

MERCADO HOTELEIRO PORTUGUÊS 2018



Mercado Hoteleiro Português

Porquê este relatório?

A par das diversas edições periódicas da Christie & Co, atualizámos o relatório sobre o “*Mercado hoteleiro português*”, publicado pela primeira vez em 2016. O relatório analisa as quatro principais regiões do país (Lisboa, Porto, Algarve e Madeira, pela primeira vez) a fim de determinar a evolução dos seus principais indicadores em 2018.

Nos últimos anos, Portugal atravessou uma fase de franca retoma económica, com números recorde a nível do PIB, a par de uma diminuição substancial da taxa de desemprego. O setor turístico, que beneficiou da instabilidade dos seus concorrentes mediterrânicos (Turquia, Tunísia ou Egito), também registou um crescimento acentuado da procura, oferta e rentabilidade. A entrada de novas protagonistas no mercado (a Minor International e a Curio Collection) e o investimento estrangeiro favoreceram a profissionalização do setor.

Portugal beneficia de uma ampla variedade de fatores geradores de procura, tendo Lisboa e Porto como principais destinos urbanos do país. A recuperação dos mercados concorrentes mediterrânicos representará um desafio para o setor hoteleiro português, que sofreu a primeira quebra das taxas de ocupação em 2018, sobretudo nos destinos balneares do Algarve e Madeira.

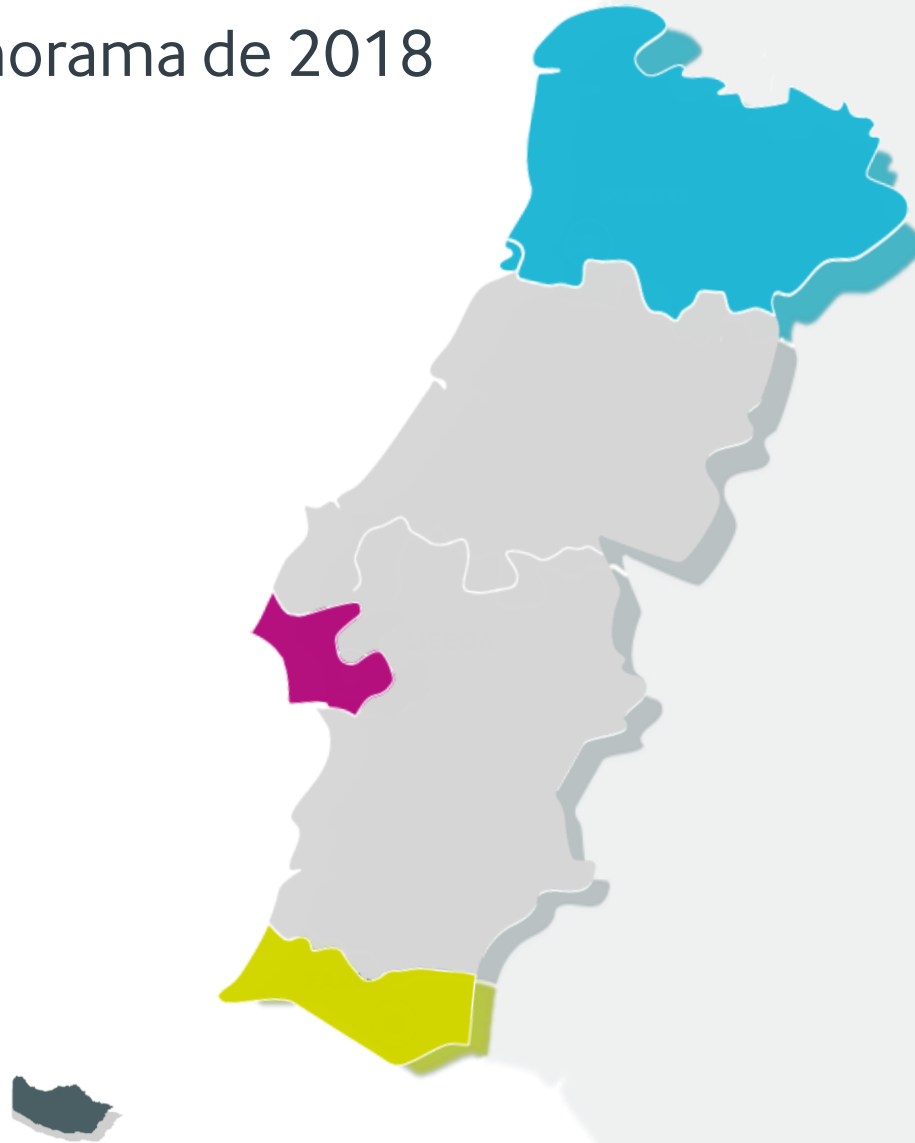
Impulsionado por um ambiente macroeconómico favorável, por um forte interesse por parte de grupos hoteleiros internacionais e pela melhoria da qualidade global da oferta, antecipa-se que Portugal venha a registar mais um ano de desempenho hoteleiro favorável em 2019, sustentado principalmente pelos mercados urbanos. No plano do investimento, prevê-se que o apetite aguçado dos investidores e a criação do regime das SIGI venham impulsioná-lo. No entanto, não obstante as taxas de rentabilidade acima da média europeia, pressentimos que os agentes estrangeiros se deparam com falta de oportunidades que correspondam às suas exigências de retorno.

