

# Resorts no Brasil

*Realização*



*Maio 2008*

*Apoio*



# RESORTS NO BRASIL - 2008

Este relatório foi realizado pela BSH Travel Research, divisão estatística da BSH International, com o apoio da Resorts Brasil e apresenta o desempenho do mercado de resorts brasileiros entre os anos de 2004 e 2007.

## **FICHA TÉCNICA:**

### **Consultor Coordenador**

José Ernesto Marino Neto

### **Consultor Responsável**

Alexandre Mota

### **Consultores Assistentes**

Fernando Martinelli

Francine Dória

George Daou

Katherine Silva

Renata Cianciaruso

### **Créditos da Imagem da Capa**

Christian Knepper / Embratur – Jijoca – CE

**São Paulo – Maio 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
Apresentação BSH International .....	4
Introdução .....	5
1. Panorama Histórico.....	6
2. Conceituação e Características .....	8
3. Desenvolvimento de Resorts .....	9
4. Oferta Atual .....	11
4.1 Índices de Desempenhos.....	13
4.1.1 Resorts de Interior .....	15
4.1.2 Resorts de Praia .....	17
5. Pesquisa .....	20
5.1. Metodologia da Pesquisa .....	20
a. Quanto à segmentação de mercado: .....	21
b. Quanto aos Canais de Distribuição mais representativos: .....	22
c. Participação das Receitas por Setor .....	23
d. Percentual de Reinvestimentos em Relação à Receita.....	24
e. Lucro Operacional Bruto (GOP) .....	25
f. Média Salarial .....	26
7. Considerações Finais.....	28

## **Apresentação BSH International**

O turismo no Brasil como fenômeno de consumo em massa é recente, assim resorts também o são. Tal realidade estimulou a BSH Travel Research a lançar o Relatório de Tendência Resorts 2004.

O relatório, então inédito no Brasil, apontou o desempenho da indústria de resorts naquela época. Em 2006, a BSH Travel Research atualizou o relatório e incluiu um capítulo especial sobre Cruzeiros Marítimos.

Com Resorts 2008, a BSH Travel Research, busca atender uma das necessidades do mercado brasileiro: informação e conhecimento.

Atualmente vivenciamos um mercado de hospitalidade dinâmico e competitivo, altamente influenciado por variáveis internas e externas onde o interesse por investimentos nacionais e internacionais cresce a cada dia.

Essa realidade exige que executivos à frente de empresas tenham ao alcance informação e conhecimento atualizados e confiáveis, de forma a permitir que ações mais conscientes possam ser efetivamente consideradas no campo do planejamento e execução.

Os relatórios da BSH TR têm a finalidade de colaborar para oferecer esse conhecimento.

Este ano, esta edição conta com o apoio da Associação Brasileira de Resorts, que nos ajudou com divulgação da pesquisa aos associados. Sua colaboração foi essencial para a realização de nosso projeto e seu envolvimento ocorre por entender que o mercado de resorts precisa difundir mais conhecimento entre seus participantes para que o crescimento deste segmento ocorra de maneira sustentável.

Ressaltamos os agradecimentos aos resorts que participaram da pesquisa e esperamos que as informações deste relatório possam ser relevantes para o andamento dos negócios do setor.

---

## Introdução

Este relatório tem o objetivo de apresentar dados de desempenho dos resorts no Brasil entre os anos de 2004 a 2007.

A Análise do desempenho dos Resorts baseou-se nos empreendimentos que apresentam as características conceituadas anteriormente, onde foram considerados:

a) Empreendimentos associados à Resorts Brasil, que atualmente contabilizam 43 unidades;

b) Lista complementar de empreendimentos conforme os critérios definidos pela equipe da BSH International, sendo: *(i)* possuir no mínimo 80 UHs; *(ii)* dois ou mais pontos de venda de Alimentos & Bebidas; *(iii)* ampla área de lazer com ativa programação durante o dia e a noite.

Os dados referentes à taxa de ocupação e diária média dizem respeito aqueles colecionados freqüentemente pelos analistas da BSH junto aos agentes envolvidos, além do questionário desenvolvido para a pesquisa em si.

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 conseqüência, a BSH não assume responsabilidade por eventuais prejuízos ocasionados a quem quer que seja pela utilização desses dados.

## 1. Panorama Histórico

Os resorts são empreendimentos hoteleiros com objetivos de proporcionar ao usuário sensação de bem-estar, descanso, diversão e lazer, oferecendo ao hóspede grande variedade de serviços, instalações e atividades.

Os resorts têm origem nos spas e casas de banho da antiga Roma (II a.C), ambientes com pequenas e modestas instalações que tinham como características os fins medicinais das águas e banhos oferecidos, principal motivo pelos quais eram procurados e pela popularização do conceito na Europa.

Com o passar do tempo, visando maior conforto do usuário, estas instalações passaram por adaptações. Assim, foram acrescentados outros componentes como restaurantes, recreação, esportes, salas e lojas, proporcionando, além do caráter medicinal também caráter social ao empreendimento.

A indústria ganha nova perspectiva com os resorts suíços que estabeleceram novo padrão de produtos e serviços, visto as dificuldades de acesso, de transporte, tempo de viagem e longas distâncias, que resultavam em estadas maiores e demanda por melhores instalações e maior número de atividades sociais. Surge no século XVIII, a indústria suíça de Resorts.

Nesta época as atividades eram desenvolvidas principalmente no Verão, surgindo após 1860 atividades de inverno como: patinação e esqui.

Nos EUA, o desenvolvimento de resorts teve início no século XVIII, também relacionado ao conceito de spa. Porém, a expansão do conceito está associada a grande expansão do turismo ocorrido depois da Segunda Guerra Mundial, portanto, no século XX.

O aumento contínuo da renda pessoal, a generalização das férias pagas, urbanização e a facilidade de transporte, com o avião e automóvel, possibilitaram a acessibilidade a diversos pontos inexplorados, proporcionando acesso a diversos resorts, disseminando o conceito e criando novos pólos de resorts no mundo como Cancun, Jamaica e Antilhas.

---

No Brasil, o conceito começou a se desenvolver a partir do início do século XX, como na Europa, em localidades de estâncias hidrominerais.

Os mais conhecidos, concebidos originalmente como cassinos, quando o jogo era permitido, são Grande Hotel Águas de São Pedro, Grande Hotel Campos do Jordão, Termas de Araxá.

Porém, o conceito de resort, como hoje é reconhecido pelo mercado, só foi introduzido no país nos anos 70 com empreendimentos como Club Méditerranée Itaparica, o Tropical Manaus e também o Rio Quente Resorts.

A partir de 1980, o turismo toma impulso definitivo no Brasil e a melhoria da malha viária e aeroportuária diversifica os destinos atrativos. Já os destinos do Nordeste começam a atrair hotéis com o conceito de lazer (resort) em meados da década de 1990.

Atualmente, o Brasil possui vários resorts em seu território. Grandes projetos também estão em fase de idealização e uma nova característica é observada, a união de empreendimentos hoteleiros a empreendimentos imobiliários, em geral destinados à segunda residência.



