em São Paulo ocorreu principalmente a partir de meados da década de 90, sobretudo nas regiões da Paulista, Jardins e Berrini, que fez com que a distribuição geográfica dos hotéis de luxo se alterasse.

Essa nova geografia da hotelaria de luxo na cidade tornou-se ainda mais representativa a partir do ano 2000, com a entrada de 1.086 novas unidades habitacionais na região da Berrini e Faria Lima.

A região do Jardins também ganhou maior destaque neste mesmo período, com a entrada do Emiliano, Unique e posteriormente do Fasano, que juntos correspondem a oferta de 216 novas unidades habitacionais na região, no nicho até então inexistente na cidade, de hotéis boutique.

Como pode ser visto no gráfico, a atual oferta de unidades habitacionais na categoria de luxo na cidade de São Paulo está distribuída nas regiões da Berrini, que comporta 43,3% das unidades habitacionais da cidade, Paulista com 41,9%, Moema e Jardins com 5,7% cada e Faria Lima com 3,4%.



2.2. Oferta hoteleira atual e futura

A oferta hoteleira categoria luxo na região de São Paulo é composta atualmente por 15 estabelecimentos hoteleiros, totalizando aproximadamente 3.813 unidades habitacionais. Do total da oferta de unidades habitacionais, 81,4% são afiliadas a redes hoteleiras e 18,6% são independentes.

A maioria dos hotéis independentes, como é o caso do Emiliano, Unique e Fasano, apresentam poucas unidades habitacionais e serviços personalizados para atender público exclusivo.

No quadro abaixo, está listado o grupo dos hotéis de luxo de São Paulo:

Oferta Atual São Paulo - Categoria Luxo					
Abertura	Hotel	UH's	Operadora Hoteleira	Forma de Contrato de Gestão	Região
1.979	Maksoud Plaza	416	Independente	Próprio	Paulista
1.985	Crowne Plaza Hotel São Paulo	217	InterContinental Hotels Group	Gerenciamento	Paulista
1.986	Hotel Transamérica São Paulo	396	Transamérica	Próprio	Berrini
1.986	Gran Meliá Mofarrej	244	Sol Meliá	Arrendamento	Paulista
1.994	L'Hotel	78	Independente	Próprio	Paulista
1.995	Gran Meliá WTC São Paulo	300	Sol Meliá	Arrendamento	Berrini
1.996	InterContinental São Paulo	189	InterContinental Hotels Group	Gerenciamento *	Paulista
1.997	Renaissance São Paulo Hotel	452	Marriott International	Gerenciamento	Paulista
1.997	Sofitel São Paulo	219	Accor Hotels	Gerenciamento	Moema
2.001	Emiliano	57	Independente	Próprio	Jardins
2.002	Unique	95	Independente	Próprio	Jardins
2.002	Hilton São Paulo Morumbi	485	Hilton International	Próprio	Berrini
2.002	Grand Hyatt São Paulo	470	Hyatt International	Gerenciamento *	Berrini
2.003	Fasano	64	Fasano	Próprio	Jardins
2.004	Caesar Park São Paulo Faria Lima	131	Grupo Posadas	Arrendamento	Faria Lima
Total		3.813			

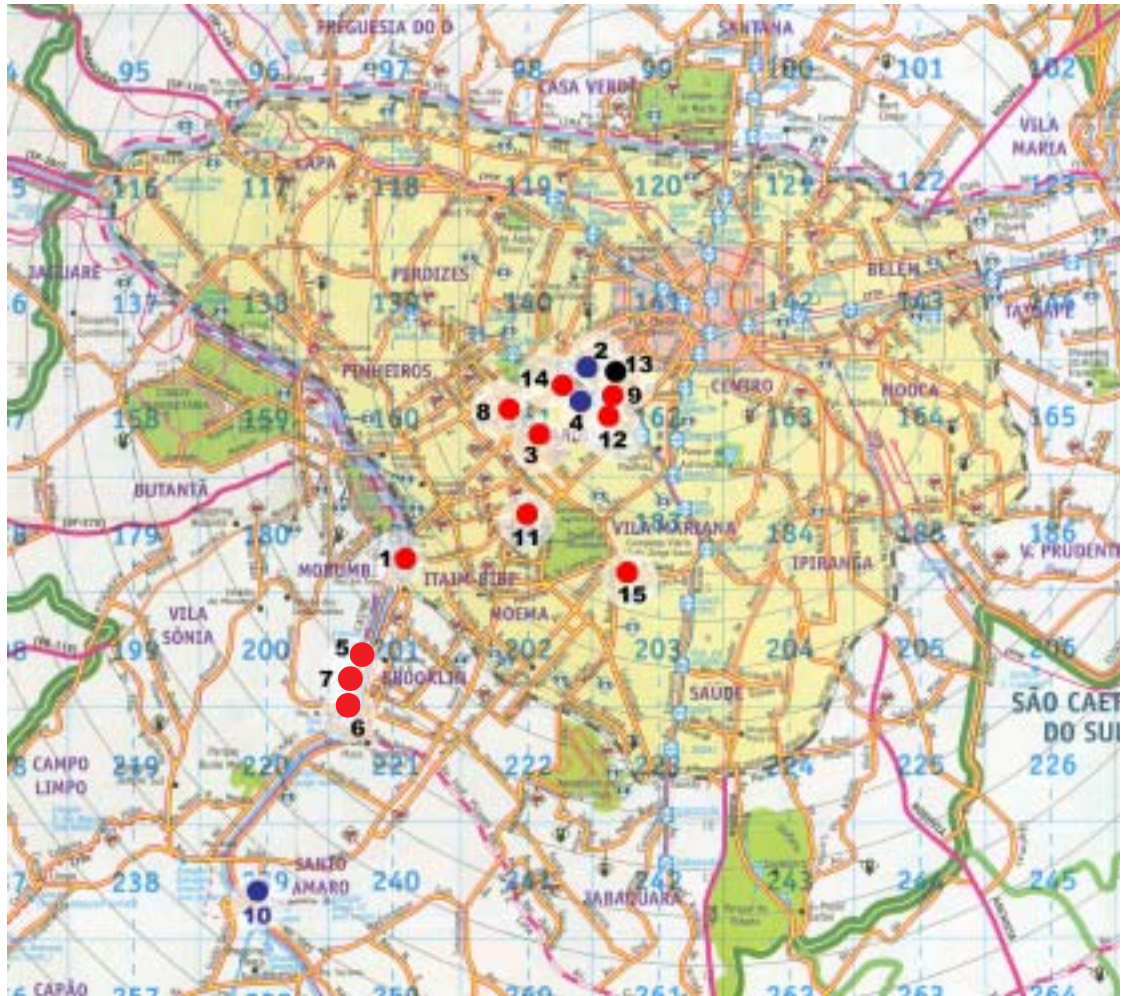
* operadoras também são co-proprietárias do hotel

Fonte: BSH Travel Research

A oferta da categoria de luxo da cidade de São Paulo está concentrada principalmente em 5 regiões, apresentadas na tabela a seguir:

Região	Bairros Considerados
Berrini	Brooklin Novo, Brooklin Paulista, Santo Amaro, Chácara Santo Antônio e Morumbi
Faria Lima	Itaim Bibi, Vila Olímpia e Pinheiros
Jardins	Jardim Paulista, Jardim América e Jardim Europa
Moema/Ibirapuera	Moema, Vila Nova Conceição, Vila Clementino, Vila Mariana e Campo Belo
Paulista	Cerqueira César, Paraíso e Bela Vista (parte)

A evolução da oferta hoteleira é acompanhada pelo desenvolvimento econômico da cidade. Pode-se verificar no mapa a seguir o histórico de desenvolvimento da oferta hoteleira atual categoria luxo. As diferentes cores dos pontos enfatizados no mapa representam o período em que o estabelecimento foi inaugurado.



LEGENDA ● Até 1980 ● 1981-1990 ● 1991-2004

1 - Caesar Park São Paulo Faria Lima	6 - Grand Hyatt São Paulo	11 - Unique
2 - Crowne Plaza Hotel São Paulo	7 - Hilton São Paulo Morumbi	12 - L'Hotel
3 - Emiliano	8 - Fasano	13 - Maksoud Plaza
4 - Gran Meliá Mofarrej	9 - Hotel InterContinental São Paulo	14 - Renaissance São Paulo Hotel
5 - Gran Meliá WTC São Paulo	10 - Hotel Transamérica São Paulo	15 - Sofitel São Paulo

Até o ano de 2007 está prevista a entrada de mais um empreendimento na categoria de hotéis de luxo. O Kempinski Palace, estará situado na região da Faria Lima, que ainda não possui nenhum empreendimento desta categoria, e acrescentará cerca de 220 novas unidades habitacionais à oferta da cidade.

Oferta Futura São Paulo - Categoria Luxo					
Abertura	Hotel	UH's	Operadora Hoteleira	Forma de Contrato de Gestão	Região
2.007	Kempinski Palace Hotel São Paulo	220	Kempinski	Gerenciamento	Faria Lima
Total		220			

Fonte: BSH Travel Research

Considerando-se as características da Cidade de São Paulo: elevada oferta de escritórios comerciais espalhados por diversas regiões da cidade e tráfico cada vez mais intenso, o mercado hoteleiro da categoria luxo está competindo regionalmente.

Atualmente existem diversas combinações de micro-mercados concorrentes para cada uma das diversas propriedades hoteleiras, entretanto para efeito de apresentação separou-se a oferta hoteleira de luxo de São Paulo em dois principais mercados: **Paulista**, que comporta 53,3% do mercado e engloba as regiões de Moema, Jardins e Paulista; e **Marginal Pinheiros**, que comporta 46,7% do mercado e engloba as regiões da Berrini e Faria Lima.

Pode-se identificar que o crescimento do número de edifícios comerciais na região da Marginal Pinheiros impulsionou a expansão do mercado de luxo, fazendo com que a região passasse a receber atualmente grande parte da oferta de unidades habitacionais de luxo da cidade.



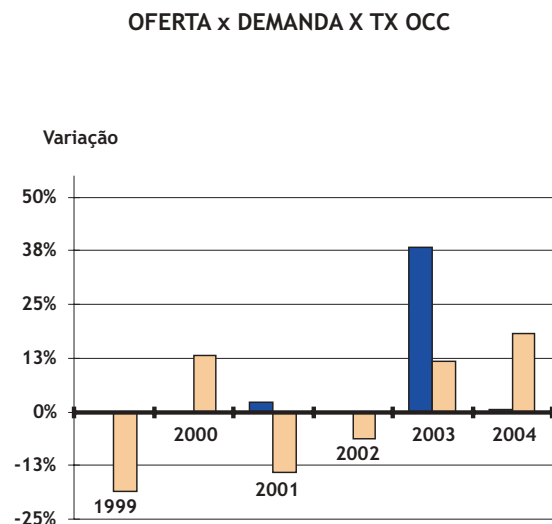
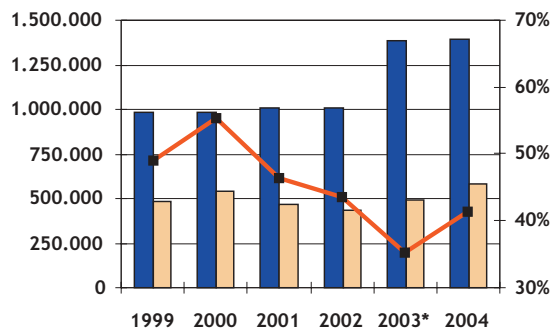
2.3. Análise de Desempenho

No ano de 2004 houve variação da oferta, as entradas dos hotéis Caesar Park São Paulo Faria Lima e o Fasano representaram o acréscimo de 195 UHs no mercado.

A venda de pernoites no ano representou o aumento de 18% em relação ao ano anterior. Esse fator favoreceu o crescimento da ocupação média dos hotéis, que em 2003, após 3 anos em decréscimo voltou a apresentar resultados positivos, assim atingindo 41% de ocupação em 2004.

