



• **dossier** / Abertura e remodelações



Praça Hoteleira traça planos de crescimento com cautela.

Há mais de 60 hotéis cuja abertura está confirmada para 2021. Contudo, a maioria dos hoteleiros prefere não arriscar em previsões e mantém os próximos passos em segredo.

Tudo: Rute Simão Fotografia: DR

Aberturas e remodelações / **dossier**

EM JANEIRO DE 2020 a expectativa estava ao rubro: previa-se um forte ano de crescimento, "o melhor de sempre", diziam muitos. Projetava-se a expansão da praça hoteleira nacional com 170 novas unidades até 2023 e esperava-se que o investimento imobiliário no setor atingisse "um novo recorde histórico" de 500 milhões de euros, dizia a consultora CBRE. Pouco mais de três meses foram suficientes para defraudar as previsões otimistas e abrir-se um novo ciclo paratado pela incerteza. Ainda assim, até dezembro de 2020 foram transacionados no setor 360 milhões de euros, valor que representa o segundo maior de sempre em Portugal, de acordo com a Cushman & Wakefield. A maior fatia, 300 milhões de euros, diz respeito à venda do Grupo Hotéis Real à empresa de gestão hoteleira Palminvest. Para este ano, a consultora diz esperar "uma manutenção do volume de investimento em hotelaria face a 2020, com tendência de crescimento para 2022".

Vários especialistas do imobiliário admitiram num trabalho recente publicado pela Publitaris Hotelaria (edição 176) que os investidores estrangeiros estão de interesse aguçado no país e esperam que os próximos tempos se revelem de boas oportunidades para a aquisição de ativos a preços mais convidativos. É a partir daqui que se deverão desenvolver os próximos investimentos na hotelaria nacional neste período conturbado de incerteza: os "players" nacionais repensam os seus planos de crescimento com alguns projetos adiados ou cancelados enquanto que os investidores estrangeiros se preparam para entrar em cena.

"Para o setor nacional, pouco habituado a parcerias, e com muito menores possibilidades de realizar os seus investimentos, talvez esteja na hora de olhar/procurar esses investidores internacionais e com estes avançar para os investimentos planeados. Uma reavaliação do portefólio atual, realizando acordos de gestão ou de 'franchise' com marcas internacionais poderá também, constituir uma alternativa, dado o interesse existente por parte de inúmeras cadeias hoteleiras globais em se posicionarem em Portugal", defende nesta edição o partner da Neotaris, Luís Pedro Carmo Costa.

Também Pedro Valente, Capital Markets da Wors, acredita numa estratégia vantajosa conjunta com estes investidores em alternativa ao pacote de medidas de ajuda às empresas proposto pelo governo. "Uma alternativa a estes apoios estatais que a Wors - Real Estate Consultants tem vindo a observar no resto da Europa passa por operações 'Sale & Leaseback'.

Este tipo de operações consiste na venda do imóvel por parte do operador hoteleiro a investidores privados e, ao mesmo tempo, a celebração de acordo de arrendamento entre as duas partes por um longo período de tempo. Este tipo de operação é uma das grandes tendências para o mercado imobiliário em 2021, uma vez que permite uma almofada financeira aos proprietários e vem permitir que estes se foquem na sua atividade com até à recuperação em força do turismo", garante.

Novos hotéis

Falar sobre a abertura de novos hotéis nos próximos tempos é tema tabu. Grande fatia do 'pipeline' projetado para 2020 ficou em 'stand by' e assim continua neste janeiro incerto de segundo confinamento. Muitos hotéis quase prontos a operar esperam melhores dias para abrir portas e os projetos em desenvolvimento estão, regra geral, atrasados. Muitos outros prepararam-se para sair do papel e por aí devem ficar, por tempo indefinido.

