



TRAVEL RESEARCH
DIVISION OF BSH INTERNATIONAL

**Hotéis
Econômicos
no Brasil
2008**

HOTÉIS ECONÔMICOS NO BRASIL - 2008

Este relatório foi realizado pela BSH Travel Research, divisão estatística da BSH International e apresenta o desempenho do mercado de hotéis econômicos brasileiros entre os anos de 2005 e 2007.

FICHA TÉCNICA:

Consultor Coordenador

José Ernesto Marino Neto

Consultor Responsável

Alexandre Mota

Consultores Assistentes

Renata Cianciaruso

Lia Godoy

Créditos da Imagem da Capa

São Paulo – Agosto 2008

A BSH International

A BSH INTERNATIONAL promove e gerencia investimentos em hospitalidade e em imobiliário turístico no Brasil desde 1989.

Atuando de forma inovadora foi a introdutora de muitos grupos internacionais no Brasil como Sol Meliá (Espanha) e SuperClubs (Jamaica). Foi a criadora e é a promotora da Brazilian Hospitality Investment Conference e inaugurou no Brasil os serviços de Hotel Asset Management.

A BSH INTERNATIONAL é uma empresa completa de hospitality asset management e atua em todas as fases do investimento: Identificação de oportunidades, conceituação de produtos, estruturação de projetos e negócios, montagem de pacotes financeiros e gestão do investimento.

A BSH Travel Research é divisão da BSH International que visa publicar relatórios de tendências. É uma forma de contribuir com o mercado mediante disseminação de conhecimento para que o mesmo tenha mais transparência em benefício de todos.

ÍNDICE

A BSH International.....	2
ÍNDICE	3
Introdução	4
1. A Introdução da Hotelaria Econômica do Brasil.....	5
2. O Mercado de Hotéis Econômicos no Brasil.....	5
3. Desenvolvimento da Hotelaria Econômica no Brasil.....	7
4. Oferta Atual.....	9
4.1 Oferta Atual – Região Sudeste.....	11
4.2 Oferta Atual – Região Sul.....	12
4.3 Oferta Atual – Região Centro-Oeste	13
4.4 Oferta Atual – Região Nordeste	13
4.5 Oferta Atual – Região Norte	13
5. Índices de Desempenho	14
5.1 Desempenho Hotelaria Econômica – Brasil	14
5.2 Desempenho Região Sudeste	17
5.3 Desempenho Região Sul.....	19
5.4 Desempenho Região Centro-Oeste.....	21
5.5 Desempenho Região Nordeste.....	23
5.6 Desempenho Região Norte	25
6. Informações da hotelaria econômica.....	27
6.1 Canais de Distribuição.....	27
6.2 Colaboradores	28
6.3 Lucro Operacional Bruto (GOP).....	28
6.4 Reinvestimentos	29
7. Considerações Finais.....	30

Introdução

Este relatório possui o objetivo de apresentar o desempenho histórico dos empreendimentos definidos como de categoria econômica pelas operadoras hoteleiras que ostentam e comercializam tais marcas.

Os índices de desempenho pesquisados, tais como Taxa de Ocupação, Diária Média e RevPAR (receita de hospedagem por apartamento disponível), canais de distribuição, média de colaboradores por UH, etc. favoreceram diagnosticar o comportamento que o mercado de hotelaria econômica no Brasil no período de 2005 a 2007.

Como metodologia de pesquisa utilizou-se questionário estruturado com questões abertas, enviado às operadoras hoteleiras no período compreendido entre os meses de junho e julho de 2008.

Como resultado de tal pesquisa foi possível obter respostas com cerca de 81% da população total do número de unidades habitacionais inauguradas até 2007 do segmento econômico no Brasil.

A utilização de projeções e demais dados não auditados em nossos trabalhos não deve ser interpretada como a expressão de um parecer sobre os dados e projeções e, por consequência, a BSH não assume responsabilidade por eventuais prejuízos ocasionados a quem quer que seja pela utilização de tais dados.

Assim, a equipe BSH Travel Research agradece as Redes Hoteleiras que participaram da pesquisa e esperamos que as informações deste relatório possam ser relevantes para o andamento dos negócios do setor.

1. A Introdução da Hotelaria Econômica do Brasil

O conceito de hotelaria econômica foi introduzido e difundido no Brasil pela rede Accor Hospitality através das bandeiras Íbis e Formule 1.

O momento de introdução dos hotéis IBIS no Brasil consolida o mercado brasileiro no cenário de hegemonia da hotelaria profissional difundida por marcas e padrões operacionais e financeiros, antes disto, a hotelaria nacional era predominantemente familiar e independente.

Significa dizer que a hotelaria no Brasil em linhas gerais se desenvolveu basicamente para atender o segmento corporativo por meio de unidades isoladas, concentradas em grandes centros econômicos como as cidades do eixo Rio de Janeiro e São Paulo.

A hotelaria independente e familiar esteve longe de trabalhar com padrões de serviços e atributos de marca e acabou por encontrar no crescimento das redes no Brasil a dificuldade de diferenciar seus hotéis e posicioná-los frente ao público.

Desta forma, as redes com padrões, distribuição em escala e marcas definidas começam a se destacar no mercado e consolidam seu posicionamento e poder de crescimento através do hotel econômico.

Contudo, inicialmente, um grande desafio vivenciado pela Accor Hospitality fora conseguir relacionar um produto de boa qualidade, padronizado e com preço acessível. (IGNARRA; FUNCIA, 2007).

2. O Mercado de Hotéis Econômicos no Brasil

Os hotéis econômicos estão diretamente ligados à relação custo-benefício, ou seja, são produtos que oferecem atributos que visam atender as necessidades básicas do consumidor de uma boa cama e um bom banho.

Assim as características consideradas fundamentais para um produto com este perfil são: *(i)* localização, usualmente estão próximos a centros geradores de demanda; *(ii)* acomodações modernas e compactas com espaços racionalizados e decoração simples e funcional; *(iii)* preços altamente competitivos, principal fator de decisão de compra pelo consumidor e *(iv)* serviços reduzidos, oferecendo apenas aqueles ligados a garantir uma boa hospedagem (recepção, limpeza e segurança) *(v)* serviços opcionais, se existentes, cobrados à parte.

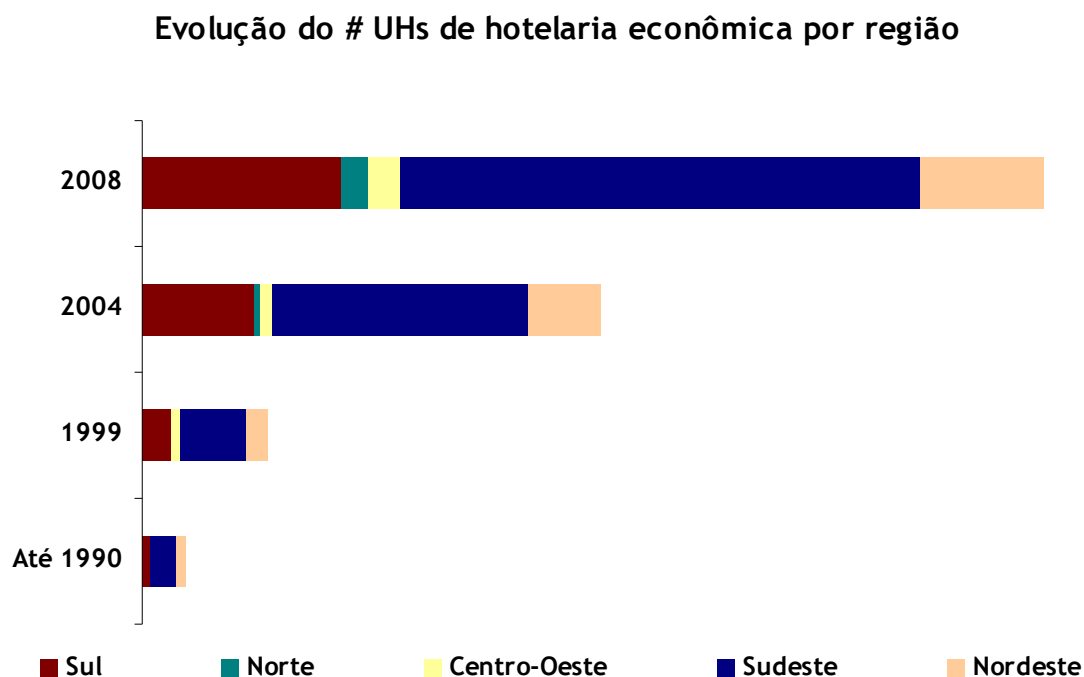
É de extrema importância que o hotel econômico tenha um baixo volume de investimento e gerido com grande controle, bem como providos com equipamentos de estrutura funcional e que possibilite racionalização de custos e fácil manutenção.

