

Promoção



Realização



21 a 25 de setembro de 2009
Hotel Maksoud Plaza – São Paulo

A-19

A Crise Internacional e o mercado imobiliário não-residencial brasileiro

Profa.Dra.Eliane Monetti

Núcleo de Real Estate da Poli-USP

Comunicados

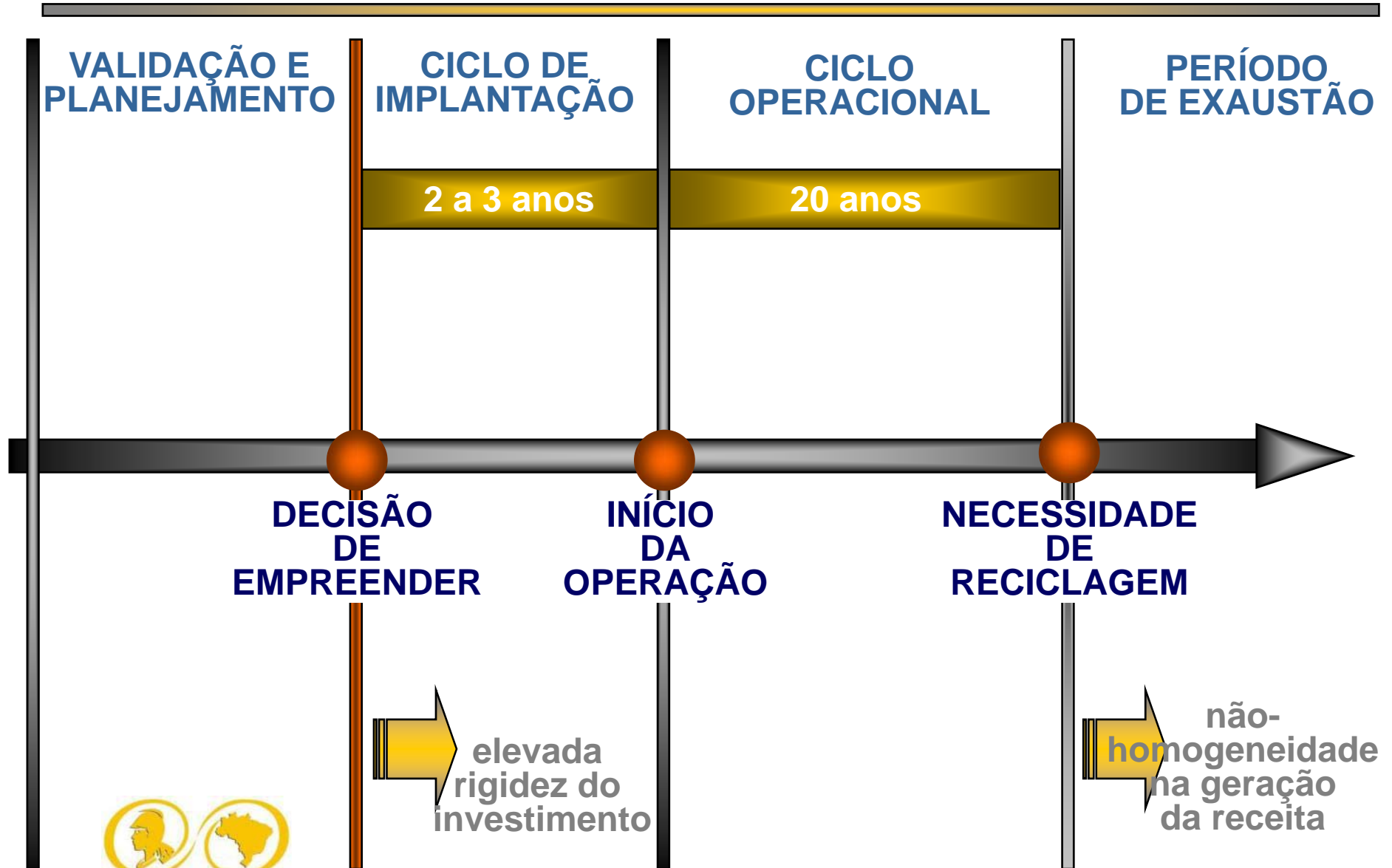
Os conceitos e opiniões apresentados nesta atividade são de responsabilidade exclusiva do palestrante.

