



Perspetivas para o turismo em Lisboa. O que espera o setor ?

X Semana da Reabilitação Urbana

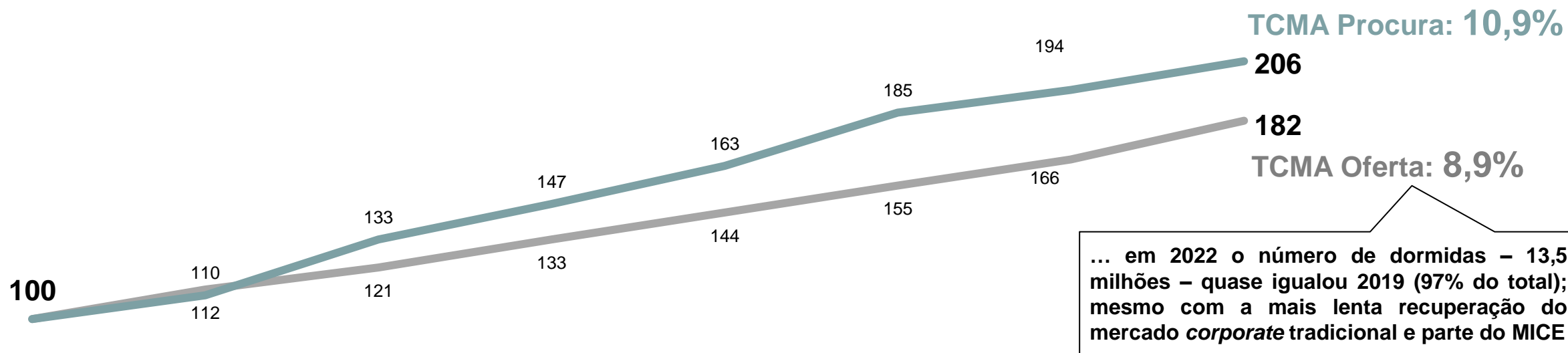
30 de março de 2023

neoturis
consultoria em turismo

A evolução da oferta e procura turística em Lisboa permitiu (1) o aumento das taxas de ocupação e (2) a possibilidade de aumento do preço médio praticado

Evolução da Oferta e Procura de Alojamento Turístico

(2012-2019; 2012=100; N° de camas e dormidas)

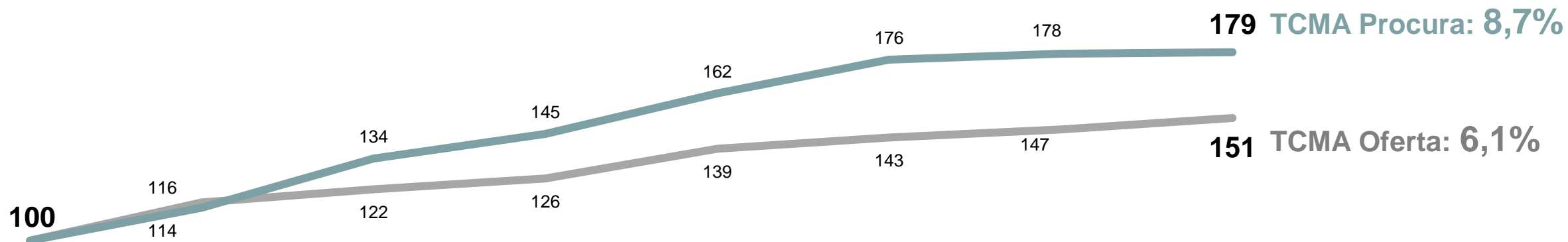


	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
VAR Oferta		12,1%	8,1%	9,5%	8,4%	7,7%	6,9%	9,6%
VAR Procura		9,8%	20,8%	11,0%	10,7%	13,4%	5,0%	6,1%

