

16ª Sessão: “**Resorts Integrados: Da concepção à exploração**”

Luís Correia da Silva

A) Definição de “Resorts Integrados”

“Espaços de lazer e turismo de grande dimensão, que apresentam como singularidade, a integração de diversas valências e funcionalidades de oferta turística:

- Apoiam e respondem às necessidades e exigências dos proprietários e utilizadores das unidades de alojamento neles existentes;
- Constituem só por si um factor de atracção relativamente à envolvente e ao destino;
- Congregam várias tipologias de empreendimentos turísticos, eventualmente com diferentes classificações;
- Acolhem várias infra-estruturas e equipamentos de animação, lazer e entretenimento complementares às diferentes soluções e tipologias de alojamento (restaurantes, spas, estabelecimentos de talasso ou balneoterapia, estabelecimentos termais, centros de convenções, campos de golfe, centros equestres, parques temáticos, marinas, casinos, etc.).

Nestes amplos espaços de lazer e turismo, é garantido o acesso a um conjunto variado de “actividades e experiências”, sob a gestão, mais ou menos integrada, de uma única entidade ou operador turístico.

A) Definição de “Resorts Integrados”

Em geral, os “Resorts Integrados” são espaços privilegiados de afirmação do conceito de **Turismo Residencial** enquanto “actividade económica que se dedica à urbanização, construção e comercialização de unidades de alojamento turístico não hoteleiro (moradias unifamiliares, moradias geminadas, apartamentos turísticos, etc.)”, sendo que, os proprietários e outros utilizadores dessas unidades as usam como alojamento de férias ou veraneio, residência permanente ou temporária, fora do seu local de residência habitual.

Estima-se que cerca de 5,0 M de Europeus sejam proprietários de unidades de alojamento /imobiliária de lazer para 2ª Residência ou Residência de Férias fora dos seu habitual país e local de residência permanente, dos quais cerca de 1,5 M em *Resorts Integrados*.

Em geral, os potenciais adquirentes deste tipo de propriedades escolhe os *Resorts Integrados* porque, tendencialmente, estes oferecem melhores níveis de segurança e manutenção de infraestruturas e equipamentos, serviços de melhor qualidade aos utilizadores e mais diversificadas actividades, a possibilidade de receitas de “exploração turística” das mesmas fora dos períodos de utilização e “transmitem” a percepção de mais segurança e liquidez para o investimento realizado.

B) Principais características dos “Resorts Integrados”

- i) Em geral, são concebidos e planeados “de raiz”, e obedecem a um programa/plano de promoção/ desenvolvimento imobiliário e turístico faseado:
 - O uso dos espaços disponíveis a afectar, as infra-estruturas a construir e os serviços a disponibilizar são prévia e meticolosamente planeados;
 - Os proprietários de unidades, os utilizadores das mesmas e os prestadores de serviços que neles exercem a actividade, obedecem a “regulamentos” ou regras específicas, previamente definidas e aceites;
- ii) Em geral, oferecem várias tipologias e categorias de alojamento turístico, disponibilizando no mercado nacional e internacional, um elevado número de quartos e de camas turísticas, numa mesma localização:
 - frequentemente > de 2000 camas

B) Principais características dos “Resorts Integrados”

- iii) Em geral, enquanto espaços planeados, organizados qualificados oferta turística(alojamento e entretenimento), destinam-se a um leque variado de segmentos/nichos de mercado de potenciais “consumidores” de férias e lazer, com diferentes, e por vezes múltiplas, motivações específicas:
- Golfe;
 - Sol & Praia;
 - Desportos náuticos;
 - Ski e desportos de neve
 - Spa & Wellness
 - Montanha
 - Enologia
 - Actividades na Natureza
- iv) Em geral, oferecem um amplo de leque de actividades e experiências, embora existam “Resorts Integrados” especializados ou tematizados;
- v) Obedecem a uma gestão integrada, habitualmente da responsabilidade de uma única entidade ou operador;

B) Principais características dos “Resorts Integrados”

O êxito do conceito dos “Resorts Integrados” tem sido explicado pela capacidade de apresentação e oferta, às diferentes procuras de mercado, de uma “proposta de valor de qualidade muito elevada” e, por isso, apreciada quando comparada com outros “conceitos/produtos” que se oferecem individualmente e com:

- Menor diversidade;
- Menor nível de qualidade percebida;
- Menor sustentabilidade ambiental;
- Menor percepção de segurança;
- Menor capacidade de “surpreender” e criar condições para vivenciar “experiências”;

Em 2010, estima-se que cerca de 35,0 M de Europeus passaram férias em Resorts Integrados e cerca de 5,0M fizeram Turismo Residencial em unidades de alojamento neles inseridas.

