

## LA EXPANSIÓN DEL TURISMO Y LAS SEGUNDAS RESIDENCIAS

### Implicaciones en el sector inmobiliario de la costa de Parnamirim/RN y Nísia Floresta/RN (Brasil)

Elizângela Justino de Oliveira\*  
Universidad Federal de Rio  
Grande do Norte - Natal - Brasil

**Resumen:** Los datos estadísticos desde 1990 hasta hoy indican el crecimiento de las residencias secundarias y el turismo en el estado de Rio Grande do Norte (Brasil), sobre todo en los municipios costeros de la Región Metropolitana de Natal. Esto, junto con el incremento del Litoral Potiguar, ha atraído inversiones al sector inmobiliario; que encontró en estas áreas las condiciones ideales para aumentar su lucro. El objetivo del presente artículo es identificar los procesos que promovieron la expansión del turismo y las segundas residencias en el litoral de Parnamirim/RN y Nísia Floresta/RN (Brasil) y las implicaciones de éste en el sector inmobiliario. La metodología del estudio recurrió al relevamiento bibliográfico, la visita al lugar, el registro fotográfico y el relevamiento de datos en organismos e instituciones gubernamentales (IBGE, SETUR/RN y Prefectura Municipal). Se puede decir que el incremento del turismo en el Litoral Potiguar a partir de la implementación de políticas públicas que buscaron mejorar la infraestructura del acceso a la costa, permitió el crecimiento de las segundas residencias en el lugar, la atracción de inversiones inmobiliarias y la dinamización del sector.

**PALABRAS CLAVE:** turismo, segunda residencia, sector inmobiliario, Litoral Potiguar.

**Abstract:** The Growth of Tourism and Secondary Residences and its Implications on the Real Estate Sector in the Coastal Cities of Parnamirim/RN and Nísia Floresta/RN (Brasil). Statistical data from the 1990s to present-day have indicated an increase in secondary residences and tourism in the state of Rio Grande do Norte (Brasil), particularly in the coastal municipalities in the greater Natal region. This, along with an increase along the Potiguar coast, has attracted investments in the real estate sector, given the ideal conditions to increase profitability. The objective of this paper is to identify the processes that lead to increased tourism and secondary residences along the coast in Parnamirim and Nísia Floresta, RN (Brasil) and the implications of this on the real estate market. The methodology used in this study included a literature review, a field visit, photographs and data collection in public organizations and institutions (IBGE, SETUR/RN, and municipal governments). We conclude that the increase in tourism along the Potiguar coast, by way of public policies that seek to improve access infrastructure to these areas, enabled an increase in secondary residences in these areas in addition to real estate investments, thus streamlining this sector.

**KEY WORDS:** tourism, secondary residence, Real Estate Sector, Potiguar Coast.

---

\* Licenciada en Geografía y Magister en Turismo por la Universidad Federal de Rio Grande do Norte, Natal, Brasil. Miembro del grupo de Investigación Turismo y Sociedad de la Universidad Federal de Rio Grande do Norte. E-mail: elizangelaoliveiram@gmail.com

## INTRODUCCIÓN

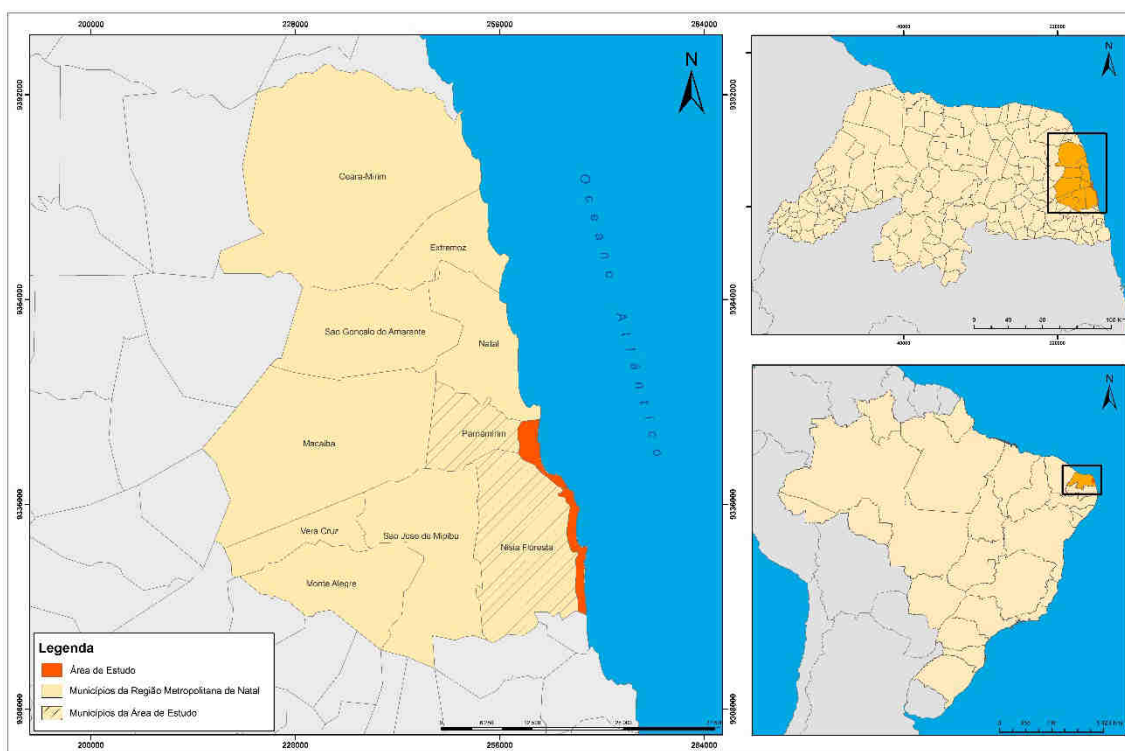
Los espacios costeros no siempre fueron privilegiados. Hasta mediados del siglo XVIII las playas eran vistas como repulsivas (Corbin, 1988), lo cual no favorecía que la sociedad se acercara a esos espacios. A esto se sumaba que hasta el siglo XVIII sólo las clases superiores (aristócratas, miembros de las familias reales y el clero) realizaban viajes sin motivaciones de trabajo o negocios. Estas clases sociales eran las que disponían de tiempo libre e ingresos suficientes para realizar actividades de ocio (Boyer, 1999; Urry, 1990).

