

Visão

28-03-2019

Periodicidade: Semanal**Classe:** Informação Geral**Âmbito:** Nacional**Tiragem:** 132725**Temática:** Turismo**Dimensão:** 4623 cm²**Imagem:** S/Cor**Página (s):** 82 a 89

A FEBRE HOTELEIRA



Vão ser inaugurados 65 novos hotéis, em 2019,
a somar aos 26 que abriram portas no ano passado.
Tudo para alimentar o fluxo turístico que gasta
2 milhões de euros por hora, em Portugal.
O setor ajusta-se e descobre novas zonas para investir

 MARISA ANTUNES

Visão

28-03-2019

Periodicidade: Semanal

Classe: Informação Geral

Âmbito: Nacional

Tiragem: 132725

Temática: Turismo

Dimensão: 4623 cm²

Imagem: S/Cor

Página (s): 82 a 89





IMOBILIÁRIO / DOSSIER

N

Numa altura em que meio mundo anda a descobrir Portugal e em que, nos centros de Lisboa e do Porto, os habitantes já reviram os olhos a tantos turistas, vale a pena centrarmo-nos nos milhões para perceber como este setor tem empurrado o País para fora da crise – à boleia dos 21,1 milhões de estrangeiros que nos visitaram em 2018, foram faturados por dia 45 milhões de euros, uma média astronómica de quase 2 milhões de euros, por hora, gastos em hotelaria, restauração, comércio, serviços, cultura...

Os dados foram adiantados por Cristina Siza Vieira, presidente-executiva da AHP – Associação de Hotelaria de Portugal (ver entrevista nestas páginas), durante a apresentação da radiografia do setor na BTL (Bolsa de Turismo de Lisboa), que decorreu neste mês na FIL, em Lisboa. Um fluxo com tal impacto na economia que, nos últimos quatro anos, foram criados 100 mil empregos. “Ou seja: um em cada quatro postos de trabalho em Portugal são no Turismo”, destacou a secretária de Estado Ana Mendes Godinho, aquando da apresentação da edição 2019 da Bolsa de Empregabilidade, uma plataforma em que se concentram mais de 10 mil vagas disponíveis no setor.

E a hotelaria esfrega as mãos, multiplicando a oferta de espaços e apostando na renovação de outros. Contas da AHP mostram que, só no ano passado, foram inauguradas 26 unidades em todo o País, verificando-se ainda



SONAE CAPITAL

ENTRADA DE LEÃO EM LISBOA

A acompanhar a recente onda de turismo, a Sonae Capital tem investido nos últimos anos no reforço do seu portefólio. Aos hotéis Porto Palácio e Aqualuz Troia e Troia Residence, há muito na carteira do grupo Sonae, juntaram-se em 2014 o The Artist e, dois anos depois, o House Ribeira. Já neste ano, a empresa assumiu a exploração do hotel Aqualuz Suite Hotel Lagos, de quatro estrelas. A concessão ganha recentemente na Estação de Santa Apolónia marca a sua entrada em Lisboa, com um investimento de 12 milhões de euros.

mais 18 renovações. Este ano, a perspectiva é que abram 65 hotéis (mais 5 470 quartos), a que se juntam outras 15 remodelações (mais 986 quartos).

Um estudo da consultora CBRE, a que a VISÃO Imobiliário teve acesso, estima para 2019 um “acréscimo na oferta anda mais significativo do que o observado em 2018, com um adicional de 900 quartos, em Lisboa, e de 650 no Porto”.

Além da construção de novas unidades, começa também a verificar-se, de forma mais evidente, o interesse dos investidores, principalmente internacionais, na aquisição de hotéis como ativos de rendimento, salienta Duarte Morais Santos, responsável pelo departamento de hotelaria da consultora CBRE. “O interesse dos investidores institucionais, como fundos de pensões, e das seguradoras, que têm verbas específicas para investirem em hotelaria, tem vindo a crescer gradualmente. Começou a consolidar-se em 2017 e em 2018 e, este ano, ainda mais se fará notar”, diz o



FOTOS: D.R.

Emblemáticos

Depois do The Artist (à esquerda), no Porto, e do Aqualuz Lagos (à direita), a Sonae vai fazer um hotel na Estação de Santa Apolónia (em baixo), em Lisboa. Na foto em baixo, Pedro Capitão, diretor de hotelaria da Sonae Capital



JOSÉ CARLOS CARVALHO

responsável da CBRE, lembrando que, “à medida que Portugal é percecionado como uma economia madura, mais capacidade de atração terá junto das instituições internacionais”.

