

Aplicação do modelo da hierarquia da localização dos hotéis de Egan e Nield na cidade de Curitiba - PR

Simone Eloisa Villanueva de Castro Ramos¹

Resumo

De acordo com Egan e Nield (2000) existe uma ordem hierárquica na localização dos hotéis, em estudo realizado nas cidades inglesas os autores modelaram essa hierarquização. Tomando esse modelo como base o objetivo desse trabalho foi o de aplicá-lo na cidade de Curitiba – Paraná na tentativa de se verificar se o modelo se replica dentro da realidade brasileira e responder à hipótese de que quanto mais luxuoso o hotel, mais próximo ao centro da cidade ele estará localizado. Foi aplicada a abordagem metodológica empírico-analítica e os dados utilizados foram os do Guia 4 Rodas 2009. Quanto a aplicação do modelo de hierarquia da localização de hotéis de Egan e Nield (2000), ele foi refutado, pois os hotéis de Curitiba não seguem uma ordem de localização. E os cinco, quatro, três e duas estrelas se entremeiam, não havendo maior concentração de uma determinada categoria que corrobore o modelo circular defendido pelos autores, ficando evidenciada a particularidade da hotelaria na capital paranaense.

Palavras-chave: Modelo de hierarquização de hotéis, Curitiba,

Introdução

O turismo, nos últimos 40 anos, se tornou o primeiro setor da econômica mundial, com fortes taxas de crescimento tanto no número de turistas como nos gastos por eles realizados. No Brasil, o setor de turismo deverá crescer de 10% a 12% em 2010, em comparação com 2009 (MTur, 2010). Em agosto de 2010, a movimentação de passageiros em voos nacionais nos aeroportos brasileiros cresceu 30,58% em comparação com 2009, e o acumulado do ano está em 43,3 milhões de desembarques, indicando acréscimo de 23% em relação ao mesmo período no ano de 2010.

O turismo, na condição objeto de estudo, remete a um confronto com sua complexidade e abrangência em uma primeira análise. Para certos autores, o turismo é, sobretudo, um fenômeno social, enquanto para outros é concebido, principalmente, como uma indústria. Todavia, o turismo pode ser contemplado tanto como fenômeno sociocultural como

¹ Economista pela Universidade Mackenzie, Turismóloga pela Universidade Tuiuti do Paraná, Mestre em Administração Turística e Hoteleira pela Universidade de Extremadura – ES e Doutora em Geografia pela UFPR.

indústria, composto por um sistema gerador de turistas e por um sistema receptor de turistas, que se mantêm numa relação de total interdependência.

As informações contidas nesse trabalho foram retiradas do Guia 4 Rodas – publicado pela Editora Abril desde o ano de 1966 – sendo uma publicação utilizada tanto como fonte de dados de pesquisas realizadas pelo Ministério do Turismo Brasileiro (MTur) como pela demanda turística, seja de forma individual para decidir suas viagens ou pelos agentes de turismo para recomendar a seus clientes.

No Brasil, estudos de localização hoteleira (teses e dissertações) foram feitos, entre outros autores, por Santos (2005), que realizou uma análise histórico-espacial do setor hoteleiro no núcleo urbano central de Florianópolis, buscando entender as implicações da expansão urbana e turística naquela cidade sobre a evolução do setor hoteleiro situado em seu núcleo central.

Além do trabalho de Santos:

- Menezes (2003), em sua dissertação, verifica o desenvolvimento dos meios de hospedagem na cidade de Curitiba/PR, mais especificamente na descentralização que os novos empreendimentos hoteleiros de 3 a 5 estrelas tiveram no período de 1992 a 2001.
- Silva (2007), sobre o processo de reorganização espacial da hotelaria de Recife, estudou a maior concentração de hotéis no Bairro de Boa Viagem durante a década de 1980, em parte, pela desvalorização da área central da cidade;
- Requião da Silva (2007) estudou a distribuição espacial da hotelaria de Salvador ao longo de sua história. Sua análise foi sobre a distribuição e organização espacial dos meios de hospedagem no espaço urbano da cidade e os agentes intervenientes no processo, buscando um entendimento da dinâmica urbana da hotelaria associado ao cosmopolitismo e aos efeitos na sua paisagem urbana. Utilizou a metodologia de pesquisa bibliográfica e documental, apresentando como principais recursos, fotografias antigas e atuais, além de cartogramas de distribuição dos meios de hospedagem;