Desempenho Categoria Luxo São Paulo						
Ano	Taxa de Ocupação		Oferta		Demanda	
	%	Variação	Pernoites/Ano	Variação	Pernoites/Ano	Variação
1999	49%		983.675		481.510	
2000	55%	13%	983.675	0%	544.279	13%
2001	46%	-16%	1.004.480	2%	467.015	-14%
2002	44%	-6%	1.004.480	0%	438.359	-6%
2003*	35%	-19%	1.387.730	38%	489.300	12%
2004	41%	18%	1.395.558	1%	578.538	18%

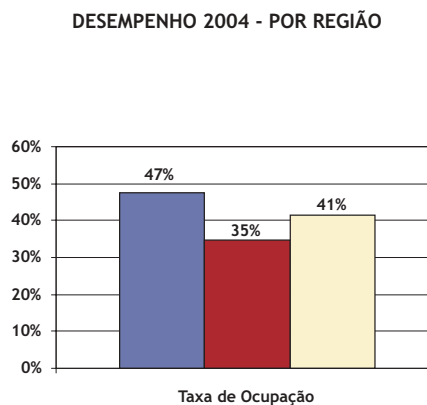
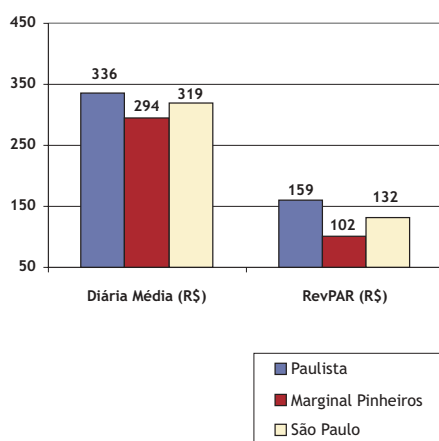
* sem o Hotel Fasano - entrada considerada a partir de 2004



No período em destaque do gráfico anterior, percebe-se que, após um ano de crescimento, a demanda sofreu retração nos anos de 2001 e 2002, reflexos de diversas variáveis, como racionamento de energia, atentados terroristas, crise econômica na Argentina e recessão nos Estados Unidos. No entanto em 2004 as pernoites vendidas superaram o resultado obtido em 2000, até então o ano de melhor desempenho.

A tabela abaixo ilustra o desempenho nas duas principais regiões observadas, Paulista e Marginal Pinheiros:

Estimativa de Desempenho por Região - 2004			
	Paulista	Marginal Pinheiros	São Paulo
Total de Hotéis	10	5	15
Oferta de UHs total	2.031	1.782	3.813
Taxa de Ocupação	47%	35%	41%
Diária Média (R\$)	336	294	319
RevPAR (R\$)	159	102	132



A região da Paulista, assim como em 2003, apresentou melhores resultados em relação aos hotéis da região da Marginal Pinheiros.

A ocupação da região da Paulista registrou pequeno crescimento, atingindo 47% de ocupação, no entanto os hotéis da região da Marginal Pinheiros, que chegou a ocupação de 35%, indicaram o crescimento de 17% em relação ao ano anterior.

Diferentemente do ano de 2003, a diária média da região da Paulista cresceu 11%, maior do que a diária média da região da Marginal Pinheiros que apresentou queda de 19%.

A queda da diária média na região da Marginal Pinheiros é fruto da queda de tarifas dos hotéis de 5 estrelas para enfrentar a concorrência dos hotéis de 4 estrelas da região.

Na análise do RevPAR o melhor desempenho foi realizado pelos empreendimentos da região da Paulista, demonstrado crescimento. No entanto a região da Marginal Pinheiros, que havia obtido decréscimo na Taxa de Ocupação e Diária Média em 2004, conseguiu elevar o RevPAR de R\$ 82,00 para R\$ 102,00, em 2004, em razão do crescimento da ocupação.

Pode-se constatar que os hotéis da Região da Paulista têm área de atuação mais ampla, ou seja, a área de influência geográfica é mais diversificada do que os hotéis da Marginal Pinheiros. Assim, as possibilidades de captação de clientes se estendem por áreas como o Centro Histórico ou a Região Norte da Cidade, ambas sem representantes na categoria luxo.

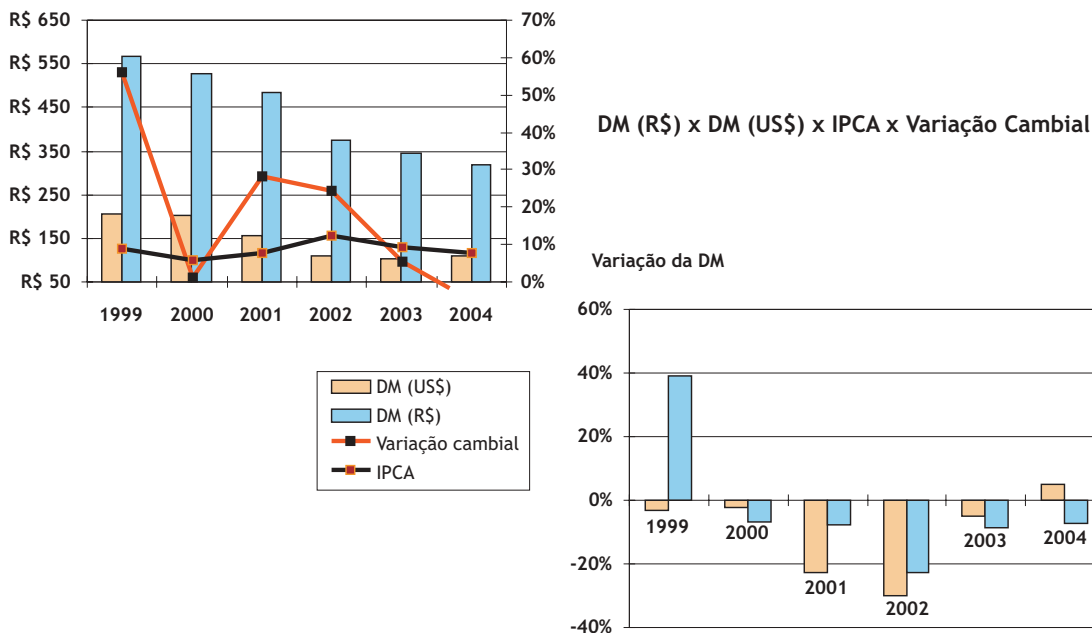
A área de atuação dos hotéis da Região da Marginal Pinheiros é mais restrita e com pouca influência em bairros mais distantes, porém, em ambas, os indicadores operacionais e financeiros apontam crescimento.

Diária Média e RevPAR

O Ano de 2004 esboçou reação do mercado de luxo em São Paulo. Após três anos consecutivos com Diária Média e Taxa de Ocupação em queda, o mercado apresentou, em relação a 2003, crescimento de 18% na ocupação, elevando o RevPAR (receita de hospedagem por apartamento disponível) em 9% no mesmo período. Os resultados em dólar apresentam cenário otimista com crescimento de 5% na Diária Média e 23% no RevPAR.

Ano	Desempenho Categoria Luxo São Paulo									
	Taxa de OCC		Diária Média*		RevPar*		Diária Média		RevPar	
	%	Variação	R\$	Variação	R\$	Variação	US\$	Variação	US\$	Variação
1999	49%		566		277		207		101	
2000	55%	13%	528	-7%	292	5%	202	-2%	112	10%
2001	46%	-16%	486	-8%	226	-23%	156	-23%	73	-35%
2002	44%	-6%	376	-23%	164	-27%	110	-30%	48	-34%
2003	35%	-19%	344	-9%	121	-26%	104	-5%	37	-23%
2004	41%	18%	319	-7%	132	9%	109	5%	45	23%

* valores corrigidos pelo IPCA (2004 - ano base)
Fonte: BSH Travel Research

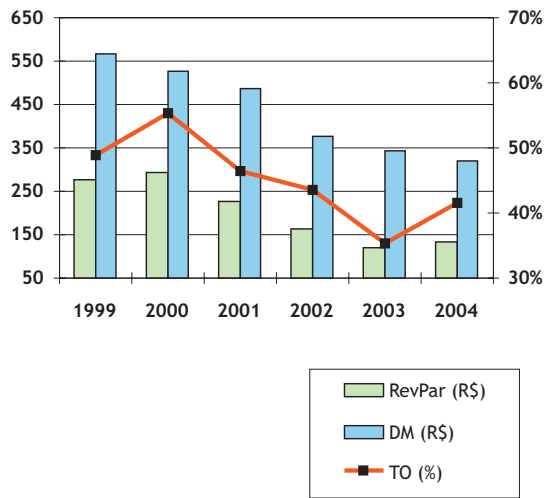


Ano	Dólar Médio		
	R\$	Variação	IPCA
1999	1,81		9%
2000	1,83	1%	6%
2001	2,35	28%	8%
2002	2,92	24%	13%
2003	3,08	5%	9%
2004	2,93	-5%	8%

Fonte: FGV Dados / Bacen

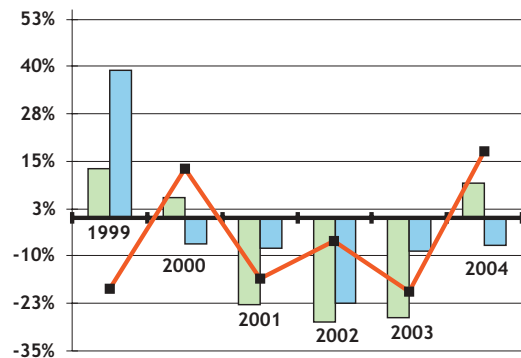
O mercado luxo em São Paulo não possui política tarifária definida. Até o ano 2000 notava-se certa paridade com o dólar. No entanto as mudanças no cenário econômico e a conjuntura hoteleira formada nos últimos anos estimulou “guerra de preços”. Este quadro resultou em uma diária média para o mercado que não acompanha nenhum dos parâmetros econômicos citados na tabela anterior.

Acredita-se que a partir do atual momento, com a redução do nível de crescimento da oferta em São Paulo e a amenização da “guerra de preços”, as diárias seguirão política tarifária mais consistente e em paridade com o desenvolvimento econômico do município.



DIÁRIA MÉDIA (R\$) x RevPAR (R\$) x TX OCUPAÇÃO

Variação



Hotéis Boutique

A análise dos números de 2004 na cidade de São Paulo mostra a retomada do crescimento do mercado, principalmente em resposta aos índices econômicos do país que permitiram crescimento de 5% da economia.

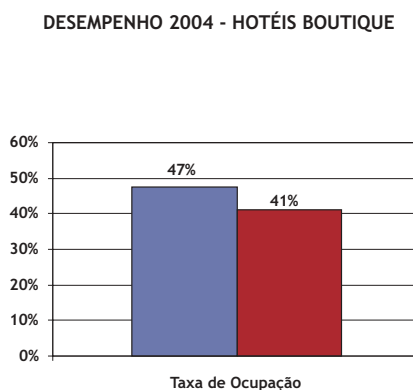
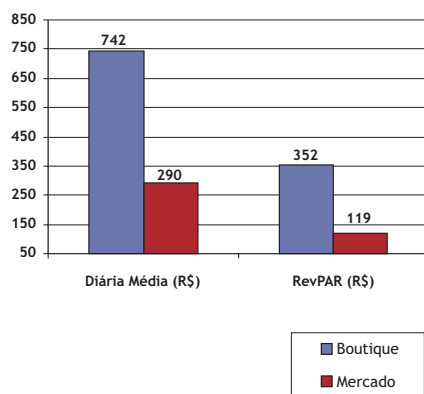
Porém, o ano de 2004, para o mercado de hotéis de luxo de São Paulo, foi um ano de mudanças significativas, principalmente no perfil do hóspede.

O que chamou a atenção do mercado em 2004 foi a rápida inserção dos hotéis boutique da cidade: Emiliano, Unique e Fasano.

Tais hotéis aliam luxo, design, atendimento personalizado e pequeno porte, diferentemente do perfil dos demais hotéis da cidade, onde o luxo é traduzido em serviços diversificados, áreas sociais amplas e bem equipadas e apartamentos espaçosos e bem decorados.

Estimativa de Desempenho Hotéis Exclusivos - 2004		
	Boutique	Mercado*
Total de Hotéis	3	12
Oferta de UHs total	216	3.597
Taxa de Ocupação	47%	41%
Diária Média (R\$)	742	290
RevPAR (R\$)	352	119

* sem os hotéis boutique



Os diferenciais oferecidos por esses três hotéis estão refletidos no preço. Suas diárias médias estão 256% mais altas que a média dos demais hotéis de luxo.

