

3.13. Investimentos Futuros do Setor Privado

Introdução

Uma parte importante do planejamento turístico é o acompanhamento dos investimentos que o setor privado realiza. Esses investimentos são um termômetro do potencial turístico da região, além de permitirem avaliar a resposta de empreendedores aos estímulos de desenvolvimento oferecidos pelas políticas públicas.

A análise inicial que pode ser feita é de natureza quantitativa, ou seja, do quanto os agentes do mercado estão trazendo ou pretendem trazer à região. Essa análise permite a estimativa do impacto dos investimentos na economia local, traduzidos na geração de empregos e efeitos multiplicadores.

Um outro tipo de análise, de natureza qualitativa, está relacionada ao acompanhamento da resposta do setor privado às ações indutoras de desenvolvimento promovidas pelo setor público, indicando o direcionamento que o mercado está dando ao destino turístico e como os agentes econômicos interpretam as ações e investimentos públicos. Em última instância, analisa-se o retorno dos investimentos realizados pelo governo.

Cria-se então uma base de informações de grande relevância para o planejamento e gestão de destinos. São estimados os benefícios sociais gerados pelas ações e verifica-se a eficiência econômica do modelo de gestão adotado, permitindo o acompanhamento de seu desempenho e controle dos resultados.

Como ferramenta de gestão do desenvolvimento turístico da Bahia, a SUINVEST criou um sistema de acompanhamento dos investimentos privados em turismo. Os empreendimentos são classificados em três situações: investimentos em projeto; investimentos em execução e investimentos concluídos. Com base nessas informações e no contato direto com os empreendedores, realizou-se a análise aqui apresentada.

Ao final dessa análise são apresentadas as linhas gerais do Programa de Apoio Financeiro para o Turismo, criado para apoiar a viabilização de investimentos privados nos Pólos de desenvolvimento.

Investimentos Realizados no Pólo Salvador e Entorno 1991 - 2000

Vários fatores influem na decisão de investir em determinado projeto, o que torna a análise de investimentos um processo complexo. No processo de decisão, o investidor tem em mente suas alternativas, e avalia os níveis de rentabilidade e risco que cada uma apresenta, assim como o nível de sinergia entre elas, caso haja.

Em uma avaliação de investimentos, devem ser considerados, basicamente, os aspectos econômicos do projeto. Portanto, é preciso atentar não apenas a fatores quantificáveis, mas também a fatores de ordem subjetiva, não-quantificáveis, como as metas do investidor, as restrições relativas a financiamento e investimento, as políticas operacionais e administrativas adotadas para o negócio, etc.

Primeiramente, a decisão de investir ou não depende em grande parte do cenário macroeconômico. Perspectivas favoráveis de conjuntura permitem um horizonte de planejamento mais longo e previsível.

Em segundo lugar, a credibilidade do poder público perante o empresariado também é um fator decisivo. Empreendimentos de natureza turística, por serem muito sensíveis ao entorno onde estão instalados, exigem comprometimento das esferas públicas regionais com seu desenvolvimento.

Por fim, as facilidades de infra-estrutura, a disponibilidade de financiamento e os atrativos do destino completam um cenário encorajador.

A tabela abaixo fornece dados sobre investimentos privados em hotelaria realizados no Pólo Salvador e Entorno entre 1991 e 2001. A análise dos números permite constatar o crescimento relativo dos investimentos na Costa dos Coqueiros dentro do Pólo Salvador e Entorno, com o valor total dos investimentos permanecendo bem abaixo daqueles da Baía de Todos os Santos até 1999, quando a situação é revertida, especialmente em função dos investimentos no Complexo Costa de Saúipe, e o volume total de investimentos passa a ser muito superior na Costa dos Coqueiros.

