



**Superintendência de Investimentos em Polos Turísticos – SUINVEST
Diretoria de Planejamento e Estudos Econômicos – DPEE**

DESEMPENHO DA HOTELARIA DE SALVADOR

Janeiro a Dezembro de 2014

Pesquisa SETUR

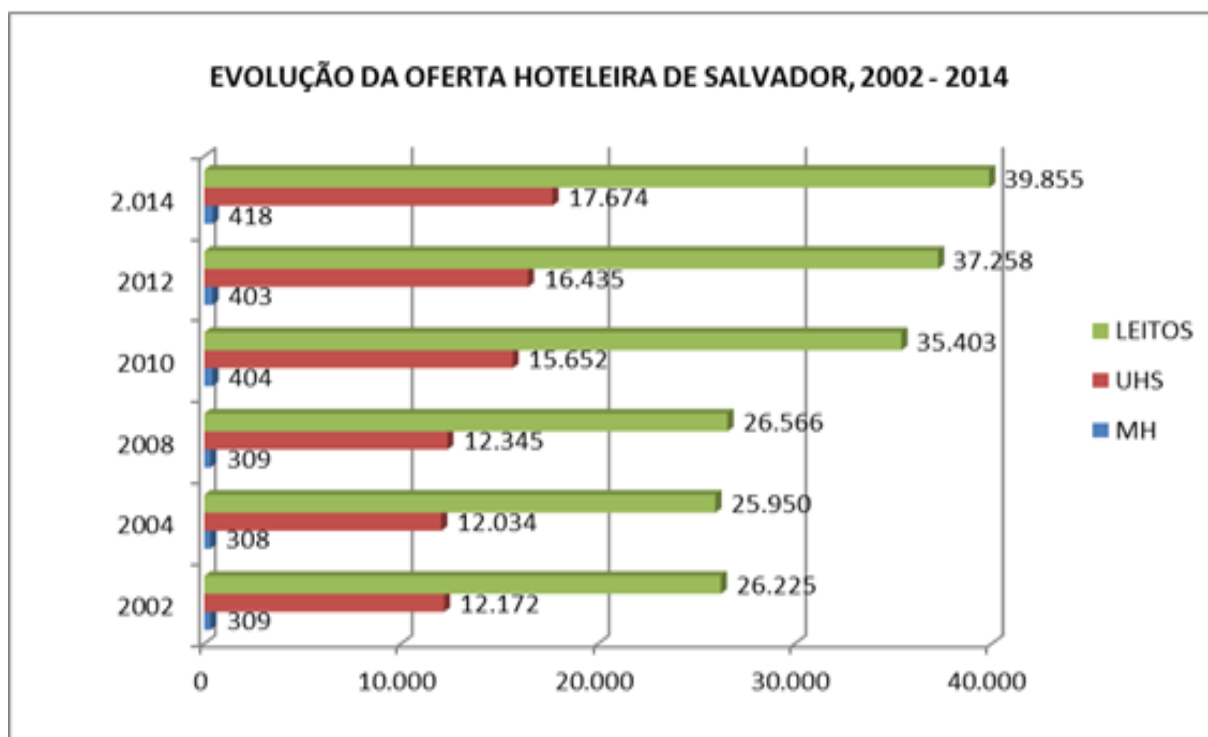
Janeiro, 2015

DESEMPENHO DA HOTELEIRA DE SALVADOR

Uma pesquisa comparativa entre os anos de 2013 e 2014 foi resultado do levantamento e monitoramento da atividade hoteleira, em Salvador, destacando a análise por porte hoteleiro e por localização geográfica na cidade. A demonstração desses resultados busca apresentar informações relativas à realidade do setor, proporcionando uma visão da dinâmica da atividade hoteleira no principal destino turístico da Bahia.