C) “Resorts Integrados: Da concepção à exploração”

i) Principais fases de desenvolvimento e operação

Fase A: Dos estudos preliminares, à estabilização de uma “**visão e de um conceito**” para o “Resort Integrado”;

Fase B: Da definição de “produtos”, valências e funcionalidades, à elaboração de um dossier de sustentação de um PIP (Pedido de Informação Prévia);

Fase C: Da elaboração dos estudos técnicos de enquadramento e avaliação de condicionantes, de mercado, de viabilidade económica e financeira e de impacte ambiental, à eventual exigência de apresentação e aprovação de instrumentos específicos de planeamento e ordenamento territorial (Planos de Urbanização, Planos de Pormenor, Planos Sectoriais, etc.) que viabilizem o desenvolvimento do *Resort Integrado*;

Fase D: Da negociação do conteúdo e propostas de alteração dos instrumentos de planeamento e ordenamento territorial, à aprovação final dos Plano e Programa de Desenvolvimento(“Master Plan”) do “Resort Integrado”;

Fase E: Da estabilização do “Modelo de Negócio” e do “Plano de Negócio Inicial”, até à concepção e apresentação do projecto de infra-estruturas gerais e específicas e dos ante-projectos de urbanismo, implantação, arquitectura e paisagismo, dos diversos componentes da 1ª Fase de Desenvolvimento do “Master Plan” do “Resort Integrado”;

Fase F: Da aprovação de projectos de infra-estrutura e de ante-projectos de arquitectura e paisagismo, até ao lançamento das obras de infra-estruturação do *Resort Integrado*.

C) “Resorts Integrados: Da concepção à exploração”

Fase G: Da definição de estratégia, posicionamento competitivo, mercados alvo/segmentos de procura e lançamento da comercialização das unidades da 1ª Fase de Desenvolvimento, à definição de um “Regulamento de Obras de Construção” e de um “Regulamento de Gestão do *Resort*” (inclui Regulamento do “Condomínio Geral” e dos “Condomínios Particulares/ Específicos”);

Fase H: Da negociação de contratos com fornecedores/operadores de “*utility services*” ao “*Resort Integrado*” (água, luz, internet, TV, transportes, esgotos, recolha de lixo, segurança, etc.), à negociação da articulação com as entidades e serviços municipais:

- Modelos de distribuição e prestação de serviços;

Fase I: Da elaboração e apresentação de dossiers para:

- Aprovação de condições e montantes de financiamento às obras de construção dos Empreendimentos, por instituições financeiras;
- Candidatura ao quadro de incentivos e apoios financeiros ao desenvolvimento de Empreendimentos Turísticos e à atribuição da condição de “utilidade turística” ;

até ao início da construção dos referidos Empreendimentos (alojamento turístico e meios complementares de animação e entretenimento) do “*Resort Integrado*”;

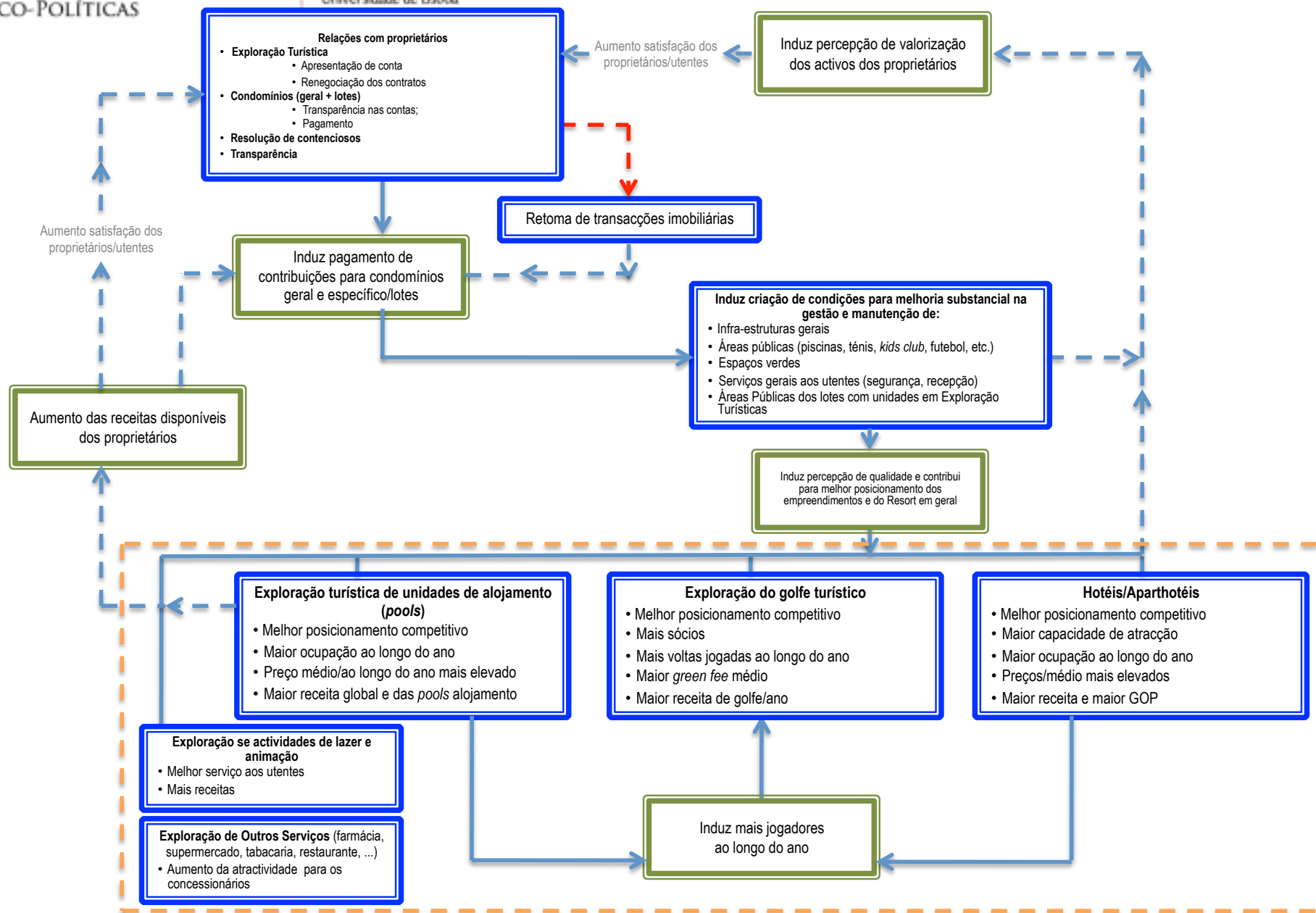
C) “Resorts Integrados: Da concepção à exploração”