No presente relatório, fazemos uma análise dos enquadramentos económico, turístico e hoteleiro de cada região, recorrendo a fontes de informação pública, incluindo o INE, a Travel BI e o Turismo de Portugal, bem como às próprias fontes da Christie & Co.

Principais Observações

- 1. Robustez dos destinos urbanos:** enquanto o volume das dormidas em Lisboa manteve uma posição estável, o RevPAR registou um crescimento sólido de 7,9% em 2018. Por sua vez, o Porto assistiu a um novo recorde na procura, com 7,9 M de dormidas (+5,9%), que se traduziu num aumento global do RevPAR de 9,0%
- 2. Ligeiro decréscimo no índice de ocupação dos destinos balneares:** a queda dos principais mercados de proveniência internacionais (Reino Unido e Alemanha) e a estabilização política e económica dos destinos mediterrânicos concorrentes geraram uma correção no volume das dormidas em 2018, que resultou em quebras da ocupação, na ordem de 1% a 5%
- 3. Melhorias na qualidade da oferta hoteleira:** os hotéis de 4 e 5 estrelas reforçaram a sua presença, representando mais de 63% da oferta total de quartos em 2018
- 4. O ADR é o principal impulsionador do crescimento da rentabilidade:** em 2018, o ADR foi o principal fator de crescimento do RevPAR. Contudo, este aumento dos preços afetou os níveis de ocupação, motivando a estabilização do RevPAR nos primeiros meses de 2019
- 5. Acessibilidade aérea limitada:** o aumento acentuado do número de passageiros levou os aeroportos de Lisboa e Faro a alcançarem a capacidade máxima, limitando a acessibilidade aérea

Panorama de 2018



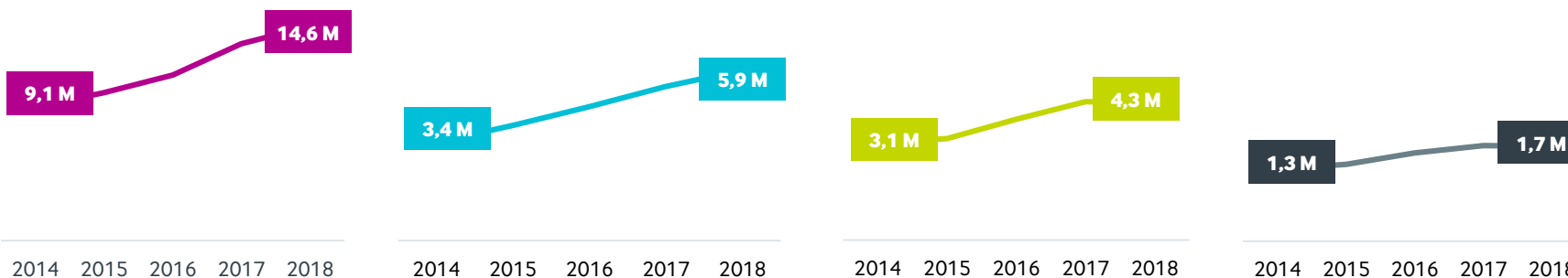
LISBOA	76% Ocup.	103€ ADR	78€ RevPAR
PORTO	64% Ocup.	72€ ADR	46€ RevPAR
ALGARVE	65% Ocup.	83€ ADR	54€ RevPAR
MADEIRA	74% Ocup.	69€ ADR	51€ RevPAR

Acessibilidade Aérea

2018: Número recorde de passageiros nos aeroportos portugueses



PASSAGEIROS



LOCALIZAÇÃO



Lisboa



Porto



Algarve



Madeira



DADOS

Aeroporto de Lisboa

- Passageiros em 2018: 14,6 M (+9,0%/2017)
- CAGR dos passageiros 2014–2018: +12,6%
- % interna: 12,4% (+3,3%/2017)
- % internacional: 87,6% (+9,8%/2017)
- Distância até Lisboa: 10,5 km

Aeroporto do Porto

- Passageiros em 2018: 5,9 M (+10,6%/2017)
- CAGR dos passageiros 2014–2018: +13,8%
- % interna: 16,5% (+6,0%/2017)
- % internacional: 83,5% (+11,6%/2017)
- Distância até ao Porto: 12,9 km

