



BSH INTERNATIONAL

Fundada em janeiro de 1989 a BSH International se consolidou como a principal empresa de consultoria hoteleira da América do Sul.

A BSH assessorou os primeiros negócios no Brasil dos Grupos Sol Meliá (1989), SuperClubs (1998), Kempinski (1999), Howard Johnson (2000), Sonesta (2001) e Tivoli (2004) e participou de projetos hoteleiros que, no total, consumiram aproximadamente US\$ 1 bilhão.

A BSH tem mantido seu espírito inovador desde sua fundação: introduziu no Brasil os serviços de “hotel asset management”, criou e promove anualmente o maior evento de investimentos hoteleiros da América Latina, o Seminário Internacional de Investimentos em Hotéis & Resorts, bem como publica Relatórios de Tendências especializados em hotelaria.

A BSH atua nas três Américas, com foco principal no Brasil.

BSH TRAVEL RESEARCH

A BSH TRAVEL RESEARCH é a divisão da BSH INTERNATIONAL que investe na coleta de dados estatísticos, organiza os mesmos de forma a transformá-los em informação e a analisa com o objetivo de gerar conhecimento através da publicação de Relatórios de Tendências.

O trabalho de pesquisa da BSH TRAVEL RESEARCH é elaborado de forma a garantir a confidencialidade das informações recebidas e está de acordo com as normas éticas de controle de mercado e privacidade, inclusive em relação à lei americana anti trust vigente.

INTRODUÇÃO

Este relatório apresenta a análise do mercado de Hotelaria Econômica no Brasil.

Pretende-se neste estudo analisar o segmento de hotéis econômicos através de indicadores de receitas como: Taxa de Ocupação, Diária Média e RevPAR (receita de hospedagem por apartamento disponível).

Para tanto se utilizou como critério de classificação empreendimentos de redes hoteleiras, posicionados por suas operadoras como produtos econômicos e super econômicos no Brasil. Essa classificação foi suportada pelas conclusões da Mesa Redonda transcrita no relatório Hotelaria Econômica no Brasil: Novo Conceito publicado pela BSH Travel Research em 2004.

Os dados apresentados a seguir foram coletados através de pesquisas diretas realizadas pela BSH Travel Research no período compreendido entre 03 de outubro de 2005 e 03 de novembro de 2005, onde foram obtidas respostas referentes à aproximadamente 85% da população definida.

CONCEPÇÃO

Os fatores que iniciaram o desenvolvimento de produtos econômicos na hotelaria foram os avanços tecnológicos e novas técnicas de construção, assim como as novas e constantes exigências do consumidor.

Este produto está diretamente ligado à relação custo-benefício, oferecendo atributos que atendam as necessidades básicas do consumidor a preços altamente competitivos.

A hotelaria econômica foi desenvolvida para atuar principalmente em centros urbanos.

PRODUTO

As características consideradas fundamentais para a demanda que utiliza este produto são:

- **Localização:** Usualmente está próximo a geradores de demanda como centros de eventos, regiões comerciais, aeroportos e rodoviárias; regiões servidas por vida noturna e entretenimento, assim como próximo a meios de transportes públicos, uma vez que este público visa economizar também com transporte;

- Acomodações: modernas e compactas, os apartamentos possuem metragem reduzida, normalmente entre 15 e 25 m², incluindo banheiro. A decoração é simples e funcional.
- Preço: possui papel fundamental, uma vez que, é fator decisivo na decisão da compra pelo consumidor.
- Serviços opcionais têm sido colocados à disposição dos clientes dos hotéis econômicos, tais como ofertas alternativas de alimentação, Internet, e Telefone, mesmo que estejam fora dos apartamentos e cobrados à parte;

Importante mencionar que existe grande diferença entre “hotel econômico” e hotel que cobra pouco pelos seus serviços. O hotel econômico foi planejado para otimizar suas funções operacionais, de maneira a reduzir o quadro de funcionários, assim como os níveis hierárquicos, favorecendo a redução do custo operacional. Hotel que cobra pouco pelos seus serviços não necessariamente foi planejado para poder trabalhar com baixos preços e serviços condizentes.

CARACTERÍSTICAS

Hotel Econômico deve ter o volume de investimento baixo e sob controle. Operacionalmente deve otimizar as funções, eliminando posições. A propriedade deve ser de fácil manutenção.

A tecnologia nos processo de gestão e atividades operacionais são pontos de destaque nestes empreendimentos porque possibilitam produtividade e racionalização de quadro de funcionários. Assim, a modernidade e a tecnologia têm papel importante na concepção e na operação do produto econômico.

O hotel econômico apresenta lucratividade modesta, mas com margem de contribuição das mais altas do mercado. Qualquer descontrole nos custos do empreendimento pode causar forte impacto no lucro.

1. Análise da Oferta

A oferta atual de hotéis econômicos no Brasil é composta por 88 empreendimentos que totalizam 11.512 unidades habitacionais distribuídas da seguinte forma:

Oferta Atual - Região Sudeste - 2005						
Abertura	Hotel	Uhs no Pool	Operadora Hoteleira	Cidade	Estado	Região
1.944	Aeroporto Othon Travel	80	Hotéis Othon	Rio de Janeiro	RJ	Sudeste
1.950	Lancaster Othon Travel	69	Hotéis Othon	Rio de Janeiro	RJ	Sudeste
1.958	Trocadero Othon Travel	121	Hotéis Othon	Rio de Janeiro	RJ	Sudeste
1.967	Savoy Othon Travel	157	Hotéis Othon	Rio de Janeiro	RJ	Sudeste
1.978	Bourbon São Paulo Express Hotel	129	Bourbon Hotéis & Resorts	São Paulo	SP	Sudeste
1.998	Travel Inn Marbor	92	Travel Inn	Mogi das Cruzes	SP	Sudeste
1.999	Ibis São José dos Campos Dutra	125	Accor Hotels	São José dos Campos	SP	Sudeste
1.999	Ibis São Paulo Expo	286	Accor Hotels	São Paulo	SP	Sudeste
1.999	Ibis Sorocaba	112	Accor Hotels	Sorocaba	SP	Sudeste
1.999	Sleep Inn Galleria	108	Atlantica Hotels International	Campinas	SP	Sudeste
2.000	Ibis Paulínia	100	Accor Hotels	Paulínia	SP	Sudeste
2.000	Sleep Inn Ribeirão Preto	114	Atlantica Hotels International	Ribeirão Preto	SP	Sudeste
2.001	Ibis Piracicaba	100	Accor Hotels	Piracicaba	SP	Sudeste
2.001	Ibis São Carlos	112	Accor Hotels	São Carlos	SP	Sudeste
2.001	Ibis São José do Rio Preto	125	Accor Hotels	São José do Rio Preto	SP	Sudeste
2.001	Formule 1 São Paulo Paraíso	300	Accor Hotels	São Paulo	SP	Sudeste
2.001	Comfort Hotel Ribeirão Preto	70	Atlantica Hotels International	Ribeirão Preto	SP	Sudeste
2.001	Sleep Inn Varginha	66	Atlantica Hotels International	Varginha	MG	Sudeste
2.001	Sol Inn Viracopos	96	Hotelaria Brasil	Campinas	SP	Sudeste
2.001	Matiz Jaguariúna	80	Hotelaria Brasil	Jaguariúna	SP	Sudeste
2.002	Ibis Guarulhos	288	Accor Hotels	Guarulhos	SP	Sudeste
2.002	Ibis Indaiatuba	120	Accor Hotels	Indaiatuba	SP	Sudeste
2.002	Ibis Ribeirão Preto	144	Accor Hotels	Ribeirão Preto	SP	Sudeste
2.002	Ibis São Paulo Congonhas	391	Accor Hotels	São Paulo	SP	Sudeste
2.002	Ibis Vitória	140	Accor Hotels	Vitória	ES	Sudeste
2.002	Comfort Hotel Guarulhos	129	Atlantica Hotels International	Guarulhos	SP	Sudeste
2.002	Comfort Vitória Praia	78	Atlantica Hotels International	Vitória	ES	Sudeste
2.002	Le Canard Guarulhos	80	Le Canard	Guarulhos	SP	Sudeste
2.002	Travel Inn Prince Tower	72	Travel Inn	São Paulo	SP	Sudeste
2.003	Ibis Belo horizonte Liberdade	130	Accor Hotels	Belo Horizonte	MG	Sudeste
2.003	Ibis Betim Contagem	168	Accor Hotels	Betim	MG	Sudeste
2.003	Howard Johnson Faria Lima	180	Astron Hotéis & Flats	São Paulo	SP	Sudeste
2.003	Comfort Nova Paulista	165	Atlantica Hotels International	São Paulo	SP	Sudeste
2.003	Matiz Guarulhos Aeroporto	160	Hotelaria Brasil	Guarulhos	SP	Sudeste
2.003	Intervale Othon travel	92	Hotéis Othon	São José dos Campos	SP	Sudeste
2.004	Ibis Campinas	234	Accor Hotels	Campinas	SP	Sudeste
2.004	Ibis Santo André	180	Accor Hotels	Santo André	SP	Sudeste
2.004	Ibis São Paulo Interlagos	144	Accor Hotels	São Paulo	SP	Sudeste
2.004	Ibis São Paulo Paulista	236	Accor Hotels	São Paulo	SP	Sudeste
2.004	Ibis Taubaté	140	Accor Hotels	Taubaté	SP	Sudeste
2.004	Formule 1 São Paulo Jardins	399	Accor Hotels	São Paulo	SP	Sudeste
2.004	Formule 1 São Paulo Paulista	399	Accor Hotels	São Paulo	SP	Sudeste
2.004	Comfort Franca	114	Atlantica Hotels International	Franca	SP	Sudeste
2.004	Comfort Moema	74	Atlantica Hotels International	São Paulo	SP	Sudeste
2.004	Comfort Uberlândia	114	Atlantica Hotels International	Uberlândia	MG	Sudeste
2.004	Saint Peter Hotel	50	Atlantica Hotels International	São José do Rio Preto	SP	Sudeste
2.004	Sol Inn Barão Geraldo	80	Hotelaria Brasil	Campinas	SP	Sudeste
2.004	Plaza Inn Economic S.J. Rio Preto	64	Plaza Inn	São José do Rio Preto	SP	Sudeste
2.005	Ibis Macaé	126	Accor Hotels	Macaé	RJ	Sudeste
2.005	Comfort Hotel Itu	96	Atlantica Hotels International	Itu	SP	Sudeste
2.005	Matiz Sumaré	96	Hotelaria Brasil	São Paulo	SP	Sudeste
2.005	Matiz Uberlândia	74	Hotelaria Brasil	Uberlândia	MG	Sudeste
Total		7.399				