A tecnologia nos processos de gestão e atividades operacionais são pontos relevantes nestes empreendimentos, uma vez que possibilitam produtividade e racionalização de quadro de funcionários.

De tal modo a modernidade e a tecnologia têm papel importante na concepção e na operação do produto econômico.

3. Desenvolvimento da Hotelaria Econômica no Brasil

A evolução do segmento de hotelaria econômica no mercado brasileiro desenvolveu-se conforme demonstrado abaixo:



Fonte: BSH Travel Research

Como pode ser verificado o conceito de hotéis econômicos no Brasil é recente, e passa a obter notoriedade após o ano 2000, período de estabilidade econômica, iniciado a partir do Plano Real e vivenciado até o presente momento.

O crescimento da oferta entre 2004 e 2008 é um fato importante e merece atenção de análise. Mais de 100% de crescimento em apenas 4 anos poderia significar desequilíbrio entre oferta e demanda, porém, os números da demanda, que serão à frente ilustrados, apontam a receptividade do produto no mercado, estando até o momento longe de sinais de superoferta.

Tal fato pode ser entendido em alguns pontos de vista: (i) os hotéis de pequeno porte independentes e de administração familiar perdem competitividade

e atratividade com a inserção de novos produtos, (ii) desenvolvimento do conceito de marca no mercado e reconhecimento do público do custo-benefício do produto econômico frente às outras opções, (iii) aliado ao conceito de marca que as redes hoteleiras conseguiram disseminar no mercado, os benefícios de distribuição e comunicação institucional frente aos empreendimentos independentes.

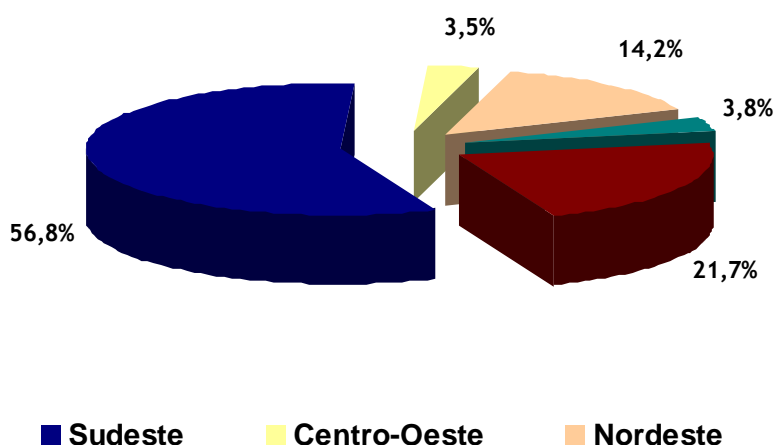
Inicialmente apenas as redes internacionais voltaram-se a investimentos com conceito de hotelaria econômica, tais como Accor Hospitality e InterContinental Hotels Group, as redes nacionais como Intercity, Bonaparte, Hotelaria Brasil e Travel Inn entre outras, também visualizaram grande oportunidade neste mercado que desponta no Brasil, obtendo expressivas conquistas e resultados positivos no investimento e nas operações de hotéis econômicos. (IGNARRA; FUNCIA, 2007)

4. Oferta Atual

A oferta atual de empreendimentos de categoria econômica no Brasil é composta por 138 estabelecimentos que totalizam 18.781 unidades habitacionais distribuídas pelo território nacional e listadas como segue:

Hotéis Econômicos por Região do País 2008			
Região	Nº de Hotéis	Nº de UHs por Região	Representatividade
Sul	40	4.104	21,7%
Sudeste	69	10.759	56,8%
Centro-Oeste	6	666	3,5%
Nordeste	18	2.542	14,2%
Norte	5	710	3,8%
	138	18.781	100%

**Oferta Atual de Hotelaria Econômica (UHs)
Por Região do País**



As menores fatias de oferta dos produtos econômicos encontram-se nas regiões Centro-Oeste e Norte respectivamente, e tem como característica representarem os mais novos hotéis (abertura) do país, reflexo da

descentralização e diversificação do desenvolvimento econômico que se acelera desde 2004.

O expressivo crescimento das regiões Sudeste e Sul está diretamente ligado às oportunidades oriundas do fluxo de negócios já outrora consolidados e agora em incremento e a receptividade deste tipo de produto nos centros geradores de demanda, como anteriormente mencionado.

A oferta atual será retratada a seguir conforme distribuição no território nacional.

