

COMPLEJOS TURÍSTICOS RESIDENCIALES

Análisis del crecimiento del turismo residencial en el Mediterráneo español y en el Litoral Nordeste (Brasil) y su impacto socio-ambiental

Jacques Demajorovic^{*}
 Centro Universitário da FEI
 São Paulo- Brasil
 Antonio Aledo Tur^{**}
 Universidad de Alicante - España
 Beatriz Landi^{***}
 y Ana Luisa Mantovani Kondo^{****}
 Centro Universitário Senac – São Paulo - Brasil

Resumen: Entre las diversas formas de turismo que aparecen a partir de la segunda mitad del siglo pasado, el turismo residencial surge como uno de los principales fenómenos en los escenarios brasileño e internacional. El crecimiento de esta actividad ha sido un factor importante para la generación de empleo e ingresos en los municipios del litoral sudeste de Brasil y de la costa española mediterránea. Pero recientemente, se observa un crecimiento acelerado de esta modalidad de turismo en la costa del Nordeste de Brasil. Este proceso ha generado beneficios económicos para la región al igual que impactos socioambientales. El primer objetivo de este artículo fue realizar un enfoque exploratorio, identificando el escenario de la oferta y la demanda de la construcción de complejos turísticos residenciales en el Nordeste brasileño por medio del relevamiento de sites y entrevistas a las inmobiliarias, constructoras, incorporadoras, operadoras hoteleras y organismos públicos. Los resultados de la investigación muestran el gran interés del capital internacional en construir mega proyectos de segunda residencia en el nordeste, adaptados a la demanda internacional, principalmente europea. El segundo objetivo fue comparar y analizar la evolución, las etapas y las características del turismo residencial en la costa española mediterránea, como ejemplo de modelo consolidado, con la actividad en el Nordeste brasileño, como modelo en expansión. Se verificó que ambas regiones turísticas fueron afectadas por la crisis económica y por deficiencias estructurales de sus respectivos modelos, las cuales potencian impactos económicos y socio-ambientales.

PALABRAS CLAVE: turismo residencial, impactos socio-ambientales, generación de empleo.

Abstract: Residential Tourist Complexes: An Analysis of the Residential Tourist Development in the Mediterranean Coast and in the Northeastern Brazilian Coast and its Environmental and Social Impacts. Among the various forms of tourism that have been flourishing since the second half of last

^{*} Doctor en Educación y Profesor del programa de Maestría del Centro Universitario da Faculdade de Engenharia Industrial – (FEI) Es investigador en el área de sustentabilidad, incluyendo eco-eficiencia en la industria hotelera, gestión socio-ambiental en pequeñas empresas, gestión de residuos sólidos e impactos económicos y socio-ambientales de las actividades turísticas inmobiliarias. E-mail: jacquesd@fei.edu.br.

^{**} Doctor en Sociología y Profesor de Sociología del Turismo y Sociología del Medio Ambiente en la Universidad de Alicante (España). En la actualidad dirige dos proyectos internacionales sobre la internacionalización de empresas constructoras y promotoras españolas en Brasil. E-mail: antonio.aledo@ua.es.

^{***} Licenciada en Hotelería por el Centro Universitario Senac; ha participado de proyectos de investigación sobre la demanda y la oferta de complejos turísticos residenciales en la región nordeste de Brasil. E-mail: belaterza@gmail.com

^{****} Licenciada en Hotelería por el Centro Universitario Senac; y ha participado en proyectos de investigación sobre la demanda y la oferta de complejos turísticos residenciales en la región nordeste de Brasil. E-mail: Ana_kondo@yahoo.com.br

century, residential tourism emerges as a major phenomenon in many regions worldwide. The growth of this activity has been contributing for generating jobs and income in the coastal municipalities in several areas as the southeastern coast of Brazil or the Spanish Mediterranean coast. Recently, there has been a rapid growth of this type of tourism also on the Brazilian northeastern coast. This process, can, at the same time generate important economic benefits for this region but also can create several social and environmental impacts. This study has two main objectives. The first objective was to identify the scenario of supply and demand for second residences projects in Brazilian northeastern coast. The methodology included survey in sites and interviews with real estate agents, builders, hotels operators and government agencies. The results show the great interest of international capital to build mega-projects of second-homes in the Northeastern region adapted to international demand, mainly European. The second objective was to compare the trends, phases and characteristics of residential between Spanish Mediterranean coast and Brazilian northeastern coast. Results shows that both tourist areas were affected by economic crisis and structural shortcomings of their models that enhance economic, social and environmental impact.

KEY WORDS: second residence, environmental and social impacts, source for employment.

INTRODUCCIÓN

El turismo residencial es una de las principales modalidades de turismo que se desarrolló a partir de la segunda mitad del siglo pasado (Mazón, 2006; Mazón & Aledo, 2005). Según Coppock (1997), anteriormente la principal característica de esta actividad era el interés de los ciudadanos por usufructuar una segunda residencia relativamente próxima a su residencia principal para descansar durante los fines de semana o las vacaciones. Actualmente, el escenario es bastante distinto, pues esta modalidad turística creció de tal forma en las últimas décadas que superó las fronteras entre países e incluso continentes (King, Warnes & Williams, 2000; Hiernaux, 2005; Mcwatters, 2008)

Este proceso es el resultado del gran interés del capital privado y del sector público en potencializar esta actividad debido a su retorno económico y a la existencia de un gran mercado interesado en este producto (Gustafson, 2002; Silva & Ferreira, 2007), particularmente en lo que se refiere a los jubilados residentes no nativos tanto europeos como norteamericanos (Rodríguez, 2004) y al crecimiento de los vuelos de bajo costo (Hall & Muller, 2004; O'Reilly, 2009). Adimidmo, durante el período entre 1996 y 2007 este sector se benefició con la gran disponibilidad de recursos en los mercados financieros que apostaron a esta alternativa como una forma de inversión segura y de alta rentabilidad (Montalvo, 2008; Gaja i Diaz, 2008).

Al mismo tiempo se observa que la expansión de este fenómeno turístico fue acompañada en muchas localidades por un proceso de profunda transformación social y de diversos impactos socio-ambientales (Vera Rebollo, 1997; Cañada, 2010). La falta de planificación contribuyó a que tanto en la etapa de construcción como de operación de los emprendimientos turísticos residenciales se

potencien los impactos (Mazón, 2006). Entre los principales problemas se destacan la eliminación de vegetación y el descarte de efluentes y residuos sin tratamiento previo y sin infraestructura adecuada. También se observan otros impactos considerados de segunda generación, como la decadencia del destino turístico debido a la pérdida de la calidad ambiental y de las bellezas naturales lo que ha llevado a la búsqueda de nuevos destinos menos saturados por parte de los turistas (Gartner, 1987).

El caso del Mediterráneo español es un perfecto ejemplo de todas estas potencialidades de transformación asociadas al turismo residencial (Huete, Mantecon & Mazón, 2008a; 2008b). Aunque sea difícil distinguir entre el impacto del turismo y los procesos de cambio social experimentados por España, el turismo residencial aceleró el proceso de transformación social del país. La implementación de esta actividad alteró la composición demográfica en razón de los procesos migratorios involucrando tanto a turistas como a trabajadores (Casado, 1999; Rodrigues & Warness, 2002). También transformó la economía con la desaparición de las actividades tradicionales (Vera Rebollo, 1997). Si bien el turismo hizo crecer vertiginosamente el ingreso per cápita y el empleo, también provocó fuertes convulsiones culturales generando en algunos municipios la total desaparición de la cultura local, sustituida por una nueva cultura turística cosmopolita y global (Torres Bernier, 2003). Por último, transformó radicalmente el paisaje (OSE, 2006) y generó graves impactos sobre el medio ambiente (Almenar & Bono, 2002; Olcina & Rico, 2005).

Atraídos por los atractivos naturales presentes en la región del litoral, por los costos de la tierra y las residencias (inferiores a los del mercado europeo), por el bajo valor de la moneda brasileña en relación al Euro y el Dólar y por la mayor disponibilidad de vuelos de bajo costo en Brasil los ciudadanos españoles, italianos y portugueses han comprado inmuebles residenciales o terrenos para construir a ritmo acelerado (Castro, Gomes & Correa, 2000; ADIT, 2009). Según Fonseca, Ferreira & Silva (2007) y Bernal (s/f) emprendedores internacionales asociados o no a grupos brasileños están invirtiendo en la construcción de mega emprendimientos inmobiliarios, algunos con más de diez mil residencias -comúnmente integradas a campos de golf e infraestructura de ocio sofisticada- para atender la creciente demanda. Si bien esto representa una gran oportunidad de crecimiento económico, también representa un gran potencial de agravamiento de los impactos socio-ambientales ya que estos emprendimientos están siendo construidos en áreas donde el control socio-ambiental es bastante frágil, lo que puede resultar en un gran impacto sobre la población local y sobre los recursos naturales (Silva & Ferreira, 2007).

