

Hotel de negócios

Mary Lessa Alvim Ayres, Ilka Gonçalves Daernon e Paulo Cesar Siruffo Fernandes

<http://www.bndes.gov.br/bibliotecadigital>

HOTEL DE NEGÓCIOS

Mary Lessa Alvim Ayres
Ilka Gonçalves Daemon
Paulo Cesar Siruffo Fernandes*

Resumo

Muito têm-se falado de hotéis de negócios: oportunidades de investimentos, grupos estrangeiros alardeando sua experiência ou divulgando intenção de desenvolver projetos desse segmento em nosso País. No entanto, esse ainda é um conceito novo entre nós.

O estudo aqui apresentado pretende esclarecer alguns parâmetros utilizados pela indústria hoteleira para classificar seus estabelecimentos dentro dessa categoria, bem como analisar a tendência que o mercado tem sinalizado tanto pelo lado da demanda quanto da oferta de quartos ou unidades habitacionais.

Para tanto, são examinados os dados disponíveis relativos a taxas de ocupação, distribuição dos hotéis por categoria e dos hóspedes pela motivação da viagem. Simultaneamente, procura traçar paralelos entre os movimentos anunciados pela política econômica brasileira e suas contribuições ao mercado hoteleiro.

A partir dessas estatísticas, foram estabelecidas algumas hipóteses de evolução na oferta de hotéis voltados ao atendimento de viajantes a trabalho.

* *Respectivamente, gerente, administradora e engenheiro da Gerência Setorial 4 do BNDES.*

Introdução

Hotel de negócios é o meio de hospedagem que reúne as facilidades necessárias ao abrigo de pessoas em deslocamento resultante de sua atividade econômica. Entre seus clientes estão incluídas, também, as pessoas

que se hospedam para participar de eventos com vistas ao seu aprimoramento profissional tais como convenções, feiras e exposições, treinamentos ou congressos.

Os hotéis de negócio geralmente estão localizados nos centros urbanos e urbano-industriais, diferentemente dos hotéis de lazer, prioritariamente situados próximos a atrativos naturais, desportivos ou socioculturais.

Os hotéis classificados com três, quatro e cinco estrelas, isto é, pertencentes às categorias turística, turística superior e luxo, concentram grande número de hóspedes em viagens de trabalho ou treinamento. Essa preferência nos permite considerar essas categorias constituídas predominantemente por hotéis de negócios.

TABELA 1

Distribuição da Ocupação dos Hotéis - 1996 - em %

CATEGORIA	LUXO	TURÍSTICA SUP	TURÍSTICA
Lazer	34,7	30,8	49,2
Negócio	43,4	45,5	39,1
Congresso	16,6	15,2	7,7
Outros	5,3	8,5	4,0

Fonte: Howarth Consulting

O diferencial nos hotéis de negócio está na adequação de suas instalações às necessidades de seus clientes e na eficiência dos serviços prestados. Um sistema de comunicações eficiente, a prestação de serviços express como: *check-in*, *check-out*, *room service* e *laundry service* 24 horas, são exemplos de alguns serviços ou atendimentos que repercutem de forma positiva na imagem de um hotel de negócios. Ambientes que reproduzam escritórios virtuais, equipados com material de última geração e espaços preparados especialmente para a realização de eventos e congressos apresentam elevado nível de competitividade e têm a preferência dos hóspedes.

Hoje esses hotéis se modernizam com a implantação de *Health-Clubs* e *Fitness Center* exclusivos ao atendimento dos hóspedes executivos que valorizam aspectos relativos a sua saúde e aparência.

Panorama Mundial

A indústria mundial do turismo movimenta por ano cerca de US\$ 3,4 trilhões e empregando 260 milhões de pessoas, o que equivale a 9% dos postos de trabalho. Em alguns países essa relação chega a 17 % dos empregos existentes.

Em 1995, o turismo de negócios e a participação em congressos e seminários foi responsável por 52,1 % do total das viagens realizadas.