4.1 Oferta Atual – Região Sudeste

Oferta Atual de Hotéis Econômicos - Sudeste					
Abertura	Hotel	UHS	Operadora Hoteleira	Cidade	Estado
1944	Aeroporto Othon Travel	75	Othon	Rio de Janeiro	RJ
1982	Bourbon São Paulo Express Hotel	129	Bourbon	São Paulo	SP
2002	Colonna Beach Othon Travel	37	Othon	Búzios	RJ
2005	Comfort Franca	114	Atlantica Hotels International	Franca	SP
2003	Comfort Hotel Guarulhos	129	Atlantica Hotels International	Guarulhos	SP
1997	Comfort Hotel Ribeirão Preto	70	Atlantica Hotels International	Ribeirão Preto	SP
2008	Comfort Inn Colinas	126	Atlantica Hotels	São José dos Campos	SP
2005	Comfort Inn Itu	96	Atlantica Hotels International	Itu	SP
2004	Comfort Moema	76	Atlantica Hotels International	São Paulo	SP
2003	Comfort Nova Paulista	170	Atlantica Hotels International	São Paulo	SP
2004	Comfort Uberlândia	114	Atlantica Hotels International	Uberlândia	MG
2002	Comfort Vitória Praia	80	Atlantica Hotels International	Vitória	ES
2008	Formule 1 Belo Horizonte	242	Accor Hospitality	Belo Horizonte	MG
2007	Formule 1 Rio de Janeiro	250	Accor Hospitality	Rio de Janeiro	RJ
2006	Formule 1 Rio de Janeiro Centro	250	Accor Hospitality	Rio de Janeiro	RJ
2007	Formule 1 São Paulo Centro	260	Accor Hospitality	São Paulo	SP
2004	Formule 1 São Paulo Jardins	399	Accor Hospitality	São Paulo	SP
2008	Formule 1 São Paulo Morumbi	378	Accor Hospitality	São Paulo	SP
2001	Formule 1 São Paulo Paraíso	300	Accor Hospitality	São Paulo	SP
2003	Formule 1 São Paulo Paulista	399	Accor Hospitality	São Paulo	SP
2005	Formule 1 Tambaoré	207	Accor Hospitality	Barueri	SP
2005	Holiday Inn Express	65	InterContinental Hotels Group	São Paulo	SP
2003	Howard Johnson Faria Lima	180	Astron Hotéis & Flats	São Paulo	SP
2008	Ibis Araçatuba	108	Accor Hospitality	Araçatuba	SP
2003	Ibis Belo horizonte Liberdade	130	Accor Hospitality	Belo Horizonte	MG
2003	Ibis Betim Contagem	168	Accor Hospitality	Betim	MG
2004	Ibis Campinas	234	Accor Hospitality	Campinas	SP
2002	Ibis Guarulhos	288	Accor Hospitality	Guarulhos	SP
2002	Ibis Indaiatuba	120	Accor Hospitality	Indaiatuba	SP
2005	Ibis Macaé	126	Accor Hospitality	Macaé	RJ
2000	Ibis Paulínia	100	Accor Hospitality	Paulínia	SP
2001	Ibis Piracicaba	100	Accor Hospitality	Piracicaba	SP
2002	Ibis Ribeirão Preto	144	Accor Hospitality	Ribeirão Preto	SP
2007	Ibis Rio de Janeiro Centro	200	Accor Hospitality	Rio de Janeiro	RJ
2007	Ibis Rio de Janeiro Santos Dumont	256	Accor Hospitality	Rio de Janeiro	RJ
2004	Ibis Santo André	180	Accor Hospitality	Santo André	SP
2008	Ibis Santos	160	Accor Hospitality	Santos	SP
2001	Ibis São Carlos	112	Accor Hospitality	São Carlos	SP
2001	Ibis São José do Rio Preto	125	Accor Hospitality	São José do Rio Preto	SP
2005	Ibis São José dos Campos Colinas	144	Accor Hospitality	São José dos Campos	SP
1999	Ibis São José dos Campos Dutra	120	Accor Hospitality	São José dos Campos	SP
2002	Ibis São Paulo Congonhas	391	Accor Hospitality	São Paulo	SP
1999	Ibis São Paulo Expo	286	Accor Hospitality	São Paulo	SP
2004	Ibis São Paulo Interlagos	144	Accor Hospitality	São Paulo	SP
2008	Ibis São Paulo Morumbi	376	Accor Hospitality	São Paulo	SP
2004	Ibis São Paulo Paulista	236	Accor Hospitality	São Paulo	SP
1999	Ibis Sorocaba	112	Accor Hospitality	Sorocaba	SP
2006	Ibis Tambaoré	144	Accor Hospitality	Barueri	SP
2005	Ibis Taubaté	140	Accor Hospitality	Taubaté	SP
2002	Ibis Vitória	140	Accor Hospitality	Vitória	ES
2006	Intercity Express	112	Intercity	Jundiá	SP
2003	Intervale Othon travel	92	Othon	São José dos Campos	SP
1950	Lancaster Othon Travel	69	Othon	Rio de Janeiro	RJ
2002	Le Canard Guarulhos	80	Le Canard	Guarulhos	SP
1997	Marbor	92	Travel Inn	Mogi das Cruzes	SP
2004	Matiz Guarulhos Aeroporto	160	Hotelaria Brasil	Guarulhos	SP
2001	Matiz Jaguariúna	80	Hotelaria Brasil	Jaguariúna	SP
2005	Matiz Sumaré	96	Hotelaria Brasil	São Paulo	SP
2005	Matiz Uberlândia	74	Hotelaria Brasil	Uberlândia	MG
2002	Plaza Inn Economic S.J. Rio Preto	64	Plaza Inn	São José do Rio Preto	SP
1998	Saint Peter Hotel	50	Atlantica Hotels International	São José do Rio Preto	SP
1967	Savoy Othon Travel	145	Othon	Rio de Janeiro	RJ
1999	Sleep Inn Galleria	108	Atlantica Hotels International	Campinas	SP
2000	Sleep Inn Ribeirão Preto	114	Atlantica Hotels International	Ribeirão Preto	SP
2001	Sleep Inn Varginha	66	Atlantica Hotels International	Varginha	MG
2003	Sol Inn Barão Geraldo	80	Hotelaria Brasil	Campinas	SP
2001	Sol Inn Viracopos	96	Hotelaria Brasil	Campinas	SP
2003	Travel Inn Prince Tower	130	Travel Inn	São Paulo	SP
1958	Trocadero Othon Travel	121	Othon	Rio de Janeiro	RJ
Total	69	10.759			

4.2 Oferta Atual – Região Sul

Oferta Atual de Hotéis Econômicos - Sul					
Abertura	Hotel	UHs	Operadora Hoteleira	Cidade	Estado
1977	Deville Express Cascavel	104	Hotéis Deville	Cascavel	PR
1981	Deville Express Guaíra	66	Hotéis Deville	Guaíra	PR
1993	Bristol Flexy Saint Emillion	74	Bristol Hotéis & Resorts	Curitiba	PR
1995	Le Canard Lages	77	Le Canard	Lages	SC
1996	Deville Express Florianópolis	72	Hotéis Deville	Florianópolis	SC
1997	Le Canard Joinville	77	Le Canard	Joinville	SC
1999	Ibis Curitiba Centro Cívico	80	Accor Hospitality	Curitiba	PR
1999	Le Canard Caçador	68	Le Canard	Caçador	SC
2000	Holiday Inn Express São José dos Pinhais	96	Bonaparte Hotéis	São José dos Pinhais	PR
2000	Hotel Bonaparte Express Campo Lago	88	Bonaparte Hotéis	Campo Lago	PR
2000	Deville Express Curitiba	114	Hotéis Deville	Curitiba	PR
2000	InterCity Express Porto Alegre	146	InterCity Hotéis	Porto Alegre	RS
2000	Holiday Inn Porto Alegre	172	InterContinental Hotels Group	Porto Alegre	RS
2000	Holiday Inn Express Curitiba Aeroporto	96	InterContinental Hotels Group	Curitiba	PR
2002	Ibis José dos Pinhais	114	Accor Hospitality	São José dos Pinhais	PR
2002	Ibis Florianópolis	198	Accor Hospitality	Florianópolis	SC
2002	Ibis Curitiba Aeroporto	114	Accor Hospitality	Curitiba	PR
2002	Bourbon Batel Express Hotel	74	Bourbon	Curitiba	PR
2003	Ibis Joinville	126	Accor Hospitality	Joinville	SC
2003	Ibis Caxias do Sul	140	Accor Hospitality	Caxias do Sul	RS
2003	Ibis Blumenau	110	Accor Hospitality	Blumenau	SC
2003	Slaviero Slim	108	Slaviero	Curitiba	PR
2004	Ibis Porto Alegre Aeroporto	154	Accor Hospitality	Porto Alegre	RS
2004	Ibis Maringá	130	Accor Hospitality	Maringá	PR
2004	Ibis Curitiba Batel	150	Accor Hospitality	Curitiba	PR
2004	Howard Johnson São José dos Pinhais	80	Astron Hotéis & Flats	São José dos Pinhais	PR
2004	Comfort Porto Alegre	75	Atlantica Hotels International	Porto Alegre	RS
2004	Holiday Inn Express Batel	72	Bonaparte Hotéis	Curitiba	PR
2004	Holiday Inn Express Santa Felicidade	100	Bonaparte Hotéis	Curitiba	PR
2004	Bourbon Cascavel Express Hotel	96	Bourbon	Cascavel	PR
2004	Bristol Flexy Centro Cívico Hotel	90	Bristol Hotéis & Resorts	Curitiba	PR
2004	Hotel 10 Curitiba	82	Hdez Empreendimentos	Curitiba	PR
2005	Formule 1 Curitiba	105	Accor Hospitality	Curitiba	PR
2005	Hotel 10 União da Vitória	65	Hdez Empreendimentos	União da Vitória	PR
2006	Ibis Navegantes Itajaí	105	Accor Hospitality	Itajaí	SC
2006	Ibis Criciúma	110	Accor Hospitality	Criciúma	SC
2006	Sleep Inn Joinville	148	Atlantica Hotels International	Joinville	SC
2006	Hotel Bonaparte Barigui	50	Bonaparte Hotéis	Curitiba	PR
2006	Hotel 10 Itajaí	82	Hdez Empreendimentos	Itajaí	SC
2007	Bonaparte Express Curitiba	96	Bonaparte Hotéis	Curitiba	PR
Total	40	4.104			

