



UM CASO DE SUCESSO DA HOSTING SEASON DE ALUGUEL POR CURTA TEMPORADA - O FLAT PM805

Recife, novembro de 2018

INTRODUÇÃO

Este é o caso de sucesso do apartamento alugado para Curta Temporada por meio das OTA (Online Travel Agency. I.e Airbnb e outros). O PM805, é um flat de 28 m², situado em Setúbal, Boa Viagem, próximo a Escola Americana e que, embora esteja cercado de bons restaurantes e supermercados, fica a 700 m da beira mar – o que, para o modelo convencional de aluguel, anual ou plurianual, seria forte fator impeditivo à sua lucratividade.

O Objetivo deste *Case* é compreendermos como funciona o modelo de negócio de Aluguel por Curta Temporada, suas potencialidades e especificidades. O Aluguel por Curta Temporada é uma revolução que vem mudando os padrões de comportamento de como as pessoas viajam, a turismo ou negócio, e se hospedam. Escolhem ficar em residências ou apartamentos ao invés de hotéis. Com as facilidades da era da comunicação, o que buscam, além de preço e praticidade, é uma rica e profunda interação com culturas de outros países e regiões.

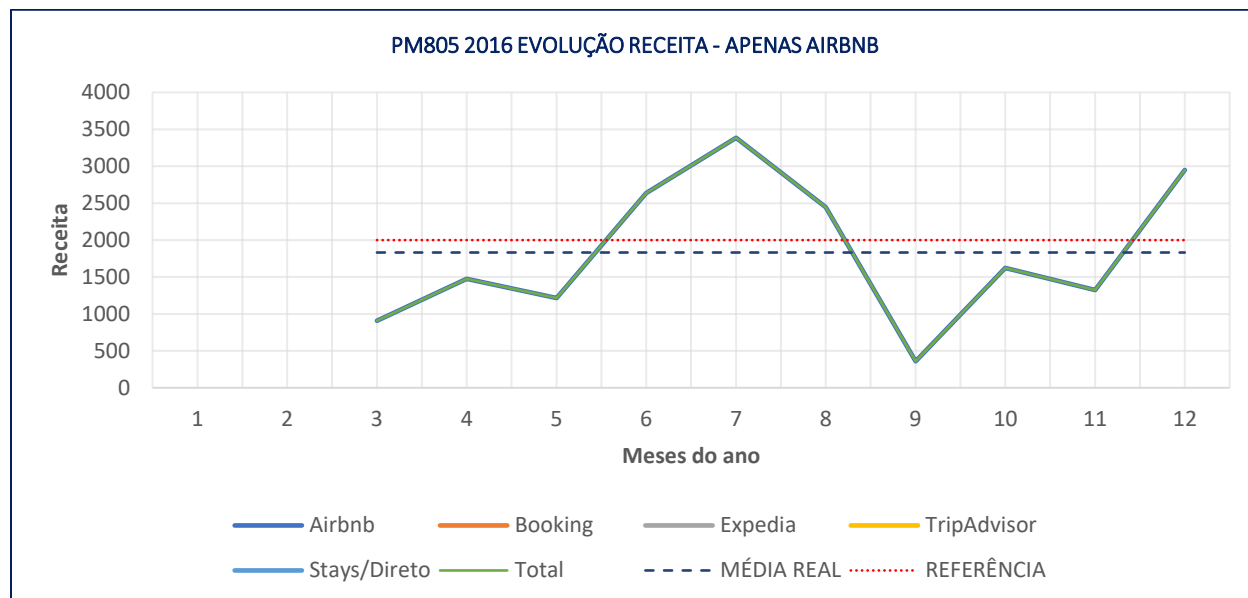
O mercado global de aluguel por curta temporada é constituído de milhares de propriedades em mais de 200 países, acolhendo pessoas de todos os continentes, criando relações e transformando viagens em experiências de vida que ficam para sempre. A missão da Hosting Season é gerenciar imóveis, colocando-os neste mercado que movimenta bilhões, operando um inovador modelo de negócio no qual as estratégias, o marketing e os processos operacionais buscam atingir uma competitividade global.

INDICADORES DE DESEMPENHO DO PM805

A seguir apresentamos alguns indicadores de desempenho do PM805, um dos flats da nossa carteira, e que vem operando neste modelo desde março de 2016. Estes indicadores, apresentados aqui de forma gráfica, são fundamentais para nosso processo de tomada de decisão sobre as ações de marketing, preços e outras estratégias que constituem os caminhos para atingirmos nossas metas. É uma complementação, em nível mais agregado (Receita Bruta), dos relatórios financeiros que, mensalmente são enviados aos nossos clientes.

