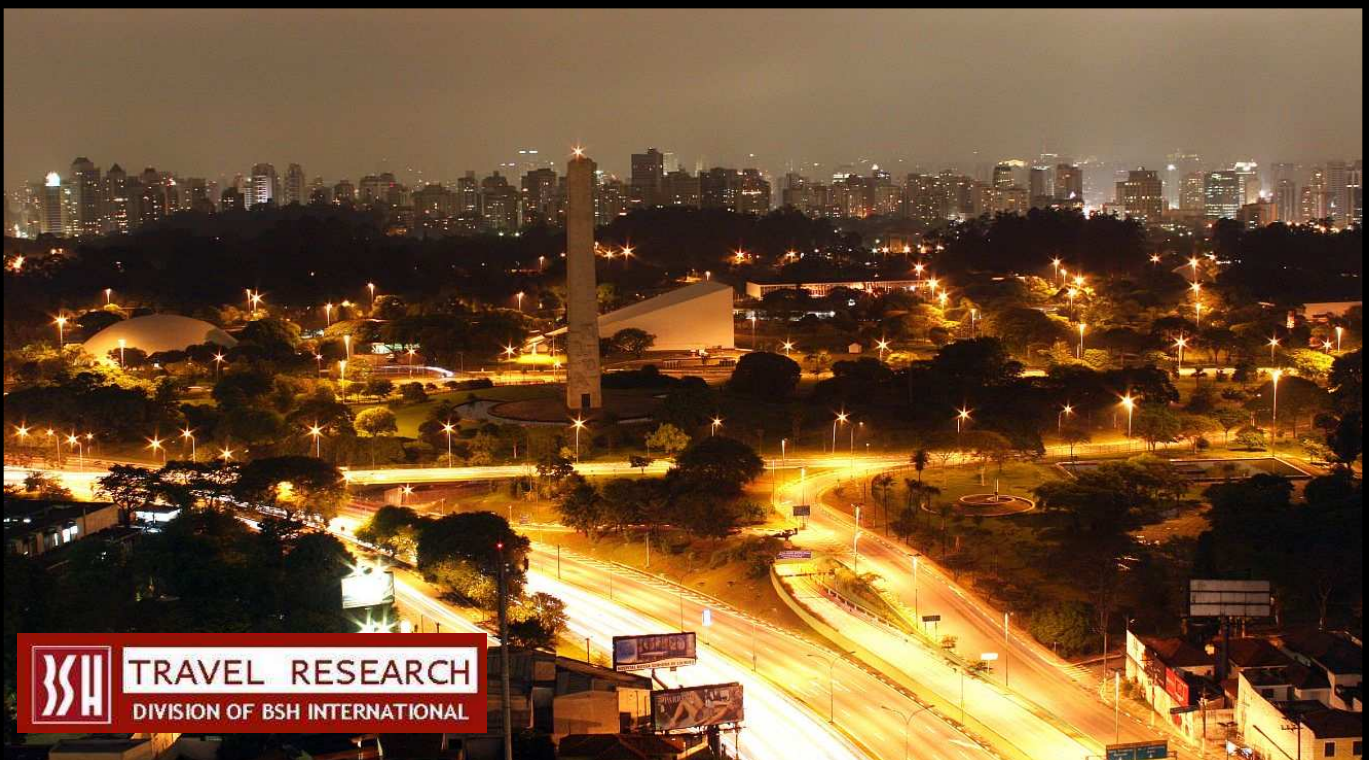




Hotelaria de Luxo: São Paulo e Rio de Janeiro 2009



BSH TRAVEL RESEARCH
DIVISION OF BSH INTERNATIONAL

HOTELARIA DE LUXO: SÃO PAULO E RIO DE JANEIRO 2009

Este estudo foi realizado pela BSH Travel Research, divisão estatística da BSH International, com intuito de analisar o desempenho da hotelaria de luxo nas cidades de São Paulo e Rio de Janeiro, entre os anos de 2005 e 2008.

FICHA TÉCNICA:

Consultor Coordenador

José Ernesto Marino Neto, ISHC, M.S.

Consultor Responsável

Alexandre Mota

Consultores Assistentes

Ana Paula Ueti

Renata Cianciaruso

Estagiários

Bruno Denunci Giannini

Rachel Lopes Bartholo

Créditos da Capa

São Paulo: Alexandre Diniz / SPTuris

Rio de Janeiro: Osmar Carioca

São Paulo – Setembro 2009

ÍNDICE

A BSH International.....	4
Introdução	5
Conceituação da Hotelaria de Luxo	6
1. Desenvolvimento da Cidade	7
1.1. Histórico.....	7
1.2. Indicadores da Cidade de São Paulo	8
2. Hotelaria de Luxo	8
2.1 Características da Oferta.....	8
2.2 Evolução e Localização da Oferta	9
Oferta Hoteleira Luxo: Paulista e Jardins	11
Oferta Hoteleira Luxo: Moema e Faria Lima.....	11
Oferta Hoteleira Luxo: Marginal Pinheiros	12
3. Desempenho da Hotelaria de Luxo em São Paulo	12
3.1 Taxa de Ocupação	12
3.2 Diária Média.....	14
3.3 RevPAR	15
3.4 Outros Indicadores	17
4. O mercado de hotelaria de luxo de 2005 a 2008 em São Paulo	18
Cidade do Rio de Janeiro.....	20
1. Desenvolvimento da Cidade	20
1.1 Histórico.....	20
1.2 Indicadores da Cidade.....	21
2. Hotelaria de Luxo	22

2.1 Características da Oferta.....	22
2.2 Evolução da Oferta	22
2.3 Localização da Oferta.....	24
3. Desempenho da Hotelaria de Luxo no Rio de Janeiro	25
3.1 Taxa de Ocupação	25
3.2 Diária Média.....	25
3.3 RevPAR	26
3.4 Outros Indicadores	27
4. O mercado de hotelaria de luxo de 2005 a 2008 no Rio de Janeiro ...	28
5. Série Histórica – São Paulo e Rio de Janeiro	29

A BSH International

A BSH INTERNATIONAL é uma empresa que promove e gerencia investimentos em hospitalidade e em imobiliário turístico.

Fundada em janeiro de 1989 é a única empresa brasileira especializada em investimentos hoteleiros com reconhecimento internacional e líder de mercado.

Atuando de forma inovadora assessorou a introdução de muitos grupos internacionais no Brasil como Sol Meliá (Espanha), SuperClubs (Jamaica) e Tivoli (Portugal).

Foi a criadora e a promotora da Brazilian Hospitality Investment Conference e inaugurou no Brasil os serviços de Hotel Asset Management auxiliando o grupo de investidores do World Trade Center São Paulo que compreendia mais de 30 fundos de pensão.

A BSH INTERNATIONAL é uma empresa completa de hospitality asset management e atua em todas as fases do investimento: Identificação de oportunidades, conceituação de produtos, estruturação de projetos e negócios, montagem de pacotes financeiros e gestão do investimento.

A BSH Travel Research é divisão da BSH International que visa publicar relatórios de tendências. É uma forma de contribuir com o mercado mediante disseminação de conhecimento para que o mesmo tenha mais transparência em benefício de todos.

Introdução

Este Relatório tem por objetivo analisar o desempenho da hotelaria de luxo nas cidades de São Paulo e Rio de Janeiro entre os anos de 2005 a 2008.

O estudo oferece comparativo de desempenho avaliando as taxas de ocupação, diária média e RevPAR (Receita de Hospedagem por apartamento disponível).