O que se percebe com o sucesso destes hotéis é que os clientes criaram novos conceitos em relação à hospedagem de alto nível: estão mais exigentes e dispostos a pagar mais por produtos que agreguem mais valor em suas viagens.

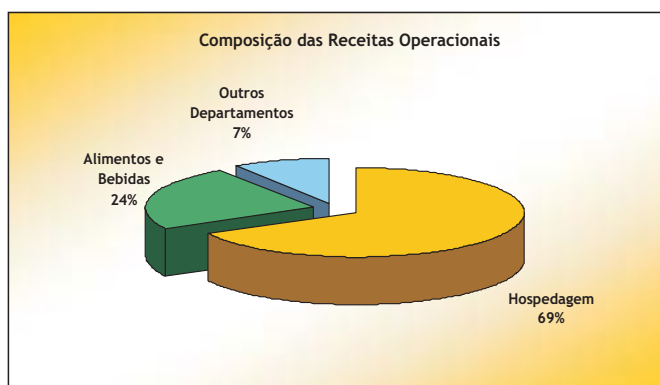
Com isso, o estabelecimento destes hotéis em 2001 com o Emiliano, em 2002 com o Unique e final de 2003 com o Fasano, está provocando a reorganização na faixa de concorrentes, deixando a segmentação do mercado mais definida ao longo de 2005.

A reorganização da faixa deverá ter como centro o próprio conceito de luxo fazendo com que alguns empreendimentos busquem posicionamento mercadológico diferente do atual, uma vez que estes alteraram a percepção de hotelaria de luxo por completo.

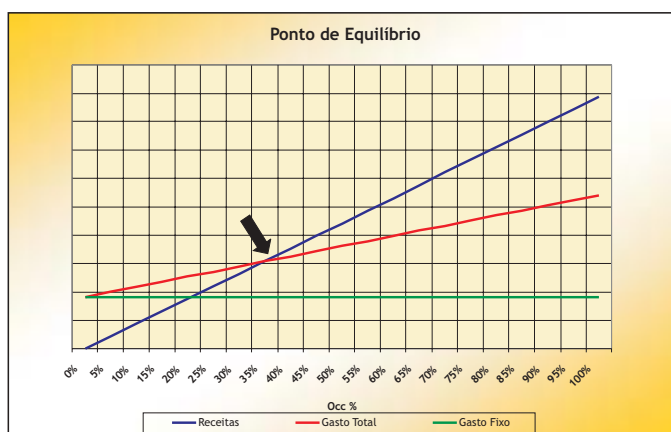
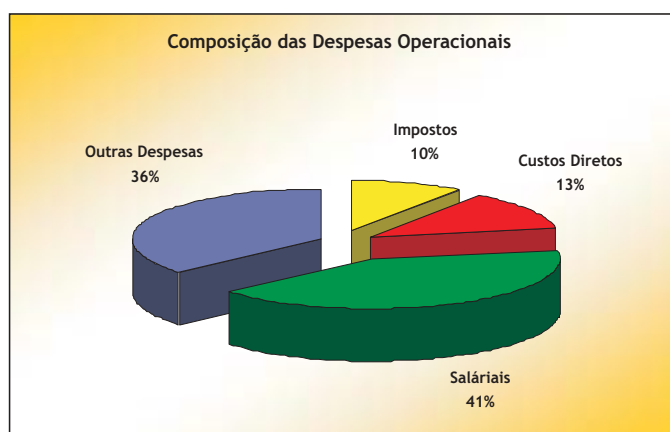
2.4. Ponto de Equilíbrio

Para visualizar melhor o desempenho dos hotéis categoria luxo na Cidade de São Paulo é apresentada a seguir a estimativa do Ponto de Equilíbrio de um hotel hipotético de 254 UHs (média de unidade habitacionais dos hotéis de categoria luxo de São Paulo).

DESEMPENHO - 2004		
Uhs		254
Pernoites Disponíveis/ Ano		93.037
Taxa de Ocupação Anual		41%
Pernoites Ocupadas/ Ano		38.569
Diária Média Ano		R\$ 319
RECEITA		
	R\$	%
Receita Média A&B por Uh Ocupada	R\$ 112	
Receita Média Outros Deptos por Uh Ocupada	R\$ 45	
Receita Média Total	R\$ 476	
Receita de Hospedagem	R\$ 12.320.022	67%
Receita de Alimentos e Bebidas	R\$ 4.312.008	23%
Receita Outros Departamentos	R\$ 1.724.803	9%
Receita Total	R\$ 18.356.833	100%
Impostos s/ Vendas	(R\$ 1.630.986)	-9%
Receita Líquida	R\$ 16.725.847	91%
DESPESAS		
	R\$	%
Custos Diretos	(R\$ 2.069.764)	-11%
Salários e Encargos		
Número Médio de Funcionários	203	
Gasto Médio Mês/ Funcionário	R\$ 2.800	
Gasto Total de Salários	(R\$ 6.832.896)	-37%
Outras Despesas Operacionais	(R\$ 6.021.305)	-33%
Total Despesas	(R\$ 16.554.951)	-90%
Lucro Operacional Bruto*	R\$ 1.801.882	10%
* Antes de Honorários de Administração, IPTU, Seguros e Fundo de Reposição de FF&E		
Ponto de Equilíbrio	R\$ 15.339.461	
Ponto de Equilíbrio Ocupação		35%



* a distribuição das receitas e despesas foi feita com base em estudo realizados pela BSH International



Considerando-se as informações apresentadas no gráfico ao lado, o ponto de equilíbrio é atingido com 35%, levando-se em conta o desempenho dos hotéis em 2004.

Devido a queda no valor da diária em 2004 em relação à 2003, considerando a média de mercado, o ponto de equilíbrio da faixa dos concorrentes se elevou em 2%. Contudo, a margem de lucratividade foi maior, uma vez que o volume de vendas foi 18% maior em 2004.

CIDADE DO RIO DE JANEIRO

1. Desenvolvimento da Cidade

1.1. Histórico

A partir da segunda metade do século XIX, a riqueza gerada pelo aumento vertiginoso da produção de café no norte de São Paulo, Vale do Paraíba e Zona da Mata foi responsável por importantes mudanças ocorridas no Rio de Janeiro como a constituição do primeiro sistema contínuo de transportes urbanos, surgimento da primeira estrada de ferro, construção da rede pública de esgotos e implantação na cidade do sistema de iluminação a gás.

No final da década de 1960 e na década seguinte, grandes obras foram realizadas: o alargamento da praia de Copacabana; o elevador da Avenida Paulo de Frontin; a primeira etapa da auto-estrada Lagoa-Barra; a ponte Rio-Niterói e o Metrô. O urbanismo moderno encontrou sua última expressão no Plano Lúcio Costa para a Baixada de Jacarepaguá e Barra da Tijuca.

Com o progresso da cidade, foram concebidos novos bairros residenciais em Copacabana, Ipanema, Leblon, Tijuca, Vila Isabel, Engenho Novo e Méier.

Há poucos anos este processo passou a atingir a região da Barra da Tijuca. Sua vocação é consequência da evolução urbana do Rio de Janeiro: a cidade foi fundada às margens da Baía de Guanabara, que delimitava a evolução de sua porção leste, obrigando que a expansão urbana se dirigisse para a região oeste.

Voltada para o poente, a cidade cresceu ao longo de dois vetores que contornavam o bloqueio da cadeia de montanhas:

- ✓ Um ao norte, que se estendia paralelamente ao maciço montanhoso, dirigindo-se até o que seria hoje, o limite ocidental do município.
- ✓ Outro ao sul, acompanhando a orla marítima, mas bloqueado por várias pontas do cordão de montanhas que chegavam até o mar, obrigando a existência de sucessivos túneis.

A Barra da Tijuca teve seu acesso facilitado através da abertura da Linha Amarela e também dos túneis Dois Irmãos e do Pepino, elevador e túnel do Joá e ponte do Canal

da Joatinga, que possibilitaram a ligação da Gávea e do Leblon com a Barra da Tijuca.

A região da Barra vem se tornando cada vez mais foco principal do vetor de expansão urbana da Zona Sul do Rio de Janeiro, reunindo comércio e zonas residenciais de alto padrão.

1.2. Indicadores da Cidade do Rio de Janeiro

Área total do Município: 1,182 km²

Densidade Demográfica

População estimada: 6.051.399 habitantes (IBGE – 2004)

Densidade Demográfica: 5.120 habitantes por km²

Produto Interno Bruto (PIB) - (CIDE – 2003)

Do Município do Rio de Janeiro: US\$ 35,6 bilhões

PIB per capita: US\$ 5,938

% do PIB do Município sobre o PIB do País: 7%

Demanda Turística - Cidade do Rio de Janeiro (Embratur 2002)

Turistas estrangeiros: 1.460.392

% do total Brasil: 38,6%

Movimento nos Aeroportos da Cidade do Rio de Janeiro (Infraero):

Taxa de Crescimento Médio Anual (1999-2004): 1,17%

Aeroporto Santos Dumont:

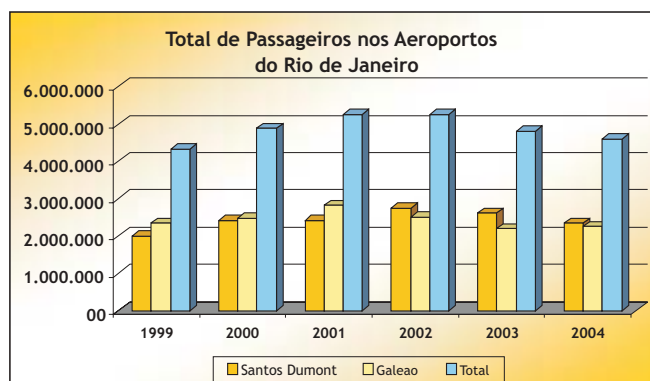
Movimento de passageiros desembarcados (2004): 2.349.245

Taxa de Crescimento Médio Anual (1999-2004): 3,23%

Aeroporto Internacional do Rio de Janeiro (Galeão):

Movimento de passageiros desembarcados (2004): 2.252.963

Taxa de Crescimento Médio Anual (1999-2004): -0,75%



Fonte: Infraero

2. Hotelaria de Luxo

2.1. Evolução da oferta hoteleira

O primeiro hotel de luxo inaugurado na cidade foi o Copacabana Palace, em 1923, quando em visita à cidade, o então presidente da República, Epitácio Pessoa, desejou uma hospedagem de nível internacional para receber o rei Alberto, da Bélgica, para realização da festa do centenário da Independência. O presidente então pediu a Octávio Guinle que construísse o Copacabana Palace e foi atendido.

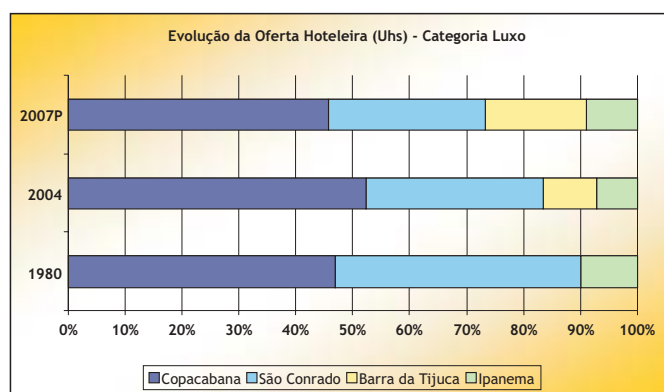
O desenvolvimento da hotelaria de luxo no Rio de Janeiro, porém, só teve início em meados da década de 70, estimulado pelo crescimento do número de viagens, provocado pela evolução da infra-estrutura dos transportes aéreo e rodoviário. Nesta década, foram inaugurados cinco hotéis: Sheraton Rio Hotel & Towers, InterContinental Rio de Janeiro Hotel, Le Meridien Copacabana, Caesar Park Rio de Janeiro Ipanema e Sofitel Rio de Janeiro, que juntos representam mais de 67% da oferta de unidades habitacionais atual.

A partir de então, houve grande hiato na construção de novos hotéis, devido à instabilidade econômica e dificuldade de encontrar terrenos adequados.

No final da década de 80, foi inaugurado o Rio Atlântica, hoje operado e de propriedade da rede hoteleira Pestana, e apenas em 2001 foi inaugurado outro hotel de luxo do Rio de Janeiro, o JW Marriott Hotel Rio de Janeiro.