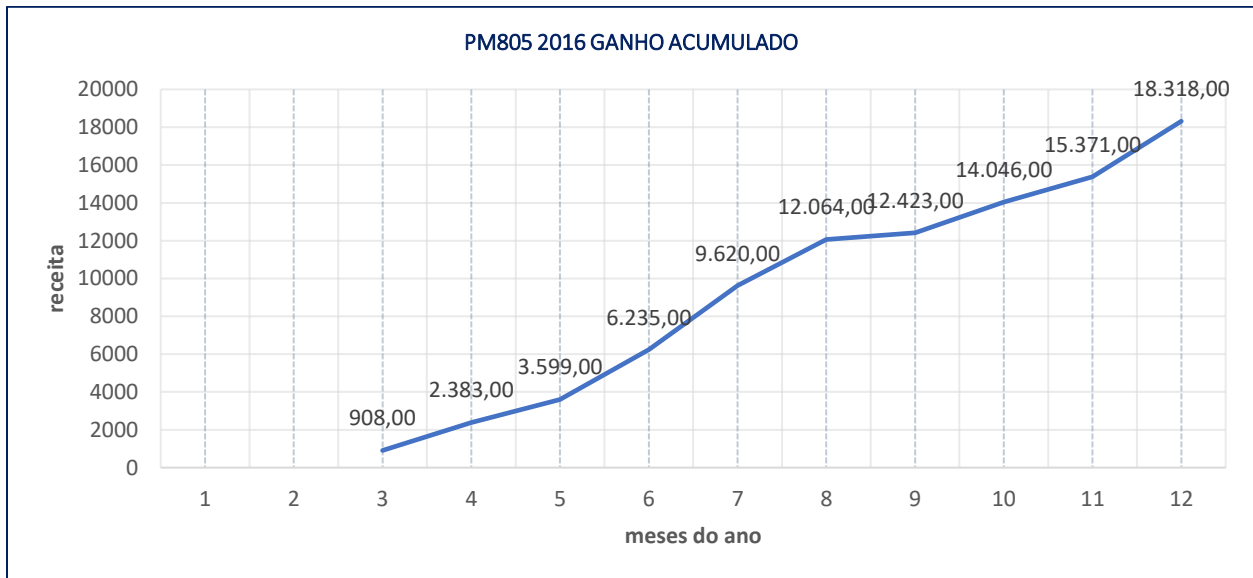
- O ANO DE 2016 -

PM805 2016 GRÁFICO 1 – EVOLUÇÃO DA RECEITA POR CURTA TEMPORADA



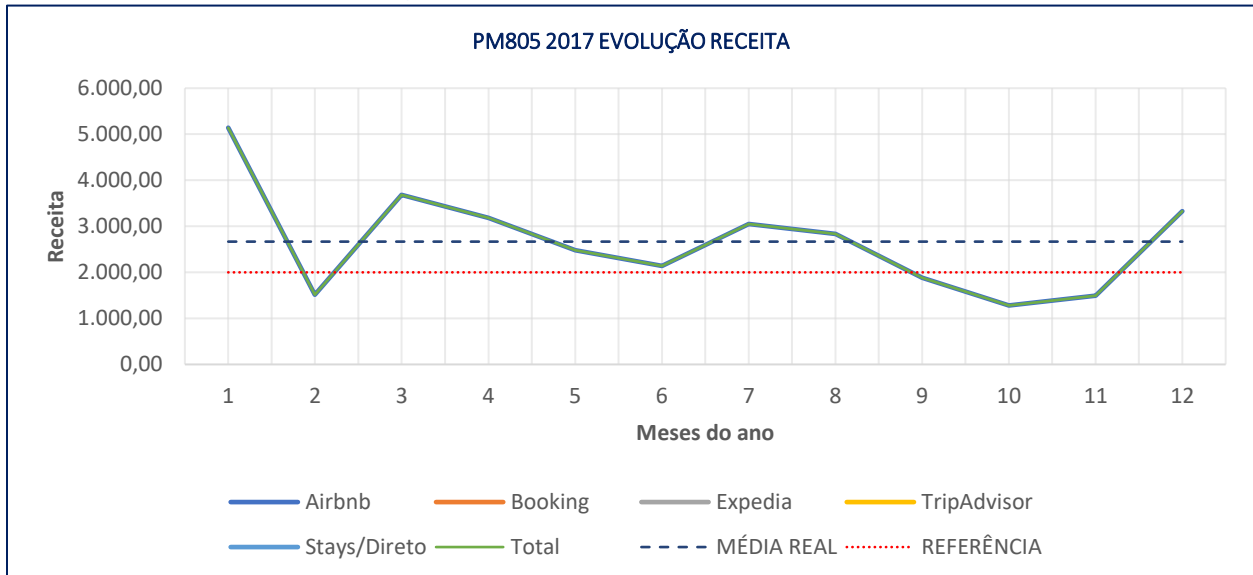
Observe as duas linhas pontilhadas, a primeira, **vermelha**, é valor de referência aproximado do aluguel da unidade no modelo convencional (anual ou plurianual), a segunda, a pontilhada **azul**, é a MÉDIA REAL da RECEITA BRUTA da unidade, ao longo do tempo analisado. São dois indicadores que definem o desempenho do novo Modelo de Negócio x Aluguel Convencional. A linha pontilhada **Verde** é o somatório das receitas obtidas. Neste ano a Média Real, no valor de R\$ 1.831,00 ficou abaixo do VALOR DE REFERÊNCIA (Valor estimado do aluguel convencional acrescido de custos de internet e tv a cabo, energia) de R\$ 2.000,00, ou seja, o novo modelo “perdeu” para o aluguel convencional ficando 8,45 % abaixo do valor de referência. Estava, como classificamos, ainda na fase de transição do modelo convencional para o novo modelo.