La valoración de los espacios costeros se dará a partir de las prácticas marítimas modernas del siglo XIX, inicialmente con los tratamientos terapéuticos ligados a las enfermedades respiratorias, tuberculosis y depresión, incitados por los médicos que recomendaban los baños de mar. Posteriormente, los espacios costeros/zonas de playa comienzan a ser apropiados no sólo para los tratamientos terapéuticos sino también para los baños de mar por mero placer. En este contexto, el mar deja de ser un territorio vacío (Corbin, 1988) y de miedo (Delumeau, 1978). Junto a este cambio surgen las primeras segundas residencias del área, que tendrán un rol importante en la ocupación y valoración de las áreas de playa para el ocio. En el Nordeste Brasileño los baños de mar comienzan a formar parte de la vida cotidiana de las poblaciones urbanas a fines del siglo XIX, pero el inicio de la urbanización de la costanera con fines recreativos data de 1920 (Pereira, 2012).

Con la valoración y ocupación de las áreas costeras se inicia el proceso de urbanización “*como resultado de la demanda de espacios de ocio*” (Dantas & Pereira, 2010: 73). Así, la segunda residencia es el principal deseo de esa nueva elite que busca inicialmente establecerse en las zonas de playa de las capitales. Posteriormente, se observa una fuga de las áreas más pobladas hacia las áreas de playa de los municipios adyacentes a las capitales. La ocupación de las áreas costeras por las segundas residencias se da a partir de las décadas de 1980 y 1990 con las inversiones en políticas públicas para desarrollar e impulsar el turismo en el litoral del nordeste brasileño.

El análisis que se propone aquí tiene por objetivo identificar los procesos que promovieron la expansión del turismo de segundas residencias en el litoral de Parnamirim/RN y Nísia Floresta/RN (Brasil) y las implicaciones de dicho proceso en el sector inmobiliario. Para el desarrollo del estudio se estableció como recorte espacial la franja del litoral de los municipios de Parnamirim y Nísia Floresta (Figura 1), demarcada por los sectores censados. El recorte se justifica debido a que la ocupación del área por las segundas residencias se inició en la década de 1960 y se intensificó en las últimas décadas, más allá de que los municipios mencionados recibieron las primeras visitas turísticas en la década de 1990, hasta consolidarse.

Figura 1: Mapa de localización del área de estudio



Fuente: IBGE (2011)

El recorte temporal abarca desde 1990 hasta la actualidad. Se consideraron dos importantes eventos en ese período: a partir de 1991 el Instituto Brasileño de Geografía y Estadística (IBGE) comenzó a brindar datos sobre las residencias secundarias permitiendo identificar su expansión en los municipios enfocados en las dos últimas décadas; y en 1995 se implementó el PRODETUR/RN propiciando la expansión del turismo y el proceso de ocupación del litoral sur de Natal, con la construcción y mejora de los accesos viales.

La metodología de estudio incluyó un relevamiento bibliográfico, una visita al lugar, registro fotográfico y un relevamiento de datos en organismos e instituciones gubernamentales como el Instituto Brasileño de Geografía y Estadística (IBGE), la Secretaría de Turismo de Rio Grande do Norte (SETUR/RN) y la Prefectura Municipal. Es importante destacar que el presente artículo es un fragmento de la tesis de maestría presentada por la autora en 2013.

## EL CONCEPTO DE SEGUNDA RESIDENCIA

Los primeros datos oficiales sobre segundas residencias en Brasil surgen en 1970 cuando el Instituto Brasileño de Geografía y Estadística (IBGE) las incluyó en el grupo de “domicilios cerrados”. Es decir que el habitante temporario estaba ausente el día del censo. En el Censo de 1980 esta modalidad de residencia aparece designada como “vivienda de uso ocasional”, normalmente usada para descanso de fin de semana o vacaciones, considerándose sólo los inmuebles que estaban cerrados o cuyo propietario estaba ausente el día del censo.

En el Censo de 1991 el IBGE restringe la segunda residencia a la propiedad, identificándola como “viviendas particulares de uso ocasional” durante los fines de semana o períodos de vacaciones para descanso u ocio. Este Instituto mejora la recolección de datos para no restringir la categoría de esa modalidad de residencia a la ausencia del habitante temporario. Es decir que el domicilio de uso ocasional sería computado como tal aunque el habitante temporario estuviera presente en el lugar, si es que el uso de la vivienda era temporario y su finalidad era el ocio o el descanso. Así, 1991 enmarca el análisis de la expansión de las segundas residencias pues sólo a partir de entonces se pueden emprender estudios sistemáticos y más detallados sobre el tema.

Para Tulik (2001: 4) la segunda residencia también es denominada “*casa de temporada, de playa, de campo, chalé, cabaña, rancho, sitio o chacra de ocio*”, términos aplicados a esos inmuebles usados temporalmente en los períodos de tiempo libre. Normalmente este tipo de inmueble está relacionado con el uso temporario, el descanso, el ocio y el desplazamiento de las personas de su residencia permanente a su residencia temporal.

