

GLOBALIZAÇÃO, TURISMO E LAZER NA REGIÃO METROPOLITANA DE NATAL/RN¹

GLOBALIZATION, TOURISM AND LEISURE IN THE METROPOLITAN REGION OF NATAL/RN¹

GLOBALIZACIÓN, TURISMO Y OCIO EN LA REGIÓN METROPOLITANA DE NATAL/RN¹

Maria Aparecida Pontes da Fonseca

Departamento de Geografia – UFRN

Doutora em Geografia Humana – UFRJ

Mestre em Geografia Humana – USP

Bacharel em Geografia – UNESP

mariapontes@cchla.ufrn.br

Renata Mayara Moreira de Lima

Graduada em Turismo – UFRN

Mestranda do PPGCS – UFRN

renatammlima@gmail.com

Data de Submissão: 26/07/2011

Data de Aprovação: 13/08/2012

RESUMO

Na última década, o litoral potiguar torna-se alvo de investimentos internacionais para a implantação de condomínios fechados, *resorts* e *condhotéis*, associando segundas residências com empreendimentos turísticos. As políticas públicas de turismo implantadas nos últimos anos contribuíram para o melhor aparelhamento do território, no que se refere a sua logística, verificando-se, em decorrência, a atração não apenas de investimentos turísticos tradicionais, mas também de novas tipologias que associam empreendimentos turísticos ao setor imobiliário. A presente pesquisa teve como principal objetivo identificar o perfil da demanda estrangeira de segunda residência na Região Metropolitana de Natal. Nos procedimentos metodológicos, foi feito o levantamento de dados secundários em diversos órgãos públicos (IBGE, MITUR, SETUR/RN) sobre a expansão das segundas residências e a realização de entrevistas nas imobiliárias que negociam este tipo de imóvel, cadastradas no Sindicato do Setor Imobiliário do RN (SECOVI/RN). Os resultados do estudo permitiram chegar a uma série de conclusões. Verificou-se que o consumidor estrangeiro de segunda residência possui faixa etária entre 30 e 50 anos e se constitui, em sua maioria, de profissionais liberais. As nacionalidades que mais procuram a localidade para a aquisição deste tipo de imóvel são: espanhóis, noruegueses, portugueses, ingleses e italianos. Identificou-se que há uma predominância do sexo masculino na demanda e que a maioria possui curso superior completo. Verificou-se também que os proprietários de residência secundária possuem alto poder aquisitivo; o investimento é a motivação principal para a aquisição deste tipo de imóvel e o preço praticado no mercado imobiliário na RMN é fator relevante para a aquisição de segunda residência na localidade.

PALAVRAS-CHAVES: Turismo. Lazer. Consumidor Estrangeiro. Residência Secundária. Região Metropolitana de Natal.

ABSTRACT

In the last decade, the Potiguar coast has become the target of international investments in the development of gated communities, resorts and condohotels, associating second homes with tourism developments. The tourism policies implemented in recent years have contributed to improving the logistics infrastructure of the

region, which has attracted not only traditional tourism investments, but also new types of development that combine tourism with real estate. This research aims to identify the profile of foreign demand for second homes in the metropolitan region of Natal/RN, Brazil. The methods used included a survey of secondary data held by various public agencies (IBGE, MITUR, SETUR/RN) on the expansion of second homes, and interviews with real estate developers registered with the Real Estate Sector Union of RN (SECOVI / RN), who deal in this type of property. The study resulted in a series of conclusions; the typical profile of the foreign consumer who purchases a second home is a professional, aged 30 and 50 years. The nationalities that have shown most interest in purchasing property in this region are: Spanish, Norwegian, Portuguese, English and Italian. It was identified that there is a predominance of males in the demand, and that most of these have a college degree. It was also found that owners of second homes have high purchasing power, that investment is the main motivation for the acquisition of this type of property, and that the real estate market price in the Metropolitan Region of Natal is an important factor in the decision to purchase a second home in the region.

KEYWORDS: Tourism. Leisure. Foreign Consumer. Secondary Home. Metropolitan Region of Natal.

RESUMEN

En la última década, el litoral del estado de Rio Grande do Norte (Brasil) se ha vuelto blanco de inversiones internacionales para la implantación de condominios cerrados, *resorts* y condhoteles, asociando segundas residencias con emprendimientos turísticos. Las políticas públicas de turismo implantadas en los últimos años contribuyeron con el mejor equipamiento del territorio en lo que se refiere a su logística, verificándose, en consecuencia, la atracción no solamente de inversiones turísticas tradicionales, sino también de nuevas tipologías que asocian emprendimientos turísticos al sector inmobiliario. La presente investigación tuvo como principal objetivo identificar el perfil de la demanda extranjera de segunda residencia en la Región Metropolitana de Natal. En los procedimientos metodológicos se realizó un relevamiento de datos secundarios en diversos órganos públicos (IBGE, MITUR, SETUR/RN) sobre la expansión de las segundas residencias y la realización de entrevistas en las inmobiliarias que negocian este tipo de inmueble, registradas en el Sindicato del Sector Inmobiliario de RN (SECOVI/RN). Los resultados del estudio permitieron llegar a una serie de conclusiones. Se verificó que los consumidores extranjeros de segunda residencia están ubicados en la faja etaria entre 30 y 50 años y están constituidos, en su mayoría, por profesionales liberales. Las nacionalidades que más buscan la localidad para la adquisición de este tipo de inmueble son españoles, noruegos, portugueses, ingleses e italianos. Se identificó que hay una predominancia del sexo masculino en la demanda y que la mayoría posee curso superior completo. Se verificó también que los propietarios de residencia secundaria poseen alto poder adquisitivo; la inversión es la motivación principal para la adquisición de este tipo de inmueble y el precio practicado en el mercado inmobiliario en la RMN es un factor relevante para la adquisición de segunda residencia en la localidad.

PALABRAS CLAVE: Turismo. Ocio. Consumidor Extranjero. Residencia Secundaria. Región Metropolitana de Natal.

INTRODUÇÃO

A segunda residência refere-se a uma tipologia de imóvel que é utilizada pelos seus ocupantes somente em feriados, finais de semanas ou férias, ou seja, periodicamente. Percebe-se que apesar de sua relevante expansão em escala mundial, a segunda residência ainda é pouco estudada, padecendo de reflexões teóricas e estudos empíricos. Entretanto se começa a notar o interesse de pesquisadores em estudar o fenômeno, procurando compreender as repercussões que a residência secundária ocasiona nos locais onde se desenvolve.