En este contexto se plantearon dos objetivos principales para este trabajo. El primero fue identificar los emprendimientos turísticos residenciales desarrollados durante el período de 2002 a 2008 en el Nordeste brasileño destacando las características de los mismos y el origen del capital inversor. La importancia de este trabajo se centra en el hecho de que el fenómeno del turismo residencial en el Nordeste brasileño volcado al mercado internacional es bastante reciente y ha sido poco estudiado a pesar de los cambios económicos, ambientales y sociales que esta actividad ha

generando en la región. Luego, se compararon los resultados de Brasil con la experiencia del turismo residencial en la Costa Blanca, en España.

El debate comparado tiene como objetivo agregar nuevos referenciales de análisis a la bibliografía en Brasil acerca de los beneficios socioeconómicos de esta actividad para la región y, al mismo tiempo, generar información que pueda contribuir a la actuación y posicionamiento del poder público y de la sociedad civil en esta nueva realidad turística de la región.

METODOLOGÍA

Esta investigación abarca diversos niveles de análisis territorial adecuado a cada uno de sus objetivos. Existe un primer nivel de carácter territorial que dio como resultado la selección en España del destino de la Costa Blanca (litoral de Alicante) por ser junto a Málaga el principal exponente del modelo turístico residencial en el país. El análisis de las características de las diferentes etapas de desarrollo del modelo de turismo residencial se centró en dos comunidades de la Costa Blanca: Denia y Altea. En el caso nordestino, el área se eligió debido a que constituye la principal región del país que atrae inversores extranjeros del sector turístico inmobiliario internacional, destacándose el papel desempeñado por las empresas españolas.

En relación al carácter exploratorio de este estudio, el objetivo fue delinear el panorama de la situación de este nuevo mercado y relevar algunos cuestionamientos en cuanto a las repercusiones en la actividad turística de la región. El relevamiento primario se inició en agosto de 2007 y se llevó a cabo a partir de las noticias publicadas entre marzo de 2007 y marzo de 2008 en el periódico de la *Associação para Desenvolvimento Imobiliário e Turístico do Brasil* (ADIT), la información disponible en los sitios de las empresas inmobiliarias y las constructoras, y las entrevistas con representantes de estas organizaciones. Fueron identificados 48 inversores considerando constructoras, grupos inmobiliarios, fondos de inversión y grupos hoteleros. Todos los proyectos turísticos con características inmobiliarias y hoteleras fueron identificados en principio con sus nombres, localización y emprendedor. Luego se identificó su área total, la infraestructura y el equipamiento recreativo (incluyendo campos de golf), el año previsto de apertura y el valor de venta de los inmuebles. Finalmente se analizó la información cuantitativa de cada emprendimiento: número de unidades habitacionales hoteleras, número de unidades inmobiliarias, número de empleos generados e inversión total estimada. Se identificaron 51 proyectos, distribuidos en 5 estados de la región.

Concluyendo la primera fase del estudio se buscó comprender mejor cómo se dio la evolución del turismo residencial en el Nordeste y sus puntos convergentes y divergentes de la experiencia española. Para esto se utilizaron datos secundarios y primarios sobre la evolución del parque inmobiliario ligado al turismo residencial en las regiones objeto de estudio. Los datos secundarios recolectados en el caso español fueron obtenidos en el Instituto Nacional de Estadística y en el Ministerio de Fomento instituciones que reúnen la información necesaria para analizar la evolución de

las residencias con potencial para uso turístico. Para el caso del Nordeste fueron utilizados los datos de la Empresa Brasileña de Turismo (EMBRATUR) y del Observatorio de las Metrópolis.

Seguidamente se realizaron las entrevistas semi-estructuradas con múltiples *stakeholders* involucrados en el tema del turismo de segunda residencia en los dos países. Las entrevistas buscaron identificar las etapas de evolución del turismo residencial en las dos regiones y sus principales características, destacando las tipologías de proyectos y los efectos socio-territoriales. Un punto fundamental de esta etapa fue el método de selección de los entrevistados, que en este caso siguió los mismos procedimientos de las investigaciones anteriores realizadas en la Costa Blanca (Andreu, 2008; Ortiz, 2009). En primer lugar se establecieron cuatro dimensiones para agrupar las relaciones del turismo residencial con las comunidades locales: (a) medioambiente, b) infraestructura y urbanismo, c) economía, y d) relaciones sociales y cambios culturales. Los primeros entrevistados se obtuvieron junto a las instituciones oficiales (estatal y local), así como a las asociaciones (empresariales y ONGs) destacadas en cada una de las dimensiones establecidas. Luego, mediante la técnica denominada de “bola de nieve” se seleccionaron nuevos entrevistados. Para Godoi et al. (2010) el proceso de captura de sujetos por parte de las redes sociales naturales, si bien no asegura el acceso, puede facilitar el contacto y motivar la participación de los nuevos entrevistados en el estudio. Los nuevos entrevistados fueron seleccionados respetando los criterios para asegurar la diversidad de perspectivas e intereses. Así, se solicitaba a cada entrevistado que al indicar nuevos informantes situase al individuo (en contra o a favor de la actividad turística, importancia numérica y relevancia en cuanto a la capacidad de influir en los procesos de toma de decisión relacionados con el turismo residencial en la dimensión seleccionada).

De esta manera los investigadores establecieron un mapa de *stakeholders* provenientes de distintos contextos organizacionales y diferentes posicionamientos frente al turismo residencial en las dos regiones. Después de identificar los informantes clave en las cuatro dimensiones se les realizó una entrevista semi-estructurada que constaba de dos grupos de preguntas. El primero, común a todos los entrevistados, abordaba cuestiones sobre la evolución y etapas del turismo en cada región; y el segundo se centró en los efectos del turismo residencial sobre las comunidades locales.

EVOLUCIÓN DEL TURISMO RESIDENCIAL EN LA COSTA ESPAÑOLA Y SUS CONTRADICCIONES

El principal objetivo del turismo residencial no es atraer turistas y ofrecer servicios (Mazón, 2006). Su principal objetivo es producir suelo urbano, y construir residencias y venderlas (Aledo, Mazón & Mantecon, 2007). En ese sentido, como afirman Aledo & Ortiz (2006), esta actividad incluye cuatro operaciones: compra de la tierra, transformación en suelo urbano, construcción de residencias y emprendimientos y venta de las mismas. El uso de estas residencias puede ser para los fines de semana o para residencias semi-permanentes. En el litoral mediterráneo los usuarios provienen de la

región central y norte de España y de países como Inglaterra y Alemania (Rodríguez & Warness, 2002, O'Reilly, 2007)

La interrelación entre las actividades turística e inmobiliaria es bastante intensa debido a diversas características (Vera Rebollo, 2005; Mazón, 2006). Primero, porque el producto residencial compite con otros emprendimientos turísticos por los espacios turísticos. Segundo, porque el turista residencial en su estadía no realiza actividades profesionales sino actividades ligadas al ocio y la calidad de vida. Tercero, porque los usuarios del turismo residencial también utilizan otros servicios turísticos durante su estadía. Finalmente, porque el grupo de jubilados respecto del total de usuarios ligado a esta actividad, posee motivación turística para la selección de su residencia semi-permanente o permanente, lo que O'Reilly (2007) denominó *lyfestyle inmigrants*.

Algunas cifras permiten visualizar el potencial económico de esta actividad en España. Según el Observatorio de Sustentabilidad de España en municipios como Alicante, Valencia, Málaga o Murcia las residencias de potencial uso turístico representan la mitad de la oferta inmobiliaria (OSE, 2007). Según un informe de la Exceltur, en el período de 1991 a 2003 el total de residencias aumentó un 40,6% en los municipios del litoral mediterráneo pasando de 8.505.453 unidades a 11.958.607. Por otro lado, en este proceso también creció la construcción de residencias destinadas al uso turístico que, en el mismo período, registró un aumento del 29% o 1.209.643 unidades (Exceltur, 2007).

Este proceso debe ser analizado no sólo por los impactos económicos generados en la economía española, sino considerando que el turismo residencial también se caracteriza por otras consecuencias en los municipios donde se instala. Se destacan la estacionalidad y la concentración espacial, el escaso desarrollo de la oferta de actividades complementarias, el bajo nivel de planificación de la expansión, el bajo gasto turístico que genera, los numerosos casos de corrupción urbanística ligados a estos emprendimientos y los fuertes impactos ambientales que provoca (Aledo, Mazón & Mantecon, 2007). Mientras el sector se desarrolló algunas características se reforzaron y otras perdieron relevancia como es el caso de la estacionalidad y la concentración espacial.

La disminución de la estacionalidad está ligada al aumento de los viajes turísticos fuera de temporada, así como al aumento del número de jubilados en el total de usuarios de turismo que residen en forma permanente o casi permanente en estos emprendimientos turísticos. En relación a la concentración espacial, la saturación de las áreas del litoral obligó a los grupos empresariales inversores a ampliar su área de acción incluyendo otros municipios con menos atractivos, la región del interior español (Aledo & Mazón, 1997).

Estas características produjeron cambios importantes en el turismo residencial en España. Aledo (2008) identificó 4 etapas y en cada una predomina un producto a ser ofrecido sin que las formas anteriores desaparezcan por completo. La primera etapa comienza a mediados de la década de 1970 y se extiende hasta principios de la década de 1980 siendo su producto principal los pequeños

proyectos de urbanización, incluyendo casas y predios construidos frente al mar. La segunda etapa dura hasta la crisis de 1991/94 y se caracteriza por los grandes proyectos urbanísticos compuestos por cientos de unidades habitacionales.