O Congresso não se responsabiliza por opiniões ou pareceres emitidos por terceiros, associados ou não, ou pelo emprego indevido das informações aqui contidas.

É proibida a reprodução total ou parcial deste material sem a aprovação prévia e por escrito do XV COBREAP.



Ciclos dos EBI



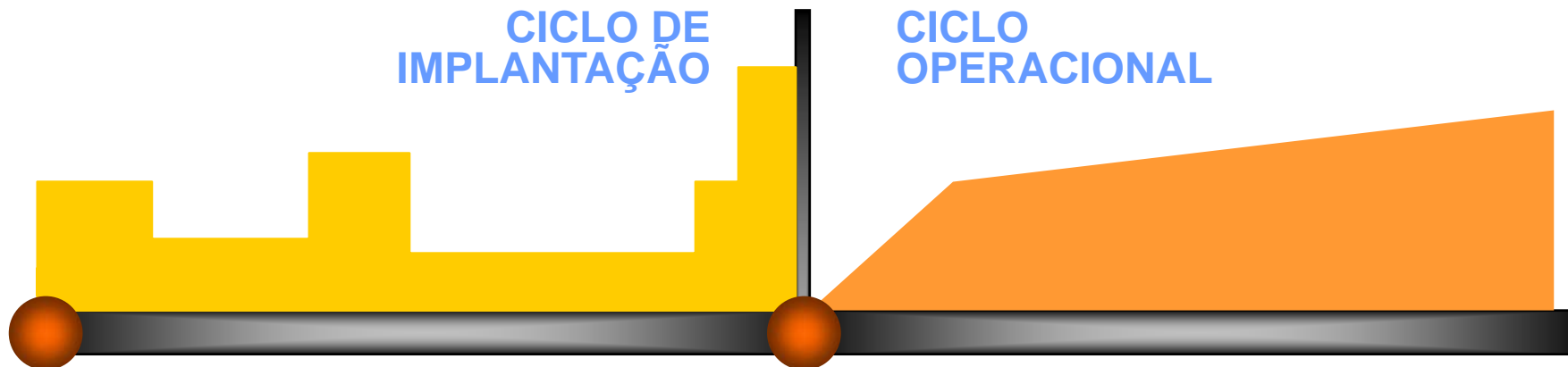
Empreendimento IMPLANTAR

