

| 812 | DESENVOLVIMENTO URBANO NAS REGIÕES LITORÂNEAS DA ESPANHA E DO MARROCOS: TURISMO, MERCADO IMOBILIÁRIO E AS NOVAS ESPACIALIDADES PRODUZIDAS

Manuel Arcila Garrido, Maria Alice Lahorgue, Andrea Máximo Espínola

Resumo

Este artigo realiza a análise de dois destinos turísticos internacionais que viveram processos maciços de urbanização nas últimas décadas: o litoral da Espanha e do Marrocos. O objetivo principal é contrastar as semelhanças e diferenças dos processos territoriais ocorridos nos distintos países nos quais a implantação de planos e modelos de desenvolvimento econômico desencadeou impactos sobre o setor do turismo e da construção civil. A análise do desenvolvimento da atividade turística e sua relação com o território, baseou-se no Ciclo de Vida da Área Turística que Butler desenvolveu em 1980 auxiliando na escolha e composição dos dados estatísticos utilizados neste estudo, tanto para a contextualização das regiões litorâneas da Espanha e do Marrocos, como para evolução cronológica da atividade e a distribuição interna da mesma. Como resultado observou-se o ininterrupto crescimento tanto da oferta quanto da demanda turística em ambos os países. Em relação às transformações territoriais decorrentes da atividade turística sobre o espaço observou-se, tanto no litoral da Espanha quanto no litoral do Marrocos, o surgimento de novos espaços turísticos emergentes, incrementados pelo novo desenvolvimento dos setores imobiliários e da construção civil, com usos do solo que fazem pressão sobre os recursos naturais, sobretudo derivados da implementação de infraestrutura hoteleira e de segundas residências.

Palavras chave: atividade turística, urbanização, infraestrutura hoteleira, segundas residências, novas espacialidades.

Introdução

As disputas comerciais internacionais se tornaram muito mais complexas e acirradas e os sistemas financeiros nacionais de diversos países se integraram – globalizaram-se. Os tempos atuais exigem, portanto, uma nova estratégia de desenvolvimento. Neste contexto, a atividade turística parece ser ainda uma aposta de desenvolvimento econômico por diversos países, figurando com especial importância tanto em planejamentos administrativos como em investimentos no setor. Assim os municípios litorâneos e outros municípios turísticos enfrentam a chegada massiva de turistas estrangeiros. De fato, a demanda turística mundial teve um crescimento sem precedentes, potencializado pela explosão demográfica e aumento da renda mundial, passando de 280 milhões de turistas em 1980, para cerca de 900 milhões em 2008. Depois dos retrocessos nas chegadas internacionais a nível mundial em 2008 e 2009, a OMT

publicou uma taxa de crescimento interanual em 2010 de 6,5% que se consolidou em 2011 com um aumento de 4,4%. De forma geral o crescimento de 2011 nas economias mais desenvolvidas foi superior as regiões emergentes, assim a região européia e da Asia-Pacífico teve uma variação positiva interanual de 6%, a América de 4,2%, enquanto a África se manteve como em 2010 e o Oriente Médio apresentou um decréscimo de 7,9%. O centro, o leste e a Europa mediterrânea foram as regiões mais beneficiadas no continente europeu, com crescimentos anuais de 8%. (OMT, 2011).

Na África a abordagem do turismo é complexa, pois a diversidade étnica, política, religiosa e geográfica fazem com que as diferenças sejam nítidas, embora os problemas sociais sejam um traço de similitude. Alguns países da África sobressaem-se em relação a outros no que diz respeito à atividade turística internacional, como o Marrocos, a Tunísia e o Egito, e outros, no entanto por razões políticas e econômicas não apresentam uma evolução tão acentuada como a Líbia e a Argélia. Os países do norte da África são em sua essência muçulmanos, o que decorre em conflitos culturais, ou de forma mais grave em atentados terroristas devido ao temor da ocidentalização do oriente em decorrência do turismo. Marrocos, Egito, Tunísia e África do Sul estão entre os 40 destinos mais visitados no mundo, constatando-se que dos quatro países, três estão localizados no norte na África e apenas um ao sul. (Campos, 2008, p.121).