---

## 2. Conceituação e Características

Resorts são empreendimentos hoteleiros vocacionados ao lazer.

Destination Resorts, ou resorts de destino, são resorts que oferecem grande variedade de atrações, tornando-o um destino em si. Em geral, se localizam em locais que possuam algum atrativo especial, de aspecto natural relevante e complementar às características culturais da localidade.

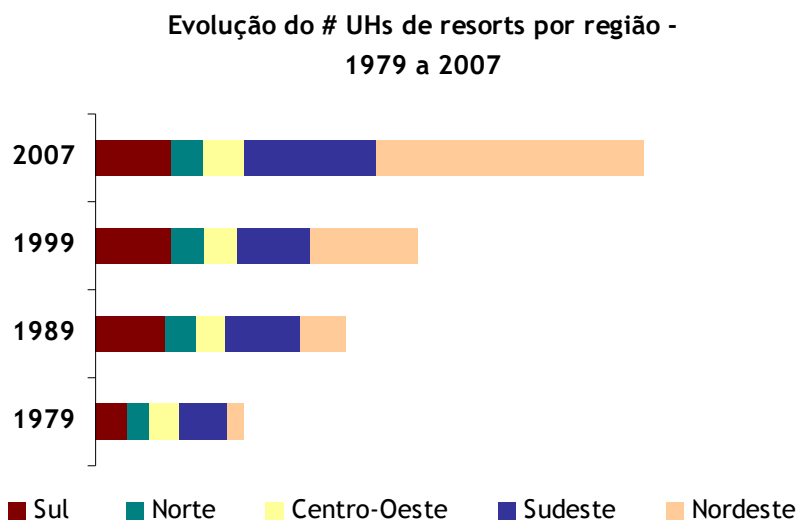
A Associação Resorts Brasil busca identificar, avaliar e discutir a situação do segmento no Brasil. Ressalta alguns outros aspectos quanto ao desenvolvimento do setor, como padrão do empreendimento e convívio com a natureza. Dessa forma define resorts como:

*“Empreendimentos hoteleiros de alto padrão em instalações e serviços, fortemente voltados para o lazer em área de amplo convívio com a natureza, na qual o hospede não precise se afastar para atender suas necessidades de conforto, alimentação, lazer e entretenimento”.*

Os empreendimentos tidos como resorts apresentam diversos tipos conforme características distintas no mundo. Geralmente a classificação ocorre devido ao seu principal atrativo, capaz de estimular a motivação turística como, por exemplo: termas, praia, pesca, esqui na neve, esportes aquáticos, cassino, golfe, ecologia, entre outros.

### 3. Desenvolvimento de Resorts

A evolução do segmento de Resorts no Brasil deu-se da seguinte forma:

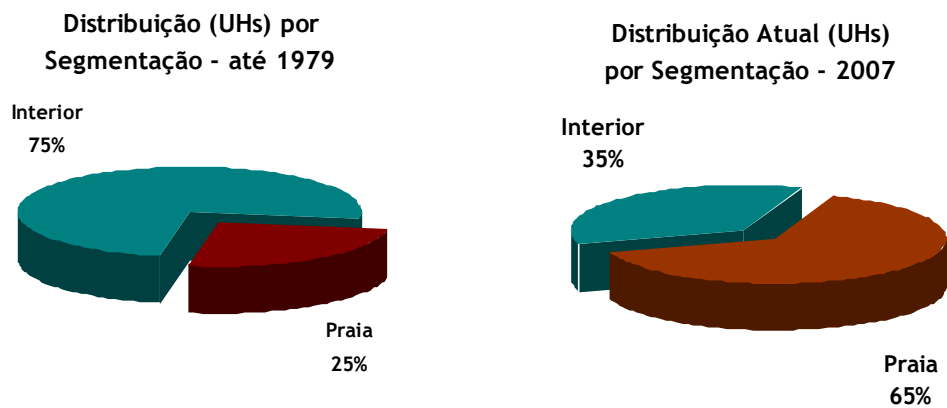


Fonte: BSH International

É notório o aumento da oferta de empreendimentos no Nordeste a partir da década de 2000 que fora favorecida por algumas razões das quais devem ser mencionadas:

- a) Território de extremas belezas naturais e clima quente o ano todo;
- b) Estabilização da economia brasileira com o Plano Real;
- c) Disponibilização de infra-estrutura ao turismo, proporcionados pelo PRODETUR-NE (Programa de Desenvolvimento do Turismo – Nordeste) e que atualmente encontra-se em sua segunda fase, o que proporcionará novos investimentos e maior acesso de turistas a região;
- d) Incentivos financeiros e fiscais proporcionados pelos governos federais e estaduais a investimentos em turismo e hotelaria;
- e) Acesso aéreo: disponibilidade de vôos internacionais sem escalas entre a região e a Europa (incluindo vôos charters).

Nos gráficos abaixo é possível verificar a grande expansão no segmento de resorts de praia, reafirmando as condições favoráveis de expansão da região nordestina.



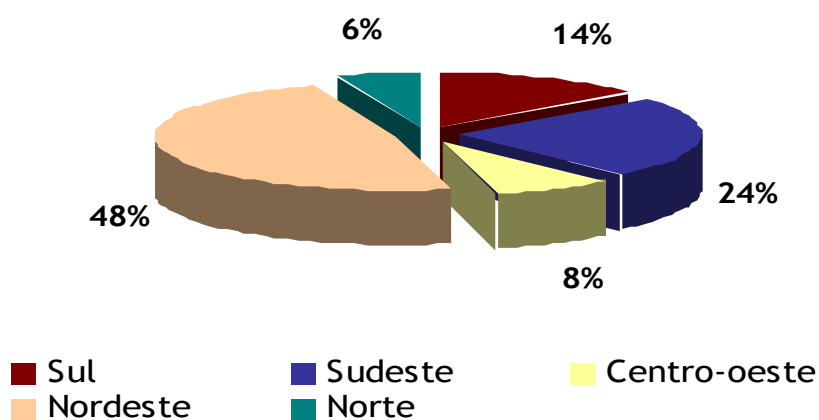
Fonte: BSH International

#### 4. Oferta Atual

Oferta Atual			
Regiões	Resorts	UHs	UHs %
Sul	8	2.093	14%
Sudeste	16	3.615	24%
Centro-oeste	3	1.103	8%
Nordeste	31	7.257	48%
Norte	2	844	6%
<b>Total</b>	<b>60</b>	<b>14.912</b>	<b>100%</b>

Fonte: BSH International

Oferta Atual de Resorts (UHs) - por Região do País



Fonte: BSH International

No quadro a seguir encontram-se listados 60 empreendimentos considerados Resorts, conforme conceituação adotada:

Resorts do Brasil - Oferta Atual								
Abertura	Hotel	UH's	Operadora Hoteleira	Cidade	Estado	Região	Resorts Brasil	BSH
1.940	Grande Hotel São Pedro	112	Senac	Águas de São Pedro	SP	Sudeste	X	X
1.944	Grande Hotel Campos do Jordão	95	Senac	Campos do Jordão	SP	Sudeste	X	X
1.944	Ouro Minas Grande Hotel e Termas de Araxá	283	Independente	Araxá	MG	Sudeste	X	X
1.968	Termas de Jurema Resort Hotel	172	Independente	Campo Mourão	PR	Sul	X	X
1.972	Plaza Itapema Resort & Spa	156	Rede Plaza de Hotéis	Itapema	SC	Sul	X	X
1.972	Hotel do Frade & Golf Resort	162	Independente	Angra dos Reis	RJ	Sudeste	X	X
1.973	Bourbon Cataratas Resort & Convention	311	Bourbon Hotéis e Resorts	Foz do Iguaçu	PR	Sul	X	X
1.973	The Royal Palm Plaza Hotel Resort	385	Royal Palm Hotéis	Campinas	SP	Sudeste	X	X
1.974	Casa Grande Hotel Resort & Spa	268	Independente	Guaruja	SP	Sudeste	X	X
1.976	Serrano Resort Convenções & SPA	232	Serrano Resort	Gramado	RS	Sul	X	X
1.976	Tropical Manaus	594	Tropical Hotels & Resorts	Manaus	AM	Norte	X	X
1.977	Rio Quente Resorts	823	Independente	Rio Quente	GO	Centro-Oeste	X	X
1.979	Jatiúca Resort	96	Jatiúca Hotéis & Resorts	Maceió	AL	Nordeste	X	X
1.979	ClubMed Itaparica	330	Club Méditerranée	Itaparica	BA	Nordeste	X	X
1.980	Aguaíva Golf Resort	170	Independente	Cornélio Procopio	PR	Sul	X	X
1.981	Plaza Caldas da Imperatriz Resort & Spa	149	Rede Plaza de Hotéis	Sto. Amaro da Imperatriz	SC	Sul	X	X
1.982	Ariaú Amazon Towers	250	Independente	Novo Airão	AM	Norte	X	X
1.984	Vacance Resort	207	Independente	Águas de Lindóia	SP	Sudeste	X	X
1.985	Praia do Forte Eco Resort	304	Independente	Praia do Forte	BA	Nordeste	X	X
1.987	Hotel Portobello Resort & Safári	152	Independente	Mangaratiba	RJ	Sudeste	X	X
1.989	Costão do Santinho Resort & Spa	695	Independente	Florianópolis	SC	Sul	X	X
1.989	Hotel Transamérica Ilha de Comandatuba	363	Transamérica Hotéis	Ilha de Comandatuba	BA	Nordeste	X	X
1.989	Salinas do Maragogi	205	Independente	Maragogi	AL	Nordeste	X	X
1.989	ClubMed Rio das Pedras	324	Club Méditerranée	Mangaratiba	RJ	Sudeste	X	X
1.990	Arraial D'Ajuda Eco Resort	164	Independente	Arraial D'Ajuda	BA	Nordeste	X	X
1.990	Cana Brava Resort	180	Independente	Ilhéus	BA	Nordeste	X	X
1.990	Oásis Atlântico Praia das Fontes	253	Oásis Atlântico	Beberibe	CE	Nordeste	X	X
1.995	Catussaba Resort Hotel	256	Independente	Salvador	BA	Nordeste	X	X
1.995	Zagaia Eco-Resort Bonito	100	Blue Tree Hotels	Bonito	MS	Centro-Oeste	X	X
1.996	Ocean Palace Beach Resort & Bungalows	315	Independente	Natal	RN	Nordeste	X	X
1.996	Beach Park Suites Resort	172	Independente	Aquiraz	CE	Nordeste	X	X
1.997	Mabu Thermas & Resort	208	Mabu Hotéis & Resorts	Foz do Iguaçu	PR	Sul	X	X
1.997	Caesar Park Eco Resort do Cabo	285	Caesar Park Hotels & Resorts	Cabo de Santo Agostinho	PE	Nordeste	X	X
2.000	Pestana Angra Beach Bangalós	27	Pestana Hotels & Resorts	Angra dos Reis	RJ	Sudeste	X	X
2.000	Costa Brasilis Resort	122	Independente	Santa Cruz de Cabralia	BA	Nordeste	X	X
2.000	Costa do Sauípe Convention	404	Sauípe S.A.	Costa do Sauípe	BA	Nordeste	X	X
2.000	Costa do Sauípe Suites	198	Sauípe S.A.	Costa do Sauípe	BA	Nordeste	X	X
2.000	Renaissance Resort	237	Marriott International	Costa do Sauípe	BA	Nordeste	X	X
2.000	SuperClubs Breezes Costa do Sauípe	324	SuperClubs	Costa do Sauípe	BA	Nordeste	X	X
2.000	Summerville Beach Resort	202	Pontes Hotéis & Resorts	Porto de Galinhas	PE	Nordeste	X	X
2.001	Pestana Natal Beach Resort	189	Pestana Hotels & Resorts	Natal	RN	Nordeste	X	X
2.001	Blue Tree Park Mogi das Cruzes Paradise Hotel	253	Blue Tree Hotels	Mogi das Cruzes	SP	Sudeste	X	X
2.001	Blue Tree Park Angra dos Reis	319	Blue Tree Hotels	Angra dos Reis	RJ	Sudeste	X	X
2.001	Marriott Resort & Spa	256	Marriott International	Costa do Sauípe	BA	Nordeste	X	X
2.001	Nannai Beach Resort	91	Independente	Porto de Galinhas	PE	Nordeste	X	X
2.001	Quality Resort & Convention Center Lakeside	180	Atlantica Hotels International	Brasília	DF	Centro-Oeste	X	X
2.001	Blue Tree Park Lins	114	Blue Tree Hotels	Lins	SP	Sudeste	X	X
2.001	Ritz Lagoa da Anta Urban Resort	198	Independente	Maceió	AL	Nordeste	X	X
2.002	Bourbon Atibaia Resort & Convention	392	Bourbon Hotéis e Resorts	Atibaia	SP	Sudeste	X	X
2.002	Boa Vista Resort & Conference Center	123	Grupo Marilha	Camocim	CE	Nordeste	X	X
2.002	ClubMed Trancoso	250	Club Méditerranée	Trancoso	BA	Nordeste	X	X
2.005	Beach Class Resort Muro Alto	131	Atlantica Hotels International	Porto de Galinhas	PE	Nordeste	X	X
2.006	Sofitel Jequitimar Guarujá	302	Accor Hospitality	Guaruja	SP	Sudeste	X	X
2.006	Enotel Porto de Galinhas	348	Enotel	Porto de Galinhas	PE	Nordeste	X	X
2.006	Pestana Sauípe Beach Pousadas	167	Pestana Hotels & Resorts	Costa do Sauípe	BA	Nordeste	X	X
2.006	Iberostar Bahia Resort	630	Iberostar Hotels and Resorts	Praia do Forte	BA	Nordeste	X	X
2.006	Miramar Maragogi Resort	132	Independente	Maragogi	AL	Nordeste	X	X
2.006	Quality Resort & Convention Center Itupeva	220	Atlantica Hotels International	Itupeva	SP	Sudeste	X	X
2.007	Starfish Ilha de Santa Luzia	208	SuperClubs	Aracaju	SE	Nordeste	X	X
2.007	Pestana São Luis	124	Pestana Hotels & Resorts	São Luís	MA	Nordeste	X	X
<b>Total</b>	<b>60</b>	<b>14.912</b>					<b>43</b>	<b>56</b>

É importante destacar que, desta relação, apenas os dois inaugurados em 2007 não participaram da pesquisa.