X

Empreendimento OPERAR

CICLO DE
IMPLANTAÇÃO

CICLO
OPERACIONAL



- **IMPLANTAR O EDIFÍCIO**
*“GARANTIR” PARÂMETROS
QUE LEVARAM À VALIDAÇÃO*
- **CONTRATAR LOCAÇÕES**

**RISCOS
ELEVADOS**

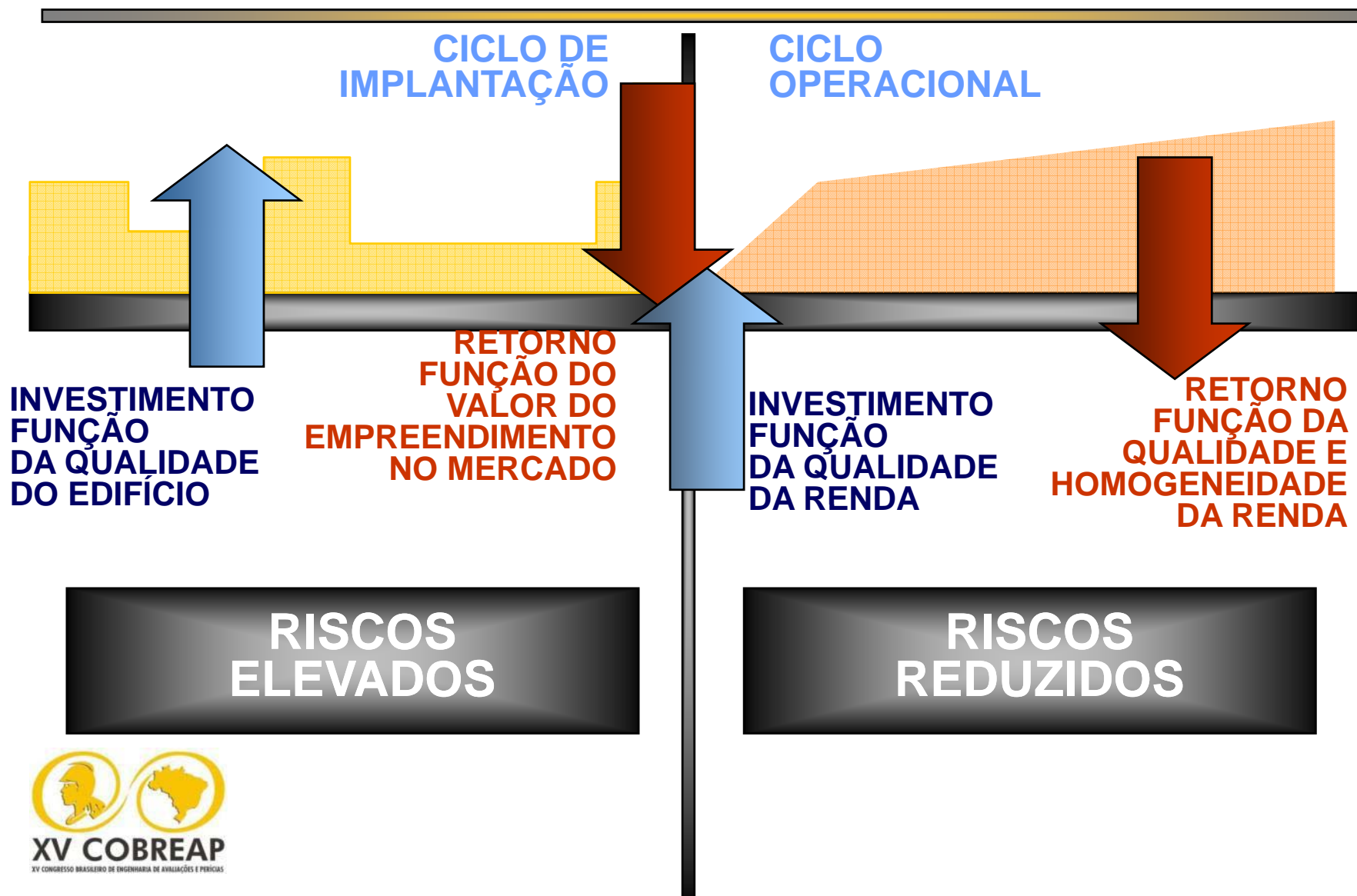
- **OPERAR O EMPREENDIMENTO**
- **RECICLAR LOCATÁRIOS**
- **PROMOVER ADEQUAÇÃO E
ATUALIZAÇÃO FUNCIONAIS**