Aeroporto de Faro

- Passageiros em 2018: 4,3 M (-0,8%/2017)
- CAGR dos passageiros 2014–2018: +10,0%
- % interna: 5,3% (+6,6%/2017)
- % internacional: 94,7% (-1,2%/2017)
- Distância até Faro: 6,5 km

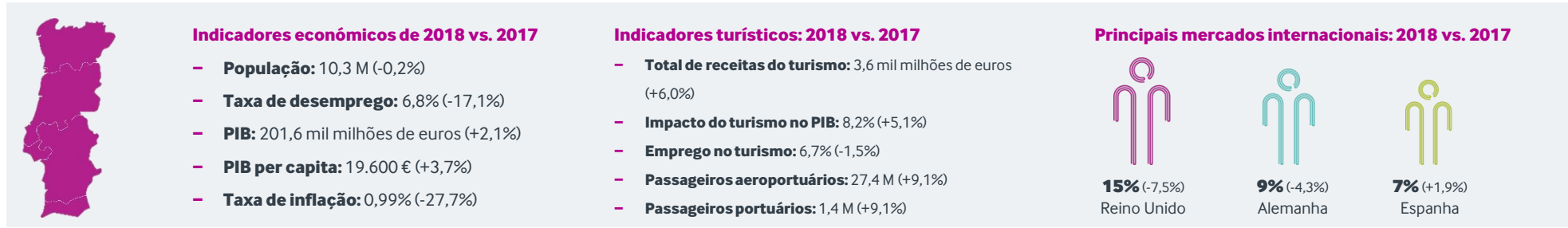
Aeroporto da Madeira

- Passageiros em 2018: 1,7 M (-0,5%/2017)
- CAGR dos passageiros 2014–2018: +7,1%
- % interna: 44,7% (+4,6%/2017)
- % internacional: 55,3% (-4,4%/2017)
- Distância até ao Funchal: 20,6 km

Portugal

ADR impulsiona o aumento global do RevPAR

Representando 8,52% do PIB em 2018, o turismo em Portugal impulsionou a recuperação após a recessão económica, resultando num aumento de 2,1% do PIB, em 2018, e num decréscimo de 17,1% da taxa de desemprego, que registou o seu nível mais baixo de sempre, para 6,8%. O crescimento constante da procura (CAGR de +3,7% em 2016–2018), fomentado pelos segmentos interno e internacional, e a melhoria da qualidade da oferta hoteleira, sustentaram o crescimento da rentabilidade global em 2018 (+4,0%/2017).

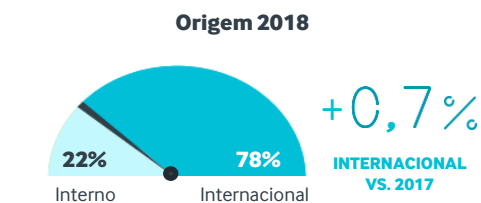
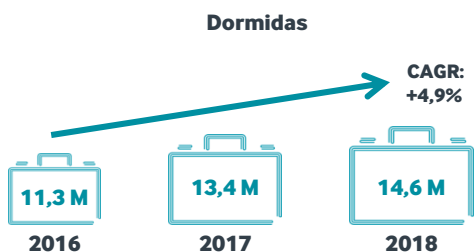


Lisboa

Níveis de RevPAR mais elevados do país

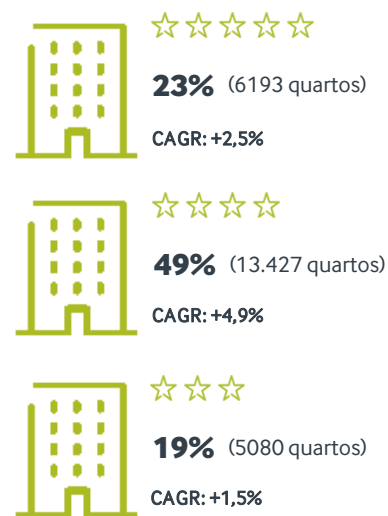
Lisboa é a região portuguesa com níveis mais elevados de rentabilidade hoteleira e com o segundo maior volume de dormidas, a seguir ao Algarve. A entrada de novos intervenientes do setor hoteleiro, focados principalmente nas categorias de 4 e 5 estrelas, impulsionou o crescimento da procura internacional (CAGR de +5,6%), sendo que os EUA e o Brasil foram identificados como os mercados de maior crescimento. Em consequência, as tarifas hoteleiras aumentaram, atingindo o seu ADR mais elevado de 103,3 € em 2018 (+8,7%/2017), ao passo que a ocupação estabilizou nos 75,8% (-0,8%).