- Spolon (2006) estudou a hotelaria de São Paulo no período compreendido entre os anos de 1995 e 2005 sob a ótica da relação entre a expansão da hotelaria e o mercado imobiliário, já que muitos dos hotéis existentes em São Paulo são flats. O modelo de negócios estudado pela autora é o “flat”, que transforma a unidade hoteleira em uma unidade autônoma residencial, criando oportunidade de pôr essa unidade como alternativa de investimento imobiliário, estabelecendo, assim, uma associação entre a hotelaria e a indústria da construção civil.
- Teles (2006), sobre o Turismo Urbano na cidade de São Paulo, deslocamento do CBD (*Central Business District*) e seus reflexos na hotelaria, verifica a proximidade da hotelaria com os atrativos turísticos e com algumas áreas específicas da cidade; e
- Mossato (2007), que estudou a internacionalização da economia urbana: uma análise sobre o setor hoteleiro de Curitiba.

Nesse trabalho adotou-se o modelo de Egan e Nield (2000) de hierarquização da localização dos hotéis e aplicou-o em Curitiba para se verificar se o modelo se confirma ou não, a opção por esse modelo é devido à ausência de modelos brasileiros.

Modelo da Hierarquia da localização dos hotéis de Egan e Nield

Egan e Nield (2000), na busca de um modelo de localização intra-urbana de hotéis partiram do pressuposto de que dentro das cidades é possível identificar uma hierarquia de hotéis baseada na localização. A FIGURA 1 abaixo fornece uma aproximação de uma provável hierarquia. Os autores identificaram os seguintes níveis:

- 1) Hotéis de luxo (4 ou 5 estrelas, localizados no centro da cidade)
- 2) Hotéis econômicos do tipo A (normalmente prédios convertidos, localizados no limite do centro da cidade, direcionados tanto para gerentes de empresas médias como para turistas)
- 3) Hotéis de negócio (3 estrelas, localizados nos subúrbios)
- 4) Hotéis econômicos do tipo B e hotéis de negócio três estrelas (localizados nos limites da cidade e nos entroncamentos de estradas)



FIGURA 1 - HIERARQUIA ESPACIAL DOS TIPOS DE HOTÉIS DA GRÃ BRETANHA
Fonte: Egan, Nield (2000)

Para eles esse modelo deve ser capaz de prever a localização de novos hotéis nestes setores e não simplesmente estar na natureza de um registro histórico, pois com o aumento do potencial para hotéis econômicos e a aquisição de cadeias de hotéis por novos grupos na Grã Bretanha, mudanças na localização de empreendimentos estão ocorrendo e hotéis econômicos estão se dirigindo para o centro das cidades ao invés da localização em beira de estradas.

Os processos de novas construções bem como tematização e padronização das marcas iluminam a importância da localização.

Mintel (1998), considera os fatores de localização como talvez os mais distintos na formação do mercado de hotéis, embora esse aspecto seja considerado quanto a questão interurbana, com hotéis classificados de acordo com as seguintes localizações: Londres, resorts localizados na costa, locais urbanos fora de Londres, rotas de transporte e locais rurais.

Segundo Egan e Nield (2000), existe pouca pesquisa significativa referente a localização intra-urbana, embora os resultados apresentados sugerem que isso é um fator importante. Por exemplo, o *Inter-Continental Group* afirma que o único critério espacial para seus hotéis de luxo é a localização no centro da cidade, e tais hotéis atendem a pessoas ricas. Sua marca três estrelas, Fórum, é focada no gerente médio e o critério espacial é uma

localização fora do centro da cidade, onde o grupo pode relacionar necessidades/preço de acordo com os viajantes.

O *Hilton Group* apresenta um padrão similar com sua marca National, focada em viajantes ‘comuns’ de negócio. Seus hotéis estão localizados próximos a rodovias e possuem qualidade de três estrelas, apresentando menores custos.

No modelo de localização intraurbana de hotéis, Egan e Nield (id.) adotaram a tradicional perspectiva econômica neo-classica, a qual enfatiza o papel da acessibilidade e o valor do aluguel para determinar o uso da terra via um processo de licitação competitiva. O modelo é baseado no equilíbrio parcial da abordagem *bid-rent*, desenvolvida por Alonso (1964) entre outros economistas na década de sessenta.