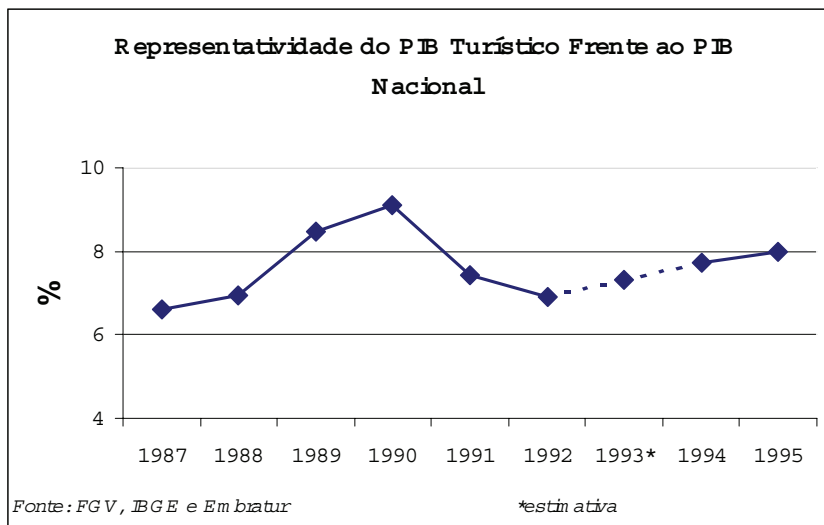
De acordo com dados de Howard Consulting, os hotéis de Hong Kong, Japão e Austrália apresentam taxas médias anuais de ocupação acima de 75%, sendo estas as maiores em termos mundiais. Os destaques de faturamento da indústria hoteleira continuam com a América do Norte e os países da CEE, que juntos são responsáveis por 76% dos valores envolvidos. Paralelamente, observa-se que essas mesmas regiões são a sede de 80% dos congressos realizados mundialmente.

Panorama Nacional

A participação do setor de turismo no PIB nacional nos últimos dez anos situou-se em torno de 8%. Em 1997, esse setor faturou receitas da ordem de R\$ 3,2 bilhões em negócios diretos e indiretos, sendo 2/3 dessas receitas provenientes do segmento de turismo de negócios.

O turismo resultante de viagens motivadas por interesses comerciais, negócios e convenções foi o que mais cresceu no Brasil entre 1991 e 1995, apresentando crescimento de 13%, enquanto o turismo de lazer teve redução de 10%.

GRÁFICO 1



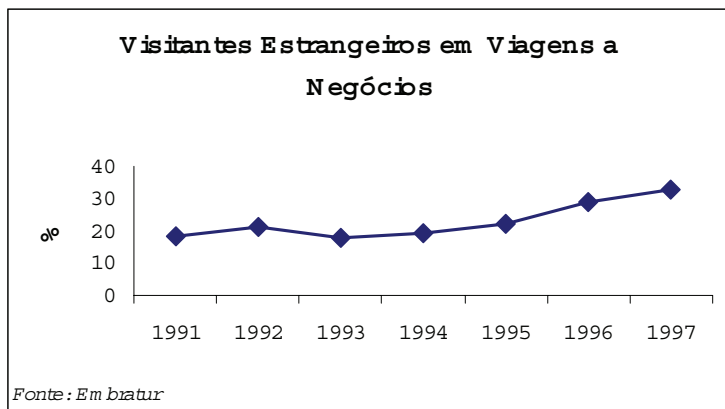
Quanto à geração de empregos, o turismo emprega atualmente cerca de 6 milhões de pessoas no Brasil, o que equivale a 8% da população economicamente ativa. A capacidade de geração de empregos diretos no setor hoteleiro é de, em média, 0,53 pessoa por unidade habitacional, variando esse índice com a categoria de hotel e com a localização do estabelecimento.