PM805 2016 GRÁFICO 2 – GANHO ACUMULADO POR CURTA TEMPORADA



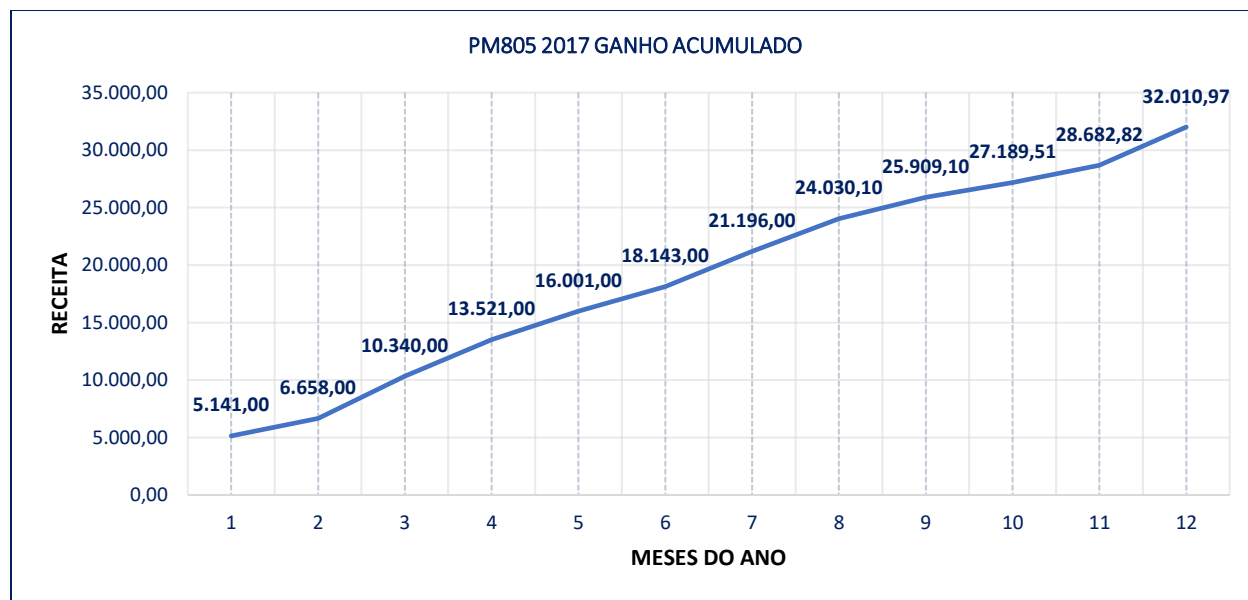
- O ANO DE 2017 -

PM805 2017 GRÁFICO 3 – EVOLUÇÃO DA RECEITA POR CURTA TEMPORADA



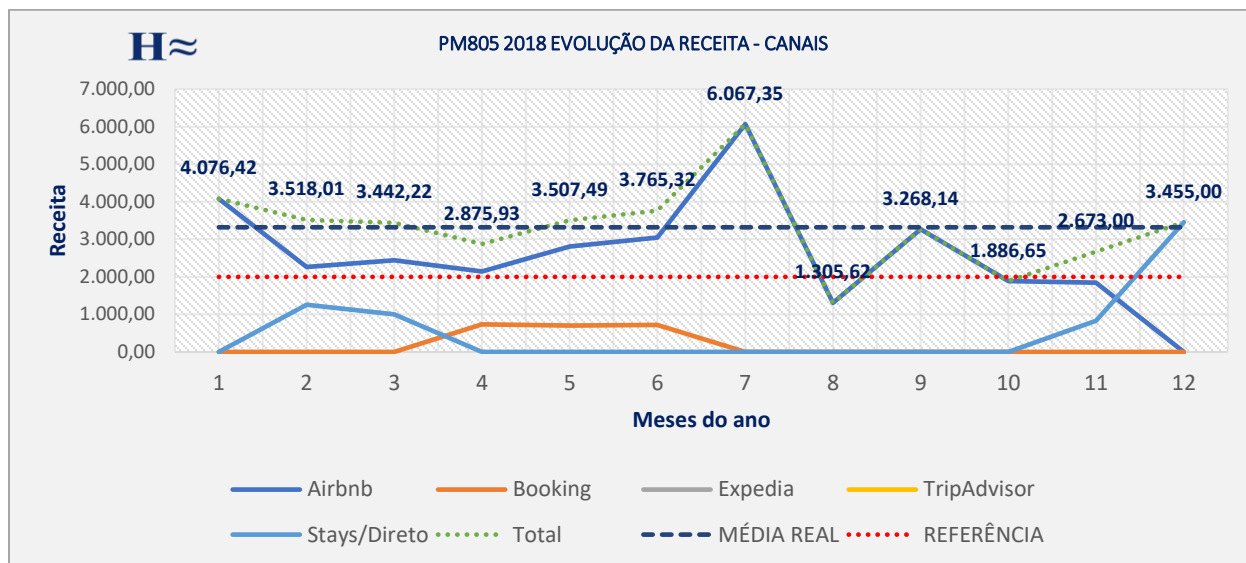
Em 2017 a Média Real, no valor de R\$ 2.667,55 ficou acima do VALOR DE REFERÊNCIA de R\$ 2.000,00, ou seja, o novo modelo “ganhou” para o aluguel convencional ficando 33,37 % acima do valor de referência. Nesta fase, pode-se entender que, decorrente da nossa qualidade de atendimento foram obtidos bons comentários, da parte dos hóspedes, impulsionando a visibilidade do imóvel gerido pela Hosting Season.