No Rio Grande do Norte, a residência secundária começa a se tornar um fenômeno expressivo, provocando novas dinâmicas espaciais. A partir de 1970, o litoral oriental potiguar passou a ser

bastante procurado para a construção de residências secundárias, visando a uma demanda local/regional. No decorrer das décadas de setenta, oitenta e noventa, as residências secundárias eram construídas e vendidas para a própria população local.

Na última década, o litoral potiguar torna-se alvo de investimentos internacionais para a implantação de condomínios fechados, resorts e condhotéis, associando segundas residências com empreendimentos turísticos. Nessa nova fase, verificam-se mudanças de modo que tanto a produção quanto a demanda desses bens imobiliários são internacionalizados. As residências secundárias adquirem um padrão mais elevado, destinadas, predominantemente, a um público estrangeiro, uma vez que o poder de compra dos brasileiros, e especificamente da população local, não é elevado.

A expansão da produção imobiliária e a internacionalização do turismo propiciaram uma nova lógica de comercialização destes imóveis. Um dos principais fatores apontados são os investimentos realizados pelo PRODETUR/RN I (Programa de Desenvolvimento do Turismo), que proporcionou ao destino melhoria de acessibilidade na destinação (aeroporto) e melhoria do espaço interno (estradas), aparelhando o Estado de infraestrutura necessária para o desenvolvimento da atividade turística.

Paralelamente à implantação desse Programa, observou-se também a entrada gradativa de investimentos estrangeiros. Considerando-se apenas o primeiro semestre do ano de 2006, dados do Banco Central do Brasil indicam que o Estado do Rio Grande do Norte foi o principal destino de Investimentos Estrangeiros Diretos (IED), à frente de São Paulo (CARTA CAPITAL, 2007, p. 9).

O dinamismo atual do mercado imobiliário no litoral potiguar suscita vários questionamentos no que se refere à nova dinâmica do litoral, no entanto, para efeito desse estudo, nosso objetivo é caracterizar a demanda estrangeira que vem adquirindo segundas residências na Região Metropolitana de Natal e identificar suas principais motivações para a aquisição desses imóveis.

A pesquisa iniciou-se em Abril de 2010, com levantamento da bibliografia e coleta de dados secundários sobre investimentos turísticos e/ou turísticos imobiliários em instituições públicas, tais como: Ministério do Turismo, Secretária Estadual de Turismo e Instituto de Desenvolvimento Econômico e Meio Ambiente do Rio Grande do Norte. Também foram utilizados dados censitários do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística referentes aos domicílios de uso ocasional para os anos de 1991, 2000 e 2010. Tais informações visaram dimensionar a magnitude da expansão das residências secundárias no Rio Grande do Norte.

No segundo momento, foi realizada a pesquisa de campo com a finalidade de caracterizar os usuários estrangeiros. Nessa investigação, optou-se por entrevistar as imobiliárias cadastradas no Sindicato do Setor Imobiliário do RN (SECOVI/RN), no qual constavam dezessete imobiliárias. O referido órgão foi escolhido por ser a entidade competente que representa o setor imobiliário no Estado do Rio Grande do Norte. No período de agendamento das entrevistas, verificou-se que cinco imobiliárias não vendiam imóveis para estrangeiros, portanto nosso recorte abrangeu 12 imobiliárias que efetivamente participaram do estudo.

O interesse por esse tema partiu da constatação de que a maioria dos estudos sobre segunda residência não inclui a análise de seu usuário. No entanto consideramos importante conhecer o perfil dessa nova demanda para a prevenção e o controle dos possíveis impactos ambientais e socioeconômicos que estes domicílios de uso ocasional podem causar as localidades, uma vez que o mercado imobiliário transforma ambiente natural em ambiente construído, e as consequências desta intensa produção se manifestam em longo prazo, interferindo diretamente na qualidade ambiental das destinações turísticas.

A pesquisa se justifica, portanto, pela necessidade de se conhecer melhor o perfil e as motivações desses usuários estrangeiros para adquirirem produtos imobiliários turísticos que vêm se proliferando na Região Metropolitana de Natal, para avançarmos na compreensão desses novos processos espaciais verificados localmente.

RESIDÊNCIA SECUNDÁRIA: CONCEITO E CARACTERÍSTICAS

Casa de temporada, de praia, de campo, chalé, cabana, rancho, sítio ou chácara de lazer são os termos mais utilizados para denominar as propriedades particulares que são utilizadas

temporariamente, nos períodos de tempo livre, por pessoas que têm residência permanente em outro lugar (TULIK, 2001).

O estudo das residências secundárias esbarrou por muito tempo no problema de obtenção de dados. Desse fato, decorreram dificuldades para que pesquisadores pudessem estudar o fenômeno, isto porque as segundas residências não podem ser confundidas com os domicílios fechados.

Cruz (2007) esclarece a esse respeito quando observa que os domicílios fechados muito se diferenciam dos domicílios de uso ocasional (residências secundárias), pois os primeiros incluem imóveis à venda ou para locação, nesse caso não para temporadas. No Brasil, esse problema só se resolveu quando o IBGE, em 1991, por ocasião do censo demográfico, criou a categoria Domicílios de Uso Ocasional para distinguir as segundas residências dos demais domicílios.

Conforme definição do Instituto Nacional de Estatística (INE), da Espanha:

Uma residência familiar é considerada secundária quando é utilizada somente parte do ano, de forma estacional, periódica ou esporádica e não constitui residência habitual de uma ou várias pessoas. Pode ser, portanto, uma casa de campo, praia ou cidade utilizada nas férias, verão, finais de semana, trabalhos temporais ou em outras ocasiões. (*apud* COLÁS, 2003, p. 29).

Esta definição representa um avanço, na medida em que chama atenção para o fato de que as residências secundárias podem ser utilizadas com finalidades distintas: para o lazer ou o descanso, ou até para o trabalho, desde que seu uso seja esporádico.

Tulik (2001) coloca como fatores preponderantes para a aquisição de uma residência secundária a disponibilidade financeira, a possibilidade de espaços desocupados, a propriedade e o uso do solo, a proximidade do domicílio principal, a presença e a qualidade de vias de acesso, motivações diversas e atrativas nas áreas de destinos.