Esclarece-se que os dados coletados relativos a indicadores de receita foram obtidos pelos analistas da BSH através de pesquisa direta e junto a agentes do mercado. As informações coletadas referem-se à totalidade da oferta de luxo paulistana e carioca.

Além dos indicadores de receitas avaliou-se também: gastos com pessoal, reinvestimentos e lucro operacional bruto (GOP). Essas informações foram obtidas unicamente através de pesquisa direta feita com os hotéis pelos analistas da BSH.

Tal pesquisa, realizada no período compreendido entre 09/02/2009 e 04/03/2009, proporcionou a seguinte amostragem do universo investigado: 22,32% do total das unidades habitacionais de luxo de São Paulo e 33,80% do total das UHs cariocas da categoria.

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 considerados na pesquisa foram definidos conforme o posicionamento de mercado que procuram atingir e a percepção dos clientes. Desta forma, há diferenças entre os produtos elencados em relação à porte, instalações e serviços oferecidos.

As eventuais saídas ou entradas dos hotéis são analisadas quando há histórico relevante que indique que o posicionamento de mercado de algum empreendimento se estabeleça definitivamente como luxo (entrada) ou não luxo (saída).

Cidade de São Paulo

1. Desenvolvimento da Cidade

1.1. Histórico

A instalação da oferta hoteleira paulistana vem acompanhando o desenvolvimento da cidade. Na medida em 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.

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

Atualmente este desenvolvimento se apresenta nas regiões da Paulista, Jardins e Berrini.

1.2. Indicadores da Cidade de São Paulo

São Paulo - Dados Gerais

- Área total do município:	1.523 km ² (IBGE /2007)
- População:	10.886.518 habitantes (IBGE/2007)
- Densidade Demográfica:	7.148 hab/ km ² (IBGE/2007)
- Produto Interno Bruto (PIB):	R\$ 282 bilhões (IBGE/2006)
- PIB per capita:	R\$ 25.675 (IBGE/2006)
- % do PIB em relação ao PIB nacional:	9,4%
- Entrada de turistas na cidade (2007):	2.356.705 (EMBRATUR)
- Movimento no Aeroporto de Congonhas (Infraero):	
Passageiros (2008):	13.679.336
Taxa de Crescimento Médio Anual (2003 -2008):	2,54%
- Movimento no Aeroporto Internacional de Guarulhos (Infraero):	
Passageiros (2008):	20.393.165
Taxa de Crescimento Médio Anual (2003-2008):	11,98%

2. Hotelaria de Luxo

2.1 Características da Oferta

Analisando o histórico hoteleiro de São Paulo, pode-se observar que, por se basear principalmente no turismo de negócios, os hotéis de luxo acompanham o desenvolvimento da cidade.

Até a década de 70, as principais empresas da cidade e os principais hotéis se concentravam no Centro, próximo a região da Sé e Praça da República;

Entre as décadas de 1980 e 1990, a Avenida Paulista ganha prospecção, se tornando o novo pólo de negócios e atraindo a oferta hoteleira para a região;

A partir da década de 90, a Avenida Luis Carlos Berrini se desenvolve aceleradamente e logo após a região se consolida como principal pólo empresarial de São Paulo e região onde estão os melhores hotéis da cidade, posto que antes pertencia à Avenida Paulista;

O hotel Maksoud Plaza e Crowne Plaza São Paulo, considerados como oferta de luxo no último relatório, foram retirados deste mercado, pois percebeu-se que a atual operação dos hotéis não esta compatível aos demais hotéis da categoria luxo;

Não há previsão de entrada nos próximos anos no mercado de São Paulo de nenhum hotel de categoria luxo, exceto pela inauguração do Tivoli São Paulo Mofarrej, com 220 UH, que substituiu o Gran Meliá Mofarrej em março de 2009.

Existem, no entanto, especulações a respeito da abertura de dois novos hotéis de luxo na região da Marginal Pinheiros nos próximos anos: um no complexo multiuso que a construtora WTorre pretende integrar à nova sede do Banco Santander (Torre São Paulo), próxima à Daslu; e o outro em um dos edifícios do Parque Cidade Jardim, onde está localizado o Shopping Cidade Jardim.

2.2 Evolução e Localização da Oferta

Oferta Atual - Hotelaria Luxo São Paulo					
Abertura	Hotel	UH's	Tipo de Contrato	Operadora Hoteleira/Franquia	Região
1986	Gran Meliá Mofarrej**	228	Arrendamento	Sol Meliá	Paulista
1986	Hotel Transamérica São Paulo	396	Próprio	Transamérica	Marginal Pinheiros
1994	LHotel	80	Próprio	Independente	Paulista
1995	Sheraton WTC***	300	Franquia	Sheraton Hotels & Resorts	Marginal Pinheiros
1996	InterContinental São Paulo	189	Gerenciamento*	InterContinental Hotels Group	Paulista
1997	Renaissance São Paulo Hotel	445	Gerenciamento	Marriott International	Paulista
1997	Sofitel São Paulo	219	Gerenciamento	Accor Hotels	Moema
2001	Emiliano	57	Próprio	Independente	Jardins
2002	Grand Hyatt São Paulo	470	Gerenciamento*	Hyatt International	Marginal Pinheiros
2002	Hilton São Paulo Morumbi	485	Próprio	Hilton International	Marginal Pinheiros
2002	Unique	95	Próprio	Independente	Jardins
2003	Fasano	60	Próprio	Fasano	Jardins
2004	Caesar Park São Paulo Faria Lima	131	Arrendamento	Grupo Pousadas	Faria Lima
Total	13	3155			

* As operadoras também são co-proprietárias do hotel.

** Foi arrendado pela Tivoli Hotels e fechado para reforma em Julho de 2008.

*** Em setembro de 2008, passou a operar sob franquia do Sheraton.

Fonte: Guia 4 Rodas 2009

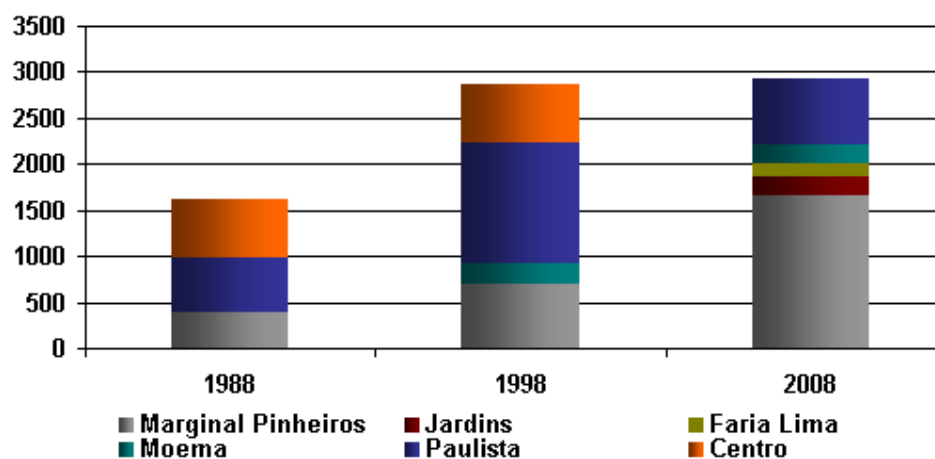
Comportamento da Oferta - Categoria Luxo São Paulo								
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Inicial	3.100	3.100	4.150	4.210	3.788	3.155	3.155	3.155
Entrada	0	1.050	60	131	0	0	0	0
Saída	0	0	0	553	633	0	0	0
Final	3.100	4.150	4.210	3.788	3.155	3.155	3.155	3.155