... nas categorias de 4* e 5* a tendência é similar

Evolução da Oferta e Procura nos Hotéis de 4 e 5 estrelas na Cidade de Lisboa

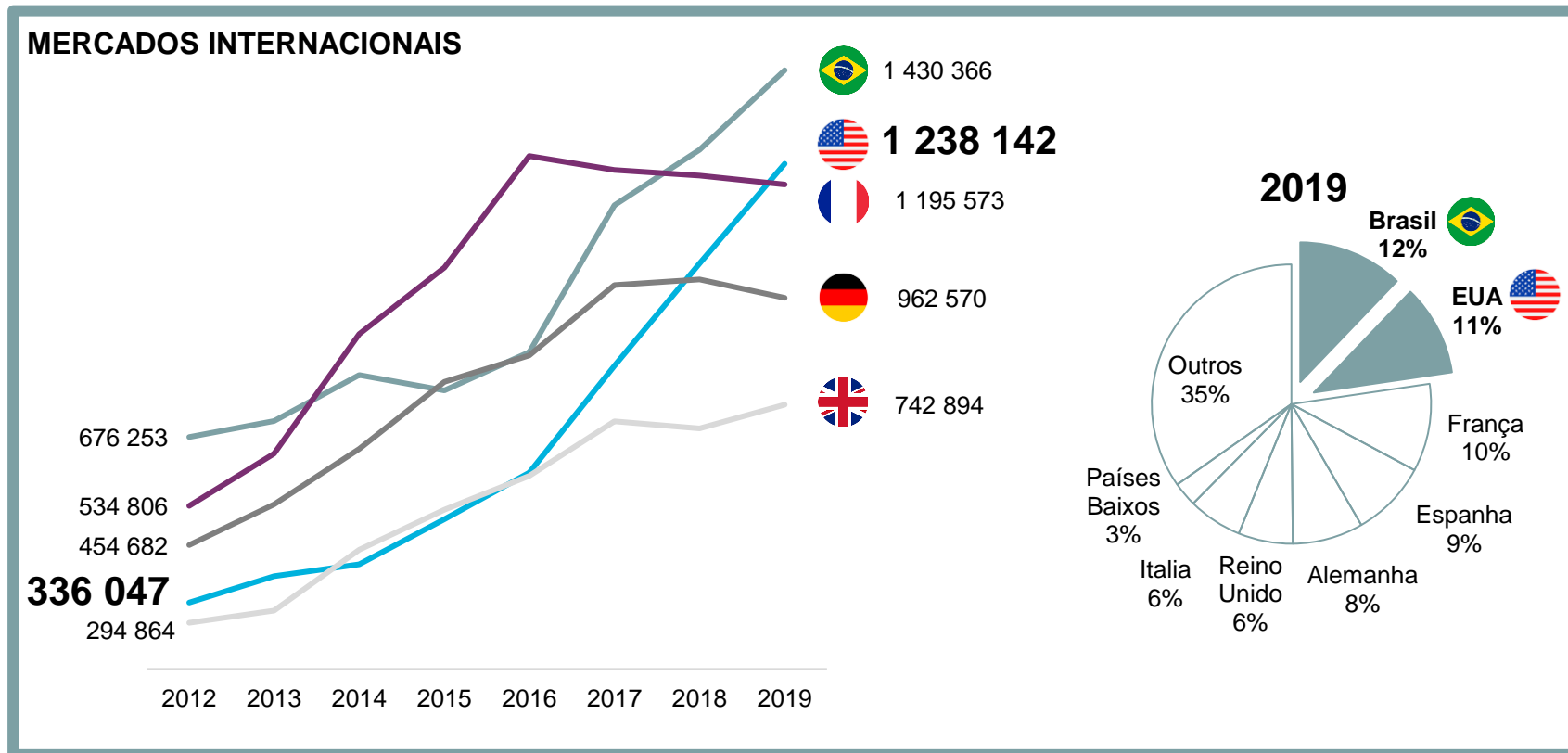
(2012-2019; 2012=100; N^o de camas e dormidas)



	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
VAR Oferta		16.0%	4.8%	3.8%	9.9%	3.4%	2.3%	3.3%
VAR Procura		13.8%	18.1%	7.7%	11.8%	8.8%	1.4%	0.4%