Colás (2003) menciona que os principais fatores que influenciaram na popularização desses domicílios são: o crescimento urbano, as melhorias sociais, o desenvolvimento tecnológico e das comunicações, as causas econômicas, os fatores sociais e culturais. Quanto aos fatores locais, isto é, aos elementos atrativos para os investimentos de imóveis destinados à segunda residência, o referido autor ressalta a paisagem, o clima, a acessibilidade, a presença de serviços comerciais e públicos e o valor do solo como sendo os mais significativos.

As principais características das residências secundárias encontradas na literatura são mostradas no Quadro 1.

Características	Explicação
Finalidade	A principal característica das residências secundárias diz respeito à sua finalidade: o lazer. Quase todos os autores admitem a característica recreativa das residências secundárias (TULIK, 2001; COLÁS, 2003).
Tempo livre	Segundo Assis (2003), outra característica da residência secundária é o tempo livre, sendo esta condição essencial para usufruir do alojamento. Tulik (2001, p. 12) complementa, colocando que a maior ou a menor disponibilidade de tempo livre exerce papel significativo na seleção dos locais para a aquisição desse tipo de domicílio e que a escolha do lugar é definida pela relação tempo-custo-distância.
Temporalidade	Outra característica que possui concordância entre os autores da área é a temporalidade, uma vez que ninguém reside, permanentemente, em residência secundária (TULIK, 2001; ASSIS, 2003; COLÁS, 2003).
Disponibilidade Financeira	Uma das condições necessárias para a aquisição desse tipo de imóvel é a disponibilidade de uma renda que garanta, além da aquisição, também a manutenção de uma segunda residência (TULIK, 2001).
Propriedade	Como o IBGE coloca os domicílios de uso ocasional entre os domicílios particulares, ele confere à segunda residência um sentido de propriedade, embora tal imóvel possa ser alugado, arrendado ou emprestado. Entretanto Tulik (2001) acredita que este fato não deveria estar ligado ao conceito operacional da segunda residência.

Usuário	Uma característica desse tipo de residência diz respeito ao caráter familiar do seu usuário, que, em geral, consiste em casais com filhos. Observa-se ainda que é elevado o número de aposentados que se utilizam desse tipo de domicílio (CÓLAS, 2003)
Localização	Outra questão que se apresenta é a localização das residências secundárias, podendo estar localizadas na zona urbana ou rural. Segundo Tulik (2001), o contexto cultural explica onde mais provavelmente as segundas residências encontram-se localizadas.
Vínculo	A residência secundária representa uma relação permanente entre origem e destino. A frequência possibilita a criação de um vínculo entre o usuário e o lugar onde se localiza essa modalidade de domicílio (SÁNCHEZ, 1991; TULIK, 2001; CÓLAS, 2003).

Quadro 1 – Principais características dos usuários de residências secundárias

Atualmente, no caso brasileiro, os estrangeiros começaram a adquirir imóveis destinados à segunda residência, isto é, os limites geográficos não são impeditivos para a aquisição de um segundo imóvel. Segundo dados do Banco Central do Brasil, tomando por base as contas bancárias de origem dos recursos, no ano de 2007 entrou no Brasil US\$ 646,5 milhões para aquisição de imóveis por não residentes. Os recursos advindos dos Estados Unidos alcançaram US\$102 milhões, seguidos dos recursos da Espanha (82 milhões de dólares), em segundo lugar na emissão de divisas. Reino Unido, Portugal e Alemanha também figuram entre os dez primeiros, somando valores significativos na participação geral (BRASIL, 2008).

RESIDÊNCIA SECUNDÁRIA: A RECENTE EXPANSÃO NO LITORAL NORDESTINO

No Brasil, a ocupação do litoral pelas primeiras “casas de veraneio” se deu no século XIX e início do século XX. O uso terapêutico dos balneários e das estações termais constitui-se no principal motivador para a produção das primeiras residências secundárias para a elite brasileira.

É importante frisar que as primeiras residências secundárias localizadas no Brasil ocorreram no campo ou nas áreas periféricas do entorno urbano e somente quando o mar ganha valor social é que o litoral começou a ser ocupado por essa tipologia de domicílio, processo que incorporou a praia à tessitura urbana, conforme aponta (DANTAS, 2010).

Atualmente, as residências secundárias têm tido relevante expansão no território nacional, sendo muitos fatores responsáveis por esse processo, dentre os quais se destacam como os mais importantes: a estabilidade macroeconômica da economia brasileira, os índices favoráveis para Investimentos Estrangeiros Diretos (IED); a valorização do câmbio; a saturação dos mercados tradicionais de segunda residência mundiais, a exemplo da Costa Mediterrânea espanhola.

Outro fator relevante que proporcionou visibilidade à destinação Brasil é a atividade turística, que atualmente é utilizada pelo mercado imobiliário como instrumento de capitação de uma nova demanda - os estrangeiros -, de modo que o turismo tem se constituído um fator que alavanca o segmento imobiliário.

Neste contexto de crescimento das residências secundárias no Brasil, o Nordeste brasileiro tem se destacado, motivado especialmente pela inversão de capitais estrangeiros para produção desse tipo de domicílio. Assis (2003) aponta os principais fatores para esta intensificação: o incremento do número de voos procedentes do exterior para esta região e a saturação do mercado imobiliário espanhol.

Analisando os dados do último censo do IBGE (ver Tabela 1), podemos observar os altos percentuais de crescimento dos Domicílios de Uso Ocasional (DUO) entre 2000 e 2010 tanto para o conjunto do país (46%), quanto para as Grandes Regiões, particularmente na Região Nordeste, onde apresenta o maior percentual de crescimento (74%).