Fonte: BSH Travel Research

Oferta Atual - Região Sul - 2005						
Abertura	Hotel	Uhs no Pool	Operadora Hoteleira	Cidade	Estado	Região
1.977	Deville Express Cascavel	104	Hotéis Deville	Cascavel	PR	Sul
1.980	Deville Express Guaíra	68	Hotéis Deville	Guaíra	PR	Sul
1.993	Bristol Flexy Saint Emilion	74	Bristol Hotéis & Resorts	Curitiba	PR	Sul
1.995	Le Canard Lages	77	Le Canard	Lages	SC	Sul
1.997	Le Canard Joinville	77	Le Canard	Joinville	SP	Sul
1.999	Ibis Curitiba Centro Cívico	80	Accor Hotels	Curitiba	PR	Sul
1.999	Le Canard Caçador	68	Le Canard	Caçador	SC	Sul
2.000	Deville Express Curitiba	114	Hotéis Deville	Curitiba	PR	Sul
2.000	InterCity Express Porto Alegre	141	InterCity Hotéis	Porto Alegre	RS	Sul
2.000	Holiday Inn Express Curitiba Aeroporto	96	InterContinental Hotels Group	Curitiba	PR	Sul
2.002	Ibis Curitiba Aeroporto	114	Accor Hotels	Curitiba	PR	Sul
2.002	Ibis Florianópolis	198	Accor Hotels	Florianópolis	SC	Sul
2.002	Bourbon Batel Express Hotel	77	Bourbon Hotéis & Resorts	Curitiba	PR	Sul
2.003	Ibis Blumenau	110	Accor Hotels	Blumenau	SC	Sul
2.003	Ibis Caxias do Sul	140	Accor Hotels	Caxias do Sul	RS	Sul
2.003	Ibis Joinville	126	Accor Hotels	Joinville	SC	Sul
2.003	Slaviero Slim	108	Slaviero	Curitiba	PR	Sul
2.004	Ibis Curitiba Batel	150	Accor Hotels	Curitiba	PR	Sul
2.004	Ibis Maringá	119	Accor Hotels	Maringá	PR	Sul
2.004	Ibis Porto Alegre Aeroporto	154	Accor Hotels	Porto Alegre	RS	Sul
2.004	Howard Johnson São José dos Pinhais	80	Astron Hotéis & Flats	São José dos Pinhais	PR	Sul
2.004	Comfort Centro Adm. Porto Alegre	75	Atlantica Hotels International	Porto Alegre	RS	Sul
2.004	Bourbon Cascavel Express Hotel	95	Bourbon Hotéis & Resorts	Cascavel	PR	Sul
2.004	Bristol Flexy Centro Cívico Hotel	90	Bristol Hotéis & Resorts	Curitiba	PR	Sul
2.004	Holiday Inn Express Batel	75	InterContinental Hotels Group	Curitiba	PR	Sul
2.004	Holiday Inn Express Santa Felicidade	100	InterContinental Hotels Group	Curitiba	PR	Sul
Total		2.710				

Fonte: BSH Travel Research

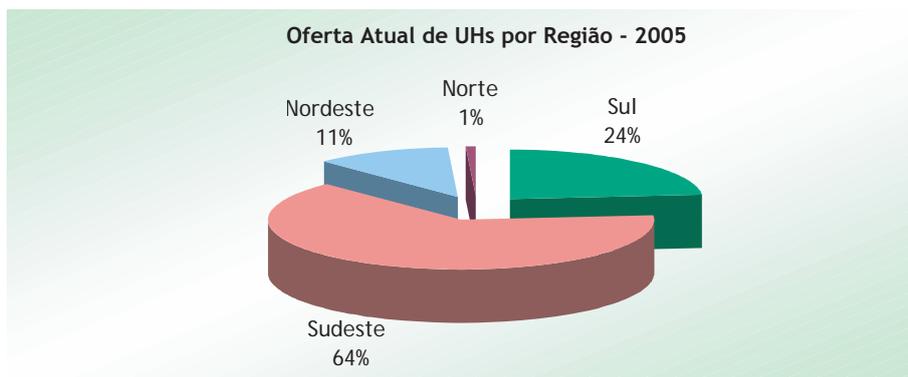
Oferta Atual - Regiões Norte e Nordeste - 2005						
Abertura	Hotel	Uhs no Pool	Operadora Hoteleira	Cidade	Estado	Região
1.989	Ibis Fortaleza	171	Accor Hotels	Fortaleza	CE	Nordeste
1.996	Ibis Maceió Pajuçara	99	Accor Hotels	Maceió	AL	Nordeste
2.001	Comfort Fortaleza	225	Atlantica Hotels International	Fortaleza	CE	Nordeste
2.001	Ibis Manaus	120	Accor Hotels	Manaus	AM	Norte
2.002	Iracema Othon travel	140	Hotéis Othon	Fortaleza	CE	Nordeste
2.003	Ibis Salvador Rio Vermelho	252	Accor Hotels	Salvador	BA	Nordeste
2.003	Holiday Inn Express Maceió	120	InterContinental Hotels Group	Maceió	AL	Nordeste
2.004	Ibis Aracajú	120	Accor Hotels	Aracajú	SE	Nordeste
2.004	Ibis Teresina	72	Accor Hotels	Teresina	PI	Nordeste
2.004	Atlântico Othon travel	84	Hotéis Othon	João Pessoa	PB	Nordeste
Total		1.403				

Fonte: BSH Travel Research

O conceito de hotéis econômicos no Brasil ainda é muito recente, e algumas regiões do país, como o Centro-Oeste e o Norte, ainda são carentes de produtos desta categoria, enquanto regiões como Sudeste e Sul apresentam maior evolução deste tipo de oferta, como mostra a tabela e gráfico a seguir:

Oferta Atual por Região (2005)			
Região	nº de Hotéis	nº de Uhs	% Uhs
Sul	26	2.710	23,5%
Sudeste	52	7.399	64,3%
Centro-Oeste	-	-	0,0%
Nordeste	9	1.283	11,1%
Norte	1	120	1,0%
Total	88	11.512	100%

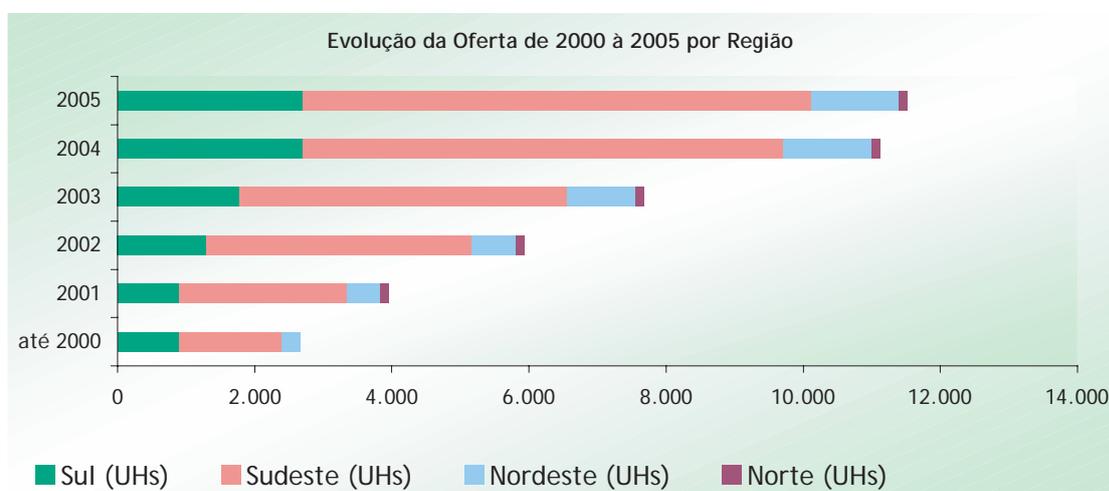
Fonte: BSH Travel Research



O crescimento de empreendimentos da categoria econômica no Brasil teve início em meados da década de 90, quando o país começou a conquistar estabilidade econômica, entretanto, nota-se que a partir do ano de 2000 que o crescimento do segmento deu-se de forma mais acentuada.

Evolução da Oferta de 2000 à 2005 por Região								
Ano	Sul (UHs)	Variação %	Sudeste (UHs)	Variação %	Nordeste (UHs)	Variação %	Norte (UHs)	Variação %
até 2000	899		1.493		270		-	
2001	899	0,0%	2.442	63,6%	495	83,3%	120	-
2002	1.288	43,3%	3.884	59,0%	635	28,3%	120	0,0%
2003	1.772	37,6%	4.779	23,0%	1.007	58,6%	120	0,0%
2004	2.710	52,9%	7.007	46,6%	1.283	27,4%	120	0,0%
2005	2.710	0,0%	7.399	5,6%	1.283	0,0%	120	0,0%

Fonte: BSH Travel Research



A oferta na Região Sudeste, que concentra o maior número de unidades habitacionais deste segmento, apresentou cerca de 37% de crescimento ao ano no período entre 2000 e 2005, seguida pelas Regiões Nordeste e Sul, que apresentaram 36% e 26% de crescimento médio respectivamente no mesmo período.

1.1. Distribuição por Operadoras Hoteleiras

O estudo identificou 14 empresas que administram hotéis econômicos. Nenhum dos hotéis pesquisados tem administração própria.

Ranking das Redes por nº de Unidades Habitacionais - 2005			
Operadora	nº Hotéis	nº UHs	% UHs
Accor Hotels	38	6.524	56,7%
Atlantica Hotels International	14	1.478	12,8%
Hotéis Othon	7	743	6,5%
Hotelaria Brasil	6	586	5,1%
InterContinental Hotels Group	4	391	3,4%
Le Canard	4	302	2,6%
Bourbon Hotéis & Resorts	3	301	2,6%
Hotéis Deville	3	286	2,5%
Astron Hotéis & Flats	2	260	2,3%
Bristol Hotéis & Resorts	2	164	1,4%
Travel Inn	2	164	1,4%
InterCity Hotéis	1	141	1,2%
Slaviero	1	108	0,9%
Plaza Inn	1	64	0,6%
Total	88	11.512	100,0%

Fonte: BSH Travel Research

1.2. Oferta Futura

Atualmente a hotelaria econômica é o principal alvo de novos investimentos desse setor e são esperados cerca de 60 novos empreendimentos distribuídos pelo território nacional até o ano de 2008.

Desta nova oferta prevista, cerca de 60% das novas unidades habitacionais estão concentradas na região Sudeste, principalmente em São Paulo e Rio de Janeiro, que juntos esperam receber cerca de 89% destes novos investimentos.

O alto fluxo de novos negócios na região sudeste deve-se ao fato de a tipologia de hotéis econômicos ainda ser muito relacionada a clientes de negócios, e o eixo São Paulo - Rio de Janeiro ser o principal centro comercial e de negócios do país.