Entre 1992 y 2002 aparece la fórmula que integra macro-urbanizaciones con campos de golf. Existen tres razones principales para el éxito alcanzado por este modelo. La primera, de acuerdo con Greenpeace (2007), es de orden económico. Un emprendimiento que incluye un campo de golf en sus instalaciones presenta una valoración de 40% más en relación a estructuras similares no dotadas de este equipamiento. La segunda razón se debe a la imposibilidad de encontrar terrenos disponibles próximos a la costa para el desarrollo de nuevos emprendimientos. La tercera se refiere al proceso de descalificación de algunos destinos turísticos en la costa española en función de la masificación de la actividad, acompañada de problemas como el déficit de la oferta de servicios e infraestructura y el aumento de la inseguridad en estas localidades (Mazón & Aledo, 2005). Así, el sector turístico encontró en la alternativa del campo de golf una forma para valorizar emprendimientos más alejados de la costa, sustituyendo el azul del mar por los campos verdes.

La última etapa, que predomina hoy, tiene como producto principal al Complejo Turístico Residencial al que Aledo (2008) denomina Nuevo Turismo Residencial. Estos emprendimientos presentan una estructura cerrada, con fuertes medidas de seguridad que impiden la libre circulación de personas en sus dependencias. Se caracterizan también por la gran infraestructura (energía, centrales de tratamiento de efluentes, carreteras) en la que participa el capital público y privado para su financiamiento. Con el objetivo de satisfacer todas las demandas de sus residentes, la empresa inversora procura dotar al emprendimiento con una serie de servicios, tales como salud, *fitness*, restaurantes, centros comerciales, seguridad, mantenimiento, entre otros. El objetivo final es transformar el emprendimiento en una unidad de ocio residencial privada, autónoma e independiente del territorio donde está instalada.

Se trata de un nuevo servicio turístico que adapta el concepto “all inclusive” al turismo residencial, teniendo como características principales las siguientes: una enorme dimensión espacial y económica; el ingreso al mercado de los grandes inversores; apoyo gubernamental tanto de forma legislativa como de obras públicas (OSE, 2007); aumento de la capacidad de desplazamiento y movilidad de estas inversiones; la introducción de nuevas tecnologías de información aplicadas tanto en la etapa de promoción del emprendimiento como en la gestión de la empresa; el crecimiento de la demanda impulsado por las compañías de bajo costo (IET, 2007); los cambios en los territorios tales como impactos en el paisaje y en los ecosistemas locales; y fuertes externalidades.

La nueva etapa de expansión del modelo turístico residencial necesita para perpetuarse la inclusión de nuevos territorios que tengan suelo disponible para soportar la magnitud de los emprendimientos, dotados de atractivos naturales y de precios competitivos; realidad que ya no se encuentra en el escenario europeo. La región Nordeste de Brasil se convirtió en una de las

principales apuestas del sector, generando promesas de diversos proyectos de complejos turísticos residenciales.

LA EXPANSIÓN DEL TURISMO DE SEGUNDA RESIDENCIA EN EL NORDESTE BRASILEÑO

El avance de la actividad turística en el Nordeste Brasileño fue beneficiado por la conjunción de dos factores. En primer lugar, el importante papel del sector público que elige desde 1990 la actividad turística como estratégica para el desarrollo de esta región. Cabrá al sector público promover la oferta de infraestructura necesaria para la actividad turística de forma de estimular el desarrollo del mercado turístico nacional e internacional (Cruz, 2000). En segundo lugar este período coincide con el proceso de globalización de la actividad turística, en el cual los inversores del sector capitalizados procuraban nuevas áreas para inversiones. Como afirma Furtado (2005), en una época en que esta actividad presenta una gran capacidad de producir y comercializar espacios, el turismo presenta para los grandes grupos empresariales una posibilidad de garantizar la reproducción del sistema capitalista.

El Informe Final del Programa de Desarrollo del Turismo en el Nordeste de Brasil (PRODETUR, 2005) muestra que el flujo de visitantes en el Nordeste ha crecido y se puede observar una expansión del 127% en el período de 1996 a 2004. El número de visitantes internacionales creció 246% en el mismo período, y la participación de la región en el turismo receptivo internacional del país saltó de 16 a 31% (EMBRATUR, 2007).

En relación al turismo residencial, es posible identificar su evolución en tres etapas. La primera surge por la ocupación de determinadas regiones de la costa del litoral con casas de veraneo construidas por representantes de la pequeña clase media del Nordeste brasileño. Eran casas destinadas exclusivamente para ser ocupadas durante los feriados y las vacaciones escolares. Miranda (1999) afirma que estas casas comienzan a surgir en el paisaje nordestino a partir de 1915.

Aunque el fenómeno de la residencia secundaria ganará mayor expresión hacia fines de la década de 1970, pues hasta esta época la actividad turística en el estado aún era residual (Silva, 2009). El gran impulsor de esta actividad no será en principio la inversión directa en la construcción de segundas residencias, sino las grandes inversiones en hotelería e infraestructura turística y urbana realizadas a partir de este período. Cruz (2000) afirma que a partir de las décadas de 1970 y 1980 se inicia el desarrollo de mega proyectos turísticos volcados a posibilitar en la región el desarrollo de una infraestructura hotelera.

Una característica destacada del desarrollo de los Mega Proyectos Turísticos en esta región es la acción del sector público como emprendedor. Su papel está en la delimitación y loteo de las áreas a ser ocupadas y en hacer viable el financiamiento de estos emprendimientos por medio de recursos de bancos regionales y nacionales y de incentivos fiscales. Además, al sector público le cabe la responsabilidad de viabilizar grandes obras como la modernización de aeropuertos, la construcción

de rutas y el mejoramiento de los servicios de saneamiento y manejo de residuos sólidos. Los recursos para estas inversiones fueron viabilizados por otra política pública fundamental que fue el inicio del Programa de Desarrollo de Turismo en el Nordeste. De esa forma, este modelo consiguió unir los intereses del poder público y el capital privado nacional e internacional (Furtado, 2005). El éxito de esta iniciativa propiciará la llegada de turistas nacionales y extranjeros, entre los cuales un pequeño grupo se interesa por adquirir casas o terrenos para construir.

La tercera etapa se extiende desde mediados de la década de 1990 hasta principios de la década de 2000, marcando el inicio de la expansión efectiva del turismo residencial en la región. A pesar del crecimiento significativo, es una fase caracterizada por la inversión en pequeños condominios cerrados y apartamentos (*flats*). Demajorovic et al (2010) señalan que muchas de las construcciones son realizadas por los propios veraneantes que tienen interés en la actividad turística de segunda residencia. El escenario se alterara profundamente a partir del año 2002, pues la región sufrirá hasta el año 2008 un boom inmobiliario extraordinario atrayendo grandes grupos internacionales de inversores y un nuevo perfil de turista consumidor de estos productos.

En la cuarta etapa (2002-2008) se observa un mayor interés de empresas de turismo internacionales, particularmente europeas, por difundir nuevas modalidades de inversión para la región. Comienzan también a surgir en el escenario brasileño proyectos empresariales con capital externo, del cual la mayor parte provenía de asociaciones entre propietarios brasileños de grandes áreas costeras y grupos empresariales y de inversión (Kondo & Latereza, 2008).

La principal diferencia entre los emprendimientos turísticos realizados hasta fines de la década de 1990 y los iniciados después de 2002 es la nueva composición de servicios ofrecidos y su magnitud. Los primeros eran exclusivamente hoteleros o pequeños condominios; y, los últimos, además de mayor diversidad en la infraestructura recreativa agregaron la actividad inmobiliaria creando grandes complejos dotados de estructuras hoteleras, residenciales y recreativas. Esos elementos se complementan mutuamente y resultan en un proyecto con prometedoras perspectivas de rentabilidad pues la presencia del componente inmobiliario es una manera de minimizar los riesgos financieros asociados al largo plazo de maduración y a la sensibilidad a las fluctuaciones de la coyuntura económica que presentan los resorts.

Ese tipo de producto, además de prometer mayor seguridad financiera a sus inversores y de proporcionar el valor de los componentes inmobiliarios, es un modelo más adecuado a la ocupación de las mencionadas áreas de bajo desarrollo de infraestructura urbana, ya que buscan la autosuficiencia en la oferta de atractivos y servicios a los huéspedes. Por lo tanto han sido priorizados en relación a los simples condominios de segunda residencia ya que estos últimos sólo se desarrollan en regiones de relativa proximidad a los grandes centros urbanos.

No obstante, este proceso no podría sustentarse si la accesibilidad del turista no fuera garantizada. En el Nordeste, a pesar de que el flujo turístico de mayor volumen es regional (emitido por los propios estados), los mercados emisores de mayor relevancia en lo que respecta a generación de ingresos se ubican en la región Sudeste del país y en el exterior (FGV/EMBRATUR, 2008). Se debe observar que en relación al mercado europeo, el Nordeste es el destino brasileño que se encuentra estratégicamente mejor localizado; con los menores tiempos de vuelo. La ciudad de Natal, por ejemplo, está a 6 horas de vuelo de Lisboa y poco más de 7 horas de París.