No obstante, se comprende que la sociedad capitalista contemporánea redefine ciertos conceptos. Así, los estudios realizados sobre la segunda residencia en España han considerado la definición del Instituto Nacional de Estadística de España (INE), por entender que se trata de un concepto amplio y completo que considera los nuevos comportamientos de la sociedad y hasta los lugares que inicialmente fueron definidos para el ocio y que luego pueden estar unidos al trabajo. Para el INE (citado por Lopes Colás, 2003: 6) una residencia es secundaria *cuando es utilizada sólo una parte del año, de forma estacional, periódica o esporádicamente y no constituye la residencia habitual de una o varias personas. Por lo tanto, puede ser una casa de campo, playa o ciudad que se usa para vacaciones, veraneo, fines de semana, trabajos temporarios u otros fines.*

Cuadro 1: Principales características de las residencias secundarias

Características	Comentario
Finalidad	La principal característica de las residencias secundarias se refiere a su finalidad: el ocio. Casi todos los autores admiten la característica recreativa de este tipo de inmueble (Tulik, 2001; López Colás, 2003)
Tiempo libre	Según Assis (2003) otra característica de la residencia secundaria es el tiempo libre, condición esencial para disfrutar el alojamiento. Tulik (2001: 12) agrega que la mayor o menor disponibilidad de tiempo libre ejerce un rol significativo en la selección de los lugares para adquirir este tipo de casas y que la elección del lugar es definida por la relación tiempo-costo-distancia.
Temporalidad	Otra característica en la que coinciden los autores del área es la temporalidad, ya que nadie reside permanentemente en una residencia secundaria (Tulik, 2001; Assis, 2003; López Colás, 2003).
Disponibilidad económica	Una de las condiciones necesarias para adquirir este tipo de inmueble es la disponibilidad de un ingreso que garantice la adquisición y también el mantenimiento de una segunda residencia (Tulik, 2001).
Propiedad	El IBGE ubica a los domicilios de uso ocasional entre los domicilios particulares. Así, le confiere a la segunda residencia un sentido de propiedad, aunque dicho inmueble pueda ser alquilado u prestado. Mientras que Tulik (2001) dice que esto no debería estar ligado al concepto operativo de la segunda residencia.
Usuario	Una característica de este tipo de residencia hace referencia al carácter familiar del usuario, que en general son parejas con hijos. También se observa que es elevado el número de jubilados que utilizan esta modalidad de vivienda (López Colás, 2003)
Localización	Otra cuestión que se presenta es la ubicación de la residencia secundaria, que puede estar en la zona urbana o rural. Según Tulik (2001) el contexto cultural explica dónde es más probable encontrar este tipo de inmueble.
Vínculo	La residencia secundaria representa una relación permanente entre origen y destino, ya que existe una cierta regularidad entre salida, llegada y retorno. La frecuencia posibilita la creación de un vínculo entre el usuario y el lugar donde se localiza la segunda residencia (Eugeni Sánchez, 1991; Tulik, 2001; López Colás, 2003)

Fuente: Fonseca & Lima (2012)

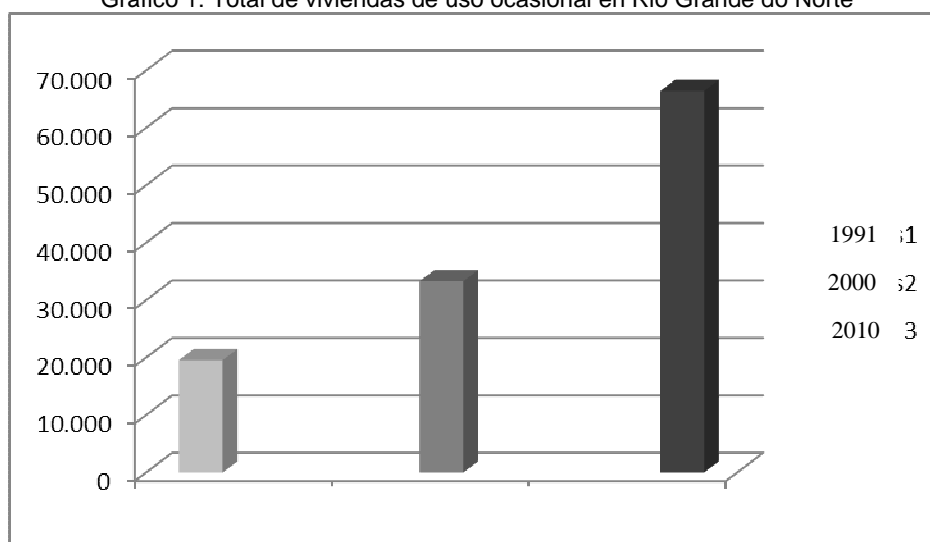
La segunda residencia es un tipo de inmueble que puede estar localizado no sólo en áreas costeras sino también en otros lugares. Su característica principal es que debe ser usada ocasionalmente (aquí hay consenso entre diferentes autores) durante las vacaciones o los fines de semana, aunque el concepto incluya no sólo la finalidad de ocio sino también de trabajo. Fonseca & Lima (2012) agregan otras características de las residencias secundarias (Cuadro 1).

Algunos autores (Muller, Hall & Keen, 2004: 15) afirman que los “*propietarios de las segundas residencias son turistas*”. Otros (Tulik 2001; Hiernaux-Nicolas, 2005) definen la segunda residencia como un alojamiento turístico (cuando son alquilados y/u ocupados por turistas), aunque esta no sea la regla para este tipo de inmueble, pues la mayoría de sus usuarios frecuentemente retorna durante varios años seguidos estableciendo un vínculo social con los pobladores locales y un vínculo territorial con el lugar, a diferencia del turista. Así, no se entiende que los propietarios de segunda residencia sean turistas ni que este tipo de inmueble sea considerado un alojamiento turístico, considerando que el vínculo territorial establecido con el lugar resulta una de las principales características que distinguen al usuario de segunda residencia del turista.

#### LA EXPANSIÓN DE LAS SEGUNDAS RESIDENCIAS Y EI TURISMO EN EL LITORAL POTIGUAR

Analizando la totalidad de residencias secundarias en Rio Grande do Norte en los últimos Censos del IBGE (1991, 2000 y 2010), la cantidad de “viviendas de uso ocasional” ha ido creciendo a lo largo de los años (Gráfico 1).

Gráfico 1: Total de viviendas de uso ocasional en Rio Grande do Norte



Fuente: IBGE (2010)

En 1991 eran 19.576 residencias secundarias en Rio Grande do Norte. En 2000 el número creció a 33.321 unidades, presentando un aumento de cerca del 58% en nueve años. En 2010 se

contabilizaron 66.432 unidades presentando un crecimiento de cerca del 99,37% superior al período censal anterior (1991-2000). Según los datos del Instituto Brasileño de Geografía y Estadística (IBGE) sobre las segundas residencias, a partir de 1991 este tipo de vivienda se expandió en todo Rio Grande do Norte; sobre todo en los municipios costeros de la Región Metropolitana de Natal (Tabla 1).