Seguem nas tabelas abaixo, a oferta futura de hotéis econômicos por região do país:

Oferta Futura - Região Sudeste - 2008E							
Abertura	Hotel	UHs	Operadora Hoteleira	Cidade	Estado	Região	
2.005	Formule 1 Tamboré	207	Accor Hotels	Barueri	SP	Sudeste	
2.005	Ibis Tamboré	144	Accor Hotels	Barueri	SP	Sudeste	
2.005	InterCity Express	101	InterCity Hotéis	Jundiaí	SP	Sudeste	
2.006	Formule 1 Rio de Janeiro Centro	250	Accor Hotels	Rio de Janeiro	RJ	Sudeste	
2.006	Ibis Rio de Janeiro Centro	200	Accor Hotels	Rio de Janeiro	RJ	Sudeste	
2.006	Comfort Suites Rio Centro	216	Atlantica Hotels International	Rio de Janeiro	RJ	Sudeste	
2.006	Formule 1 São Paulo Centro	260	Accor Hotels	São Paulo	SP	Sudeste	
2.006	Comfort Mart Center	200	Atlantica Hotels International	São Paulo	SP	Sudeste	
2.006	Go Inn Jaguaré	240	Atlantica Hotels International	São Paulo	SP	Sudeste	
2.006	Comfort Anhembi	240	Atlantica Hotels International	São Paulo	SP	Sudeste	
2.006	Ibis Araçatuba	108	Accor Hotels	Araçatuba	SP	Sudeste	
2.006	Ibis Santos	160	Accor Hotels	Santos	SP	Sudeste	
2.006	Park Inn Campinas	124	Atlantica Hotels International	Campinas	SP	Sudeste	
2.006	Superhotel Campinas	200	Hotelaria Brasil	Campinas	SP	Sudeste	
2.006	Matiz Limeira	75	Hotelaria Brasil	Limeira	SP	Sudeste	
2.006	Hotel Sol Inn Uberaba	134	Hotelaria Brasil	Uberaba	MG	Sudeste	
2.007	Ibis Rio de Janeiro Santos Dumont	256	Accor Hotels	Rio de Janeiro	RJ	Sudeste	
2.007	Plaza Inn Executive	80	Plaza Inn	Rio de Janeiro	RJ	Sudeste	
2.007	Superhotel Angra dos Reis	40	Hotelaria Brasil	Angra dos Reis	RJ	Sudeste	
2.007	Matiz Angra dos Reis	32	Hotelaria Brasil	Angra dos Reis	RJ	Sudeste	
2.007	Formule 1 São Paulo Morumbi	378	Accor Hotels	São Paulo	SP	Sudeste	
2.007	Ibis São Paulo Morumbi	376	Accor Hotels	São Paulo	SP	Sudeste	
2.007	Ibis Araraquara	120	Accor Hotels	Araraquara	SP	Sudeste	
2.007	Ibis Marília	119	Accor Hotels	Marília	SP	Sudeste	
2.007	Go Inn Aparecida	171	Atlantica Hotels International	Aparecida	SP	Sudeste	
2.007	Comfort TechnoPark	120	Atlantica Hotels International	Campinas	SP	Sudeste	
2.007	Comfort Suites Ribeirão Preto	90	Atlantica Hotels International	Ribeirão Preto	SP	Sudeste	
2.007	Hotel Sol Inn Jundiaí	112	Hotelaria Brasil	Jundiaí	SP	Sudeste	
2.007	Superhotel Pirassununga	35	Hotelaria Brasil	Pirassununga	SP	Sudeste	
2.007	Superhotel Botucatu	70	Hotelaria Brasil	Botucatu	SP	Sudeste	
2.007	Formule 1 Belo Horizonte	242	Accor Hotels	Belo Horizonte	MG	Sudeste	
2.007	Ibis Vitória Aeroporto	114	Accor Hotels	Serra	ES	Sudeste	
2.008	Go Inn Macaé	108	Atlantica Hotels International	Macaé	RJ	Sudeste	
N/D	Comfort Hotel Colinas	126	Atlantica Hotels International	São José dos Campos	SP	Sudeste	
Total		5.448					

Fonte: BSH Travel Research

Oferta Futura - Região Sul - 2008E							
Abertura	Hotel	UHs	Operadora Hoteleira	Cidade	Estado	Região	
2.005	Hotel 10 Itajaí	65	Hdez Empreendimentos	Itajaí	SC	Sul	
2.005	Formule 1 Curitiba	105	Accor Hotels	Curitiba	PR	Sul	
2.005	Hotel 10 União da Vitória	65	Hdez Empreendimentos	União da Vitória	PR	Sul	
2.006	Ibis Criciúma	110	Accor Hotels	Criciúma	SC	Sul	
2.006	Ibis Navegantes Itajaí	105	Accor Hotels	Itajaí	SC	Sul	
2.006	Ibis Novo Hamburgo	146	Accor Hotels	Novo Hamburgo	RS	Sul	
2.006	Sleep Inn Joinville	148	Atlantica Hotels International	Joinville	SC	Sul	
Total		744					

Fonte: BSH Travel Research

Oferta Futura - Regiões Nordeste e Norte - 2008E							
Abertura	Hotel	UHs	Operadora Hoteleira	Cidade	Estado	Região	
2.006	Ibis Campina Grande	100	Accor Hotels	Campina Grande	PB	Nordeste	
2.006	Formule 1 Belém	208	Accor Hotels	Belém	PA	Norte	
2.006	Ibis Macapá	96	Accor Hotels	Macapá	AP	Norte	
2.006	Sleep Inn Manaus	160	Atlantica Hotels International	Manaus	AM	Norte	
2.006	Sleep Inn Porto Velho	152	Atlantica Hotels International	Porto Velho	RO	Norte	
2.007	Formule 1 Salvador Iguatemi	195	Accor Hotels	Salvador	BA	Nordeste	
2.007	Ibis Salvador Iguatemi	208	Accor Hotels	Salvador	BA	Nordeste	
2.007	Sol Express Stella Maris	300	Grupo Sol Express Hotéis	Salvador	BA	Nordeste	
2.007	Ibis São Luís	120	Accor Hotels	São Luís	MA	Nordeste	
2.007	Ibis João Pessoa	94	Accor Hotels	João Pessoa	PB	Nordeste	
2.007	Comfort Inn Aeroporto Salvador	126	Atlantica Hotels International	Salvador	BA	Nordeste	
2.007	Ibis Porto Velho	100	Accor Hotels	Porto Velho	RO	Norte	
2.007	Go Inn Manaus	200	Atlantica Hotels International	Manaus	AM	Norte	
2.007	Comfort Manaus	132	Atlantica Hotels International	Manaus	AM	Norte	
Total		2.191					

Fonte: BSH Travel Research

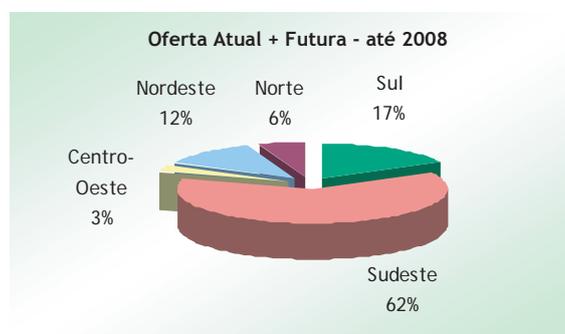
Oferta Futura - Região Centro-Oeste - 2008E							
Abertura	Hotel	UHs	Operadora Hoteleira	Cidade	Estado	Região	
2.006	Ibis Goiania	118	Accor Hotels	Goiania	GO	Centro-Oeste	
2.006	Ibis Campo Grande	100	Accor Hotels	Campo Grande	MT	Centro-Oeste	
2.006	Sleep Inn Goiania	180	Atlantica Hotels International	Goiania	GO	Centro-Oeste	
N/D	Comfort Rio Verde	130	Atlantica Hotels International	Rio Verde	GO	Centro-Oeste	
N/D	Comfort Hotel Campo Grande	92	Atlantica Hotels International	Campo Grande	MT	Centro-Oeste	
Total		620					

Fonte: BSH Travel Research

Destacam-se também as regiões Centro-Oeste e Norte, que atualmente não tem representatividade neste mercado, e juntas esperam receber cerca de 18% da nova oferta do país.

Oferta Atual + Futura - até 2008			
Regiões	n° Hotéis	% UHs	% UHs
Sul	33	3.454	16,8%
Sudeste	86	12.847	62,6%
Centro-Oeste	-	620	3,0%
Nordeste	16	2.426	11,8%
Norte	8	1.168	5,7%
Total	148	20.515	100,0%

Fonte: BSH Travel Research



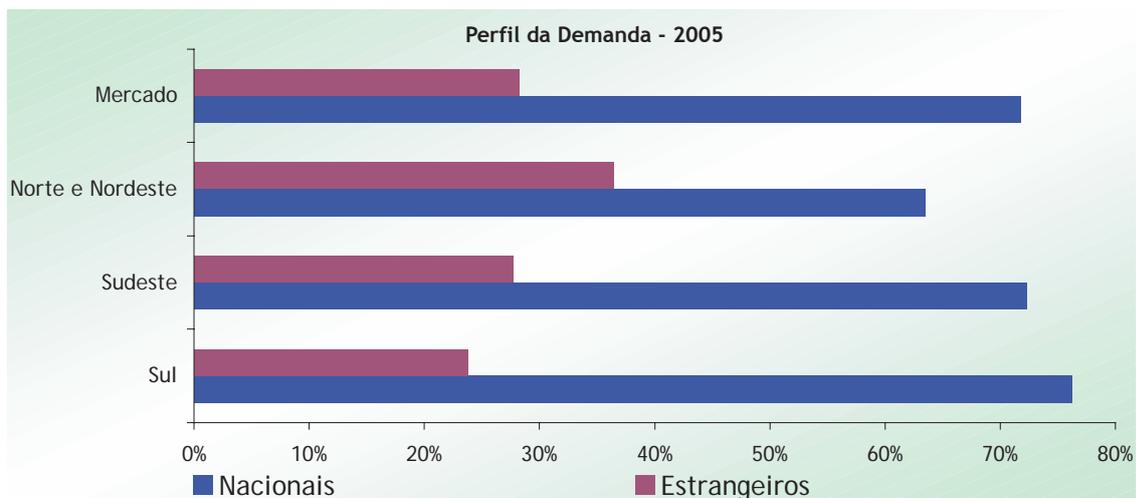
2. Análise da Demanda

Para análise da demanda existente na categoria de hotéis econômicos no Brasil, foram aplicados questionários às empresas citadas no capítulo anterior, de acordo com a distribuição dos hotéis e unidades habitacionais da empresa nas 5 regiões do país.

Foram obtidas respostas de 80% dos empreendimentos pesquisados, que juntos totalizam 85% da oferta total de unidades habitacionais da categoria de hotéis econômicos do país.