Procura Turística

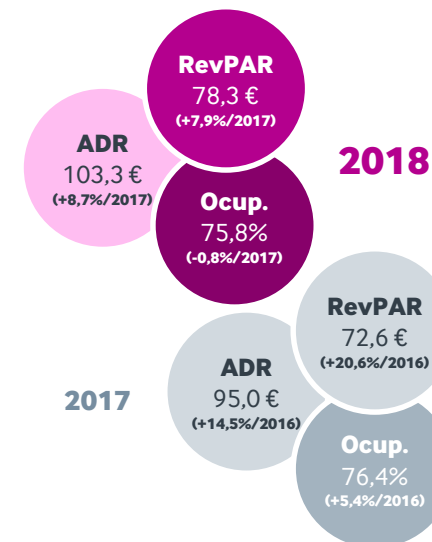


Oferta Hoteleira

Hotéis	Quartos
+5,1%	CAGR +3,4%
275	2018 27.266
270	2017 26.950
250	2016 25.790
237	2015 24.629



Desempenho Hoteleiro

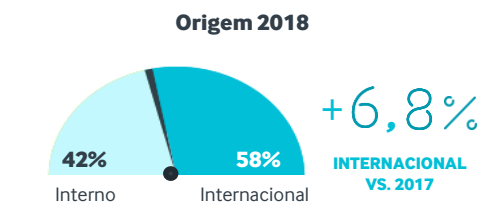
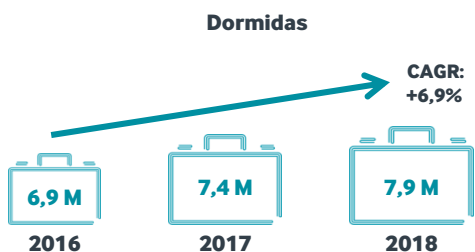


Porto

Maior crescimento da rentabilidade em Portugal

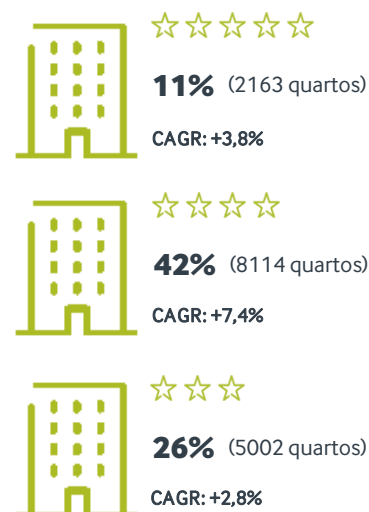
Enquanto Lisboa e Algarve são destinos turísticos cimentados, no Porto assiste-se ainda a um desenvolvimento turístico de peso, exibindo as melhores tendências do país a nível da procura, oferta e rentabilidade. A região apresenta uma combinação equilibrada da procura entre os mercados interno e internacional, e a sua oferta hoteleira consiste maioritariamente em hotéis de pequena e média dimensão de 2, 3 e 4 estrelas. As melhorias a nível da acessibilidade aérea e da oferta hoteleira incentivaram o crescimento da procura internacional, resultando em aumentos do ADR e do RevPAR.

Procura Turística

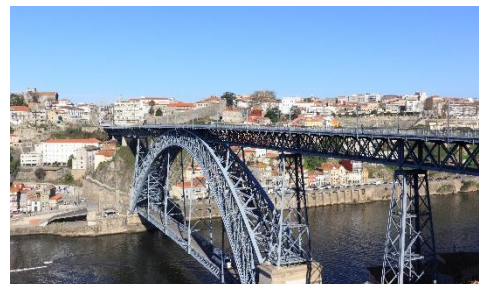
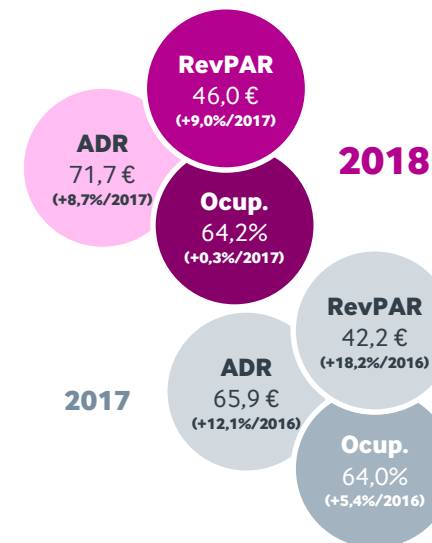


Oferta Hoteleira

Hotéis	Quartos
+5,7% CAGR	+4,9%
351 2018	19.481
326 2017	18.356
315 2016	17.768
297 2015	16.867