#### 4.1 Índices de Desempenhos

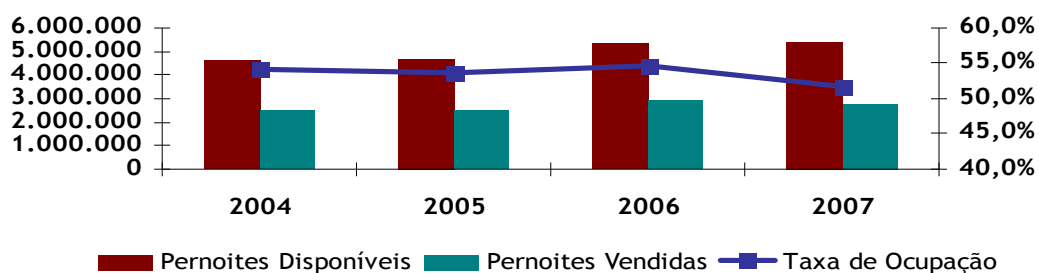
O desempenho que os resorts vêm atingindo no mercado brasileiro nos últimos anos será demonstrado neste capítulo. A análise baseou-se nos dados obtidos através de questionários e de pesquisas diretas realizadas com os empreendimentos.

A tabela e gráfico a seguir evidenciam a dinâmica entre oferta e demanda dos Resorts no período de 2004 a 2007, através do cálculo entre pernoites disponíveis e vendidos e taxa média de ocupação.

Resorts no Brasil				
	2004	2005	2006	2007
Pernoites Disponíveis	4.617.250	4.665.065	5.321.700	5.442.880
Pernoites Vendidas	2.504.110	2.502.052	2.905.759	2.813.775
Taxa de Ocupação	54,2%	53,6%	54,6%	51,7%

Variação			
	2005	2006	2007
Pernoites Disponíveis	1,0%	14,1%	2,3%
Pernoites Vendidas	-0,1%	16,1%	-3,2%
Taxa de Ocupação	-1,1%	1,8%	-5,3%

Oferta x Demanda - Resorts Brasil



Fonte: BSH International

Diante dos dados expostos percebe-se expressivo aumento da oferta, atingindo a margem 6% a.a. Predominantemente a elevação da oferta de U.Hs deu-se na área litorânea. Já a Demanda apresentou crescimento, porém não atingiu o mesmo patamar da Oferta, ficando à margem de apenas 4% a.a. Esse

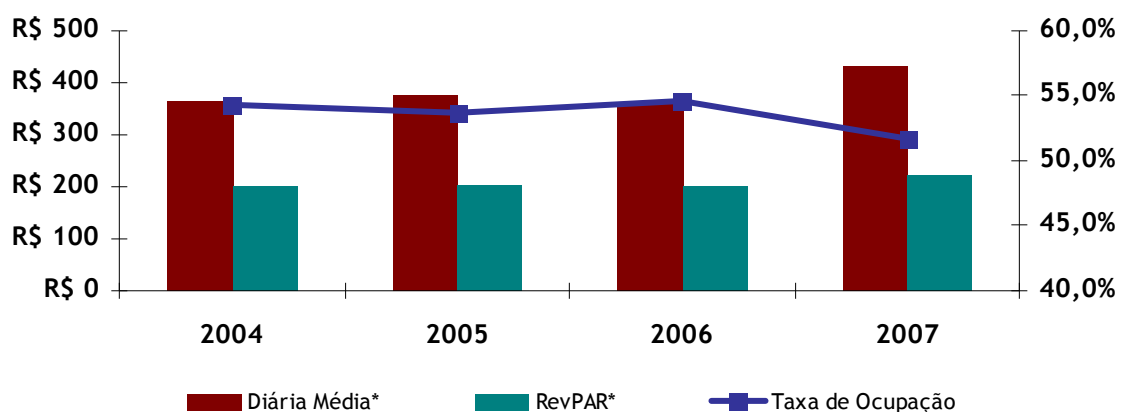
fator influencia a Taxa de Ocupação Média dos Resorts, que em relação a 2006 apresentou queda de 5,3% em 2007.

Resorts Brasil				
	2004	2005	2006	2007
Diária Média*	R\$ 366,29	R\$ 378,32	R\$ 363,01	R\$ 429,79
RevPAR*	R\$ 199	R\$ 203	R\$ 198	R\$ 222
Taxa de Ocupação	54,2%	53,6%	54,6%	51,7%

Variação			
	2005	2006	2007
Diária Média	3,3%	-4,0%	18,4%
RevPAR	2,1%	-2,3%	12,1%
Taxa de Ocupação	-1,1%	1,8%	-5,3%

\*diárias corrigidas pelo IPCA valor base 2007

#### Desempenho - Resorts Brasil



Fonte: BSH International

Quanto a Diária Média e RevPar, percebe-se considerável aumento no ano de 2007, em comparação com 2006. A diária média apresentou crescimento médio de 5% a.a enquanto o RevPar apresentou 4% a.a. Essa elevação equilibrou a queda na taxa de ocupação vivida no mesmo ano.

Cabe destacar que a tipologia e a localidade onde os empreendimentos se concentram são fatores que exercem influência no desempenho mercadológico, assim optou-se por demonstrá-los separadamente considerando resorts de interior e de praia.

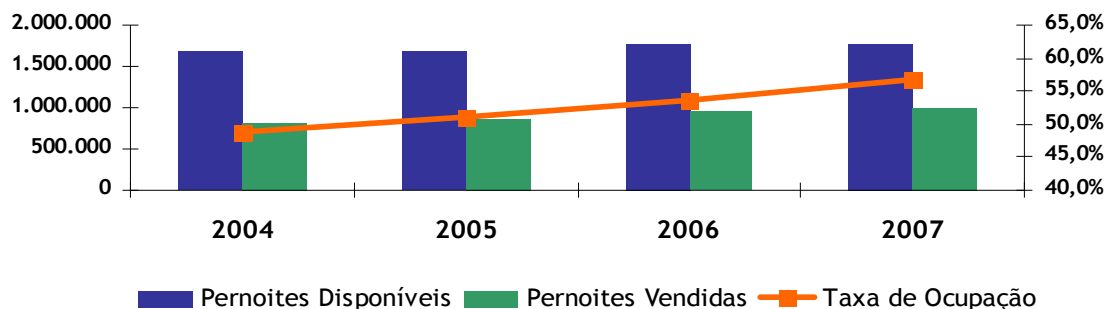
#### 4.1.1 Resorts de Interior

Como se verifica nos resultados a seguir, o desempenho destes resorts foi positivo, a oferta apresentou crescimento de 2% a.a enquanto a demanda apresentou índices de 7% a.a. de crescimento no período compreendido entre 2004 à 2007.

