

José Ernesto Marino, presidente da BSH International

Turismo residencial no Brasil não é elástico

Em meados de 2001, quando a TAP decidiu investir no mercado brasileiro, abrindo canais de acesso aos portugueses para o nordeste brasileiro, a vida de muitos brasileiros nordestinos começou a mudar.

Os hoteleiros locais passaram a receber fluxo maior de portugueses e a manusear o euro. A renda de algumas localidades se ampliou. A base de empregos cresceu. Negócios de todos os tipos começaram a brotar na região nordeste, sendo que a aquisição de imóveis residenciais passou a ser objeto de desejo de muitos portugueses.

Mas como Portugal tem população total menor que a população da cidade de São Paulo e os dirigentes da TAP têm noção da limitação desse mercado, então adotaram a postura de transformar Lisboa em hub europeu para o nordeste brasileiro. E assim se deu. Espanhóis, franceses, italianos, ingleses, entre outros europeus começaram a visitar o nordeste brasileiro graças à TAP.

O "novo mundo" e suas atrações exóticas despertaram nos visitantes o desejo de aqui ter um pedaço de chão, de aqui terem um imóvel. E o câmbio era favorável de forma que muitos portugueses adquiriram unidades de T1 e de T2 em Fortaleza, apenas para citar um exemplo, por valores ao redor de 30 mil euros. Uma verdadeira pechincha.

Claro que o movimento de europeus na região encareceu os preços. Mais do que isso, o novo comprador expulsou o investidor local, pois inflacionou os mercados locais, principalmente nos locais que mais turistas recebiam, como o Ceará e como a Bahia.

E esse movimento turístico começou a tomar forma, começou a tomar a consistência e maturidade de um fluxo

estável. Com isso vieram os investidores hoteleiros portugueses. E isso despertou o interesse dos promotores imobiliários portugueses, despertou o interesse de promotores imobiliários prepararem produtos imobiliários para serem vendidos aos seus patrícios. Casas, apartamentos, villas e até bungalows estão sendo construídos para serem vendidos aos visitantes europeus. Mas a pergunta que faço é a seguinte: há de verdade mercado para tantas casas, condomínio, apartamentos, etc?

A resposta parece-me negativa. O modelo de negócio que está sendo adotado pelos promotores imobiliários portugueses é uma repetição do que se fez no Algarve e em algumas outras regiões de Portugal. O modelo do campo de golfe com um hotel e casas, etc. Mas no Algarve há ingleses, alemães, noruegueses e tantos outros povos ricos a poucas horas de avião do destino. Esses proprietários usufruem das casas em feriados e até em finais de semana. Mas será que o uso será o mesmo em uma casa adquirida no nordeste brasileiro?

Parece-me que essa resposta igualmente é negativa.

Ainda que haja mercado claro e vivo para segundas residências, para europeus passarem meses de inverno vivendo no Brasil, para o que chamamos de turismo residencial, é também claro que esse mercado é definido e com demanda inelástica.

Tanto Bahia quanto o Ceará estão se beneficiando desse mercado.

Mas creio que o mercado que mais pode crescer e se viabilizar facilmente é o mercado de condo-resorts, de produtos imobiliários que podem efetivamente gerar renda para o seu



José Ernesto Marino Neto, ISHC, é fundador e presidente da BSH International. Professor de Gestão de Ativos Hoteleiros da EBAP/FGV, membro da International Society of Hospitality Consultants, membro emérito do Conselho Consultivo do Centro de Hospitalidade, Turismo e Administração de Esportes da Universidade de Nova York, e membro do Conselho Consultivo Global da Hotels' Investment Outlook.

proprietário e ainda lhe dar a chance de passar férias no Brasil, quando desejar, e em sua propriedade, que está sendo administrada por uma companhia hoteleira de reputação e renome.

O mercado do imobiliário turístico no Brasil está só começando e sairá vencedor quem conseguir compreender que o mercado local tem suas próprias regras. Se o ditado diz "Em Roma como os romanos", os promotores imobiliários portugueses deverão descobrir que os negócios no Brasil não poderão ser apenas repetição do que já se fez no Algarve. Os componentes são diferentes e quem compreender isso sairá vencedor. ■