**RISCOS
REDUZIDOS**

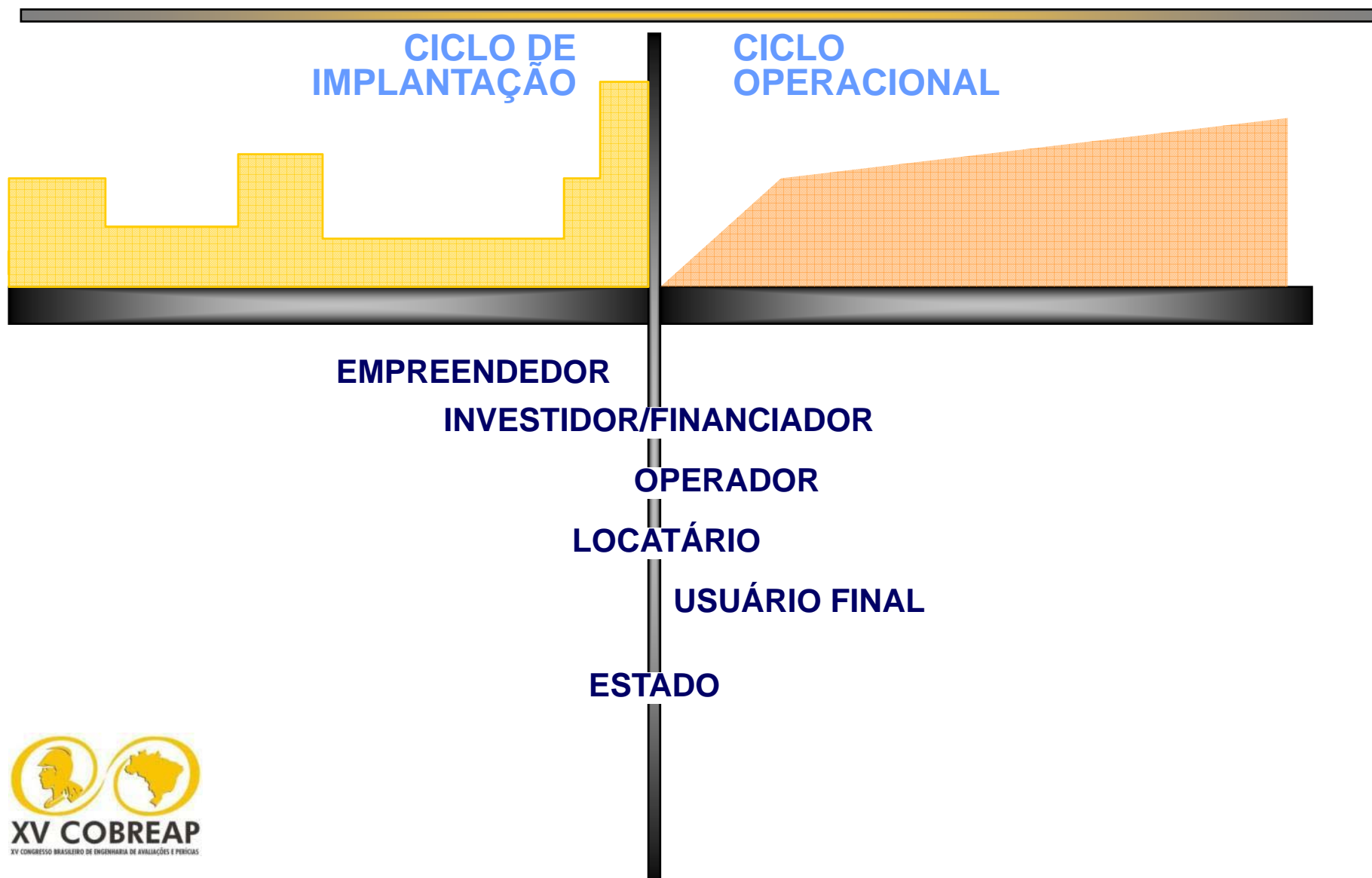
Empreendimento IMPLANTAR

x

Empreendimento OPERAR



PRINCIPAIS AGENTES