Em julho de 2003, entrou no mercado o primeiro hotel categoria luxo na Barra da Tijuca: o Sheraton Barra Hotel & Suítes e em setembro o primeiro hotel design da cidade, Hotel Portinari.

Conforme apresentado no gráfico, a oferta de unidades habitacionais na categoria de luxo na cidade do Rio de Janeiro está distribuída nas regiões de Copacabana, que representa 52% das unidades habitacionais da cidade, São Conrado com 31,5%, Barra da Tijuca com 9,4% e Ipanema com 7,1%.



2.2. Oferta Hoteleira atual e futura

A faixa de hotéis de luxo do Rio de Janeiro está definida por 10 propriedades totalizando aproximadamente 3.145 unidades habitacionais. Praticamente todos os hotéis são afiliados a redes hoteleiras, exceto o Hotel Portinari.

A oferta hoteleira de luxo é a mesma apontada em 2003. Ao longo de 2004 nenhum novo hotel adentrou a faixa de mercado, embora houvesse a previsão do início de operações do Hotel Mar da Barra Palace Hotel neste período.

No quadro abaixo, estão listadas as principais características de cada empreendimento hoteleiro do Rio de Janeiro:

Oferta Atual Rio de Janeiro - Categoria Luxo					
Abertura	Hotel	UH's	Operadora Hoteleira	Forma de Contrato de Gestão	Região
1.923	Copacabana Palace	226	Orient-Express Hotels	Próprio	Copacabana
1.974	Sheraton Rio Hotel & Towers	559	Starwood Hotels & Resorts	Próprio	São Conrado
1.974	InterContinental Rio de Janeiro Hotel	431	InterContinental Hotels Group	Gerenciamento*	São Conrado
1.975	Le Meridien Copacabana	496	Le Meridien	Arrendamento	Copacabana
1.978	Caesar Park Rio de Janeiro Ipanema	222	Grupo Posadas	Próprio	Ipanema
1.979	Sofitel Rio de Janeiro	388	Accor Hotels	Arrendamento	Copacabana
1.989	Pestana Rio Atlântica	216	Pestana Hotels & Resorts	Próprio	Copacabana
2.001	JW Marriott Hotel Rio de Janeiro	245	Marriott International	Próprio	Copacabana
2.003	Sheraton Barra Hotel & Suites	296	Starwood Hotels & Resorts	Gerenciamento	Barra da Tijuca
2.003	Hotel Portinari	66	Independente	Próprio	Copacabana
Total		3.145			

* operadoras também são co-proprietárias do hotel

Fonte: BSH Travel Research

A oferta da categoria hotéis de luxo na cidade do Rio de Janeiro está concentrada principalmente em 4 regiões, que são apresentadas na tabela abaixo:

Região	Bairros Considerados
Copacabana	Praia do Leme e Copacabana
Ipanema	Praia de Ipanema, Leblon e Vidigal
São Conrado	Praia de São Conrado
Barra da Tijuca	Praia da Barra da Tijuca

A seguir, no mapa, apresenta-se a distribuição dos hotéis da categoria de luxo do Rio de Janeiro:

Hotelaria de Luxo - São Paulo e Rio de Janeiro



LEGENDA ● Até 1980 ● 1981-1990 ● 1991-2004

1 - Caesar Park Rio de Janeiro Ipanema	5 - JW Marriott Hotel Rio de Janeiro	8 - Sheraton Barra Hotel & Suites
2 - Copacabana Palace	6 - Le Meridien Copacabana	9 - Sheraton Rio Hotel & Towers
3 - InterContinental Rio de Janeiro Hotel	7 - Pestana Rio Atlântica	10 - Sofitel Rio de Janeiro
4 - Hotel Portinari		

Está prevista a entrada de mais dois hotéis da categoria luxo até 2006: Mar da Barra Palace Hotel, que estará localizado na região da Barra da Tijuca, e Fasano Rio de Janeiro, em Ipanema.

Oferta Futura Rio de Janeiro - Categoria Luxo					
Abertura	Hotel	UH's	Operadora Hoteleira	Forma de Contrato de Gestão	Região
2.005	Mar da Barra Palace Hotel	340	Windsor Hotéis	Próprio	Barra da Tijuca
2.006	Fasano Rio de Janeiro	99	Fasano	Gerenciamento	Ipanema
Total		439			

Fonte: BSH Travel Research

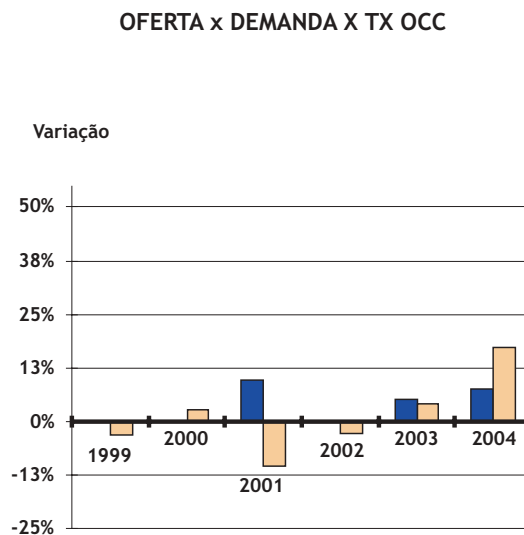
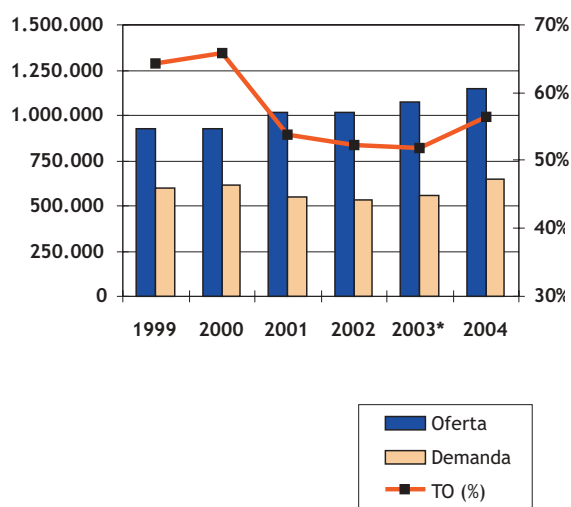


2.3. Análise de Desempenho

O mercado de hotéis de luxo do Rio de Janeiro registrou, no ano de 2004, ocupação de 56%, crescimento de 8% na oferta, devido a entrada no mercado do Hotel Portinari 66 UHs - e crescimento de 17% na demanda.

Desempenho Categoria Luxo Rio de Janeiro						
Ano	Taxa de Ocupação		Oferta		Demanda	
	%	Varição	Pernoites/Ano	Varição	Pernoites/Ano	Varição
1999	64%		927.100		595.490	
2000	66%	3%	927.100	0%	610.968	3%
2001	54%	-18%	1.016.525	10%	547.214	-10%
2002	52%	-3%	1.016.525	0%	532.354	-3%
2003*	52%	-1%	1.070.397	5%	554.252	4%
2004	56%	9%	1.151.070	8%	649.645	17%

* Sheraton Barra - considerando a partir de julho e sem Hotel Portinari - entrada considerada a partir de 2004



Notou-se em 2004 que a ocupação continuou na faixa de 50%, porém aumentando, recuperando-se da retração da demanda que ocorreu entre 2001 e 2002. Nessa recuperação é importante ressaltar que a demanda cresceu acima da variação da oferta, fato que não ocorria desde 2001.

Diária Média e RevPAR

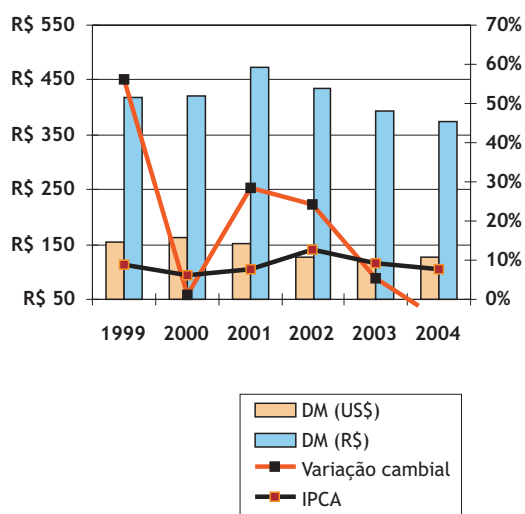
Analisando o gráfico a seguir é possível notar o crescimento contínuo na diária média em Real (valores corrigidos pelo IPCA) de 1999 à 2001, este acréscimo é explicado pela dolarização das diárias.

A partir de 2001, principalmente após 11 de setembro, houve significativa queda no fluxo de turistas internacionais quebrando a “âncora cambial”.

Desempenho Categoria Luxo Rio de Janeiro										
Ano	Taxa de OCC		Diária Média*		RevPar*		Diária Média		RevPar	
	%	Variação	R\$	Variação	R\$	Variação	US\$	Variação	US\$	Variação
1999	64%		419		269		153		99	
2000	66%	3%	422	1%	278	3%	162	5%	107	8%
2001	54%	-18%	474	12%	255	-8%	152	-6%	82	-23%
2002	52%	-3%	433	-9%	227	-11%	126	-17%	66	-19%
2003	52%	-1%	394	-9%	204	-10%	119	-6%	62	-7%
2004	56%	9%	375	-5%	212	4%	128	8%	72	17%

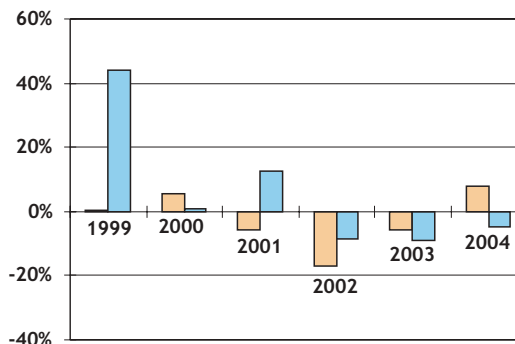
* valores corrigidos pelo IPCA (2004 - ano base)

Fonte: BSH Travel Research



DM (R\$) x DM (US\$) x IPCA x Variação Cambial

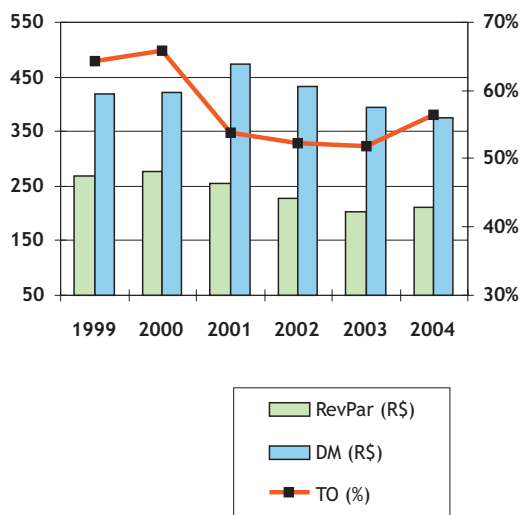
Variação da DM



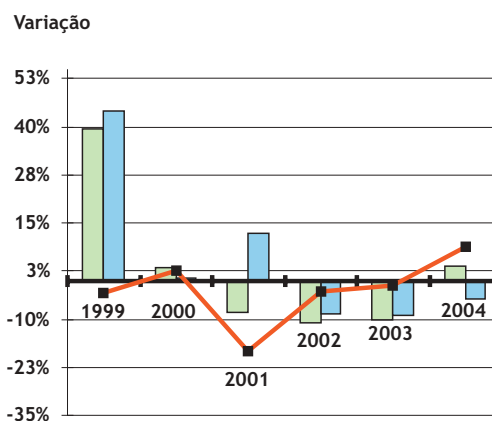
Ano	Dólar Médio		IPCA
	R\$	Variação	
1999	1,81		9%
2000	1,83	1%	6%
2001	2,35	28%	8%
2002	2,92	24%	13%
2003	3,08	5%	9%
2004	2,93	-5%	8%

Fonte: FGV Dados / Bacen

Comparando os dados de 2004 com 2003, constatou-se que a diária média sofreu queda de 5%. No entanto, o RevPAR (receita de hospedagem por apartamento disponível) não seguiu a queda da diária média devido ao aumento da ocupação e demonstra o reaquecimento do mercado por apresentar crescimento de 4% em relação a 2003.