Em 2018, segundo o relatório da CBRE, “foram transacionados 12 hotéis, tendo sido metade adquirida por investidores [e não por operadores hoteleiros], num investimento de 360 milhões de euros”. Destes, destacaram-se quatro unidades de cinco estrelas, nomeadamente o Penha Longa Resort, em Sintra, o InterContinental Palácio das Cardosas e o Maison Albar Hotels Le Monumental Palace, ambos no Porto, assim como o Reid's Palace, na Madeira, integrado na venda da cadeia Belmond.

ENCONTRAR NOVOS DESTINOS

Eurico Alves, do departa-

mento de pesquisa e consultoria da Worx, reforça esta tendência, lembrando que a escassez de ativos está a levar também os investidores a apostarem em hotéis mais pequenos. “O mercado hoteleiro, em Portugal, estava muito assente em cadeias familiares mas, nos tempos mais recentes, temos visto grandes marcas internacionais a comprarem hotéis locais e a fazerem o seu rebranding. Um bom exemplo é

o antigo hotel do Parque Eduardo VII, que agora é um Ibis”, refere.

Outro exemplo, anunciado na semana passada, foi a aquisição, por €3,5 milhões, do hotel Sweet Residence & Gardens, na Figueira da Foz, pelo grupo Younan Collection. A cadeia hoteleira, com vários hotéis boutique em França no seu portefólio, vai investir mais três milhões de euros para transformar o Sweet Residence no Malibu Foz Hotel, com 94 quartos e suítes, tendo a abertura prevista para junho de 2019.

Este será o primeiro de muitos investimentos, segundo Zaya S. Younan, presidente e CEO do Younan Collection, que fala num montante de 50 milhões de euros para investir. “Faz parte do nosso plano geral de negócios ampliar a nossa marca global de luxo, fora de França. E Portugal é um importante mercado estratégico. No decorrer do ano de 2019, esperamos fazer várias aquisições para expandir a nossa marca de hotéis, controlando o mercado de quartos e de serviços de

OS NEGÓCIOS NÃO PARAM: ESTE ANO, SERÃO DISPONIBILIZADOS MAIS DE SEIS MIL QUARTOS, ENTRE NOVOS HOTEIS E REMODELAÇÕES



IMOBILIÁRIO / DOSSIER

Inovador Os irmãos Pascal e Cécile Gonçalves (*em baixo*) estão a investir no Seixal. O futuro Hotel Mundet fica localizado numa antiga fábrica de cortiça, na zona ribeirinha



JOSÉ CARLOS CARVALHO



GRUPO LIBERTAS

EXPERIÊNCIAS A SUL DO TEJO

Há muito implantado no mercado residencial, o grupo Libertas, liderado pelos irmãos Pascal e Cécile Gonçalves, avançou para o seu primeiro hotel em 2017, com a inauguração do Upon Lisbon Prime Residences, com 129 apartamentos, situado junto ao Estádio do Benfica, em Lisboa. Seguiu-se, em 2018, o Praia do Sal Lisbon Resort, em Alcochete, e dentro de dois anos será a vez do Hotel Mundet, na frente ribeirinha do Seixal. “As pessoas procuram experiências diferentes, e a Margem Sul tem potencial para criá-las”, realça Cécile Gonçalves.

luxo em Portugal”, referiu o responsável, acrescentando que o grupo está à procura de potenciais negócios em Lisboa, Porto, Braga e outras localizações-chave.

Para já, são as marcas nacionais que continuam a dominar o mercado da promoção de novas unidades hoteleiras. É o caso do grupo Vila Galé que faz parte deste conjunto de investidores e que, só este ano, conta abrir mais três novos hotéis, o primeiro dos quais a inaugurar já no dia 1 de abril – o Vila Galé Douro Vineyards. Um agroturismo que começa com apenas sete exclusivos quartos, restaurante com cobertura panorâmica, adega e uma piscina infinita, com vista para o Douro e para as vinhas do grupo, que irá estreiar-se na produção de vinho com a marca Val Moreira. Numa segunda fase, já em 2020, a unidade passará a ter 49 quartos, num investimento de 10 milhões de euros.