Tabela 3.13.1 – Investimentos Privados Concluídos no Pólo Salvador e Entorno – 1991-2001¹

Zonas Turísticas	1991-1994		1995-1998		1999-2001		Total do Período	
	US\$	UH	US\$	UH	US\$	UH	US\$	UH
Costa dos Coqueiros	31.975.000	1406	28.108.050	1231	206.586.640	2099	266.669.690	4736
Baía de Todos os Santos	89.086.000	1993	63.693.000	1262	52.621.667	1182	205.400.667	4437
Total Global	121.061.000	3399	91.801.050	2493	259.208.307	3281	472.070.357	9173

Fonte: SUINVEST 2002

Com exceção do período de 1995-1998, percebe-se um grande crescimento no valor total dos investimentos ao longo do período analisado. Somente o último período, de 1999 a 2001, concentra cerca de 55% do total dos investimentos privados concluídos no Pólo.

Para efeito das análises do capítulo, foram desconsiderados os investimentos privados não destinados a novos meios de hospedagem, como reformas de hotéis, novos restaurantes e projetos como o da Bahia Marina, cuja implantação iniciou-se em 1996. O total de investimentos neste projeto, somando os já realizados e os previstos, é da ordem de R\$ 28 milhões.

¹ A Tabela 3.13.1 desconsidera os investimentos privados não destinados a meios de hospedagem.

Investimentos Previstos

Além dos investimentos em empreendimentos já implantados, existem mais projetos elaborados para implantação no Pólo Salvador e Entorno. São projetos cuja localização e conceito já estão definidos, aguardando financiamento, licenciamento ou desenlace de algum outro entrave.

A listagem e o acompanhamento dos projetos são regularmente atualizados pela SUINVEST. A Tabela 3.13.2 apresenta os principais investimentos em fase de projeto:

Tabela 3.13.2 – Investimentos em Projeto - Pólo Salvador e Entorno

Município	Previsão Operação	Valor do Investimento (US\$)	UHs	Leitos
Cachoeira	Até 2005	7.400.000	220	620
Jaguaripe	Até 2005	19.300.000	200	400
Salinas da Margarida	Até 2005	74.900.000	320	640
Salvador	Até 2005	26.000.000	250	750
Total Baía de Todos os Santos		127.600.000	990	2.410
Camaçari	Até 2005	9.200.000	215	430
Entre Rios	Até 2005	7.000.000	380	1.140
Jandaíra	Até 2005	10.919.000	152	304
Mata de São João	Até 2005	100.000.000	800	1.600
Mata de São João	Até 2005	1.200.000	100	200
Mata de São João	Até 2012	1.800.000.000	4.350	8.700
Total Costa dos Coqueiros		1.928.319.000	5.997	12.374
Total PSE		2.055.919.000	6.987	14.784

Fonte: SUINVEST 2002

Desconsiderando o projeto previsto para 2012 em Mata de São João, que possui um prazo de implantação extremamente longo, ainda assim percebe-se uma grande propensão a investimentos na Costa dos Coqueiros. A região começou o seu desenvolvimento muito recentemente. A implantação da rodovia BA-099 (Estrada do Coco – Linha Verde), concluída em 1993, é o principal responsável, causando grande impacto sócio-econômico. A região adjacente à BA-099 ainda apresenta um grande potencial de desenvolvimento para o setor turístico.

Os investimentos previstos para a Baía de Todos os Santos não atingem sequer 10% dos investimentos planejados para a Costa dos Coqueiros. Isso mostra que há menor interesse dos investidores por projetos futuros nessa região, apesar do grande potencial turístico da Baía de Todos os Santos. A análise que segue, dos empreendimentos que estão em fase de execução, revela um grande número de empreendimentos em fase de implementação na Baía de Todos os Santos. Isso não contradiz a análise acima, considerando-se a grande concentração dos investimentos na cidade de Salvador, em detrimento dos outros municípios do entorno da Baía.