De acordo com pesquisa da Fundação de Apoio ao Desenvolvimento da Universidade Federal de Pernambuco (FADE) em convênio com a Embratur, a taxa média de ocupação dos hotéis brasileiros situa-se em 47,7%.

O presidente da Associação Brasileira de Eventos (ABEOC) - Regional Rio de Janeiro credita ao turismo de eventos a responsabilidade por mais da metade da ocupação dos hotéis tanto do Rio como de São Paulo, garantindo assim uma boa rentabilidade mesmo nos períodos de baixa temporada.

Nos últimos anos o turismo a negócios no Brasil tem apresentado crescimento como consequência da estabilização da economia brasileira, bem como da vinda de investidores e comerciantes estrangeiros. De acordo com informações da Embratur, em 1996 cerca de 28,7% das pessoas vieram ao país com esse objetivo. Em 1997, este índice atingiu o índice de 32,6%.

GRÁFICO 2



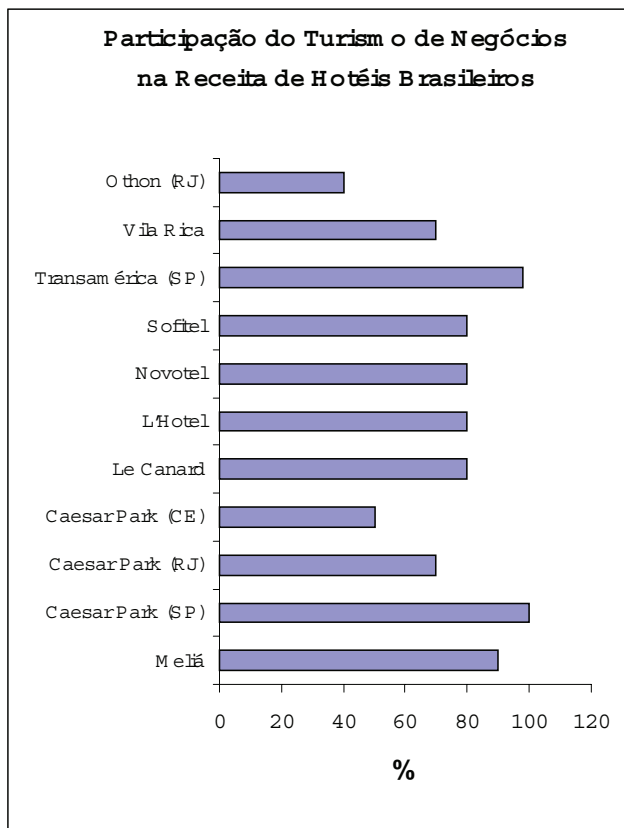
Os números de Embratur revelam que o Rio de Janeiro teve no turismo de negócios maior incremento que São Paulo. Entre 1996 e 1997, as viagens de negócios ao Rio cresceram 23%, enquanto em São Paulo foi verificada uma variação de 5%.

Além de São Paulo e Rio, outro importante centro de acolhimento de turistas de negócios é o Distrito Federal. A capital da república é responsável pela realização de um grande número de congressos, seminários e reuniões, por ser um importante centro de decisões. Conforme estimativas da secretaria de turismo, 70% das viagens à capital federal são decorrentes dessa natureza de turismo.

A cidade de São Paulo tem sido considerada a capital de eventos da América do Sul, porém a sua oferta de espaços qualificados para esse fim ainda é insuficiente. Motivados por este fato, alguns hotéis de luxo localizados na capital paulista estão concentrando alguns de seus investimentos na área de eventos.

Novos estabelecimentos já foram concebidos com espaços adequados às atuais necessidades desse segmento de negócios.

GRÁFICO 3



Segundo dados da Associação Brasileira da Indústria Hoteleira - ABIH -RJ, a participação dos turistas de negócios no total de visitantes que desembarcaram no Rio, no primeiro trimestre do ano 1998, alcançou o dobro do índice registrado no mesmo período de 1997. Paralelamente ocorreu um aumento de 50% na média das despesas diárias dos visitantes da cidade, bem como na média da estada dos turistas que passou de 3,23 para 3,70 dias. A taxa média de ocupação registrada nos hotéis do Rio nos primeiros meses deste ano foi de 70%.