Desempenho Hoteleiro

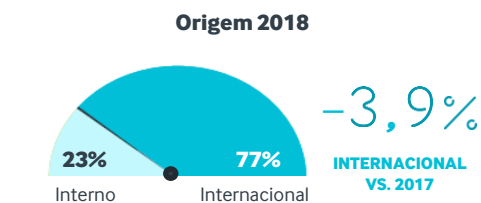


Algarve

Principal destino em número de dormidas

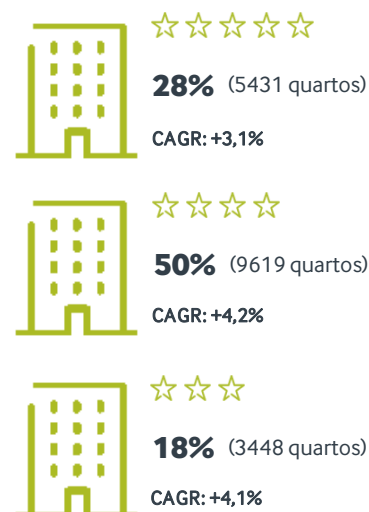
Registando cerca de 19 M de dormidas, o Algarve é o principal destino do país em termos de volume de procura e um dos principais destinos balneares do Mediterrâneo. Em 2018, após um período de crescimento constante, o número de dormidas geradas pelos dois principais mercados de proveniência, o Reino Unido e a Alemanha, diminuiu 9,0% e 5,7%, respetivamente, afetando os níveis de ocupação, que caíram 1,4%. Entretanto, as tarifas hoteleiras algarvias aumentaram 2,9%, sustentando o crescimento global do RevPAR de 1,5%.

Procura Turística

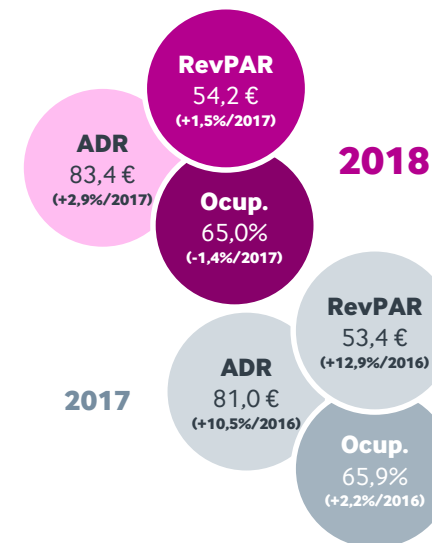


Oferta Hoteleira

Hotéis	Quartos
+6,5%	CAGR +4,3%
156	2018 19.410
148	2017 18.766
135	2016 18.040
129	2015 17.111



Desempenho Hoteleiro

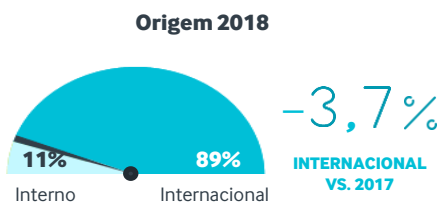
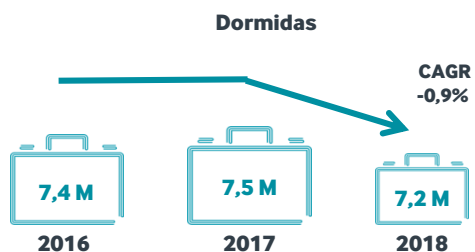


Madeira

O destino mais internacional de Portugal

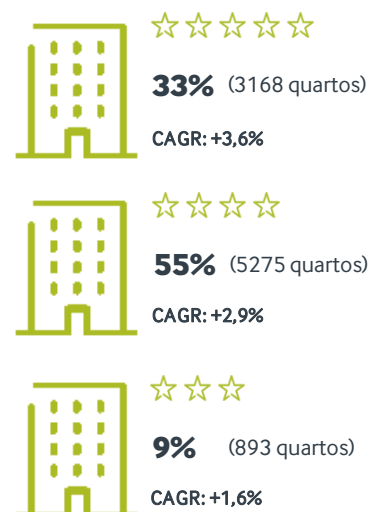
Nomeada o “Melhor destino insular da Europa” em 2018, a Madeira é um destino balnear sustentável em pleno oceano Atlântico. Na sequência de um ano recorde em 2016, dominado pelo segmento internacional, a procura de hotéis foi consolidada em 2017, com 7,5 M de dormidas (-1,8%/2016). Em 2018, o decréscimo das dormidas nos mercados estrangeiros – sobretudo do Reino Unido (-4,7%/2017) e da Alemanha (-2,4%/2017) – afetou a ocupação da ilha (-5,1%), estabilizando os níveis de crescimento do RevPAR (-0,4%).