Tabela 1 – Evolução do Número de Domicílios de Uso Ocasionais nas Grandes Regiões do Brasil – 2000/2010

REGIÕES	2000	2010	%00/10
Sudeste	1.355.698	1.831.867	35
Nordeste	552.198	966.263	74
Sul	511.525	690.999	35
Centro-Oeste	142.594	231.300	62
Norte	123.686	212.842	72
Brasil	2.685.701	3.933.271	46

Fonte: IBGE (2000; 2010)

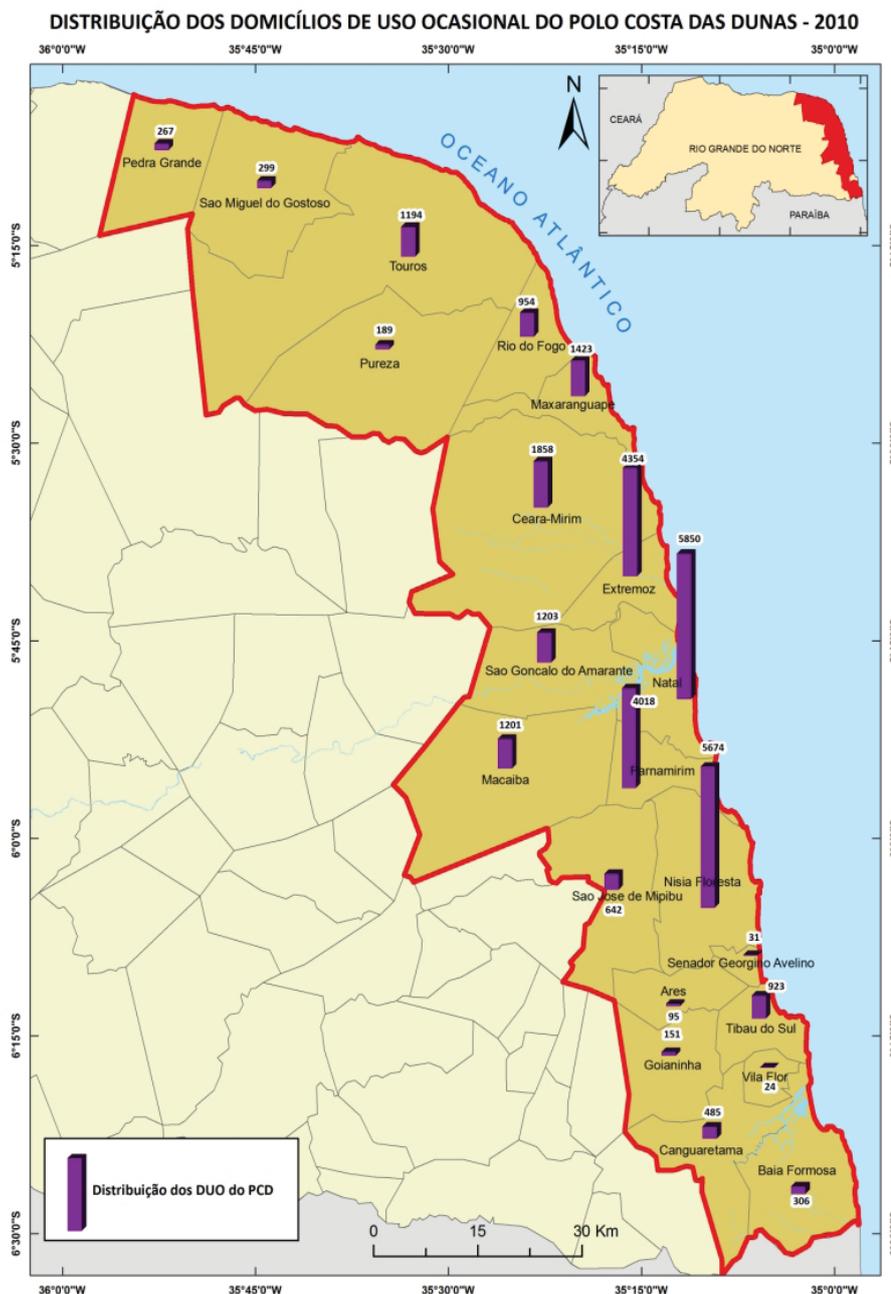
Tabela 2- Distribuição dos Domicílios de Uso Ocasionais na Região Nordeste – 2010

Estados	Valor (total)	%
Alagoas	44014	4,56
Sergipe	46942	4,86
Rio Grande do Norte	66448	6,88
Paraíba	71409	7,39
Piauí	72394	7,49
Maranhão	74550	7,72
Ceará	113146	11,71
Pernambuco	143567	14,86
Bahia	333793	34,54
Total Nordeste	966263	100
Total Brasil	3.933.271	-

Fonte: IBGE (2010)

No ano de 2010, o Nordeste brasileiro abrangia 24,56% dos DUOs existentes no país, sendo os estados economicamente melhor posicionados os que concentravam maior número dessa tipologia de domicílios, destacando-se a Bahia que englobava 34,56% do total regional (ver Tabela 2).

Mapa 1- Distribuição dos Domicílios de Uso Ocasional no Polo Costa das Dunas – 2010



Fonte: IBGE (2010)

Cartografia: Cleanto Carlos Lima da Silva

Organização: Maria Aparecida Pontes da Fonseca

O Rio Grande do Norte, embora tenha uma participação tímida no contexto regional (6,88%), na última década apresentou um significativo crescimento, praticamente dobrando o número de unidades habitacionais particulares destinadas ao uso ocasional. Em 2000 o Estado Potiguar contava com 33.321 unidades e, no ano de 2010, esse contingente aumentou para 66.432, verificando, assim, um crescimento de 99,36% nesta referida década (IBGE, 2010). O Polo Costa das Dunas, localizado no litoral oriental, engloba 46,88% do total dos DUOs existentes no Rio Grande do Norte, sendo que a Região Metropolitana de Natal se constitui o principal polo turístico e de segundas residências no contexto estadual (ver Mapa 1).

As políticas públicas de turismo implantadas nos últimos anos contribuíram para o melhor aparelhamento do território, no que se refere a sua logística, verificando-se, em decorrência, a atração não apenas de investimentos turísticos tradicionais, mas também de novas tipologias que associam empreendimentos turísticos ao setor imobiliário, conforme estudo desenvolvido por Ferreira (2010).