De fato, a procura turística pelos países do norte da África vem reforçada pela forte influência dos visitantes europeus, sendo uma das primeiras regiões fora da Europa a receber influência do turismo como uma nova atividade econômica. Por isso, falar sobre a relação entre a Espanha e o Marrocos é falar em primeiro lugar de constantes geográficas e históricas. Os dois países compartilham de um espaço geográfico muito próximo, na entrada do Mediterrâneo e esta proximidade permitiu influências e permutas ao longo da história.

Como têm sido apontado por diversos analistas econômicos, os investimentos estrangeiros, junto com o turismo, a construção civil e a remessa de divisas pelos emigrantes são atualmente os principais motores de crescimento da economia marroquina. Mesmo com a recessão econômica e perda de empregos na maioria dos países ocidentais entre 2008 e 2010, o Informe Econômico e Social sobre o Marrocos elaborado em junho de 2010 pela Oficina Econômica e Comercial da Espanha em Rabat, assinala que foram criados cerca de 95 mil postos de trabalho nos países, a maioria no setor terciário e da construção, concentrados do ponto de vista espacial, nas zonas urbanas das cidades litorâneas. Ao contrário a indústria e o artesanato

perderam quase 40 mil empregos e isso pode ser indício de uma mudança socioeconômica de maior envergadura, com desdobramentos inclusive no âmbito territorial.

Na Espanha a eclosão da crise econômica de 2008 propiciou mudanças econômicas que atingiram a disponibilidade de empregos, e fomentou processos de desaceleração da construção civil e da urbanização que apresentavam crescimento desde as últimas décadas. A explicação deste processo ocorrido antes de 2008, e de forma especial sua aceleração, estão ligados a favorável conjuntura econômica que propiciou o excesso de liquidez no sistema financeiro, facilitando o acesso ao crédito para os promotores imobiliários. Isso permitiu que paralelamente aumentasse a capacidade das famílias para compra e venda de residências calculadas pela possibilidade de pagamento das hipotecas, considerando que os aumentos de preços seriam compensados por grandes prazos de amortização e financiamento facilitado, fundados na hipótese errônea da contínua revalorização do preço dos imóveis **(Harvey, 2011,p.14)**.

À situação econômica soma-se a aparição e consolidação de comportamentos sociais que favoreceram o aumento da demanda por residências em regiões litorâneas, muito acima das necessidades reais da população residente. Como exemplo poderia citar-se o atrativo de formas de consumo de tempo livre baseadas na utilização de alojamentos não comerciais para desenvolver práticas turísticas de veraneio, ou o surgimento de novas formas de mobilidade da população que deseja viver parte do ano fora de seu espaço de vida habitual, mantendo formas de residencialidade múltipla que superam a tradicional dicotomia residência principal - trabalho frente à segunda residência - ócio **(Munhoz e Timon, 2011, p.374)**.

Tomados como exemplos, o litoral da Espanha e do Marrocos podem contribuir para a compreensão do papel econômico do turismo nas regiões litorâneas e as possíveis conseqüências territoriais, como o surgimento de novas espacialidades. Tais indagações conformam o objeto de estudo que trata das relações do mercado imobiliário local e a influência do setor turístico, incluindo as políticas públicas voltadas a esses setores. Compreender os impactos econômicos, notadamente do turismo e do mercado imobiliário, ligados aos processos econômicos globais assim como o contraste das semelhanças e diferenças dos processos territoriais ocorridos nos distintos países constitui-se o objetivo dessa pesquisa. Para contextualização dos objetos de estudo, serão tratadas a seguir questões relativas à metodologia de análise e os dados utilizados.