Tabla 1: Crecimiento de las viviendas de uso ocasional en los municipios costeros de la Región Metropolitana de Natal (1991/2000/2010)

Municipios	1991	2000	2010	% 1991-2000	% 2000 -2010
<b>Ceará Mirim</b>	579	910	1.858	57,17	104,17
<b>Extremoz</b>	1.223	2.471	4.354	102,04	76,20
<b>Natal</b>	1.452	2.780	5.850	91,46	110,43
<b>Nísia Floresta</b>	2.016	3.442	5.674	70,73	64,85
<b>Parnamirim</b>	887	1.823	4.018	105,52	120,41

Fuente: IBGE (1991, 2000 y 2010)

Comparando el porcentaje de las viviendas de uso ocasional de los municipios con el total de la Región Metropolitana de Natal (RMN), el Censo de 2010 muestra que el mayor porcentaje de segundas residencias en los municipios de dicha región es el del Litoral: de los 10 municipios que componen la Región Metropolitana de Natal, cinco son del litoral (Natal, Nísia Floresta, Extremoz, Parnamirim y Ceará-Mirim). En el Censo de 2010 estos cinco municipios sumaban el 32,74% del total de las residencias secundarias de todo el estado de Rio Grande do Norte, o sea casi un tercio del conjunto de estas residencias en todo el Estado; lo que ratifica la idea de valoración y demanda de los espacios costeros por parte de la elite potiguar. Estos se concentran en la RMN debido a que esa zona dispone de una buena infraestructura.

Así, la Región Metropolitana de Natal comienza a contar en su franja del litoral con una ocupación y un uso del espacio dentro de la lógica del ocio, que se dio con la emergencia de una sociedad fuertemente urbanizada y hedonista.

En Natal, la expansión de las segundas residencias comenzó a principios del siglo XX, cuando el núcleo urbano de la ciudad se encontraba en los barrios da Ribeira, da Cidade Alta y do Alecrim, dirigiéndose paulatinamente hacia la playa al difundirse la práctica de los baños de mar (inicialmente por recomendación médica y posteriormente por placer) que le aportaron a la playa un carácter recreativo y de residencia temporaria.

Según Silva (2010) antes dichas residencias se localizaban en chacras y haciendas de los barrios das Quintas, Barro Vermelho y Cidade Nova, cercanos a los espacios urbanos, y sus propietarios eran empleados públicos, políticos, hacendados y comerciantes exitosos; pues sólo estas personas disponían de capital excedente para su construcción y para costear los altos precios de mantenimiento de este tipo de inmueble.

Según Fonseca & Silva (2012: 99) *“las primeras residencias secundarias en Natal son anteriores a la práctica de los baños de mar y al uso recreativo de la playa, en un período que aún no consideraba a la playa como un lugar de residencia y ocio”*.

En lo que se refiere a este movimiento en Natal, según Fonseca & Silva (2012: 100) *“se inicia en las primeras décadas del siglo XX en las Playas de Areia Preta y do Meio (década de 1920), luego en la Redinha (décadas de 1920 - 1930) y finalmente en Ponta Negra (décadas de 1940 - 1950)”*. Las Playas de Areia Preta y do Meio fueron las primeras en ser ocupadas (Figura 2), asumiendo la función recreativa con la construcción de las segundas residencias de los natalenses.

Figura 2: Segundas residencias en la Praia de Areia Preta en 1915



Fuente: Miranda (1999: 61)

Miranda (1999) al relatar el proceso de urbanización de Natal en el período comprendido entre 1599 y 1999, detalla como se dio la ocupación ligada al ocio en la Playa de Areia Preta durante las primeras décadas del siglo XX.

*Natal llega a las playas de Areia Preta en busca de los baños de mar [en referencia al proceso de ocupación]. Fue elegida en 1908 por resolución nº 115 de la Intendencia Municipal como la playa que mejores condiciones ofrecía. El territorio comprendía la línea divisoria que cierra el perímetro de la ciudad por el sur [...] Hasta 1920 fue una playa de pescadores, cuando comienzan a vender los ranchos y los natalenses inician la construcción de otros, además de las casas de adobe para pasar las semanas veraniegas de calor. Areia Preta fue legal y oficialmente la primer playa balnearia y en 1915 llegaba el tranvía. Su historia reúne fiestas, serenatas, baños y carnavales [...]. De 1915 en adelante se comenzaron a ver mejores casas y el verano se convirtió en una fiesta [...]. (Miranda, 1999: 60-61)*

Luego de la ocupación de las playas de Areia Preta y do Meio, se ocupa la playa de Ponta Negra entre las décadas de 1960 y 1980, y finalmente se extrapola la trama urbana de Natal hacia los municipios vecinos del litoral sur, Parnamirim y Nísia Floresta. Dicho movimiento se centra en la

segunda residencia como principal objeto de especialización, inductor de la urbanización recreativa de la playa. Los primeros indicios de ocupación en el litoral de Parnamirim y Nísia Floresta con fines recreativos se dan a fines de la década de 1970 e inicios de la década de 1980 con el surgimiento de los primeros loteos en la costa. Es importante mencionar que en este período se inician las políticas de promoción del turismo en el Nordeste Brasileiro, cuando se empiezan a valorar las áreas del litoral y se consolida la idea de una playa destinada a la recreación.

Pontes *et al.* (1993: 51-52) identificaron entre 1980 y 1983, 23 loteos en Nísia Floresta (la mayoría en Búzios). En lo que se refiere al año de implementación y a la cantidad de loteos, están distribuidos de la siguiente manera: “1977-1; 1978-1; 1979-7; 1980-8; 1981-1; 1982-2; y 1983-3”. En Parnamirim se observó la existencia de seis loteos, siendo el primero en el año 1966 en Pirangi do Norte. Para Pontes *et al.* (1993: 50) en Nísia Floresta “los loteos rescatados en el registro local muestran que la ubicación preferencial correspondía a Pirangi do Norte”.

La distribución de las viviendas de uso ocasional en Nísia Floresta y Parnamirim se concentra en las playas de Camurupim, Barra de Tabatinga y Búzios (Nísia Floresta); y en Pirangi do Norte (Parnamirim) (Tabla 2).