A Publitaris Hotelaria inquiriu mais de 80 grupos hoteleiros nacionais, promotores, investidores, imobiliárias, câmaras municipais, arquitetos e associações para tentar tirar o pulso àquilo que será o plano de aberturas para os próximos meses. A incerteza é o termo comum a quase todos os consultados. Muitos "players" preferem não deslindar os planos para o futuro por também, eles próprios, não saberem com que linhas se cose o amanhã. Dos hotéis projetados para 2020, alguns esperam abrir

"MUITOS PLAYERS PREFEREM NÃO DESLINDAR OS PLANOS PARA O FUTURO POR TAMBÉM, ELES PRÓPRIOS, NÃO SABEREM COM QUE LINHAS SE COSE O AMANHÃ"

este ano, outros apontam já para o próximo e há uma parte que ainda não sabe o que fazer e que está à espera que os dias passem para ver o que vem a seguir. "Não é a altura mais oportuna para falar sobre novos projetos" foi a resposta que mais ouvimos na realização deste trabalho. No total, e segundo as contas da Publitaris Hotelaria, há um máximo de 60 hotéis que confirmam esperar abrir portas este ano. Há vários outros que podem vir a fazê-lo mas que não se quiseram comprometer com datas e é por isso mesmo que, na lista apresentada nas páginas seguintes, há espaços em branco >>>



dossier / Abertura e remodelações



O YOTEL, Porto deverá estreir as inaugurações na praça hoteleira do Norte, em março. A unidade que está sob alçada da United Investments Portugal (UIP), já anunciou a abertura diversas vezes: a estreia estava definida para dezembro de 2019, passou para fevereiro de 2020 e o grupo adianta que é desta e que de março não passa. O hotel vai abrir na Rua Gonçalo Cristóvão com uma oferta de 153 quartos num investimento de 30 milhões de euros. A marca que se estreia agora em Portugal promove um conceito tecnológico onde os hóspedes têm a opção de total autonomia e controlo sobre os processos de 'check-in' e 'check-out'. A integração de elementos essenciais dos hotéis de luxo em espaços com design inteligente é uma das principais características. Ainda no primeiro trimestre, a espanhola Vincci Hoteles inaugura um quatro estrelas, em Vila Nova de Gaia. A unidade, cujo nome ainda não foi deslindado, localiza-se junto à Ponte D. Luis e irá dispor de bar, restaurante, terraço e sala de reuniões.

Em julho, a Sonae Capital inaugura o cinco-estrelas com 68 quartos na Avenida dos Aliados. O grupo Pestana tem projetadas as aberturas de cinco hotéis em solo nacional no segundo semestre de 2021, bem como quatro fora de portas. No Porto, o Pestana Douro Riverside Hotel & Conference é um dos projetos que vai ver a luz do dia na segunda metade do ano. A unidade com 165 quartos resulta de um investimento de 20 milhões de euros. A Pousada de Portugal na Rua das Flores é o segundo projeto do maior grupo hoteleiro nacional para a região, num investimento de 14 milhões de euros e 84 quartos.

O grupo **Hotel Boutique** previa a abertura, em 2020, do **Totel Ateliers Perfumes** e do **Totel Ateliers Fashion**, que não se concretizou. Para este ano, estava previsto mais um novo membro no portefólio, o **Totel Club Porto**. O grupo não quis confirmar à Publicitatis Hotelaria qual o destino das unidades nem a estratégia para 2021.

Centro

Aveiro vai receber o primeiro cinco estrelas no segundo semestre de 2021. O investimento no

>>> na categoria correspondente à data de abertura.

Se os projetos se vão concretizar ou não, só o tempo o dirá. Pela frente há 11 longos meses de uma incerteza mundial e pouco há a fazer além de esperar para ver.

Porto e Norte

O Porto e Norte tem um total de 43 projetos em pipeline até 2025 confirmados, para já. Se em 2019 foi a região que mais cresceu no mapa nacional, em 2020 viu as dormidas cair -58,2%.

HOTEL NA AVENIDA DOS ALIADOS DA SONAE CAPITAL

PESTANA DOURO RIVERSIDE HOTEL & CONFERENCE CENTER



A REGIÃO DO PORTO E NORTE TEM UM TOTAL DE 43 PROJETOS HOTELEIROS EM 'PIPELINE' COM ABERTURA PREVISTA ATÉ 2025.



Aberturas e emendações / **dossier**



valor de 5,5 milhões de euros é da responsabilidade da M&S Hotels e Resorts e resulta da reconversão do antigo Palacete Visconde de Valdemouro, datado do século XIX. A unidade vai oferecer 41 quartos, piscina exterior e interior, spa, jardim e restaurante.