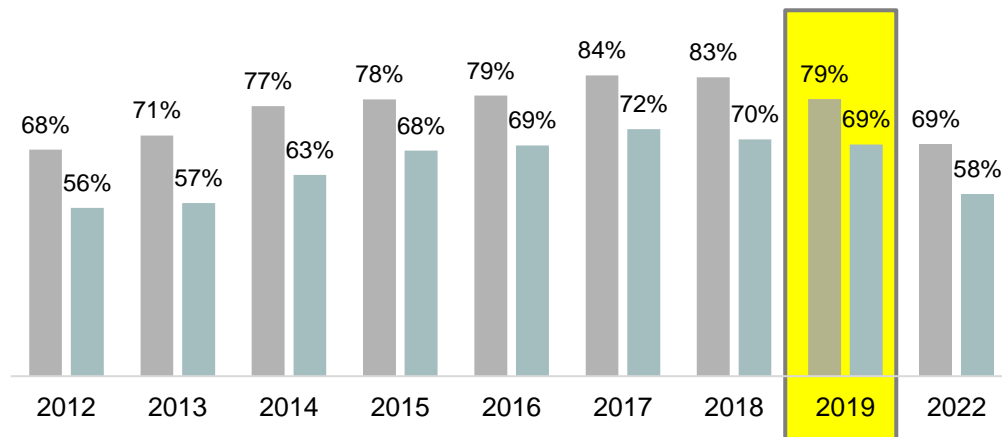
A procura internacional, crescente, diversificada e qualificada apresenta ainda um forte potencial de crescimento, como são exemplo os mercado brasileiro e dos EUA

Procura de Alojamento Turístico por Mercado de Origem na Cidade de Lisboa
(2012/2019; %Nº total de dormidas)



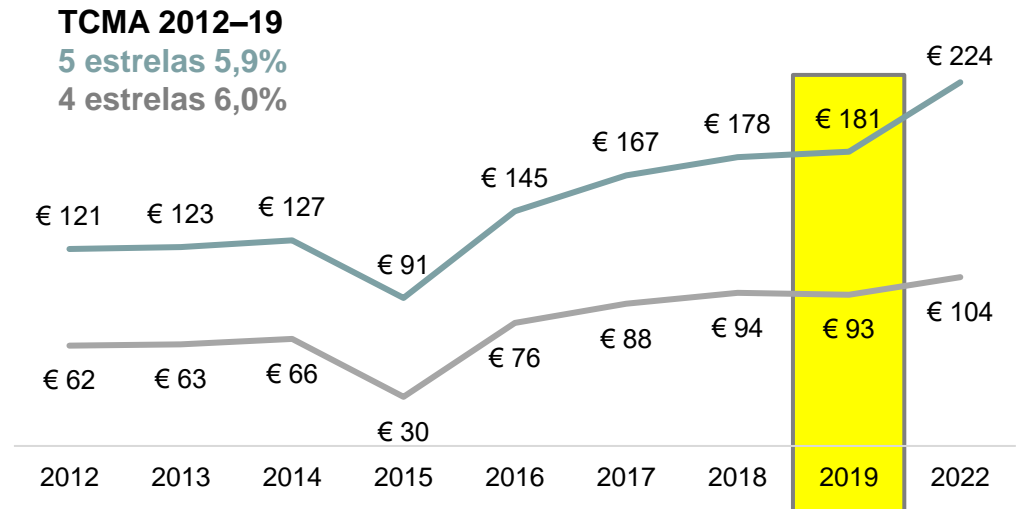
Os preços médios praticados em 2022 encontram-se substancialmente acima de 2019 (24% nas unidades de 5* e 12% nas de 4*), sendo o desafio garantir a sustentabilidade deste crescimento

Evolução da Taxa de Ocupação nos Hotéis de 4 e 5 estrelas na Cidade de Lisboa
(2012-2019/2022; %)



... “virtualmente impossível” aumentar de forma significativa a taxa de ocupação

Evolução do Preço Médio nos Hotéis de 4 e 5 estrelas na Cidade de Lisboa
(2012-2019/2022; €)



... sendo o grande desafio o aumento do preço médio quarto e de receitas não-alojamento dos hotéis

A valorização dos hotéis de Lisboa cresce, por isso, muito acima da média europeia

Valorização dos Hotéis na Europa (2022; % de var. anual)

Lisboa
+5,9%
o dobro do
crescimento médio europeu

Atenas
+5,8%

Dublin
+5,2%

Amesterdão
+3,8%

Europa (média)
+3%

Milão
+2,4%

Roma
+1,3%



Existe uma tendência clara de crescimento da quota de mercado de operadores de base internacional ...