Na Tabela 3.13.3 apresenta-se a listagem das localidades que possuem projetos em execução e as previsões de operação:

Tabela 3.13.3 – Investimentos Previstos em Execução - Pólo Salvador e Entorno

Município	Número de Projetos	Previsão Operação	Valor do Investimento (US\$)	UHs	Leitos
Itaparica	1	Até 2005	500.000	10	20
Salvador	6	Até 2005	37.000.259	806	1.644
Vera Cruz	1	Até 2005	19.100.000	282	564
Total Baía de Todos os Santos	8		56.600.259	1.098	2.228
Entre Rios	3	Até 2005	4.660.000	118	244
Camaçari	2	Até 2005	3.926.000	121	242
Total Costa dos Coqueiros	5		8.586.000	239	486
Total PSE	13		65.186.259	1.098	2.714

Fonte: SUINVEST 2002

O grande volume de investimentos em execução na cidade de Salvador pode ser justificado, dentre outros fatores, pelo Programa de Recuperação do Centro Histórico de Salvador, iniciado em 1991. A cidade recebeu cerca de 90% dos investimentos da Baía de Todos os Santos. Na Costa dos Coqueiros, nenhum empreendimento de grande escala se encontra em fase de implementação.

Qualidade dos Investimentos

A sofisticação e qualidade dos meios de hospedagem estão diretamente relacionadas ao valor investido por UH. Neste aspecto, pode-se perceber que a Costa dos Coqueiros encontra-se em melhor situação que a Baía de Todos os Santos.

Os valores dos investimentos hoteleiros por UH para as duas zonas turísticas, para os empreendimentos concluídos, em execução e em projeto estão relacionados na Tabela 3.13.4:

Tabela 3.13.4 – Porte e Valor Médio dos Investimentos Hoteleiros - Pólo Salvador e Entorno

Zona Turística	Situação	UHs	Valor (US\$)	Valor/UH (US\$)
Baía de Todos os Santos	Concluído	4.437	205.400.667	46.293
	Em Execução	1.098	56.600.259	51.549
	Em Projeto	990	127.600.000	128.889
	Total	6.525	389.600.926	59.709
Costa dos Coqueiros	Concluído	4.736	266.669.690	56.307
	Em Execução	239	8.586.000	35.925
	Em Projeto	5.997	1.928.319.000	321.547
	Total	10.972	2.203.574.690	200.836
Total PSE		17.497	2.593.175.616	148.207

Fonte: SUINVEST 2002

A Costa dos Coqueiros, que desponta como o destaque do Pólo, vem atraindo uma grande quantidade de empreendimentos de maior porte. Além de atrair os maiores projetos, os valores por UH também demonstram uma maior sofisticação dos seus meios de hospedagem, situação que tende a consolidar-se com a implementação dos empreendimentos projetados para os próximos anos.

Os valores previstos para os investimentos em meios de hospedagem na Costa dos Coqueiros são consideravelmente altos. Um empreendimento específico, de grande porte, foi cadastrado com valores previstos de mais de US\$ 400 mil por unidade habitacional, trazendo a média do Pólo para cima. Esse empreendimento em particular merece uma análise mais profunda. Seus dados foram cadastrados em dólares de 1998, ano em que se inicia o controle de investimentos privados no atual formato. Esse procedimento é normalmente aceito, visto que permite manter uma informação em bases de menor oscilação.

Com a maxidesvalorização do real ocorrida em janeiro de 1999, este procedimento perde seu poder de comparabilidade. No caso específico, os valores em reais seriam da ordem de R\$ 480 mil por UH (em 1998). Esse valor, por sua vez, atualizado para 2001 e re-convertido em dólares seria da ordem de US\$ 250 mil por UH. Estima-se que o Complexo Sauípe, um dos maiores empreendimentos turístico-hoteleiros já realizados no país, consumiu, até o fim de suas obras, aproximadamente US\$ 165 mil por UH. Estudos realizados pela consultoria em outros empreendimentos de alto padrão sugerem que esse tipo de resort pode consumir entre US\$ 150 mil e US\$ 350 mil por UH, dependendo do grau de sofisticação do empreendimento, de sua localização e das obras de infra-estrutura necessárias.