Entradas: 2002 - Hilton São Paulo Morumbi, Grand Hyatt São Paulo e Unique
 2003 - Fasano
 2004 - Caesar Park São Paulo Faria Lima

Saídas: Anteriores a 2001 - Hotel Cadore
 2004 - Hilton São Paulo e Caesar Park São Paulo
 2005 - Maksoud Plaza e Crowne Plaza

Fonte: BSH International

Evolução da Oferta Hoteleira - UHs



Como visto, o crescimento da cidade movimentou as concentrações empresariais, financeiras e serviços ao longo dos anos. Desta forma, 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 abraça 44,6% da oferta e engloba as regiões de Moema, Jardins e Paulista; e **Marginal Pinheiros**, que representa 56,4% da oferta e engloba as regiões da Berrini e Faria Lima. Como apresentado:

Oferta Hoteleira Luxo: Paulista e Jardins



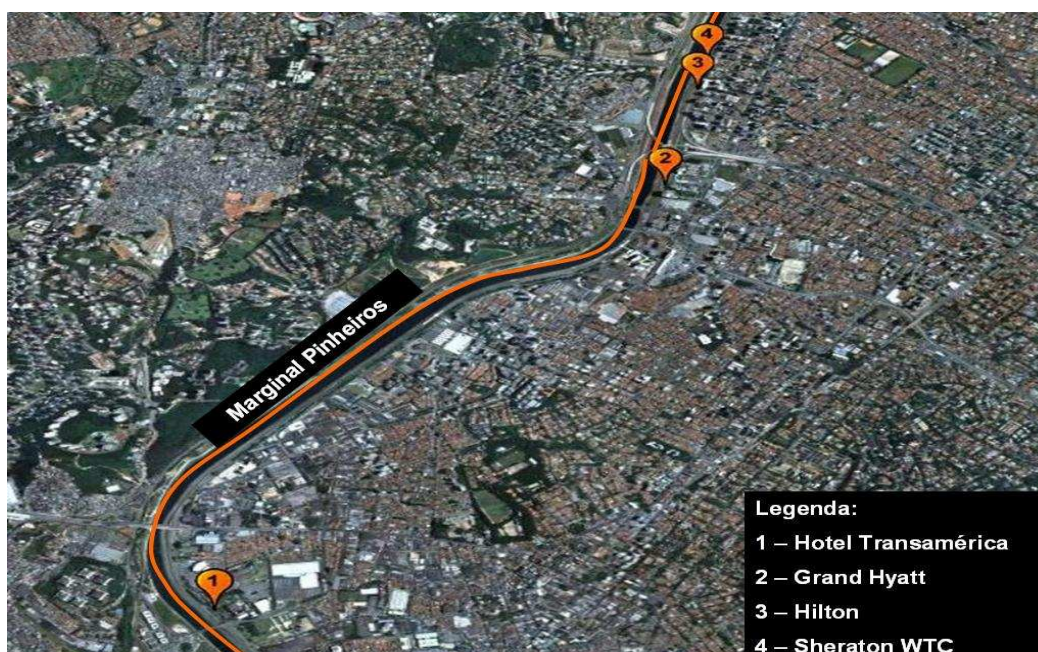
Fonte: Google Earth

Oferta Hoteleira Luxo: Moema e Faria Lima



Fonte: Google Earth

Oferta Hoteleira Luxo: Marginal Pinheiros



Fonte: Google Earth

3. Desempenho da Hotelaria de Luxo em São Paulo

3.1 Taxa de Ocupação

Para efeito de análise, concentrou-se a oferta em duas regiões que assim são definidas:

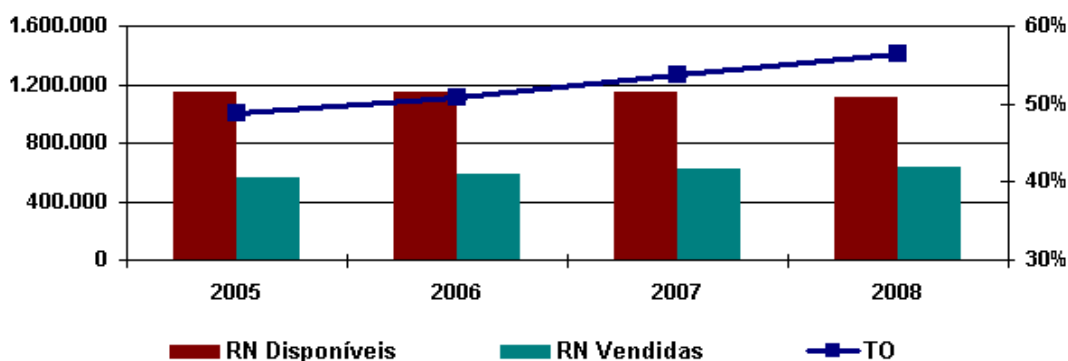
- a) **Marginal Pinheiros:** Caesar Park, Hotel Transamérica, Grand Hyatt, Hilton, Sheraton WTC.
- b) **Paulista:** Intercontinental, Gran Meliá Mofarrej, L'Hotel, Renaissance, Hotel Fasano, Emiliano, Unique e Sofitel

Ano	RN Disponíveis			RN Vendidas			TO		
	M. Pinheiros	Paulista	São Paulo	M. Pinheiros	Paulista	São Paulo	M. Pinheiros	Paulista	São Paulo
2005	648.970	500.780	1.149.750	272.275	267.744	560.019	42%	57%	49%
2006	648.970	500.780	1.149.750	309.687	275.680	585.367	48%	55%	51%
2007	648.970	500.780	1.149.750	323.970	292.694	616.620	50%	58%	54%
2008	650.748	460.428	1.111.176	344.554	282.678	627.242	53%	61%	56%
Variação Média Anual	0,09%	-2,76%	-1,13%	8,17%	-0,59%	3,85%	8,07%	2,23%	5,04%

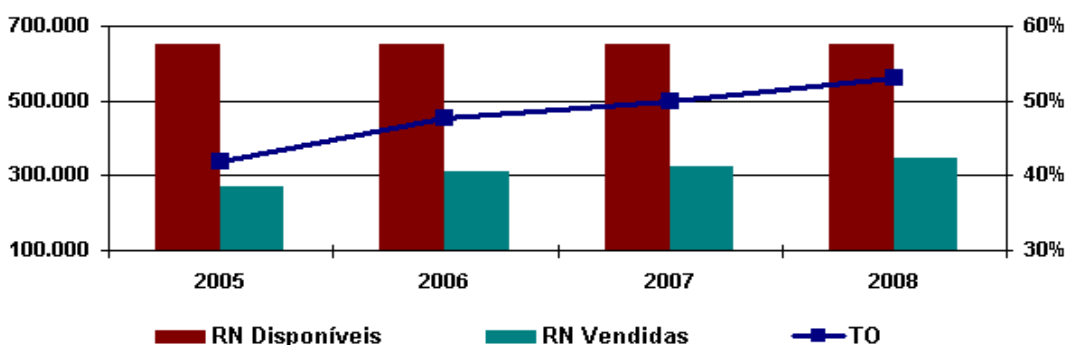
Fonte: Pesquisa Direta

Nota: É importante mencionar que o aumento do número de Room Nights (RN) Disponíveis na região da Marginal Pinheiros está ligado ao fato de 2008 ter sido ano bissexto. Já a queda de RN Disponíveis na área da Paulista ocorreu em função do fechamento do Gran Meliá Mofarrej para reforma, em julho de 2008.

