

Acomodações temporárias: o que considerar ao controlar custos

Rebecca Gonzaga, EMEA Senior Director, Global Account Management

Como um dos custos mais altos de um programa de mobilidade, as acomodações temporárias são um tópico de discussão regular para a maioria das equipes de mobilidade global, responsáveis por centros de custo e empresas de gestão de relocation. Sempre há pressão significativa sobre as equipes e funções de mobilidade para projetar com precisão os custos de vida temporários no início de uma relocation e, sobre os provedores, para gerenciar o controle de custos. Abaixo, discutiremos como estabelecer parâmetros de custo para acomodações temporárias, o que considerar durante uma revisão de política e por que alguns imóveis podem parecer uma opção econômica na superfície, mas poderiam resultar em custos mais altos no longo prazo.

Cinco maneiras de estabelecer parâmetros de custo para acomodações temporárias

1. Tarifas fixas
2. Tarifas limitadas
3. Tarifas à vista
4. Orçamentos definidos
5. Oferta de pagamentos em montante fixo

Estabelecer parâmetros de custo para acomodações temporárias

Há cinco maneiras pelas quais uma empresa pode estabelecer e gerenciar parâmetros do custo de acomodações temporárias em seus programas de mobilidade. Isso inclui:

1. **Tarifas fixas:** fixar tarifas para residência em alguns ou todos os locais pode dar certeza aos orçamentos e alcançar economias em relação ao mercado durante o ano. No entanto, essa abordagem pode restringir as opções de mercado de uma organização, já que nem todos os agentes imobiliários querem alugar a um preço fixo. Dependendo da época do ano, isso também pode eliminar algumas opções, pois os agentes preferirão alugar pelo preço mais alto possível para obter o maior retorno.
2. **Tarifas limitadas:** ao determinar uma tarifa de mercado limitada para mercados locais, ou imóveis particulares com atributos definidos, as empresas terão melhor controle sobre o orçamento, mas também elevarão a flexibilidade em seus programas.
3. **Tarifas à vista:** sem tarifas de orçamento, limites máximos ou valores fixos, as 'tarifas à vista' dependem do provedor para oferecer imóveis com a disponibilidade correta e os atributos necessários no local de pesquisa. Isso pode resultar em uma ampla oferta de tipos de imóveis, desde apartamentos estúdios até moradias cinco estrelas, portanto – para ser igual e justo na escolha para todos os funcionários – um escopo claro deve ser definido com um prestador de serviços da organização antes que qualquer imóvel seja oferecido aos funcionários realocados.
4. **Orçamentos definidos:** definir orçamentos com base em informações de provedores confiáveis de dados de moradia permite projeções de custo razoavelmente precisas e fornece ao provedor uma diretriz sobre os preços. Pesquisar imóveis com base no orçamento retornará atributos variados e, embora isso possa resultar em mais opções, as opções podem não estar alinhadas com as expectativas dos funcionários.
5. **Oferta de pagamentos em montante fixo:** embora esta não seja uma opção usada em outros lugares do mundo, algumas empresas em algumas regiões optaram por oferecer um montante fixo aos funcionários, em vez de suporte total a acomodações temporárias. Embora esta seja uma boa maneira de

garantir que o componente da política permaneça dentro do orçamento, pedir a um funcionário para encontrar, reservar e pagar pelas suas próprias acomodações pode não resultar em uma experiência positiva e não se alinhar com as melhores práticas de dever de diligência. Para obter mais informações [sobre os fatores que motivam as abordagens de montante fixo para mobilidade e as diretrizes a considerar ao usá-las](#), visite nosso blog.

Para melhor compreensão das opções acima, [entre em contato conosco](#) para obter mais informações.

Embora o método mais comum de orçar acomodações temporárias seja usar tabelas de aluguel (de um provedor de dados ou de provedores de acomodações temporárias), há fatores adicionais que as empresas devem considerar ao analisar orçamentos. A avaliação de cada imóvel, o número de quartos, a regularidade da limpeza, a localização na cidade, o tempo decorrido desde a última reforma e/ou a disponibilidade de transporte público são considerações que podem afetar a tarifa diária ou noturna. Outras considerações incluem se há um porteiro e/ou um saguão seguro, a segurança do edifício como um todo e se há lavanderia e instalações para cozinhar. A aceitação de animais de estimação e de familiares também pode afetar os preços. É importante avaliar exatamente quais componentes o negócio espera como atributos padrão da imóvel, para garantir que seu orçamento reflita a verdadeira disponibilidade de moradia em relação a esses parâmetros.

Acredita-se que mais de 80% das reservas de acomodação temporárias globais são reservas corporativas, de acordo com avaliações de nossos provedores de moradia temporária. Apesar dessa dominância estimada, é importante entender que as empresas internacionais não podem controlar as tarifas de mercado. Os valores dos imóveis são ditados pelas economias locais que, por si só, podem ser influenciadas por eventos locais ou globais importantes, como Jogos Olímpicos; variações sazonais, como temporadas turísticas; eventos imprevistos, como uma grande mudança de grupo que afeta um micromercado; ou pandemias, como a causada pela Covid-19. Tudo isso pode interromper ou inflar as tarifas de mercado para além da previsão. Consequentemente, os orçamentos são apenas um indicador em um processo que deve sempre ser ponderado em relação a fatores locais, em tempo real. Somente assim o custo real dos imóveis disponíveis pode ser determinado. Para evitar surpresas ao negócio, recomenda-se que os orçamentos sejam revisados a cada 6-12 meses.