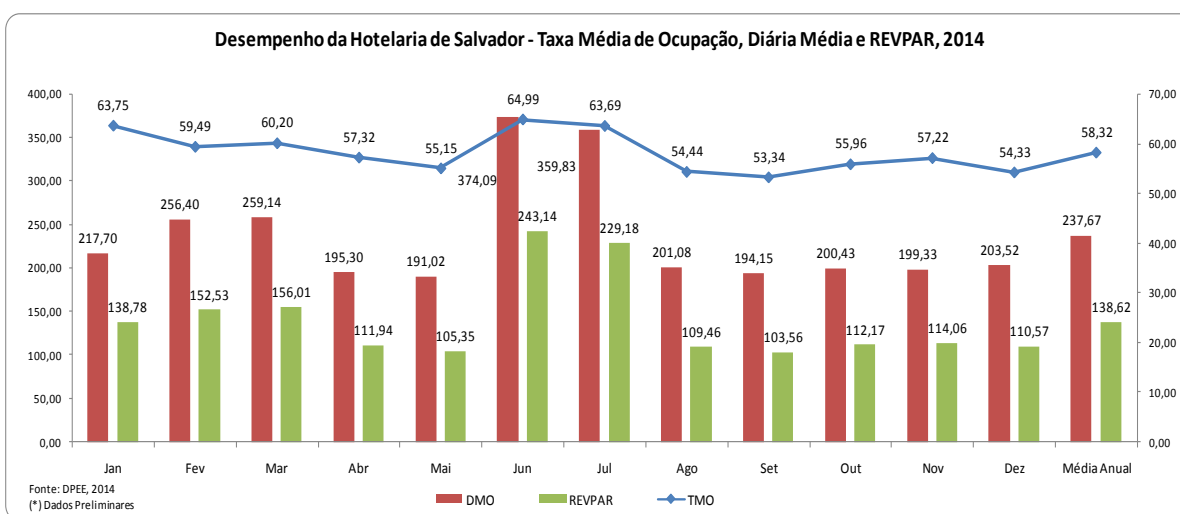
Com base nos dados da Fipe 2011, a cidade de Salvador é o principal portão de entrada e destino do turismo, representando 67% da participação do fluxo de turismo internacional e 32,2% do fluxo doméstico para a Bahia. A necessidade de pesquisa, avaliação e monitoramento da atividade turística e, principalmente, dos empreendimentos hoteleiros, torna-se evidente, para se dimensionar a importância do turismo na economia soteropolitana e na Bahia.

Em 2014, a oferta hoteleira de Salvador alcançou um total de 418 meios de hospedagem, com 17.674 Uhs e 39.855 leitos. O gráfico a seguir apresenta o crescimento ocorrido nos últimos 12 anos.



Para este estudo, foi acompanhada uma amostra de 48 meios de hospedagem, representando 12% do total de MHs da cidade, que somam 6.167 unidades habitacionais (UHs), e correspondem a 35% da oferta total de UHs da capital baiana.

Em 2014, os indicadores de desempenho da hotelaria de Salvador, representados pela taxa média de ocupação, diária média e RevPar, registraram melhores resultados nos meses de junho e julho, como observado no gráfico a seguir:



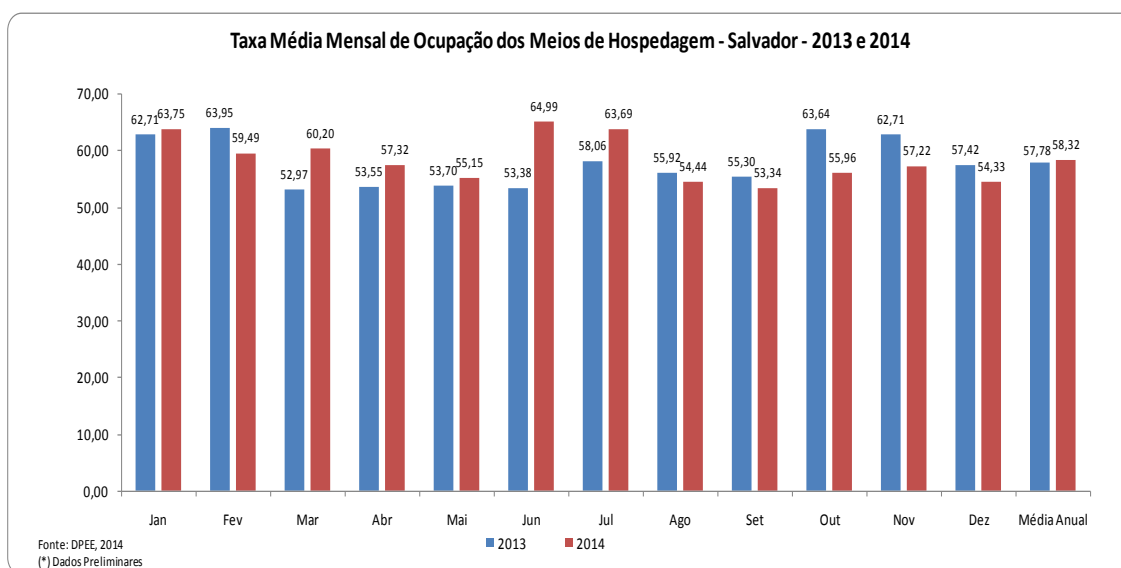
Nesse período ocorreu a Copa do Mundo da FIFA 2014, que impactou positivamente o setor hoteleiro, quando se verificou um crescimento significativo da TMO, da diária média e, conseqüentemente do RevPar, face aos demais meses de 2014.