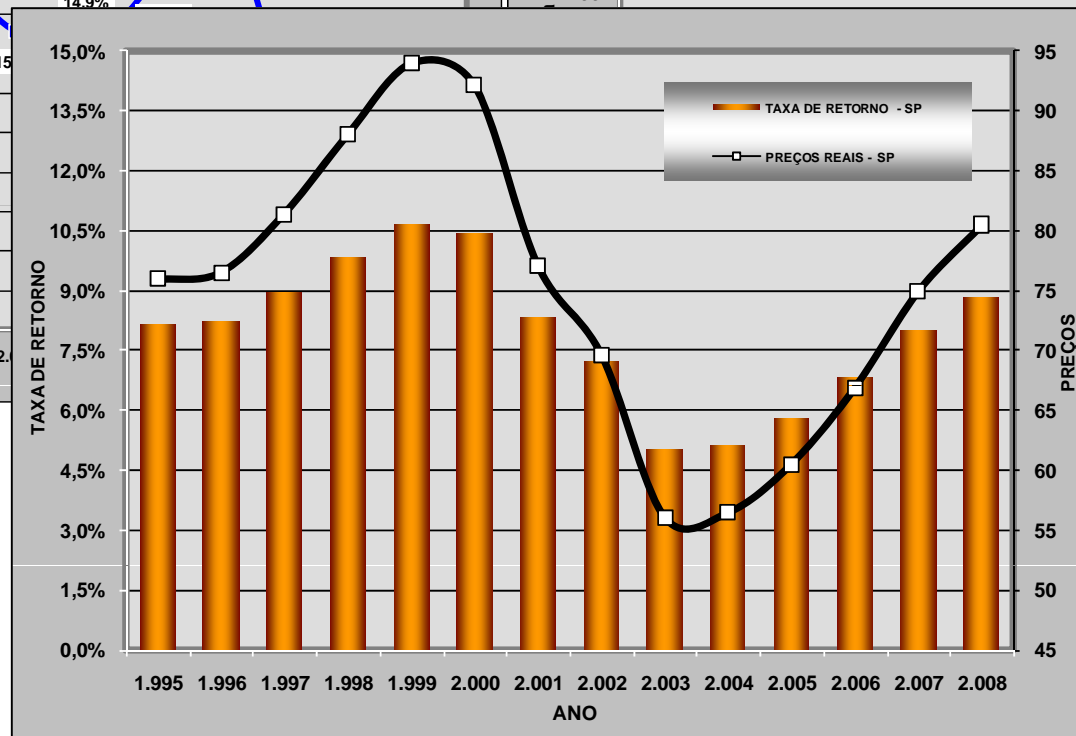
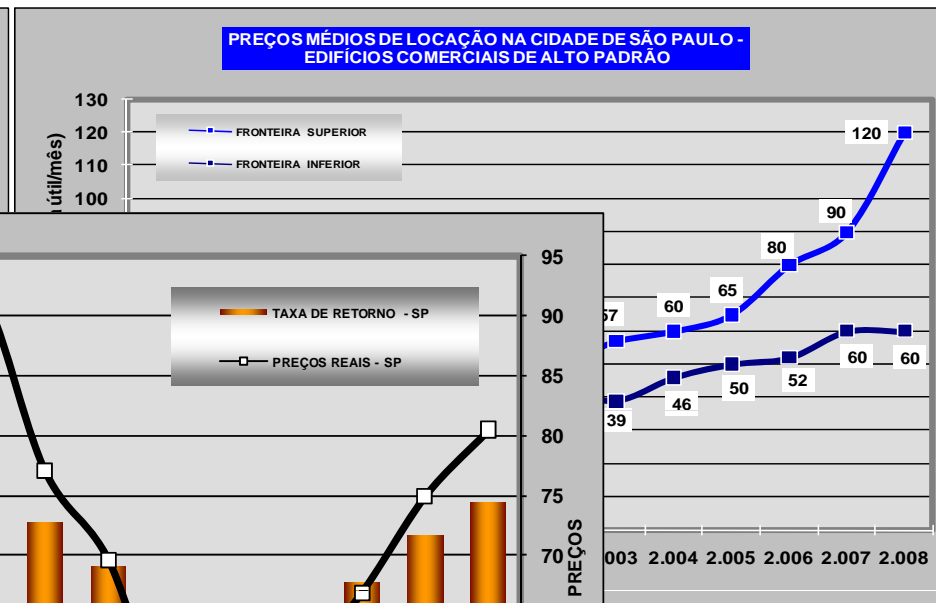
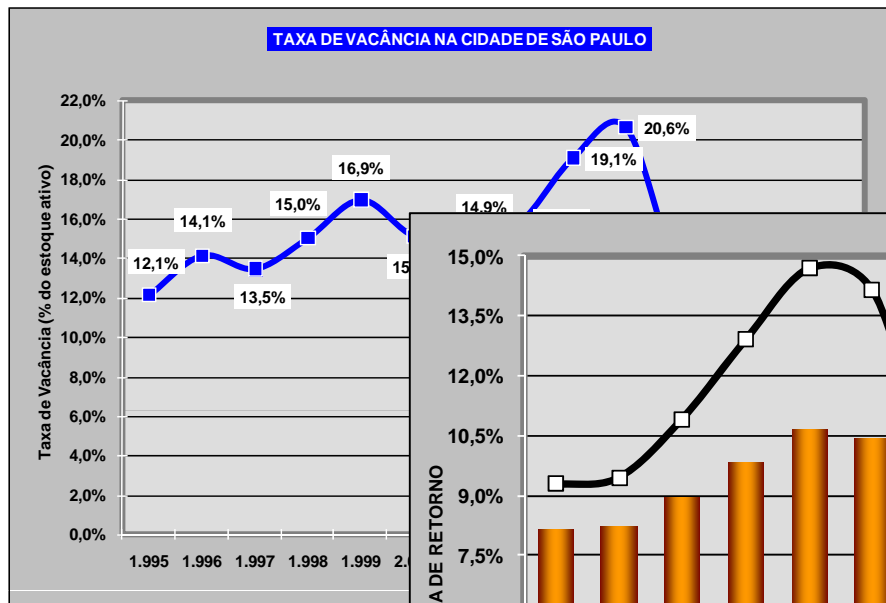
OS PRINCIPAIS SEGMENTOS