Utilizadores da terra competem para terem o espaço mais acessível dentro dos distritos de negocio central. A quantia que eles estão dispostos a pagar é chamada de *bid rent*. O resultado é um padrão concêntrico de anéis de utilização da terra. De acordo com essa teoria, casas e edifícios mais pobres estarão nas periferias da cidade, pois este é o único lugar que podem dispor de recursos financeiros para ocupar. Contudo, isso raramente se aplica atualmente, onde muitas pessoas preferem mudar-se para os limites da cidade, onde compram maior quantidade de terreno com a mesma quantidade de dinheiro, em detrimento de estarem próximas ao centro da cidade.

Egan e Nield (2000), contudo, enfatizam que o problema da abordagem *bid rent* é baseada numa tautologia. Embora isso possa ser assunto de debates teóricos, os autores escolheram adotar uma abordagem pragmática para observar a curva Custo Localização-Distância como um indicador da real mudança gradual do valor da terra. Obviamente, a forma real dessa mudança irá variar de cidade para cidade, dependendo de um conjunto de fatores sócio-econômicos que ocorrem em um contexto histórico.

No caso de hotéis urbanos, provavelmente seus lucros tendem a cair à medida que se distanciam do centro – embora isso represente algo de uma simplificação. Se nós assumirmos que custos de não-terra são constantes ao longo do tempo, então os lucros potenciais deveriam determinar o potencial máximo das ofertas por terra dentro de uma área urbana.

A diferença locacional para as diferentes categorias de Hotéis segundo os autores:

Hotéis de Luxo

Parece que hotéis de luxo preferem uma localização central, refletindo a escolha dos seus principais grupos de clientes, turistas ricos e turistas ricos de negócios. Competição tende ser mais alta neste setor, sendo que locais pobres serão refletidos em termos de baixa demanda e tarifas mais baixas de quarto. Em termos de localização no centro da cidade, parece que na prática as atividades de varejo têm maior e mais íngreme curva de *bid rent* e estão prontas a sobrepor os hotéis nos principais locais, empurrando-os para o limite das principais áreas de compras. O poder de licitação de usuários individuais de terra reflete a importância da localização como um gerador de renda, sugerindo que, dentro da hierarquia dos usos da terra, hotéis de luxo situam-se abaixo do varejo e dos escritórios de negócio. Embora localizações centrais sejam de suma importância, particularmente no caso dos hotéis de cinco estrelas, revendedores não podem ser substituídos.

Hotéis Econômicos do Tipo A

Geralmente são edifícios adaptados e o mercado é representado por turistas e viajantes de negócio de empresas de médio-porte. Novamente, uma posição central é desejável, mas a demanda de mercado não fornece renda potencial suficiente para substituir outros usuários de locais centrais. Nos anos recentes, a disponibilidade de conjunto de escritórios abandonados e obsoletos, a disponibilidade de vários subsídios e direitos e a existência de um planejamento favorável incentivaram a conversão do edifício existente de ações em locais secundários na periferia da cidade centro.

A figura 2 ilustra esta situação, onde a curva brc_y representa a curva *bid-rent* para um hotel econômico do tipo A.

Por causa do excesso de conjuntos de escritórios nestas localidades, diferentes situações emergem. Pelo fato das localizações serem freqüentemente inapropriadas para diversos usos, existe uma competição muito limitada, pois os grupos que utilizam hotéis econômicos podem substituir outros usuários potenciais. Isso reflete o alto custo da demolição e a limpeza do local em locais secundários durante uma era de excesso de espaços de escritório. Isso demonstra a natureza dinâmica do mercado de terra.

Hotéis Econômicos do Tipo B

O terceiro grupo de hotéis é destinado principalmente para turistas e viajantes de negócios que se utilizam da rede rodoviária. A demanda do mercado é tal que os grupos que

operam estes hotéis são incapazes de atrair os clientes que se utilizam de alojamento no centro da cidade ou na sua borda, e são, portanto, forçados a se localizarem nas bordas da cidade, refletindo a preferência de seus clientes.