4.3 Oferta Atual – Região Centro-Oeste

Oferta Atual de Hotéis Econômicos - Centro-Oeste					
Abertura	Hotel	UHs	Operadora Hoteleira	Cidade	Estado
1993	Plaza Inn Goiânia	79	Plaza Inn	Goiânia	GO
1993	Plaza Inn Paineiras	85	Plaza Inn	Goiânia	GO
2002	Plaza Inn San Conrado	103	Plaza Inn	Goiânia	GO
2006	Ibis Campo Grande	101	Accor Hospitality	Campo Grande	MT
2007	Ibis Goiânia	118	Accor Hospitality	Goiânia	GO
2007	Sleep Inn Goiânia	180	Atlantica Hotels International	Goiânia	GO
Total	6	666			

4.4 Oferta Atual – Região Nordeste

Oferta Atual de Hotéis Econômicos - Nordeste					
Abertura	Hotel	UHs	Operadora Hoteleira	Cidade	Estado
1989	Ibis Fortaleza	170	Accor Hospitality	Fortaleza	CE
1996	Ibis Maceio Pajuçara	99	Accor Hospitality	Maceió	AL
1998	Holiday Inn Recife	130	InterContinental Hotels Group	Recife	PE
1999	Number One	64	Grupo Solare	São Luis	MA
2000	Holiday Inn Fortaleza	273	InterContinental Hotels Group	Fortaleza	CE
2001	Comfort Fortaleza	214	Atlantica Hotels International	Fortaleza	CE
2002	Iracema Othon travel	100	Othon	Fortaleza	CE
2003	Ibis Salvador Rio Vermelho	252	Accor Hospitality	Salvador	BA
2003	American Flat	94	Grupo Solare	São Luis	MA
2003	Holiday Inn Express Maceió	120	InterContinental Hotels Group	Maceió	AL
2004	Ibis Teresina	72	Accor Hospitality	Teresina	PI
2004	Ibis Aracajú	120	Accor Hospitality	Aracajú	SE
2004	Atlântico Othon travel	84	Othon	João Pessoa	PB
2005	Holiday Inn Salvador	250	InterContinental Hotels Group	Salvador	BA
2006	Expresso XXI São Luis	126	Grupo Solare	São Luis	MA
2007	Ibis São Luis	120	Accor Hospitality	São Luis	MA
2007	Ibis João Pessoa	94	Accor Hospitality	João Pessoa	PB
2008	Holiday Inn Express Natal	160	InterContinental Hotels Group	Natal	RN
Total	18	2.542			

4.5 Oferta Atual – Região Norte

Oferta Atual de Hotéis Econômicos - Norte					
Abertura	Hotel	UHs	Operadora Hoteleira	Cidade	Estado
2001	Ibis Manaus	120	Accor Hospitality	Manaus	AM
2006	Expresso XXI Belém	90	Solare	Belém do Pará	PA
2007	Comfort Manaus	132	Atlantica Hotels International	Manaus	AM
2007	Sleep Inn Manaus	160	Atlantica Hotels International	Manaus	AM
2008	Formule 1 Belém	208	Accor Hospitality	Belém do Pará	PA
Total	5	710			

5. Índices de Desempenho

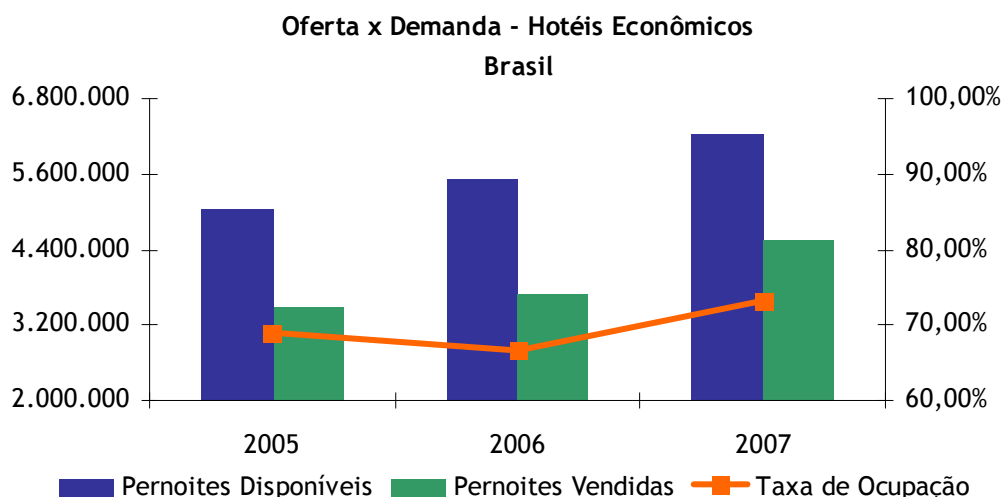
As informações que seguem foram obtidas através de questionários enviados às operadoras hoteleiras, e contemplam o período de 2005 a 2007 e serão analisados através da média mercadológica obtida em território nacional, bem como sub-dividida em regiões, uma vez que cada região possui características sócio econômicas e de mercado distintas.

5.1 Desempenho Hotelaria Econômica – Brasil

Hotéis Econômicos no Brasil			
	2005	2006	2007
Pernoites Disponíveis	5.051.235	5.532.305	6.213.395
Pernoites Vendidas	3.483.927	3.683.503	4.548.256
Taxa de Ocupação	68,97%	66,58%	73,20%

Variação		
	2006	2007
Pernoites Vendidas	5,7%	23,5%
Taxa de Ocupação	-3,5%	9,9%

A oferta de hotéis econômicos obteve crescimento médio de 11,4% a.a entre os anos de 2005 a 2007, enquanto a demanda apresentou saldo positivo de 3 pontos percentuais acima da quantidade de pernoites disponíveis no período.



O crescimento na oferta de hotéis econômicos no país é propiciado pela estabilidade econômica, crescimento econômico constante nos últimos anos e do aumento da capacidade média de consumo dos brasileiros.

Segundo dados do Banco Central¹, a consolidação da demanda interna como fator de sustentação do ciclo de expansão da economia encontra-se expressa tanto nas melhores condições do mercado de trabalho e na expansão do comércio varejista, quanto na evolução das importações de bens de capital, relevantes para a modernização e ampliação da indústria, assegurando a elevação, no médio prazo, da participação crescente dos investimentos no Produto Interno Bruto (PIB) do país, como verificado abaixo:

Evolução do PIB Brasil	
Ano	Crescimento
2000	4,3%
2001	1,3%
2002	2,7%
2003	1,1%
2004	5,7%
2005	3,2%
2006	3,8%
2007	5,4%

Fonte: IBGE

Os fatores acima citados influem diretamente não apenas no incremento do número de hotéis, mas também no desempenho que estes apresentam.