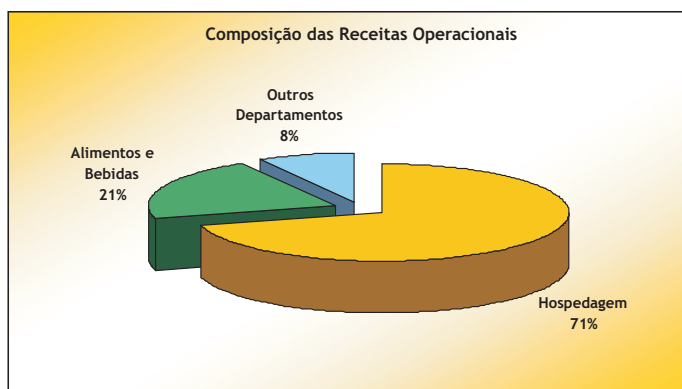
DIÁRIA MÉDIA (R\$) x RevPAR (R\$) x TX OCUPAÇÃO



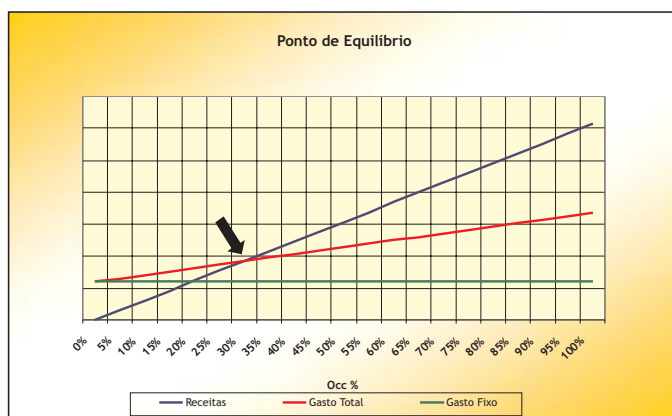
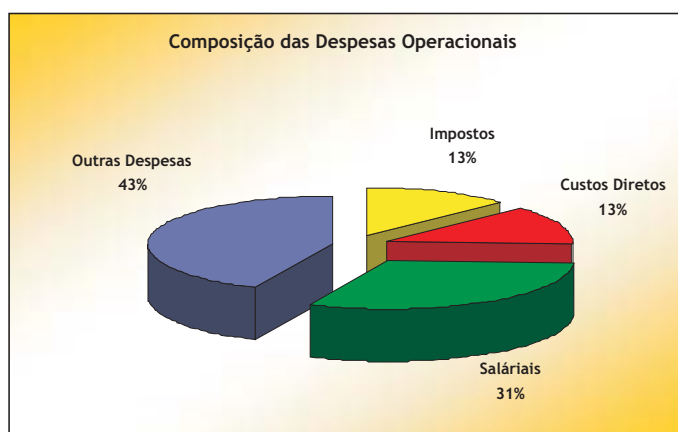
2.4. Ponto de Equilíbrio

Abaixo está a estimativa do *Ponto de Equilíbrio* de um hotel hipotético na Cidade do Rio de Janeiro de 315 uhs (média de uhs dos hotéis categoria luxo do Rio de Janeiro).

DESEMPENHO - 2004		
Uhs		315
Pernoites Disponíveis/ Ano		115.107
Taxa de Ocupação Anual		56%
Pernoites Ocupadas/ Ano		64.965
Diária Média Ano		R\$ 375
RECEITA		
	R\$	%
Receita Média A&B por Uh Ocupada	R\$ 113	
Receita Média Outros Deptos por Uh Ocupada	R\$ 45	
Receita Média Total	R\$ 533	
Receita de Hospedagem	R\$ 24.386.384	70%
Receita de Alimentos e Bebidas	R\$ 7.315.915	21%
Receita Outros Departamentos	R\$ 2.926.366	8%
Receita Total	R\$ 34.628.665	100%
Impostos s/ Vendas	(R\$ 3.068.539)	-9%
Receita Líquida	R\$ 31.560.126	91%
DESPESAS		
	R\$	%
Custos Diretos	(R\$ 3.145.844)	-9%
Salários e Encargos		
Número Médio de Funcionários	242	
Gasto Médio Mês/ Funcionário	R\$ 2.600	
Gasto Total de Salários	(R\$ 7.555.548)	-22%
Outras Despesas Operacionais	(R\$ 10.414.842)	-30%
Total Despesas	(R\$ 24.184.772)	-70%
Lucro Operacional Bruto*	R\$ 10.443.893	30%
* Antes de Honorários de Administração, IPTU, Seguros e Fundo de Reposição de FF&E		
Ponto de Equilíbrio	R\$ 18.520.112	
Ponto de Equilíbrio Ocupação	30%	



* a distribuição das receitas e despesas foi feita com base em estudo realizados pela BSH International



Com taxa de ocupação média em 2004 de 56%, o ponto de equilíbrio em 30% de ocupação permite estimar que os hotéis de luxo do Rio de Janeiro estão com bons níveis de lucratividade.

A lucratividade média da faixa foi calculada em 25%, conforme levantamentos diretos em vários empreendimentos.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

1. O Ambiente Econômico e o Brasil

Este relatório apresenta o desempenho dos hotéis da categoria de luxo da Cidade de São Paulo e Rio de Janeiro nos últimos cinco anos, acreditando-se que, assim como qualquer atividade econômica, a performance da atividade hoteleira está atrelada ao desenvolvimento econômico nacional e mundial.

Ao longo do ano de 2004, as projeções sobre o crescimento da economia mundial foram sistematicamente revistas para cima, e o PIB mundial apresentou a maior taxa de crescimento dos últimos 30 anos, fato que reflete diretamente no desenvolvimento econômico do país.

O Brasil apresentou nos últimos anos importantes indicativos de desenvolvimento. Segundo dados do Governo Federal do Brasil, houve significativa melhora nos indicadores da economia, tais como crescimento do PIB, cerca de 5%, criação de 2,4 milhões de novos empregos nos dois últimos anos e queda da inflação, de 12,5% em 2002 para 7,6% em 2004.

Com crescimento semelhante ao da média mundial, a economia brasileira deu grande salto para o desenvolvimento no ano de 2004, entretanto, o crescimento futuro do país não dependerá somente da conjuntura internacional como do desenvolvimento interno sustentável.

Nos gráficos apresentados abaixo nota-se que o PIB do Brasil, em 2004, apresentou crescimento de 5,2% em relação ao ano de 2003, embalado pelo crescimento médio de 57% nos investimentos estrangeiros diretos no país.

Produto Interno Bruto - BRASIL			
Ano	a preços de 2004* (R\$ milhões)	Variação Real (%)	a preços correntes** (US\$ milhões)
1999	1.552.370	0,8%	536.600
2000	1.620.064	4,4%	602.207
2001	1.641.328	1,3%	509.797
2002	1.672.954	1,9%	459.379
2003	1.682.071	0,5%	493.348
2004	1.769.202	5,2%	604.835

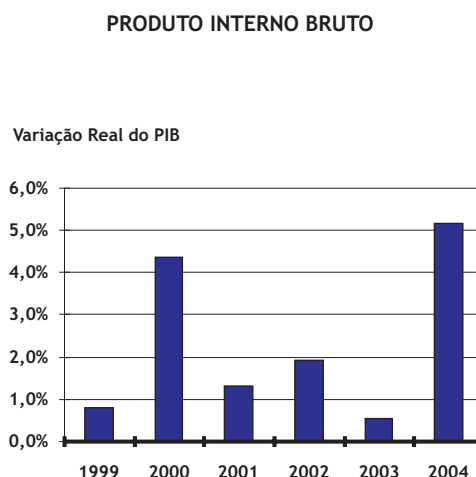
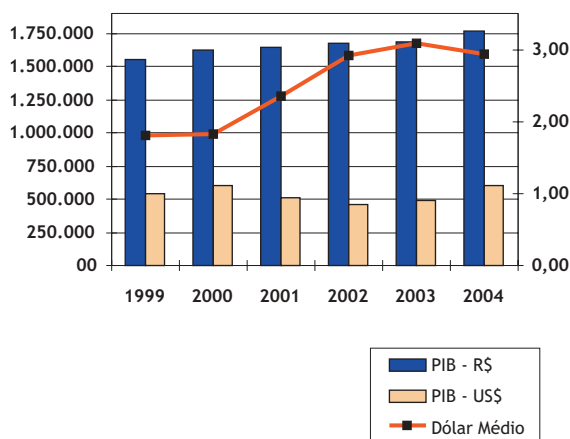
* valores corrigidos pelo IPCA (2004 - ano base)

** estimativa utilizando taxa média anual de câmbio de compra

Fonte: Bacen

Dólar Médio		
Ano	R\$	Variação
1999	1,81	56%
2000	1,83	1%
2001	2,35	28%
2002	2,92	24%
2003	3,08	5%
2004	2,93	-5%

Fonte: FGV Dados / Bacen



Os anos de 2001 a 2003 apresentaram condições econômicas desfavoráveis em virtude dos abalos na situação financeira internacional. Este cenário econômico mundial alterou consideravelmente a entrada de capital estrangeiro no país.

O volume de investimentos estrangeiros diretos no Brasil registrou, em 2001, queda de 31,5% em relação ao ano anterior, movimento que persistiu até o ano de 2003, quando foi registrado o menor volume de investimento dos últimos anos no país.

Em 2004, com o cenário econômico mundial mais propício a novos investimentos, foi registrado crescimento de 57% nos investimentos diretos no país, atingindo cerca de US\$ 20 bilhões, valor ainda muito abaixo do registrado no ano 2000, quando foram investidos cerca de US\$ 32 bilhões no país.

Investimentos Estrangeiros Diretos	
Ano	(US\$) milhões
1999	28.578
2000	32.779
2001	22.457
2002	16.566
2003	12.902
2004	20.265

Fonte: Bacen



A política cambial afeta diretamente o desempenho da Balança de Pagamentos. Afeta também a Conta Turismo do país. Devido a desvalorização do Real em relação às moedas estrangeiras ocorre a redução dos preços relativos dos bens e serviços turísticos, estimulando assim “exportação”, no caso do turismo, representado pela entrada de turistas estrangeiros no país.

Verifica-se a seguir, de acordo com o Banco Central do Brasil, crescimento de 36% no saldo da balança comercial do ano de 2004. O Saldo de Conta turismo, ou seja, a relação entre receitas e despesas geradas pelo turismo no país, apresentou crescimento de cerca de 60% em relação a 2003, registrando saldo de US\$ 351 milhões no ano de 2004.