Procura Turística

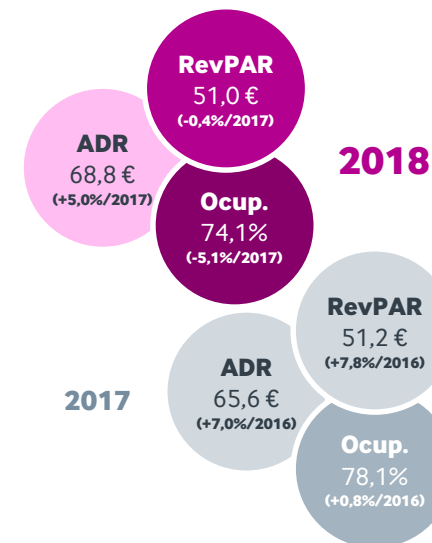


Oferta Hoteleira

Hotéis	Quartos
+4,7%	CAGR +3,3%
85	2018 9567
84	2017 9447
77	2016 8951
74	2015 8668



Desempenho Hoteleiro



Perspetivas para 2019

Globalmente, prevê-se um ano favorável para Portugal

Economia – positiva

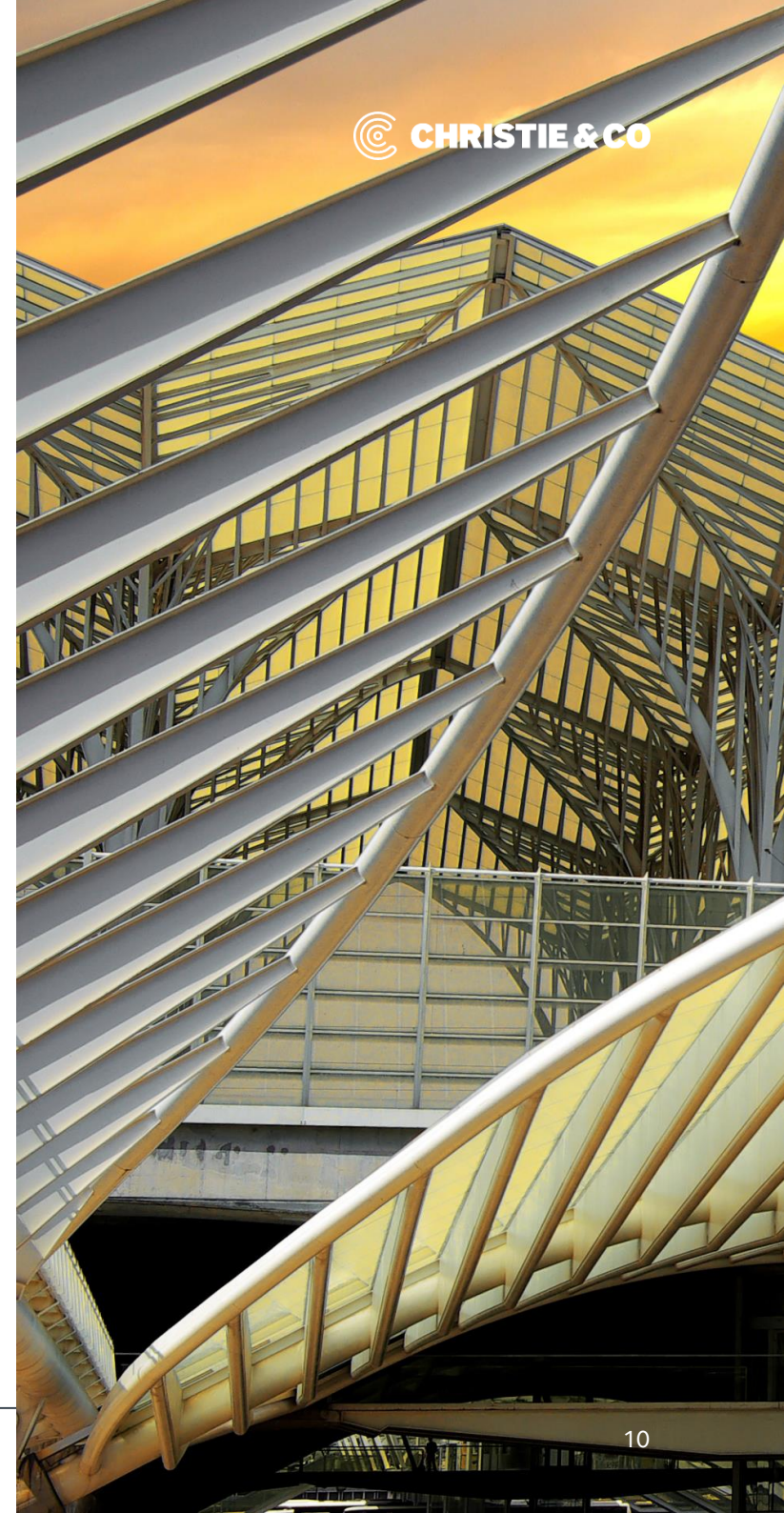
Após o pico de crescimento (+2,8%) de 2017, prevê-se um nível saudável de crescimento do PIB português de cerca de 2% em 2019, em linha com o nível de 2018 (+2,1%). Prevê-se que este crescimento seja fomentado essencialmente pelo elevado consumo privado, pela redução do desemprego e pelo forte investimento. Embora a instabilidade do setor bancário continue a representar o principal risco, a recapitalização da entidade pública Caixa Geral de Depósitos e a venda de 75% do Novo Banco melhoraram as posições de capital dos bancos portugueses. No que toca ao *rating* (nível de risco), a Moody's melhorou recentemente o *outlook* (perspetiva) de Portugal de "estável" para "positivo". No entanto, salientamos que o elevado rácio de crédito malparado existente, as elevadas dívidas pública e privada e as perspetivas demográficas negativas a longo prazo, constituem as principais ameaças à economia portuguesa.