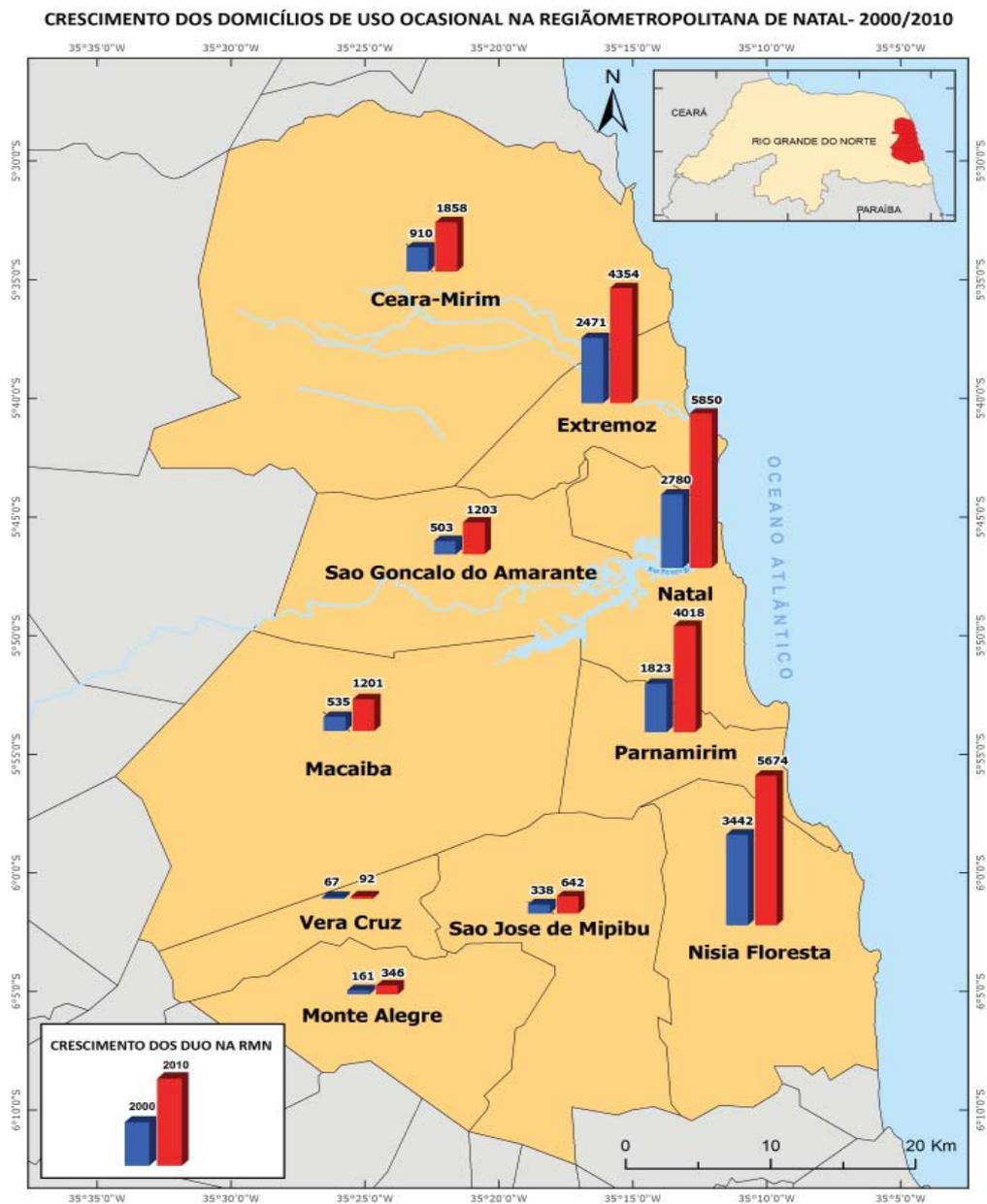
Concomitantemente, observa-se uma maior procura pela compra de residências secundárias, com o surgimento, inclusive, de uma nova demanda: “os estrangeiros”. Faz-se mister ressaltar que algumas praias do litoral norte já encontram-se tomadas por residências secundárias, não estando este processo restrito a Natal nem ao litoral Sul, o que indica a dinamicidade do mercado imobiliário para a produção desse tipo de imóvel.

A PRODUÇÃO DE RESIDÊNCIA SECUNDÁRIA NA REGIÃO METROPOLITANA DE NATAL

Na última década verificou-se expressivo crescimento desta modalidade de alojamento na Região Metropolitana de Natal² (94,45%). No entanto os municípios que apresentam maior número dessa modalidade de alojamento são os litorâneos, isto é, Natal (23,09%), Nísia Floresta (22,39%), Extremoz (17,18%), Parnamirim (15,86%) e Ceará-Mirim (7,33%), conforme dados do IBGE, referentes ao ano de 2010 (ver Mapa 2 e Tabela 3).

Observa-se, porém, na última década, um significativo crescimento dos DUOs nos municípios que fazem parte da RMN, e não litorâneos, tais como São Gonçalo do Amarante (139,16), Macaíba (124,48), Monte Alegre (114,90%) e São José do Mipibu (89,94), indicando que também passam a ser procuradas as áreas com características mais rurais para a produção de residências secundárias (IBGE, 2010).

Mapa 2 - Crescimento dos Domicílios de Uso Ocasionais na Região Metropolitana de Natal – 2000/2010



Fonte: IBGE (2000; 2010).

Cartografia: Cleanto Carlos Lima da Silva

Organização: Maria Aparecida Pontes da Fonseca

Tabela 3 - Crescimento dos Domicílios de Uso Ocasionais na Região Metropolitana de Natal – 2000/2010

Municípios RMN	2000	2010
Natal	2.780	5.850
Nisia Floresta	3.442	5.674
Extremoz	2.471	4.354
Parnamirim	1.823	4.018

Ceará-Mirim	910	1.858
São Gonçalo do Amarante	503	1.203
Macaíba	535	1.201
São José de Mipibu	338	642
Monte Alegre	161	346
Vera Cruz	67	92
TOTAL DA RMN	13.030	25.338

Fonte: IBGE (2000; 2010).

A partir das primeiras décadas do século XX, ocorre a valorização das áreas marítimas. Primeiro por motivos medicinais, conforme aponta Boyer (2003), e, posteriormente, pelo desfrute e lazer. Tal fato explica a grande procura pelas áreas litorâneas para a produção/consumo de imóveis tanto para domicílio permanente como para o uso ocasional. Observa-se no Gráfico 1 que a quantidade de DUO nos municípios litorâneos é significativamente superior aos municípios à dos domicílios não litorâneos da RMN.