Nos tradicionais meses de alta temporada observou-se, em janeiro, o resultado mais elevado para a TMO. A diária média e o RevPar mantiveram-se em patamares mais discretos. Com a ocorrência do Carnaval, em março, verificou-se claramente o deslocamento do impacto positivo do evento para aquele mês, com aumento desses três indicadores. Em fevereiro, destacaram-se os resultados da diária média e RevPar.

A observação do desempenho mensal de 2014 aponta uma melhor performance no primeiro semestre do ano e um segundo semestre com

resultados mais modestos nos três indicadores analisados. Algumas possíveis causas são apontadas, destacando-se: restrição à realização de eventos profissionais de grande porte (congressos, convenções, etc.) devido às condições operacionais do Centro de Convenções da Bahia; redução dos investimentos em promoção turística, no segundo semestre de 2014; crise financeira internacional em países tradicionais emissores para a Bahia, além do período imediato pós-copa.

Contudo, o resultado médio anual dos indicadores analisados mostrou-se discretamente mais elevado em relação ao ano anterior. Outra observação relevante foi a ocorrência da TMO mensal acima dos 50%, em todos os meses, evidenciando a redução dos picos de sazonalidade e indicando um equilíbrio da taxa de ocupação ao longo do ano. O gráfico a seguir estabelece um comparativo mensal da taxa média de ocupação entre os anos de 2013 e 2014, considerando a amostra total.



REVPAR

O REVPAR, que indica a receita média por quarto disponível, apresentou variação média geral positiva de 12,26%, em 2014, quando comparado a 2013. A melhor performance foi observada nos meses de junho e julho,

correspondentes ao período da Copa da FIFA 2014, em que Salvador foi cidade-sede de cinco jogos, conforme quadro a seguir.

RevPar Médio Mensal da Hotelaria de Salvador - Janeiro a Dezembro, 2013/2014*

Hotéis/Mês	RevPar		Variação %
	2013	2014	
Janeiro	134,65	138,78	3,07
Fevereiro	182,02	152,53	-16,20
Março	107,11	156,01	45,66
Abril	103,48	111,94	8,17
Maio	107,06	105,35	-1,60
Junho	119,74	243,14	103,06
Julho	121,00	229,18	89,40
Agosto	119,39	109,46	-8,32
Setembro	114,61	103,56	-9,64
Outubro	130,98	112,17	-14,36
Novembro	115,41	114,06	-1,17
Dezembro	130,48	110,57	-15,26
Média (Janeiro-Dezembro)	123,48	138,62	12,26

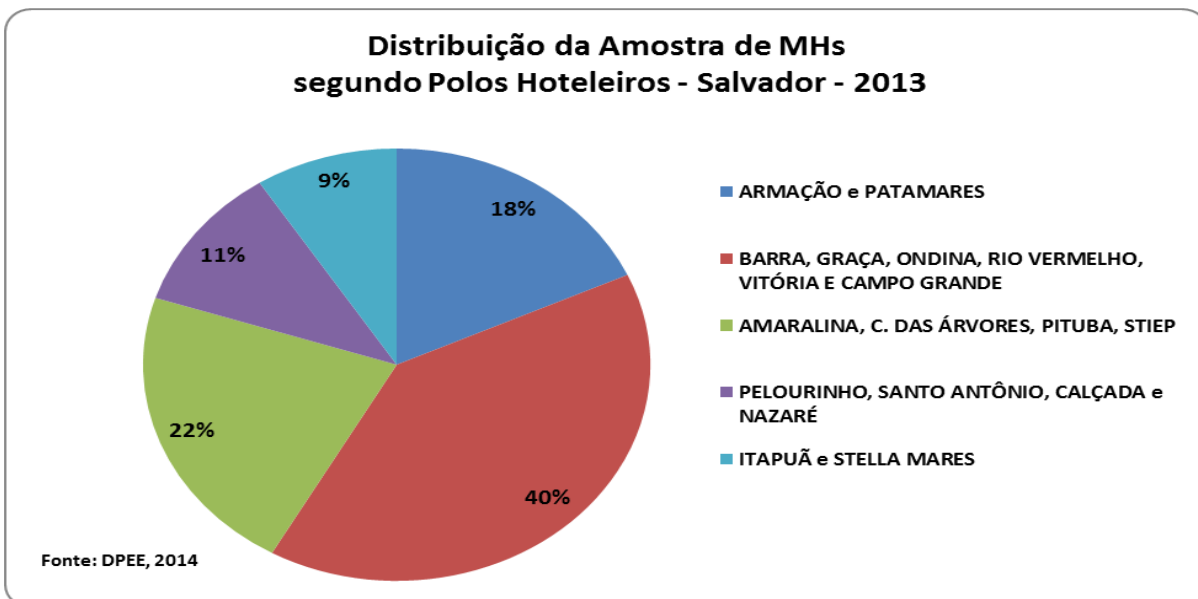
Fonte: DPEE, 2015 (*) Dados Preliminares