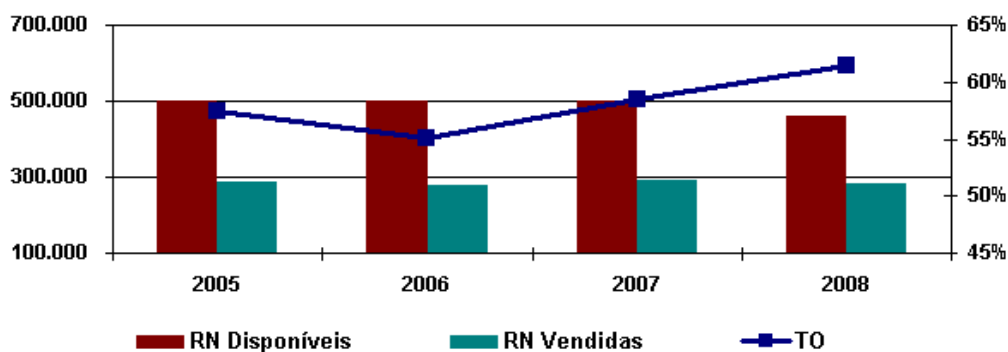
Evolução Taxa de Ocupação - São Paulo



Evolução Taxa de Ocupação - São Paulo - Marginal Pinheiros



Evolução Taxa de Ocupação - São Paulo - Paulista



3.2 Diária Média

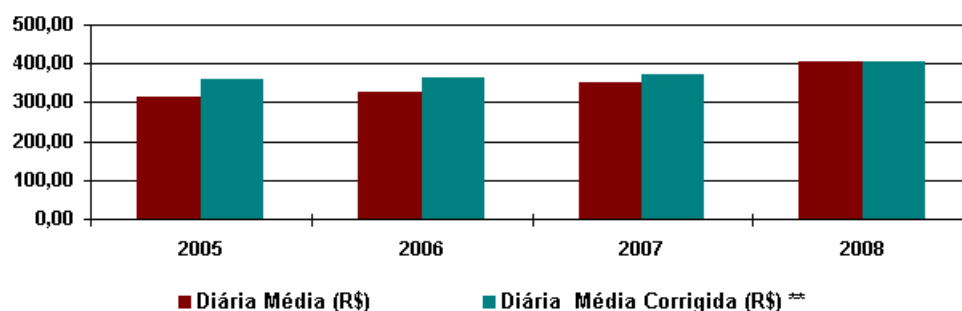
Evolução Diária Média - São Paulo						
Ano	Diária Média (R\$)			Diária Média Corrigida (R\$) **		
	Marginal Pinheiros	Paulista	SP	Marginal Pinheiros	Paulista	SP
2005	288,02	340,41	314,94	328,59	388,36	359,30
2006	295,20	364,48	327,83	326,53	403,16	362,62
2007	313,36	396,97	353,05	331,85	420,39	373,88
2008	386,53	425,16	403,94	386,53	425,16	403,94
Varição Média Anual	10,30%	7,69%	8,65%	5,56%	3,06%	3,98%

** Valores atualizados pelo IPCA 2008

Fonte: Pesquisa Direta

Desde 2005, a diária média da cidade de São Paulo tem apresentando crescimento real ano a ano. Com base em seus valores corrigidos, entre 2006 e 2007, observa-se que este indicador de desempenho se elevou 4,41%, já de 2007 para 2008, o aumento foi de 3,34%.

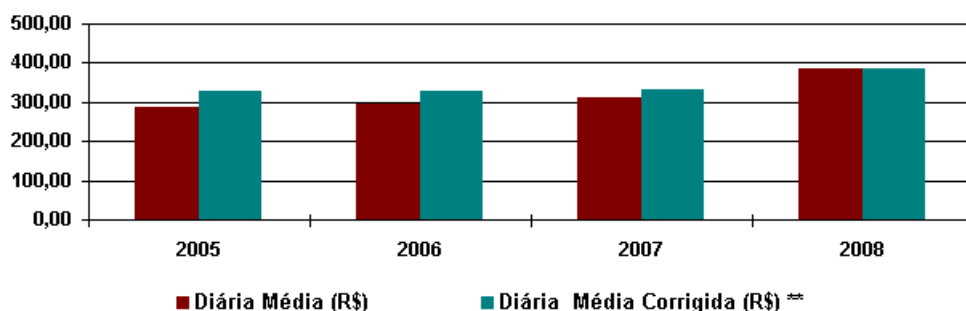
Evolução Diária Média - São Paulo



** Valores atualizados pelo IPCA 2008

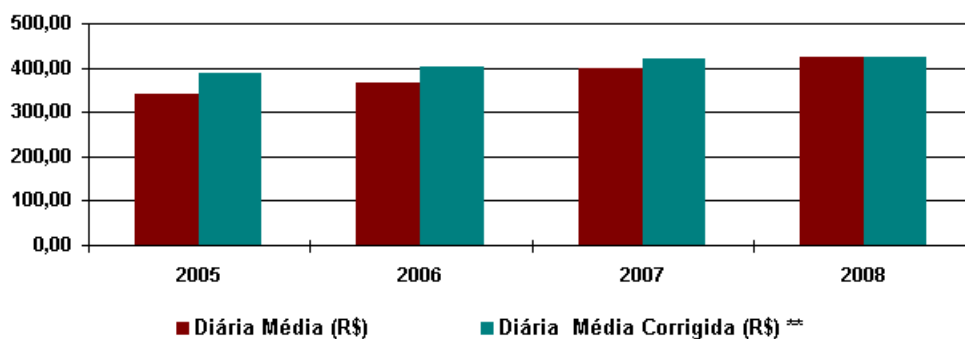
Outro ponto que merece destaque é que os hotéis da região da Paulista têm apresentado diárias médias superiores aos hotéis da região da Marginal Pinheiros. Como os hotéis boutique (Fasano, Emiliano e Unique) estão nessa área, eles acabam elevando a média da região.

Evolução Diária Média - São Paulo - Marginal Pinheiros



** Valores atualizados pelo IPCA 2008

Evolução Diária Média - São Paulo - Paulista



** Valores atualizados pelo IPCA 2008

3.3 RevPAR

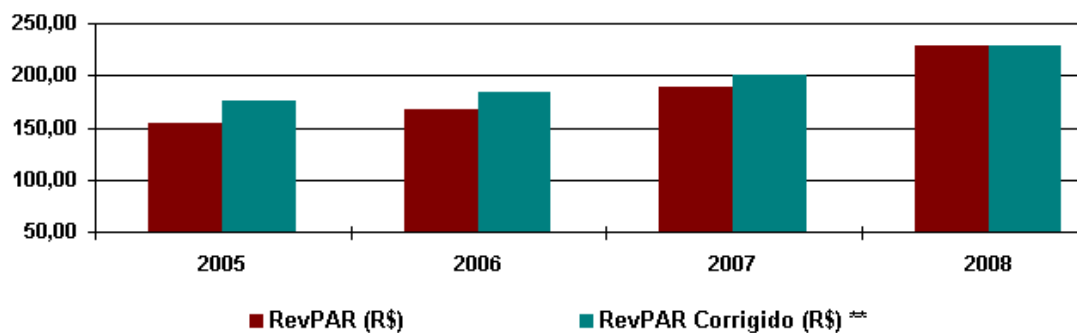
Ano	RevPAR (R\$)			RevPAR Corrigido (R\$) **		
	Marginal Pinheiros	Paulista	SP	Marginal Pinheiros	Paulista	SP
2005	120,84	195,60	153,40	137,86	223,15	175,01
2006	140,87	200,65	166,91	155,82	221,94	184,62
2007	156,43	232,02	189,34	165,66	245,71	200,51
2008	204,66	261,03	228,02	204,66	261,03	228,02
Varição Média Anual	19,20%	10,10%	14,12%	14,08%	5,37%	9,22%

