

Os custos da sustentabilidade no investimento em hotelaria através da fórmula de Hubbart

The costs of sustainability in investment in hotels using the Hubbart formula

HÉLDER BRITO CARRASQUEIRA & CARLOS MONTEIRO

Universidade do Algarve – CiTUR

Contacting author: hcarrasq@ualg.pt

Palavras-chave | Investimento, Sustentabilidade, Viabilidade, Hotelaria, Hubbart

Objetivos | As questões à volta da sustentabilidade estão em crescendo na consciência ambiental dos clientes da hotelaria, havendo estudos como o da Acierto.com (2021) segundo o qual, 6 em cada 10 clientes tendem a optar por fornecedores comprometidos com a sustentabilidade, sendo que 30% dos mesmos se predispõem a pagar mais por um hotel que tenha estas características. Acresce que o setor da hotelaria é também identificado como sendo responsável por 10% das emissões anuais de CO₂ na oferta turística (O'Flynn, 2021). Recorde-se que a sustentabilidade inclui os pilares: ambiental, social e económica.

No seguimento, surge o objetivo deste artigo. Apresentar uma contextualização do investimento em hotelaria, neste caso num hotel de *mid-market*, e verificar se o posicionamento de sustentabilidade ambiental de raiz torna a unidade competitiva face a um investimento tradicional, que não observe estes requisitos. Em síntese, é competitivo apostar na criação de um hotel sustentável face a um que não tem esta orientação de forma clara?

Metodologia | No sentido de se formular um preço adequado para o principal produto hoteleiro a comercializar no mercado (o quarto de hotel), é necessário conhecermos a estrutura de custos do hotel, incluindo o seu enquadramento em termos de obrigações fiscais e financeiras, as respetivas receitas e a rentabilidade que se pretende alcançar. A formação do preço (ADR ou diária média) é um dos desafios da hotelaria.

Ao encontro deste contexto, iremos utilizar neste trabalho, a denominada Fórmula de Hubbart (Vinod, 2022) – desenvolvida no sentido de responder a esta questão. A fórmula, projeta o retorno desejado, tem em atenção as despesas operacionais e inclui a receita que não pertence ao alojamento.

Através da execução da mesma iremos efetuar a comparação entre:

- O hotel A, apresentado com os dados inerentes a um investimento numa unidade hoteleira que não tem à partida preocupações de sustentabilidade ambiental específicas. Os dados

apresentados foram obtidos, tendo em atenção os custos para o mercado português (Carrasqueira, 2021).

- O hotel B tem desde a sua construção a preocupação de se candidatar a certificações que o validem como "hotel green". Esta opção tem custos acrescidos no investimento inicial e redução nas despesas, nomeadamente as *utilities* - água e energia (Simões, 2022).

Note-se ainda que a taxa média de ocupação a que recorremos para os hotéis de três estrelas, é relativa a Lisboa e ao Algarve (INE, 2019).

Principais resultados e contributos | No seguimento da aplicação da fórmula de Hubbart, para a construção de um hotel de raiz, o ADR será sempre penalizado pelo aumento de custos do investimento com preocupações de sustentabilidade. A penalização do hotel de cidade, com forte taxa de ocupação, é menor, ou seja, de 57 para 59€. Numa estada média de três dias, o cliente pagará mais 6€.

No investimento localizado no destino de sol e mar e com menor taxa de ocupação, o diferencial é de 74€ para 77€, havendo uma perda de competitividade face à concorrência. A estada média sobe para cinco dias, pelo que o cliente terá de despende mais 15€ na reserva.

O investimento no hotel contruído numa perspetiva sustentável, com preocupações de certificação "Green" tem custos mais elevados e conduz-nos a um ADR superior.

Deve este fator ser decisivo para uma decisão negativa de investimento?

De acordo com os estudos de Aznar, *et al*, (2016) e SHA-IFC, (2020), seria um erro no atual cenário não optar pelo investimento com perfil de sustentabilidade, pelos seguintes aspetos:

- A procura tende a penalizar os hotéis não sustentáveis;
- Permite enquadrar o hotel numa marca internacional e/ou vender a propriedade física do hotel a um fundo de investimento;
- O financiamento inicial fica mais bem colocado em termos de captação de investidores.
- A sustentabilidade tende a ser um fator presente de forma crescente na avaliação feita pelos clientes, sendo também sinónimo de compromisso ético face às metas ambientais e do destino turístico em que está inserido.

Logo, existem hoje bons motivos para que mesmo com custos acrescidos, no presente, a opção seja pelo investimento sustentável.

Limitações | O estudo foi efetuado com hotéis de três estrelas localizados em Lisboa e Algarve. É uma limitação da análise. Porém, a mesma pode ser realizada com hotéis de outras categorias e em outras regiões.

Conclusões | A fórmula de Hubbart mostra-nos que o preço médio por quarto a comercializar (ADR) de um hotel da categoria *mid-market*, quando o mesmo é construído com preocupação de sustentabilidade ambiental e certificação como “hotel green”, tem uma perda de competitividade no mercado. A mesma é mais evidente em destinos que sofram de sazonalidade.

Apesar do diferencial identificado, pensamos que a opção correta será a construção do hotel visando a sustentabilidade, com um posicionamento estratégico adequando-se às tendências da procura.

Cabe às políticas públicas, ou seja, às autoridades governamentais desenvolver uma política fiscal que permita compensar estes custos do investimento sustentável de raiz, nos primeiros anos de operação. Contribuirão assim para acelerar o processo de transição para o desejável novo modelo de sustentabilidade.

Referências

- Acierto.com (2021 07 março). La eficiencia energética de los hoteles, clave para un sector muy tocado. Hosteltur, <https://tecnohotelnews.com/2021/03/eficiencia-energetica-hoteles-clave/>
- Aznar, J. P., Sayeras, J. M., Galiana, J., & Rocafort, A. (2016). Sustainability commitment, new competitors’ presence, and hotel performance: The hotel industry in Barcelona. *Sustainability*, 8(8), 755.
- Carrasqueira, H. (2021) Hotelaria Internacional, Ed. Atlas. <https://www.almedina.net/hotelaria-internacional-1640185696.html>
- O’Flynn, C., Seymour, V., Crawshaw, J., Parrott, T., Reeby, C., & Silva, S. R. P. (2021). The Road to Net Zero: A Case Study of Innovative Technologies and Policy Changes Used at a Medium-Sized University to Achieve Czero by 2030. *Sustainability*, 13 (17), 9954.
- INE (2019). Estatísticas de Turismo, [file:///C:/Users/asus/Downloads/ET_2019%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/asus/Downloads/ET_2019%20(1).pdf)
- SHA-IFC (2020). Business case for sustainable hotels Report. Sustainable Hospitality Alliance.
- Simões, K. (2022, 21 abril) O papel transformador que a Hotelaria pode assumir na Sustentabilidade. Publituris - JLL, <https://www.jll.pt/pt/estudos-e-tendencias/investimento/o-papel-transformador-que-a-hotelaria-pode-assumir-na-sustentabilidade>
- Vinod, B. (2022). Hotel Pricing. In *Revenue Management in the Lodging Industry: Origins to the Last Frontier* (pp. 81-104). Cham: Springer International Publishing.