EDIFÍCIOS DE ESCRITÓRIOS

INDÚSTRIA

- ALUGUEL PRÉ-CONTRATADO
- CONTRATOS DE PRAZO MÉDIO

FUNÇÃO DO PREÇO
E QUALIDADE DA OFERTA

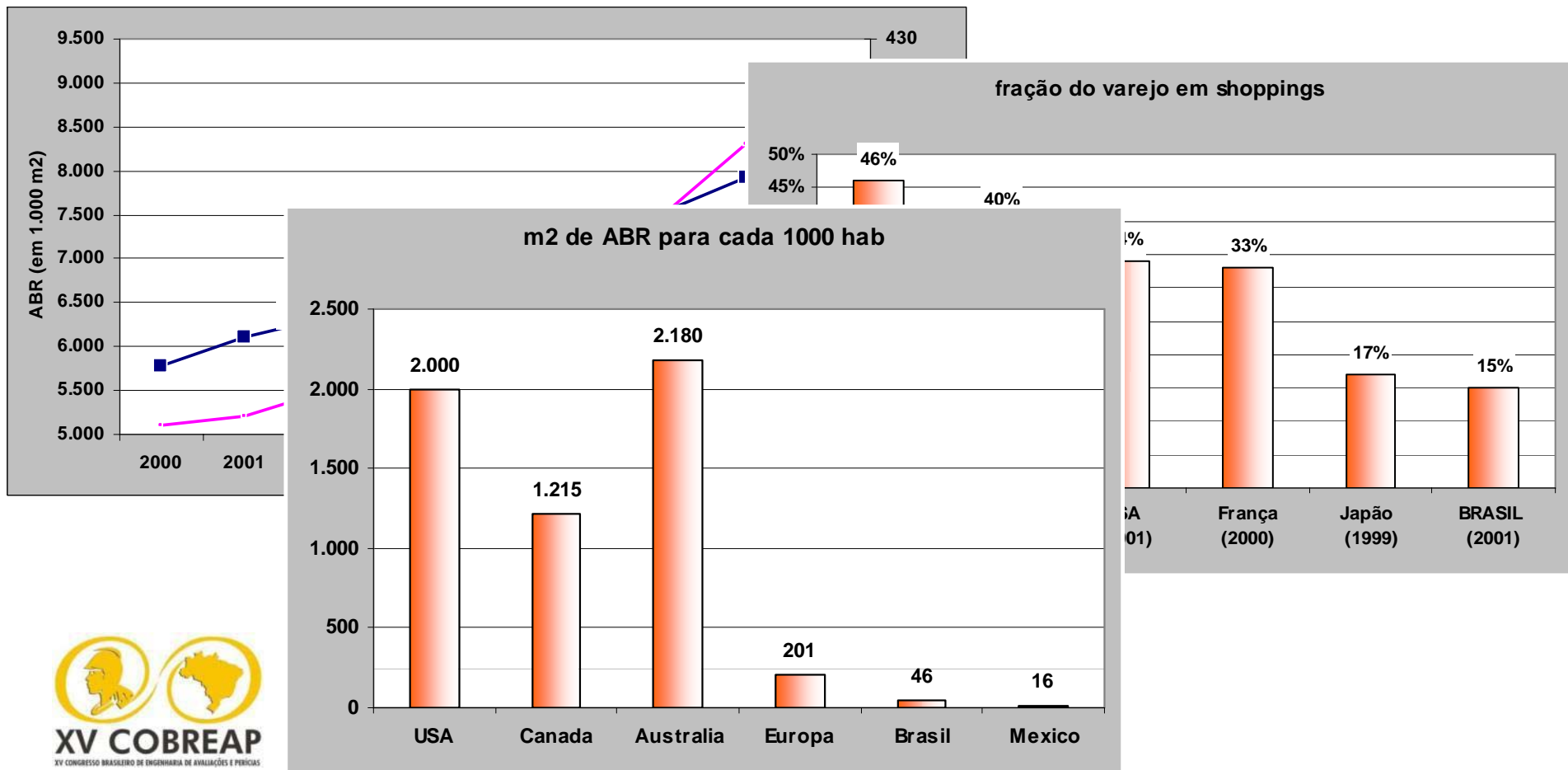


OS PRINCIPAIS SEGMENTOS

OS SHOPPING CENTERS

- ALUGUEL VARIÁVEL
função do desempenho
- CONTRATOS DE PRAZO MÉDIO

FUNÇÃO DA OFERTA E CAPACIDADE DE GASTOS



OS PRINCIPAIS SEGMENTOS

OS HOTÉIS

- DIÁRIAS/OCUPAÇÃO
- CONTRATOS DIÁRIOS

FUNÇÃO DA OFERTA COMPARADA

Ranking das Redes por Número Total de Apartamentos - 10 maiores

Rede	Apartamentos	Principais Bandeiras
Accor Hotels	21.245	Formule 1, Ibis, Mercure, Novotel, Sofitel
Atlântica Hotels	10.265	Clarion, Comfort Suites, Go Inn, Quality, Radisson, Sleep Inn
Blue Tree Hotéis	6.073	Blue Tree Park, Blue Tree Towers, Blue Tree Village
Hotéis Othon	4.677	Othon Flats, Classic, Palace, Resorts, Plaza
Sol Meliá H&R	4.511	Gran Meliá, Meliá Hotels, Sol Hotels
Intercontinental	2.930	Crowne Plaza, Holiday Inn, Holiday Express, Staybridge Suites
Transamérica Flats	2.923	Transamérica Flats
Golden Tulip	2.708	Chambertin, Tulip Inn, Golden Tulip
Rede Nacional Inn	2.647	Rede Nacional Inn
Bristol H&R	2.519	Sthay, Multy, Flexy, Dobby
TOTAL	60.498	

Performance do Mercado Hoteleiro - Fonte: FOHB

	Taxa de ocupação (%)				Diária Média - R\$				RevPAR - R\$			
	2007	2006	2005	2004	2007	2006	2005	2004	2007	2006	2005	2004
Norte	54,7	75,8	78,5	82,3	177,3	142,5	148,2	135,3	96,9	108,0	116,3	111,3
Nordeste	73,9	78,5	81,0	74,6	154,3	123,2	133,8	121,6	114,0	96,7	108,4	90,8
Sudeste	52,5	61,0	54,0	48,3	146,9	122,8	129,4	119,8	77,1	74,9	69,9	57,9
Centro Oeste	44,4	64,8	59,9	54,6	135,2	113,1	114,8	101,8	60,0	73,3	68,7	55,6