Análise do Desempenho por localização e porte

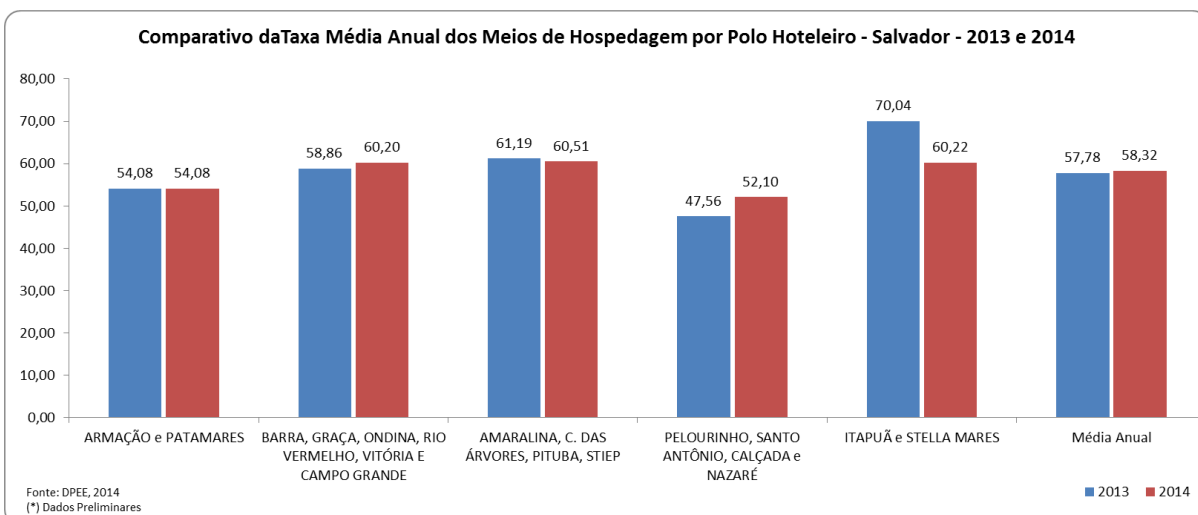
Pelo segundo ano consecutivo realizou-se análise do desempenho da hotelaria de Salvador, considerando dois parâmetros:

- a) segundo a localização geográfica, agrupando-se os meios de hospedagem (MHs) por polo hoteleiro.
- b) segundo o porte, agrupando-se os meios de hospedagem (MHs) pelo número de unidades habitacionais (UHs).

Quanto à localização geográfica dos polos hoteleiros, a pesquisa identificou que 40% da amostra pesquisada localizam-se na região da Barra, Graça, Ondina, Rio Vermelho, Vitória e Campo Grande. A segunda maior concentração encontra-se no polo de Amaralina, Caminho das Árvores, Pituba e Stiep, com 22%, conforme gráfico a seguir.

