

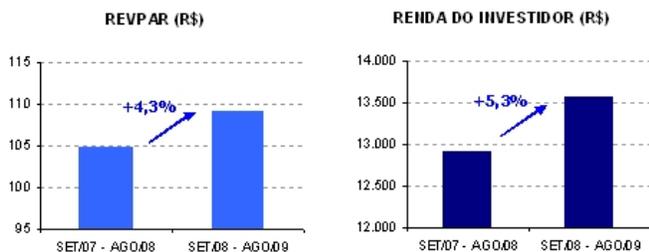
Apesar da crise, hotéis de São Paulo devem fechar 2009 com receita estável

October 7, 2009 / By Guilherme Cesari

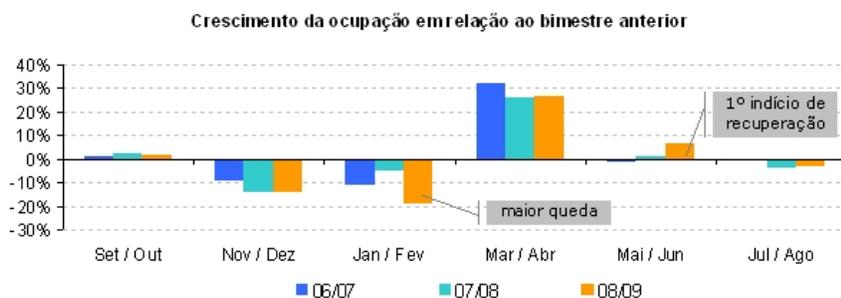
A crise mundial impactou a demanda dos mais diversos setores da economia, e com o mercado hoteleiro de São Paulo não foi diferente. Essa crise aconteceu no momento em que a hotelaria de São Paulo passa por um forte processo de recuperação, ainda saindo de uma fase bastante deprimida do setor, causada pela brutal crise de super-oferta do início desta década. O que o investidor hoteleiro se pergunta agora é qual deve ter sido o real impacto da crise, para então entender o que fazer para minimizar as perdas. Para ajudar a responder essa pergunta, trazemos aqui uma análise sobre o que está acontecendo com 48 hotéis, localizados em São Paulo, nos quais o Fundo Hotel Maxinvest já teve, ou ainda tem, investimentos^[1].

O real impacto da crise

Apesar da queda de demanda, surpreende ver a evolução da receita dos hotéis e o crescimento da renda do investidor nos 12 meses seguintes ao momento do estouro da crise (setembro de 2008), conforme mostra o gráfico ao lado. Esse crescimento foi influenciado positivamente pelos quatro últimos meses de 2008 que não sofreram qualquer impacto da crise, devido à inércia da demanda aquecida de meses anteriores.



Quando separamos esses mesmos 12 meses em bimestres e analisamos a evolução da demanda em cada um deles, aí então conseguimos analisar com mais detalhes as conseqüências da crise. Conforme o gráfico abaixo, as taxas de crescimento nos bimestres anteriores à crise mostram o comportamento esperado da demanda, seguindo a sazonalidade natural do mercado. Quando analisamos os meses posteriores à crise, vemos que o único bimestre que foge ao comportamento normal é o de Janeiro/Fevereiro de 2009. Nesse bimestre vemos uma forte queda de demanda (-19%) em relação ao bimestre anterior – o normal seria esperar uma queda ao redor de 5% a 10%.



Summary

O real impacto da crise econômica na hotelaria de São Paulo a partir da análise dos hotéis nos quais Fundo Imobiliário Hotel Maxinvest possui investimentos.