** Valores atualizados pelo IPCA 2008

Fonte: Pesquisa Direta

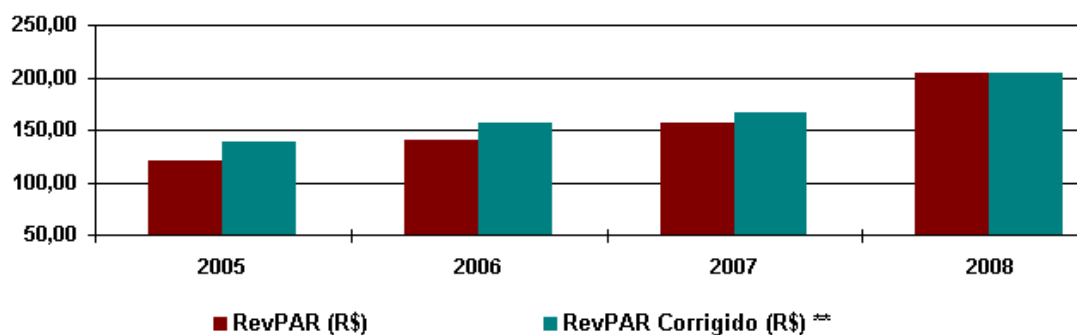
** Valores atualizados pelo IPCA 2008

Evolução RevPAR - São Paulo



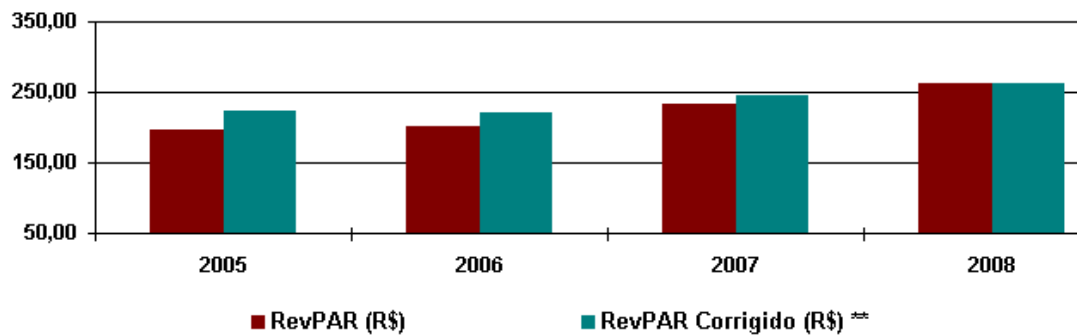
** Valores atualizados pelo IPCA 2008

Evolução RevPAR - São Paulo - Marginal Pinheiros



** Valores atualizados pelo IPCA 2008

Evolução RevPAR - São Paulo - Paulista



** Valores atualizados pelo IPCA 2008

3.4 Outros Indicadores

Os índices abordados são: (i) lucro operacional bruto (GOP), (ii) número de funcionários por UH, (iii) gasto total com pessoal em comparação com a receita total e (iv) valor destinado ao reinvestimento.

Tais itens constituem os indicadores a seguir analisados, os quais foram obtidos junto às informações prestadas pelos empreendimentos que correspondente a 22,32% das unidades habitacionais dos hotéis de luxo paulistanos.

Em 2008, os hotéis de luxo de São Paulo obtiveram o melhor resultado da série histórica analisada em GOP. Desde 2006, o índice cresce e aponta maior eficiência dos hotéis. Embora 2005 tenha um resultado apontado de 24,60% contra 18,85% de 2006, pela amostra o que pode se verificar é viés de alta na tendência apurada.

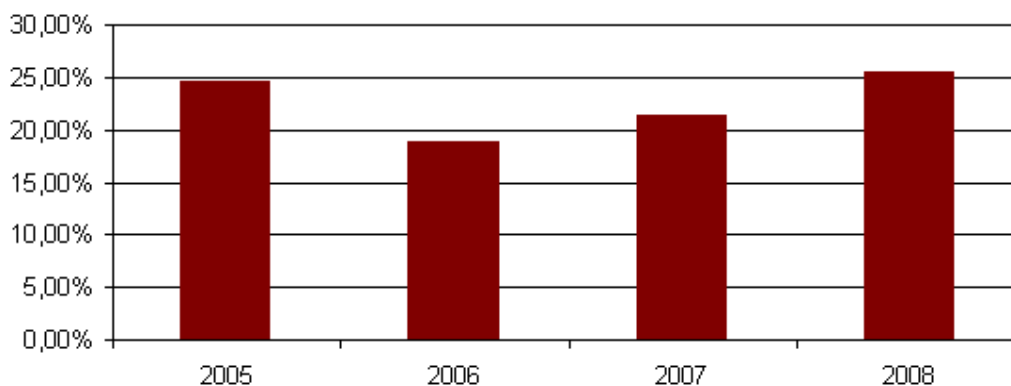
No mesmo período, observou-se o crescimento médio anual de 6,62% dos reinvestimentos. Já as despesas com a folha de pagamento sofreram redução em razão do incremento da receita. O número de funcionários por UH manteve-se estável.

Indicadores Adicionas** - São Paulo				
	2005	2006	2007	2008
Lucro Operacional Bruto - GOP	24,60%	18,85%	21,30%	25,50%
Reinvestimento em Relação à Receita Total	3,30%	3,25%	4,25%	4,00%
Folha de Pagamento em Relação à Receita Total	35,02%	34,35%	31,25%	30,29%
Funcionários por UH	1,11	1,42	1,33	1,32

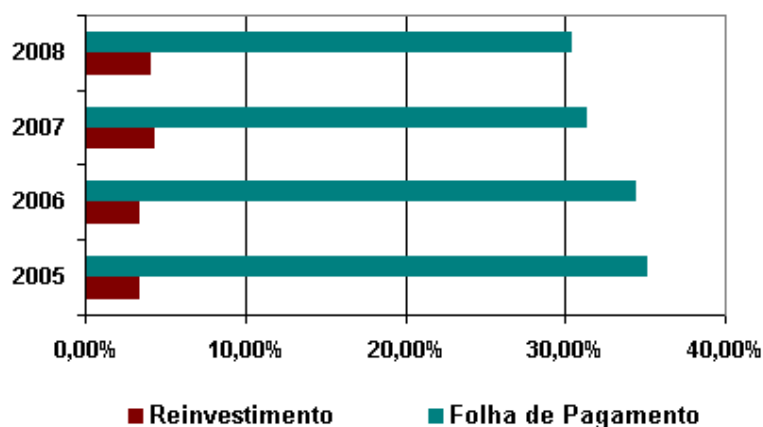
***Os índices se referem à média dos valores informados pelos hotéis que responderam a pesquisa.*

Fonte: Pesquisa Direta

Lucro Operacional Bruto - GOP



Reinvestimentos e Folha de Pagamento em Relação à Receita Total - São Paulo (%)



4. O mercado de hotelaria de luxo de 2005 a 2008 em São Paulo

Os resultados apurados nos hotéis de luxo de São Paulo, tanto na região da Paulista quanto na região da Marginal Pinheiros, demonstram cenário de recuperação frente ao período anterior a 2005.

Tal fato deve-se a dois fatores importantes em um destino de negócios: o equilíbrio entre oferta e demanda e o crescimento econômico local, regional e nacional.