Resorts de Interior				
	2004	2005	2006	2007
Pernoites Disponíveis	1.692.870	1.692.870	1.773.170	1.773.170
Pernoites Vendidas	827.739	863.704	950.180	1.007.987
Taxa de Ocupação	48,9%	51,0%	53,6%	56,8%

Variação			
	2005	2006	2007
Pernoites Disponíveis	0,0%	4,7%	0,0%
Pernoites Vendidas	4,3%	10,0%	6,1%
Taxa de Ocupação	4,3%	5,0%	6,1%

Oferta x Demanda - Resorts Interior



Fonte: BSH International

Resorts de Interior				
	2004	2005	2006	2007
Diária Média*	R\$ 336	R\$ 385	R\$ 479	R\$ 397
RevPAR*	R\$ 164	R\$ 196	R\$ 257	R\$ 226
Taxa de Ocupação	48,9%	51,0%	53,6%	56,8%

Variação			
	2005	2006	2007
Diária Média	14,6%	24,5%	-17,1%
RevPAR	19,6%	30,7%	-12,1%
Taxa de Ocupação	4,3%	5,0%	6,1%

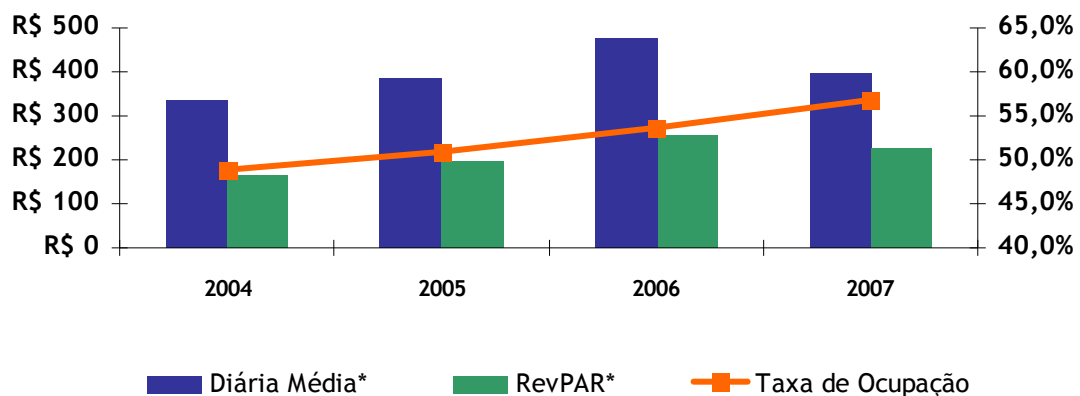
\*diárias corrigidas pelo IPCA - valor base 2007

Fonte: BSH International



Este crescimento denota o potencial comercial que o Brasil possui além de destino de “sol e praia”. Vale ressaltar que os resorts de interior possivelmente estejam aproveitando seu potencial para promover o segmento corporativo de eventos e convenções.

#### Desempenho - Resorts Interior



Fonte: BSH International

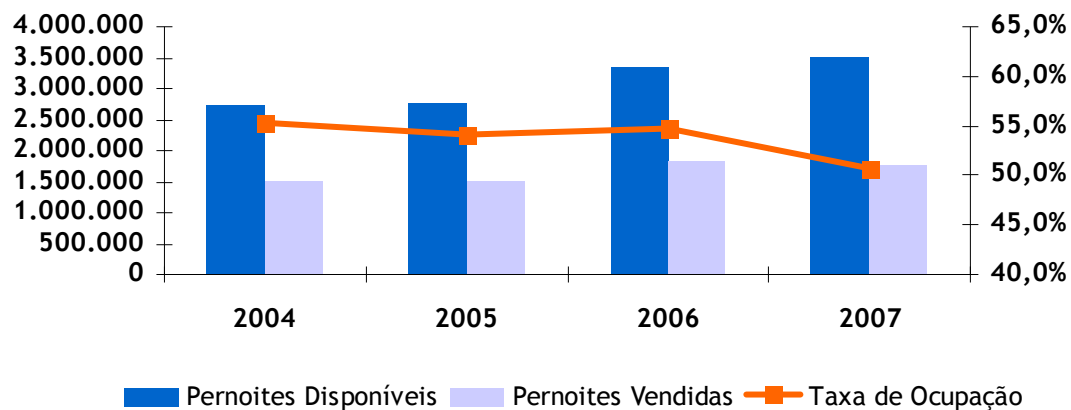
Entre 2004 e 2007 houve aumento nominal das diárias médias e RevPar, sendo que em 2006, na pesquisa realizada chegou-se a resultado muito acima da média de 2005 e de 2007, o que não representou uma tendência e sim um desvio na linha.

#### 4.1.2 Resorts de Praia

Resorts de Praia				
	2004	2005	2006	2007
Pernoites Disponíveis	2.736.770	2.784.585	3.360.920	3.526.630
Pernoites Vendidas	1.513.109	1.507.854	1.841.699	1.788.200
Taxa de Ocupação	55,3%	54,2%	54,8%	50,7%

Variação			
	2005	2006	2007
Pernoites Disponíveis	1,7%	20,7%	4,9%
Pernoites Vendidas	-0,3%	22,1%	-2,9%
Taxa de Ocupação	-2,1%	1,2%	-7,5%

#### Oferta x Demanda - Resorts Praia



Fonte: BSH International

Resorts de Praia				
	2004	2005	2006	2007
Diária Média*	R\$ 372,64	R\$ 377,14	R\$ 374,61	R\$ 436,91
RevPAR*	R\$ 206	R\$ 204	R\$ 205	R\$ 222
Taxa de Ocupação	55,3%	54,2%	54,8%	50,7%

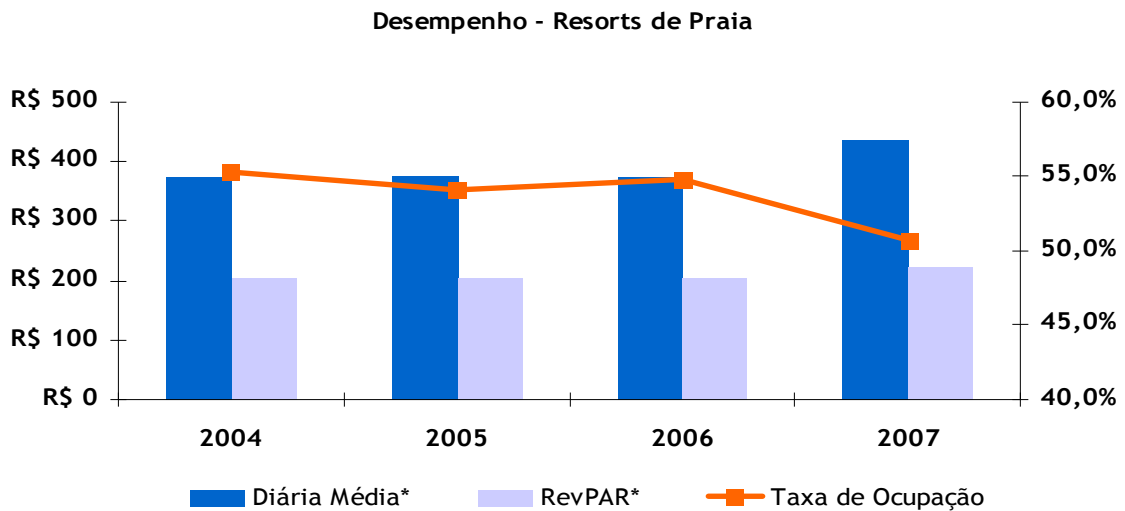
Variação			
	2005	2006	2007
Diária Média	1,2%	-0,7%	16,6%
RevPAR	-0,9%	0,5%	7,9%
Taxa de Ocupação	-2,1%	1,2%	-7,5%

\*diárias corrigidas pelo IPCA valor base 2007

Fonte: BSH International

Os resorts de praia, concentrados na Região Nordeste, apresentam resultados que são positivos, embora as taxas de ocupação estejam declinantes.