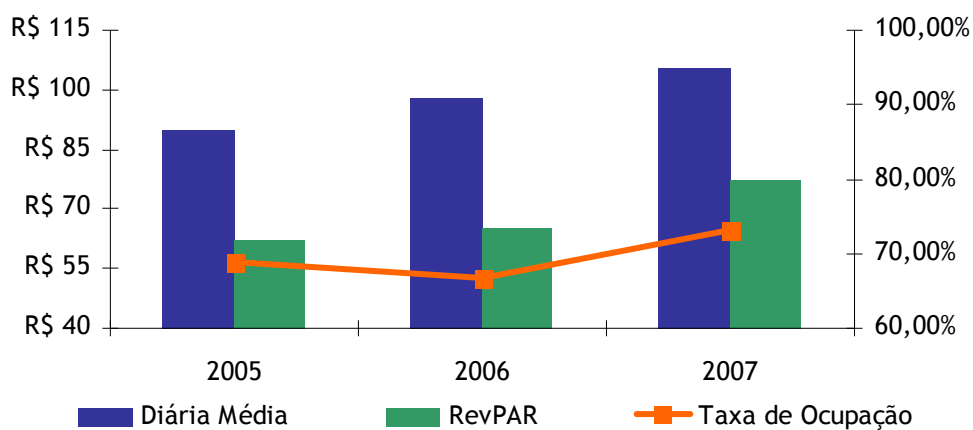
O aumento da riqueza no país reflete no setor hoteleiro pela oportunidade de aumento nas diárias médias e do RevPar devido o crescimento da demanda acima do crescimento da oferta, que tiveram crescimento médio de 8,3% e 11,6%, respectivamente, como pode ser observado a seguir:

¹ Boletim Regional do Banco Central do Brasil - Julho/2008

Hotéis Econômicos no Brasil			
	2005	2006	2007
Diária Média	R\$ 89,87	R\$ 97,76	R\$ 105,46
RevPAR	R\$ 61,98	R\$ 65,09	R\$ 77,20
Taxa de Ocupação	68,97%	66,58%	73,20%

Variação		
	2006	2007
Diária Média	8,8%	7,9%
RevPar	5,0%	18,6%

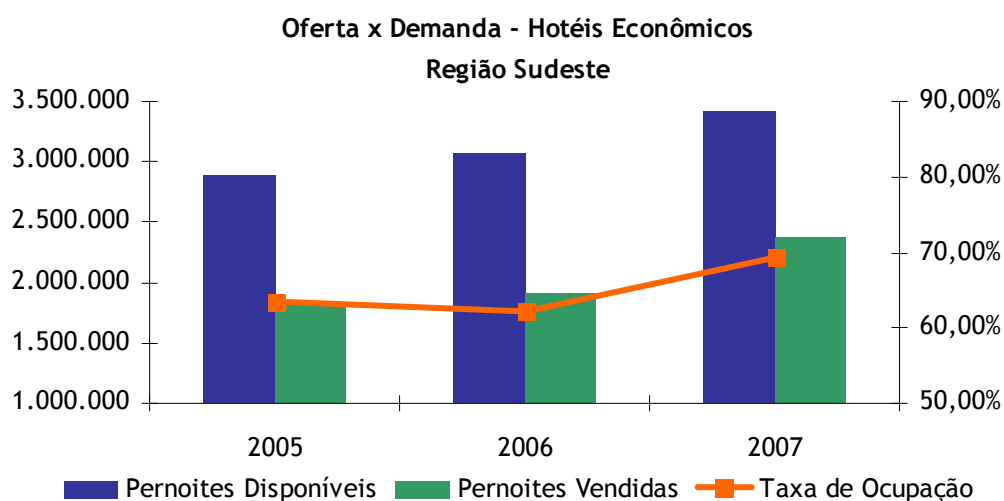
Desempenho - Hotéis Econômicos no Brasil



5.2 Desempenho Região Sudeste

Hotéis Econômicos Região Sudeste			
	2005	2006	2007
Pernoites Disponíveis	2.882.405	3.067.095	3.419.685
Pernoites Vendidas	1.833.117	1.904.328	2.373.471
Taxa de Ocupação	63,60%	62,09%	69,41%

Variação		
	2006	2007
Pernoites Vendidas	3,9%	24,6%
Taxa de Ocupação	-2,4%	11,8%



A região continua sendo a mais representativa no mercado de hotéis econômicos, com oferta de 56,8% das unidades habitacionais.

O período analisado demonstra que o ritmo da oferta e demanda acompanharam a média verificada no país, apresentando crescimento de 8,9% a.a nas oferta de apartamentos disponíveis e 13,8% a.a da demanda.

Hotéis Econômicos Região Sudeste			
	2005	2006	2007
Diária Média	R\$ 84,49	R\$ 92,69	R\$ 102,05
RevPAR	R\$ 53,73	R\$ 57,55	R\$ 70,83
Taxa de Ocupação	63,60%	62,09%	69,41%

Variação		
	2006	2007
Diária Média	9,7%	10,1%
RevPar	7,1%	23,1%

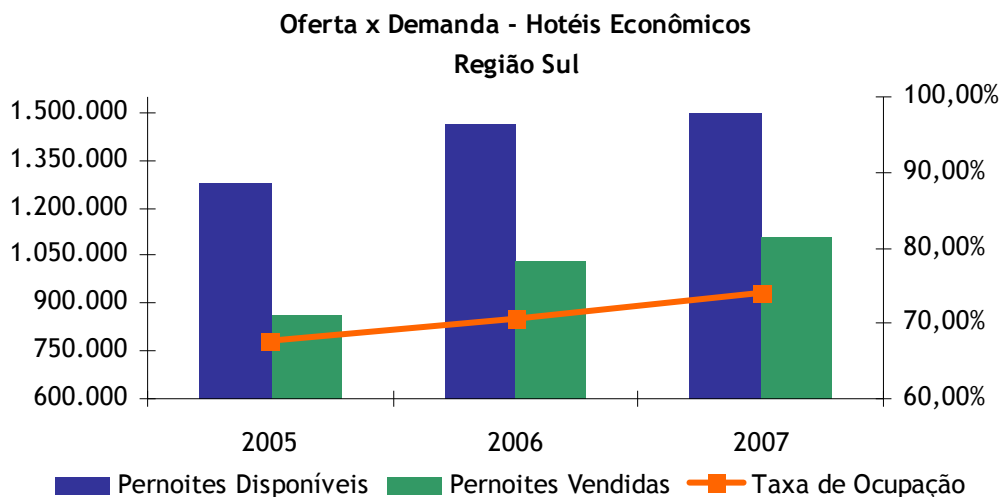
A diária média e RevPar tiveram crescimento médio de 9,9% a.a e 14,8% a.a respectivamente.

Os resultados permitem compreender que os empreendimentos estão aproveitando a pressão da demanda sobre a oferta para aumento consistente da diária média.