Sistema BNDES

O setor hoteleiro tem merecido atenção do Sistema BNDES por seu alto poder gerador de empregos, observada sua boa relação investimento/ emprego gerado. Se tomarmos como exemplo os hotéis classificados com 4 estrelas, observamos uma taxa média de 0,66 empregado por U.H. e

um investimento de R\$ 192 mil para cada novo emprego gerado.

Entre 1993 e junho de 1998 o Sistema BNDES aprovou créditos no valor de US\$ 633 milhões para apoio a projetos do setor hoteleiro.

TABELA 2

Sistema BNDES

Aprovações e Desembolsos para o Setor Hoteleiro - valores em US\$ milhões

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998*
Aprovações	17,4	21,5	34,6	99,1	97,4	141,8	133,3	122,8	39,2
Desembolsos	20,2	12,1	30,8	36,7	75,9	118,5	112,2	119,0	37,1

* Janeiro-Junho/98

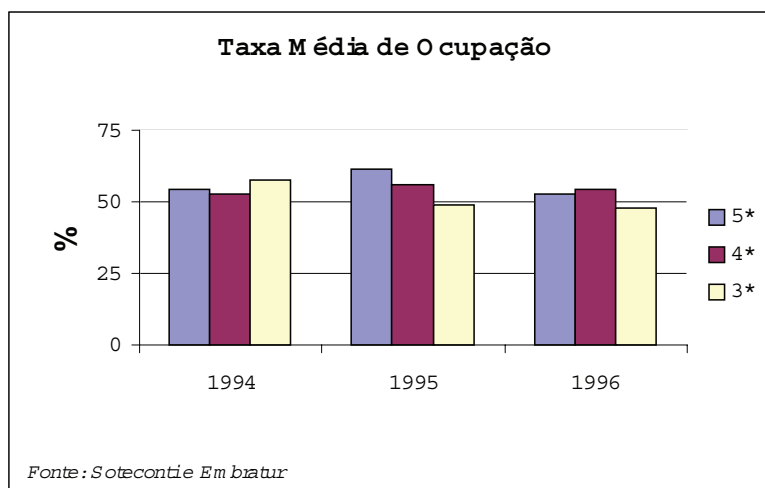
Tendências

O setor de turismo tem sido objeto de estudo das associações especializadas e das agências de fomento e desenvolvimento. Anualmente são publicados vários dados versando sobre o turismo e questões que lhe são concernentes. A leitura dessas publicações deixa à mostra a ocorrência de algumas inconsistências nos dados apresentados e lacunas em suas informações. Ainda assim, qualquer avaliação sobre o presente e o futuro da atividade turística nacional deve ter como base não apenas os dados publicados pela Embratur e demais agências oficiais, mas também os que são produzidos pelas diversas associações através das quais o setor se organiza. Mais ainda, para alcançarmos os objetivos pretendidos devemos admitir alguns pressupostos.

Existem no Brasil cerca de 18.000 meios de hospedagem somando 561.740 unidades habitacionais. Todavia, até 1996 apenas 2.334 meios de hospedagem, representando cerca de 141.000 unidades habitacionais, encontravam-se cadastrados junto a Embratur. Esses estabelecimentos apresentam taxa média de ocupação de 48%, evoluindo para 78% durante os meses de alta temporada. Os hotéis classificados na faixa de 4 e 5 estrelas apresentam a taxa média de ocupação superior aos demais, 55% e 53%,

respectivamente, e compõem a principal oferta de hotéis voltados ao atendimento de viagens de negócios. Os índices de ocupação média hoteleira no país revelam a existência de unidades habitacionais em número suficiente ao atendimento das atuais necessidades. No entanto, durante a alta temporada a disponibilidade apresentada é inferior aos índices estratégicos recomendados para a administração hoteleira. Esse fato, junto à nova realidade brasileira resultante da abertura econômica, dos processos de privatização e da consolidação do Mercosul, recomenda o estudo e a avaliação da ampliação da oferta dos meios de hospedagem. O gráfico 4 apresenta as taxas de ocupação de hotéis, no período 1994 / 1996, segundo sua classificação.