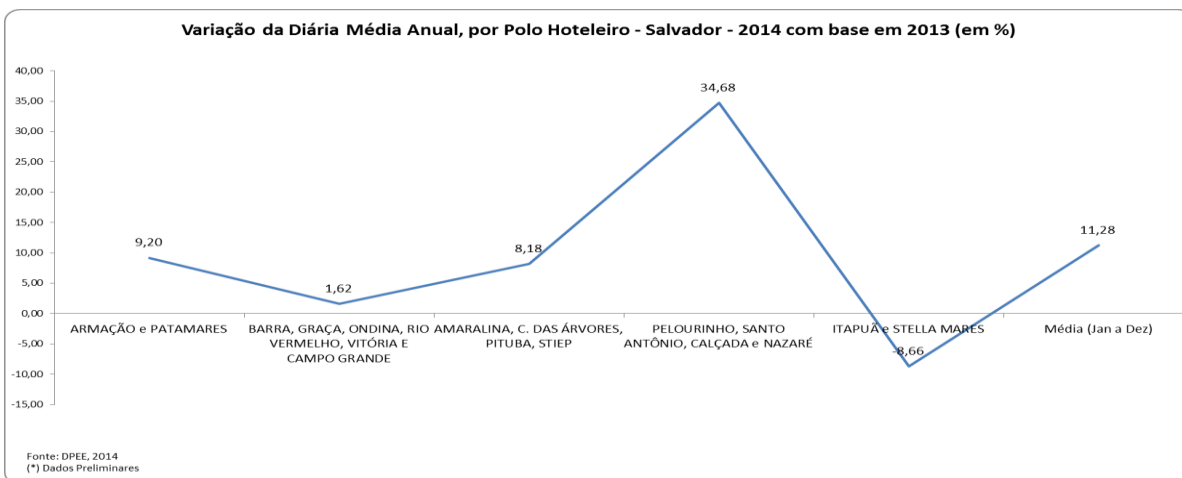
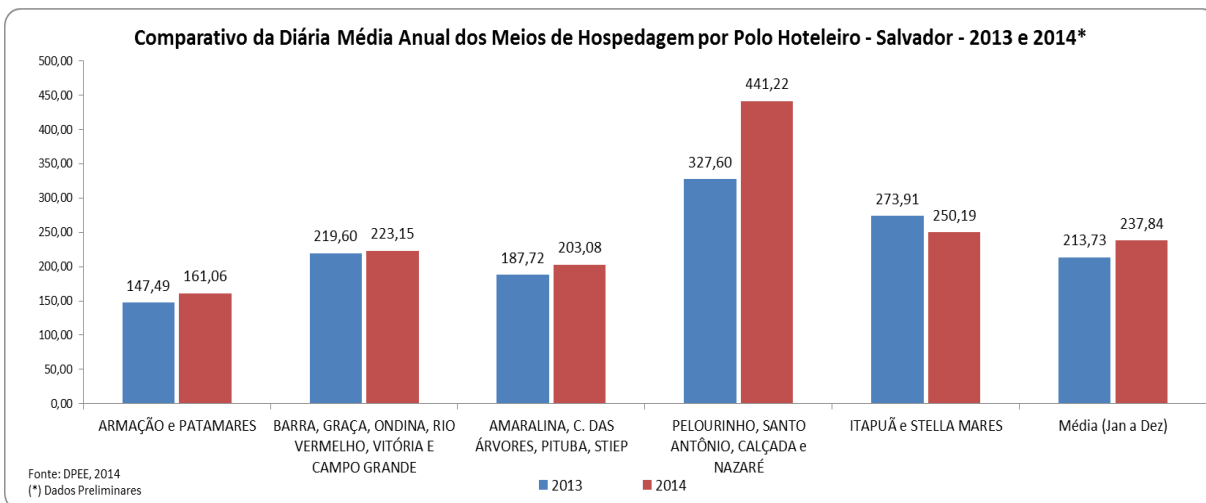


A observação da TMO por polo hoteleiro revelou que as taxas médias anuais estiveram nos 60%, excetuando-se apenas o polo Pelourinho, Santo Antônio, Calçada e Nazaré, com 52,10%, e o polo Armação e Patamares, com 54,08%. Comparados os resultados de 2014 em relação a 2013, todos os polos elevaram suas taxas médias anuais, exceto a região de Itapuã e Stella Mares, que registrou uma redução de 14,02%.