Acomodações temporárias: benefício core ou flex?

Um ponto comum de discussão entre os tomadores de decisão da empresa é se acomodações temporárias devem ser fornecidas como benefício core (núcleo) ou flex (flexível). Com as tendências de mobilidade se aproximando de acordos mais flexíveis, e acomodações temporárias sendo um item de alto custo, é tentador para muitas partes interessadas reduzir custos, permitindo acomodações discricionárias. No entanto, isso pode apresentar riscos tanto para a empresa quanto para o funcionário realocado. Os funcionários, que normalmente são menos informados ou experientes, correm o risco de escolher imóveis que possam ser excessivamente caros, longe demais do trabalho, em locais inseguros ou cujos proprietários não tenham sido verificados como confiáveis, quando responsabilizados por encontrar acomodações temporárias por conta própria. Pode também haver pouco ou nenhum controle sobre a limpeza e higienização, o que é uma consideração fundamental em casos como a recente pandemia. Em contrapartida, quando o benefício de acomodações temporárias é orientado por limites financeiros específicos do local, uma lista de proprietários aprovados e por controles de uso, os funcionários se beneficiam de uma experiência positiva – boa para a marca de mobilidade da empresa – e as organizações podem controlar melhor os custos. Para certos tipos de mudança, particularmente as permanentes e atribuições nas quais aparelhos domésticos são enviados (e em trânsito por 3 a 8 semanas), as acomodações temporárias devem ser um benefício núcleo para todos os funcionários afetados.

Análise de sua oferta de acomodações temporárias

Para empresas que gostariam de melhorar sua provisão de acomodações temporárias, uma revisão do programa é altamente recomendada em duas áreas: acomodações temporárias como provisão, incluindo análises de mercado e orçamento, e posicionamento de políticas.

Acomodações temporárias como provisão

As cinco considerações a seguir podem ser úteis ao avaliar e redefinir a provisão por uma empresa de acomodações temporárias para obter melhores resultados:

1. Revise os orçamentos, caso não tenham sido examinados nos últimos três anos, dando tempo para analisar as condições de mercado em todos os locais de

destino aplicáveis e os atributos preferenciais para o inventário de imóveis em cada área.

2. Defina expectativas e comunique às partes interessadas de negócios que os orçamentos devem ser um guia; eles não são absolutos, pois eventos locais e em tempo real podem afetar os custos do imóvel além do controle de qualquer pessoa.
3. Definir a finalidade das acomodações temporárias e comunicar claramente essa finalidade ao realocar funcionários, para que compreendam que as acomodações *são* temporárias; definir regras e parâmetros claros para o propósito das acomodações contribuirá muito para alcançar isso.
4. Entenda as principais diferenças entre apartamentos com serviço e imóveis listados em sites populares de aluguel por temporada, como Airbnb, Booking.com ou HomeAway. Os apartamentos com serviços corporativos são gerenciados por proprietários aprovados, que fornecem gestão patrimonial profissional, incluindo protocolos de limpeza definidos e monitorados; considerações profissionais de segurança e controle de chave; disponibilidade de manutenção 24 horas por dia, sete dias por semana; controle de pragas, que inclui inspeções de percevejos, quando apropriado; políticas de cancelamento e extensão; diretrizes para a segurança pessoal dos hóspedes; e, mais importante, o fornecimento de certificados de residência emitidos pelo proprietário para fins de imigração, quando necessário. Esses são alguns dos muitos motivos pelos quais imóveis com serviço e verificados devem ser usados, e seus custos mais altos podem ser justificados. Garantir a segurança dos funcionários e a confiabilidade das acomodações temporárias contribui para a capacidade da organização de atingir suas metas com estresse minimizado e assistência maximizada. Em última análise, o conforto do funcionário e a facilidade de transição são fundamentais para o investimento de uma empresa.
5. Defina as expectativas para a empresa e os funcionários, uma vez que as inclusões, exclusões, condições e padrões de moradia serão todos diferentes de local para local.

Posicionamento da política

Ao analisar oportunidades potenciais de controle de custos, também há benefício em analisar o posicionamento da política. No caso de acomodações temporárias, estabelecer diretrizes claras e comunicar que um local de residência temporário é, de fato, *temporário*, é fundamental – na maioria dos casos, isso significará um período inferior a um mês. Comunicar explicitamente que uma acomodação temporária não foi pensada para ser a “residência de família perfeita”, mas sim um local de aterrissagem suave e a introdução a uma mudança patrocinada pela empresa, ajuda a facilitar a colaboração e uma experiência positiva. Essa experiência positiva permite foco maior em encontrar a moradia ideal de longo prazo, que atenda às metas de longo prazo dos funcionários e da empresa. A definição, logo no início, de parâmetros claros para o alojamento de curto e longo prazo é fundamental. Também é recomendável limitar as opções apresentadas a um funcionário para evitar a sobrecarga e simplificar o processo. Permitir que o funcionário escolha uma opção em uma lista com três imóveis, e para essas três opções serem o custo mais baixo dentre três disponíveis com atributos predefinidos, seria comum, mesmo se mais 12 opções estivessem disponíveis.