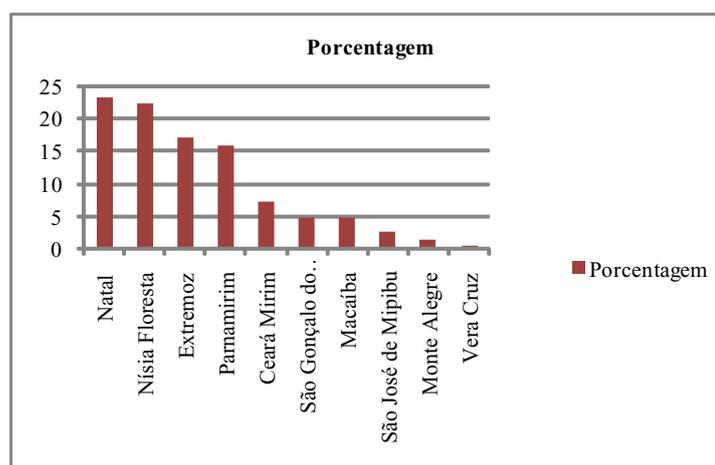


Gráfico 1 - Percentual dos Domicílios de Uso Ocasional dos Municípios Sobre o Total da Região Metropolitana de Natal
 FONTE: IBGE (2010).

No Gráfico 2, os dados indicam os altos percentuais de crescimento dos DUOs entre os anos de 2000 e 2010. O município de Natal registra o maior número de residências secundárias em 2010, diferentemente do ano 2000, quando Nísia Floresta aparecia em primeiro lugar.

É importante ressaltar que o crescimento dos DUOs em Natal está relacionado à constituição de uma nova demanda – os turistas estrangeiros – que começaram a procurar essa modalidade de imóvel na capital potiguar, a partir da conclusão da primeira etapa do PRODETUR/RN, quando aumenta a frequência dos turistas internacionais na destinação local.

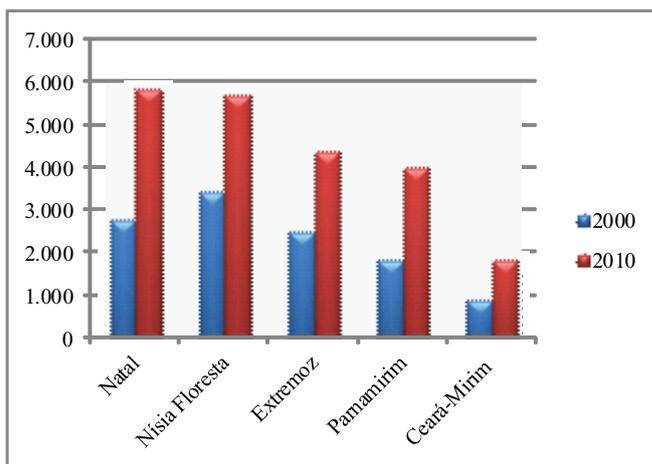


Gráfico 2 – Crescimento Percentual dos Domicílios de Uso Ocasional nos Municípios Litorâneos da Região Metropolitana de Natal
 Fonte: IBGE (2000; 2010).

Nísia Floresta, embora tenha apresentado o menor crescimento percentual dos DUOs nesta última década, ainda ocupa a segunda colocação no conjunto da RMN em números absolutos.

Outros dois municípios que tiveram destaque no crescimento percentual de segundas residências foram Parnamirim (120,40%), com maior crescimento e Ceará-Mirim (104,17%), embora, ainda assim, ocupem respectivamente a quarta e a quinta posição entre os municípios analisados, isto é, são os municípios litorâneos da RMN que possuem a menor expressividade quanto aos DUOs. Já o município de Extremoz, que obteve maior crescimento que Nísia Floresta, se mantém na terceira colocação no conjunto dos municípios litorâneos desde 2000. Destarte, referindo-se a todos os municípios litorâneos, constata-se que os DUOs obtiveram expressivo crescimento na última década.

Considerando-se que a demanda estrangeira é por imóveis litorâneos, o recorte espacial da pesquisa limitou-se, então, a esses municípios costeiros da RMN, buscando identificar o perfil dos usuários que adquirem imóveis destinados à segunda residência nos referidos municípios.

PERFIL DOS USUÁRIOS ESTRANGEIROS DE RESIDÊNCIAS SECUNDÁRIAS NA REGIÃO METROPOLITANA DE NATAL

A partir da investigação realizada junto às imobiliárias cadastradas no Sindicato do Setor Imobiliário do RN (SECOVI), pudemos traçar um perfil dos estrangeiros que vêm adquirindo imóveis destinados à segunda residência na RMN, cujas características são descritas a seguir.

As nacionalidades que mais procuram a Região Metropolitana de Natal para a aquisição de segundas residências são, por ordem de importância: 1º, a espanhola; 2º, a norueguesa; 3º, a portuguesa; e, em 4º lugar, inglesa e a italiana.

O resultado indica que a saturação dos mercados mundiais de segunda residência é realmente um dos fatores que ocasionam a crescente procura do Nordeste brasileiro. O fato de os usuários espanhóis serem os que mais procuram os municípios litorâneos da RMN comprova tal resultado, uma vez que se sabe que a Costa Mediterrânea Espanhola, destino consagrado de segunda residência, está saturada.

Todos os entrevistados afirmaram que os proprietários estrangeiros de segunda residência possuem também a primeira residência em seus locais de origem.

Quanto ao sexo dos usuários, das doze imobiliárias entrevistadas, constatou-se que dez vendem imóveis somente para o sexo masculino e as duas imobiliárias restantes tanto para homem quanto para mulher.

Quanto à faixa etária da demanda, verificou-se que sete das doze imobiliárias atendem proprietários na faixa etária de 40-49 anos e as outras cinco na de 30-39 anos. Tal resultado indica que o atual consumidor de segunda residência possui uma faixa etária média.

As profissões/ocupações que se destacam entre os estrangeiros que adquirem imóveis destinados à segunda residência são: profissional liberal, citado por sete das imobiliárias entrevistadas; aposentado, citado por três dessas imobiliárias e profissionais que atuam no setor imobiliário (construtores, por exemplo), citado por duas imobiliárias.

Quanto ao nível de escolaridade, destaca-se o Superior Completo citado por sete das imobiliárias entrevistadas e o Segundo Grau Completo, citado pelas cinco restantes, sendo maior, assim, o número de proprietários com nível superior.