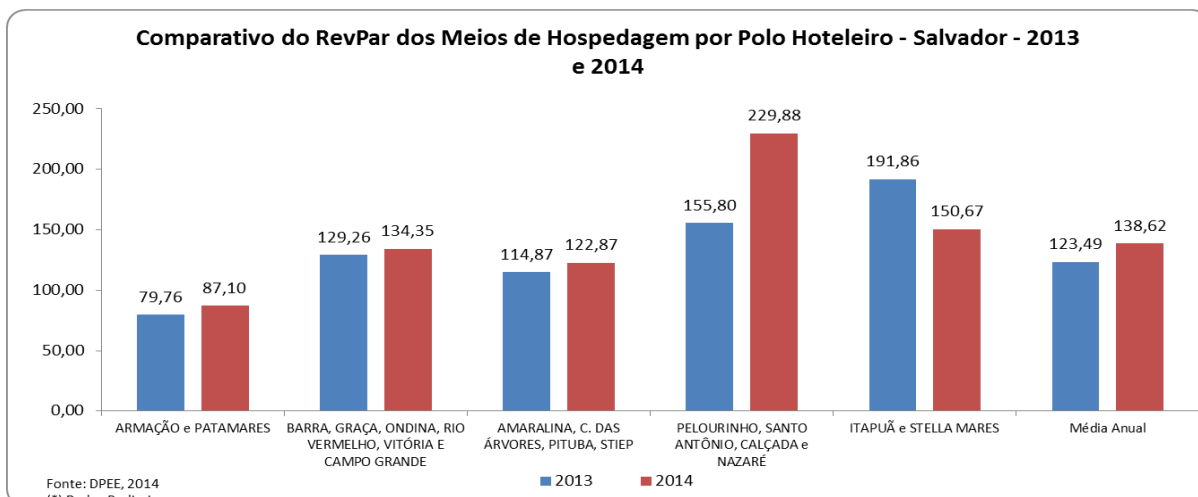


A análise da diária média dos meios de hospedagem por polo hoteleiro destacou o polo Pelourinho, Santo Antônio, Calçada e Nazaré com a maior diária média ao longo do ano de 2014, no valor de R\$ 441,22, um aumento de 34,68%, em comparação com 2013. Vale ressaltar que em 2014, com exceção

de Itapuã e Stella Mares, todos os outros polos obtiveram crescimento, o que refletiu em um acréscimo de 11,28% na diária média anual, conforme gráficos a seguir.

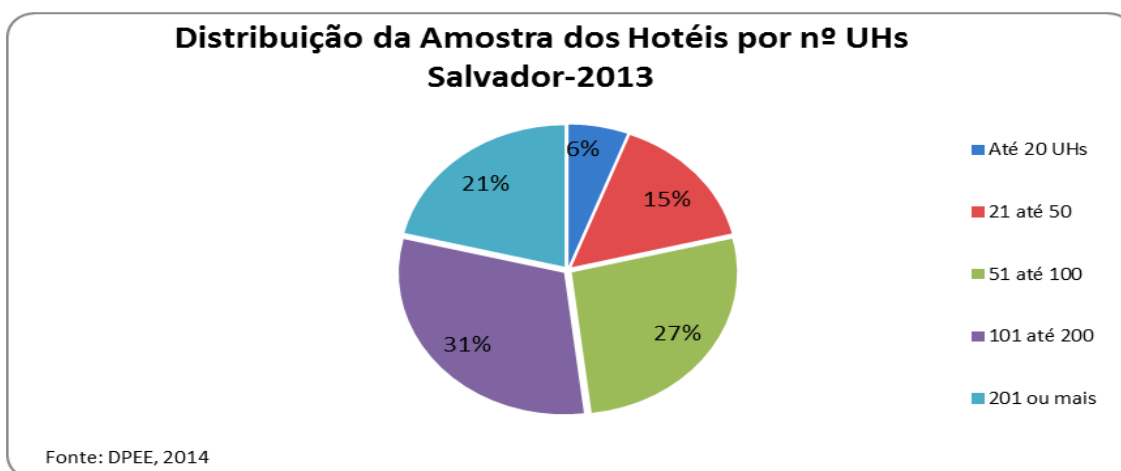


O RevPar, que apresenta o nível de desempenho da hotelaria (rentabilidade média e eficiência), destacou o polo Pelourinho, Santo Antônio, Calçada e Nazaré como o melhor de 2014, R\$ 229,88, seguido pelo polo Itapuã e Stella Mares, que alcançou R\$ 150,67. Na comparação com a média anual de 2013, que foi de R\$ 123,49, houve um aumento de 12,26% no RevPar médio geral anual de 2014 que foi de R\$ 138,62.