Além de controlar orçamentos/tentar reduzir custos, definir claramente os elementos de políticas relacionados a acomodações temporárias também pode ajudar a evitar gastos inflacionados ou desnecessários. Por exemplo, a SIRVA observou que os funcionários frequentemente perguntam se reservas pelo Airbnb (ou acomodações de fornecedores equivalentes) seriam possíveis, alegando que a solução seria mais acessível para o negócio. Em geral, essa não é uma comparação semelhante e, além dos riscos de segurança e reserva associados ao uso de acomodações não verificadas, pode haver custos adicionais. Também pode haver o risco de que os requisitos de imigração não sejam cumpridos para fins de registro inicial, se os proprietários não estiverem dispostos a fornecer confirmação por certificados de residência. Além disso, sites de reserva de imóveis casuais ou de aluguel de temporada muitas vezes excluem as medidas padrão que se esperaria para acomodações temporárias formais, como:

- Gestão patrimonial profissional
- Protocolos de limpeza, incluindo medidas contra a Covid-19
- Controle profissional das chaves

- Disponibilidade de manutenção 24 horas por dia, sete dias por semana
- Controle de pragas, incluindo inspeções de percevejos
- Políticas de cancelamento e extensão

Em suma, quando os itens acima não são incluídos em um imóvel, os riscos de conformidade ou segurança resultantes podem acabar custando às empresas mais dinheiro a longo prazo, – seja através de custos administrativos (rígidos e flexíveis) incorridos para corrigir problemas ou através de multas resultantes e prazos atrasados, que podem ocorrer quando os requisitos de imigração não forem atendidos. Uma experiência ruim também pode resultar na distração dos funcionários das metas da empresa, além de ansiedade desnecessária. Em casos extremos, se a percepção do funcionário sobre a marca de mobilidade da empresa for comprometida, a perda de talento também pode ocorrer.

Por fim, nenhum artigo estaria completo sem avaliar o impacto potencial de eventos regionais ou globalmente significativos em acomodações temporárias. Os impactos da pandemia da Covid-19 são um exemplo perfeito: Como resultado do evento, de acordo com um relatório emitido pelo Fundo Monetário Internacional, os voos caíram 90% em um ano e as reservas de hotel diminuíram 70%.¹ Não é surpresa que isso tenha afetado ainda mais a disponibilidade e os preços associados às unidades de acomodação temporária. Além disso, os regulamentos de limpeza tornaram-se mais rigorosos e, com alguns imóveis entregues para quarentena governamental, a conveniência também se tornou um fator-chave.

[Acomodações temporárias e controle de custos](#)

Em última análise, para controlar os custos associados a acomodações temporárias de forma eficaz, é necessário entender e avaliar cada mercado local, revisar orçamentos ou tarifas usadas para gerenciar e controlar reservas regularmente, e definir e comunicar claramente a disposição da política para seus funcionários realocados e os líderes de negócios que patrocinam as mudanças.

Usar um provedor de serviços imobiliários pode ser um benefício para as organizações quando se trata de gerenciar custos de moradia temporária – graças às suas redes globais, que incluem imóveis confiáveis e verificados, e sua vasta experiência em relação à estruturação de soluções de acomodações temporárias, que se adequam tanto aos orçamentos da empresa quanto aos requisitos variados do programa de mobilidade. Por exemplo, a SIRVA [gerencia uma ampla variedade de imóveis corporativos](#) que oferecem acomodações seguras e totalmente mobiliadas – com contratos flexíveis, que podem ser ajustados a quaisquer alterações na disponibilidade de residências permanentes. Mais opções de alojamento permitem melhor suporte durante altas temporadas e necessidades de alojamento de última hora. Aproveitar as cadeias de suprimentos locais pode fornecer um conjunto melhor de opções de habitação, potenciais economias de custo por meio da concorrência e a capacidade de atender às necessidades de habitação em alta temporada.

Para obter mais informações sobre como a SIRVA pode ajudar a sua empresa a controlar os custos de acomodações temporárias, fornecer orçamentos e opções de moradia corporativa ou revisar a disposição da política de seus programas como meio de mudança, entre em contato conosco em concierge@sirva.com.

¹ Fundo Monetário Internacional, *A Simple Guide to Estimating the Impact of COVID-19 on Travel and Hospitality Activity (Um guia simples para estimar o impacto da Covid-19 nas atividades de viagem e hospitalidade)*, 2 de setembro de 2020.

Colaboradores:

- Rebecca Gonzaga, EMEA Senior Director, Global Account Management

Para obter mais informações, entre em contato com [Isenção de Responsabilidade do Blog da SIRVA](#).