Volvidos dois meses, abrirá portas o Vila Galé Collection Elvas, um hotel de quatro estrelas, inspirado nas forti-

Transformação

O Sweet Residence, na Figueira da Foz, vai chamar-se Malibu Foz Hotel



ficações portuguesas pelo mundo, com 81 quartos. Vai resultar da reabilitação do antigo Convento de São Paulo, no centro histórico da cidade, e será o primeiro projeto a ser inaugurado no âmbito do programa Revive, num investimento de 8 milhões de euros.

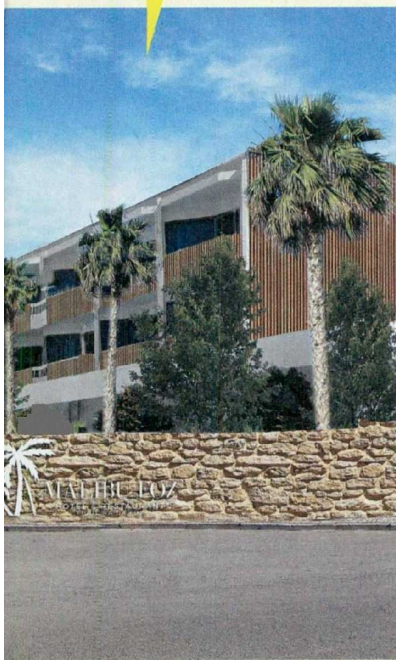
Já para o final do ano, deverá estar pronto o Vila Galé Serra da Estrela, o primeiro hotel do grupo num destino de neve e de montanha. Orçado em 10 milhões de euros, o quatro estrelas será instalado em pleno vale glacial do Zêzere, junto ao viveiro de trutas, em Manteigas, e terá cerca de 90 quartos,

YOUNAN COLLECTION

APOSTA NO CENTRO

A onda de turismo está a atrair investidores internacionais que procuram boas oportunidades mesmo com uma escala menor e fora dos grandes centros. Como o grupo Younan Collection, que comprou a sua primeira unidade em Portugal, um hotel na Figueira da Foz por 3,5 milhões de euros.

O grupo afirma querer investir 50 milhões e está a procurar mais negócios de norte a sul.



FOTOS: D.R.

ENTREVISTA

“Existe abrandamento no turismo de sol e praia”

Cristina Siza Vieira é presidente-executiva da Associação da Hotelaria de Portugal (AHP), um setor que enfrenta a escassez de recursos humanos, a concorrência do alojamento local, o impacto do Brexit junto do mercado britânico e o regresso de fortes concorrentes, como a Turquia, Marrocos ou a Tunísia

Lisboa e Porto estão a ficar com hotéis a mais?

Só há oferta de hotéis em excesso quando a taxa de ocupação cai. Ora, Lisboa fechou o ano passado com uma taxa superior a 80% e, em vários picos, os hotéis estiveram totalmente cheios. Portanto, a questão não é o número de unidades a mais; mas a necessidade em manter em *pipeline* o volume de turistas – por isso se diz que o maior constrangimento é a questão aeroportuária. Da nossa perspectiva, não há saturação enquanto não se verificar mais oferta do que procura. O importante é contabilizar as novas unidades de alojamento local que continuam a abrir e que estão a desequilibrar o mercado.

Os hoteleiros queixam-se da falta de mão de obra. Existe uma estimativa dessa necessidade?

No inquérito que fizemos, no final do ano passado, junto dos nossos associados, apareceu, pela primeira vez, como um dos grandes constrangimentos ao negócio a escassez dos recursos humanos. E não estamos a falar só de recursos humanos qualificados – há mesmo escassez. Costumamos dizer que todos os setores se queixam neste momento, até porque estamos quase ao nível do pleno emprego, com uma taxa de 6%, quando já tivemos 13%-14% e até 17% de desempregados! Há atualmente 417 mil indivíduos com vínculo efetivo, mas não estão contabilizados os que faltam.

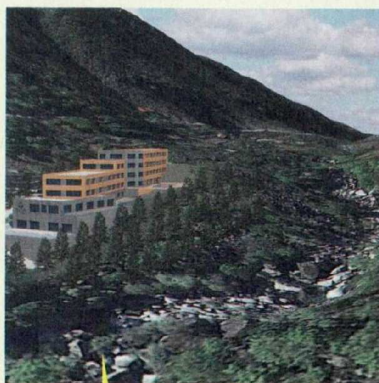
Que impacto está a ter o regresso de destinos concorrentes, como a Turquia, Marrocos ou a Tunísia?

