manchete

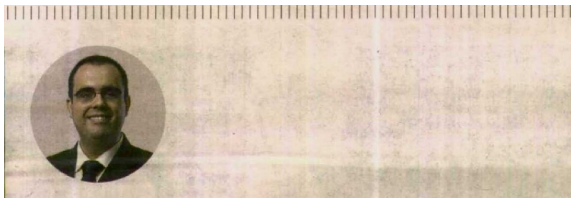
Diário Económico

Imobiliário

11-01-2012

Periodicidade: Diário
Classe: Economia/Negócios
Âmbito: Nacional
Tiragem: 18714

Temática: Construcão/Imobiliáric
Dimensão: 329
Imagem: N/PB
Página (s): 3



"Muitos dos hotéis avaliados não estão preparados para o futuro"

JOSÉ COVAS
Director do Departamento de Avaliação da Wor

Boa parte das unidades hoteleiras não está a ser bem gerida. Uma situação preocupante para o sector.

A Worx reforçou o seu papel no mercado imobiliário com o aumento das operações de avaliação e diversificação dos seus clientes. A avaliação de diversas carteiras de activos na hotelaria surge no âmbito da intervenção da 'troika'.

O sector hoteleiro está preparado para os desafios do sector?
Infelizmente, a maioria das unidades que observamos ou analisamos não se encontra bem gerida ou preparada para o futuro. Muitas entidades avançaram para a gestão hoteleira sem 'know how', com o objectivo de tirar partido de uma tendência de crescimento de um sector que se traduzia num lucro relativamente fácil. Num sector tão estratégico para a economia portuguesa, seria importante termos hoteleiros mais profissionais e preparados para fazer face a um futuro exigente.

A hotelaria vai conseguir emagrecer para a ultrapassar este período?
Apesar de muito profunda, esta crise não é um caso único. Em qualquer crise, os 'players' menos preparados são forçados a sair do mercado e este aspecto pode ser vantajoso para o crescimento sustentado no futuro. Creio que no sector hoteleiro irá ocorrer isso e que com uma estratégia bem delineada se consiga superar a actual conjuntura e crescer. Obviamente, pelo caminho serão também afectados 'players' profissionais, mas a estes apenas resta implementar soluções contingenciais e preparar o futuro.

Há grupos e cadeias melhor preparadas para enfrentar a situação ou poderemos vir a assistir a mais falências no sector?
Existem 'players' melhor preparados que outros e acredito que se assistirão a mais falências no sector. Contudo, não nos podemos esquecer que muitas dessas unidades se encontram altamente alavancadas e que aí os bancos terão uma importante palavra na viabilização de soluções de futuro, que para muitas delas poderá passar pela mudança de operador ou integração em cadeias mais estruturadas. Noutros casos pode, infelizmente, significar o encerramento das unidades e o repensar de um uso alternativo ou uma estratégia distinta.

A nível de instalações e equipamentos, qual o ponto de situação?
De forma geral, os imóveis encontram-se em bom estado e com níveis de acabamentos adequados à sua classificação. Os problemas nesta matéria decorrem essencialmente dos programas de manutenção. Os problemas surgem assim nos imóveis com mais de cinco anos onde essa preocupação não ocorre. Aqui julgo que a fiscalização das autoridades deveria ser maior, com penalizações fortes para as entidades que não mantenham o nível das instalações adequado à classificação obtida (em estrelas).

Como está a ser analisado o avanço dos novos empreendimentos?
A quantidade de projectos que está em 'pipeline' é assustadora. Se juntarmos os projectos recentes, altamente alavancados, piora a situação. Quer por razões de mercado, quer por razões financeiras, não creio que estejam criadas as condições para muitos desses projectos avançarem. Infelizmente, muitos dos projectos previstos não foram devidamente estruturados e, por si só, perdem interesse na actual conjuntura.

Como avalia o profissionalismo das equipas e dos trabalhadores?
Evoluímos bastante nos últimos anos neste sentido, mas ainda temos um longo caminho a percorrer. Aqui o papel das escolas de turismo tem sido fundamental. Todavia, a maioria dos empregados continua a não ter uma formação profissional no sector, o que leva a um atendimento pouco profissional em diversas áreas. No final do dia a imagem que passamos para os turistas, essencialmente internacionais, não é a melhor que podemos e sabemos fazer. ■ E.S.

> *Num sector tão estratégico para a economia portuguesa, seria importante termos hoteleiros mais profissionais e preparados para fazer face a um futuro exigente.*