

De acordo com o que se depreende da segunda parte do estudo realizado pela Keytel em colaboração com a Braintrust Consulting Services

Nova Iorque aposta no luxo independente: três em cada quatro novos hotéis topo de gama não terão marca

13 de fevereiro de 2025. - O estudo revela que 75,5% dos novos hotéis de luxo que serão construídos em Nova Iorque nos próximos anos serão hotéis independentes. Nos últimos anos, a cidade viu os preços dos hotéis de luxo em estabelecimentos independentes (sem marca) superarem as expectativas, especialmente num contexto em que a oferta de quartos nas categorias mais baixas diminuiu significativamente.

Nos últimos anos, a cidade viu os preços dos hotéis das categorias Upscale a Luxo sofrerem aumentos notáveis. 78% dos quartos de construção nova previstos para os próximos anos deverão ser de hotéis Upscale, Upper Upscale e Luxury, reforçando o posicionamento premium de Nova Iorque.

Expansão marcada pelas grandes cadeias

72% das novas aberturas serão hotéis de marca, ou seja, geridos ou franqueados por grandes marcas. 28% corresponderão a hotéis sem marca, operados de forma independente e apostando na sua própria marca. Midtown Manhattan concentrará 85% dos novos quartos, reforçando a sua posição como epicentro hoteleiro da cidade.

Menos oferta económica e maior posicionamento no segmento de luxo

Se nos concentrarmos nestes três segmentos, o relatório transmite uma ideia clara sobre o futuro dos hotéis de luxo. Os hotéis operados com a sua própria marca estão a ganhar peso no segmento de luxo, ao contrário do mercado geral dominado por grandes marcas.

O facto de 3 em cada 4 quartos previstos para construção em hotéis de luxo em Nova Iorque serem independentes revela uma tendência contrária ao que está a acontecer noutras categorias hoteleiras, embora alguns destes projetos acabem por ficar sob a alçada de uma marca que ainda não foi atribuída.

A oferta económica continua sem recuperar, após a conversão de 16 000 quartos em alojamentos para imigrantes e o impacto da regulamentação sobre apartamentos turísticos.

Impacto nas tarifas e rentabilidade

A redução da oferta hoteleira de baixo custo impulsionou o crescimento da ADR (+21,4%) e da RevPAR (+26%) nos últimos anos. No entanto, o relatório alerta que a inflação acumulada no período 2019-2024 (+22%) e os custos laborais estão a limitar a rentabilidade dos estabelecimentos.



Além disso, a diferença de RevPAR entre hotéis de marca e sem marca diminuiu de 18,4% em 2019 para 11,1% em 2024, o que poderá impulsionar novas estratégias de mercado para os hotéis independentes. Entre as principais conclusões, destaca-se que a ADR (Tarifa Média Diária) dos hotéis independentes de Nova Iorque aumentou 21,4% em comparação com 2019.

Um mercado em equilíbrio ou em risco de excesso de oferta?

O Observatório destaca que o crescimento da oferta pode moderar a escalada dos preços, especialmente se as autoridades flexibilizarem a Lei Local 18, que eliminou 20 000 apartamentos turísticos em 2023.

Com um panorama regulatório em evolução e a expansão da rede hoteleira, a grande incógnita é se Nova Iorque conseguirá manter o seu modelo de turismo seletivo ou se, mais uma vez, o aumento da oferta resultará num ajuste das tarifas e da ocupação nos próximos anos.

O futuro do luxo em Nova Iorque

Embora o crescimento do luxo em hotéis independentes seja promissor, o estudo também alerta para os desafios em termos de sustentabilidade dos preços e custos operacionais. No entanto, o setor parece estar bem posicionado para continuar a crescer, com uma procura sólida por parte de turistas que valorizam cada vez mais a exclusividade e a personalização.

Sobre o Observatório do Hotel Independente

O Observatório do Hotel Independente, liderado pela Keytel e Braintrust, tem como objetivo fornecer dados-chave sobre o comportamento do setor hoteleiro nos principais destinos internacionais, com um enfoque especial no desempenho dos hotéis independentes em comparação com os hotéis de cadeia.

Sobre a Keytel

A Keytel é a primeira aliança de hotéis independentes do mundo, com um portfólio de mais de 3.600 estabelecimentos em 87 países. A empresa define-se como a 19.^a organização especializada na aceleração dos processos de transformação hoteleira, uma fórmula que combina consultoria, uma ampla oferta de serviços e ferramentas tecnológicas para aumentar a velocidade de transformação e crescimento dos seus hotéis associados.

Sobre o Grupo Hotusa

O Grupo Hotusa é uma organização dinâmica composta por um número significativo de empresas relacionadas com as mais diversas áreas do setor turístico. Com mais de 47 anos de história, o Grupo desenvolve a sua atividade em mais de 130 países, possui uma equipa de 6.000 funcionários e faturou, em 2023, mais de 1,4 mil milhões de euros.



>> Para mais informações:

***Departamento de
Comunicação Keytel***

Ana Viladot

Tel. 93 268 10 10 (Ext. 211)

E-mail: ana.viladot@keytel.com