Na primavera, em Fornos de Algodres, no distrito da Guarda, é a vez de abrir o Nature Spa Hotel, com 23 quartos. Os investidores Anthony Graham Conway e Elizabeth Mae Smith apostaram 6 milhões de euros numa unidade cuja a aposta é o "wellness" e bem-estar.

A Flagwood vai avançar com a inauguração do Campanile Caldas da Rainha, cuja abertura estava prevista para junho de 2020. O grupo confirmou a inauguração do três estrelas assim que o segundo confinamento chegar ao fim.

SÃO VICENTE ALFAMA HOTEL
(em obras)

DOS REIS BEAUTIQUE HOTEL (já aberto)

CAMPANILE CALDAS DA RAINHA



O hotel com 82 quartos custou 5 milhões de euros.

Lisboa

É na capital portuguesa que, sem surpresa, se concentra o maior número de projetos.

O grupo hoteleiro Endutax aponta a inauguração do hotel Meov Oriente para o final de 2021 ou início de 2022, passando esta unidade hoteleira a ser a quinta em território nacional. Será junto ao Parque das Nações que o dois estrelas com 180 quartos vai nascer, fruto de um investimento de 10 milhões de euros.

No último trimestre, o The Boutique Hotels vai ter mais uma nova unidade no portefólio. O grupo The Boutique Hotels mantém o objetivo de expandir em Lisboa e Porto, bem como noutras cidades do país. Estivemos abrir o Dos Reis by The Boutique Hotels no último trimestre de 2021, sendo o investimento inicial de 16 milhões de euros. A quarta unidade do grupo irá nascer numa das maiores avenidas da cidade, a Av. Almirante Reis, uma zona de Lisboa onde emergem diferentes movimentos multiculturais. O Dos Reis by TBH será um hotel quatro estrelas, com 54 quartos equipados com todas as facilidades às quais os nossos hóspedes já estão habituados. Irá ter área de restauração, bar e salas de reunião. Todos os nossos hotéis têm uma história para contar, um conceito para descobrir, e o Dos

>>>



» dossier / Abertura e remodelações



>>> Reis não será exceção. O hotel terá a assinatura do Atelier Nini Andrade Silva", revela Vera Rossado, general manager do grupo. O investidor Tim Vicina, que há pouco de três anos anunciou a entrada no negócio da hotelaria, vai abrir, no mês de dezembro, o Calada Surf House, na Ericieira. O hotel dedicado ao surf custou 12 milhões de euros e terá 43 quartos. Os outros dois projetos anunciados pelo empresário estão a ser reformulados. "Em relação ao hotel do Alqueva e ao dos Açores, o conceito está a ser completamente alterado e estão a ser projetados com uma visão voltada para o futuro, tendo em conta o estilo de vida e os ensinamentos deixados pela COVID-19", adiantou uma fonte ligada ao investidor. Da lista de novidades fazem parte ainda os projetos já referidos pela Publicitatis Hotelaria, o cinco estrelas EPIC SANA Marquês com 379 quartos que inaugura em março pelas mãos do

EM 2021
A MARCA
EVOLUTION
CHEGA AO
ESTORIL.

EPIC SANA
MARQUÊS



32 hotelaria janeiro 2021

SANA Hotels, ou o hotel para 'millennials', o Moxy Lisboa Oriente, que resulta da parceria entre a Hoti Hotéis e a Marriott International e cuja abertura está definida para abril.

Depois da abertura, em julho de 2020, da primeira unidade hoteleira, o The ICONS Hotel, localizado junto à Praça de Espanha, em Lisboa, o grupo TRUS Hotels vai dar a oferta na capital com a inauguração do São Vicente Alfama Hotel. O novo quatro estrelas deverá abrir portas até ao final do próximo mês de março e é uma homenagem à história do edifício mãe, o Antigo Instituto de Artes e Ofícios, mas também ao padroeiro da cidade de Lisboa, São Vicente.

O São Vicente Alfama Hotel terá uma oferta de 22 quartos, restaurante, wine bar e sala de pequenos-almoços no terraço.

O grupo hoteleiro que nasceu em plena pandemia e se estreou em Lisboa, tem mais projetos na manga: até maio de 2021 abrirá o Vila Sena Hotel, um três estrelas direcionado para o cliente de negócios, muito perto do Aeroporto de Lisboa e há ainda um outro projeto a ser desenvolvido em Sinel. "Neste momento estamos a apostar fortemente em Portugal, em vários pontos do País, pois acreditamos que ainda tem muito para dar. Tentamos apostar em locais estratégicos", indicou.