PM805 2017 GRÁFICO 4 – GANHO ACUMULADO POR CURTA TEMPORADA



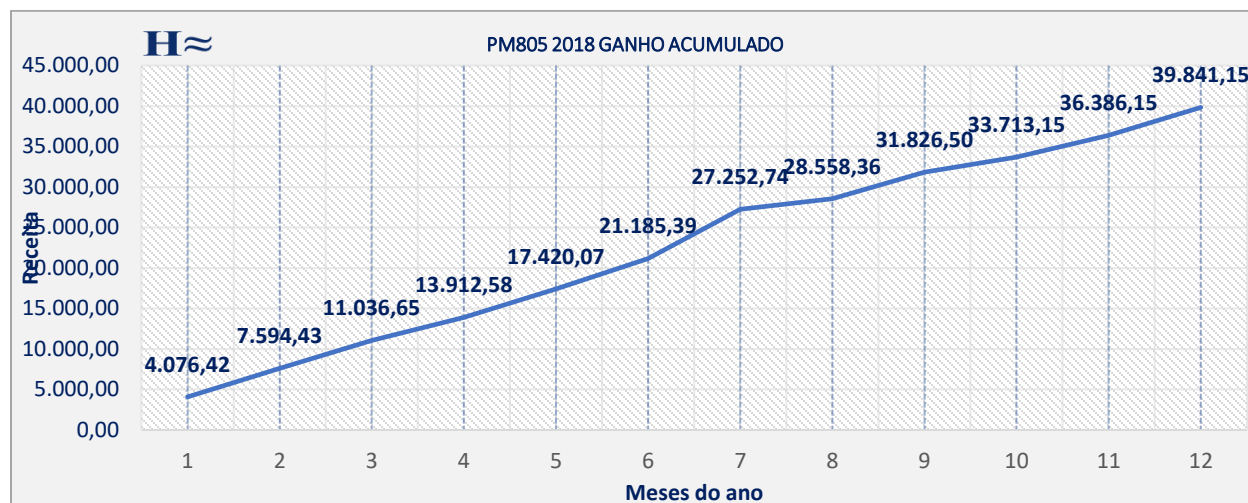
- O ANO DE 2018 -

PM805 2018 GRÁFICO 5 – EVOLUÇÃO DA RECEITA POR CURTA TEMPORADA - CANAIS



Em 2018, o PM805 já demonstra que está se posicionando com sucesso, a partir de 75 avaliações positivas consegue um rendimento significativo. Observe que julho é um mês recorde com 6.000 reais brutos (lembramos que é um flat de apenas 28 m²). A média real, aqui considerada de janeiro a dezembro, ficou 66% acima do Valor de Referência, sendo que avaliação final dar-se-á em dezembro, no final do exercício. Demonstrado assim, o importante desempenho do modelo de negócio de Aluguel por Temporada.

PM805 2018 GRÁFICO 6 – GANHO ACUMULADO POR CURTA TEMPORADA



VENCENDO A CURVA INERCIAL DA TAXA DE OCUPAÇÃO

Analisando a trajetória do PM805, de março de 2016, quando o imóvel passou a ser gerido pelo Novo Modelo de Negócio, até novembro de 2018, é possível perceber a evolução da receita vencendo uma curva inercial, ao longo do tempo, ultrapassando em lucratividade o modelo convencional.

Deste modo, alguns aspectos que influenciam no desempenho, bem como na avaliação de desempenho da unidade, devem ser pautados por parâmetros distintos dos do aluguel convencional:

1. Avaliação de desempenho da unidade deve ser feitas em um horizonte, no mínimo, de 12 meses, a partir do mês inicial do contrato. Isto porque por ser aluguel por temporada estamos atuando em um mercado com suas especificidades tais como: sazonalidade, quantidade de comentários positivos, quantidade de dias bloqueados pelo proprietário, taxa de visibilidade do imóvel nas plataformas internacionais, estratégia de preços perante o comportamento do mercado, etc.
2. Os comentários positivos, após a saída do hóspede, é uma das variáveis mais relevantes para impulsionar a visibilidade do imóvel. No caso do Airbnb – embora todos os outros deem o mesmo valor – ficam registrados todos os comentários no site do imóvel, possibilitando assim o potencial hóspede ter uma real avaliação da qualidade do mesmo, de suas facilidades e, principalmente, da qualidade do atendimento do anfitrião.