Com relação à situação conjugal dos compradores estrangeiros desse tipo de imóvel, verificou-se a heterogeneidade da demanda, havendo tanto casados quanto solteiros. Das imobiliárias entrevistadas, sete disseram vender este tipo de imóvel tanto para casais com filhos, quanto para casais sem filhos e para solteiros; outras quatro o fizeram somente para casais com filhos e uma imobiliária afirmou ser maior a venda para solteiros. É importante observar que o caráter familiar dos proprietários de DUOs, conforme aponta Lópes Cólás (2003), não condiz com a realidade pesquisada, sendo afirmado por todas as imobiliárias que a procura por este tipo de imóvel é bem heterogênea.

Também foi possível observar que a disponibilidade financeira para a aquisição de uma residência secundária é muito relevante, o que corrobora com os vários autores da área (TULIK, 2001; LÓPES CÓLAS, 2003; ASSIS, 2003). Verificou-se que há predominância de rendimentos entre €7.001,00 - €10.000,00 por mês, sendo este valor citado por cinco imobiliárias entrevistadas; outras quatro afirmaram serem os rendimentos superiores a €10.000,00; e outras três disseram serem os rendimentos mensais superiores a €20.000,00.

Com relação às principais motivações para a aquisição de imóveis por parte de estrangeiros na RMN, seis imobiliárias afirmaram que a principal é o investimento; outras seis, embora reconheçam ser o investimento a motivação principal para a aquisição do imóvel, afirmam que o lazer também pesa na escolha destes.

A literatura acadêmica aponta que no passado (séculos XIX e XX) a segunda residência tinha como finalidade principal o lazer e o descanso. Mas na contemporaneidade estes imóveis passaram a ser vistos como uma opção de investimento para os proprietários. O resultado da pesquisa indica justamente isso: atualmente o investimento se constitui a principal motivação, ficando o lazer em segundo plano.

O Quadro 2 sintetiza as principais características do consumidor estrangeiro de segunda residência que adquire imóveis nos municípios litorâneos da Região Metropolitana de Natal.

Quesitos	Perfil
Nacionalidades	1º espanhola, 2º norueguesa, 3º portuguesa e 4º inglesa e italiana.
Sexo	Predominância do sexo masculino.
Faixa Etária	30-50 anos.
Profissões	Profissional liberal, aposentado, profissionais do setor imobiliário.
Escolaridade	Predominância de Superior Completo.
Situação conjugal	Procura heterogênea de casais com filhos, sem filhos e solteiros.
Faixa Salarial	Predominância de valores entre €7.001,00 e €10.000,00.
Motivações	O investimento em primeiro plano e o lazer em segundo.

Quadro 2 - Perfil do Consumidor Estrangeiro de Segunda Residência na Região Metropolitana de Natal
Fonte: Pesquisa de campo, 2010.

Identificou-se, também, que o preço acessível do imóvel na RMN é um dos principais motivos que levam os investidores estrangeiros a adquirirem imóveis na localidade. Entre as modalidades de imóveis mais vendidos, destacam-se os apartamentos e a venda de terrenos à beira-mar, sendo o primeiro item citado por seis imobiliárias e o segundo item também citado por seis imobiliárias.

Entre os municípios litorâneos que se destacam entre os mais procurados para a aquisição desses imóveis destacam-se Natal (praia de Ponta Negra) e Parnamirim (praias de Pirangi e Cotovelo). Todas as imobiliárias entrevistadas citaram estas localidades, o que indica a preferência por locais de praia. Tal resultado condiz justamente com o crescimento dos domicílios de uso ocasional na última década, sendo os municípios de Parnamirim e Natal os que apresentaram uma maior expansão desse tipo de imóvel.

Com relação às compras dos imóveis, foram verificadas ainda algumas exigências e procedimentos no processo de aquisição destes, tais como:

1 - A principal exigência feita pelos compradores no momento de aquisição dos imóveis é a necessidade de o local dispor de infraestrutura e possuir boa qualidade ambiental; fatores citados por todas as imobiliárias entrevistadas;

2 - Todos os entrevistados disseram que os estrangeiros entram em contato diretamente com a imobiliária para a realização da compra. O que é conhecido como "boca-a-boca" é muito utilizado entre os próprios estrangeiros, isto é, se um deles contrata uma imobiliária e aprova o seu serviço, passa a informação para outros estrangeiros, que voltam a procurar a mesma imobiliária;

3 - O tempo médio de realização das compras é de aproximadamente um mês para a compra de um imóvel considerado pequeno, como um apartamento e de até três meses para compras maiores, como a de grandes extensões de terrenos à beira-mar;

4 - Com relação às formas de pagamento, seis imobiliárias afirmaram que os estrangeiros pagam os imóveis à vista, em reais, e outras seis imobiliárias afirmaram que ocorre parcelamento na compra desses imóveis;

5 - A administração dos imóveis se dá de forma terceirizada. Das imobiliárias entrevistadas, dez afirmaram que a administração é realizada por uma administradora e outras duas que os proprietários utilizam o serviço de condomínio.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A presente pesquisa partiu das inquietações que o tema das residências secundárias suscita. O usuário deste tipo de imóvel, muitas vezes relegado a segundo plano, precisava de um estudo específico, que viesse a mostrar quem é essa pessoa que sai do seu convívio diário e adquire um imóvel em uma localidade distante do seu contexto sociocultural, prática esta que vem se difundindo com o advento do século XXI.

A expansão dos DUOs no Nordeste brasileiro representa mais uma das formas encontradas para a expansão do capital nas áreas periféricas do sistema econômico. A criação de novos produtos imobiliários, associados à atividade turística, tem transformado vastos trechos desta região em áreas de lazer para uma demanda internacionalizada. A expansão da residência secundária é mais um fenômeno, em meio a tantos outros, que precisa ser analisado no contexto da sociedade contemporânea, para que, assim, se possam compreender todas as suas interfaces nas localidades onde se manifestam.

Diante do exposto, percebe-se que tanto a demanda quanto a oferta estão sendo alteradas no mercado de residências secundárias potiguar, nos últimos anos. No século passado as segundas residências possuíam valor de uso e na atualidade sua aquisição tem como finalidade principal o valor de troca. A demanda não está interessada em comprar um imóvel somente pelo lazer, mas também por se tratar de um investimento rentável.