Balança Comercial (em US\$ milhões)			
Ano	Exportações	Importações	SALDO
1999	48.011	49.295	(1.284)
2000	55.086	55.839	(753)
2001	58.223	55.572	2.651
2002	60.362	47.219	13.143
2003	73.084	48.283	24.801
2004	96.475	62.779	33.696

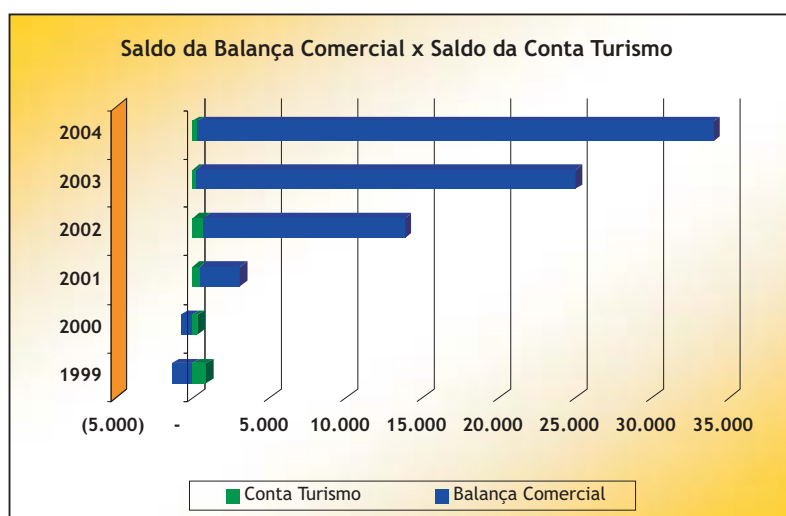
Fonte: Bacen

Conta Turismo Brasil (em US\$ milhões)			
Ano	RECEITA	DESPESA	SALDO
1999	3.994	3.085	909
2000	4.228	3.893	335
2001	3.701	3.199	502
2002	3.120	2.380	740
2003	2.480	2.262	218
2004	3.222	2.871	351

Fonte: Bacen / Embratur

Dólar Médio		
Ano	R\$	Varição
1999	1,81	56%
2000	1,83	1%
2001	2,35	28%
2002	2,92	24%
2003	3,08	5%
2004	2,93	-5%

Fonte: FGV Dados / Bacen



2. As Conseqüências para o Turismo e a Hotelaria de Luxo no Brasil

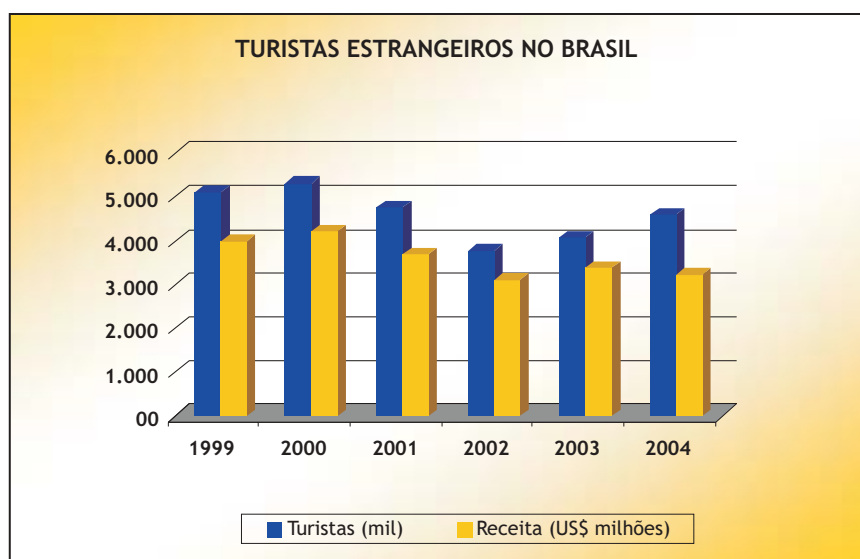
2.1. Turismo

Os dados apresentados na tabela abaixo confirmam o impacto que a evolução da economia nacional e mundial, sobretudo dos principais países emissores (países limítrofes e os países desenvolvidos), exercem sobre a atividade turística.

O ano de 2000 atingiu recorde de entrada de turistas estrangeiros no Brasil (5,3 milhões) e de receita internacional gerada (US\$ 4,2 bilhões), porém as crises internacionais posteriores abalaram significativamente o fluxo de turistas internacionais no Brasil em 2001. A partir do ano de 2002 o turismo no Brasil vem tentando retomar seu crescimento, e no ano de 2004 apresentou crescimento médio de 12,5% no número de turistas estrangeiros.

Entrada de turistas estrangeiros no Brasil		
Ano	Total (mil)	Receita (US\$ milhões)
1999	5.107	3.994
2000	5.313	4.228
2001	4.773	3.701
2002	3.783	3.120
2003	4.091	3.386
2004	4.600	3.222

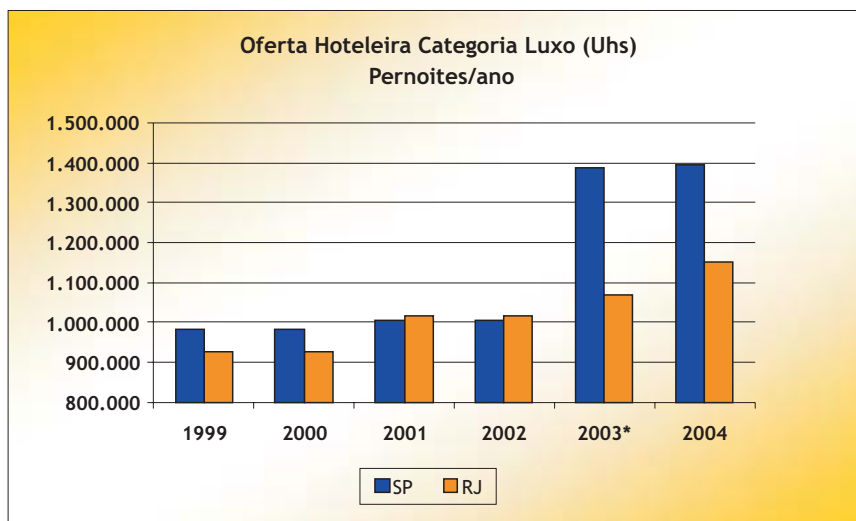
Fonte: Embratur / Bacen



2.2. Hotelaria de Luxo: Cidades de São Paulo e Rio de Janeiro

A demanda hoteleira da categoria luxo de São Paulo e Rio de Janeiro caracteriza-se especialmente por executivos e parcela significativa de turistas estrangeiros, atuantes tanto nos segmentos de negócios e de lazer.

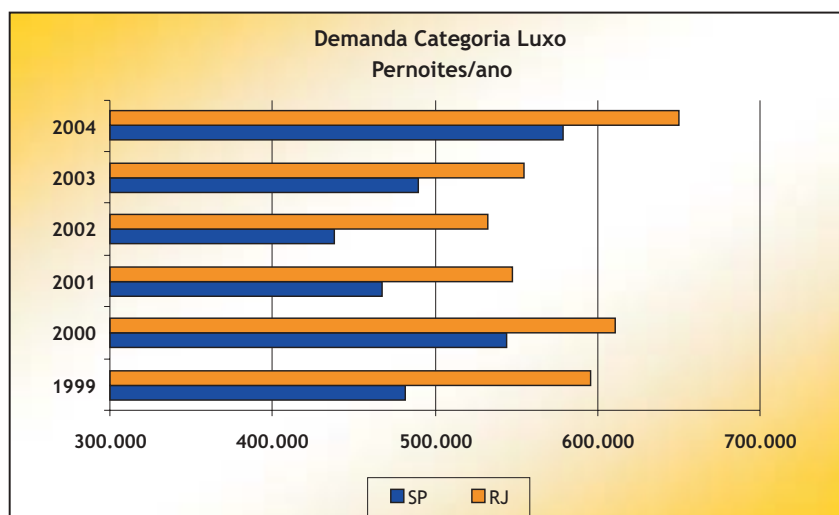
Assim sendo, o declínio no nível de confiança nos negócios nos Estados Unidos e na Europa ocasionou redução no número de turistas estrangeiros, ou seja, menor demanda hoteleira nos momentos de crises.



* sem Hotel Fasano - entrada considerada a partir de 2004

* Sheraton Barra - considerando a partir de julho e sem Hotel Portinari - entrada considerada a partir de 2004

Fonte: BSH Travel Research

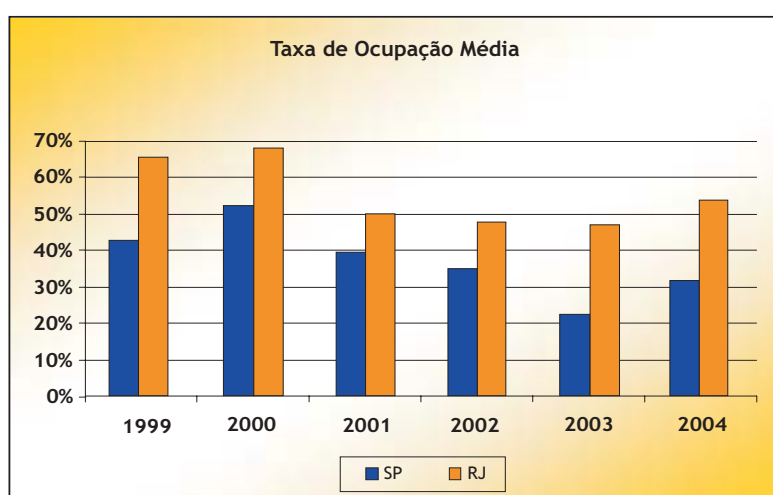


Fonte: BSH Travel Research

A demanda hoteleira é composta ainda por público nacional, também responsável pela queda da demanda hoteleira categoria luxo, uma vez que houve redução no poder de consumo do brasileiro.

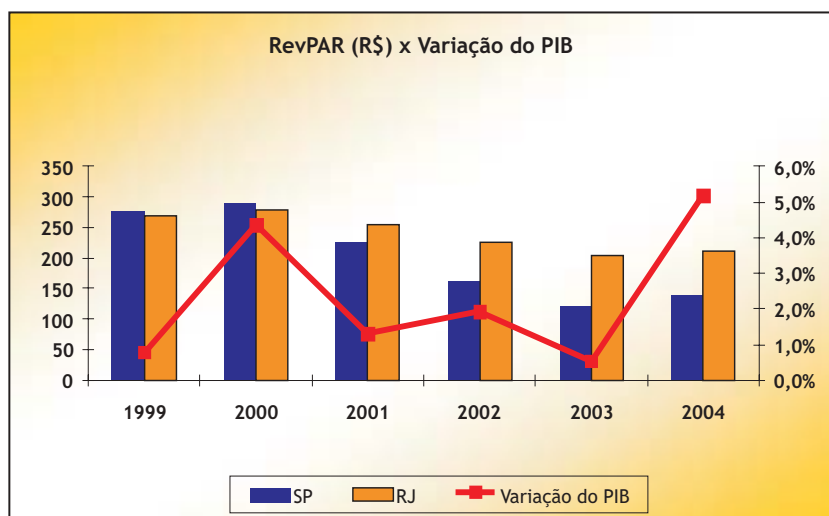
As empresas brasileiras têm reduzido seus orçamentos de viagens e limitados os gastos de seus executivos que têm migrado para hotéis 4 estrelas.

Esse é um dos motivos pelos quais houve redução na demanda dos hotéis de luxo de 2001 a 2003. Os hotéis sentiram esse movimento e foram buscar novos segmentos de demanda como festas familiares, casamentos e eventos em geral.



Fonte: BSH Travel Research

O RevPAR, considerado bom indicador de desempenho hoteleiro visto que leva em consideração tanto a taxa de ocupação quanto a diária média, revela que a atividade hoteleira no segmento 5 estrelas nas cidades de São Paulo e Rio de Janeiro apresentou, assim como a economia nacional, melhores resultados em 2000, depois quedas em 2001 e 2002 e começou a apresentar sinais de recuperação em 2004.



Fonte: BSH Travel Research

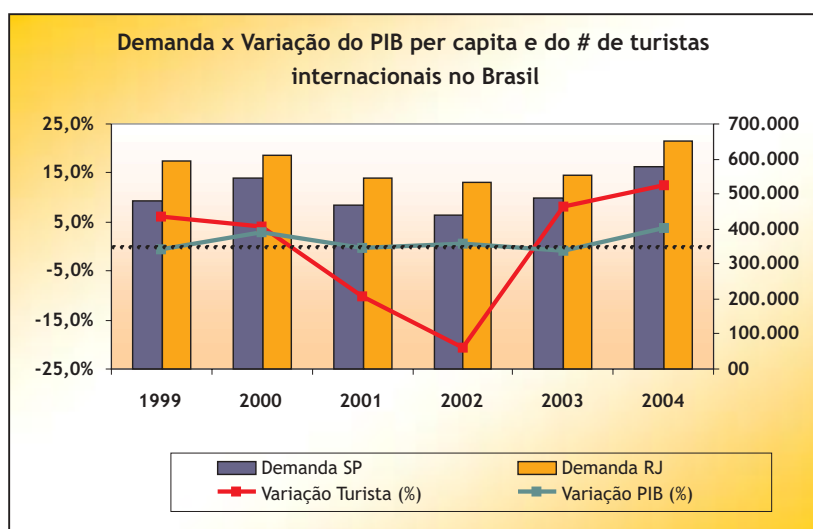
Projeção de Desempenho

Os hotéis da categoria luxo hospedam tanto o público nacional quanto o internacional. Dessa forma, seguindo a tendência utilizada no Relatório Hotelaria de Luxo – São Paulo e Rio de Janeiro 2003, acredita-se que indicadores que medem a renda per capita do público nacional e a entrada do turista internacional no Brasil são variáveis que continuam explicando a evolução da demanda hoteleira de luxo.