Tabla 2: Distribución de viviendas de uso ocasional por playa en los Municipios de Nísia Floresta y Parnamirim (2010)

Playa	Viviendas de Uso Ocasional
<b>Nísia Floresta</b>	
Barreta	993
Camurupim e Barra de Tabatinga	1.275
Búzios	1.623
Pirangi do Sul	421
<b>Parnamirim</b>	
Pirangi do Norte	1.397
Cotovelo	592
Pium	62

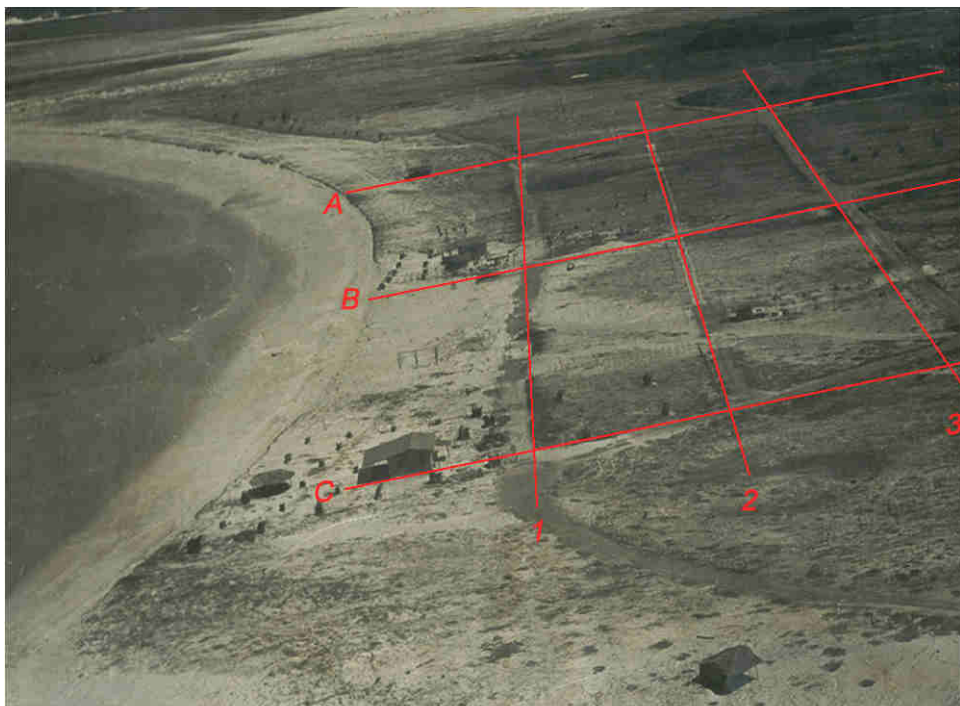
Fuente: IBGE (2010)

Las playas de Camurupim y Barra de Tabatinga fueron las primeras en ser ocupadas en la década de 1980 con el loteo. Actualmente el fácil acceso a estas playas permite la expansión de las segundas residencias (Figuras 3 y 4).

Las primeras casas a la vera del mar eran de paja y barro. Dos décadas después, se dio un proceso de ocupación de la costa más intenso y con tipologías diferentes. La expansión de las segundas residencias también permitió el crecimiento de comercios y servicios en el litoral. El área de la imagen es donde actualmente se emplazan posadas, restaurantes y bares.



Figura 3: Praia de Tabatinga en 1983



Fuente: Archivo particular de Pedro Vitorino

Figura 4: Praia de Tabatinga en 2006



Fuente: Archivo particular de Pedro Vitorino

Así, esas áreas se han tornado ideales para la reproducción del capital, mostrándose apropiadas y atractivas para las inversiones en el sector inmobiliario ya que poseen un litoral atractivo y una buena estructura en cuanto a las políticas territoriales que buscan los agentes inmobiliarios.

A partir de la década de 1990 secuencial y concomitantemente al crecimiento de este tipo de residencia, el desarrollo del turismo en el Litoral Potiguar posibilitó la desconcentración. El mismo se desarrolló a partir de los atractivos existentes en los municipios costeros del entorno de Natal como Parnamirim y Nísia Floresta, poseedores de bellezas naturales. Asimismo, en dichos municipios se ubican algunos de los principales atractivos turísticos del Polo “Costa das Dunas” como:

- Parnamirim, donde están las playas de Cotovelo y Pirangi do Norte, con el “Mayor *Cajueiro* del Mundo” en esta última (un árbol gigante que resulta uno de los principales atractivos para el turista).

- Nísia Floresta, con las playas de Barreta, Camurupim, Barra de Tabatinga, Búzios y Pirangi do Sul, sumadas a las dunas y a un complejo de 23 lagunas, de las cuales las más visitadas por el turista son la de Arituba, la do Bonfim, la de Boa-Água y la do Carcará;

Se sabe que las bellezas naturales en sí mismas no desarrollan el turismo, sino que es necesario poseer una mínima estructura hotelera, de restauración y entretenimiento para que el turista se sienta atraído y quiera permanecer en el lugar visitado. Estos municipios del litoral si bien eran ricos en recursos naturales, estaban retrasados en cuanto a la infraestructura. Así, a partir de la década de 1990, coincidente con el proceso de ocupación y expansión de las segundas residencias en el litoral sur potiguar, el Estado lleva a cabo acciones para impulsar el desarrollo de la actividad turística. La implementación de políticas públicas fue fundamental para desarrollar el turismo e instalar servicios turísticos de restauración, hotelería y emprendimientos inmobiliarios para atender a la nueva demanda existente. Inicialmente las inversiones se daban en la capital del Estado mediante obras de infraestructura como el mega proyecto turístico “Parque das Dunas/Via Costeira – PD/PV” y el “Programa de Desarrollo del Turismo en Rio Grande do Norte – PRODETUR I-RN”.