Metodologia

Os resultados que serão apresentados foram obtidos através de dados coletados e organizados segundo a fundamentação do modelo de **Butler (1980)**, um dos modelos mais difundidos em análises de ciclos de vida do turismo. Nos anos 80, Butler adaptou os modelos de ciclo de vida do produto para o turismo e consolidou o Ciclo de Vida da Área Turística (**Butler, 1980, p.7**). O modelo de ciclo de vida em um destino turístico pode ser traduzido para Butler por uma curva em “S” que é estabelecida pela relação número de turistas *versus* tempo. Esse modelo é ainda hoje um dos mais citados nas análises do turismo e possui grande mérito por contribuir para análises e monitoramento do desenvolvimento de destinos turísticos. Para Butler, as variáveis consideradas estão relacionadas ao número de turistas em um determinado período de tempo, somatório esse que determina as fases do turismo. As fases estabelecidas são as seguintes: “exploração”, “envolvimento”, “desenvolvimento”, “consolidação” “estagnação” e, posteriormente, “declínio” ou “rejuvenescimento”. A evolução do turismo está relacionada a uma série de fatores entre os quais as mudanças de referências dos visitantes, aos destinos concorrentes, a capacidade de suporte identificáveis por fatores ambientais, físicos e sociais (**Butler, 1980, p, 10**).

A interpretação teórica deste modelo convergiu na escolha de indicadores para elucidação dos diferentes destinos turísticos. Foram considerados os principais componentes que influenciam o desenvolvimento turístico de um destino, como o planejamento, os investimentos públicos, o crescimento ou declínio da atividade em termos de oferta e demanda a evolução da área urbanizável e o crescimento da população.

O planejamento e os investimentos públicos em turismo foram pesquisados em Planos e Programas ligados a atividade turística e ao ordenamento territorial a partir da compreensão dos efeitos econômicos do turismo e da aceitação da sua natureza espacial.

A análise da dinâmica do setor do turismo na Espanha e no Marrocos foi realizada, segundo a oferta e a demanda turística demonstrada pelos seguintes indicadores:

- Número total de turistas recebidos
- Número de estabelecimentos hoteleiros
- População ativa ocupada no setor turístico

A análise da forma de urbanização do país foi elaborada com a utilização dos seguintes indicadores urbanos:

- Taxa de urbanização
- Número total de residências
- Número total de segundas residências

Por fim, o estudo da dinâmica populacional no litoral espanhol foi efetuado com recurso de dados do INE e do litoral marroquino com dados do Ministério do Turismo de Marrocos.

Resultados e Discussão

Desenvolvimento Turístico Territorial na Espanha

A Espanha destaca-se pelo crescimento como receptor do turismo de massas, levando o país à liderança do turismo mundial junto com França e Estado Unidos. A análise dos principais indicadores da demanda turística espanhola, através do ingresso dos turistas mostrou que em 2011, a Espanha foi destino de 56,7 milhões de turistas internacionais, supondo um crescimento de 7,6% a respeito do ano anterior. Como habitual, os principais países emissores foram o Reino Unido, Alemanha e França, que juntos representaram 55% dos turistas recebidos na Espanha (**IET, 2012, p. 08**).

Ao analisar os resultados das Pesquisas de Ocupação em Alojamentos Turísticos, que o Instituto Nacional de Estatística (INE) elabora, durante o ano de 2011 na Espanha, a oferta total de alojamentos classificados (**Quadro 01**) aumentou 1,4% em estabelecimentos e 2,6% em leitos, observando-se o aumento dos alojamentos de turismo rural (**IET, 2012, p. 55**).

Quanto à oferta turística dos alojamentos hoteleiros, 2011 apresentou melhorias a respeito do 2010 e o número de viajantes alojados em hotéis aumentou para 85,4 milhões, crescendo a taxa anual de 3,8%, e as pernoites aumentaram 6,4%, segundo dados da Pesquisa de Ocupação Hoteleira (EOH) (**Quadro 02**). Os residentes representaram 53,5% dos viajantes alojados em hotéis e 46,5% são não residentes. No entanto, os não residentes realizaram mais pernoites, 61,2% contra os 38,8% dos residentes.