O mercado apresentou crescimento de 9% a.a na oferta, já a demanda não acompanhou tal movimento, tendo crescido apenas 6% a.a no período descrito.



Fonte: BSH International

Embora este cenário destaque alguns pontos negativos, observa-se como positivo o patamar razoável em que se encontra o equilíbrio entre oferta e demanda, além de haver um melhor resultado das políticas de preço, que apresentaram ganho na diária média. Porém o ganho de cerca de 17% da diária média em 2007 em relação a 2006 ainda não pode ser considerado uma tendência, por hora é um fato isolado enquanto não se obtém os dados de 2008 para uma melhor análise.

Os pontos negativos observados são:

- a. Apreciação do Real tornou o país caro aos turistas internacionais.
- b. Diminuição dos assentos disponíveis para transportar turistas estrangeiros para e do Brasil. Esse problema se iniciou com o declínio da VARIG em 2006.

- c. Malha aérea brasileira é dedicada principalmente ao mercado corporativo, colocando o mercado de lazer em segundo plano. A Crise Aérea Brasileira evidenciou o gargalo viário do país.
- d. A intensificação da atividade turística dos cruzeiros marítimos, que praticam cabotagem na costa brasileira. Tal concorrência é controversa em razão das assimetrias existentes entre a atividade dos resorts e dos cruzeiros.

No que concerne aos valores praticados, percebe-se expressivo aumento nas diárias médias nos últimos anos com crescimento de 5% a.a, minimizando o impacto que a queda da demanda pode ter ocasionado, mas não minimizando o custo Brasil, que tem tornado a operação hoteleira mais cara a cada ano. Esse aspecto não é explorado neste estudo, mas merece ser citado.

## **5. Pesquisa**

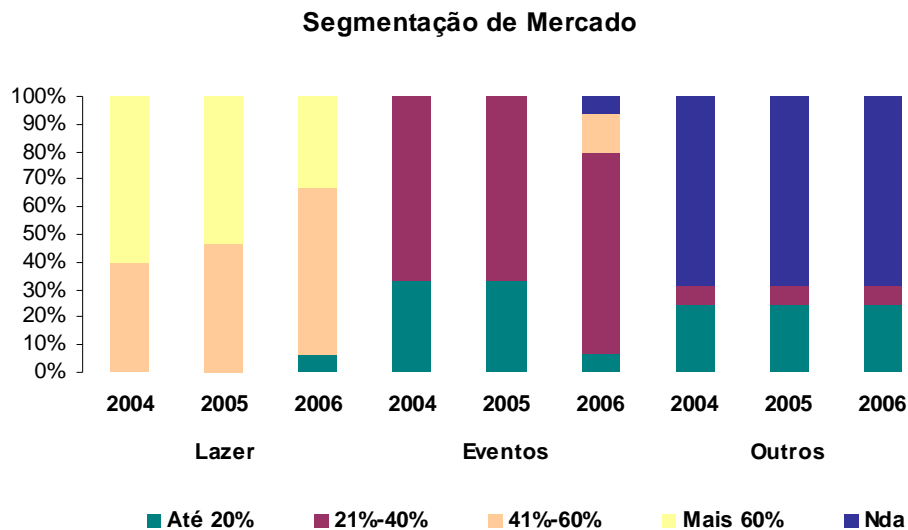
### **5.1. Metodologia da Pesquisa**

Da totalidade de 60 empreendimentos classificados como resorts, previamente selecionados mediante critérios especificados, 58 deles apresentam início de atividade anterior ao ano de 2007. Estes foram convidados a participar da pesquisa “Resorts 2007”.

Estes empreendimentos representam a oferta de 14.580 U.Hs em todo o País. Estes foram orientados a acessar o site da BSH Internacional, em *link* específico. As perguntas da pesquisa apresentavam respostas fechadas, de múltipla escolha e se referiram ao desempenho dos anos de 2004, 2005 e 2006.

Contribuíram com a análise de desempenho uma amostra de 19% do total de da oferta de U.Hs. Na seqüência são apresentados os principais aspectos analisados:

a. Quanto à segmentação de mercado:

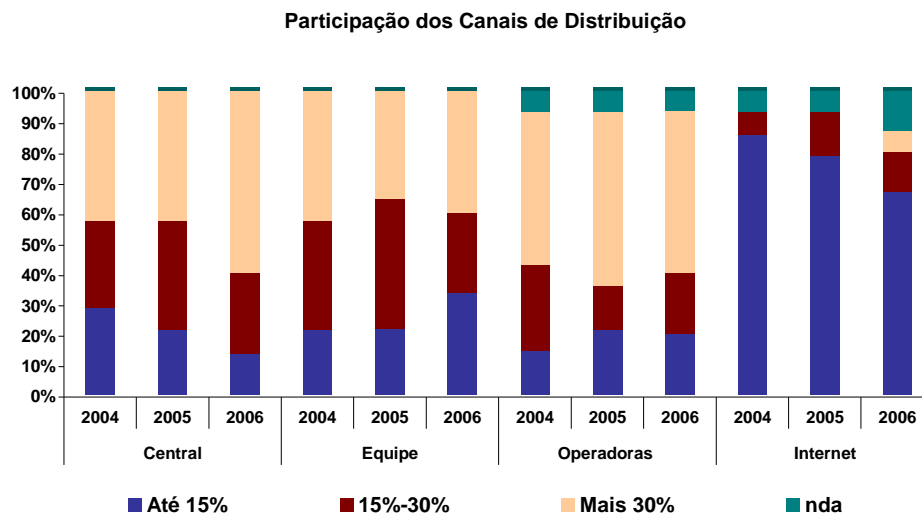


Segmentação de Mercado									
	Lazer			Eventos			Outros		
	2004	2005	2006	2004	2005	2006	2004	2005	2006
<b>Até 20%</b>	0,00%	0,00%	6,67%	33,33%	33,33%	6,67%	25,00%	25,00%	25,00%
<b>21%-40%</b>	0,00%	0,00%	0,00%	66,67%	66,67%	73,33%	6,25%	6,25%	6,25%
<b>41%-60%</b>	40,00%	46,67%	60,00%	0,00%	0,00%	13,33%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Mais 60%</b>	60,00%	53,33%	33,33%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Nda</b>	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	6,67%	68,75%	68,75%	68,75%

Fonte: BSH International

Os resultados obtidos apontam gradativamente o crescimento do segmento de eventos. Essa situação evidencia uma oportunidade que vem sendo bem aproveitada pelos resorts. Esse fator destacou-se principalmente no ano de 2006.