El primero se proyectó a fines de la década de 1970 y se implementó en la segunda mitad de la década de 1980. El mismo une dos playas urbanas de Natal (Areia Preta y Ponta Negra) a través de la carretera Via Costeira. Si bien el proyecto buscaba construir hoteles a lo largo de la autovía para impulsar la actividad turística, la vía también permitió una ocupación más densa de Ponta Negra. El PRODETUR I-RN se implementó en la década de 1990 abarcando una amplia área del Estado: los municipios de Ceará-Mirim, Extremoz, Natal, Parnamirim, Nísia Floresta y Tibau do Sul (los cinco primeros integran la RMN). Dicho programa fue relevante en cuanto a la implementación de algunas obras de infraestructura que resultaron importantes para el incremento del turismo como las inversiones en saneamiento básico (agua y cloacas), la ampliación y modernización del aeropuerto “Augusto Severo” (el área inicial de 2.970m<sup>2</sup> se amplió a 10.300m<sup>2</sup>) y el área de estacionamiento (su capacidad para 130 vehículos creció a 475) y la construcción y mejora de carreteras.

La implementación de estos recursos y objetos geográficos en el espacio redimensionó los flujos hacia el área, de personas (turistas, usuarios de segunda residencia, población permanente), de capital, de mercaderías, etc.; teniendo en cuenta que esos recursos propiciaron el crecimiento de viviendas permanentes y viviendas de uso ocasional.

El conjunto de los “*recursos naturales [playas, dunas, acantilados, lagunas, etc.] y sociales*” (Santos, 2008: 87), unido a la importancia que el ocio ha conquistado en la sociedad contemporánea, dio origen a un sistema de ingeniería que ha promovido el aumento de los turistas en el Estado, la expansión de las segundas residencias y la refuncionalización del territorio en el litoral de Parnamirim y Nísia Floresta.

Considerando que la mayor parte de los turistas que visitan los municipios en cuestión se conforma por aquellos que van hacia Natal, los datos concernientes a este destino revelan un crecimiento en el número de turistas entre 2001 y 2012, aunque presenta una caída en el número de turistas extranjeros a partir de 2008. En 2001 el número total de turistas era de 1.089.110. Sumaban 985.095 brasileños (90,45%) y 104.015 extranjeros (9,55%). En 2012 el total de turistas era de 1.701.009, siendo 1.590.187 (93,48%) brasileños y 110.912 (6,52%) extranjeros. En la Tabla 3 se ve que el número de turistas ha crecido años a año y que el número de turistas nacionales es superior al de turistas extranjeros. Es evidente la caída en el número de turistas extranjeros a partir de 2008 (crisis económica) y entre 2001 y 2007 el porcentaje de turistas aumentó sucesivamente (Tabla 3).

Tabla 3: Flujo de turistas en Natal 2001-2012

Años	Brasileños		Extranjeros		Total
	Flujo	%	Flujo	%	Flujo
<b>2001</b>	985.095	90,45	104.015	9,55	1.089.110
<b>2002</b>	882.227	88,25	117.467	11,75	999.694
<b>2003</b>	837.911	83,23	168.855	16,77	1.006.766
<b>2004</b>	975.296	81,13	226.915	18,87	1.202.211
<b>2005</b>	1.086.016	80,11	269.664	19,89	1.355.680
<b>2006</b>	1.147.221	83,54	226.012	16,46	1.373.233
<b>2007</b>	1.155.009	85,48	196.118	14,52	1.351.127
<b>2008</b>	1.218.104	87,56	173.047	12,44	1.391.151
<b>2009</b>	1.344.415	91,10	131.322	8,90	1.475.737
<b>2010</b>	1.529.511	92,69	120.591	7,31	1.650.102
<b>2011</b>	1.552.589	92,70	122.264	7,30	1.674.853
<b>2012</b>	1.590.187	93,48	110.912	6,52	1.701.009

Fuente: Da Hora & Medeiros (2014)

La demanda de turistas extranjeros entre 2003 y 2005 llegó a representar entre el 17% y el 20% del total de turistas que visitaban el Estado de Rio Grande do Norte, teniendo como principales países emisores a Portugal, Argentina, Italia y Holanda; mientras que en 2012 no superó el 6,5% del

total. El aumento de la demanda entre 2003 y 2005 repercutió en el crecimiento de la oferta de hospedaje, habitaciones y camas en el Estado de Rio Grande do Norte y en especial en Natal, principal polo receptor del Estado (Tabla 4).

Tabla 4: Capacidad de Hospedaje (Natal y RN) 2001/2005

Años	Natal			Rio Grande do Norte		
	MHS <sup>1</sup>	UHS <sup>2</sup>	Camas	MHS	UHS	Camas
2001	179	6.548	16.506	450	10.082	26.353
2002	186	6.834	19.721	563	11.549	34.015
2003	179	7.162	20.234	594	12.414	36.118
2004	199	7.653	22.015	623	13.604	39.252
2005 <sup>3</sup>	(*)	8.814	24.733	652	14.933	42.306

1 MHS = medios de hospedaje; 2 UHS = unidades habitacionales (cuartos); 3 los datos para 2005 fueron estimados

(\*) datos no estimados

Fuente: SETUR-RN (2008)

Aunque a partir de 2008 el número de turistas extranjeros decae sucesivamente, la demanda nacional continúa creciendo y manteniendo la dinámica del sector, que sigue siendo importante para la economía del Estado de Rio Grande do Norte.

## DINÁMICA DEL SECTOR INMOBILIARIO

El litoral potiguar ha presentado en los últimos 15 años una elevada capacidad de captación de inversiones inmobiliarias que pueden ser percibidas a partir de las nuevas tipologías de inmuebles que surgen en el litoral de los municipios de Nísia Floresta y Parnamirim (condominios cerrados para usuarios de segunda residencia y pobladores permanentes), atendiendo una demanda local y extranjera fuera de los complejos turísticos.

Los emprendimientos exclusivamente hoteleros se encuentran en Natal y los municipios del entorno (Parnamirim y Nísia Floresta) concentran los complejos turísticos residenciales. Esto se debe a que las segundas residencias se concentran en los municipios costeros de la Región Metropolitana y no propiamente en Natal, porque el litoral ya está densamente ocupado y por el alto precio de la tierra.