Sul	54,4	61,2	57,3	52,3	111,8	98,5	96,2	87,5	60,8	60,2	55,1	45,8
Brasil	54,3	63,0	57,5	51,9	141,5	118,5	124,7	114,7	76,8	74,6	71,7	59,5

TENDÊNCIAS

□ A ESTRUTURA DA OFERTA

renovações e expansões:
reconfigurações em SC
retrofit em hotéis e EEL

nova geografia:
concentração lazer NE
SC em cidades médias

novos mercados:
hotéis econômicos
SC para classe C e D
novos nichos para EEL

novos produtos
hotéis boutique
SC de conveniência

EEL, shopping e hotéis existentes
remodelados conforme
anseios do consumidor

ação mais eficaz do trade
turístico para potencializar
a geração de receita nos
hotéis

pulverização da oferta
de novos SC em mais
cidades

SC e hotéis capazes de
atender adequadamente
o segmento econômico

destaque para novos
desenhos voltados para
público de terceira idade

TENDÊNCIAS

□ SISTEMAS DE FUNDING

manutenção dos principais canais atuais de funding:
capital próprio,
FII,
FIP,
investidores institucionais,
investimento estrangeiro direto
e títulos lastreados em empreendimentos

maior participação do investidor estrangeiro

intensificação FII e FIP

TENDÊNCIAS

▣ TECNOLOGIA EMBARCADA

maior interface usuário-edifício

maior interface edifício-entorno

busca pela sustentabilidade

maior flexibilidade da edificação

TENDÊNCIAS

□ GESTÃO DOS EMPREENDIMENTOS

profissionalização crescente

evolução da qualidade da
mão de obra (sobretudo turismo)

aumento na presença de
grupos gestores
estrangeiros

TI desenvolvendo
papel expressivo

maior abertura para lojistas
internacionais

uso intensivo de internet

Promoção



Realização



21 a 25 de setembro de 2009
Hotel Maksoud Plaza – São Paulo

Obrigada

Profa.Dra.Eliane Monetti

Núcleo de Real Estate da Poli-USP