[Comments](#)

FILED UNDER CATEGORIES

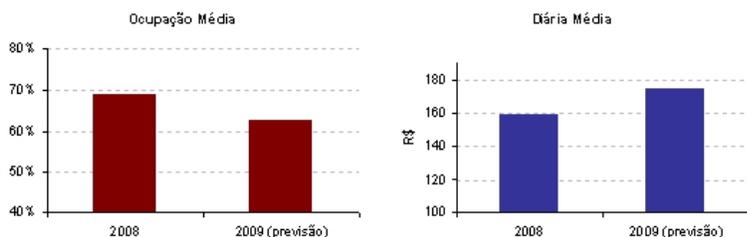
Valuations & Market Studies

Economic Trends and Cycles

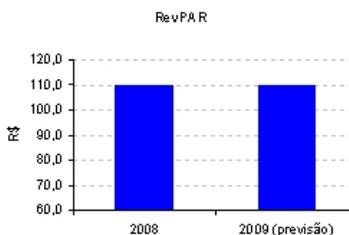
South America

Nos demais bimestres posteriores à crise encontramos índices normais de variação da demanda. Portanto, na hotelaria de São Paulo, as conseqüências da crise foram pontuais e sentidas apenas no início de 2009. Depois disso, já não vemos quedas significativas de demanda, ou que fugissem aos padrões sazonais do mercado. Ao contrário, vemos índice significativamente maior de crescimento no bimestre de maio/junho de 2009 (em comparação com os índices de crescimento do mesmo bimestre nos anos anteriores).

Vale ressaltar que os dois primeiros bimestres do ano de 2009 foram bastante prejudicados por feriados que não acontecerem em 2008. Em 2009, o carnaval caiu no final do mês de fevereiro, prejudicando as atividades comerciais durante todo o mês. No ano passado, o carnaval foi muito favorável ao cair no início de fevereiro. Abril de 2009 também foi afetado por feriados prolongados que não haviam ocorrido em 2008. Na medida em que parte significativa da demanda é composta pelos segmentos de negócios e convenções, a hotelaria de São Paulo depende muito dos dias úteis e, por isso, os feriados prolongados afetam drasticamente a ocupação dos hotéis.



Em relação ao acumulado de 2008, tudo indica que 2009 se encerre com queda de ocupação de 9,0%, aumento da diária de 9,6%, mantendo a receita (revpar) praticamente estável em relação ao ano de 2008. Em se confirmando essas previsões, a renda do investidor deve mostrar uma leve queda em 2009, de aproximadamente 3,3%^[ii].



Conclusões

Os números indicam que a crise causou um forte impacto na demanda, o que deverá causar queda de ocupação em 2009. Mas essa queda foi pontual e ficou concentrada nos primeiros meses do ano. De lá para cá a demanda vem evoluindo normalmente, mostrando uma leve retomada do processo de recuperação do mercado.

Mesmo quando consideramos os números acumulados de 2009 em relação a 2008, vemos que a queda da demanda é compensada pelo aumento dos preços das diárias de modo que a receita dos hotéis tende a ficar estável. Assim, o impacto da crise não foi suficientemente forte a ponto de fazer a receita dos hotéis cair. Ela só deixou de crescer como vinha acontecendo nos últimos anos, interrompendo, apenas temporariamente, o processo de recuperação do mercado hoteleiro.

Desta forma, vemos que não há motivos para os hotéis reduzirem as diárias, em uma eventual resposta à queda de demanda. Pois essa queda foi pontual, nos primeiros meses de 2009, e não persistiu ao longo dos demais meses de 2009. Com a retomada do crescimento econômico em 2010, a demanda por hospedagem vai voltar a crescer de maneira mais acelerada, voltando a exercer forte pressão sobre os preços das diárias.

Guilherme Cesari é sócio da HVS Brasil e coordena o projeto de gestão do Fundo Hotel Maxinvest.

Email: ****

(i) São todos hotéis novos, com menos de dez de operação, administrados pelas principais redes hoteleiras presentes no Brasil, bem atualizados e mantidos, além de localizados nas mais importantes regiões da cidade de São Paulo. 80% da amostra é formada por hotéis midscale (com diárias médias entre R\$140 e 260) e 20% de hotéis econômicos (diárias médias entre R\$ 80 e R\$ 140).

(ii) Essas previsões não refletem os números do Fundo Hotel Maxinvest, e sim a média dos 48 hotéis analisados. Os rendimentos do Fundo são superiores à média dos 48 hotéis, pois o Fundo realizou mais investimentos nos hotéis que vem apresentando melhor desempenho.