2.1. Perfil da Demanda

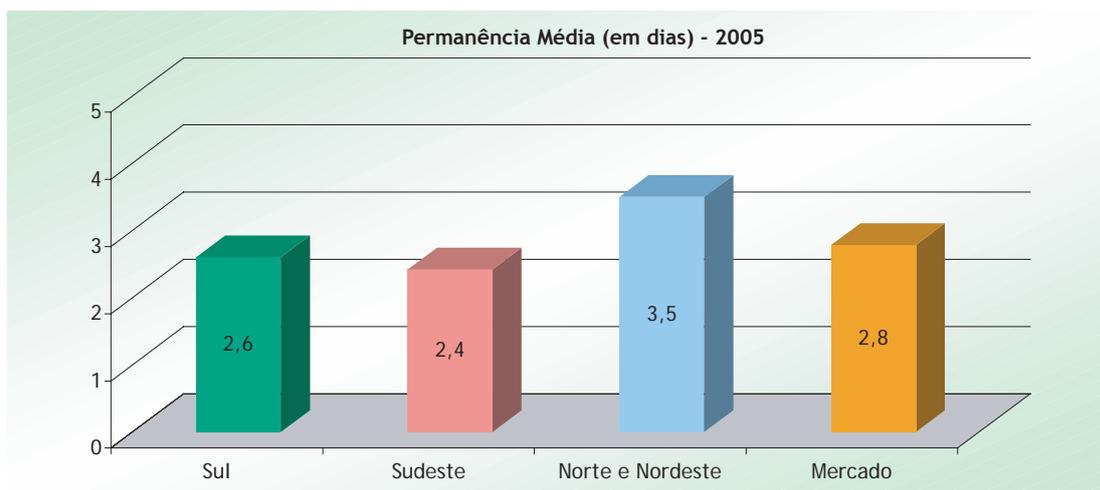
O perfil da demanda para hotéis econômicos varia de acordo com as regiões do país, no entanto, de maneira geral, 71% dos hóspedes da categoria são brasileiros, enquanto 29% são estrangeiros.



Fonte: BSH Travel Research

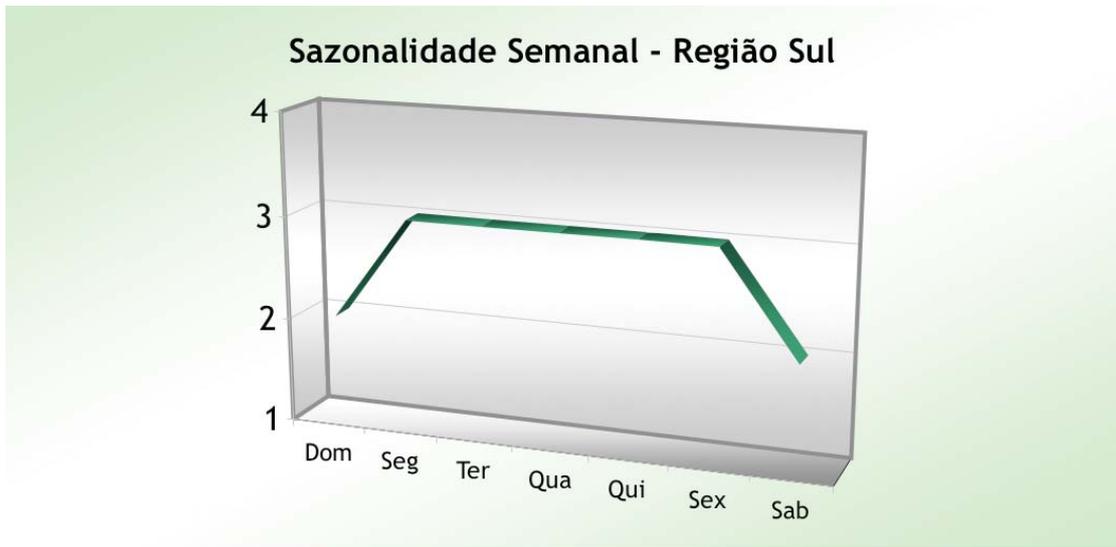
2.2. Permanência Média e Sazonalidade

Assim como o perfil da demanda, a permanência média também varia de acordo com as regiões do país, sendo que, em regiões como o Nordeste, onde os hotéis têm grande parcela da demanda voltada a lazer, a permanência média é maior, enquanto em regiões como o Sudeste, que têm a maior parte de sua demanda destinada a hóspedes de negócios, a permanência média é menor.

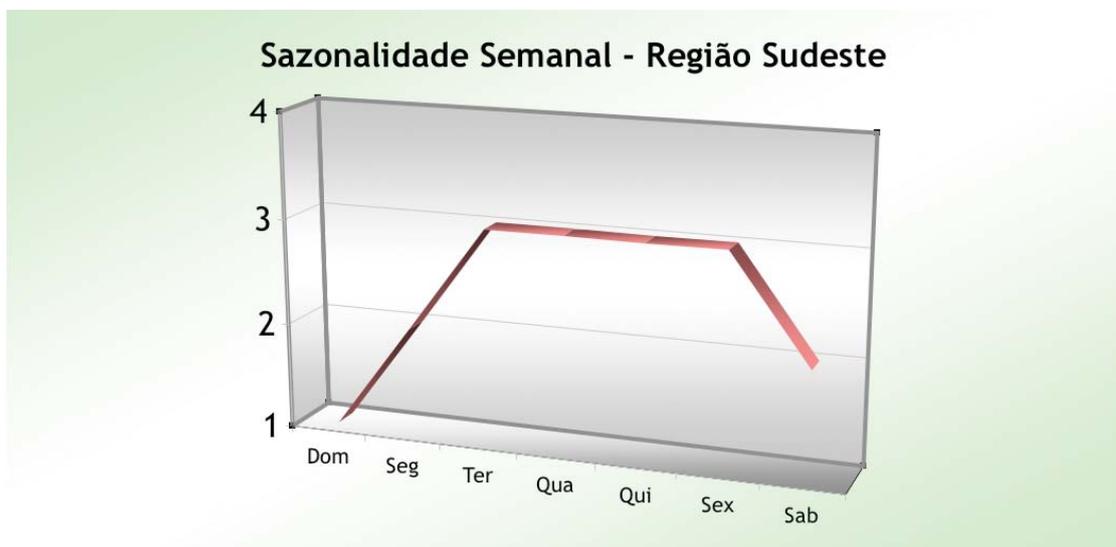


Fonte: BSH Travel Research

Quanto à sazonalidade semanal, é possível identificar que nas regiões Sul e Sudeste a alta ocupação ocorre durante a semana, de segunda-feira a sexta-feira, por conta da característica de negócios, enquanto na região Nordeste os picos de alta ocupação ocorrem aos finais de semana, por serem destinos voltados ao lazer, como pode ser verificado nos gráficos a seguir:

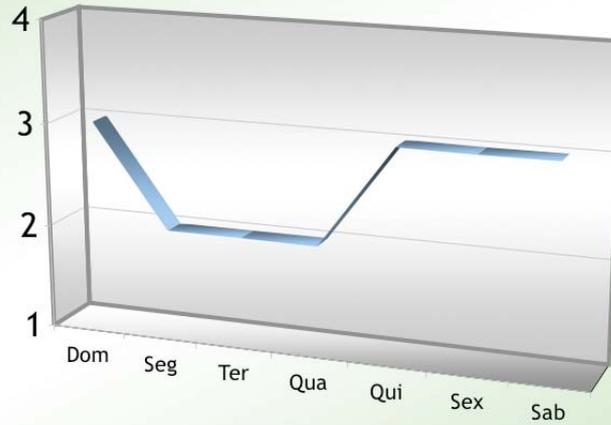


Fonte: BSH Travel Research



Fonte: BSH Travel Research

Sazonalidade Semanal - Região Norte e Nordeste



Fonte: BSH Travel Research

Quanto à sazonalidade mensal, as regiões Norte e Nordeste apresentam baixa ocupação no mês de Maio, e a região Sudeste em Janeiro, Junho e Agosto. Os demais meses do ano são de alta ocupação, assim como a região Sul, que não apresenta meses de baixa sazonalidade durante todo o ano.

3. Análise dos Índices de Desempenho

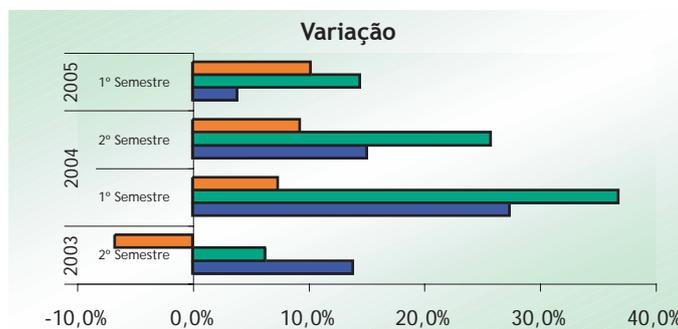
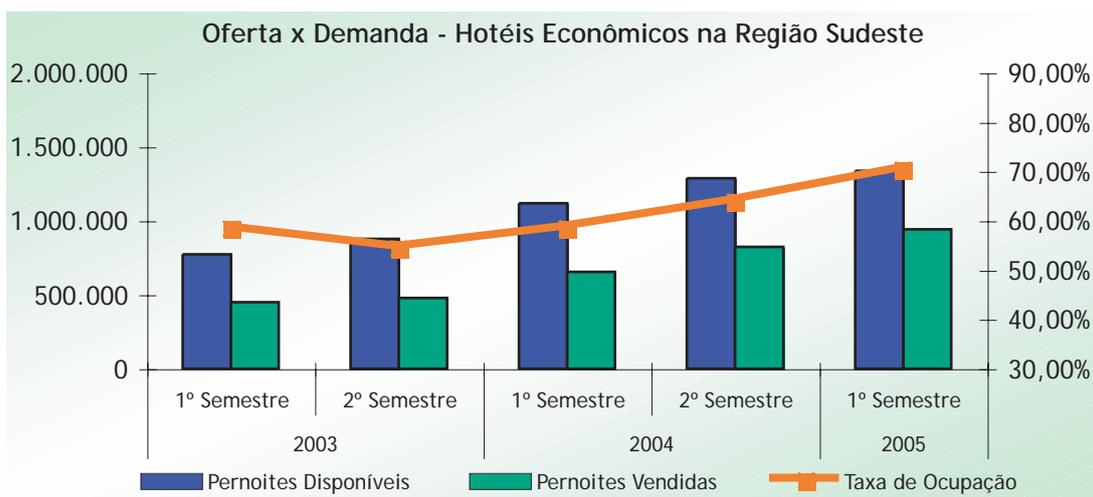
3.1. Região Sudeste

Oferta X Demanda

Hotéis Econômicos na Região Sudeste					
	2003		2004		2005
	1º Semestre	2º Semestre	1º Semestre	2º Semestre	1º Semestre
Pernoites Disponíveis	772.146	879.336	1.120.392	1.289.288	1.339.219
Pernoites Vendidas	450.489	478.695	654.924	823.644	942.692
Taxa de Ocupação	58,34%	54,44%	58,45%	63,88%	70,39%