Várias circunstâncias levaram o mundo a descobrir Portugal pela qualidade intrínseca do País. Um bom exemplo é a recente distinção como destino mais sustentável da Europa. Mas é um facto que a Primavera Árabe nos trouxe um novo fluxo de turistas que nós conseguimos fidelizar. Agora, esses grandes operadores internacionais, alguns até com ativos nesses mercados (como é o caso da Tui, que tem hotéis na Tunísia, por exemplo), estão a voltar e são fortemente competitivos, o está a trazer algum abrandamento ao turismo de sol e praia. A isto acresce também a preocupação com o Brexit e a desvalorização da libra, daí os hoteleiros falarem de um ano morno na Europa. O nosso desafio é este: temos um posicionamento que tem crescido em preço, e isso é importante porque nos dá pujança e a possibilidade de captar novos mercados como está a acontecer com os mercados, brasileiro e norte-americano. Agora, a verdade é que tem havido uma clara fuga da hotelaria para o alojamento local coletivo. Falamos de hostels, guest-houses, blocos inteiros de apartamentos que deveriam ser enquadrados como empreendimentos turísticos e que ainda não são. É preciso mudar isto.



Abrangente

De Elvas (ao lado) a Manteigas (em baixo), passando pelo Douro, o Vila Galé vai abrir hotéis temáticos, aproveitando a História e a Natureza do País. Na foto em baixo, Gonçalo Rebelo de Almeida, administrador do grupo, promete: "Haverá sempre sítios novos para ver"

**GRUPO VILA GALÉ****TRÊS INAUGURAÇÕES EM 2019**

É um dos mais consolidados grupos hoteleiros nacionais, com 32 unidades, em Portugal e no Brasil. O Grupo Vila Galé vai abrir três unidades, este ano, em território nacional – Elvas, Douro e serra da Estrela –, num investimento acumulado de 28 milhões de euros. Em curso está ainda o Vila Galé Collection Alter Real, em Alter do Chão, que custará €8,5 milhões. "Vamos continuar a nossa estratégia de ter hotéis temáticos. O Vila Galé Douro Vineyards será dedicado ao vinho do Douro; o de Elvas às fortificações portuguesas pelo mundo, e no da serra da Estrela queremos destacar os usos e costumes das regiões serranas", sublinha o administrador, Gonçalo Rebelo de Almeida.

piscina exterior panorâmica aquecida, restaurante, spa Satsanga e salão de festas.

A aposta em localizações mais periféricas é uma estratégia do grupo para diversificar o seu portefólio. "Poderão não ser tão óbvias nem estarem ainda consolidadas enquanto destinos turísticos, mas têm muito potencial e atributos que atrairão quem nos visita e, dessa forma, distribuirão melhor os turistas pelo território e aliviarão regiões que, eventualmente, estejam mais pressionadas", explica Gonçalo

Rebelo de Almeida, administrador do grupo Vila Galé. Para este responsável, "o futuro do turismo também passará muito por propor novos destinos, novas vivências, novos produtos. Com isto, combatemos a sazonalidade, incentivamos a maiores estadas médias e convidamos quem nos visita a voltar, porque haverá sempre sítios novos para ver e experiências a viver".

O GRANDE COMBATE É CONTRA A SAZONALIDADE – OS GRUPOS HOTELEIROS PROCURAM ZONAS DIFERENTES PARA NOVAS EXPERIÊNCIAS

O POTENCIAL DA MARGEM SUL

A apostar igualmente em locais fora dos habituais circuitos turísticos está o grupo Libertas, através da sua unidade de negócios StayUpon. No ano passado, abriu o Praia do Sal Lisbon Resort, com 110 apartamentos turísticos, em Alcochete. Edificado numa zona natural de grande



LUCILIA MONTEIRO

beleza, numa área limítrofe às salinas do Samouco e à reserva natural do estuário do Tejo, o Praia do Sal Lisbon Resort está a criar um novo destino na Margem Sul. “Até já há quem esteja a desistir das férias no Algarve para atravessar apenas a ponte, ficar a meia hora de casa mas a desfrutar de toda esta Natureza”, graceja Cécile Gonçalves, diretora da StayUpon.