A pesar de la significativa presencia de capital extranjero en el litoral de los municipios analizados actualmente la mayoría de las inversiones son mixtas, es decir que las empresas nacionales se asocian a las redes hoteleras internacionales. Asimismo con la crisis económica de 2008, los complejos residenciales que apuntaban a la demanda extranjera pasaron a atender una demanda esencialmente nacional.

Antes de esta expansión del sector inmobiliario en el Litoral en 1980 las casas de veraneo eran construidas en el litoral de los municipios de Parnamirim y Nísia Floresta en las playas de Pirangi do Norte y do Sul, Búzios, Barra de Tabatinga, Camurupim y Barreta. Éstas eran frecuentadas principalmente por familias de Natal, Parnamirim y Nísia Floresta durante los fines de semana o en vacaciones, *“atendiendo a la demanda local del propio Estado”* (Silva, 2010: 8). Dichas residencias secundarias se distribuían en forma aislada a lo largo del Litoral Oriental Potiguar, en las playas al sur de Natal con tipologías simples y en formato horizontal.

Actualmente, la expansión de las residencias secundarias ha asumido una nueva expresión en el litoral caracterizada por: inversiones que reúnen grandes volúmenes de capitales internacionales y/o mixtos, una demanda procedente del exterior (europeos) y mayor diversificación de las tipologías de los emprendimientos destinados a residencia secundaria (condominios cerrados estándares, resorts y complejos turísticos) como el condominio construido por españoles *“Residencial Vivenda Paraíso”* (Figura 5). Éste se ubica en Búzios (Nísia Floresta), posee 22 apartamentos (propietarios nacionales sobre todo natalenses) y 9 chalés (propietarios españoles) utilizados durante las vacaciones. Otro ejemplo en Nísia Floresta es el condominio de segunda residencia *“Búzios Dream”* (Búzios) y el condominio *“Tabatinga Beach Resort”* que posee 74 unidades (Barra de Tabatinga); ambos construidos con recursos noruegos. Además del complejo turístico residencial Praia Bonita Resort (Camurupim) construido también con capitales internacionales.

Figura 5: Condominio de segunda residencia *“Residencial Vivenda Paraíso”*



Fuente: Elizângela Oliveira - Trabajo de campo (2012)

Otros ejemplos semejantes que se pueden citar en Parnamirim son el “Dunas de Cotovelo” (Figuras 6 y 7) en Pium (un condominio construido por franceses que posee 62 unidades utilizadas como segundas residencias y residencias permanentes) y el *Blue Marlin- Resort Spa Recepção* en la playa Praia de Cotovelo (Parnamirim). Es un emprendimiento de noruegos y daneses que posee 100 unidades destinadas a segunda residencia, hotel, SPA y área de recreación.

Figuras 6 y 7: Condominio “Dunas de Cotovelo” en Pium - Parnamirim



Fuente: Elizângela Oliveira - Trabajo de campo (2012)

Con la explosión costera de los estados nordestinos promovida por las políticas públicas, despuntó el desarrollo de la actividad turística a partir de la década de 1990 y se expandieron las segundas residencias agregándole valor al Litoral Nordeste. Así, el sector inmobiliario percibió un escenario promisorio con nuevas y lucrativas oportunidades reestructurándose para atender las diversas demandas que han ido surgiendo.

La diversidad que reina en el lugar se observa tanto a partir de la nacionalidad de los propietarios de los inmuebles (brasileño o extranjero) como en lo que se refiere a la permanencia o no en la vivienda, ya que ésta puede ser de uso ocasional en temporada de vacaciones o de uso permanente. Incluso puede ser usada como alojamiento turístico sólo en determinados períodos.

*La reciente expansión de estas viviendas está vinculada a la asociación del capital inmobiliario con los negocios turísticos, es decir que los empresarios del sector inmobiliario encontraron y desarrollaron nuevas oportunidades de negocios en los destinos turísticos que abarcan alojamientos turísticos y residencias secundarias. Si hasta fines del siglo XX la producción y consumo de estas viviendas se daba en el ámbito regional/estadual, hoy se comprueba una fuerte presencia de inversiones extranjeras tanto en la producción como en el consumo de estos bienes inmobiliarios, cuya finalidad ya no es sólo el ocio y el descanso sino la oportunidad de negocio buscando rentabilidad. (Fonseca & Silva, 2012: 96)*

La expansión de los negocios inmobiliarios asociados al turismo y la segunda residencia va unida a la idea de una buena inversión reuniendo seguridad, exclusividad y ocio en lugares de

paisajes agradables como las costas, que ya disponen de infraestructura. Así, el promotor inmobiliario como agente de reproducción del espacio, para obtener ganancias, utiliza los recursos naturales que dan valor al litoral y las obras infraestructurales (provenientes de inversiones públicas) que promovieron la facilidad de acceso al área. De esta manera el mercado inmobiliario se intensifica e incorpora cada vez más áreas próximas a la playa, valiéndose de discursos que atraen a los más variados públicos.

## CONSIDERACIONES FINALES

Las segundas residencias surgieron en el litoral de Parnamirim y Nísia Floresta en la década de 1960 para atender la demanda de recreación, sobre todo de los natalenses. Su construcción atrajo los primeros equipamientos urbanos y de servicios para atender a las personas durante las vacaciones y los fines de semana. Mientras que a partir de la década de 1980 se inicia el crecimiento del turismo en el Litoral Potiguar con la implementación de políticas públicas que buscaban mejorar la infraestructura.

La construcción de vías de acceso al litoral permitió el crecimiento en esta área de la población permanente y de residencias permanentes y secundarias. Asimismo permitió el desarrollo del turismo con la construcción de hoteles, posadas, restaurantes y bares para atender a los turistas. La ocupación se da más intensamente a medida que se van instalando en el área equipamientos y servicios urbanos (saneamiento, carreteras, energía eléctrica, etc.).

El sector inmobiliario vislumbró en este proceso las condiciones necesarias para aumentar su lucro, sumando las mejoras de la infraestructura urbana a las ya existentes ventajas naturales y creando nuevos productos para comercializar. En este contexto surgen los condominios cerrados de residencias horizontales y apartamentos y los complejos turísticos. Este sector ha reestructurado el área, sobre todo con el ingreso de capital extranjero que modificó y amplió su oferta en lo que se refiere a la tipología de los emprendimientos.