Variação					
	2003		2004		2005
	2º Semestre	1º Semestre	2º Semestre	1º Semestre	1º Semestre
Pernoites Disponíveis	13,9%	27,4%	15,1%	3,9%	
Pernoites Vendidas	6,3%	36,8%	25,8%	14,5%	
Taxa de Ocupação	-6,7%	7,4%	9,3%	10,2%	

Fonte: BSH Travel Research



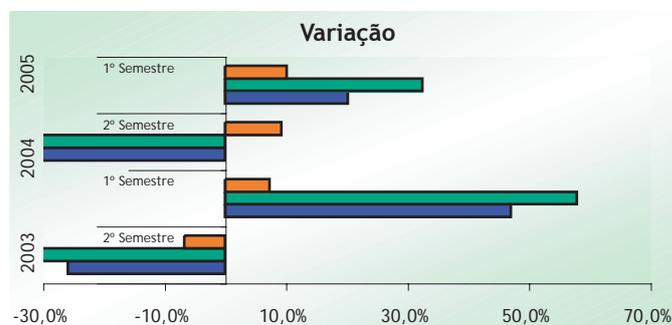
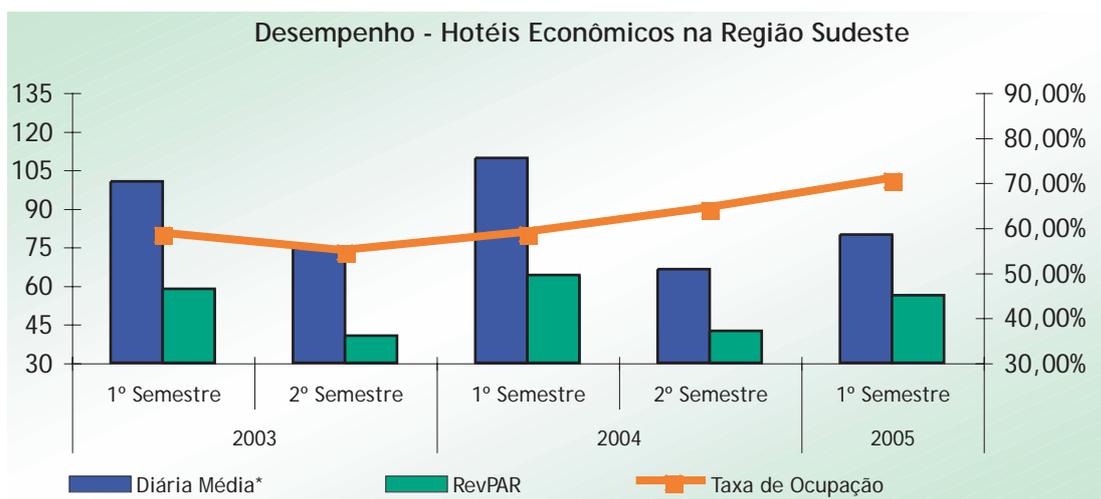
Diária Média X RevPAR

Hotéis Econômicos na Região Sudeste					
	2003		2004		2005
	1º Semestre	2º Semestre	1º Semestre	2º Semestre	1º Semestre
Diária Média*	R\$ 100,50	R\$ 74,50	R\$ 109,55	R\$ 66,35	R\$ 79,78
RevPAR	R\$ 58,63	R\$ 40,56	R\$ 64,04	R\$ 42,39	R\$ 56,16
Taxa de Ocupação	58,34%	54,44%	58,45%	63,88%	70,39%

Variação					
	2003		2004		2005
	2º Semestre	1º Semestre	2º Semestre	1º Semestre	1º Semestre
Diária Média	-25,9%	47,0%	-39,4%	20,2%	
RevPAR	-30,8%	57,9%	-33,8%	32,5%	
Taxa de Ocupação	-6,7%	7,4%	9,3%	10,2%	

* Corrigida pelo IPCA / FGVDADOS

Fonte: BSH Travel Research



A região é a mais representativa no mercado de hotéis econômicos, com 64% da oferta total de unidades habitacionais.

O período analisado demonstra que o ritmo de crescimento da oferta está acelerado, a oferta futura deve acrescentar, até 2008, cerca 5.448 Uhs às 7.399 atuais totalizando 12.847 Uhs, um crescimento de aproximadamente 73% na oferta da região.

Nota-se que as taxas de ocupação da região sudeste do país, apresentaram crescimento de 20,6% no primeiro semestre de 2005 em relação ao primeiro semestre de 2003.

Pode-se dizer que nos últimos dois anos muitos viajantes a negócios pelo país migraram para hotéis de categoria econômica, devido à resposta dos hotéis econômicos às necessidades desses clientes. O poder médio de consumo dos brasileiros é modesto, e a possibilidade de ter serviços opcionais e tarifas reduzidas atraiu muitos viajantes para este segmento.

A previsão de entrada de 6 novos hotéis econômicos somente na capital paulista, assim como o crescimento acentuado da oferta até 2008, e a evolução dos índices de ocupação média destes hotéis nos últimos anos indicam que a demanda para este segmento tende a acompanhar o crescimento da oferta consolidando o segmento de hotéis econômicos como um dos mais importantes da hotelaria nacional.

Os dados de diária média e RevPAR são influenciados pelo ritmo de abertura dos hotéis econômicos e super-econômicos, assim, ao longo do período se percebe variações bruscas destes índices. Porém, os mesmos não acompanham a atualização monetária da inflação.

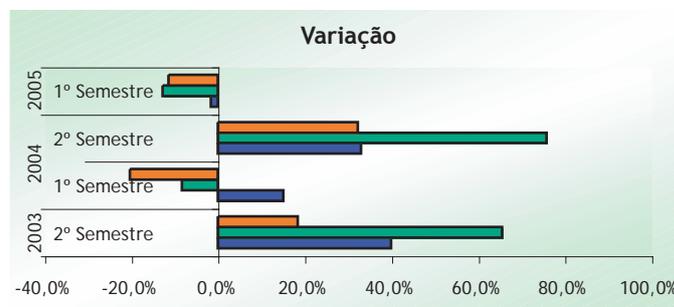
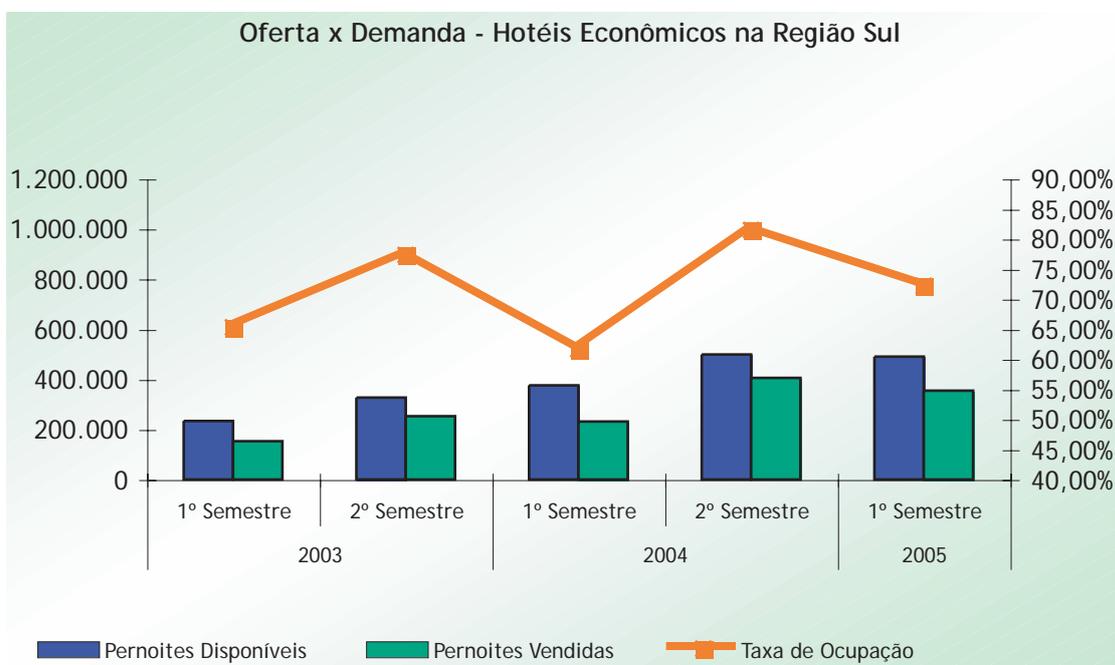
3.2. Região Sul

Oferta X Demanda

Hotéis Econômicos na Região Sul					
	2003		2004		2005
	1º Semestre	2º Semestre	1º Semestre	2º Semestre	1º Semestre
Pernoites Disponíveis	233.128	326.048	375.102	498.640	490.510
Pernoites Vendidas	152.301	252.106	231.224	406.368	354.252
Taxa de Ocupação	65,33%	77,32%	61,64%	81,50%	72,22%

Variação					
	2003		2004		2005
	2º Semestre	1º Semestre	2º Semestre	1º Semestre	1º Semestre
Pernoites Disponíveis	39,9%	15,0%	32,9%	-1,6%	
Pernoites Vendidas	65,5%	-8,3%	75,7%	-12,8%	
Taxa de Ocupação	18,4%	-20,3%	32,2%	-11,4%	

Fonte: BSH Travel Research



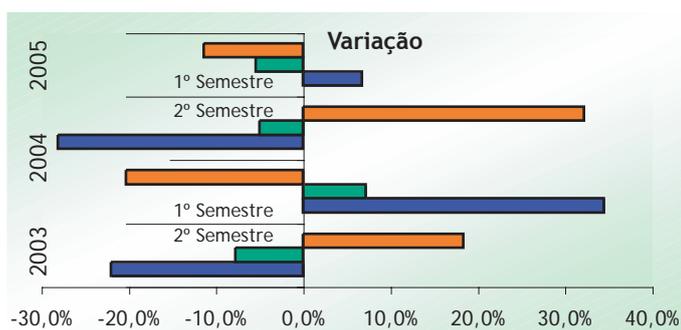
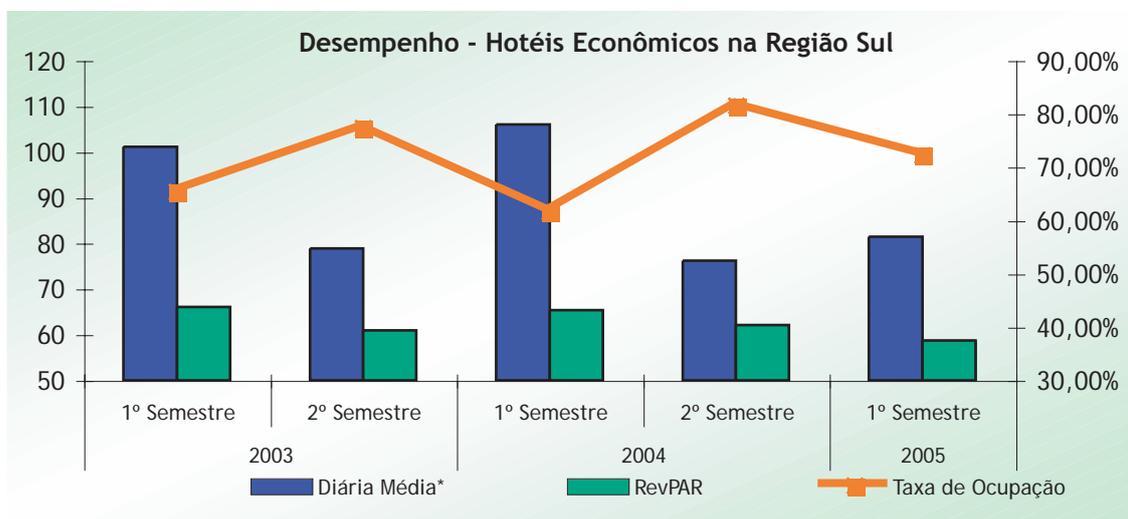
Diária Média X RevPAR