5.3 Desempenho Região Sul

Hotéis Econômicos Região Sul			
	2005	2006	2007
Pernoites Disponíveis	1.282.245	1.462.920	1.497.960
Pernoites Vendidas	867.222	1.032.419	1.110.952
Taxa de Ocupação	67,63%	70,57%	74,16%

Variação		
	2006	2007
Pernoites Vendidas	19,0%	7,6%
Taxa de Ocupação	4,3%	5,1%

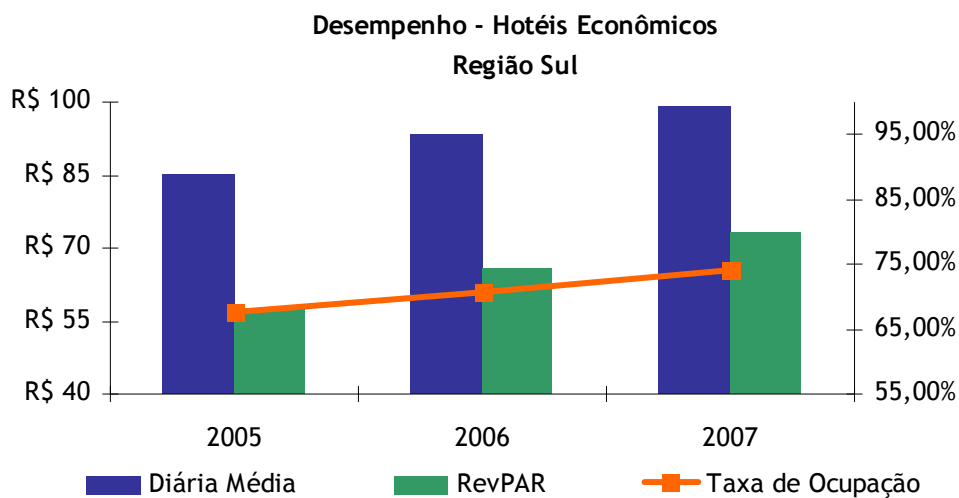


A região Sul possui a segunda maior oferta de hotéis econômicos do país representando 21,7% do total.

A região apresentou taxa de crescimento médio de 8,1% na oferta a.a, enquanto a demanda que aumentou 13,2% a.a. Confirmando tal cenário crescente e positivo, a diária média teve crescimento médio de 8% a.a e o RevPar de 13%a.a.

Hotéis Econômicos Região Sul			
	2005	2006	2007
Diária Média	R\$ 85,01	R\$ 93,33	R\$ 99,09
RevPAR	R\$ 57,50	R\$ 65,86	R\$ 73,49
Taxa de Ocupação	67,63%	70,57%	74,16%

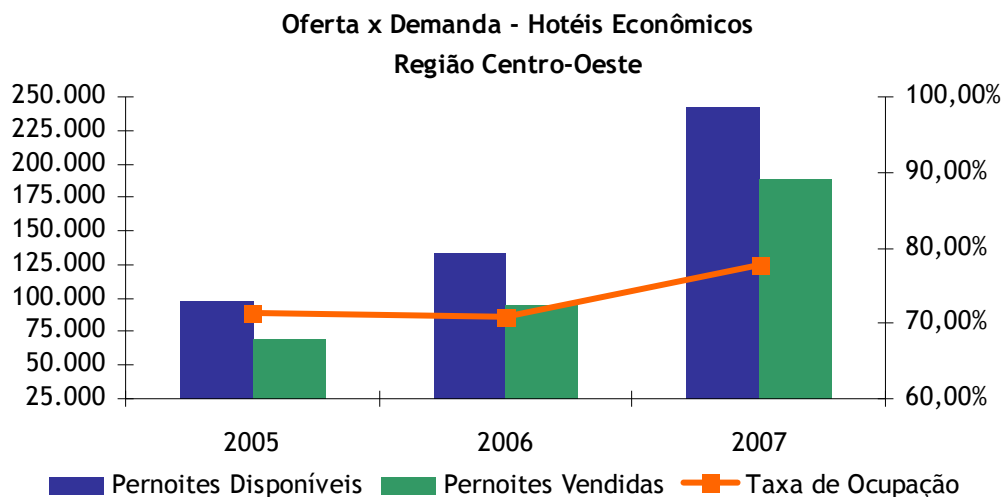
Variação		
	2006	2007
Diária Média	9,8%	6,2%
RevPar	14,6%	11,6%



5.4 Desempenho Região Centro-Oeste

Hotéis Econômicos Região Centro-Oeste			
	2005	2006	2007
Pernoites Disponíveis	97.455	134.320	243.090
Pernoites Vendidas	69.648	95.186	188.719
Taxa de Ocupação	71,47%	70,86%	77,63%

Variação		
	2006	2007
Pernoites Vendidas	36,7%	98,3%
Taxa de Ocupação	-0,8%	9,6%



O período analisado demonstra que o ritmo de crescimento da oferta está acelerado, a taxa de crescimento médio foi de 57,9% a.a e as taxas de ocupação destes empreendimentos tiveram crescimento médio de 64,6% a.a.

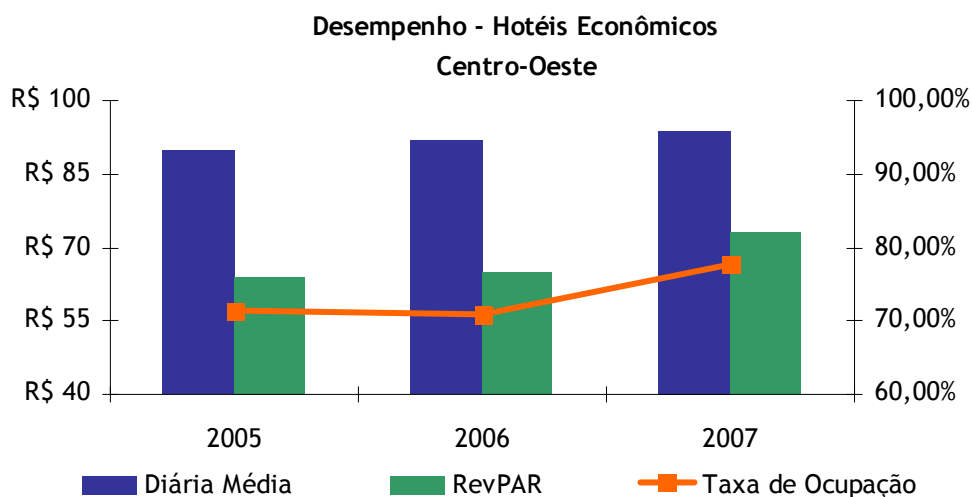
Este cenário reflete a carência deste tipo de produto principalmente até o ano de 2005, assim as taxas tão elevadas de crescimento da oferta são devidas a pequena base de origem (quantidade de UHs em 2005). Atualmente os hotéis econômicos da região Centro-Oeste são responsáveis por apenas 3,5% da oferta do país.

Por tais resultados apresentados é possível verificar que o mercado comportou de forma bastante positiva a chegada de empreendimentos econômicos na região.

Com a grande procura foi possível a cobrança de tarifas mais elevadas que representam índices de crescimento ao ano positivo, sendo 2,3% a.a em diária média e 6,6% a.a no RevPar.