Os investimentos previstos para a Costa dos Coqueiros, em sua maioria, prevêem vastas áreas livres, baixa densidade de ocupação hoteleira, localização privilegiada, além de equipamentos esportivos e de lazer sofisticados (campos de golfe, marinas, centros eqüestres etc.). Comparando esses valores com os já investidos na região e com médias de outros empreendimentos que competem pelo mesmo segmento de mercado, acredita-se que são realistas.

De forma geral, os dados apresentados permitem a formulação da hipótese de que os investimentos do Governo do Estado e do PRODETUR I, iniciados em 1991 e amplamente implementados no período de 1995 a 1998, além de ações que perduraram até 2000, foram determinantes para o início do desenvolvimento turístico da região, antes isolada economicamente e de difícil acesso. Com a consolidação da infra-estrutura necessária ao desenvolvimento do turismo, a região vem atraindo os empreendimentos de maior valor agregado ao produto hoteleiro de todo o Pólo Salvador e Entorno.

Na Baía de Todos os Santos, o PRODETUR I teve o seu foco na cidade de Salvador, que concentrou também a maioria dos investimentos privados. O grande potencial turístico da Zona é um importante aliado para reversão da situação de estagnação econômica em que se encontra a maioria dos municípios da Baía de Todos os Santos.

Impactos Socioeconômicos e Ambientais

Um estudo do final da década de 1990 sobre as oportunidades de investimento em turismo nos pólos turísticos da Bahia identificava regiões prioritárias para inserção de grandes complexos turísticos. No Pólo Salvador e Entorno, essas regiões eram as seguintes:

- **Centro Turístico Forte-Sauípe** (Costa dos Coqueiros) – contava com três complexos, Praia do Forte, Velho Nambu e Sauípe. Nesse centro foi proposto um macro-zoneamento para toda a costa de Mata de São João e uma pequena parcela de Entre Rios. Esse instrumento partiu do zoneamento da APA Litoral Norte e ajudou a compor a ocupação futura da região, servindo de base para os planos diretores municipais que serão elaborados. Denominava áreas para resorts, pequenas pousadas, conjuntos residenciais, expansão urbana e áreas de preservação;
- **Ponta do Meringote e Ponta Nossa Senhora do Guadalupe** (Baía de Todos os Santos) – Definia as premissas de ocupação turístico-hoteleira na Ilha dos Frades. Identificou as restrições em termos de ocupação do solo e o potencial turístico da região, definindo áreas para instalação de grandes empreendimentos e pequenas pousadas.

Esses exercícios de planejamento anteriores aos planos diretores municipais visavam regular o consumo do espaço por grandes empreendimentos, tendo como principal diretriz resguardar as paisagens e garantir a qualidade ambiental do entorno. De fato, apenas na Costa dos Coqueiros houve a implantação de um grande equipamento hoteleiro, como previsto pelo macro-zoneamento.

Dentro da perspectiva da área de proteção ambiental, a fiscalização é facilitada em grandes empreendimentos, principalmente pela visibilidade que adquirem. A maior dificuldade consiste em controlar a aplicação das diretrizes nos aglomerados urbanos, onde os pequenos empreendimentos muitas vezes desrespeitam as legislações existentes (por falta de apoio jurídico e de clareza das regras municipais ou por dificuldade de fiscalização). Relacionando essa situação com as dificuldades das administrações municipais (capítulo 3.6), percebe-se que há, de fato, um ponto de extrema importância para a garantia do patrimônio ambiental do Pólo. A criação, a plena divulgação junto aos interessados e a aplicação dos planos diretores nos municípios é imprescindível.

Ao mesmo tempo, há um considerável impacto econômico quando da instalação de um grande empreendimento turístico-hoteleiro em uma região. Os benefícios em termos absolutos são evidentes, tais como grande capacidade de geração de fluxo, alto consumo por turista, alta arrecadação de impostos e criação intensa de vagas de trabalho (fixo e temporário). Contudo, essa não pode ser a única diretriz de desenvolvimento turístico de um destino. Se por um lado há um ingresso impressionante de recursos (em números absolutos), uma pequena parcela é absorvida localmente (em termos relativos). Há algumas limitações para a inserção da comunidade nesse processo, tais como a baixa capacidade de empregabilidade em cargos de nível gerencial e diretivo, pequena integração com a cadeia de turismo local (gerando baixos multiplicadores de gastos) e poucas perspectivas de apropriação do fluxo pelos agentes turísticos da comunidade (restaurantes, agentes de receptivo e produtores de artesanato).