Ano	Demanda São Paulo	Demanda Rio de Janeiro	Variação # de turistas internacionais no Brasil*	Variação PIB per capita**
1999	481.510	595.490	6,0%	-0,7%
2000	544.279	610.968	4,0%	2,8%
2001	467.015	547.214	-10,2%	-0,2%
2002	438.359	532.354	-20,7%	0,4%
2003	489.300	554.252	8,1%	-0,9%
2004	578.538	649.645	12,5%	3,7%

Fontes: BSH Travel Research / *DPF e Embratur / **IBGE

COEFICIENTE DE CORRELAÇÃO COM A DEMANDA		
Variação (1999-2004)	São Paulo	Rio de Janeiro
Turistas Internacionais	0,780	0,772
PIB per Capita	0,830	0,768
Turistas Internacionais e PIB per capita	0,995	0,950



Analisando os coeficientes de correlação, conclui-se que em São Paulo o PIB per capita exerce maior influência sobre a evolução da demanda do que o número de turistas estrangeiros no país. Já no Rio de Janeiro a variação de turistas internacionais se mostrou levemente mais importante.

O coeficiente de correlação, quando levado em consideração as duas variáveis, atingiu 0,995 em São Paulo e 0,950 no Rio de Janeiro. Portanto, utilizou-se o modelo de regressão linear múltipla para medir a influência da variação dos turistas internacionais no país e do PIB per capita sobre a evolução da demanda hoteleira de luxo de São Paulo e do Rio de Janeiro, ano após ano.

Abaixo estão as equações que explicam modelo¹ elaborado:

$$\text{São Paulo} \quad \text{Demanda} = 484.950 + 235.933*A + 1.747.833*B$$

$$\text{Rio de Janeiro} \quad \text{Demanda} = 570.131 + 208.192*A + 1.354.592*B$$

Sendo que:

A = variação do número de turistas estrangeiros no Brasil

B = variação do PIB per capita

¹O modelo assume semelhança de comportamento das variáveis analisadas entre os períodos de 1999 e 2004 e os anos projetados. Caso ocorra mudança significativa de comportamento do mercado, essas previsões devem ser reavaliadas.

Para projetar a demanda de luxo para os próximos anos foram utilizadas as estimativas dos índices de variação do PIB per capita e da entrada de turistas internacionais no Brasil para 2005, 2006 e 2007.

PROJEÇÕES DE DEMANDA: Índices anuais			
	2005	2006	2007
PIB per capita *	10,3%	10,1%	8,4%
Turistas Internacionais (1)	25%	25%	25%
Turistas Internacionais (2)	12,7%	13,0%	13,3%

Fonte: * estimativa BSH Travel Research / Project Link Research Centre, World Economic Outlook / IBGE
 (1) Meta Embratur (9 milhões de turistas internacionais em 2007)
 (2) Cenário conservador (crescimento médio de 13% a.a.)

Apresentam-se dois cenários cuja diferença está na expectativa da variação de turistas internacionais. O cenário 1 foi calculado utilizando a expectativa da Embratur e o cenário 2, mais conservador, aponta para média de crescimento anual de 13%.

SÃO PAULO: PROJEÇÃO DE DEMANDA E TAXA DE OCUPAÇÃO					
Ano	Oferta* pernoites ano	Cenário 1		Cenário 2	
		Demanda	Taxa Occ	Demanda	Taxa de Occ
2005	1.239.905	724.873	58%	695.682	56%
2006	1.239.905	720.427	58%	691.944	56%
2007	1.320.205	690.530	52%	662.755	50%

* 2005 - saída do Maksoud da oferta luxo (416 Uhs)
 2007 - entrada Hotel Kempinski Palace (220 Uhs)

RIO DE JANEIRO: PROJEÇÃO DE DEMANDA E TAXA DE OCUPAÇÃO					
Ano	Oferta* pernoites ano	Cenário 1		Cenário 2	
		Demanda	Taxa Occ	Demanda	Taxa de Occ
2005	1.272.025	762.428	60%	736.670	58%
2006	1.308.160	758.982	58%	733.849	56%
2007	1.308.160	735.812	56%	711.302	54%

* 2005 - entrada do Mar da Barra Palace Hotel (340 Uhs)
 2006 - entrada do Fasano Rio de Janeiro (99 Uhs)

As metas apresentadas dependem de ações governamentais e infra-estrutura apropriada para que possam ser atingidas. Apesar da atuação do Ministério do Turismo para priorizar o desenvolvimento do turismo, alguns Ministérios ligados à área econômica ainda não o têm como prioridade.

Considera-se isto o comportamento da taxa de ocupação apresentado no Cenário 2 como mais provável. Nota-se que as projeções da primeira edição deste relatório em 2003 apontavam taxa de ocupação em São Paulo em torno de 37% com diária média de R\$ 330,00; no entanto apurou-se no mesmo ano uma taxa de ocupação de 41,45% e diária média de R\$ 335,26, indicando fortalecimento do mercado perante as expectativas. Atualmente, tendo em vista o cenário 2 projeta-se para 2005 taxa de ocupação de 56% para o mercado de São Paulo.

Para o Rio de Janeiro, a projeção se mostra mais animadora com resultados que apontam para taxa de ocupação em torno de 58% em 2005.

2.3. Avaliação dos Ativos Hoteleiros de Luxo em São Paulo e Rio de Janeiro

Segundo “The Appraisal of Real Estate”, há três métodos de avaliação de propriedades imobiliária:

de Comparação – método que analisa e compara valores de transação de propriedades similares na região.

de Reposição – método baseado no cálculo do custo total de reposição da propriedade.

da Renda – avaliação do negócio através de seu fluxo de caixa.

Atualmente, o mercado hoteleiro de luxo de São Paulo e do Rio de Janeiro possui, 25 hotéis com aproximadamente 7.000 unidades habitacionais.

Com o objetivo de estimar o valor desses ativos, foram utilizados dois dos métodos apresentados: o de reposição e o da renda.

Mercado São Paulo

Total de Hotéis: 15

Total de UHs: 3.813

Método de Reposição

AVALIAÇÃO DA PROPRIEDADE - MÉTODO DE REPOSIÇÃO			
SÃO PAULO - HOTEL HIPOTÉTICO (254 UHs)			
	Total	por uh	%
Total Construído m ²	19.065	75	
Custo m ²	R\$ 1.060		
Total Obra	R\$ 20.204.134	R\$ 79.481	36%
Projetos e Acabamento		30%	
	R\$ 6.061.240	R\$ 23.844	11%
Total Construção	R\$ 26.265.374	R\$ 103.326	47%
Terreno		25%	
	R\$ 13.839.125	R\$ 54.442	25%
SUB TOTAL	R\$ 40.104.499	R\$ 157.768	72%
FF&E	R\$ 15.252.000	R\$ 60.000	28%
TOTAL GERAL* - Hotel	R\$ 55.356.499	R\$ 217.768	100%

* Não inclui Despesas Financeiras, Despesas Pré Operacionais e Capital de Giro

TOTAL MERCADO (3.813 uhs) R\$ 830.347.478

Fonte: BSH Travel Research

Método de Renda

AVALIAÇÃO DA PROPRIEDADE - MÉTODO DA RENDA		
SÃO PAULO - HOTEL HIPOTÉTICO (254 UHs)		
	Total	por uh
Lucro Operacional Bruto* - 2004	1.801.882	7.088
Taxa de capitalização	12%	
TOTAL GERAL - Hotel	R\$ 15.015.685	R\$ 59.070

* estimativa apresentada na Análise de Performance

TOTAL MERCADO (3.813 uhs) R\$ 225.235.276

Fonte: BSH Travel Research

Mercado Rio de Janeiro

Total de Hotéis: 10

Total de UHs: 3.145

Método de Reposição

AValiação DA PROPRIEDADE - MÉTODo DE REPOSIÇÃO

RIO DE JANEIRO - HOTEL HIPOTÉTICO (315 UHs)

	Total	por uh	%
Total Construído m ²	23.588	75	
Custo m ² - cub de 2004	R\$ 1.015		
Total Obra	R\$ 23.938.482	R\$ 76.116	34%
Projetos e Acabamento		30%	
	R\$ 7.181.545	R\$ 22.835	10%
Total Construção	R\$ 31.120.027	R\$ 98.951	44%
Terreno		30%	
	R\$ 21.424.297	R\$ 68.122	30%
SUB TOTAL	R\$ 52.544.324	R\$ 167.073	74%
FF&E	R\$ 18.870.000	R\$ 60.000	26%
TOTAL GERAL* - Hotel	R\$ 71.414.324	R\$ 227.073	100%

* Não inclui Despesas Financeiras, Despesas Pré Operacionais e Capital de Giro

TOTAL MERCADO (3.145 uhs) R\$ 714.143.237

Fonte: BSH Travel Research

Método de Renda

AValiação DA PROPRIEDADE - MÉTODo DA RENDA

RIO DE JANEIRO - HOTEL HIPOTÉTICO (315 UHs)

	Total	por uh
Lucro Operacional Bruto* - 2004	10.443.893	33.208
Taxa de capitalização	12%	
TOTAL GERAL - Hotel	R\$ 87.032.443	R\$ 276.733

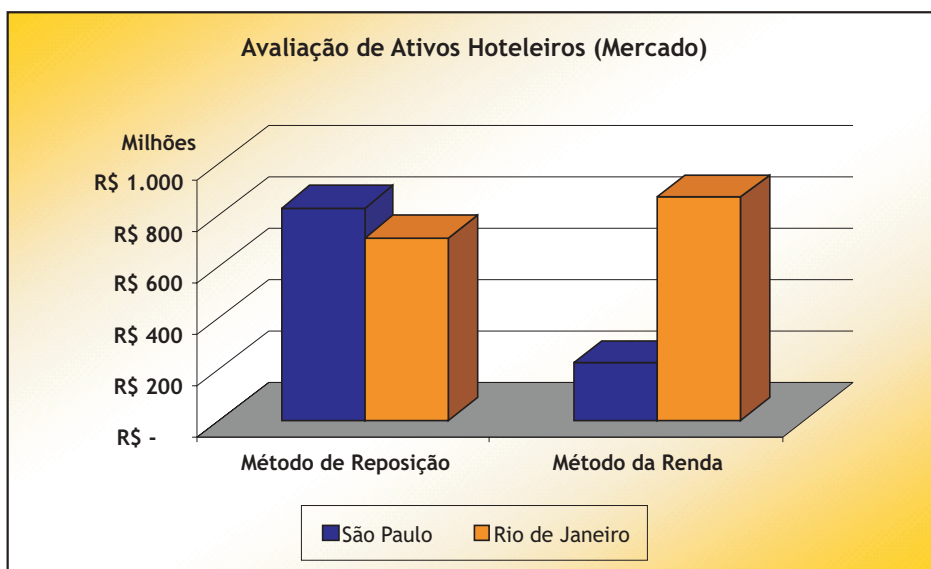
* estimativa apresentada na Análise de Performance

TOTAL MERCADO (3.145 uhs) R\$ 870.324.427

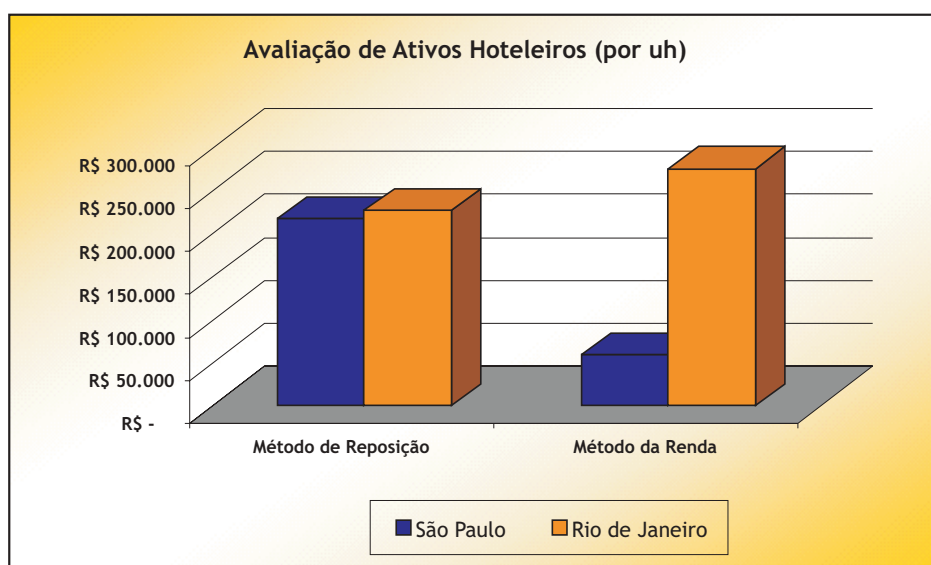
Fonte: BSH Travel Research

São Paulo X Rio de Janeiro

Método/Cidade	São Paulo		Rio de Janeiro	
	Mercado	por uh	Mercado	por uh
Método de Reposição	R\$ 830.347.478	R\$ 217.768	R\$ 714.143.237	R\$ 227.073
Método da Renda	R\$ 225.235.276	R\$ 59.070	R\$ 870.324.427	R\$ 276.733



Fonte: BSH Travel Research



Fonte: BSH Travel Research

COMPARATIVO POR ANO DA AVALIAÇÃO DE ATIVOS HOTELEIROS					
Cidade	Ano	Método da Reposição	Variação (%)	Método da Renda	Variação (%)
São Paulo	2003	R\$ 761.071.392		R\$ 49.985.751	
	2004	R\$ 830.347.478	9,1%	R\$ 225.235.276	350,6%
Rio de Janeiro	2003	R\$ 628.934.469		R\$ 713.435.590	
	2004	R\$ 714.143.237	13,5%	R\$ 870.324.427	22,0%

É possível notar, em ambos os mercados, crescimento nos valores de reposição devido ao incremento do custo do m² que variou 9,1% em São Paulo e 13,5% no Rio de Janeiro no ano de 2003.