Hotéis Econômicos na Região Sul					
	2003		2004		2005
	1º Semestre	2º Semestre	1º Semestre	2º Semestre	1º Semestre
Diária Média*	R\$ 101,16	R\$ 78,87	R\$ 106,05	R\$ 76,24	R\$ 81,39
RevPAR	R\$ 66,09	R\$ 60,98	R\$ 65,37	R\$ 62,13	R\$ 58,78
Taxa de Ocupação	65,33%	77,32%	61,64%	81,50%	72,22%

Variação				
	2003	2004		2005
	2º Semestre	1º Semestre	2º Semestre	1º Semestre
Diária Média	-22,0%	34,5%	-28,1%	6,8%
RevPAR	-7,7%	7,2%	-5,0%	-5,4%
Taxa de Ocupação	18,4%	-20,3%	32,2%	-11,4%

* Corrigida pelo IPCA / FGVDADOS

Fonte: BSH Travel Research



Os dados da região demonstram forte sazonalidade entre o primeiro e segundo semestre. No período, os hotéis vendem mais no segundo semestre em relação ao primeiro. Porém os números tendem a crescer.

O crescimento da demanda do primeiro semestre de 2005 em relação ao primeiro semestre de 2003 é de aproximadamente 132%, enquanto a oferta apresentou crescimento de cerca de 110% no mesmo período, indicando que a demanda para os hotéis desta categoria cresce de acordo com a oferta.

A oferta futura para a região é relevante, até fim de 2006 estão previstos mais sete empreendimentos que somarão 744 unidades às atuais 2.710. Crescimento de aproximadamente 27%.

Embora o crescimento estimado da oferta na região sul não seja tão acentuado quanto o crescimento da oferta da região sudeste, percebe-se que a região sul tem grande capacidade para receber novos empreendimentos desta categoria, um vez que as taxas de ocupação da região evoluíram cerca de 10,5% no primeiro semestre de 2005 em relação ao primeiro semestre de 2003.

Como na região Sudeste, os índices de diária média não estão acompanhando a variação da inflação, também reflexo do ajuste natural de mercado entre oferta e demanda.

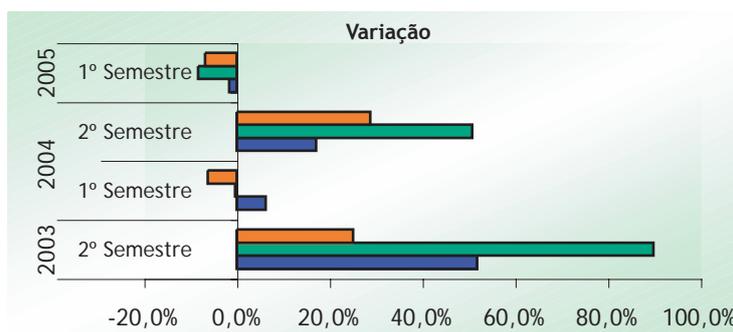
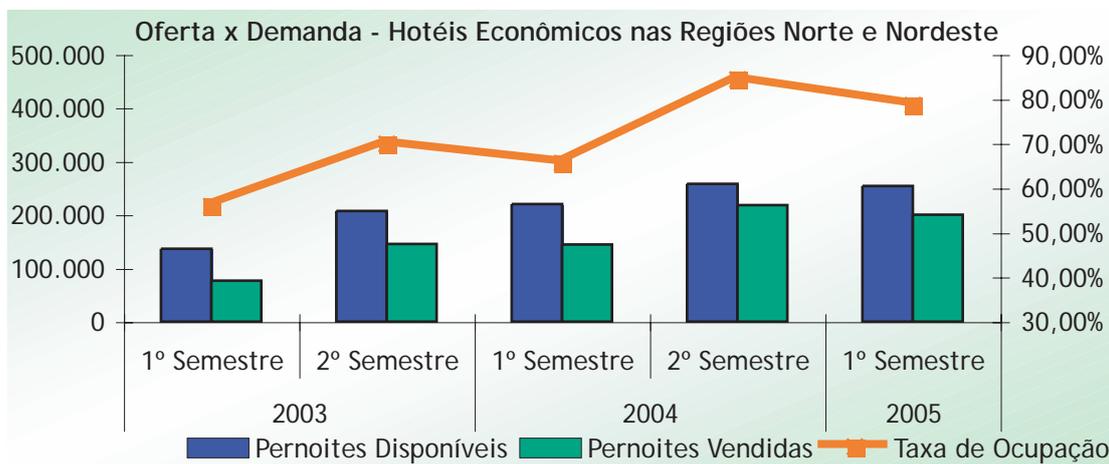
3.3. Regiões Norte e Nordeste

Oferta X Demanda

Hotéis Econômicos nas Regiões Norte e Nordeste					
	2003		2004		2005
	1º Semestre	2º Semestre	1º Semestre	2º Semestre	1º Semestre
Pernoites Disponíveis	136.655	207.368	220.402	258.152	253.943
Pernoites Vendidas	76.375	145.011	144.512	217.898	199.794
Taxa de Ocupação	55,89%	69,93%	65,57%	84,41%	78,68%

Variação					
	2003		2004		2005
	2º Semestre	1º Semestre	2º Semestre	1º Semestre	1º Semestre
Pernoites Disponíveis	51,7%	6,3%	17,1%	-1,6%	
Pernoites Vendidas	89,9%	-0,3%	50,8%	-8,3%	
Taxa de Ocupação	25,1%	-6,2%	28,7%	-6,8%	

Fonte: BSH Travel Research



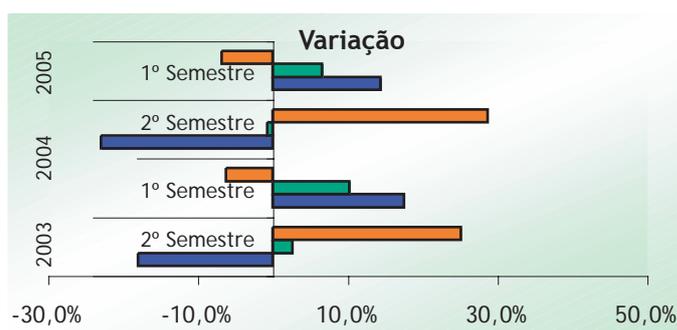
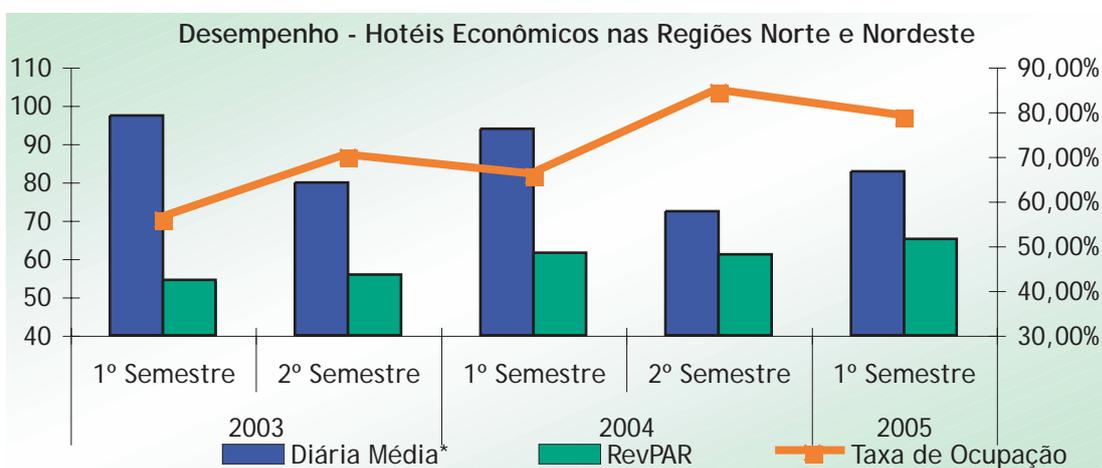
Diária Média X RevPAR

Hotéis Econômicos nas Regiões Norte e Nordeste					
	2003		2004		2005
	1º Semestre	2º Semestre	1º Semestre	2º Semestre	1º Semestre
Diária Média*	R\$ 97,36	R\$ 79,89	R\$ 93,92	R\$ 72,42	R\$ 82,83
RevPAR	R\$ 54,41	R\$ 55,87	R\$ 61,58	R\$ 61,13	R\$ 65,17
Taxa de Ocupação	55,89%	69,93%	65,57%	84,41%	78,68%

Variação					
	2003		2004		2005
	2º Semestre	1º Semestre	2º Semestre	1º Semestre	1º Semestre
Diária Média	-17,9%	17,6%	-22,9%		14,4%
RevPAR	2,7%	10,2%	-0,7%		6,6%
Taxa de Ocupação	25,1%	-6,2%	28,7%		-6,8%

* Corrigida pelo IPCA / FGVDADOS

Fonte: BSH Travel Research



Hotéis econômicos têm como característica básica serem urbanos e ter foco no cliente corporativo.

No Nordeste esse perfil é diferente. Os hotéis econômicos encontram-se em bons destinos de lazer, que também são as principais cidades e centros de negócios das regiões. Isso reflete a composição de clientes que diferencia do resto do Brasil, basta notar a sazonalidade semanal desta região.

A região norte conta com apenas um empreendimento de 120 unidades habitacionais em Manaus, entretanto, até o ano de 2008 são esperados mais 7 empreendimentos que juntos totalizarão 928 unidades habitacionais, fazendo com que a região norte passe a ser a terceira maior oferta de hotéis da categoria econômica do país, com 12% do total da oferta prevista.

A região nordeste, por sua vez, também tem entrada prevista de mais 7 hotéis até 2008, o que posicionaria a região a segunda mais representativa da categoria no país, com oferta menor somente que da região sudeste.

Apesar do crescimento esperado, as cidades indicadas para receber tais empreendimentos são pólos receptores consolidados e com bons índices de crescimento, principalmente no Nordeste.