Essa característica de grande empreendimento turístico-hoteleiro não é um padrão imutável. Pelo contrário, o próprio Praia do Forte Ecoresort é um exemplo de empreendimento mais permeável. Esse pode ser um caminho interessante, por permitir que o desenvolvimento se distribua de maneira mais efetiva pela comunidade. A conjugação de modelos distintos, entretanto, parece ser complementar e não mutuamente excludente. Assim, há uma clara recomendação para manter a busca por grandes empreendimentos turísticos e outra para apoiar o surgimento de pequenas e médias empresas, principalmente de origem local.

Programa de Apoio Financeiro para o Turismo

Dentro da estrutura organizacional da Secretaria de Cultura e Turismo do Estado, há uma equipe, vinculada à SUINVEST, responsável pelo atendimento aos empresários interessados em investir em empreendimentos turístico-hoteleiros nos pólos de desenvolvimento. Essa equipe tem por responsabilidade apoiar a viabilização dos projetos, colaborando durante a etapa de seleção das áreas, conceituação do negócio, tramitação junto aos organismos estaduais e municipais (licenças ambientais, comerciais, alvarás etc.) e captação de fundos.

Em relação às opções de financiamento, as linhas de crédito nacionais atualmente disponíveis para investidores em turismo no Nordeste e recomendadas pela SUINVEST são as seguintes:

Tabela 3.13.5 – Linhas de Crédito Nacionais

Produtos	Fonte/Agente	Público-Alvo	Finalidade
PRÓ-TURISMO Programa de Apoio ao Turismo na Bahia	FUNDESE / Desenhahia	Empresa de qualquer porte	Investimentos fixos
PROATUR Programa de Apoio ao Turismo Regional	FNE / Banco do Nordeste	Empresa de qualquer porte	Investimentos fixos de micro e pequenos empreendimento turísticos. Capital de giro associado de até 15%.
BNDES Automático	BNDES / Todos	Médias e grandes empresas	Investimentos fixos. Capital de giro associado de até 35%.
PEMPE Programa de Apoio à Pequena e Média Empresa	BNDES / Todos	Micro e pequenas empresas	Investimentos fixos. Capital de giro associado de até 100%.
FINEM Financiamento à empresa	BNDES / Todos	Médias e grandes empresas	Investimentos fixos. Capital de giro associado de até 35%.
PROFAT Programa de Amparo ao Trabalhador	FAT / Banco do Nordeste, Banco do Brasil e Desenhahia	Micro e pequenas empresas	Investimentos fixos. Capital de giro associado de até 50%.
PRO-TRABALHO	FAT / Banco do Nordeste, Banco do Brasil e Desenhahia	Empresa de qualquer porte	Investimentos fixos. Capital de giro associado de até 50% (micro/pequenas) e até 35% (médias/grandes).
FUNGETUR Fundo Geral de Turismo	FUNGETUR / Desenhahia e Banco do Nordeste	Empresa de qualquer porte	Investimentos fixos
FINOR Fundo de Investimento do Nordeste	FINOR / Banco do Nordeste	Sociedades Anônimas	Investimentos fixos

Fonte: Secretaria de Cultura e Turismo

A principal diferença entre as linhas, além das identificadas na tabela, são relacionadas às condições de garantia, ao local onde será aplicado o recurso e aos limites de valor e prazo do financiamento.