Quadro 01- Oferta turística de alojamentos na Espanha – Estabelecimentos e leitos

	Estabelecimentos	Leitos	Estabelecimentos	Leitos
	Dados Absolutos		Variação Interanual	
Acampamentos	1.253	772.433	2,5	1,1
Apartamentos	169.808	611.537	0,5	1,7
Hotéis e similares	19.210	1.833.726	3,3	2,9
Casas Rurais	17.897	168.488	7,9	11,0
Total	208.168	3.386.184	1,4	2,6

Fonte: Diretório de alojamentos turísticos (INE)

Junto à oferta hoteleira tem coexistido o denominado turismo residencial. O turismo internacional concentrava-se tradicionalmente em hotéis, mas a opção extra-hoteleira tem tido um aumento significativo, com 40% dessa modalidade de alojamento pela demanda internacional. Vários motivos poderiam explicar este movimento como a compra e venda de segundas residências dado o excesso de liquidez e confiança no euro, as expectativas de rentabilidade e a proximidade da Espanha ligada à revolução do transporte aéreo de baixo custo (Aledo, 2008, p.100; Vera, 1997, p, 123).

Quadro 02- Evolução do numero de estabelecimentos hoteleiros na Espanha -2003/2011

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Numero de Estabelecimentos	17.102	17.402	17.607	17.723	17.827	17.988	18.331	18.598	19.210

Fonte: Pesquisa de Ocupação Hoteleira. INE.

Segundo a FRONTUR (*Encuesta de Movimientos Turísticos en Fronteras*), a permanência em residências gratuitas emprestadas por amigos e parentes, é a tipologia que mais aumentou nos últimos anos. Em 1999, segundo FAMILITUR (*Encuesta de Movimientos Turísticos de los Españoles*), 22% das viagens dos residentes na Espanha se realizavam em hotéis e em 2012 esta porcentagem baixou para 17% das viagens (Munoz e Rodriguez, 2008, p. 236).

Em relação à distribuição espacial da oferta turística na Espanha, as comunidades autônomas com maior número de estabelecimentos hoteleiros e oferta de leitos são a Catalunha, Canárias, Baleares, Andaluzia, Comunidade Valenciana e Comunidade de Madrid (Quadro 03).

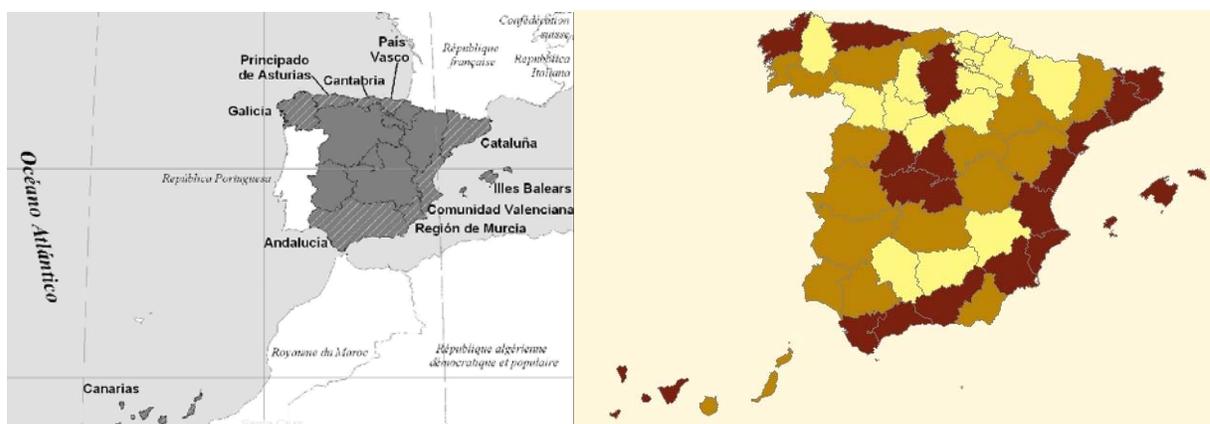
Quadro 03- Numero de estabelecimentos hoteleiros classificados por comunidades autônomas – 2010

