

PONTO DE VISTA...

A hora e a vez da hotelaria brasileira

por José Ernesto Marino Neto

Para quem vive em São Paulo a nacionalidade não é algo que faça diferença. Afinal foram os portugueses, os espanhóis, os italianos, os japoneses e tantos outros que ajudaram a construir essa cidade que reproduz o globo terrestre com maestria.

A hotelaria também é uma atividade que, lidando com tanta gente o tempo todo, a perdeu a noção de. Talvez uma das poucas atividades que já eram globais antes da globalização.

Nesse ambiente universal penso ser o momento adequado para chamar a atenção dos hoteleiros que trabalham no Brasil: chegou hora!

O Brasil viveu até 1994 um mundo à parte. Donos do capital investiam na hotelaria. E o capital sempre foi um bem tão escasso, desde o descobrimento do país, que a maioria dos investidores hoteleiros não tinham muito risco. Como a oferta movia-se pouco qualquer movimento da demanda era sempre aceito pelo mercado ou mediante lotação da nova oferta ou mediante incremento das tarifas. Após 1994 o Brasil é outro. Após o Plano Real vários investidores quiseram participar de negócios de baixo risco e de longo prazo. Os imóveis foram os grandes destinatários do capital.

Segundo a Jones Lang Lasalle hoje há mais de 240 mil metros quadrados vagos de escritórios classe A em São Paulo (representando taxa de vacância de 31%). Para se ter idéia de como esse mercado mudou, em 1996 a cidade de São Paulo totalizava 214 mil metros quadrados de escritórios de alto padrão e a taxa de vacância era de 11%.

Não precisamos falar dos hotéis. Segundo levantamento recente do Núcleo de Turismo da FGV a taxa nacional de ocupação hoteleira dos meios de hospedagem pesquisados atingiu 49% em outubro, 53% em novembro e 52% em dezembro. Cidades como São Paulo e Belo Horizonte estão abaixo da média. Ainda que a hotelaria não possa ser definida como negócio imobiliário, mas sim de base imobiliária, sendo altamente dependente de capacidade de gestão, é comum assistir-se à grande produção de imóveis, incluindo-se aí os hotéis, quando há grande disponibilidade de capital.

Os EUA, durante a década de oitenta, passaram por situação similar pelos mesmos motivos: disponibilidade de capital e incentivo ao mercado imobiliário. O que ocorreu por lá? Poucas empresas administradoras de hotéis cobravam caro pelos seus serviços de operação hoteleira. Muitas delas estavam acomodadas e geravam poucos resultados. Isso incentivou o surgimento de novas empresas administradoras.

Os hoteleiros talentosos apareceram. Investidores juntaram-se a hoteleiros capazes e o mercado passou a contar com uma diversidade de empresas: administradores hoteleiros regionais, administradores hoteleiros independentes (sem marca), administradores hoteleiros afiliados a marcas de terceiros, administradores hoteleiros locais, etc.

A hotelaria é atividade que cada dia mais exige de seus gestores as técnicas mais modernas de administração e grande capacidade de inovação. Chegou a hora e a vez da hotelaria brasileira. Quem não notar a diferença pode não sobrar para ver o que passou...