Alentejo

Em terras alentejanas, o anúncio de novos hotéis para este ano é mais comedido. A DHM deverá abrir o Évora Park Hotel & Spa, com 77 quartos. O projeto de 5 milhões de euros deveria ter começado a operar em 2020 mas devido à pandemia, manteve-se de portas encerradas. Espera-se que o Palácio do Sal Hotel, em Alcácer do Sal também inaugure, finalmente, este ano, bem como a unidade de Christian Louboutin, em Mérida.

Para 2022 há mais novidades confirmadas, como é o caso do Moura Hotel Évora. O quatro estrelas vai resultar da reconversão de um edifício do século XV e contará com 25 unidades de alojamento.

A Vila Galé avança, no final de 2019, o intuito de avançar com dois hotéis em Beja: um

A VILA GALÉ VAI INAUGURAR NOVOS HOTÉIS EM 2021. O SEGUNDO MAIOR GRUPO HOTELEIRO NACIONAL ESTÁ A PREPARAR NOVOS PROJETOS PARA O PRÓXIMO ANO.

>>>



» dossier / Abertura e remodelações



»» para o segmento de famílias e outro para casais. O investimento conjunto de 22 milhões de euros deverá concretizar-se em 2022. O grupo atesta que para 2021 não há novidades. "Neste momento, não estão previstas aberturas de hotéis para 2021. Atualmente, a Vila Galé está a construir um novo resort no Brasil, o Vila Galé Alagoas, e em fase de desenvolvimento de projetos e de aprovação para o hotel em Ponta Delgada, nos Açores. Ambas as unidades têm aberturas previstas para 2022/2023", adiantou à Publicitatis Hotelaria Gonçalo Rebelo de Almeida, administrador do grupo. Sabe-se, para já, que a aposta em Beja vai concretizar-se na freguesia de Santa Vitória "entre as aldeias de Albernoa e Mina da Juliana, na União das Freguesias de Santa Vitória e Mombaça no concelho de Beja, abrangendo uma área total de cerca de 65 hectares e ocupará, parcialmente, os prédios rústicos e mistos denominados Herdade da Falcão Grande, Herdade da Falção e Herdade do Vilar", lê-se no Plano de Intervenção aprovado no final do ano passado e publicado em Diário da República.

CABANAS NATURE RESORT DA AP HOTELS & RESORTS
(em estudo)

POUSADA PESTANA EM VILA REAL DE SANTO ANTONIO
(a estudar)

NEXT HOTEL FUNCHAL DA SAVOY SIGNATURE

de do grupo Savoy Signature programada para a primavera/verão. Com um investimento de 30 milhões de euros a unidade, com 126 unidades de alojamento, irá dispor de Spa com duas salas de tratamento, fonte de gelo, banho turco e sauna, ginásio, piscina exterior no rooftop (com coberta de som na piscina), piscina exterior junto ao mar e outra para crianças e ainda um auditório localizado no 1º piso com capacidade para 100 pessoas. O Recharge Bar & Restaurant estará alocado na plataforma marítima e o bar Network localizar-se-á no 'lobby' com uma oferta de música ao vivo. Já o Cloud Bar será a aposta no rooftop. Em Câmara dos Lobos, o Pestana volta a dar cartas com a abertura do Pestana Fisherman, de 42 quartos, no segundo semestre. Quanto aos Açores, estava programada, para 2021, a abertura do quatro estrelas Turim Infante Hotel, com 120 quartos, contudo, o grupo Turim Hotels não confirmou se esta abertura se mantém nos mesmos moldes anunciados. **h**

Algarve

A sul do país, a AP Hotels e Resorts apresenta, em julho, o 'all inclusive' Cabanas Nature Resort, em Tavira. O quatro estrelas com 181 quartos situa-se junto ao Parque Natural da Ria Formosa. Terá uma oferta de diversos restaurantes e bares com forte ligação aos produtos locais da ria Formosa.

O grupo Pestana confirma ainda a inauguração da Pousada de Vila Real de Santo António que vai acrescentar mais 57 unidades de alojamento à oferta hoteleira algarvia.

Madeira e Açores

O Hotel Next, no Funchal, é a grande novidade