Andaluzia	2.930	Comunidade Valenciana	1201
Aragón	967	Extremadura	424
Astúrias	762	Galícia	1.875
Baleares	1.399	Madrid	1.316
Canárias	596	Murcia	224
Cantabria	534	Navarra	305
Castilha e Leon	1.602	Pais Basco	551
Castilha La Mancha	975	Rioja	164
Catalunha	2.747	Ceuta e Melila	26
Total		18.598	

Fonte: Encuesta de Ocupación Hotelera. INE.

O crescimento imobiliário da Espanha, fundamentalmente no litoral, gerou enorme capacidade de alojamento em residências turísticas como as residências de aposentados estrangeiros de ocupação temporária, as segundas residências de cidadãos de diferentes procedências e as residências para aluguel não classificado. Resulta evidente a especialização imobiliária do turismo espanhol e de acordo com o Censo de Vivendas em 2001(Figura 01), a Espanha possui 3,5 milhões de segundas residências concentradas no litoral mediterrâneo e mais de 54% nas cinco regiões turísticas por excelência. (Munoz e Rodriguez, 2008, p. 241).

Figura 01- Mapa das comunidades autônomas litorâneas e das segundas residências na Espanha por províncias.



Fonte: Arenas, 2010, p.356 e INE- Instituto Nacional de Estatística (Censo de Viviendas 2001).

No que se refere ao mercado de trabalho, a variável emprego também mostra uma forte dependência a respeito do turismo, ainda que o modelo espanhol de sol e praia impeça que seu efeito seja constante. A sazonalidade é uma característica inerente ao setor turístico espanhol, e, portanto na demanda de emprego direto. Assim, o setor turístico tem sido tradicionalmente a principal fonte de criação de emprego direto na Espanha. Os dados mais recentes da EPA(Encosta de População Ativa) confirma que durante 2011 mais de 3 milhões de pessoas desempenharam atividades no setor turístico, supondo um crescimento de 25% a respeito de 2010.Os ocupados nas atividades relacionadas ao turismo(hotelaria, restauração, transporte, ócio e cultura)já supõem 11,8% do emprego total da economia espanhola e 19% do emprego total no setor de serviços. Por esse motivo deve-se assinalar que a atividade turística num país como a Espanha é de vital importância, pois representa cerca de 10% do PIB (IET, 2012, p. 08 e p. 58).

Desenvolvimento Turístico Territorial no Marrocos

A atratividade turística no Marrocos deve-se a uma política de estabilização e reformas estruturais que nos anos 80, foi implantada pelo governo marroquino, resultando na estabilidade macroeconômica e na liberação e abertura da economia do país. Assim o Marrocos foi o maior receptor de investimentos na África, devido principalmente aos programas de privatizações do país. Atualmente a estrutura da economia no país caracteriza-se pelo significativo peso da agricultura (20%), artesanato (19%), comercio (12,6%) e o setor público (11%) no PIB. Nos últimos anos o setor de serviços desenvolveu-se de maneira lenta, a exemplo do setor turístico cuja contribuição ao PIB está em 5%, com uma evolução em número de ingressos menor a cada ano, pese o esforço do governo e dos operadores turísticos privados na construção de novos hotéis e na criação de novas espacialidades turísticas (Aguer, 2004. pag. 146).

Em 2009, ano de estagnação e retrocesso nas chegadas de turistas internacionais para vários países com setor turístico consolidado, Marrocos com oito milhões de turistas, conheceu um incremento de 6% em comparação aos dados de 2008. Segundo o Observatório do Turismo Marroquino, entre 2009 e 2010 a chegada de turistas cresceu a uma variação interanual de 11% . Em sua maior parte, cerca de 60%, trata-se de turistas procedentes da França e Espanha, porém o

turismo receptor proveniente de outros países europeus tem crescido em importância, que representa uma diversificação da demanda turística. Assim segundo os dados de 2010 e 2011, o ingresso de turistas procedentes do Reino Unido representam 27%, da Itália 19%, da Holanda 12% e da Bélgica 11% (Arriba, 2011, p.482).