## b. Quanto aos Canais de Distribuição mais representativos:



Canais de Distribuição e percentual de vendas												
	Central			Equipe			Operadoras			Internet		
	2004	2005	2006	2004	2005	2006	2004	2005	2006	2004	2005	2006
<b>Até 15%</b>	28,57%	21,43%	13,33%	21,43%	21,43%	33,33%	14,29%	21,43%	20,00%	85,71%	78,57%	66,67%
<b>15%-30%</b>	28,57%	35,71%	26,67%	35,71%	42,86%	26,67%	28,57%	14,29%	20,00%	7,14%	14,29%	13,33%
<b>Mais 30%</b>	42,86%	42,86%	60,00%	42,86%	35,71%	40,00%	50,00%	57,14%	53,33%	0,00%	0,00%	6,67%
<b>nda</b>	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	7,14%	7,14%	6,67%	7,14%	7,14%	13,33%

Fonte: BSH Internacional

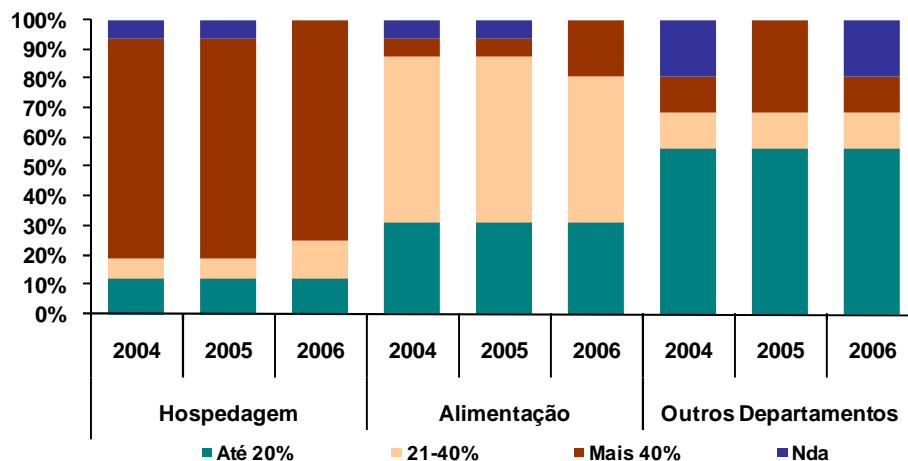
Em termos de distribuição do produto resorts, no período 2004 a 2006, mais de 30% da participação nas vendas ocorreu por meio das operadoras. Em seguida encontram-se as centrais de reserva e equipe de vendas.

Os intermediários deste porte conseguem captar demanda de massa, oferecendo maiores facilidades em termos de aquisição do produto principalmente nas formas de pagamentos e tarifas.

A internet ainda representa baixa participação em termos de opção de aquisição por parte do consumidor, menos de 15% em média. Embora tenha apresentado crescimento, deu-se timidamente.

### c. Participação das Receitas por Setor

Receitas - Participação Setorial



Receitas - Participação Setorial									
	Hospedagem			Alimentação			Outros Departamentos		
	2004	2005	2006	2004	2005	2006	2004	2005	2006
<b>Até 20%</b>	12,50%	12,50%	12,50%	31,25%	31,25%	31,25%	56,25%	56,25%	56,25%
<b>21-40</b>	6,25%	6,25%	12,50%	56,25%	56,25%	50,00%	12,50%	12,50%	12,50%
<b>Mais 40</b>	75,00%	75,00%	75,00%	6,25%	6,25%	18,75%	12,50%	31,25%	12,50%
<b>Nda</b>	6,25%	6,25%	0,00%	6,25%	6,25%	0,00%	18,75%	0,00%	18,75%

Fonte: BSH International

Os dados apontam um importante aspecto referente ao aumento da profissionalização dos resorts.

Resorts no Brasil são, em geral, destinos em si, o que nos leva a premissa de que grande parte dos gastos dos hóspedes sejam realizados dentro do empreendimento. Porém, esse comportamento se mostrava de forma discreta e camuflada tendo em vista a venda de pacotes de hospedagem somada à alimentação (meia pensão, pensão completa e, mais recentemente, all inclusive)

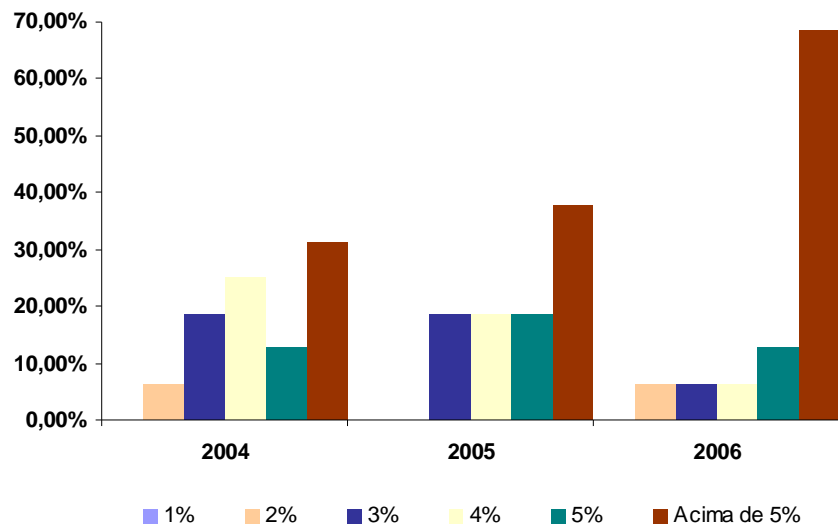
O crescimento demonstrado da participação do setor de alimentos e bebidas na receita total sinalizam essa profissionalização, uma vez que vai de encontro com as práticas de gerenciamento sugeridas pelo Sistema Uniforme de Contas para a Indústria Hoteleira.



Além disto, aumento da demanda de eventos estimula o crescimento da participação do setor de A&B, já que a segmentação de eventos consome mais serviços em comparação ao consumo originado por turistas de lazer.