De 2005 para 2008 a oferta hoteleira adicional foi pequena sendo que o segmento de luxo não recebeu nenhuma adição. Pelo contrário, neste segmento

viu-se a saída de dois hotéis, O Maksoud Plaza não mais compete nesse segmento, estando a disputar clientes no segmento Superior e o Crowne Plaza São Paulo encerrou suas atividades em 2008, pois seu imóvel está sendo convertido para uso de escritórios comerciais.

Já o crescimento econômico é fato conhecido de todos.

Durante esse período o Brasil presenciou o aumento dos investimentos estrangeiros diretos e de suas reservas internacionais, além disso, superávits comerciais constantes e melhoria na relação dívida/PIB contribuíram para diminuição do Risco Brasil e a obtenção da classificação de “Investment Grade”.

O crescimento econômico impulsionou o crescimento da demanda e fez com que, em quatro anos, o RevPar crescesse cerca de 11,97% a.a.

A Região da Marginal Pinheiros está consolidada como eixo de desenvolvimento empresarial. Ainda que a anos atrás o mercado indicasse que o crescimento se daria em direção ao Sul, o que de fato ocorre é o crescimento em direção à Região de Pinheiros, mais a Leste do corredor da Av. Luiz Carlos Berrini.

O lucro operacional bruto (GOP) verificado aponta para o aumento gradual, seguindo de forma evidente a tendência de crescimento da receita e favorecido pela menor pressão dos gastos fixos na composição dos resultados, exemplo é a folha de pagamento que desde 2005 perde representatividade.

A maior lucratividade dos hotéis, como indicado pelo crescimento do GOP, permite políticas de reinvestimentos maiores e isso é o que se observa. A inexistência de nova oferta e o contínuo crescimento da demanda deve levar a diária média a subir mais ainda e os hotéis devem estar preparados para oferecer boa relação custo/benefício a seus clientes, até porque os hotéis sofrem com a obsolescência rapidamente e renovações e reformas são imperiosas.

Conclui-se, portanto, que no período de 2005 a 2008 a hotelaria de luxo em São Paulo caminhou para o equilíbrio entre oferta e demanda, com demanda crescente, e a inexistência de nova oferta nos próximos anos assegura o crescimento da diária média.

Cidade do Rio de Janeiro

1. Desenvolvimento da Cidade

1.1 Histórico

Rio de Janeiro e São Paulo são os maiores centros econômicos do Brasil e assim têm sido ao longo da história brasileira, seja pela riqueza da economia do café, seja por ter sido sede do governo.

Assim no final da década de 1960 e na década seguinte, grandes obras foram realizadas: o alargamento da praia de Copacabana; o elevado 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, que 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

Rio de Janeiro - Dados Gerais

- Área total do município:	1.182 km ² (IBGE /2007)
- População:	6.093.472 habitantes (IBGE/2007)
- Densidade Demográfica:	5.155 hab/ km ²
- Produto Interno Bruto (PIB):	R\$ 128 bilhões (IBGE/2006)
- PIB per capita:	R\$ 20.851 (IBGE/2006)
- % do PIB em relação ao PIB nacional:	5,51%
- Entrada de turistas na cidade (2007):	773.932 (EMBRATUR)
- Movimento nos Aeroportos do Rio de Janeiro (Infraero):	
Taxa de Crescimento Médio Anual (2003 -2008):	6,89%
- Movimento no Aeroporto Santos-Dumont (Infraero):	
Passageiros (2008):	3.628.766
Taxa de Crescimento Médio Anual (2003 -2008):	-7,58%
- Movimento no Aeroporto Internacional do Rio de Janeiro - Galeão (Infraero):	
Passageiros (2008):	10.372.034
Taxa de Crescimento Médio Anual (2003-2008):	17,56%

2. Hotelaria de Luxo

2.1 Características da Oferta

A oferta hoteleira de luxo do Rio de Janeiro se concentra principalmente na Zona Sul carioca: Copacabana e Ipanema;

A partir do ano de 2003, novos empreendimentos entraram em operação, principalmente na Barra da Tijuca, zona de ainda recente expansão no Rio de Janeiro;

Desde 2004, data do último relatório de tendências publicado pela BSH Travel Research sobre mercados de luxo, entraram em operação os hotéis Windsor Barra, na Barra da Tijuca, e o Hotel Fasano, sendo este o primeiro hotel com conceito boutique do Rio de Janeiro;

O hotel Portinari e Pestana Rio Atlântica, considerados como oferta de luxo no último relatório, foram retirados deste segmento de mercado, pois o padrão de ambos não estava compatível com os demais hotéis da categoria luxo;

Ao analisar a oferta hoteleira de luxo do mercado carioca pode-se observar que todos os empreendimentos são operados por redes hoteleiras;

Não existe previsão de entrada nos próximos anos no mercado do Rio de Janeiro de nenhum hotel de categoria luxo;

2.2 Evolução da Oferta

O início da hotelaria de luxo no Rio de Janeiro deu-se com a construção do Copacabana Palace. No entanto, o significativo crescimento deu-se em meados da década de 70, estimulado pelo incremento 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 Rio Palace (hoje Sofitel Rio Palace), 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, em meados de 2005, o Windsor Barra e por último, em 2007, o Fasano Viera Souto.

Tanto o Sheraton Barra quanto o Fasano Viera Souto contaram com a consultoria da BSH International.

Abaixo, indica-se a oferta atual de hotéis de luxo do Rio de Janeiro:

Oferta Atual - Hotelaria de Luxo Rio de Janeiro					
Abertura	Hotel	UH's	Tipo de Contrato	Operadora Hoteleira	Região
1923	Copacabana Palace	225	Próprio	Orient- Express Hotels	Copacabana
1974	Sheraton Rio Hotel & Towers	559	Próprio	Starwood Hotels & Resorts	São Conrado
1974	InterContinental Rio	431	Gerenciamento	Intercontinental Hotels Group	São Conrado
1975	Iberostar Copacabana *	496	Próprio	Iberostar	Copacabana
1978	Caesar Park Ipanema	221	Próprio	Grupo Posadas	Ipanema
1979	Sofitel Rio de Janeiro	388	Arrendamento	Accor Hotels	Copacabana
2001	JW Marriott Rio de Janeiro	245	Próprio	Marriott International	Copacabana
2003	Sheraton Barra	292	Gerenciamento	Starwood Hotels & Resorts	Barra da Tijuca
2005	Windsor Barra Hotel & Congressos	338	Próprio	Windsor Hotels	Barra da Tijuca
2007	Fasano Rio de Janeiro	91	Gerenciamento	Fasano	Ipanema
Total	10	3286			

* *Está fechado deste agosto de 2007, existem notícias de que a PREVI vendeu a propriedade para Rede Windsor*

Comportamento da Oferta - Categoria Luxo Rio de Janeiro								
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Inicial	2.536	2.781	2.781	3.139	3.139	3.195	3.195	3.286
Entrada	245	0	358	0	338	0	91	0
Saída	0	0	0	0	282	0	0	0
Final	2.781	2.781	3.139	3.139	3.195	3.195	3.286	3.286