Desempenho – crescimento sustentado pelos mercados urbanos

Antecipa-se que, em 2019, Portugal venha a registar mais um ano de desempenho positivo, com grandes grupos hoteleiros internacionais a manifestar forte interesse em entrar no mercado, especialmente em Lisboa e Porto. Prevê-se que o ADR venha a ser o principal fator de crescimento, dado que estes mercados registam uma melhoria global da qualidade da oferta. Nos destinos balneares, o desempenho deve continuar a ser afetado por oscilações desafiantes, à medida que os concorrentes mediterrânicos recuperam a forma e a procura do Reino Unido estabiliza, com o Brexit a evoluir para um acordo claro. Nesta fase, os principais riscos residirão nos projetos hoteleiros de vulto já em desenvolvimento no mercado e na acessibilidade a determinados mercados (como acontece com o aeroporto de Lisboa, acima da sua capacidade máxima).

Investimento – desafio para os investidores estrangeiros

Enquanto o mercado espanhol deve estabilizar em 2019, estima-se que Portugal venha a superar o desempenho de 2018, impulsionado pelo desempenho hoteleiro positivo previsto, pela elevada apetência dos investidores e pelos níveis de rentabilidade acima da média europeia. Aprovado em janeiro de 2019, o novo regime das SIGI em Portugal, que mostrou ser um caso de êxito comprovado a nível global, deverá impulsionar o investimento. Considerando os níveis historicamente baixos de 2018, as previsões apontam para a estabilização dos níveis de rentabilidade, com a antecipação da subida das taxas de juro. Aliciados pelo potencial de crescimento, os investidores estrangeiros demonstram um forte interesse em Portugal, embora enfrentem desafios para encontrar oportunidades adequadas (localização, escala, elevado valor investido por quarto ["price per key"]) que ofereçam retorno à altura das suas exigências. O desafio para os investidores será encontrar essas oportunidades, apesar do "price per key" elevado observado no mercado em 2018.



Glossário e Legenda

Termos e abreviaturas

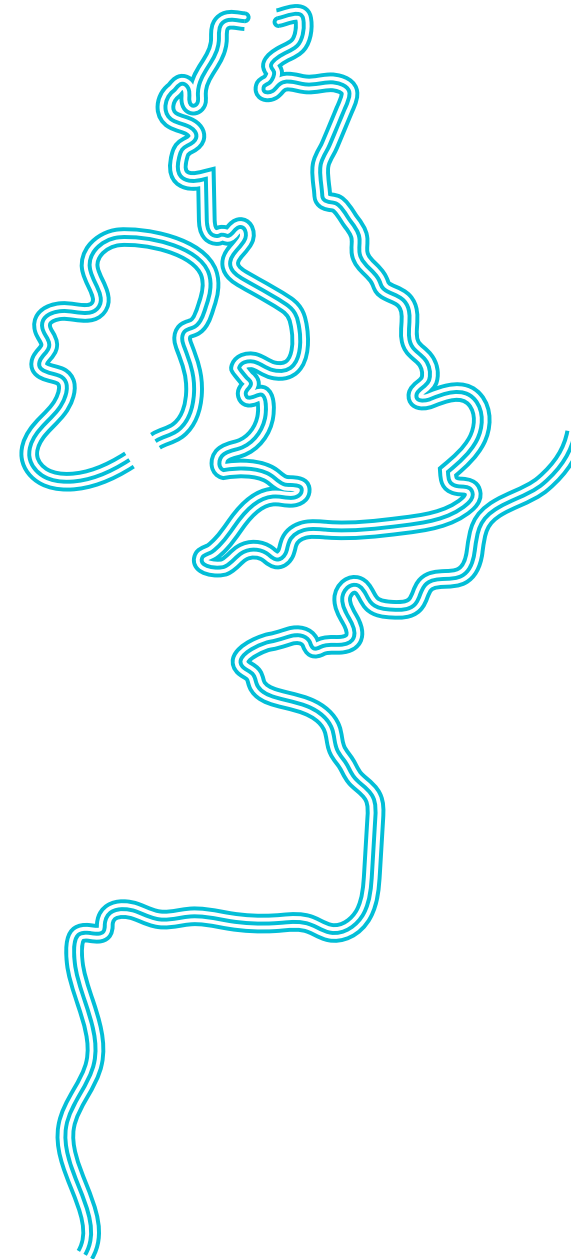
ADR	Preço médio diário (do inglês, "Average Daily Rate"). Receita por quarto para o período dividida pelo número total de quartos ocupados durante o período mencionado.	NPL	Rácio de crédito malparado (do inglês, "Non Performing Loan")
B	Mil milhões (do inglês, "Billion").	Ocup.	Ocupação Proporção de quartos ocupados face ao número total de quartos disponíveis num dado período.
CAGR	Taxa composta de crescimento anual ou índice de crescimento anual (do inglês, "Compound Annual Growth Rate").	RevPAR	Receita por quarto disponível (do inglês, "Revenue per Available Room"). Define-se através da multiplicação do número de quartos ocupados pelo preço médio obtido por quarto ou receita por quarto dividido pelo número de quartos disponíveis.
C & Co	Christie & Co	PIB	Produto Interno Bruto
INE	Instituto Nacional de Estatística de Portugal	var	Variação
K	Mil ou Milhares	YoY	Variação anual (do inglês, "Year-on-year").
KPI	Indicador-chave de desempenho (do inglês, "Key Performance Indicator")	vs.	Versus
M	Milhões		