GRÁFICO 4



No Brasil cerca de 45% dos hotéis existentes classificam-se segundo as categorias de três, quatro e cinco estrelas. Assim, como base o número de hotéis cadastrados pela Embratur, podemos admitir, como hipótese, a existência de cerca de 63.000 unidades habitacionais dedicadas ao turismo de negócios. Essa disponibilidade de U.H. foi suficiente para o atendimento em 1997, dos 980.000 hóspedes estrangeiros em visita a negócios, e dos turistas nacionais em trânsito a negócios. As unidades habitacionais assim estimadas representam cerca de 11% do total disponível

em todos os meios de hospedagem cadastrados ou não junto a Embratur. No entanto, quando confrontado com o estoque de acomodações de conforto mínimo exigido por esse mercado, aquela estimativa passa a representar 70% do novo total.

Quando se avalia a necessidade futura de novos alojamentos, que cumpram as condições necessárias para atuação nesse segmento, duas hipóteses devem ser consideradas. A primeira, de natureza otimista, pressupõe que a demanda por novas U.H. cresça na mesma dimensão do PIB turístico brasileiro ou seja à razão de 4,2% ao ano. Nesse caso, até o ano 2.002 deverão ser construídas cerca de 14.500 novas unidades habitacionais o que representa um investimento da ordem de R\$ 1,6 bilhões.

A segunda hipótese, conservadora, pressupõe que a demanda por alojamentos classificados cresça na mesma razão que a média do PIB brasileiro nos últimos anos. Desta forma, até o ano de 2002, objeto de nossa atenção, deverão ser ofertadas mais 4.535 U.H.. Para o atendimento dessa meta serão necessários gastos de aproximadamente R\$ 500 milhões.

Em ambos os exercícios consideramos os índices médios de investimento por unidade habitacional do conjunto formado por hotéis das categorias de três, quatro e cinco estrelas.

Registre-se que os valores assim dimensionados não incluem gastos com reforma ou modernização dos ativos existentes, restringindo-se unicamente à oferta de novas unidades habitacionais.

No cenário otimista, para visualizarmos como se dará a distribuição regional desses novos investimentos pressupomos que a distribuição espacial da oferta existente até o momento será mantida. Assim, a região Sudeste que detêm 48 % das U.H. do país será contemplada com investimentos de cerca de R\$ 800 milhões.

As regiões Norte e Nordeste que respondem por cerca de 4,2 % e 17 % do total das unidades habitacionais do país

receberão investimentos da ordem de R\$ 70 milhões e R\$ 300 milhões, respectivamente.

As regiões Sul e Centro-Oeste abrigam cerca de 24 % e 6,2 % das unidades habitacionais brasileiras. Admitindo a manutenção desses índices pode-se prever que até 2002 a região Sul será contemplada com cerca de R\$ 400 milhões de investimentos em novas U.H. e a região Centro-Oeste com R\$ 100 milhões.

Caso as hipóteses aqui consideradas sejam aplicadas a todas as unidades habitacionais, cadastradas ou não, adequadas à hospedagem de turistas de negócios, os novos investimentos em reforma, modernização, adaptação e construção de novas unidades habitacionais poderão atingir valores cerca de 40% maiores que os aqui apresentados.

Quanto à geração de empregos, podemos afirmar que a hipótese otimista propiciará, até o ano 2002, a oferta de 9.600 novos empregos diretos na operação das novas unidades habitacionais, o que corresponde a 38.000 empregos indiretos. No cenário conservador, as novas unidades habitacionais propiciarão 3.000 novos empregos diretos e cerca de 12.000 indiretos.