Grupos Hoteleiros de base nacional



ILUSTRATIVO E NÃO EXAUSTIVO

Grupos Hoteleiros de base internacional



ILUSTRATIVO E NÃO EXAUSTIVO

A proliferação de marcas e a contínua sub-segmentação do mercado permitem antecipar espaço de crescimento dos principais grupos globais em Lisboa (e Portugal)

Evolução do Número Global de Submarcas de Grupos Hoteleiros Internacionais com Presença na Cidade de Lisboa
(2000 - 2022; Nº de marcas)



2000
6 marcas

2022
18 marcas

▲▲
+12



2000
6 marcas

2022
30 marcas

▲▲▲
+24



2000
6 marcas

2022
20 marcas

▲▲
+14



2000
6 marcas

2022
17 marcas

▲▲
+11



2000
6 marcas

2022
45 marcas

▲▲▲
+39

2000
30 marcas

▲▲▲
+100 marcas

2022
130 marcas

A tendência de separação entre propriedade e gestão é hoje clara e crescente, garantindo espaço de entrada para investidores internacionais

Investidores de base nacional



ILUSTRATIVO E NÃO EXAUSTIVO

Investidores de base internacional



ILUSTRATIVO E NÃO EXAUSTIVO

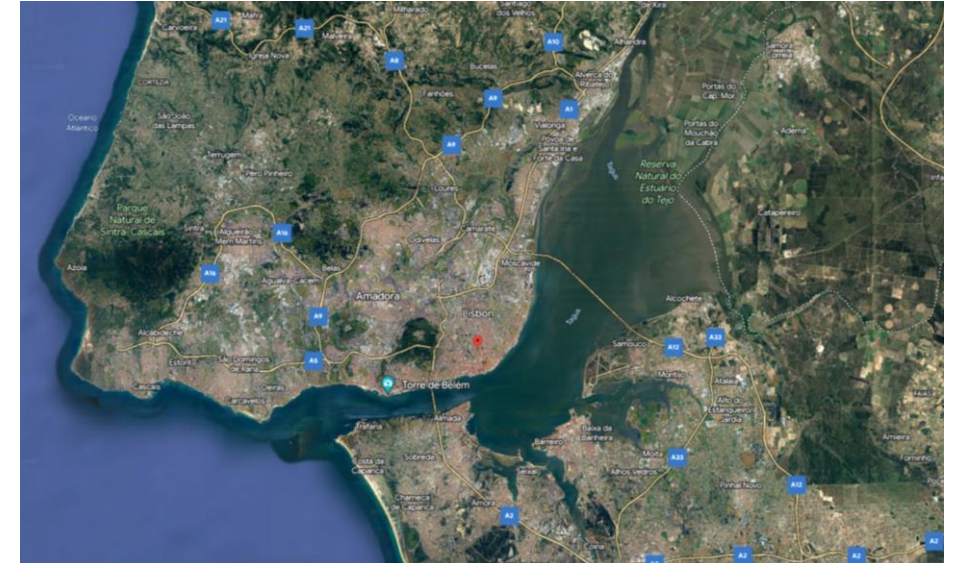
O racional de investimento ...

- **Crescimento acelerado na última década;**
- **Maior visibilidade junto de investidores | operadores internacionais;**
- **Potencial (aumento da procura e, principalmente, do preço);**
- **Fragmentação existente (muitos *players* de pequena e micro dimensão);**
- **Quota de mercado baixa de operadores / marcas globais;**
- **Novos conceitos que ainda não existem; e**
- **Efeito de arrastamento por parte de investidores que observam os seus concorrentes.**



Os desafios e fatores críticos de sucesso ...

- Estabilidade legal e fiscal;
- Morosidade do licenciamento;
- Futuro e estratégia da TAP; decisão sobre o Novo Aeroporto de Lisboa;
- AL ? grandes investidores e operadores nacionais e internacionais equacionam ou já desenvolvem atividades neste setor;
- Financiamento;
- Ambiente social e político para crescimento da oferta (e procura) turística na cidade (suspensão de licenças para hotéis ?); e
- Desconcentração geográfica da procura.





Perspetivas para o turismo em Lisboa. O que espera o setor ?

X Semana da Reabilitação Urbana

30 de março de 2023

neoturis
consultoria em turismo