La facilidad de acceso se hace evidente en los números disponibles. En relación a los principales destinos nacionales receptivos de visitantes extranjeros, las estadísticas anuales de la EMBRATUR (2007) revelan que, hasta 2002, sólo un estado del Nordeste, Bahía, figuraba entre las cuatro principales entradas de turistas por vía aérea. Entre 2003 y 2006, los estados de Ceará, Pernambuco y Rio Grande do Norte aparecen entre las cinco principales puertas de ingreso de turistas que viajan en avión. Los datos de la Infraero (2008) confirman esta tendencia. En 2001, el flujo de pasajeros internacionales fue de 409.326; y en 2007, este número creció a 1.098.633. Los datos de la EMBRATUR (2007) muestran que los países europeos fueron los principales emisores internacionales, representando el 91,2%.

Este escenario muestra la importancia de entender mejor el fenómeno de expansión turística del Nordeste en sus diversas dimensiones, especialmente en lo que se refiere a la expansión del turismo residencial. No obstante, en Brasil la preocupación por el desarrollo del turismo de segunda residencia es bastante más reciente. Un estudio de la FGV/EMBRATUR (2008) sobre la expansión del mercado de turismo de segunda residencia en el país reflejó la preocupación del gobierno brasileño por el crecimiento de las inversiones extranjeras en el mercado inmobiliario, especialmente en la región nordeste. El Banco Central de Brasil (2007) revela que en ese año ingresaron al país US\$ 645, 5 millones para la compra de inmuebles por parte de no residentes. Los recursos oriundos de los Estados Unidos registraron US\$ 102 millones, seguido por España con US\$ 82 millones. Además, países como Portugal, Inglaterra, España e Italia figuran entre los diez mayores inversores en el mercado inmobiliario del país.

Según datos del mismo estudio, diversas razones explican el gran interés por invertir en el país: los turistas procuran cada vez más diversificar esta actividad y buscar otros contextos socioculturales; el aumento de la oferta de vuelos internacionales hacia el país, unido a la mejora de la estructura aeroportuaria especialmente en la región Nordeste; la competitividad de los precios brasileños comparados con destinos tradicionales como España; y el proceso de degradación socio-ambiental vivido en otras localidades.

Como afirman Silva & Ferreira (2008), es importante destacar que, además de la oferta de infraestructura, la profesionalización del marketing de las empresas nacionales e internacionales estimula el interés del turista nacional e internacional por comprar inmuebles en el Nordeste

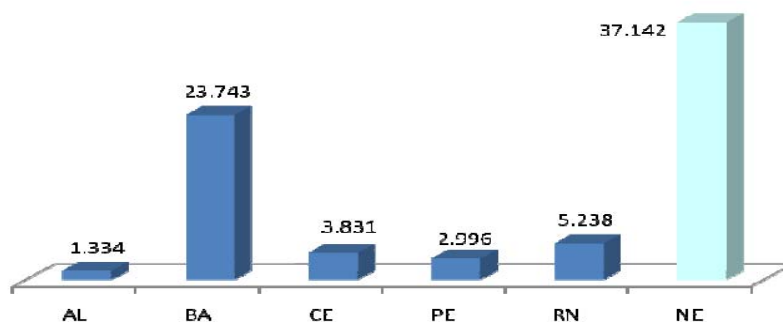
brasileño. Según los mismos autores, la oferta de nuevos emprendimientos busca un consumidor final distinto del turista convencional. Para este turista, la compra de un inmueble con estas características es vista como una inversión, en la medida en que se contempla la posibilidad de alquilar la residencia y obtener ingresos. A continuación se presentan los resultados de la investigación exploratoria realizada para identificar las principales características de los proyectos de las segundas residencias en la región Nordeste de Brasil

RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN DE CAMPO SOBRE LAS OFERTAS DE COMPLEJOS TURÍSTICOS RESIDENCIALES EN LA REGIÓN NORDESTE DE BRASIL

Se identificaron 51 proyectos turísticos residenciales en desarrollo en la región Nordeste del país; 24 en Bahía; 9 en Rio Grande do Norte; 7 en Ceará; 6 en Pernambuco; y 5 en Alagoas. Esta muestra no representa la totalidad de emprendimientos en desarrollo en el Nordeste, sino sólo aquellos cuya información estaba disponible. Hay que destacar que 9 de estos emprendimientos ya estaban funcionando, pero fueron incluidos porque estaban en proceso de ampliación de las áreas hoteleras y/o inmobiliarias.

Del total de emprendimientos identificados, 46 tenían datos disponibles sobre la expansión de unidades habitacionales hoteleras en la región (Figura 1).

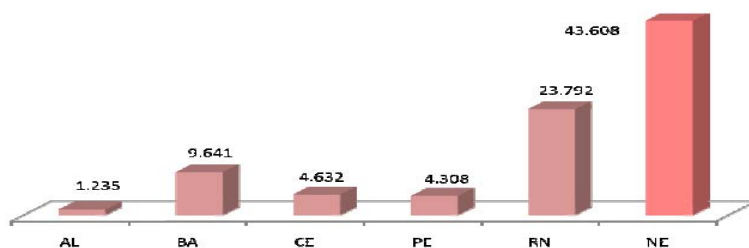
Figura 1: Unidades hoteleras en desarrollo



Fuente: Elaboración propia

La muestra analizada contempla 37.142 unidades habitacionales hoteleras. El estado de Bahía concentra el mayor número de unidades habitacionales hoteleras (23.743), seguido por Natal (5.238), Ceará (3.831), Pernambuco (2.995) y Alagoas (1.334). También se relevó el total de unidades inmobiliarias en desarrollo, en los 31 emprendimientos en los que dicha información estaba disponible (Figura 2).

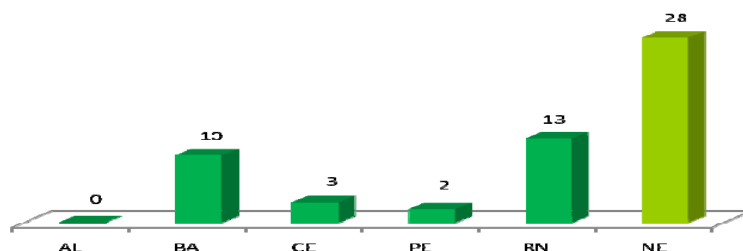
Figura 2: Inmuebles en desarrollo en estados del Nordeste



Fuente: Elaboración propia

Un dato interesante de este gráfico es el hecho de que Rio Grande do Norte, estado brasileño más próximo a Europa, concentra la mayor parte de esta modalidad de inversiones representando poco más del 50% del total de nuevos emprendimientos. En relación a los campos de golf, 18 emprendimientos tenían información disponible (Figura 3).

Figura 3: Campos de Golf en Desarrollo en Estados del Nordeste



Fuente: Elaboración propia

Los campos de golf se concentran en los estados con mayor número de proyectos que incluyen residencias turísticas; destacándose Rio Grande do Norte y Bahía. El aumento de campos de golf en esa región será del orden del 400%, considerando que actualmente la oferta se restringe a 7.

Un dato importante del estudio se refiere a la nacionalidad de los inversores. Teniendo en cuenta 24 proyectos, los principales emprendedores son portugueses (9), españoles (8) y brasileños (7). Hay fondos de inversión responsables por 8 proyectos en los cuales se han dado asociaciones entre países como Brasil y España (5), Brasil y Jamaica (2), Brasil y Portugal (2) y Brasil y Francia (1). El cuadro de nacionalidad de los inversores se complementa con Italia (3), Francia (1), México (1) y Noruega (1). La investigación exploratoria confirma el interés por parte de grupos internacionales en invertir en la región estudiada, ubicando al país en un modelo de turismo residencial internacional.

De esta manera se deben entender más profundamente las implicaciones de este proceso en la realidad brasileña. Vale resaltar que estas inversiones están proyectadas para áreas donde el control

social es más débil que en los países desarrollados, especialmente en lo que se refiere a fiscalización ambiental y capacidad de articulación de la población.

ANÁLISIS DE LOS PROCESOS ESPAÑOL Y BRASILEÑO

El proceso vivido en la costa española en lo que hace a los impactos positivos y negativos del desarrollo del turismo residencial es una referencia importante para el proceso similar que se está dando en Brasil. La evolución del turismo residencial fue fundamental para la transformación de la región costera española a partir de la segunda mitad del siglo pasado, especialmente la región mediterránea. En un primer momento el crecimiento de la actividad contribuyó con grandes beneficios económicos para esta región. Conforme a lo presentado en este trabajo los beneficios económicos no se restringieron a los sectores inmobiliarios. Entre los principales interesados se destaca el sector público que al liberar licencias de construcción para dichos emprendimientos se beneficia por el aumento significativo de los recursos municipales por medio del crecimiento de las tasas e impuestos.