Considerando-se a intensa procura de imóveis destinados às residências secundárias e as condições socioeconômicas dessa nova demanda que contrasta com a população local, verificam-se as emergências de problemas nas áreas que têm sido alvo desses investimentos.

Dentre as dificuldades ocasionadas pela intensificação destes investimentos, ressaltam-se os conflitos de interesses nestas localidades, já que os negócios imobiliários têm se mostrado de grande voracidade em relação à forma de ocupação do espaço, ocorrendo de forma ambientalmente desastrosa e ocasionando, inclusive, a privatização do espaço público.

Destacam-se ainda os altos valores atingidos pela renda fundiária, em função da dinamização do mercado imobiliário, intensificados pelo interesse dos estrangeiros em adquirir residências para fins especulativos, o que repercute também entre os moradores locais que sofrem os efeitos dessa valorização que vem dificultar a aquisição de moradias.

Conhecer as características e as motivações dos usuários desse tipo de domicílio é imprescindível para se poder compreender mais profundamente as repercussões que a segunda residência tem causado em muitos lugares do mundo, cujo fenômeno se manifesta, quer seja de ordem ambiental, quer seja de ordem cultural ou socioespacial.

REFERÊNCIAS

ASSIS, Lenilton Francisco de. Residências secundárias: expansão e novos usos no litoral cearense. In: SILVA, José B. da; DANTAS, Eustógio Wanderley Costa; ZANELLA, Maria E.; MEIRELES, Antônio Jeovah de A. (Orgs.). **Litoral e sertão: natureza e sociedade no Nordeste brasileiro**. Fortaleza: Expressão Gráfica, 2006. p. 289-305.

_____. Turismo de segunda residência: a expressão espacial do fenômeno e as possibilidades de análise geográfica. **Revista Território**. Rio de Janeiro. Ano VII-nº 11,12,13-set./out., 2003.

BOYER, Marc. **História do turismo de massa**. Tradução de Viviane Ribeiro. Bauru: EDUSC, 2003. 170 p.

BRASIL. Ministério do Turismo; Fundação Getúlio Vargas; Empresa Brasileira de Turismo. **Mercado de turistas estrangeiros de segunda residência no Brasil**. Relatório Executivo. Brasília, 2008. 33 p. Disponível em: <http://200.143.12.93/export/sites/default/dadosefatos/demanda_segunda_residencia/downloads_segunda_residencia/segunda_residencia_relatorio_setembro_de_2008.pdf>. Acesso em: 17 ago. 2010.

CARTA CAPITAL. **Terra Estrangeira**. São Paulo, ano 13, n. 460, set. 2007, p. 8-12.

COLÁS, Julián López. **La residencia secundaria en España: estudio territorial de uso y tenencia**. Barcelona, 2003. 440 p. Tese (Doutorado em Geografia). Facultat de Filosofia i Lletres. Universitat Autònoma de Barcelona.

CRUZ, Rita de Cássia Ariza da. **Geografias do turismo: de lugares a pseudo-lugares**. São Paulo: Roca, 2007. 140 p.

DANTAS, Eustógio Wanderley Correia; PEREIRA, Alexandre Queiroz. Reflexões sobre a vilegiatura nos trópicos In DANTAS, Eustógio Wanderley Correia; FERREIRA, Angela Lúcia;

CLEMENTINO, Maria do Livramento Miranda (Coord.) **Turismo e imobiliário nas metrópoles**. Rio de Janeiro: Letra capital, 2010.

FERREIRA, Angela Lucia; SILVA, Alexsandro Ferreira Cardoso da. A Estruturação do Turismo e do Imobiliário nas Metrópoles Nordestinas: Conceitos Básicos e Antecedentes. In: **Turismo e Imobiliário nas Metrópoles**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2010.

FONSECA, M. A. P. Tendências atuais do turismo potiguar. A internacionalização e a interiorização. In NUNES E. et al. **Dinâmica e gestão do território potiguar**. EDUFRN, 2007.

SILVA, A. F. C. **O litoral e a metrópole. Dinâmica imobiliária, turismo e expansão urbana na Região Metropolitana de Natal**. Natal, 2010, 414p. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo). Centro de Tecnologia, Universidade Federal do Rio Grande do Norte.

IBGE. **Sinopse preliminar do censo demográfico – 2000** www.ibge.gov.br/home/estatistica/populacao/sinopse_preliminar/censo2000sinopse.pdf

_____. **Sinopse preliminar do censo demográfico – 2010** www.ibge.gov.br/home/estatistica/populacao/censo2010/default_sinopse.shtm

ROQUE, Mauren Leni de. **Contribuição para o estudo da origem e do desenvolvimento da função balneária da ilha de Santo Amaro antes do “boom” imobiliário**. São Paulo, 1990. Tese (Doutorado em Comunicação Social). Universidade de São Paulo.

LOPES JUNIOR, Edmilson. **A construção social da cidade do prazer**: Natal. Natal: EDUFRN, 2000.

SÁNCHEZ, J.E. **Espacio, economia y sociedad**. Madrid: Siglo Véintiuno, 1991.

SEABRA, Odette Carvalho de Lima. **A Muralha que cerca o mar**: uma modalidade de uso do solo urbano. São Paulo, 1979. Dissertação (Mestrado em Geografia). Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas. Universidade de São Paulo.

SECOVI. Disponível em: < <http://www.secovirn.com.br/>>. Acesso em: 08 nov. 2010.

SILVA, Kelson de Oliveira. **A residência secundária e uso do espaço público no litoral oriental potiguar**. Natal, 2010, 190 p. Dissertação (Mestrado em Geografia) Programa de Pós- graduação em geografia, Universidade Federal do Rio Grande do Norte.

TULIK, Olga. **Turismo e meios de hospedagem**: casas de temporada. São Paulo: Roca, 2001. 113 p.

NOTAS

¹ Este trabalho contou com o financiamento do Edital MCT/CNPq – Universal/2010.

² A Região Metropolitana de Natal é composta por 10 municípios: Natal, Parnamirim, São Gonçalo do Amarante, Macaíba, Extremoz, Ceará Mirim, Nísia Floresta, São José do Mibu, Monte Alegre e Vera Cruz.