Os hotéis a serem abertos no Norte devem ser bem absorvidos pois estão iniciando mercado, com ressalvas apenas para a cidade de Manaus, que receberá três novos empreendimentos.

Como no Sul, o segundo semestre é muito mais relevante em número de vendas em relação ao primeiro. Reflexo nítido do fluxo de turistas de lazer.

Outro fator que revela o grande fluxo de turistas de lazer é a maior permanência média e representatividade de estrangeiros em relação às outras regiões.

O crescimento da demanda foi o dobro da oferta, o que permitiu o salto de ocupação e diária média. Apenas esse grupo de hotéis mostrou crescimento real da diária média no período pesquisado.

A Região Centro Oeste ainda não conta com hotéis classificados como econômico. Porém, há registros de cinco novos projetos para a região.

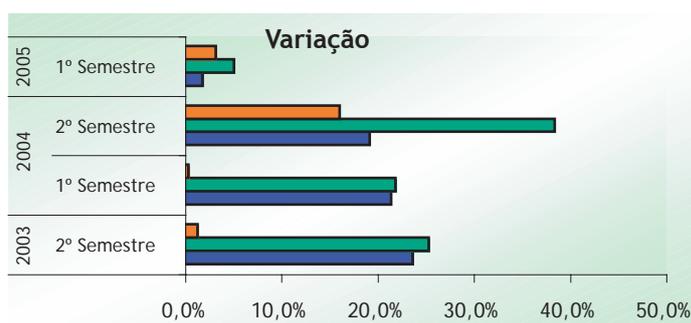
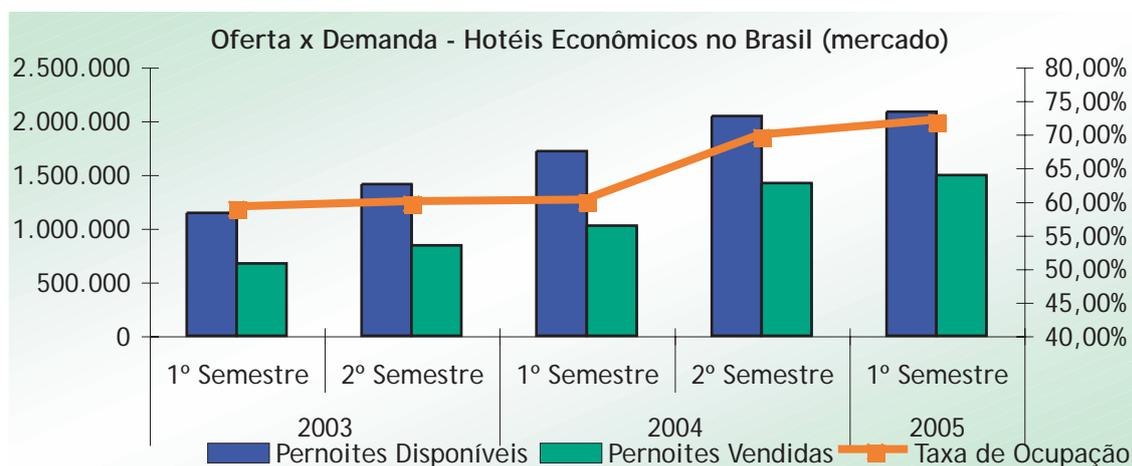
3.4. Hotéis Econômicos no Brasil (mercado)

Oferta X Demanda

Hotéis Econômicos no Brasil (mercado)					
	2003		2004		2005
	1º Semestre	2º Semestre	1º Semestre	2º Semestre	1º Semestre
Pernoites Disponíveis	1.141.929	1.412.752	1.715.896	2.046.080	2.083.672
Pernoites Vendidas	671.920	842.521	1.027.186	1.422.247	1.495.467
Taxa de Ocupação	58,84%	59,64%	59,86%	69,51%	71,77%

Variação					
	2003		2004		2005
	2º Semestre	1º Semestre	2º Semestre	1º Semestre	1º Semestre
Pernoites Disponíveis	23,7%	21,5%	19,2%	1,8%	1,8%
Pernoites Vendidas	25,4%	21,9%	38,5%	5,1%	5,1%
Taxa de Ocupação	1,4%	0,4%	16,1%	3,3%	3,3%

Fonte: BSH Travel Research



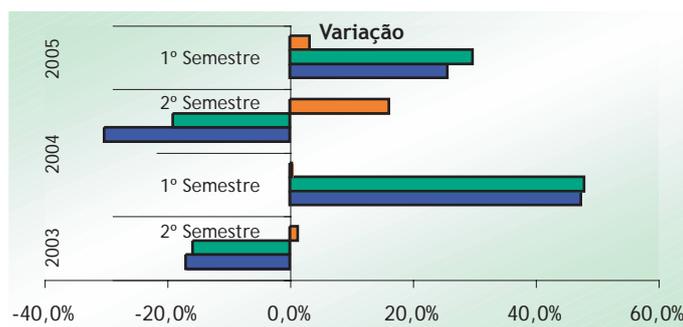
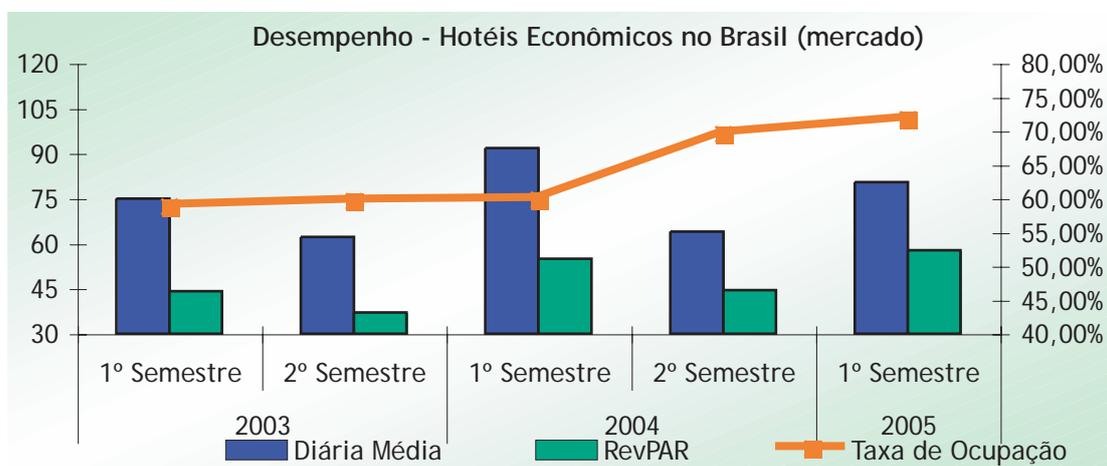
Diária Média X RevPAR

Hotéis Econômicos no Brasil (mercado)					
	2003		2004		2005
	1º Semestre	2º Semestre	1º Semestre	2º Semestre	1º Semestre
Diária Média	R\$ 74,96	R\$ 62,27	R\$ 91,78	R\$ 64,02	R\$ 80,49
RevPAR	R\$ 44,11	R\$ 37,14	R\$ 54,94	R\$ 44,50	R\$ 57,77
Taxa de Ocupação	58,84%	59,64%	59,86%	69,51%	71,77%

Variação					
	2003		2004		2005
	2º Semestre	1º Semestre	2º Semestre	1º Semestre	1º Semestre
Diária Média	-16,9%	47,4%	-30,2%		25,7%
RevPAR	-15,8%	47,9%	-19,0%		29,8%
Taxa de Ocupação	1,4%	0,4%	16,1%		3,3%

* Corrigida pelo IPCA / FGVDADOS

Fonte: BSH Travel Research



Mercado Geral

O crescimento na oferta de hotéis econômicos é reflexo da capacidade de consumo média dos brasileiros, dos hábitos de consumo desses clientes e das possibilidades de financiamento que se abriram ao mercado por tais produtos, notadamente os criados pelo mercado imobiliário e o interesse de investidores de menor porte.

O sucateamento da hotelaria tradicional brasileira, que ao longo da década de 80 e até meados da década de 90, sofreu com ambientes econômicos hostis, falta de linhas de financiamento adequadas e, em alguns casos, inexperiência administrativa dos gestores, também favoreceu o florescimento dos hotéis econômicos.

Com o advento do Plano Real em 1994, com o desenvolvimento rápido do mercado imobiliário turístico, primeiro através dos flats e depois com o modelo de hotéis condomínio, a hotelaria tradicional encontrava-se desatualizada e descapitalizada.

Assim, o conceito de hotéis de reduzidos serviços, projetados com ênfase em produtividade operacional e com ótimos padrões de limpeza e segurança logo se alastrou. As Operadoras Hoteleiras que entravam no Brasil na época, viram grande oportunidade de crescimento com a proliferação e aliadas a incorporadoras e construtoras que juntos deram forte impulso ao crescimento da oferta.

O equilíbrio entre oferta e demanda é frágil na hotelaria, quando as barreiras de entrada no mercado são pequenas.

Tradicionalmente, quando a demanda hoteleira se aquece muito, ela impulsiona o crescimento da oferta e isso pode gerar desequilíbrio no mercado. É o que se chama de “risco de demanda” (MARIANO NETO, in Barbosa e Zouain, 2004)

Os hotéis econômicos crescem com base em projetos de condomínios hoteleiros.

Ainda há certo desequilíbrio que pode ser visto em algumas localidades, como em São Paulo e Curitiba.

De qualquer forma, os números que estão sendo apresentados mostram que a hotelaria econômica em geral apresenta desempenho satisfatório, pois condiz com a capacidade de consumo do brasileiro e com seu gosto.

O conceito de hotel econômico é recente no Brasil, somente a partir do ano 2000 é que houve crescimento efetivo desta tipologia de hotel no país, e é comum encontrar período de transição de conceitos entre

hotéis econômicos e hotéis baratos.

Assim, o mercado de hotéis econômicos no Brasil tende a crescer muito.

A oferta de UHs cresceu no período pesquisado cerca de 82%, enquanto a demanda apresentou crescimento de 122%. O crescimento mais acentuado da demanda possibilitou incremento de 21,97% na taxa de ocupação do mercado, que passou de 58% no primeiro semestre de 2003, para 72% no primeiro semestre de 2005.

Tanto o crescimento da demanda acima da média de crescimento da oferta, quanto a satisfatória evolução da taxa de ocupação otimizam as perspectivas para o segmento de hotéis econômicos no país.

4. Conclusões

A introdução da Hotelaria Econômica no Brasil

A hotelaria no Brasil se desenvolveu para comportar o segmento corporativo.

Na primeira metade do século XX, as cidades do Rio de Janeiro e São Paulo eram, de modo geral, as únicas com oferta de hotéis dentro de bons padrões de hospitalidade, isto porque uma era capital do país e principal portão de entrada de turistas estrangeiros e outra por concentrar o maior parque industrial do país.

Com o passar dos anos, a oferta se diversificou tanto em características como em localidades.