Las residencias secundarias se diferencian de las residencias de la población local en tamaño. Las primeras construcciones fueron emplazadas en loteos de pequeñas dimensiones y formato horizontal mientras que los condominios que representan a las construcciones recientes son cerrados y verticales.

Los cambios citados no redundan en mejoras para la población local que continúa en calidad de subempleada (empleadas domésticas y caseros), ya que las residencias se ocupan sólo durante la temporada alta y la mayor parte del año están desocupadas. Los residentes que realizan actividades comerciales también tienen dificultades para mantenerse económicamente durante el año, considerando el carácter temporario de la actividad turística y recreativa.

Con la crisis económica de 2008 fue disminuyendo anualmente el flujo de turistas extranjeros hacia el Litoral Potiguar. Muchos de los emprendimientos están sin terminar o son vendidos a clientes brasileños. El abandono de los condominios torna insegura el área, susceptible de asaltos, sobre todo porque los servicios de seguridad e iluminación son intensificados en temporada alta (período comprendido entre diciembre y febrero). Aún así, el sector inmobiliario ha encontrado nuevas estrategias para reconstruirse. Para enfrentar las adversidades actualmente ha dirigido su oferta hacia la demanda nacional.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Assis, L. F. de** (2003) "Turismo de segunda residência: a expressão espacial do fenômeno e as possibilidades de análise geográfica". *Revista Território* Año VII(11, 12, 13): 107-122
- Boyer, M.** (1999) "Histoire du tourisme de masse". Presses Universitaires de France, Paris
- Corbin, A.** (1988) "Le territoire du vide: l'Occident et le désir du rivage (1750- 1840)". Aubier, Paris
- Da Hora, C. E. P. & Medeiros, F. A. C. de** (2014) "Anuário de Natal". SEMURB, Natal
- Dantas, E. W. C. & Pereira, A. Q.** (2010) "Reflexões sobre a vilegiatura marítima nos trópicos". In: Dantas, E. W. C.; Ferreira, A. L. & Clementino, M. L. M. *Turismo e imobiliário nas metrópoles*. Letra Capital, Rio de Janeiro, pp. 71-83
- Delumeau, J.** (1978) "La peur en Occident, XVIème - XVIIIème siècles". Fayard, Paris
- Eugeni Sánchez, J.** (1991) "Espacio, economía y sociedad". Siglo veintiuno Editores, Madrid
- Fonseca, M. A. P. & Silva, K. O.** (2012) "Origem e Evolução das segundas residências no Pólo Costa das Dunas/RN". In: Fonseca, M. A. P. (org.) *Segunda residência, lazer e Turismo*. EDUFRN, Natal, pp. 95-126
- Fonseca, M. A. P. & Lima, R. M. M.** (2012) "Segunda Residência: Conceito, características e significados". In: Fonseca, M. A. P. (org.) *Segunda residência, lazer e Turismo*. EDUFRN, Natal/RN, pp. 11-18
- Hiernaux-Nicolas, D.** (2005) "La promoción inmobiliaria y El turismo residencial: El caso mexicano". *Sripta Nova, Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 194(05) Disponível em: <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-194-05.htm>. Acesso em: 18/09/2013
- IBGE** (1991) "Sinopse preliminar do censo demográfico". Rio de Janeiro
- IBGE** (2000) "Sinopse preliminar do censo demográfico 2000". Disponível em: [http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/populacao/sinopse\\_preliminar/Censo2000sinopse.pdf](http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/populacao/sinopse_preliminar/Censo2000sinopse.pdf). Acesso em: 15/04/2012
- IBGE** (2010) "Sinopse do censo demográfico 2010". Disponível em: <http://www.censo2010.ibge.gov.br/sinopse>. Acesso em: 15/04/2012
- Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE** (2011) "2010: resultados da Sinopse por setor censitário. Ministério de Planejamento, Orçamento e Gestão". Centro de Documentação e Disseminação de Informações Documentação do Arquivo, Rio de Janeiro



- Lópes Colás, J.** (2003) "La residencia secundaria en España: estudio territorial de uso y tenencia". Tese (Doutorado em Geografia). Facultat de Filosofia i Lletres. Universitat Autònoma de Barcelona, Barcelona
- Miranda, J. M. F.** (1999) "Evolução urbana de Natal em 400 anos (1599-1999)". Coleção Natal 400 anos: Vol. VII, Governo do Rio Grande do Norte, Prefeitura de Natal
- Müller, D. K.; Hall, C. M. & Keen D.** (2004) "Second home tourism impact, planning and management". In: Hall, C. M. & D. K. Müller (edit.) *Tourism, mobility and second homes. Between elite landscape and common ground*. Channel View Publications, Clevedon, pp.15–32
- Pereira, A. Q.** (2012) "A urbanização vai à praia: contradições da vilegiatura marítima à metropolização no nordeste do Brasil". Tese (Doutorado em Geografia) Programa de Pós- graduação em geografia, Universidade Federal do Ceará, Fortaleza
- Pontes, M. B. S.; Nóbrega Júnior, O.; Lima, J. A. & Brito, M. T.** (1993) "Meio – Ambiente e processo fundiário em conflito: Parnamirim e Nísia Floresta". UFRN/CCHLA, Natal
- Santos, M.** (2008) "Metamorfose do Espaço Habitado". EDUSP, São Paulo
- SETUR-RN - Secretaria de Turismo do Estado do Rio Grande do Norte** (2008) "Indicadores básicos do turismo no Rio Grande do Norte – 2001/2005". Natal
- Silva, K. O.** (2010) "A residência secundária e uso do espaço público no litoral oriental potiguar". Dissertação (Mestrado em Geografia) Programa de Pós- graduação em geografia, Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal
- Tulik, O.** (2001) "Turismo e meios de hospedagem: casas de temporada". Roca, São Paulo
- Urry, J.** (1990) "The tourist gaze. Leisure and travel in contemporary societies". SAGE Publications, London

Recibido el 03 de septiembre de 2014

Reenviado el 16 de noviembre de 2014

Aceptado el 26 de noviembre de 2014

Arbitrado anónimamente

Traducido del portugués