MARKET REPORT

Hotéis com Asset Management da HVS São Paulo Crescem a Renda Enquanto Mercado Cai

SEPTEMBER 23, 2009

A figura do Hotel Asset Manager tem se mostrado cada vez mais importante e fundamental na hotelaria nacional. Neste artigo evidenciamos numericamente como o trabalho desse gestor tem resultado em um melhor desempenho financeiro para o investidor.

A figura do Hotel Asset Manager (gestor de ativos hoteleiros) tem se mostrado cada vez mais importante e fundamental na hotelaria nacional. O gestor tem o papel essencial de oferecer suporte aos investidores para garantir o máximo possível de rendimento de seu patrimônio, ao mesmo tempo em que se mantém preservado o estado físico do hotel.

A HVS, pioneira desse serviço no Brasil, atualmente assessora diversos investidores por meio de contratos de Hotel Asset Management em hotéis localizados nos principais mercados do país. Desde a sua implantação, em meados de 2002, essa atividade vem se consolidando, representando hoje um dos principais agentes do sucesso de determinados hotéis.

Neste artigo evidenciamos numericamente como essa gestão ativa do empreendimento hoteleiro tem resultado em um melhor desempenho financeiro para o investidor.

Pegaremos como exemplo o mercado hoteleiro de São Paulo, onde a HVS assessora 5 hotéis, e analisaremos como a crise financeira mundial afetou os hotéis da cidade, comparando os hotéis que possuem contrato de Hotel Asset Management com a HVS contra a média do mercado.

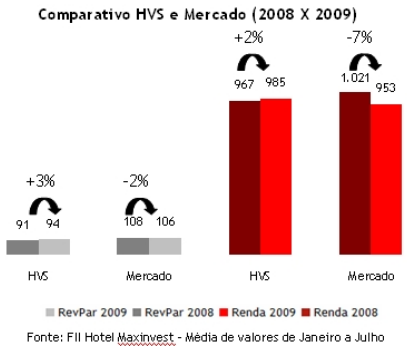
A HVS Brasil por assessorar o Fundo de Investimento Imobiliário Hotel Maxinvest consegue acompanhar de perto a realidade de mais de 50 hotéis da cidade de São Paulo, de diferentes categorias e bandeiras hoteleiras. Estes hotéis que refletem uma amostra da realidade da cidade, representam a média do mercado na nossa comparação.

O gráfico ao lado compara a média de RevPar (receita por apartamento disponível) e a média de distribuição ao investidor

realizada pelo mercado de São Paulo e pelos hotéis assessorados pela HVS de Janeiro a Julho de 2008 com o mesmo período de 2009.

Observa-se que o mercado teve uma queda de 2% no seu RevPar enquanto os hotéis assessorados pela HVS cresceram 3% no período.

Analisando o resultado distribuído ao investidor, vemos uma queda de 7% na média do mercado paulista. Essa queda se deve ao fato de que, com a redução da receita, os custos fixos se tornam mais representativos e afetaram diretamente o resultado dos hotéis.



Fonte: FII Hotel Maxinvest - Média de valores de Janeiro a Julho

Enquanto o mercado teve uma queda de 7% em resultado, os hotéis assessorados pela HVS cresceram em 2% a sua distribuição ao investidor, demonstrando a sua capacidade de não somente melhorar o seu desempenho como também gerenciar os seus custos.

“Com a crise financeira, enquanto o mercado teve uma queda de 7% em resultado ao investidor, os hotéis assessorados pela HVS cresceram 2%”

Estes fatos evidenciam que uma gestão profissional e ativa do investimento hoteleiro traz benefícios diretos de curto prazo aos proprietários, como o aumento da distribuição, além de ter reflexo no valor do imóvel no longo prazo.

Vemos ainda que, dentro da média do mercado existem hotéis que desempenham melhor principalmente por possuírem um conselho consultivo ativo e dedicado, porém mesmo estes, podem se beneficiar dos serviços de Hotel Asset Management. Isso porque esse profissional possui maior conhecimento do mercado hoteleiro, podendo gerenciar as receitas e os custos de forma dinâmica e eficaz, além de tornar transparente e mais produtiva a relação entre operadora e proprietários.