O turismo de lazer ainda era pouco relevante, tomando apenas corpo a partir de meados da década de 1980. A hotelaria brasileira teve seu desenvolvimento voltado para o segmento de negócios, bem como as malhas aeroviárias e viárias.

Assim, os hotéis se desenvolveram em centros urbanos e com características herdadas da hotelaria europeia, tanto em características arquitetônicas quanto em serviços.

Porém, o final do século XX foi marcado por instabilidade econômica, tanto nacional quanto internacional, recessão econômica, falta de linhas de financiamento e etc.

O conjunto destas variáveis impediu que o parque hoteleiro existente pudesse se readequar e renovar com o passar dos anos e às novas exigências de mercado e, ponto fundamental, não tinha capacidade de se adequar ao perfil dos hotéis econômicos que começaram a surgir a partir da década de 1990.

Com a estabilização da moeda a partir do Plano Real e com a facilidade de pulverizar o investimento hoteleiro através do modelo de flats e mais tarde hotel-condomínio vendendo unidades habitacionais no mercado imobiliário, a oferta teve grande impulso.

Esses hotéis com projetos racionalizados e voltados para a hospedagem confortável porém com serviços limitados introduziram nova filosofia no mercado.

Essa transição entre o modelo de hotelaria tradicional e a antiga hotelaria nacional, em modelo europeu, criou um maior prejuízo aos integrantes deste último grupo. Pelas estruturas prontas para operar com vários serviços e por anos de impedimentos financeiros para a adequada renovação, esse tipo de hotel não conseguiu permanecer no mercado de forma competitiva.

O hotel Econômico e a demanda no Brasil

A hotelaria econômica é modesta em todos os aspectos: o hotel deve ter valor de investimento pequeno, para trabalhar com tarifa reduzida, gerando também lucros compatíveis.

Por ser um produto econômico, ocasionalmente o critério preço se destaca na caracterização do negócio.

A capacidade de consumo dos clientes é um norteador para qualquer direcionamento mercadológico de qualquer produto, inclusive da hotelaria.

O Brasil possui renda e formação profissional concentrada em níveis muito baixos. Na média, estão centralizadas em ganhos abaixo de R\$ 1.000,00, o que faz com que preço seja atributo importante na sua decisão de consumo.

A tabela abaixo demonstra que 96,3% da população ganha até 10 salários mínimos, sendo a maior concentração entre 1 e 5 salários mínimos.

Distribuição Nacional da População por Nível de Renda				
	2001 (%)	2002 (%)	2003 (%)	2004 (%)
Até 1/2 salário mínimo	7,8	9,5	10	9,2
Mais de 1/2 a 1 salário mínimo	16,3	17,6	17,8	18,4
Mais de 1 a 2 salários mínimos	26	26,3	26	28,5
Mais de 2 a 3 salários mínimos	12,9	12,3	13	10,1
Mais de 3 a 5 salários mínimos	11	10	10,2	10,9
Mais de 5 a 10 salários mínimos	7,9	7,2	6,1	6,6
Mais de 10 a 20 salários mínimos	3,5	2,9	2,8	2,8
Mais de 20 salários mínimos	1,6	1,3	1,3	0,9
sem rendimento	11,6	11,7	11,5	11,2
sem declaração	1,4	1,2	1,4	1,5

Fonte: IBGE, Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios 2003.

Sendo a população brasileira essencialmente de baixa renda, hotéis econômicos e super-eco-

nômicos tendem a atender perfeitamente com o perfil sócio-econômico do brasileiro. Esse tipo de hotel ofertava diárias por pessoa a partir de R\$ 25,00, não ultrapassando R\$ 50,00 no fim do ano de 2005 em unidades habitacionais duplas.

Tendências para o mercado

O relatório mostra claramente como o hotel econômico foi recebido pelos consumidores brasileiros.

Como qualquer negócio, também é dependente do comportamento da economia.

O Banco Central, conforme dados de fevereiro de 2006, estima o crescimento do PIB – Produto Interno Bruto nos seguintes níveis:

Estimativa de Evolução do PIB do País até 2009	
Anos	% PIB
2006	3,50%
2007	3,60%
2008	3,80%
2009	3,70%

Fonte: Banco Central

Assim, pólos urbanos, com boa estrutura de serviços e economia consolidada são localidades de interesse para a instalação de novos empreendimentos.

A identificação dos pólos urbanos de interesse deve considerar diversas variáveis, mas para traçar potencial de crescimento futuro pode-se fazer a primeira seleção pelo porte populacional da cidade.

Segundo o IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas, em 2000, segundo os dados do Censo Nacional, o Brasil possuía 5.561 municípios, que assim se dividiam:

População por Número de Habitantes		
Habitantes	Municípios	N° de Cidades com Oferta de Hotéis Econômicos - até 2008
até 5.000	1.382	0
de 5.001 até 10.000	1.308	0
de 10.001 até 20.000	1.384	0
de 20.001 até 50.000	963	4
de 50.001 até 100.000	299	4
de 100.001 até 500.000	194	38
acima de 500.001	31	22
Total	5.561	68

Fonte: IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - 2000

Fonte: BSH Travel Research

Traçando paralelo com a oferta instalada e futura, verifica-se que a tendência de desenvolvimento ocorre nos municípios de maior população.

Nos destinos mais populosos do Brasil, acima de 500.000 habitantes, já existe a incidência de hotéis econômicos.

Na faixa entre 100.000 e 500.000 são contabilizadas 194 cidades, destas 40 já contam com hotéis econômicos. Restando universo de cerca de 150 cidades.

Cidades com menos de 100.000 habitantes possuem menor potencial, mas podem comportar empreendimentos econômicos, como verificado no quadro comparativo.

Assim, no curto espaço de tempo há possibilidades de crescimento em pelo menos 150 cidades entre 100.000 e 500.000 habitantes, possibilidades de estudo de viabilidade de novas unidades nas cidades acima de 500.000 habitantes e estudos pontuais em cidades de alto interesse turístico, seja de negócios ou de lazer, entre 50.000 e 100.000 habitantes.

As cidades com menos de 50.000 habitantes não devem receber investimentos imediatos para esse tipo de segmento, uma vez que há oportunidades melhores a serem exploradas.

Abaixo quadro de interesse (com notas de 0 a 10 – quanto maior a nota maior o interesse) para a pesquisa de desenvolvimento e implantação de novos empreendimentos econômicos:

Tabela de Interesse no Desenvolvimento de Novos Projetos		
N° Habitantes	Grau de Interesse	Justificativa
até 50.000	2	Cidades de pequeno porte, geralmente sem expressão econômica, ligada economicamente à centro urbano de maior porte.
entre 50.000 e 100.000	4	Cidades deste porte suscitariam interesse devido a posição geográfica estratégica e distantes pelo menos 100 Km de centros urbanos mais relevantes. Porém, mesmo assim, entretenimento e lazer devem ser facilmente encontrados pelos eventuais hóspedes. Caso contrário a opção será pela hospedagem nos centros de maior relevância e viagens diárias ao destino.
entre 100.000 e 500.000	10	Pólos urbanos consolidados, vida econômica própria, poucas cidades contam com hotéis da tipologia econômica.
acima de 500.000	8	Pólos urbanos de influência regional, estadual ou mesmo nacional; principais cidades já contemplam oferta deste porte.

Porte dos Hotéis

Os hotéis pesquisados em cidades entre 20.000 e 1.000.000 de habitantes tem porte médio próximo à 100 unidades habitacionais.

Nas cidades mais populosas, o porte médio sobe para 173 Uhs.

Porte Médio dos Hotéis Econômicos de acordo com População	
População	Porte Médio do Hotéis econômicos (N° UHs)
até 50 mil habitantes	108
de 50 mil a 100 mil habitantes	67
de 100 mil a 250 mil habitantes	102
de 250 mil a 500 mil habitantes	116
de 500 mil a 1 milhão de habitantes	108
acima de 1 milhão de habitantes	173

Fonte: BSH Travel Research

5. Tabelas e Resumos

Segmentação da Oferta - Tipologia			
	Sul	Sudeste	Norte e Nordeste
Oferta Atual (UHs)	2.710	7.399	1.403
Oferta Futura (UHs) - Até 2008	744	5.448	2.191
Oferta Atual e Futura (UHs)	3.454	12.847	3.594

Fonte: BSH Travel Research

Resultado da Pesquisa			
	Sul	Sudeste	Norte e Nordeste
Origem do Hóspede			
Internacional	23,8%	27,7%	36,5%
Nacional	76,2%	72,3%	63,5%
Permanência Média (dias)			
	2,6	2,4	3,5
Taxa de Ocupação			
2003 - 1º Semestre	65,3%	58,3%	55,9%
2003 - 2º Semestre	77,3%	54,4%	69,9%
2004 - 1º Semestre	61,6%	58,5%	65,6%
2004 - 2º Semestre	81,5%	63,9%	84,4%
2005 - 1º Semestre	72,2%	70,4%	78,7%
Diária Média			
2003 - 1º Semestre	R\$ 101,2	R\$ 100,5	R\$ 97,4
2003 - 2º Semestre	R\$ 78,9	R\$ 74,5	R\$ 79,9
2004 - 1º Semestre	R\$ 106,0	R\$ 109,5	R\$ 93,9
2004 - 2º Semestre	R\$ 76,2	R\$ 66,3	R\$ 72,4
2005 - 1º Semestre	R\$ 81,4	R\$ 79,8	R\$ 82,8
RevPAR			
2003 - 1º Semestre	R\$ 66,1	R\$ 58,6	R\$ 54,4
2003 - 2º Semestre	R\$ 61,0	R\$ 40,6	R\$ 55,9
2004 - 1º Semestre	R\$ 65,4	R\$ 64,0	R\$ 61,6
2004 - 2º Semestre	R\$ 62,1	R\$ 42,4	R\$ 61,1
2005 - 1º Semestre	R\$ 58,8	R\$ 56,2	R\$ 65,2

Fonte: BSH Travel Research

FICHA TÉCNICA

Profissionais envolvidos no estudo:

- Consultor Coordenador
José Ernesto Marino Neto, ISHC
- Consultor Técnico Responsável
Alexandre Mota
- Consultores Assistentes
Fernando Martinelli
Renata Cianciaruso
Vitor Otávio Fontes Dias

Bibliografia: Marino Neto, José Ernesto. "Gestão de Ativos Hoteleiros", in Barbosa e Zouain, Gestão em Turismo e Hotelaria, editora Aleph, 2004, págs. 211 a 229

Direitos Reservados.

Proibida a reprodução por qualquer meio sem prévia autorização da BSH INTERNATIONAL.



BSH INTERNATIONAL

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1768 – conj 1ª – 1º andar

CEP: 01451 – 001 – São Paulo – SP – Brasil

Fone: (+55 11) 3813-6188 – Fax: (+55 11) 3031-3453

e-mail: tr@bshinternational.com

www.bshinternational.com