

INVESTIMENTOS

Cenário favorece novos hábitos de urbanização

Carlos Villela

carlos.villela@jornaldocomercio.com.br

Os impactos causados pela pandemia no primeiro semestre adiaram os planos da tão esperada retomada da construção civil, que estava voltando aos poucos à normalidade no começo de 2020 após anos de crise. As dificuldades atingiram até mesmo empreendimentos históricos do turismo gaúcho, que sucumbiram ao momento e fecharam suas portas para sempre. Caso do tradicional Hotel Laje de Pedra, que já recebeu presidentes do Mercosul para a assinatura da Declaração de Canela, e fechou em maio após 42 anos de atividade. Entretanto, a redução das incertezas no “novo normal”, a readequação de serviços e estratégias e os juros favoráveis a investimentos na área estão guiando o setor para uma recuperação mais rápida, especialmente em cidades menores.

O diretor de Desenvolvimento de Franquias no Brasil da rede Accor de Hotéis, Romulo Silva, acredita que a pandemia, apesar de impactar o setor hoteleiro neste ano e provavelmente em 2021, não deve ser considerada quando se pensa em investimentos na área. “Quando a gente decide erguer um hotel, toma essa decisão pensando no investimento de 30, 40, 50 anos”, diz. “São dois anos de sofrimento em um produto que você espera que tenha longa vida útil. A Covid-19 está sendo ruim para o negócio sim, mas não alterou nosso planejamento de trabalho”, informa.

No Rio Grande do Sul, a rede – que opera marcas como Ibis, Mercure e Novotel – possui 17 hotéis em operação, com 2,3 mil quartos em oferta. Somados aos nove hotéis em pipeline (desenvolvimento), a Accor concentrará cerca de 3,5 mil quartos disponíveis no Estado. Até o fim do ano há a perspectiva de dois novos empreendimentos, um em Pelotas e outro na Capital, e há negociações para hotéis em Lajeado, Santana do Livramento, Bagé, Santa Maria e mais um em Porto Alegre. A próxima obra a ser inaugurada deve ser a unidade do Ibis em Farroupilha. Além disso, o Ibis Styles de Santo Ângelo tem previsão de inauguração para 2022, um investimento de R\$ 28 milhões em uma unidade com 144 quartos. Em Uruguaiana, na Fronteira-Oeste, cidade que foi a primeira do País a ter free-shops, uma unidade do Ibis



GRUPO ACCOR/DIVULGAÇÃO/JC

Expansão da hotelaria para o interior do Estado é uma tendência, com preferência das redes por cidades de porte médio

com 125 quartos deve ficar pronta também em dois anos.

Silva explica que cidades de porte intermediário, com mais de 80 mil habitantes e crescimento sólido, são pontos em potencial para desenvolvimento de novos projetos. Caso de São Leopoldo,



Claro que a Covid-19 está sendo ruim para o negócio, mas não alterou nosso planejamento -
Romulo Silva, da Accor

Gravataí, Cachoeirinha, Alvorada, Sapucaia do Sul, Cruz Alta e Carazinho. Outras cidades que já contam com hotéis da rede francesa, como Passo Fundo, têm capacidade para receber um segundo empreendimento. Segundo Silva, a média de ocupação do hotel da cidade no Norte do Estado é acima de 80%.

A Accor está em um momento de mudanças de paradigmas da

empresa, com foco maior no modelo de franquias, especialmente os empreendimentos em regiões fora das capitais estaduais. Para isso, a rede trabalha no desenvolvimento de operadores dessas franquias, tanto para levar o padrão Accor como para garantir a lucratividade, que Silva afirma ser diretamente relacionada com o trabalho deste franqueado. “Estamos no caminho de crescimento sólido. As franquias são um modelo mais light, e também devem trazer rentabilidade maior aos hotéis”. O executivo também explica que a crise gerada pela pandemia trouxe uma lição para a rede no quesito redução de custos operacionais dos hotéis, tornando-os mais rentáveis.

O diretor de franquias aponta que, com a queda na Selic, o investimento no ativo passa a ser mais atrativo. “Quando você tinha Selic de 14% ao ano, você ia deixar o dinheiro em CDI e opções mais seguras. Quando se fala em taxa de 2% ao ano, você passa a investir em ativos, como em construção civil”, exemplifica, citando o aumento nas vendas da área durante a pandemia, e afirma que isso reflete diretamente no mercado hoteleiro. “O investidor quer resultado, e hoje esse resultado (de investimento em hotéis) é melhor. Ele já tinha resultado em geral melhor que as taxas de juros, mas era um risco. Hoje, vale a pena correr esse risco.

Tem que investir no ativo, e a hotelaria é um desses caminhos”, conclui.

Para Leandro Kunst, diretor da construtora Construarte, de Igrejinha, a baixa taxa de juros possibilita o maior ingresso de investidores na área de incorporações, e também maior firmeza na compra de imóveis. Ele conta que os primeiros três meses da pandemia no Brasil foram um cenário marcado pelo medo e incerteza mas que, a partir de julho, os negócios que estavam sendo planejados antes do coronavírus voltaram e de forma enérgica. “A gente está com um cenário de retomada bastante forte, e de novos negócios também”, diz. Gramado e Canela lideram esse impulso de crescimento, com Nova Petrópolis e São Francisco de Paula em uma escala menor. Nos primeiros dois municípios, a Construarte está erguendo três hotéis.

Kunst acredita que o turismo interno vai crescer pelas restrições de grandes viagens, e a preferência por trajetos mais curtos é o que vai ajudar o setor a se recuperar no curto prazo. O diretor também diz que vem notando uma valorização na compra por uma segunda residência. “Quem tem condições está buscando investimentos em um segundo imóvel, para ‘fugir’ dos grandes centros”, explica. “A gente está vendo que as pessoas estão muito seletivas e buscando fa-

tores de diferenciação, como áreas maiores e bem localizadas, com boa infraestrutura dentro de casa, que contemple espaços que as pessoas possam ficar mais tempo nela”, conclui.

APPROACH/DIVULGAÇÃO/JC



Silva lembra que redução da Selic atrai o investidor