Hotéis Econômicos Região Centro-Oeste			
	2005	2006	2007
Diária Média	R\$ 89,83	R\$ 91,81	R\$ 94,04
RevPAR	R\$ 64,20	R\$ 65,06	R\$ 73,01
Taxa de Ocupação	71,47%	70,86%	77,63%

Variação		
	2006	2007
Diária Média	2,2%	2,4%
RevPar	1,3%	12,2%



5.5 Desempenho Região Nordeste

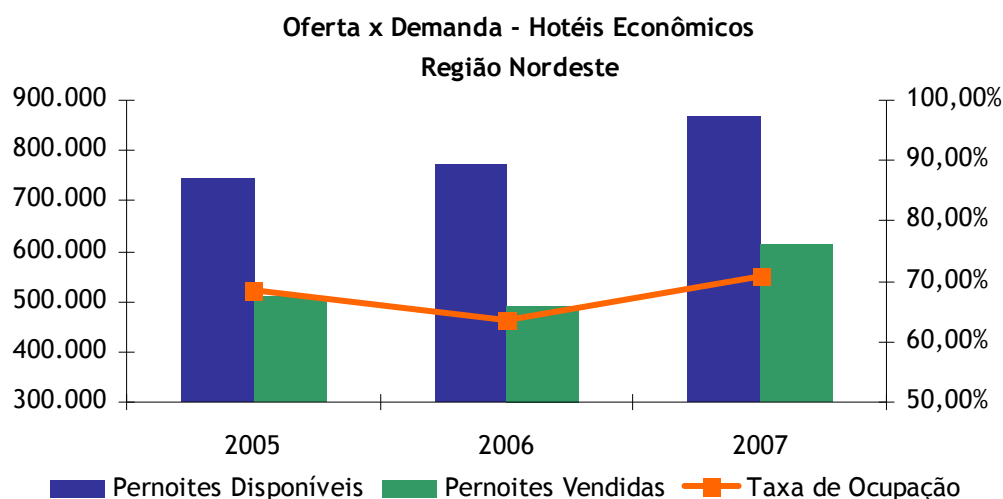
A região possui 14,2% da oferta atual do país.

É a única região que apresenta leve queda na quantidade de pernoites vendidas no ano de 2006 quando comparado a 2005, entretanto neste mesmo intervalo há grande incremento no valor cobrado em suas diárias.

Hotéis Econômicos Região Nordeste			
	2005	2006	2007
Pernoites Disponíveis	745.330	791.320	869.430
Pernoites Vendidas	510.001	503.111	615.323
Taxa de Ocupação	68,43%	63,58%	70,77%

Variação		
	2006	2007
Pernoites Vendidas	-1,4%	22,3%
Taxa de Ocupação	-7,1%	11,3%

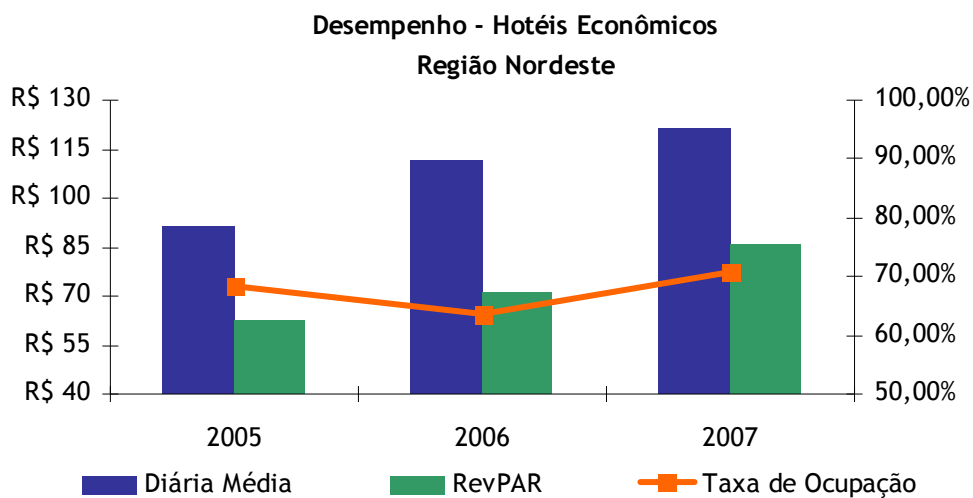
Os índices apresentam-se positivos no período analisado sendo 8% a.a de crescimento médio das pernoites disponíveis e 9,8% a.a na demanda.



As taxas de crescimento de diária média e RevPar também são positivas sendo 15,2% a.a e 17,1% a.a respectivamente.

Hotéis Econômicos Região Nordeste			
	2005	2006	2007
Diária Média	R\$ 91,43	R\$ 111,93	R\$ 121,27
RevPAR	R\$ 62,56	R\$ 71,16	R\$ 85,82
Taxa de Ocupação	68,43%	63,58%	70,77%

Variação	
	2006
RevPAR	13,7%
Taxa de Ocupação	-7,1%



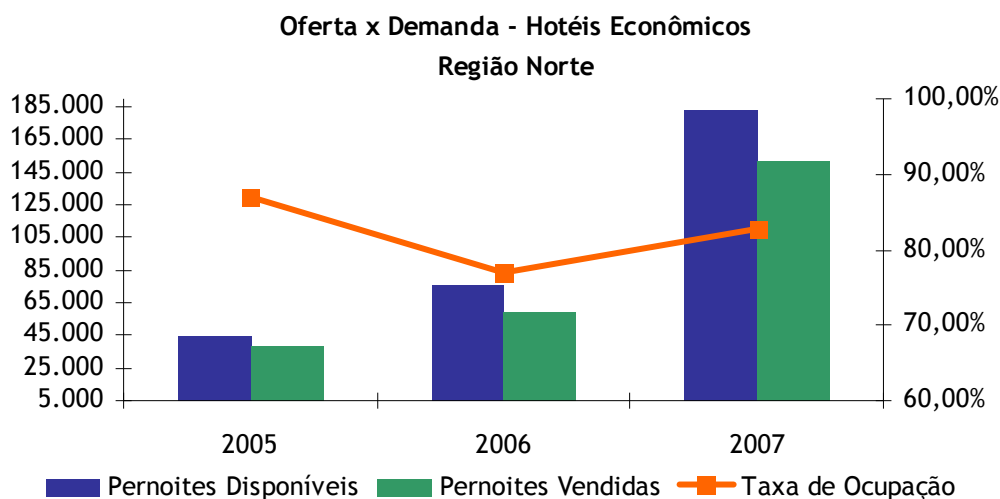
5.6 Desempenho Região Norte

A região detém apenas 3,8% do total da oferta atual do país e é a região com mais recente desenvolvimento, uma vez que o primeiro empreendimento econômico é datado de 2001 e após cinco anos mais tarde que novos investimentos foram realizados.

Hotéis Econômicos Região Norte			
	2005	2006	2007
Pernoites Disponíveis	43.800	76.650	183.230
Pernoites Vendidas	38.106	59.021	151.819
Taxa de Ocupação	87,00%	77,00%	82,86%

Variação		
	2006	2007
Pernoites Vendidas	54,9%	157,2%
Taxa de Ocupação	-11,5%	7,6%

Desta forma, as bruscas variações acima apresentadas são explicadas por este movimento de chegada de novos investimentos de forma aglutinada.