En este escenario, las organizaciones municipales asumirán un papel preponderante para garantizar el crecimiento de esta actividad en España. En la Costa Blanca española el inicio del turismo se concentró en la ciudad de Benidorm, el mayor destino de turismo de masas del mediterráneo. El gobierno español construyó la infraestructura necesaria (carreteras y aeropuertos) para facilitar el acceso de millones de turistas europeos a este destino turístico. Posteriormente, otros municipios de la Costa Blanca optaron por el turismo como estrategia principal de desarrollo. Considerando la gran oferta hotelera de Benidorm, las demás localidades optaron por el modelo de turismo residencial, aprovechando la infraestructura de comunicación ya construida y el reconocimiento de la marca de la Costa Blanca como destino turístico generado por la experiencia exitosa de Benidorm (Vera Rebollo, 1987; Mazón & Aledo, 1996).

En el caso brasileño, la actividad también se benefició de esta conjunción de intereses entre el sector público y los grupos de capital privado nacional e internacional; el primero garantizando las inversiones en infraestructura y el segundo desarrollando los proyectos turísticos inmobiliarios (Cruz, 2000; Silva, 2009). Sin embargo, un dato importante que diferencia los dos procesos en los países analizados es el tiempo y las etapas diferentes de desarrollo. En España es posible identificar cuatro fases bien marcadas durante un período de tiempo de cerca de 40 años; mientras que los cambios en Brasil se dieron de forma mucho más rápida, saltando algunas etapas identificadas en el caso español.

En Brasil -excluyendo el aumento residual de interesados en adquirir residencias a partir de la década de 1980- se identifican claramente tres etapas. La primera se inicia en 1930 y se restringe a los residentes locales que buscan construir segundas residencias para las vacaciones, resultando en una actividad ligada a una elite de la región, o sea, un número muy reducido de residencias. Así, las inversiones en segundas residencias asumen un papel de cierta importancia económica para la

región a partir de principios de la década de 1990, impulsadas por la llegada de un mayor número de turistas extranjeros que cambiaron el hotel por la construcción de segundas residencias. Como ejemplo, en Natal, (capital de Rio Grande do Norte, uno de los principales polos de atracción de inversiones en segunda residencia en la región Nordeste) y en otros cinco municipios próximos, hasta el año 1990 se contabilizaban 2.902 residencias secundarias; y en el año 2000, este número alcanzaba a 7.129 residencias. En su mayoría se trataba de inversores individuales.

El cambio del perfil del inversor es lo que explica las características de las inversiones identificadas en esta investigación exploratoria a partir del cambio de milenio. Los nuevos complejos turísticos residenciales proyectados fueron inspirados en los proyectos desarrollados en el mediterráneo español y en muchos casos son los mismos inversores que actúan en este país. Éstos se encontraban fuertemente capitalizados, tanto por los créditos baratos disponibles en el mercado europeo como por las rentas inmobiliarias obtenidas a partir de mediados de la década de 1990. Para Gaja i Diaz (2008), el período de 1996 a 2007 se caracteriza por la intensa actividad constructiva, estimulando el aumento artificial de los precios, favoreciendo un proceso de rápido crecimiento del sector de la construcción en países como España.

Este gran capital disponible necesita nuevas áreas geográficas de actuación que sustenten este crecimiento e incluso aceleren el proceso de rentabilidad. En este escenario, Bezerra & Clementino (2008) señalan que el turismo también contribuyó a la propagación de este mercado inmobiliario en otras regiones promisoras. Gran cantidad de terrenos disponibles a precios extremadamente bajos fuera del escenario europeo llevaron a los inversores españoles a buscar nuevas áreas como Brasil. Así, a partir del año 2000, grandes inversores extranjeros en su afán de encontrar alternativas de gran rentabilidad exportan sus modelos de emprendimientos en los destinos maduros hacia el Nordeste brasileño. Los mismos repiten las características de los emprendimientos de la tercera y cuarta etapa del modelo español, destacándose la privatización y ocupación de gran extensión de suelo; uniendo resorts y residencias y, en algunos casos, incluyendo campos de golf.

Además de las características semejantes de los emprendimientos, la exportación de este modelo para la realidad brasileña potencializa algunos de los impactos socio-ambientales ya observados en España. La experiencia española demuestra un proceso marcado por la artificialización del litoral y la desaparición de las actividades y culturas locales sustituidas por la cultura cosmopolita global. La transformación del paisaje también generó graves impactos sobre el medio ambiente como la retirada de la vegetación y un inadecuado tratamiento de efluentes y residuos sólidos. Se destaca que muchos de los efectos negativos presentan como resultado la descalificación de algunos destinos turísticos en virtud de la masificación de la actividad, el déficit de servicios ofrecidos y el aumento de la inseguridad.

Además, los impactos del funcionamiento de estos emprendimientos en España fueron muy importantes, ya que los recursos necesarios para el mantenimiento de los campos de golf incluyen

gran demanda hídrica y el empleo masivo de fertilizantes, favoreciendo la contaminación de este recurso (Domínguez, 2008). No obstante, estos impactos son eclipsados por el potencial retorno financiero ofrecido por estos emprendimientos. En este caso se observó el financiamiento completo de la implementación de los campos de golf con la venta de inmuebles. Por otro lado, la asociación de los inmuebles a un campo de golf incrementa una media de 30% el tiempo y el valor de venta. Un campo de golf que no está asociado a un emprendimiento inmobiliario, posee un *payback* de entre 10 y 15 años.

Hay que resaltar que, en el caso español este proceso se benefició de los intereses comunes entre emprendedores y el sector público facilitando la actividad de licenciamiento ambiental contribuyendo a que el impacto socio-ambiental durante la construcción y funcionamiento fuera subestimado. En el caso brasileño, debido a la crisis financiera internacional, muchos proyectos identificados en este estudio aún están en el papel pero algunos impactos observados repiten la experiencia española. La privatización de extensas franjas del litoral por parte de grupos nacionales e internacionales llevó a una revaloración del precio del suelo y aumentó los procesos especulativos. Silva (2009) argumenta que este proceso en la región ha generado impactos directos en la población en la medida en que expulsó habitantes de bajos ingresos de las áreas de gran interés turístico, afectando también a la economía centrada en la pesca y los pequeños comercios. Se debe considerar que si efectivamente se construyen condominios dotados de campos de golf, los impactos potenciales serán muy importantes. Los datos del Turismo Concern (2008) indican que un campo de golf de un país tropical demanda 1500 kg de fertilizantes químicos y herbicidas y un consumo equivalente a una pequeña ciudad rural de 60.000 habitantes.

Otro dato importante a ser considerado es el factor motivador que está detrás de los emprendimientos realizados en Brasil, que reproduce el proceso vivido en la costa mediterránea española. La principal característica de los emprendimientos que están siendo construidos es el hecho de que se trata de un negocio inmobiliario y no turístico. Los ingresos se originan por la venta de inmuebles que también financia el costo de implementación de los hoteles y demás equipamientos. En muchos casos se firman contratos según los cuales la operadora hotelera asume los riesgos operativos. El interés de los *incorporadores* (promotores inmobiliarios) se extiende hasta el momento de la venta del inmueble. Así, difícilmente el impacto socio-ambiental relativo al funcionamiento de estos emprendimientos es tenido en cuenta por el inversor, a menos que sea una demanda del sector público para el proceso de licenciamiento.

En el caso brasileño, los daños se dan de forma más significativa aún cuando los emprendimientos no han sido construidos. Un ejemplo es el proyecto Lagoa do Coelho Resort, identificado en la investigación exploratoria. El proyecto liderado por el Grupo Nicolás Mateo se localiza a cerca de 150 kilómetros de Natal en Rio Grande Norte, considerada una de las nuevas regiones más promisoras para emprendimientos de segunda residencia volcada al mercado internacional en la región Nordeste de Brasil. En el proyecto presentado en su sitio se prevé la

construcción de 13.000 casas, con cuatro centros comerciales, un teatro para 1.800 personas, spa y balneario, una clínica médica/estética y odontológica, un centro deportivo y recreativo con parque acuático, un campo de golf, marina, helipuerto y un hotel de lujo. También estaba previsto entregar 2.609 casas hasta 2009.

Las entrevistas realizadas con los *stakeholders* revelaron que el proceso de licenciamiento ambiental fue facilitado en función del interés gubernamental en asociarse a un proyecto de esta magnitud. El gran argumento fue la perspectiva de desarrollo para la región. El licenciamiento ambiental es un elemento fundamental para viabilizar la comercialización de inmuebles en el mercado internacional. Hasta el momento, a pesar de que el grupo español continúa como propietario del área y de que cientos de casas ya han sido vendidas, ninguna residencia ha sido terminada.

Es importante destacar que este afán especulativo no se restringe sólo a los grandes grupos de inversores, ya que los nuevos compradores se distancian cada vez más de una actividad genuinamente turística. Demajorovic et al (2010) argumentan que el largo proceso de crecimiento económico asociado al turístico inmobiliario creó un clima de euforia generalizada en relación a los retornos económicos de las inversiones en este sector. Así, los europeos que llegan a Brasil como turistas comienzan a comprar residencias alimentando un proceso inicial de especulación asumiendo características de inversores. Para algunos la estrategia elegida es montar sus propios condominios, prorratando los costos entre amigos y con recursos propiciados por el bajo costo de los créditos en el mercado europeo. Otros prefieren comprar dos o tres residencias en los grandes proyectos ofrecidos. Este proceso remite a otros mercados expuestos a la dinámica especulativa:

en épocas de euforia financiera, gran parte de la población se convierte en especulador sin saber si se aproxima a un abismo, desconociendo si está jugando con fuego [...] se ha visto a muchos abandonar sus profesiones para buscar el nuevo El Dorado de la construcción (Trias de Bes, 2009).