3. Vimos atuando, desde 2016, com estratégias consistentes e adequadas para viabilizar a rentabilidade dos imóveis que compõem a carteira da nossa empresa. Em setembro de 2016 obtivemos o *status* de SuperHost no Airbnb, uma demonstração de excelência dos nossos serviços neste mercado internacional. A classificação de SuperHost é um reconhecimento, da parte do

Airbnb, da qualidade do nosso atendimento que, semestralmente, somos avaliados pela média nas notas dados pelos hóspedes. Estamos na quinta renovação consecutiva de SuperHost, o que serve de importante balizamento para definirmos nossas estratégias de crescimento, sem comprometer a qualidade dos serviços.

AS PLATAFORMAS TECNOLÓGICAS GLOBAIS DE ALUGUEL POR TEMPORADA (OTA Online Travel agency)

Todos os imóveis que compõem nossa carteira estão publicados nas mais importantes plataformas internacionais de aluguel por temporada. Esta é uma ação fundamental para impulsionar a visibilidade e a consequente rentabilidade dos mesmos – nos destacando da concorrência.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Embora reconheçamos que um *case* é uma amostra pontual de um universo mais amplo, e que cada imóvel, dependendo da região onde está localizado e de vários outros atributos, poderá variar em desempenho, o que queremos demonstrar é que nossa gestão, constituída por sólidas estratégias gerenciais, efetividade na operação e excelência no atendimento ao hóspede tem sido bem-sucedida.

Casos como os do PM805 revela, antes de tudo, a força do modelo de negócio de aluguel por curta temporada. É também, importante balizamento para a Hosting Season e sua equipe persistirem na busca de bons resultados com as unidades recém integradas a sua carteira, mantendo firme o rumo do fortalecimento dinâmico de suas estratégias e de seus processos operacionais.



 João Rego - CEO
joao.rego@hosting-season.com
+55 81 9973.355.50 (Whatsapp)
HOSTING SEASON
LOCAL HOSTING FOR A GLOBAL MARKET
www.hosting-season.com