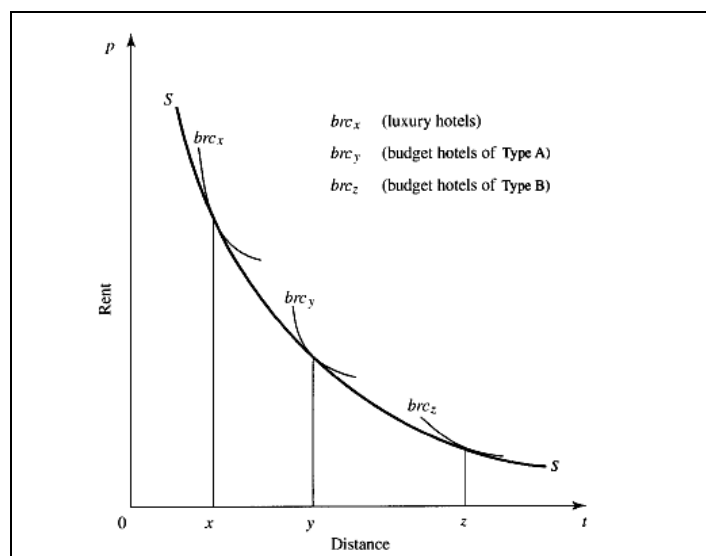


FIGURA 2 - A LOCALIZAÇÃO ÓTIMA DE HOTÉIS SEGUNDO EGAN E NIELD
Fonte: Egan e Nield (2000) p. 619

Na FIGURA 2, onde a curva brc_z representa a curva *bid-rent* para um hotel econômico do Tipo B. O baixo custo da terra resulta em valores de diárias baixos, segundo os autores, o que é atrativo ao mercado de turistas.

Para Egan e Nield (op.cit.) para se entender a hierarquia espacial dos hotéis localizados em áreas urbanas é importante voltar aos fundamentos da economia urbana e, em particular a natureza do mercado de terras urbanas. Um ponto de partida útil é considerar o que muitas vezes é referido como a natureza específica do solo urbano. Kivell (1993:13) observa que a terra é diferente da maioria dos outros produtos envolvidos no processo de produção, porque possui um número complexo e único de características. Kivell (op.cit) sugere os seguintes características como sendo importantes:

- (1) Oferta fixa: a terra é fixa, embora, em termos de uso particular, a oferta pode mudar o preço desse recurso quando a terra está longe de outros concorrentes.

- (2) Abastecimento sem Custo: muitas vezes a terra é referida como um presente da natureza. Para se colocar a terra em uso, porém, normalmente se exige algum investimento de capital significativo na forma de infra-estrutura.
- (3) Exclusividade: cada lote de terra é único em termos de tamanho, configuração, características físicas e localização. Não pode, portanto, ser substituído.
- (4) Imobilidade: como já mencionado, a terra é fixa, não é possível removê-la, de forma que a localização é comprada em conjunto com o acesso à infra-estrutura.
- (5) Permanência: terra, estando em uma determinada localização no espaço, é a única permanente, na medida em que não pode ser modificada.

Essas cinco características, junto com fatores legais, sociais e políticos, bem como com um número de outros fatores não econômicos como prestígio, simbolismo e valores sociais, quando combinados com as influências históricas, inércia e o dinamismo natural do sistema urbano resultam em uma série de interações complexas que formam a base da estrutura do uso da terra urbana (EGAN;NIELD, 2000).

Para os autores a maioria dos modelos urbanos de uso da terra tendem a assumir que os fatores referentes à demanda são mais importantes que os fatores da oferta pelas razões anteriormente descritas. Assumem que a oferta é inelástica e que a demanda determina o preço, o que faz então, que o uso da terra urbana reflita a demanda por um determinado local.

Metodologia

A abordagem desse estudo é empírico-analítico que, segundo Martins (2000:26), trata-se de “abordagem que apresentam em comum a utilização de técnicas de coleta, tratamento e análise de dados marcadamente quantitativas”, e está fundamentada no modelo que Egan e Nield (2000), para identificar a hierarquia espacial de hotéis.