#### d. Percentual de Reinvestimentos em Relação à Receita

Percentual de Reinvestimento em Relação à Receita



Percentual de Reinvestimento em Relação à Receita						
	1%	2%	3%	4%	5%	Acima de 5%
<b>2004</b>	0,00%	6,25%	18,75%	25,00%	12,50%	31,25%
<b>2005</b>	0,00%	0,00%	18,75%	18,75%	18,75%	37,50%
<b>2006</b>	0,00%	6,25%	6,25%	6,25%	12,50%	68,75%

Fonte: BSH International

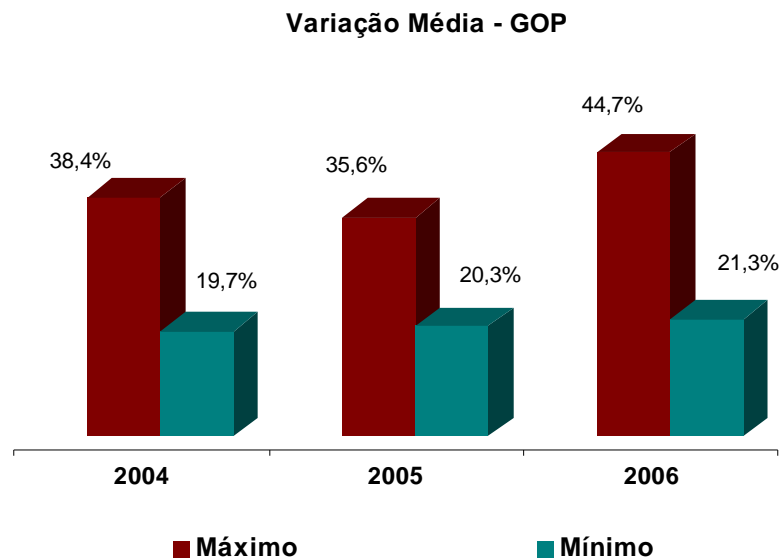
Diante deste quadro percebe-se que a maioria dos resorts pesquisados afirma utilizar mais de 5% da receita para reinvestimentos.

Dos 60 empreendimentos listados 48 foram inaugurados até o ano de 2001.

A renovação e reinvestimentos em resorts têm dois aspectos importantes: atualização do produto frente às mudanças da demanda e manutenção da estrutura, uma vez que são instalados, geralmente, em locais com condições ambientais adversas (maresia, umidade, condições climáticas severas e etc.).

Pelo perfil de idade dos empreendimentos pesquisados, o nível de reinvestimento apresenta-se adequado.

### e. Lucro Operacional Bruto (GOP)



Os índices de GOP apurados na pesquisa mostram-se crescentes em ambas as faixas ponderadas (mínima e máxima variação).

## f. Média Salarial

Abaixo a tabela evidencia a média salarial por cargos praticados pela oferta de resorts.

<b>Média Salarial</b>	
<b>Hospedagem</b>	
Gerente Geral	acima de R\$ 6.500
Gerente de Recepção	R\$ 2.000 à R\$ 3.000
Governanta	R\$ 2.000 à R\$ 3.000
Recepção	R\$ 801 à 1.200
Camareira	R\$ R\$ 451 à R\$ 850
<b>Alimentos &amp; Bebidas</b>	
Gerente de A&B	R\$ 3.000 à 4.000
Chef de Cozinha	Acima de R\$ 4.100
Maitre	R\$ 801 à 1.500
Caixa	R\$ 501à 1.200
Garçom	R\$ 501à 800
<b>Eventos</b>	
Gerente de Eventos	R\$ 2.000 à R\$ 4.000
Coordenador de Eventos	R\$ 1.200 à R\$ 1.800
Agente de Eventos	R\$ 801 à 1.500
<b>Outros Departamentos</b>	
Gerente de Manutenção	R\$ 2.000 à R\$ 3.000

Fonte: BSH International

Como há variação por localidade e tipo de produto, os valores de remuneração e descrição de cargos, abaixo serão apresentados conforme obtidos nas pesquisas respondidas pelos empreendimentos participantes:

<b>Gerente Geral</b>		<b>Gerente A&amp;B</b>	
Até 3.500	0,00%	Até 3.000	40,00%
3.501-5.000	12,50%	3.001-4.000	26,67%
5.001-6.500	12,50%	4.001-5.500	13,33%
6.501-8.000	31,25%	5.501-6.500	6,67%
Mais 8.000	37,50%	Mais 6.501	13,33%
Nda	6,25%	Nda	6,25%

<b>Gerente Recepção</b>		<b>Gerente Eventos</b>	
Até 2.000	12,50%	Ate 2.000	18,75%
2.001- 3.000	56,25%	2.001-3.000	37,50%
3.001-4.000	6,25%	3.001-4.000	25,00%
4.001-5.000	6,25%	4.001-5.000	6,25%
Nda	18,75%	Nda	12,50%

<b>Gerente de Manutenção</b>		<b>Chef de Cozinha</b>	
Ate 2.000	31,25%	Ate 2.000	14,29%
2.001-3.000	25,00%	2.001-2700	14,29%
3.001-4.000	6,25%	2.701-3.400	21,43%
4.001-5.000	18,75%	3.401-4.100	21,43%
Nda	18,75%	Mais de 4.101	28,57%
		Nda	12,50%

<b>Coord Eventos</b>		<b>Ag. Eventos</b>	
Ate 800	7,14%	Ate 800	6,25%
801-1.200	7,14%	801-1.200	25,00%
1.201-1.500	28,57%	1.201-1.500	31,25%
1.501-1.800	28,57%	1.501-1.800	0,00%
Mais 1.801	28,57%	Mais 1.801	6,25%
Nda	12,50%		

<b>Governanta</b>		<b>Camareira</b>	
Até 2.000	50,00%	Até 450	12,50%
2.001-3.000	37,50%	451-650	43,75%
3.001-4.000	6,25%	651-850	37,50%
Nda	6,25%	Nda	6,25%

<b>Maitre</b>		<b>Garçom</b>	
Ate 500	0,00%	Até 500	25,00%
501-800	6,25%	501-800	56,25%
801-1.200	31,25%	801-1.200	12,50%
1.201-1.500	25,00%	Mais 1.201	0,00%
Mais 1.501	25,00%	Nda	6,25%
Nda	12,50%		

<b>Caixa</b>		<b>Recepção</b>	
Até 500	6,25%	Até 800	12,50%
501-800	43,75%	801-1.200	56,25%
801-1.200	31,25%	1.201-1.500	12,50%
1.201-1.500	6,25%	1.501-1.800	12,50%
Mais de 1.501	0,00%	Nda	6,25%
Nda	12,50%		

Fonte: BSH International

## **7. Considerações Finais**

No relatório Resorts 2006, foram computados 45 resorts, dois anos depois estamos com 60 resorts e oferta de quartos 35% maior.

Apesar disto, o mercado, na média, apresentou equilíbrio entre oferta e demanda com taxas de ocupações que variaram entre 51% e 55% entre 2004 e 2007.

Um equilíbrio frágil. No entanto é de se destacar o vigor desta atividade no Brasil, mesmo considerando-se todos os riscos que representam as interferências do ambiente externo que os empresários não têm controle. E foram muitos os fatos externos que impactaram a atividade ao longo do período.

No mesmo período, as tarifas obtiveram bom aumento, cerca de 17% em relação da diária média de 2007 em comparação à 2004. Tal incremento, mesmo com a maior oferta salvaguardou em valores nominais o RevPar do setor, que praticamente apresentou-se estável.

A pesquisa apresentada ainda é apenas informativa, a série história que se pretende iniciar e aperfeiçoar nas próximas edições permitirá verificar e analisar as linhas de tendência do setor com mais segurança e maior propriedade.