O aumento de lucratividade dos hotéis de São Paulo, aproximadamente 9%, proporcionou uma reposição de valor do investimento, se calculado pelo método da renda, em 350% em relação à 2003.

Os hotéis do Rio de Janeiro melhoraram ainda mais os resultados de 2003. A lucratividade em 2003 foi de aproximadamente 25%, enquanto em 2004 cresceu para 29%, o que gerou aumento 22% na avaliação do método da renda.

3. Resumo

RESUMO: HOTELARIA DE LUXO		
	São Paulo	Rio de Janeiro
Oferta Atual		
Hotéis	15	10
UHs	3.813	3.145
Oferta Futura		
Hotéis	1	2
UHs	220	439
Desempenho - 2004		
Taxa de Ocupação	41%	56%
Diária Média	R\$ 319	R\$ 375
RevPAR	R\$ 132	R\$ 212
Ponto de Equilíbrio		
Taxa de Ocupação	35%	30%
Projeções de Desempenho		
Taxa de Ocupação - 2005	56%	58%
Taxa de Ocupação - 2006	56%	56%
Diária Média - 2005	R\$ 343	R\$ 402
Diária Média - 2006	R\$ 351	R\$ 412
Avaliação dos Ativos Hoteleiros		
Mercado Total		
Método da Reposição	R\$ 830.347.478	R\$ 714.143.237
Método da Renda	R\$ 225.235.276	R\$ 870.324.427
Média por UH		
Método da Reposição	R\$ 217.768	R\$ 227.073
Método da Renda	R\$ 59.070	R\$ 276.733

São Paulo - Oferta atual - Categoria Luxo

Hotel	UH's	Operadora Hoteleira	Abertura
Caesar Park São Paulo Faria Lima	131	Grupo Posadas	2.004
Crowne Plaza Hotel São Paulo	217	InterContinental Hotels Group	1.985
Emiliano	57	Independente	2.001
Gran Meliá Mofarrej	244	Sol Meliá	1.986
Gran Meliá WTC São Paulo	300	Sol Meliá	1.995
Grand Hyatt São Paulo	470	Hyatt International	2.002
Hilton São Paulo Morumbi	485	Hilton International	2.002
Fasano	64	Fasano	2.003
InterContinental São Paulo	189	InterContinental Hotels Group	1.996
Hotel Transamérica São Paulo	396	Transamérica	1.986
Unique	95	Independente	2.002
L'Hotel	78	Independente	1.994
Maksoud Plaza	416	Independente	1.979
Renaissance São Paulo Hotel	452	Marriott International	1.997
Sofitel São Paulo	219	Accor Hotels	1.997

São Paulo - Oferta futura - Categoria Luxo

Hotel	UH's	Operadora Hoteleira	Abertura
Kempinski Palace Hotel São Paulo	220	Kempinski	2.007

Rio de Janeiro - Oferta atual - Categoria Luxo

Hotel	UH's	Operadora Hoteleira	Abertura
Caesar Park Rio de Janeiro Ipanema	222	Grupo Posadas	1.978
Copacabana Palace	226	Orient-Express Hotels	1.923
InterContinental Rio de Janeiro Hotel	431	InterContinental Hotels Group	1.974
Hotel Portinari	66	Independente	2.003
JW Marriott Hotel Rio de Janeiro	245	Marriott International	2.001
Le Meridien Copacabana	496	Le Meridien	1.975
Pestana Rio Atlântica	216	Pestana Hotels & Resorts	1.989
Sheraton Barra Hotel & Suites	296	Starwood Hotels & Resorts	2.003
Sheraton Rio Hotel & Towers	559	Starwood Hotels & Resorts	1.974
Sofitel Rio de Janeiro	388	Accor Hotels	1.979

Rio de Janeiro - Oferta futura - Categoria Luxo

Hotel	UH's	Operadora Hoteleira	Abertura
Mar da Barra Palace Hotel	340	Windsor Hotéis	2.005
Fasano Rio de Janeiro	99	Fasano	2.006

Hotelaria de Luxo - São Paulo e Rio de Janeiro

Região	Endereço	Telefone	Site
Faria Lima	Rua Olímpíadas, 205	(11) 3049-6622	www.caesar-park.com
Paulista	Rua Frei Caneca, 1.360	(11) 3253-2244	www.sao-paulo.crowneplaza.com
Jardins	Rua Oscar Freire, 384	(11) 3069-4369	www.emiliano.com.br
Paulista	Alameda Santos, 1.437	(11) 3253-5544	www.solmelia.com
Berrini	Avenida Das Nações Unidas, 12.559	(11) 3055-8000	www.solmelia.com
Berrini	Avenida das Nações Unidas, 13.301	(11) 6838-1234	www.saopaulo.hyatt.com
Berrini	Avenida Das Nações Unidas, 12.901	(11) 6845-0000	www.hilton.com
Jardins	Rua Vittorio Fasano, 88	(11) 3896-4156	www.hotelfasano.com.br
Paulista	Alameda Santos, 1.123	(11) 3179-2600	www.ichotelsgroup.com
Berrini	Avenida das Nações Unidas, 18,591	(11) 5693-4511	www.transamerica.com.br
Jardins	Avenida Brigadeiro Luís Antônio, 4.700	(11) 3055-4700	www.hotelunique.com.br
Paulista	Alameda Campinas, 266	(11) 283-0500	www.lhotel.com.br
Paulista	Alameda Campinas, 150	(11) 3145-8000	www.maksoud.com
Paulista	Alameda Santos, 2.233	(11) 3069-2233	www.marriott.com
Moema	Rua Sena Madureira, 1.355	(11) 5574-1100	www.accorhotels.com.br

Região	Endereço
Faria Lima	Avenida Juscelino Kubitscheck com Avenida Faria Lima

Região	Endereço	Telefone	Site
Ipanema	Avenida Vieira Souto, 460	(21) 2525-2525	www.caesar-park.com
Copacabana	Avenida Atlântica, 1.702	(21) 2548-7070	www.orient-express.com
São Conrado	Avenida Pref. Mendes de Moraes, 222	(21) 3323-2200	www.ichotelsgroup.com
Copacabana	Rua Francisco Sá, 17	(21) 3288-8800	www.hotelportinari.com.br
Copacabana	Avenida Atlântica, 2.600	(21) 2545-6500	www.marriott.com
Copacabana	Avenida Atlântica, 1.020	(21) 3873-8888	www.lemeridien.com
Copacabana	Avenida Atlântica, 2.964	(21) 2548-6332	www.riatlantica.com.br
Barra da Tijuca	Avenida Lucio Costa, 3.150	(21) 3139-8000	www.sheraton-barra.com.br
São Conrado	Avenida Niemeyer, 121	(21) 2274-1122	www.sheraton-rio.com
Copacabana	Avenida Atlântica, 4.240	(21) 2525-1234	www.accorhotels.com

Região	Endereço	Site
Barra da Tijuca	Avenida Sernambetiba, 2.630	www.windsorhoteis.com.br
Ipanema	Avenida Vieira Souto, 80	www.fasano.com.br

GLOSSÁRIO

Coefficiente de Correlação - Medida do relacionamento entre as variáveis explicativas selecionadas e a variável resposta, cujo o nível de dependência se quer medir. Este índice varia entre -1 e 1, sendo que a proximidade do -1 e 1 indica maior correlação entre as variáveis.

Demanda - Pode-se dizer também pernoites ocupadas, ou seja, total de unidades habitacionais ocupadas em determinado período.

Diária Média (DM) - é a receita bruta de hospedagem auferida em um determinado período, dividida pelo número de UH's ocupadas neste mesmo período.

IPCA / IBGE (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) - Foi instituído com a finalidade de corrigir as demonstrações financeiras das companhias abertas. O IPCA é o índice oficial do governo, funcionando como parâmetro para o sistema de metas inflacionárias a partir de julho/99.

Lucro Operacional Bruto - Obtido através das subtração das despesas operacionais pela receita total.

Oferta Hoteleira - Mesmo que pernoites disponíveis, que significa número de unidades habitacionais oferecidas ao mercado em determinado período.

Ponto de Equilíbrio - É um conjunto de ferramentas analíticas utilizadas para expressar o momento em que a receita gerada em um determinado hotel, incluindo todos os seus departamentos, se iguala aos gastos que o hotel teve (gastos fixos, variáveis e mistos), em um determinado período.

Receita de A&B - Receita gerada pela venda de alimentos e bebidas nas dependências do hotel.

Receita de Hospedagem - Receita gerada pela locação de apartamentos e suítes.

Receita de Outros Departamentos - Receita gerada por todos os departamentos, excetuando-se os setores de A&B e hospedagem.

Receita média de A&B por UH - É a relação entre a venda total de alimentos e bebidas e quartos ocupados.

Receita média de outros departamentos por UH - É a relação entre vendas totais, excetuando-se os setores de A&B e hospedagem, e quartos ocupados.

Receita Média Total - É a relação entre o faturamento bruto, incluindo todos os departamentos, e quartos ocupados.

Receita Total - Faturamento bruto do hotel.

RevPAR - É a Diária Média multiplicada pela taxa de ocupação. Representa o valor efetivamente cobrado por UH disponível em um determinado período, podendo ser mensal, anual, semestral, etc.

Taxa de ocupação (%Occ) - É o percentual relativo ao número de uhs ocupadas (demanda) sobre a disponibilidade total de uhs (oferta).

Unidades Habitacionais (UHs) - Denominação genérica para um apartamento de hotel, independente de sua categoria e preço de venda.

FICHA TÉCNICA

Profissionais envolvidos no estudo

Consultor Coordenador

José Ernesto Marino Neto, ISHC

Consultor Técnico Responsável

Alexandre Mota

Consultores Assistentes

Fernando Martinelli

Francisco José Burckas Ribeiro

Vitor Otávio Fontes Dias

MAPAS

Guia de Ruas de São Paulo e Guia de Ruas do Rio de Janeiro (Guia Quatro Rodas)

Relatórios de Tendências já Publicados:

- Hotelaria Econômica no Brasil: Novo Conceito - Junho 2004
- Redes Hoteleiras na Cidade de São Paulo - Agosto 2004
- Perfil das Redes Hoteleiras no Brasil - Dezembro de 2004

Direitos Reservados.

Proibida a reprodução por qualquer meio sem prévia autorização da BSH INTERNATIONAL.

BSH INTERNATIONAL

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1571 - 14º andar

Cep: 01451-000 - São Paulo - SP - Brasil

Fone (+5511) 3813-6188 - Fax: (+5511) 3031-3453

e-mail: tr@bshinternational.com

www.bshinternational.com