El mismo autor ilustra la popularización de la actividad de inversor inmobiliario con la explosión del número de empresas inmobiliarias creadas en España: en 2000 estaban registradas 64.780; y en 2007 este número subió a 172.851. Cerca del 70% no estaban asalariadas y eran gerenciadas por individuos que dejaron su profesión original estimulados por el afán inmobiliario.

En las entrevistas realizadas con empresarios del sector en Brasil y con miembros del poder público se observa el mismo proceso ocurrido en España. La Praia da Pipa, uno de los más importantes destinos turísticos para el mercado internacional en la región Nordeste, vivió un boom inmobiliario sin precedentes a partir del año 2000. En ese año había sólo 2 inmobiliarias; en 2007 llegaron a 12. Los condominios volcados al mercado internacional, inexistentes en el año 2000, llegaron a ser 40 en 2008.

Si bien no es el punto central de este estudio, se debe mencionar para futuras investigaciones cómo la crisis financiera impactó sobre esta actividad en las dos regiones estudiadas. Durante varias décadas las contradicciones del modelo español fueron eclipsadas por el crecimiento económico generado. La crisis económica global convirtió los riesgos en una amenaza concreta para las localidades que apostaron a esta alternativa de desarrollo; destacándose la pérdida de rentabilidad de la actividad inmobiliaria turística y las altas tasas de desempleo. Al mismo tiempo la recaudación municipal sufrió una significativa reducción, pues los recursos obtenidos vía impuestos sobre el sector de la construcción residencial disminuyeron, aumentando el déficit público a niveles elevadísimos (Montalvo, 2008).

Dos elementos están contribuyendo a frenar la recuperación económica de los municipios que optaron por apostar al turismo residencial como principal alternativa de desarrollo. El primero es el exceso de oferta. Se estima que en España hay más de un millón de residencias construidas (El País, 2010). El segundo elemento de carácter estructural es la descapitalización de estas comunidades. No se trata sólo de una descapitalización en términos económicos, sino también del medioambiente, la educación y la política; por lo tanto, las bases para la recuperación son extremadamente frágiles. El medioambiente se descapitalizó por el impacto generado sobre la calidad ambiental relacionada con la expansión del turismo residencial (Greenpeace, 2009). La economía se descapitalizó porque las empresas, en plena etapa del *boom* inmobiliario, financiaron junto a las instituciones bancarias billones de euros para la compra de tierras para construir miles de residencias. Aunque en 2008 las ventas y los precios de los inmuebles nuevos caían debido a la crisis económica mundial, mientras los créditos que se debían pagar continuaban en aumento (Naredo, 2008; Gaja i Diaz, 2008). En relación a la educación de los jóvenes, ellos abandonaron la escuela atraídos por los altos salarios del sector de la construcción. Actualmente, diez años después, se encuentran sin calificación profesional que les permita integrarse a otras actividades productivas. Por último, se produjo una descapitalización de la política a escala local debido a la pérdida de calidad democrática como consecuencia de la corrupción urbanística (Estefania, 2009); estando algunos casos ligados directamente a la actividad turístico-residencial.

La experiencia española sirve nuevamente en ese caso como un alerta para Brasil, aunque el tamaño del mercado en los dos países sea distinto. También en Brasil, en sintonía con la crisis mundial a partir de 2008 el mercado de turismo inmobiliario en la región entró en crisis. La euforia de los emprendedores internacionales es sustituida por una realidad donde los proyectos, principalmente los de gran porte, fueron discontinuados o están siendo redimensionados (Tribuna do Norte, 2010).

La reducción del número de desembarques internacionales es significativa. Por ejemplo, en octubre de 2006 llegaron al aeropuerto Augusto Severo (Natal) cerca de 23.000 pasajeros internacionales; y en el mismo mes de 2009 el número no llega a 10.000. Por otra parte, la reducción de inversiones hoteleras e inmobiliarias es aún mayor. Los recursos españoles destinados a estos sectores en Brasil registraron US\$ 1 billones en 2006, y se redujeron a US\$ 200 millones en 2009

(Loloum, 2009). Como reflejo de ese contexto, las entrevistas revelaron que las constructoras e inmobiliarias ligadas al turismo inmobiliario han procurado redimensionar sus negocios hacia el mercado interno. Así, resta saber qué impulsa al mercado nacional hacia estos emprendimientos y cuál es la repercusión socio-ambiental de este proceso en permanente cambio.

CONCLUSIONES

El turismo residencial se caracteriza por su naturaleza fagocitadora. Necesita estar constantemente consumiendo tierras para transformarlas en espacio urbano (Cañada, 2010) que será usado para la construcción de residencias que precisan ser vendidas lo más rápidamente posible para el financiamiento de nuevos proyectos. Los recursos financieros disponibles en el mercado mundial aceleraron este proceso y permitieron a las empresas buscar nuevos territorios donde el proceso de construcción y venta pudiera perpetuarse, ya que los destinos tradicionales europeos presentaban límites para la expansión indefinida del modelo.

En el inicio del nuevo milenio muchas empresas constructoras españolas decidieron diversificar sus inversiones procurando otras regiones que posibilitaran la continuidad del proceso de fagocitación del suelo. El Norte de África, el Caribe y el Nordeste fueron las regiones elegidas por las empresas españolas, juntamente con empresas de otros países, destacándose Portugal, Italia, Noruega y Alemania.

Para las empresas inmobiliarias dedicadas al desarrollo de proyectos turísticos residenciales, el Nordeste brasileño se reveló como un lugar muy favorable para la expansión de las inversiones y la especulación urbana. La disponibilidad de grandes extensiones de tierra en el litoral, los precios bajos y la oferta de mano de obra barata favorecieron este proceso. Además, el país se benefició por la mayor visibilidad internacional conquistada con el gobierno de Lula, al construir una economía fuerte y estable. La desvalorización del Real respecto del Euro, la expansión de la economía nordestina y las inversiones públicas realizadas en infraestructura (aeropuertos y carreteras) que ya habían estimulado el proceso anterior de desarrollo hotelero, formaron la base para atraer a los grandes grupos inversores.

El gran cambio en el escenario brasileño no se debió sólo a la expansión del número de las pequeñas inversiones en casas de segunda residencia, sino a la llegada de los grandes grupos internacionales con mega proyectos reproduciendo -según el estudio exploratorio- las características del modelo turístico residencial de España. Mientras que las entrevistas a los *stakeholders* revelaron que gran parte de estos proyectos aún continúan en papel. En ese contexto, se podría decir que los impactos socio-ambientales de este proceso no representarían una amenaza tan fuerte en Brasil; pero la complejidad y la magnitud del proceso no permite afirmar esto.

Primero, porque aún en el papel parte del impacto socio-ambiental comienza a ocurrir con la privatización de extensas áreas del litoral y su impacto sobre la población local. Entre las consecuencias se observa la valoración del precio de la tierra, el aumento de los procesos especulativos y la expulsión de los pobladores de bajos ingresos de las áreas de gran interés turístico, afectando la economía centrada en la pesca y los pequeños comercios. Segundo, porque la recuperación económica mundial en curso puede posibilitar que se retomen proyectos produciendo impactos socio-ambientales ya observados en España, incluso potenciando sus consecuencias debido al frágil control social característico de países como Brasil (particularmente en la región Nordeste del país).

También se debe analizar este proceso a partir de la motivación de los inversores, ya que esto determina su acción en el territorio. En ese contexto es importante destacar nuevamente el origen del capital extranjero que dirigió sus inversiones al Nordeste brasileño. Por un lado, su origen está en las ganancias generadas por el capital financiero global promovido por la especulación en el mercado de acciones. Parte de estos recursos terminó agrupando a empresas inmobiliarias europeas, ampliando aún más sus finanzas que habían sido acumuladas en el período del boom inmobiliario entre 1996 y 2005. Además, varios pequeños inversores particulares se sumaron a este proceso atraídos por las ganancias exuberantes de las bolsas de valores mundiales durante la expansión de la burbuja inmobiliaria (Loloum, 2009).

Por estas razones, la evolución del turismo residencial en el Nordeste brasileño acaba por ser profundamente influida e impactada por las características del modelo español. En primer lugar, la centralidad del movimiento especulativo. En segundo lugar, la ausencia de responsabilidad o de *engagement* de las empresas con el territorio y las comunidades locales. En relación al primer punto, dada la contradicción que existe entre el viaje turístico y la residencia (O'Reilly, 2009), la especulación que caracterizó a las relaciones económicas y a los proyectos turísticos residenciales internacionales en el Nordeste aleja aún más esta actividad del turismo. En este caso, el valor de cambio parece más importante que el valor de uso. Es frecuente el caso de pequeños inversores que compraron dos o tres casas para venderlas rápidamente, incrementando la burbuja inmobiliaria (Louloum, 2009).

También los grandes proyectos turísticos residenciales identificados en este estudio obedecen a esta dinámica especulativa; como el proyecto Lagoa do Coelho del Grupo Nicolás Mateo, citado en este trabajo (Silva & Ferreira, 2008).