Entradas: 2001 - JW Marriott Hotel Rio de Janeiro

2003 - Sheraton Barra Hotel & Suítes e Hotel Portinari

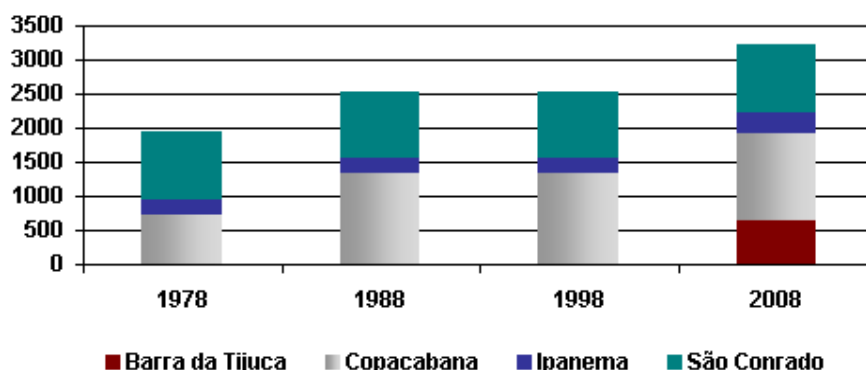
2005 - Windsor Barra

2007 - Fasano Rio

Saídas: 2005 - Hotel Portinari e Pestana Rio Atlantica

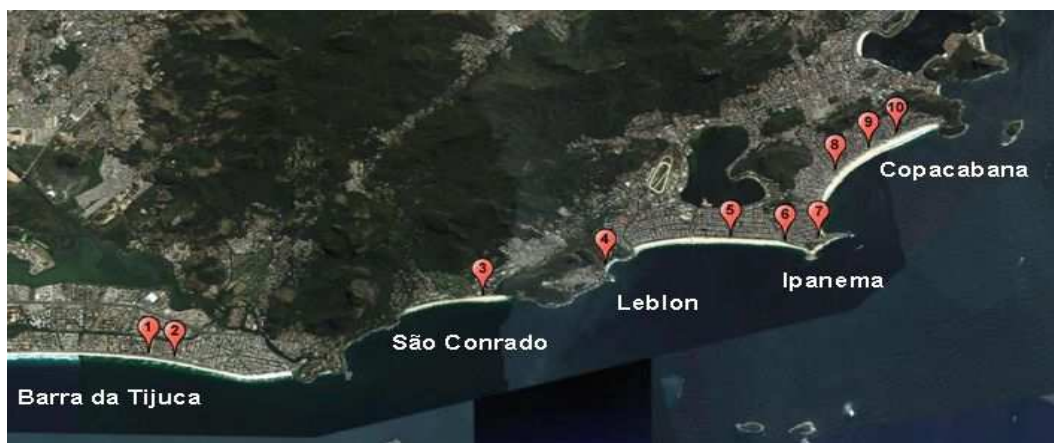
Fonte: BSH International

Evolução da Oferta Hoteleira - UHs



2.3 Localização da Oferta

Tradicionalmente os hotéis de luxo se encontram na orla de Ipanema e de Copacabana, porém mediante ao crescimento da cidade novos empreendimentos começam a surgir na região da Barra da Tijuca fomentando o turismo na região oeste da cidade.



- | | | |
|---------------------|-------------------------------|----------------------|
| 1- Sheraton Barra | 5- Caesar Park Ipanema | 9- Copacabana Palace |
| 2- Windsor Barra | 6- Fasano Rio de Janeiro | 10 - Iberostar |
| 3- Intercontinental | 7- Sofitel Rio de Janeiro | |
| 4- Sheraton Rio | 8- JW Marriott Rio de Janeiro | |

3. Desempenho da Hotelaria de Luxo no Rio de Janeiro

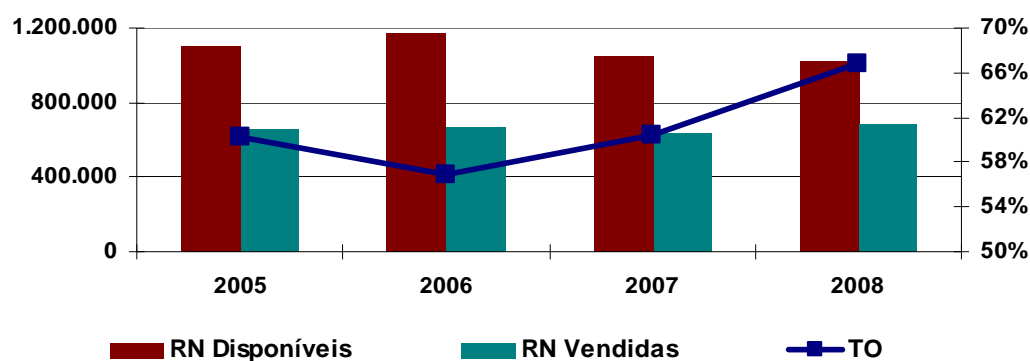
3.1 Taxa de Ocupação

Evolução Taxa de Ocupação - Rio de Janeiro			
Ano	RN Disponíveis	RN Vendidas	TO
2005	1.094.208	659.298	60%
2006	1.166.540	664.397	57%
2007	1.047.499	633.717	60%
2008	1.021.506	682.095	67%
Variação Média Anual*	-2,27%	1,14%	3,48%

Fonte: Pesquisa Direta

Nota: O Iberostar Copacabana está fechado desde agosto de 2007.

Evolução Taxa de Ocupação - Rio de Janeiro



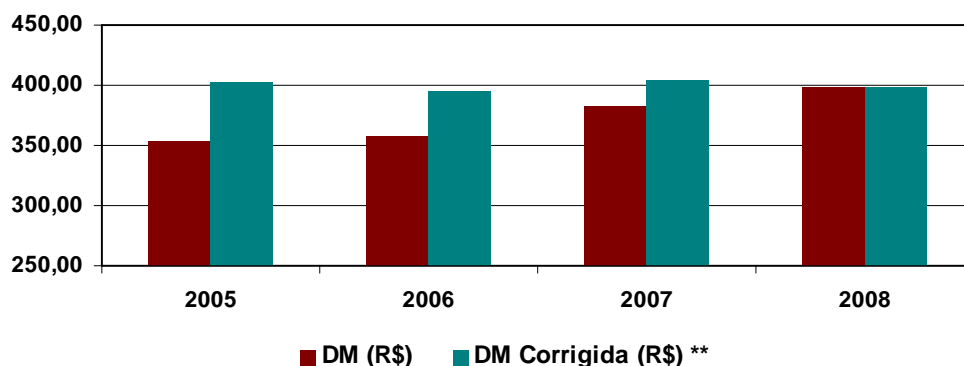
3.2 Diária Média

Evolução Diária Média - Rio de Janeiro		
Ano	DM (R\$)	DM Corrigida (R\$) **
2005	353,83	403,67
2006	357,45	395,38
2007	382,65	405,23
2008	398,00	398,00
Variação Média Anual*	4,00%	-0,47%

** Valores atualizados pelo IPCA 2008

Fonte: Pesquisa Direta

Evolução Diária Média - Rio de Janeiro



** Valores atualizados pelo IPCA 2008

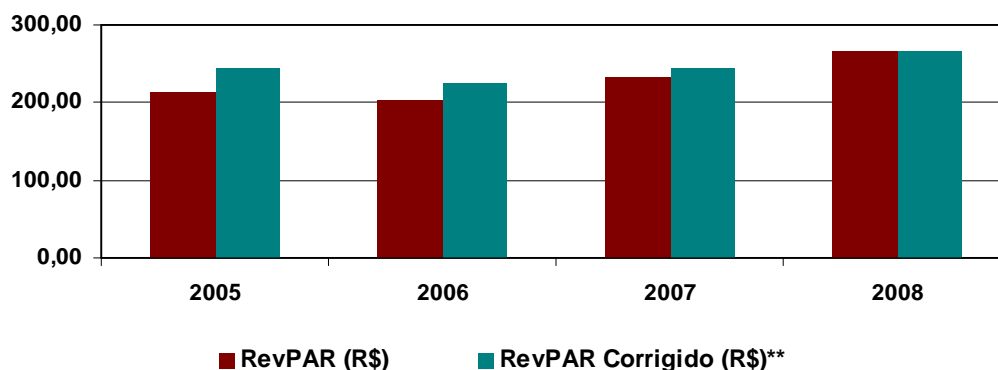
3.3 RevPAR

Evolução RevPar - Rio de Janeiro		
Ano	RevPAR (R\$)	RevPAR Corrigido (R\$)**
2005	213,19	243,22
2006	203,58	225,19
2007	231,50	245,15
2008	265,76	265,76
Varição Média Anual*	7,62%	3,00%