Ao lado dessas linhas nacionais, são disponibilizadas as seguintes linhas internacionais:

Tabela 3.13.6 – Linhas de Crédito Internacionais

Produtos	Fonte/Agente	Público-Alvo	Finalidade
IFC International Financial Corporation	FUNDO IFC / Banco Mundial	Empresas com faturamento entre US\$ 40-400 milhões anuais	Investimentos fixos, capital de giro, carência e custos operacionais.
IIC Inter-American Investment Corporation	FUNDO IIC	Empresas de grande porte	Empréstimos ou investimentos de capital acionário

Fonte: Secretaria de Cultura e Turismo

Além das linhas de crédito específicas listadas nas tabelas acima, há dois programas de incentivos fiscais estaduais:

- **PROBAHIA** (Programa de Promoção do Desenvolvimento da Bahia) – Financia até 75% do ICMS recolhido com a aquisição de máquinas, equipamentos, móveis e utensílios de empreendimentos novos ou em ampliação, com juros baixos e até 3 anos de carência;
- **ENERGIA** – Redução de alíquota de ICMS sobre o consumo de energia elétrica para o setor hoteleiro de 25% para 12%.

Como em todo o país, as garantias mínimas são altas, as taxas pouco competitivas e os prazos de carência e de pagamento são curtos. Na prática o resultado dos empreendimentos raramente é suficiente para honrar o financiamento, ficando os investimentos limitados a quem já possua recursos. A comunidade local dificilmente consegue um linha de crédito viável. Os moradores das regiões turísticas, sem capacidade de investimento próprio e com baixa qualificação, não conseguem inserir-se na atividade turística como empreendedores. Um mecanismo que permitira maior inserção das comunidades locais na atividade seria o apoio ao associativismo e ao cooperativismo. Através desses organismos, a aproximação junto às fontes e aos agentes seria facilitada. Poderia ser exigida, ao mesmo tempo, a participação em programas de qualificação, aumentando a possibilidade de sucesso dos novos empresários. Uma parceria entre os agentes financiadores, os formuladores dos programas de qualificação e os executores seria indispensável.

Conclusão

Os dados sobre investimentos privados demonstram que há uma enorme disposição para a viabilização de projetos turístico-hoteleiros no Pólo Salvador e Entorno. Os empreendimentos de maior porte ainda estão em fase de projeto, aguardando financiamento ou melhores perspectivas macroeconômicas. Tal disposição é efeito direto do grande potencial que as duas zonas apresentam para o turismo.

Além de receber crescentes montantes de investimento, o Pólo Salvador e Entorno vem passando por um processo de sofisticação e valorização de seus meios de hospedagem. Comparando os valores médios por UH dos empreendimentos concluídos, em execução e em projeto, percebe-se uma clara tendência de aumento no valor investido por UH em ambas as Zonas. Na Baía de Todos os Santos, os empreendimentos em projeto apresentam valores por UH quase três vezes maiores que os empreendimentos concluídos. No caso da Costa dos Coqueiros, os valores chegam a ser mais que cinco vezes maiores.

Percebe-se que, após a implementação do PRODETUR I e investimentos do Governo do Estado, o volume de recursos e o valor agregado dos investimentos vêm crescendo substancialmente. Percebe-se também que a concentração dos investimentos na Costa dos Coqueiros. Nota-se a necessidade do desenvolvimento de opções mais claras e atrativas de investimento na Baía de Todos os Santos, para que o fluxo de recursos se mantenha constante e para que a região tenha alternativas e possa reverter a sua estagnação econômica.

As características específicas da atividade turística requerem o desenvolvimento de pequenas empresas de prestação de serviços, que, em conjunto com alguns grandes empreendimentos, compõem a oferta turística das localidades. A falta de financiamentos impede que investidores de menor porte, como membros da comunidade, desenvolvam empreendimentos e também se envolvam na atividade turística como empresários. Torna-se necessária a facilitação do acesso de pequenos e médios investidores ao crédito. Assim, a população local (geralmente sem recursos próprios disponíveis para investimento) teria oportunidade de empreender e beneficiar-se do desenvolvimento da atividade turística. Essa ação permitiria, ainda, o aumento do volume total de investimentos. Como ferramentas essenciais para atingir tais objetivos recomenda-se a articulação em torno de cooperativas e a estruturação de parcerias entre os diversos órgãos de fomento e de turismo.