A catalogação de dados da hotelaria brasileira, de forma seqüenciada, só começou a ser realizada em 1966, com a publicação do primeiro exemplar do Guia 4 Rodas, que será utilizado como fonte de dados para este estudo. De acordo com Ferreira (2009, p. 6):

Segundo o GUIA QUATRO RODAS, anualmente é feita uma avaliação de cada hotel levando-se em conta a sua destinação (executivo, lazer, trânsito, etc.), localização, construção, apartamentos, equipamentos, áreas de lazer e social, estrutura e serviços. Para cada item existe uma pontuação (de 1 a 5, 1 a 10, 1 a 15 ou 1 a 20), com escalas diferentes – uma para hotéis convencionais, outra para hotéis de lazer. O objetivo do GUIA é fornecer ao leitor, condições para escolher o local de hospedagem conforme seu grau de exigência, conforto e capacidade de pagamento. A função é opinativa e destina-se a atender às necessidades dos leitores e não dos donos de hotel. O símbolo estrela (H) é substituído por “casinhas” Devido à aceitação e vendagem da revista, este sistema ficou consagrado pelo público (FERREIRA, 2009, p.6).

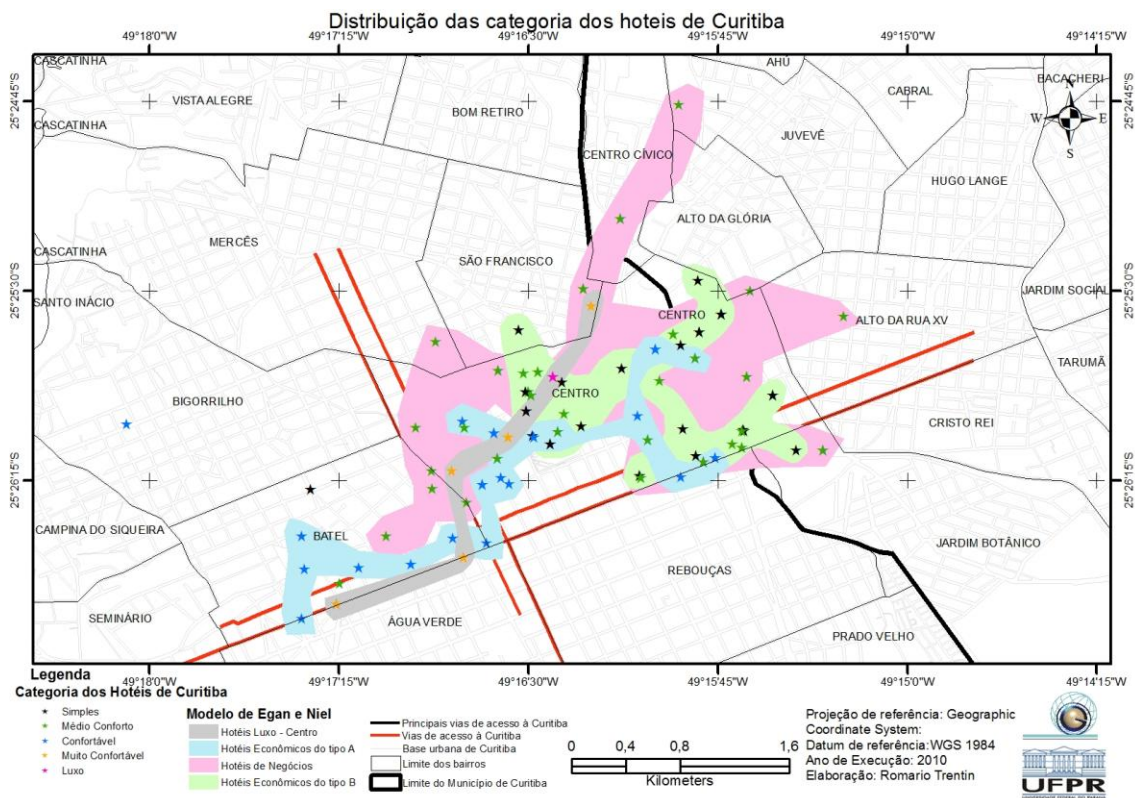
A decisão de utilizar esse guia foi motivada pela dificuldade na obtenção de dados confiáveis com perspectiva temporal, além de ser a mais antiga publicação brasileira destinada a turistas, abarcando informações sobre hotéis, restaurantes, atrações etc., de mais de 800 cidades brasileiras.

A inserção de hotéis na lista do Guia é isenta de interesse comercial. Contudo, seus editores advertem que não são publicados dados de todos os hotéis existentes em uma cidade.