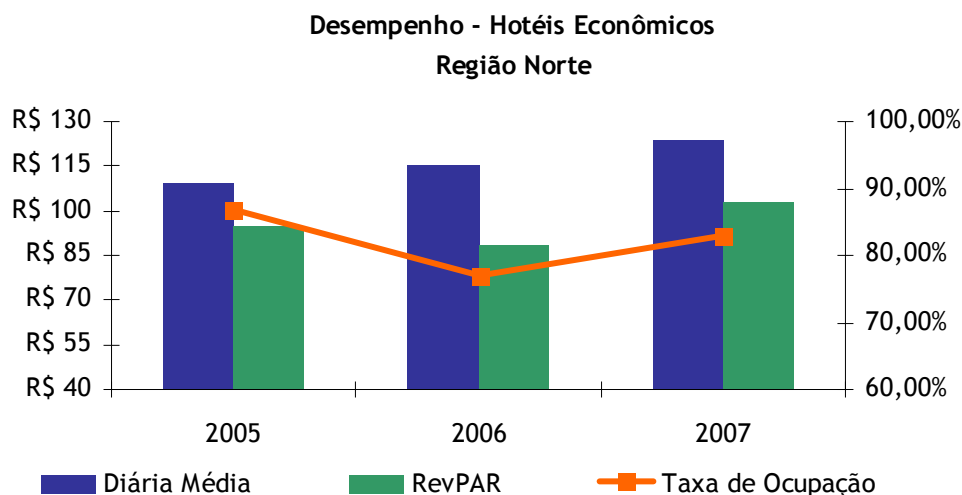
No entanto, ainda que a oferta tenha recebido grande contingente de novos empreendimentos, é notório, que a demanda acompanha tal crescimento na mesma escala.

Enquanto a oferta neste intervalo (2005 à 2007) apresentou crescimento de 104,5% a demanda também cresce com mesma acedência com 99,6% de crescimento no mesmo período.

Hotéis Econômicos Região Norte			
	2005	2006	2007
Diária Média	R\$ 109,00	R\$ 115,03	R\$ 124,20
RevPAR	R\$ 94,83	R\$ 88,58	R\$ 102,91
Taxa de Ocupação	87,00%	77,00%	82,86%

Variação		
	2006	2007
Diária Média	5,5%	8,0%
RevPar	-6,6%	16,2%

Outro ponto bastante relevante é o crescimento nos valores praticados pelos empreendimentos. A demanda além de crescente, não demonstrou sensibilidade aos aumentos praticados que foram de 6,7% a.a



6. Informações da hotelaria econômica

Conforme acima mencionado, o questionário enviado às operadoras hoteleiras teve como objetivo compreender outros parâmetros de desempenho, como os que seguem:

6.1 Canais de Distribuição

Pelos resultados obtidos, é possível perceber que os empreendimentos econômicos são produtos de fácil comercialização, principalmente pelo alto índice de reservas realizadas via central de reservas, e o segmento outros que representa em sua maioria agências de viagens via GDS (Global Distribution System).

Percentual da Participação dos Canais de Distribuição			
	2005	2006	2007
Central de Reservas	39%	35%	34%
Equipe de vendas	14%	14%	16%
Internet	9%	12%	11%
Outras	38%	39%	38%
Total	100%	100%	100%

O aumento da utilização de reservas via internet também sinalizam que o consumidor final já realiza sua própria reserva, demonstrando a aceitação do hóspede final, que já conhece o conceito de hotelaria econômica.

6.2 Colaboradores

Conforme acima mencionado, hotéis econômicos possuem serviços restritos e limitados e para tanto se utilizam de staff enxuto para manter a operação.

A média de funcionário por unidade habitacional é de 0,3. O que significa dizer que para um empreendimento com 100 apartamentos a média é de 30 colaboradores.

Percentual da Folha de Pagamento em Relação à Receita		
2005	2006	2007
19,26%	19,80%	19,10%
Média de Colaboradores por UH		
2005	2006	2007
0,30	0,29	0,31

Desta forma, a pesquisa apontou que a folha de pagamento não ultrapassa mais do que 20% do total do faturamento.

6.3 Lucro Operacional Bruto (GOP)

O conceito do produto da hotelaria econômica é oferecer boas instalações a preço justo.

Desta forma o empreendimento econômico necessita ter (i) controle de custos, uma vez que qualquer descontrole nos custos do empreendimento pode causar forte impacto no lucro (ii) altos níveis de ocupação para diluir o impacto dos gastos fixos.

GOP			
	2005	2006	2007
Norte	40%	32%	33%
Nordeste	34%	34%	32%
Centro-Oeste	20%	32%	32%
Sudeste	27%	25%	33%
Sul	34%	27%	38%
Total	31%	30%	34%

No período apurado, os empreendimentos econômicos conseguiram aumento de 5% a.a no valor do GOP, o que indica que a combinação diárias médias em melhores níveis, altos níveis de ocupação e controle de gastos estão ocorrendo com eficácia.

6.4 Reinvestimentos

Para que o empreendimento econômico apresente lucratividade faz-se necessário que ele tenha maior rotatividade possível.

Contudo, pela alta utilização o desgaste físico do ativo imobiliário é muito maior quando comparado a demais categorias de produtos hoteleiros.

Assim é de extrema relevância que os gestores preocupem-se em realizar um fundo para eventuais reparos e até mesmo reinvenstimentos de forma que o empreendimento esteja sempre atualizado com as tendências de mercado turístico hoteleiro.

Percentual de Reinvestimento em Relação à Receita		
2005	2006	2007
3,24%	3,37%	3,93%

Os ligeiros aumentos ano a ano nos percentuais que são destinados à reinvestimentos demonstram que os hotéis estão em consonância com as necessidades acima mencionadas.

7. Considerações Finais

Com os dados apurados através da pesquisa foi possível concluir que o segmento de hotelaria econômica foi muito bem aceito pelo mercado, e posicionado de forma adequada pelas operadoras hoteleiras.

Outro ponto que os índices de desempenho demonstram com clareza é que independentemente de qual região o empreendimento de categoria econômica se instale, o mesmo apresenta grande ganho de mercado.

Este ganho de mercado está atrelado há algumas hipóteses a serem levantadas:

- Demanda Latente e não atendida, que no momento em que se instala um empreendimento de tal porte passa a atender as necessidades até então não atendidas;
- Valor e Reconhecimento de marca; significa dizer que a demanda se identifica com o conceito do produto e conseqüentemente com a marca, e ao passo que esta marca vai se desenvolvendo e expandindo sua área de atuação, ganha notoriedade e reconhecimento perante o cliente;
- Posicionamento, a hotelaria econômica é o referencial daquilo que se entende como produto com ótimo custo-benefício, com atributos claros para todo o mercado, não havendo problemas de interpretação por parte do cliente quanto ao que vai encontrar em um hotel econômico;
- Maior poder de compra do brasileiro nos últimos anos favorecido pela estabilização da economia e a ascensão da classe C com novo perfil de classe consumidora;
- Avanço da economia e desenvolvimento econômico em regiões periféricas (fora dos eixos centrais já consolidados economicamente), onde a hotelaria familiar é predominante e inconsistente em termos de produto.

É oportuno mencionar que pontos levantados acima destacam uma situação de mercado peculiar na inserção de hotéis econômicos nos mercados: a reorganização da oferta e demanda.

Significa dizer, que com os dados obtidos na pesquisa em relação ao desempenho de vendas (pernoites vendidos e diária média) os hotéis econômicos são absorvidos pelos mercados em que se inserem como balizadores do mercado, clientes passam a medir o custo-benefício de hospedagem no hotel a partir do hotel econômico referência, assim, produtos melhores tendem a ser mais caros e com mais serviços e produtos piores tendem a ser mais baratos e acabam por carregar a pecha de hotéis baratos e sem padrão de instalações e serviços.

Assim, os dados obtidos na pesquisa são bastante positivos e posicionam os hotéis econômicos como os principais agentes de crescimento do mercado hoteleiro no Brasil.

Referências Bibliográficas

IGNARRA, Luiz Renato; FUNCIA, Thais. Hotelaria econômica: administração de hotéis em um segmento promissor. *Observatório de Inovação do Turismo – Revista Acadêmica. Volume II, Edição Especial – BSH International*. Disponível em: <http://www.ebape.fgv.br/revistaoit> <acesso em 20/08/2008>.