** Valores atualizados pelo IPCA 2008

Fonte: Pesquisa Direta

Evolução RevPar - Rio de Janeiro



** Valores atualizados pelo IPCA 2008

3.4 Outros Indicadores

Este tópico dedica-se à análise dos demais dados (lucro operacional bruto – GOP, reinvestimentos e folha de pagamento em relação à receita total, bem como número de funcionários por UH) abordados pela pesquisa direta.

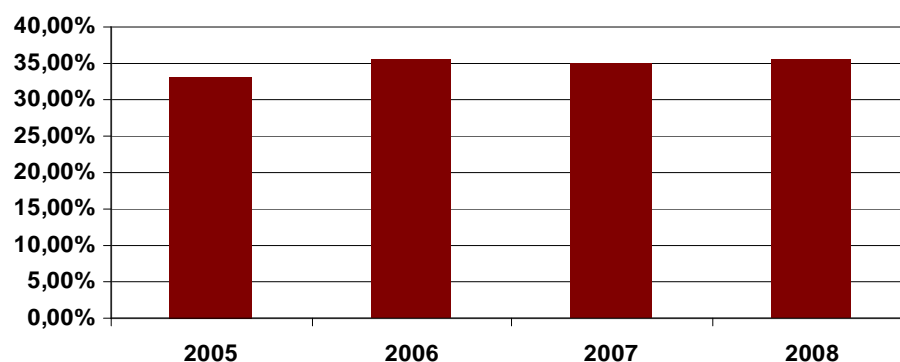
O lucro operacional bruto e os reinvestimentos em relação à receita total dos hotéis de luxo cariocas, segundo os dados dispostos na tabela abaixo, se mantiveram estáveis entre os anos de 2007 e 2008. No que tange à folha de pagamento e ao número de funcionários por UH, a análise de tais indicadores, neste mesmo período, permite inferir que houve aumento da contratação de empregados com a redução dos salários, ou no aumento do faturamento, que pode ser observado por conseqüente aumento de GOP.

Indicadores Adicionais** - Rio de Janeiro				
	2005	2006	2007	2008
Lucro Operacional Bruto - GOP	33,17%	35,53%	34,90%	35,43%
Reinvestimento em Relação à Receita Total	3,25%	3,25%	4,25%	4,25%
Folha de Pagamento em Relação à Receita Total	26%	28%	27%	26%
Funcionário por UH	0,96	0,95	0,96	1,01

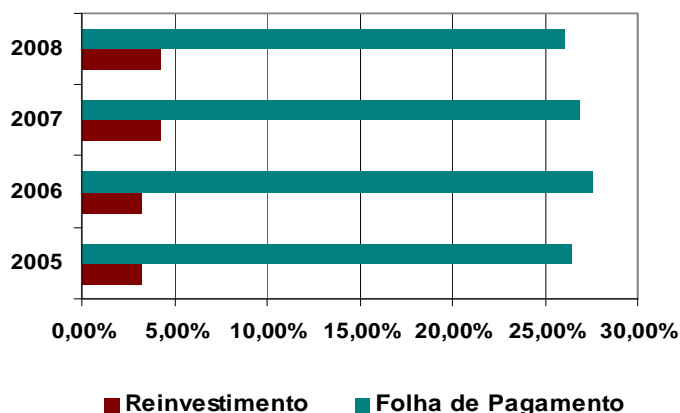
***Os índices se referem à média dos valores informados pelos hotéis que responderam a pesquisa.*

Fonte: Pesquisa Direta

Lucro Operacional Bruto (GOP) - Rio de Janeiro



Reinvestimentos e Folha de Pagamento em Relação à Receita Total - Rio de Janeiro (%)



4. O mercado de hotelaria de luxo de 2005 a 2008 no Rio de Janeiro

O mercado do Rio de Janeiro pode ser considerado como um dos mercados mais estáveis do Brasil. Há barreiras de entrada altas e a oferta encontra-se estável. A demanda igualmente encontra-se estável.

A estabilidade do mercado contribuiu para que os hotéis pouco se renovassem.

Mas o crescimento da cidade em direção à Barra da Tijuca trouxe novos hotéis. A disponibilidade de alguns terrenos fez surgir também nova oferta no eixo Centro-Botafogo e isso contribuiu para que alguns hotéis em Copacabana se renovassem.

Os hotéis de luxo não se furtaram a essa situação; desde 2005 reformas e renovações em vários deles foram verificadas. Dois hotéis saíram dessa faixa de mercado: o Pestana e o Portinari. O fechamento do antigo Le Meridien (Iberostar) na praia do Leme impactou os hotéis da região lhes gerando maior demanda sem muito esforço.

Porém, o que se verifica no mercado de hotéis de luxo no Rio de Janeiro é um tímido crescimento da demanda e um negativo crescimento da diária média.

A demanda no Rio de Janeiro no segmento de hotéis de luxo antes de 2005 já apresentava taxa de crescimento pouco expressiva, o que pouco se alterou no período de 2005 a 2008.

Tal situação pode ser analisada por dois pontos de vista distintos:

- a) Hotelaria de luxo em cidades como Rio de Janeiro deve grande parte de seu fluxo a clientes internacionais, seja por motivação de negócios, seja por motivação de lazer.
 - a. O segmento de feiras, exposições e grandes eventos não tem apresentado crescimento na demanda, até pela pouca oferta de espaços para tanto;
 - b. O segmento de lazer não tem sido incentivado pela apreciação da moeda brasileira. Como exemplo, a cotação média de US\$ 1,00 em 2004 foi de R\$ 2,93, enquanto o de 2008 foi de R\$ 1,94.

O pouco crescimento da demanda verificado e os hotéis em geral passando por reformas e apresentando melhores condições de acomodação fez com que a competitividade aumentasse.

Assim, a diária média cresceu abaixo do índice inflacionário no período de 2005 a 2008.

5. Série Histórica – São Paulo e Rio de Janeiro

Dados Históricos sobre São Paulo e Rio de Janeiro						
Ano	São Paulo			Rio de Janeiro		
	Diária Média*	TO	RevPar*	Diária Média*	TO	RevPar*
1999	682,53	49%	334,03	505,25	64%	324,38
2000	636,71	55%	362,12	508,88	66%	335,24
2001	586,06	46%	272,53	571,59	54%	307,50
2002	453,41	44%	197,77	522,15	52%	273,74
2003	414,83	35%	145,91	475,12	52%	246,00
2004	384,68	41%	159,18	452,21	56%	255,65
2005	359,30	49%	175,01	403,67	57%	243,22
2006	362,62	51%	184,62	395,38	57%	225,19
2007	373,88	54%	200,51	405,23	60%	245,16
2008	403,94	56%	228,02	398,00	67%	266,00

* Valores atualizados pelo IPCA – ano base/2008