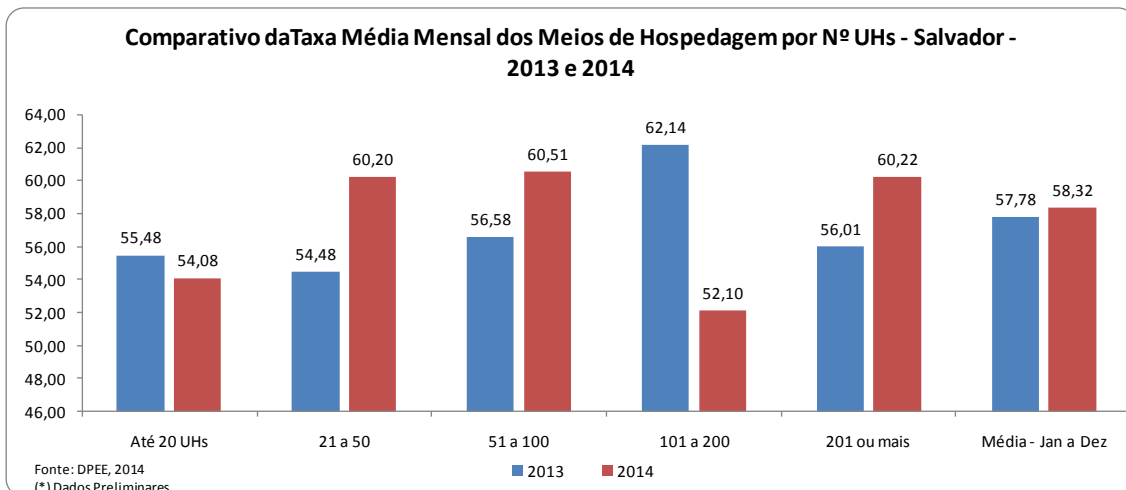


Análise do Desempenho Hoteleiro por porte dos empreendimentos

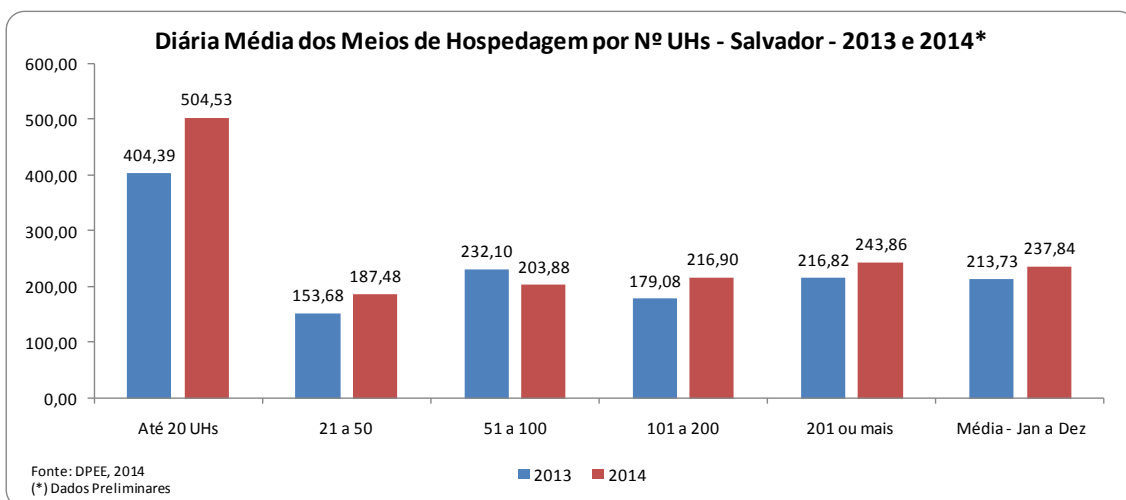
A distribuição da amostra de acordo com o porte dos empreendimentos resultou em uma maior concentração dos meios de hospedagem na faixa de 101 a 200 UHs, representando 31% da observação, seguidos pelos MHs com 51 a 100 UHs com 27%. O gráfico a seguir apresenta a distribuição da amostra, segundo o porte:

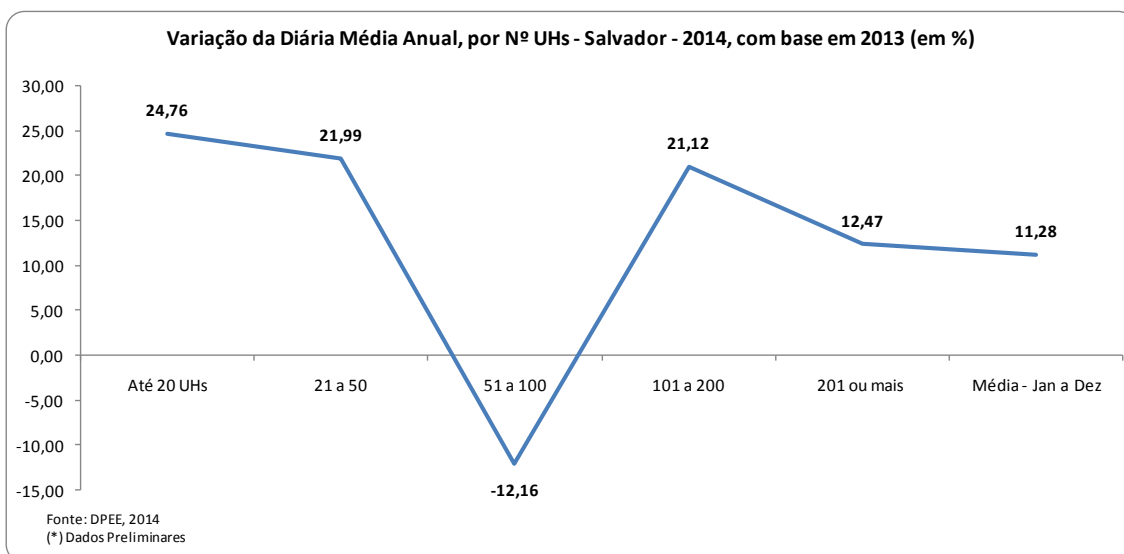


A análise por número de UHs destaca o fato de as categorias de 51 a 100, 201 ou mais e de 21 a 50 UHs apresentarem percentuais estatisticamente equilibrados, na faixa dos 60%, em 2014. Já em 2013, destacou-se a categoria de 101 a 200 UHs, conforme gráfico a seguir:



Uma análise da diária média dos meios de hospedagem de Salvador foi feita levando-se em consideração o número de UHs e comparando-se os anos de 2013 e 2014. A pesquisa apontou que os estabelecimentos de menor porte, com até 20 UHs, foram os que apresentaram a maior diária média anual, no valor de R\$ 504,53 em 2014, superando a de 2013, que foi no valor de R\$ 404,39, um aumento de 24,76%. Por outro lado, os estabelecimentos que apresentaram a maior redução (-12,16%) foram os de 51 a 100 UHs, de acordo com os gráficos a seguir.





O RevPar médio anual por porte dos empreendimentos que apresentou o melhor resultado em 2014 foi relativo aos de menor porte, com até 20 UHs, no valor de R\$ 272,85, seguido pelos de 201 ou mais UHs, no valor de R\$ 149,45. Esta análise demonstrou que, ao longo do ano de 2014, o RevPar obteve crescimento em relação a 2013, com exceção apenas dos estabelecimentos entre 51 a 100 UHs que, em 2014, sofreram redução de 6,06% em relação a 2013.

Considerações Finais

Os resultados obtidos por meio desta pesquisa realizada pela SETUR apresentam alguns dos principais indicadores de desempenho da hotelaria de Salvador, tais como taxa média de ocupação das UHs, diária média e RevPar. A classificação dos integrantes da amostra por porte e localização permitiu avaliar, de forma agregada, as condições de desempenho, tanto em relação ao tamanho dos empreendimentos e seus respectivos resultados em conjunto, quanto em relação aos aspectos de localização na cidade. A análise mensal também permitiu identificar a sazonalidade ao longo do ano e em relação ao porte e à localização.

Os dados observados em junho e julho de 2014 sugerem que a realização dos seis jogos da Copa do Mundo da FIFA Brasil 2014 em Salvador contribuiu para elevar as médias mensais de ocupação, diária média e RevPar.

Esses resultados podem auxiliar o setor privado nas suas estratégias operacionais, de marketing e investimentos, assim como o poder público na definição de políticas públicas de apoio ao setor hoteleiro e nas suas diretrizes de marketing e atração de investimentos.

Os destaques aqui realizados não esgotam as possibilidades de análise. Os dados levantados podem ainda suscitar complementações e estudos de outros aspectos inerentes ao setor hoteleiro, que por sua vez refletem o desempenho do turismo em Salvador.