Aplicação do modelo

Ao aplicar-se o modelo de Egan e Nield (2000) alguns ajustes quanto as categorias tiveram que ser realizados devido a nomenclatura adotada pelo Guia 4 Rodas, tomou-se a categoria luxo e muito confortável como hotéis de luxo, a categoria confortável como hotéis econômicos do tipo A; médio conforto como hotéis de negócios e simples como hotéis econômicos do tipo B.

A figura 1 expõe o modelo de hierarquia de hotéis de Egan e Nield aplicado à cidade de Curitiba, os traços em vermelho são os principais eixos viários que cortam a região central da cidade e o traço destacado em preto é o eixo de entrada do sul do país à cidade e saída para o interior do estado, a colocação desses eixos foi proposital para se verificar se a hotelaria se localiza próxima a esses eixos.



O modelo aplicado mostra que no caso de Curitiba forma-se um amálgama da classificação dos hotéis, estando em sua maioria localizados na região central da cidade e não corrobora em parte o modelo desenvolvido por Egan e Nield (2000), pois a aplicação apresenta uma forma irregular, mesmo estando o hotel de categoria mais elevada na área central os outros empreendimentos não se encontra em uma distância que permita a criação de um modelo sólido como o apresentado pelos autores. Quanto aos eixos viários uma parte significativa dos hotéis econômicos e de luxo se localiza próximo a eles, mas a maioria se concentra no núcleo do bairro centro da capital.

Conclusões

Trabalhos e modelagens sobre a localização dos hotéis auxilia os investidores e entender a dinâmica espacial da atividade, bem como na hora de investir em um determinado terreno para a construção de um empreendimento.

No caso da hotelaria curitibana verifica-se que se concentra no centro da cidade, diferentemente das cidades inglesas não existe uma preferência dos hotéis de categoria mais

elevada à se localizarem no centro da cidade e ficando os de categoria inferior mais afastados do mesmo.

Quando o Modelo de Hierarquia da Localização de Hotéis de Egan e Nield foi aplicado à cidade de Curitiba, verificou-se que o único hotel de categoria Luxo está localizado no Centro da cidade de Curitiba.

Há uma proximidade dos empreendimentos luxo e econômicos às principais vias de acesso da capital paranaense, os acessos são considerados pontos importantes na determinação da escolha pela localização de um empreendimento. Fica a sugestão para que estudos futuros sejam realizados a fim de acompanharem essa evolução espacial próximo as principais vias de acesso da cidade.

Bibliografia

ALONSO, W. **Location and Land Use: Toward a General Theory of Land Rent**. Cambridge, MA: Harvard University Press, 1964

EGAN D. J.; NIELD K. **Towards a Theory of Intraurban Hotel Location** Urban Studies, Vol. 37, No. 3, 611–621, 2000

MENEZES V.O. **A descentralização dos meios de hospedagem em Curitiba de 1992 – 2001**. Dissertação de mestrado defendida em 2003 na Universidade de Extremadura – ES.

MOSSATO C. **A internacionalização da economia urbana: Uma Análise do Setor Hoteleiro de Curitiba-PR**. Dissertação (Mestrado em Geografia). Universidade Federal do Paraná, 2007.

REQUIÃO SILVA L. C.. **Os meios de hospedagem em Salvador: distribuição espacial ao longo de sua história**. Dissertação de Mestrado em Geografia. Salvador: UFBA, 2007

SILVA A.M.P. **O processo de reorganização espacial da hotelaria do Recife: concentração em Boa Viagem e marginalização da área central**, Dissertação de Mestrado em Geografia na Universidade Federal de Pernambuco, ano de obtenção 2007.

SPOLON A.P. **Chão de estrelas. Hotelaria e produção imobiliária em São Paulo, 1995-2005**. Dissertação de mestrado em Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAU-USP), 2006.

TELES, R. M. S. **Turismo urbano na cidade de São Paulo: o deslocamento do CBD e seus reflexos na hotelaria**. São Paulo: ECA/USP, 2006. (Tese de Doutorado)

VILLANUEVA RAMOS S. E. **A dinâmica da localização da hotelaria curitibana, no período de 1966 a 2008**. Curitiba: UFPR, 2010. (Tese de doutorado)



VIII Seminário da Associação Nacional Pesquisa e Pós-Graduação em Turismo
02 e 04 de outubro de 2011 – UNIVALI– Balneário Camboriú/SC