HVS

MARKET REPORT

Os melhores mercados para investir em hotéis - Parte II

AUGUST 27, 2010

É razoável assumir que a necessidade de hospedagem aumenta nas economias em expansão. Contudo, quando se analisa a viabilidade de um novo hotel, deve-se olhar não apenas a demanda, mas sua relação com a oferta: a taxa de ocupação.

É comum investidores e hoteleiros argumentarem a favor da viabilidade de um hotel com base na demanda a ser gerada pela construção de fábricas, aeroportos, shoppings, torres corporativas e obras de infraestrutura. De fato, é razoável assumir que a necessidade de hospedagem aumenta nas economias em expansão. Contudo, quando se analisa a viabilidade de um novo hotel, deve-se olhar não apenas a demanda, mas sua relação com a oferta: a taxa de ocupação.

A taxa de ocupação mede o volume de vendas de um hotel e serve como parâmetro para reajustes de preços. Imagine um mercado com demanda em forte crescimento. Se a oferta desse mercado se expande com maior intensidade, o volume de pernoites vendidos por cada hotel decresce, ainda que o volume de pernoites vendidos em todo o mercado cresça. Nessa situação, mesmo com aumento da demanda agregada, seria difícil elevar preços ou corrigi-los para compensar perdas com a inflação. Os hotéis registrariam, então, queda de receitas mesmo com o crescimento geral da economia. Por outro lado, mercados com potencial de demanda menor podem apresentar perspectivas promissoras devido à expectativa de estabilidade da oferta (como abordado nessa coluna, no artigo anterior).

Logo, não faz sentido justificar a implantação de um hotel com base apenas nas perspectivas de aumento da demanda. É imprescindível verificar se a oferta não evoluirá ainda mais rápido. Os melhores mercados para investir apresentam taxa de ocupação com perspectivas de crescimento consistente ou de estabilização em nível elevados.

Sabendo disso, a HVS e o FOHB iniciaram um trabalho de projeção das taxas de ocupação nas 12 cidades-sede da Copa do Mundo de 2014, a ser apresentado no HVS Investment Day, que ocorrerá no Conotel, em 19 de Agosto de 2010. Com essa ferramenta, ficará mais fácil identificar boas oportunidades.