La débil relación de las empresas con su territorio y las comunidades es justificada por las características de estas inversiones. El interés está en la compra de tierras vírgenes para construir un paraíso artificial y aislado de la comunidad local. No obstante, esto no significa necesariamente quedarse mucho tiempo en la localidad, pues estas empresas tienen una clara vocación nómada. Están dispuestas y organizadas estructuralmente para moverse en dirección a nuevos territorios, una vez fagocitada la región Nordeste, repitiendo lo que ya hicieron con el Mediterráneo español.

Como el proceso especulativo busca operaciones que ofrezcan el máximo beneficio en el menor tiempo posible, la responsabilidad en relación a la comunidad que recibe los proyectos queda relegada a un segundo plano. Así, las medidas de compensación a las comunidades que son afectadas por estos proyectos son prácticamente inexistentes. En verdad, la propia actividad de planificación es entendida como un obstáculo al crecimiento lo que contribuye a dificultar la gestión sustentable de los impactos socio-ambientales del turismo residencial. También, la influencia de las empresas constructoras consigue hacer que los servicios e infraestructuras construidos por el poder público atiendan las necesidades de los turistas residenciales en detrimento de las necesidades de la población local; aumentando la exclusión social y la desigualdad. En el mediano y largo plazo, estos procesos sociales terminan por minar la calidad turística del lugar, como bien mostró el proceso español.

En relación a la crisis inmobiliaria financiera de Europa y Estados Unidos de América y sus consecuencias sobre la retracción del mercado turístico residencial en el Nordeste brasileño, se puede afirmar lo siguiente: los representantes del sector de turismo residencial internacional que actúan en el Nordeste brasileño aseguran que la crisis de la actividad es explicada por los impactos de la crisis financiera global. En otras palabras, una vez que la economía mundial se recupere de la recesión el negocio volverá a prosperar normalmente trayendo de vuelta los beneficios para el desarrollo de la región. Sin ignorar el papel de la crisis mundial en la crisis del sector en el Nordeste de Brasil se puede decir que la crisis actual no es sólo el resultado de factores externos, sino también de elementos intrínsecos al modelo turístico residencial implementado en el Nordeste.

Así, el actual modelo de desarrollo aumenta la debilidad ambiental, económica y social de las comunidades locales que optaron por apostar a esta actividad. Se trata de un modelo excluyente, dualista, privatizador, especulativo y en constante consumo de recursos ambientales. Excluyente porque separa a la población local de los nuevos espacios turísticos construidos. Dualista porque genera espacios duales, algunos dotados de infraestructura y servicios y otros con servicios deficitarios para la población local. Con el tiempo esta dualidad aumenta los problemas de desigualdad. Es privatizador porque la mayor parte de los servicios generados por el sector no son públicos y sólo acceden a ellos los clientes-propietarios de las segundas residencias localizadas en los complejos turísticos. Es especulativo porque valora el valor de cambio en detrimento del uso, favoreciendo el desarrollo de burbujas inmobiliarias, abriendo el camino a nuevas crisis.

Por último, consume los recursos ambientales, transformándolos en ambientes construidos mientras las externalidades de los procesos de transformación de espacios naturales son transferidas a las comunidades locales y los beneficios son monopolizados en su mayor parte por el propio sector.

Ante lo expuesto, es necesaria una reflexión por parte de la comunidad y de sus representantes políticos a fin de preguntar sobre la opción monopolística del turismo residencial como forma de desarrollo. El caso de España es ejemplar en este sentido, pues la apuesta en el modelo inmobiliario-

turístico como uno de sus pilares de crecimiento explican tanto la expansión de la economía de este país en las décadas de 1990 y 2000, así como las enormes dificultades enfrentadas actualmente para superar la crisis económica. El turismo es una actividad vital para el desarrollo del Nordeste brasileño y este trabajo muestra la necesidad de profundizar los debates y reflexiones sobre los caminos y estrategias turísticas en esta región, con especial atención en el modelo turístico residencial.

Agradecimiento: Este estudio fue financiado por los siguientes proyectos: a) Análisis de los impactos del desarrollo turístico residencial: un estudio comparado entre la Costa Blanca y el Nordeste de Brasil. Consecuencias de la globalización del turismo de segunda residencia: del mediterráneo español al litoral brasileño. AECID (a/024665/09); b) Causas y consecuencias de la globalización del turismo de segunda residencia: del Mediterráneo español al litoral nordestino brasileño. MICINN (CSO2009-14074).

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ADIT** (2009) “Mercado de turistas estrangeiros de segunda residencia no Brasil”. Natal. Disponível em: www.turismo.gov.br/dadosefatos. Acesso em 12 de outubro 2009
- Aledo, A.** (2008) “De la tierra al suelo: la transformación del paisaje y el nuevo turismo residencial” *Arbor* CLXXXIV(729): 99-113
- Aledo, A.; Mazón, T.** (1997) “El Bajo Segura: análisis turístico”. Diputación de Alicante, Alicante
- Aledo, A.; Ortiz, G.** (2006) “Gestão integrada da água e perfis de usuários: proposta metodológica a partir da sociologia quantitativa”. *Interfacehs* 1(1): 1-23
- Aledo, A., Mazón, T., Mantecón, A.** (2007) “La insostenibilidad del turismo residencial”. In: Laguna D. (Ed.), *Antropología y turismo*. Plaza y Valdés, México, pp. 185-208
- Almenar, R.; Bono, E.** (2002) “La sostenibilidad del desarrollo: el caso valenciano”. Universidad de Valencia, Valencia
- Andreu, H.** (2008) “Sociedad, turismo y medio ambiente: una propuesta desde la sociología para el diagnóstico y reorientación de los municipios turístico-residenciales del litoral español” (Doctorado en Sociología). Departamento de Sociología. Universidad de Alicante
- Banco Central de Brasil** (2007) Citado em Fgv/Embratur. (2008) “Mercado de turistas estrangeiros de segunda residência no país”. FGV/EMBRATUR. Rio de Janeiro
- Bernal, C.** (S/f) “Especulação imobiliária e turismo no Nordeste. Disponível em: <http://3537610629035068022-a-metrowiki-net-s-ites.googlegroups.com/a/metrowiki.net/observat-rio-das-metr-roles-workshop-fortaleza/>. Acesso em 20 de junho 2009
- Bezerra, M. M. O, Clementino, M. L. M.** (2008) “Bolhas imobiliárias e turismo”. In: Simpósio Espaço Metropolitano, Turismo e Mercado Imobiliário, Fortaleza
- Cañada, E.** (2010) “Turismo en Centroamérica, nuevo escenario de conflicto social”. AlbaSud, Managua
- Casado Díaz, M.A.** (1999) “Socio-demographic impacts of residential tourism: a case study of Torre Vieja”. *The International Journal of Tourism Research* 1(4): 223-237
- Castro, I. E. Gomes, P. C. C., & Correa, R. L.** (2000) “Brasil: Questões atuais de reorganização do território”. Bertrand Brasil, São Paulo

- Coppock, J. T.** (1977) "Second homes: curse or blessing"? Pergamon Press, Oxford
- Cruz, R. C.** (2000) "Política de turismo e território". Contexto, São Paulo
- Demajorovic, J. Aledo, A. Fernandes, E. Garcia. H. & Louloum. T.** (2010) "Turismo imobiliário: uma reflexão sobre o impacto da crise de 2008 e perspectivas para o Rio Grande do Norte". In: V Encontro Nacional da ANPPAS, 2010. Anais do V Encontro Nacional da ANPPAS, Florianópolis
- Dominguez, J. A.** (2008) "Análisis socioambiental del golf", In: Galanes, L L (coord), Ética y ecología. La responsabilidad social corporativa y la preservación del medio ambiente. Tal Cual, San Juan de Puerto Rico, pp. 55-77
- El País** (2010) Nota publicada 29/01/2009. Disponible: http://www.elpais.com/articulo/economia/Espana/acumula/millon/pisos/vender/elpepueco/20090129elpepieco_13/Tes, fecha de acceso 22 de setembro de 2010.
- Estefania, J.** (2009) "Informe sobre la democracia em España". Fundación Alternativa. Disponível em: <http://www.falternativas.org/la-fundacion/documentos/libros-e-informes/informe-sobre-la-democracia-en-espana-2009> Acesso em 23 de Abril 2010
- EMBRATUR - Ministério do Turismo** (2007) "Anuário estatístico do turismo, volume 34". Disponível em: http://200.189.169.141/site/arquivos/dados_fatos/Anuario/entrada_de_turistas_no_Brasil_em_2005_e_2006.pdf. Acesso em 24 de novembro 2009
- Exceltur** (2007) "Alianza para la excelencia turística. Impacto de los modelos de desarrollo turístico en el litoral mediterráneo y las islãs". Madrid. Disponível em: http://exceltur.org/excel01/contenido/portal/files/auxfolder3/Sumario_residencial_completo.pdf. Acesso em 22 de agosto, 2008
- FGV/EMBRATUR** (2008) "Mercado de turistas estrangeiros de segunda residência no país". FGV/EMBRATUR. Rio de Janeiro
- Fonseca, M. A. P. Ferreira, A. L. A. & Silva, A. F. C.** (2007) "Investimentos turísticos internacionais no litoral do nordeste brasileiro: Novos desafios para a gestão ambiental". XI Encuentro de Geógrafos Da America Latina- EGAL: Geopolítica, Globalización y Cambio Ambiental: Retos Para El Desarrollo. Bogotá
- Furtado, E. M.** (2005) "A onda do turismo na cidade do sol: a reconfiguração urbana de Natal". (Tese de doutorado em ciências sociais. Programa de Pós-Graduação em Ciências Sociais. Universidade federal do Rio Grande do Norte, Natal
- Gaja i Diaz, F.** (2008) "El tsunami urbanizador en el litoral mediterráneo. El ciclo de hiperproducción inmobiliaria 1996-2006". Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales, XII (270): (66)
- Gartner, W. C.** (1987) "Environmental impacts of recreational home development". Annals of Tourism Research 14(1): 38-57
- Godoi, C. K. Mello, R. B. & Silva, A. B.** (2010) "Pesquisa qualitativa em estudos organizacionais: paradigmas, estratégias e métodos". Editora Saraiva, São Paulo
- Greenpeace** (2007) "Destrucción a toda costa. Informe anual sobre la situación del litoral español". Disponível em: <http://www.greenpeace.org/espana/campaigns/costas/destruccion-a-toda-costa>. Acesso em 09 setembro 2007