- Fase J: Da definição do “Modelo de gestão, operação e exploração” do “Resort Integrado”, à contratação do quadro de pessoal responsável pela manutenção, exploração e operação das infra-estruturas, equipamentos e *facilities* em geral e da gestão do “Resort Integrado” e serviços de pós-venda aos proprietários;
- Fase K: Da negociação de contratos de concessão da exploração de *facilities* (ex. *clubhouses* de golfe; áreas comerciais, clubes náuticos, campos de ténis e paddle, restaurantes, supermercados, agências bancárias, etc.), até à concepção e apresentação de soluções de exploração turística de unidades de alojamento nos diversos Empreendimento do “Resort Integrado”;
- Fase L: Da promoção e comercialização dos diversos “produtos” imobiliários e turísticos, à definição de modelos e soluções de exploração turística das unidades de alojamento do “Resort Integrado” e à celebração de contratos com os respectivos proprietários;
- Fase M: Do estabelecimento de parcerias com “operadores turísticos” nacionais e estrangeiros, à negociação de contratos de “Management e/ou Franchise” com Grupos/*Brands* turísticos nacionais e internacionais.

C) “Resorts Integrados”: Da concepção à exploração”

Fase N: Da gestão e exploração do “Resort Integrado”, à relação com proprietários de unidades de alojamento (condomínios, prestação de serviços, etc), utilizadores e prestadores de serviço;

Fase O: Da valorização dos “activos” imobiliários e turísticos à atracção e captação de potenciais investidores para o desenvolvimento de novas Fases do “Master Plan do Resort Integrado”;



D) Bibliografia Recomendada

- **Resorts Integrados e Turismo Residencial**

Estudo realizado pela THR para o turismo de Portugal TP (2006)

- **O Turismo Residencial e os resorts integrados no pólo de desenvolvimento turístico do Oeste: estratégias de desenvolvimento** Patuleia, M.; revista da ESGHT/UALG, nº 20 (2011)

- **European Mixed-Use Resort Development:**

Bacon, P.A., The Hotel Year Book (2009)

- **Integrated Resorts**

Wikipedia

- **Resorts Integrados como uma importante ferramenta de desenvolvimento do Turismo em Portugal**

Costa, D.C., Corfu, A; Revista Turismo e Desenvolvimento, n. 15 (2011)

- **Dos Resorts Integrados às questões da sustentabilidade: uma abordagem conceptual**

Patuleia, M; Ferreira, A.M.; Almeida, C.R. – Journal of Tourism and Sustainability (2011)

- **Imobiliária de Lazer e Turismo Residencial**

Brito, S.P.; SPI (2010)

MUITO
OBRIGADO;

Luís Correia da Silva

Senior Partner - AEQUITATE, SA

Movel: +351-919317332

E-mail: luis.csilva@aequitate.com

www.aequitate.com