Com o estatuto de parceiro oficial da autarquia para a divulgação deste novo destino turístico, o grupo tem vindo a estruturar a oferta de experiências na região, as quais vão além do já afamado circuito da restauração, que inclui também passeios a cavalo, trilhos para bicicletas e caminhadas para observação dos flamingos e outra fauna na reserva natural.

“Há um potencial muito grande nesta zona e que nós queremos mostrar. Mas, além da componente de lazer, também há um mercado *corporate* interessante, que vem do Freeport e da

Cara lavada Duas remodelações exemplares: Le Monumental Palace (à esquerda), no Porto, foi comprado pelos franceses da Maison Albar por quase €40 milhões. Em baixo, o Praia D'El Rey Marriott Golf & Beach Resort, cujas obras custaram €4 milhões



FOTOS: D.R.

PORTO E ÓBIDOS

ONDA DE RENOVAÇÕES

Um dos hotéis mais luxuosos do Porto, Le Monumental Palace foi uma das 18 remodelações de 2018. Para este ano, são estimadas 15 renovações, e o exemplo mais recente é o Praia D'El Rey Marriott Golf & Beach Resort, em Óbidos, que, durante anos, foi o local preferido para os estágios da Seleção Nacional de Futebol.

plataforma logística, por exemplo, e que nos permite esbater a sazonalidade”, diz a diretora da StayUpon, marca que tem ainda outra unidade em Lisboa, junto ao Estádio da Luz.

A experiência está a ser tão positiva que, na altura de procurar novas oportunidades para diversificar o portefólio, a Margem Sul voltou a pesar: o grupo ganhou o concurso feito recentemente pela autarquia do Seixal para explorar o futuro Hotel Mundet, localizado na antiga fábrica de cortiça, na zona ribeirinha do concelho.

“Vamos ocupar a área onde antigamente se localizavam os escritórios e

o refeitório daquela que foi uma das maiores fábricas de cortiça do País e que fechou na década de 80. A autarquia comprou este ativo, porque concentra uma parte importante da história da localidade. Cada seixalense deve ter tido um familiar ou um conhecido que ali trabalhou”, conta Cécile Gonçalves. O Hotel Mundet, com abertura prevista dentro de dois anos, vai manter o conceito da cortiça. O espaço remanescente do complexo fabril está a ser gerido pela câmara e nele está incluído um núcleo museológico.

A poucos quilómetros, também na Margem Sul, os dois hotéis do complexo Troia Resort (Aqualuz Troia e Troia Residence) consolidam a sua posição, mas o grande foco de interesse da Sonae Capital, proprietária das unidades, é, atualmente, apostar em força nos centros históricos de Lisboa e do Porto. No início deste ano, a empresa do grupo Sonae bateu a concorrência e recebeu da Infraestruturas de Portugal a adjudicação da subconcessão para instalar um hotel de quatro estrelas, com 120 quartos, nos nove mil metros quadrados da zona sul e poente do edifício da Estação Ferroviária de Santa Apolónia, em Lisboa. O investimento de 12 milhões de euros assegurará a abertura da unidade para o primeiro semestre de 2021.

Sem adiantar muitos pormenores, Pedro Capitão, diretor de hotelaria na Sonae Capital, confirmou que o grupo está a olhar para vários imóveis no centro histórico de Lisboa e na frente ribeirinha do Porto. “Tudo dependerá das oportunidades que nos surgirem, mas a nossa linha de crescimento está traçada para essas localizações, com maior incidência no mercado de lazer e em dimensões acima dos 100 quartos”, sintetiza.

Atualmente, o negócio de hotelaria da Sonae Capital conta com cinco unidades hoteleiras em exploração, das quais três no Porto (Porto Palácio Hotel, The House Ribeira Hotel e The Artist Porto Hotel & Bistro) e duas em Troia (Aqualuz Troia e Troia Residence).

São movimentações dos grandes grupos hoteleiros que, apesar dos desafios do setor, acreditam que a onda do turismo veio mesmo para ficar. Ou não fosse Portugal um campeão das distinções turísticas, ganhando lá fora tantos e tão diversificados prémios que os próprios portugueses começaram a olhar para o País com outros olhos. ■

visao@mobiliario@visao.pt