Apresentação da Christie & Co

Os principais consultores de hotelaria e lazer da Europa

Christie & Co

- Estabelecida em Espanha em 2000
- Escritórios em **Barcelona** e **Madrid**
- Prestação de serviços de corretagem, consultoria e avaliação no setor hoteleiro em **Espanha** e **Portugal**.
- Regulada pela **Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)**
- Mais de **275 profissionais** em **29 escritórios** em **oito países europeus**
- Mais de **450 avaliações de hotéis** realizadas anualmente e mais de 400 hotéis atualmente para venda



ESCRITÓRIOS NO REINO UNIDO

BIRMINGHAM
BRISTOL
CARDIFF
EDIMBURGO
EXETER
GLASGOW
IPSWICH
LONDRES
LEEDS
MAIDSTONE
MANCHESTER
NEWCASTLE
NOTTINGHAM
READING
WINCHESTER

ESCRITÓRIOS INTERNACIONAIS

AIX-EN-PROVENCE
BARCELONA
BERLIM
BORDÉUS
CHINA (FILIAL DA ÁSIA)
FRANKFURT
HELSÍNQUIA
LYON
MADRID
MUNIQUE
PARIS
RENNES
ESTOCOLMO
VIENA

A Nossa Equipa



Inmaculada Ranera MRICS
Managing Director Spain & Portugal
T +34 93 343 61 62
M +34 627 410 671
E Inma.Ranera@christie.com



Coré Martín
Head of Madrid Office
T +34 91 794 26 40
M +34 683 286 334
E Core.Martin@christie.com



Xavier Batlle
Director
T +34 93 343 61 67
M +34 670 823 315
E Xavier.Batlle@christie.com



Meritxell Álvaro
Marketing Manager & Team Assistant
T +34 93 343 61 74
M +34 695 417 308
E Meritxell.Alvaro@christie.com



Íñigo Cumella de Montserrat
Associate Director
T +34 93 343 61 65
M +34 628 420 197
E Inigo.Cumella@christie.com



Javier Bravo
Hotel Broker
T +34 91 794 27 19
M +34 659 354 615
E Javier.Bravo@christie.com



Guillemette Briard
Senior Consultant
T +34 93 343 61 72
M +34 679 355 693
E Guillemette.Briard@christie.com



Pilar Contreras
Team Assistant – Madrid
T +34 91 794 26 40
E Pilar.Contreras@christie.com



Laura Vidal Kränzlin
Junior Hotel Broker
T +34 93 343 61 75
M +34 679 503 140
E Laura.Vidal@christie.com



Jaime Prada
Hotel Broker
T +34 91 794 26 41
M +34 650 950 316
E Jaime.Prada@christie.com



Pol Fabregat
Consultant
T +34 93 343 61 73
M +34 680 366 763
E Pol.Fabregat@christie.com



Natalia Luque
Team Assistant – Barcelona
T +34 93 343 61 70
E Natalia.Luque@christie.com



Joan Bagó
Market Analyst
T +34 93 343 61 71
E Joan.Bago@christie.com



Alejandro Scholtz
Hotel Broker
T +34 91 794 26 40
M +34 669 959 249
E Alejandro.Scholtz@christie.com



Ariadna Planella
Consultant
T +34 93 343 61 69
M: +34 659 761 941
E Ariadna.Planella@christie.com



Alexandre Font
Intern
T +34 93 343 61 74
E Alexandre.Font@christie.com

BARCELONA

Paseo de Gracia, 11
Escalera B, 4º 3ª
08007 Barcelona

E-mail: barcelona@christie.com

T.: +34 93 343 61 61

MADRID

Paseo de la Castellana, 18
7ª Planta
28046 Madrid

E-mail: madrid@christie.com

T.: +34 91 794 26 40