- Greenpeace** (2009) "Los nuevos conquistadores. Las multinacionales españolas en América Iartina". Disponível em: <http://www.greenpeace.org/raw/content/espana/reports /090930-03.pdf>. Acesso em 20 de junho 2010
- Gustafson, P.** (2002) "Turismo y movimientos migratorios estacionales de personas jubiladas". *Annals of Tourism Research en Español*, 4(2): 337-359
- Hall, C. M., Muller, D. K.** (2004) "Tourism, mobility and second homes: Between elite landscape and common ground". Channel View Publications, Clevedon
- Hiernaux, D.** (2005) "La promoción inmobiliaria y el turismo residencial: el caso mexicano". *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales IX(194)*: (05)
- Huete, R, Mantecón, A. & Mazón T.** (2008a) "De qué hablamos cuando hablamos de turismo residencial"? Disponível em: <http://revistas.um.es/turismo/article/viewFile /48091/46071>. Acesso em 19 de dezembro 2008
- Huete, R, Mantecón, A. y Mazón T.** (2008b) "La percepción de los impactos del turismo residencial por parte de la sociedad receptora" Disponível em <http://www.iesa.csic.es/es/jornadasturismoll /ponencias/S3-Huete.pdf>. Acesso em 22 dezembro 2008
- IET - Instituto de Estudios Turísticos** (2007) "Nota Coyuntura, enero 2007". Disponível em: <http://www.iet.tourspain.es/paginas/DescargaInformes.aspx?formato=documento&ruta=e%3a%5cinformes%5cdocumentacion%5ccbc%5cnotacoyunturacbcenero2007.pdf&idioma=es-ES>. Acesso em 22 de agosto de 2007
- Infraero** (2008) Disponível em www.infraero.gov.br. Acesso em 20 de setembro 2009
- King, R., Warnes, T., & Willians, A. M.** (2000) "Sunset lives: British retirement migration to the Mediterranean". Berg Publishers, London
- Kondo, A. L. & Laterza, B. L.** (2008) "Complexos turísticos imobiliários: uma investigação sobre a situação e as perspectivas deste mercado no mercado brasileiro". Trabalho de Conclusão de Curso. Centro Universitário Senac. São Paulo
- Louloum, T.** (2009) "Turismo residencial internacional y desarrollo inmobiliario em el nordeste brasileño". Thesis of Master of Science. Instituto Agronómico Mediterráneo, Zaragoza
- Mazón, T; Aledo, A.** (1996) "El turismo inmobiliario en la provincia de Alicante: análisis y propuestas"; Patronato Provincial de Turismo Costa Blanca, Diputación de Alicante, Alicante
- Mazón, T. Aledo, A.** (2005) "Turismo residencial y cambio social". CAM-UA, Alicante
- Mazón, T.** (2006) "El turismo litoral mediterráneo ¿políticas turísticas o desarrollo Inmobiliario"? In: Rodríguez, J.A. (Ed.) *Sociología para el futuro*. Icaria. Barcelona, pp. 301-310
- McWatters, M. R.** (2008) "Residential tourism: [de]constructing paradise". Channel View Publications, Bristol
- Miranda, J.** (1999) "Evolução urbana de Natal em 400 anos, 1599-1999". Coleção Natal 400 anos v.7. Governo do Estado do Rio Grande do Norte. Natal, Livro, precisa das páginas? caso afirmativo 157p.
- Montalvo, J. G.** (2008) "De la quimera inmobiliaria al colapso financiero. Crónica de un desenlace anunciado". Antoni Bosch, Barcelona

- Naredo, J. M.** (2008) "Reino de España: la burbuja y sus cómplices". Disponível em <http://www.sinpermiso.info/textos/index.php?id=2145>. Acesso em 02 de novembro 2008.
- Olcina, J; Rico, A.** (2005) "Un crecimiento territorial con pies de barro", In: Romero, J.; Alberola, M. (ed.) Los límites del territorio. El País Valenciano en la encrucijada. Universidad de Valencia, Valencia, 299-304
- O'Reilly, K.** (2007) "Los jubilados británicos en la Costa del Sol". In: Rodriguez, V; O'Reilly, K. The Rural Idyll. Residential Tourism, and the Spirit of Lifestyle Migration, ASA Conference 2007 London Metropolitan University, Londres, 10 - 13 Abril
- O'Reilly, K.** (2009) "Hosts and guests, guests and hosts: British residential tourism in the Costa del Sol" In: Pons, O., Crang, M., Travlou P. (editors) Cultures of Mass Tourism: Doing the Mediterranean in the Age of Banal Mobilities. Ashgate, Farnham, pp. 129-142
- Ortiz, G.** (2009) "Participación ciudadana, investigación social y desarrollo local. Una propuesta metodológica aplicada a un municipio turístico-residencial". Tese (Doctorado en Sociología. Departamento de Sociología, Universidad de Alicante, Alicante
- OSE - Observatorio de la Sostenibilidad en España** (2006) "Sostenibilidad en España" Mundi-Prensa Libros AS, Madrid
- OSE - Observatorio de la Sostenibilidad en España** (2007) "Cambios de ocupación del suelo em España". Mundi-Prensa Libros AS, Madrid
- PRODETUR** (2005) "Relatório final do projeto". Disponível em: http://www.bnb.gov.br/content/aplicacao/prodetur/downloads/docs/docum_9_pcr_i.pdf. Acesso em 25 de agosto 2008
- Rodriguez, V.** (2004) "Turismo residencial y migración de jubilados". In: Martin, J. A. (coord.) Mediterráneo Económico, 5, Caja Rural Intermediterranea, Cajamar, pp. 233-253
- Rodriguez, V Y; Warness, T.** (2002) "Los residentes europeos mayores en España: repercusiones socioeconómicas y territoriales". El Campo de las Ciencias y las Artes 139: 123-148
- Silva, K.** (2009) "Condomínios fechados, residências secundárias e o uso do espaço público pelo capital imobiliário". Observatório de Inovação do Turismo. 4(1): 1-15. Disponível em: revistaoit@fgv.br | www.ebape.fgv.br/revistaoit. Acesso em 10 de fevereiro 2010
- Silva, A. F. C. & Ferreira, A. L. A.** (2007) "Dinâmica Imobiliária e turismo". Cadernos MetrÓpole 18: 109 - 133
- Silva, A & Ferreira, A.** (2008) "Três momentos da urbanização turística: estado, mercado e desenvolvimento regional no Nordeste brasileiro, 1997-2007". Scripta Nova: Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales, XII (270) (89)
- Torres Bernier, E.** (2003) "Turismo residencial y sus efectos en los destinos turísticos", Estudios Turísticos 155(6): 45-70
- Tourism Concern** (2008) "Golf: Is it as green as it looks. London. Disponível em: <http://www.tourismconcern.org.uk/index.php?page=golf-2>. Acesso em 02 de outubro 2008
- Trias de Bes, F.** (2009) El hombre que cambió su casa por un tulipán. Temas de Hoy, Madrid
- Tribuna do Norte** (2010) publicado 28/01/2010. Disponível <http://www.tribunadonorte.com.br/noticia/e-preciso-combater-os-especuladores/141667>, fecha de acceso 23 de agosto de 2010

Vera Rebollo, J. F. (1987) “Turismo y urbanización en el litoral alicantino”. Instituto Juan Gil-Abert, Alicante

Vera Rebollo, J. F. (coord.) (1997) “La dimensión territorial y ambiental del turismo. Análisis territorial del turismo: una nueva geografía del turismo”. Editorial Ariel, Barcelona

Vera Rebollo, J. F. (2005) “El auge de la función residencial en destinos turísticos del litoral mediterráneo: entre el crecimiento y la renovación”. *Papers de Turisme* 37(38): 95 – 114

Recibido el 25 de junio de 2010

Correcciones recibidas el 17 de febrero de 2011

Aceptado el 28 de febrero de 2011

Arbitrado anónimamente

Traducido del portugués