Porém a evolução das entradas não tem acompanhado as taxas interanuais dos anos anteriores e essa diminuição de turistas tem sido compensada pelos regressos dos marroquinos residentes no exterior. Ao número oficial de turistas internacionais em 2009 convém acrescentar quatro milhões de marroquinos residentes no exterior (MRE), que vem para o Marrocos de férias. Este turismo nacional constitui-se como base ao desenvolvimento do turismo internacional e contribui para reduzir os efeitos de regressão que podem ocorrer neste setor durante períodos de crise.

Enquanto o alojamento em estabelecimentos classificados permite uma contabilização fiel no número de turistas, o movimento de estrangeiros proprietários de segundas residências no Marrocos é mais difícil, mesmo que o fenómeno esteja ganhando importância no país. Igualmente importante ter em conta o aumento da demanda turística interna, pois em 2010, 24% do total de pernoites registradas em estabelecimentos hoteleiros foram realizadas por residentes no Marrocos, e em 2001 esta percentagem era apenas de 16,3% (Arriba, 2011, p.483).

A análise e distribuição da capacidade hoteleira revelam uma concentração nas grandes aglomerações marroquinas que servem de pólos de atração ao turismo e menos de dez cidades concentram 82% da capacidade total de estabelecimentos hoteleiros. O litoral representa 70% da capacidade, e o interior 40% (Quadro 04).

Quadro 04- Evolução da capacidade de alojamento classificado em leitos e por cidades.

	Marrakech	Agadir	Casablanca	Tanger	Fez	Quartzazate	Rabat	Tetuan	Meknes	Essaouira	Outro	Total
2001	18.876	21.586	7.804	7.295	4.035	4.730	4.133	4.293	2.137	1.286	20.826	97.001
2005	30.648	25.491	9.334	7.165	6.268	5.915	4.592	4.793	2.730	1.971	25.363	124.270
2008	44.394	28.605	12.762	7.431	7.224	7.006	4.812	4.359	3.139	3.322	29.882	152.936

Fonte: Ministério do Turismo de Marrocos. Organização: Autor

Em relação à capacidade hoteleira nas cidades turísticas, em 2009 os hotéis classificados somavam 2003 unidades com 103.138 leitos disponíveis e esta evolução positiva constante na capacidade de alojamentos classificados aponta mudanças na atividade turística realizadas pelo governo marroquino. A preocupação em modernizar o país culminou em 2001 com o estabelecimento do acordo denominado Vision 2010, realizado pelos atores públicos e privados do setor turístico de Marrocos, com a intenção de alcançar 10 milhões de turistas, criar 600 mil novos postos de trabalho relacionados ao setor, dos quais 12% seriam empregos diretos e incrementar a contribuição do turismo no PIB do país até chegar a 20% em 2010 além de impulsionar destinos na costa atlântica e mediterrânea. A respeito da oferta hoteleira, Vision 2010 previa a criação de 160 mil novos leitos, direcionados ao turismo cultural e balneário no litoral. Com este objetivo, duas intervenções foram planejadas, a *Open Sky* com a abertura do espaço aéreo com a União Europeia e a segunda chamada Plano Renovotel orientado para a renovação e modernização da oferta hoteleira já existente nos países. Ainda como meio de atuação e de planejamento territorial destaca-se, sobretudo o Plano Azul, com o objetivo de criar 80.000 novos leitos distribuídos em seis estações balneárias (**Quadro 05**), novas espacialidades integradas em áreas litorâneas.

Quadro 05- Características das seis estações turísticas previstas pelo Plano Azul-Visão 2010.

Nome da Estação	Plage Blanche	Taghazout	Mogador	El Haouzia	K.Sahel	Saidia
Região		Agadir	Essaouira	El Jadida	Larache	Oriental
Superfície Total (ha)	525	868	356	475	490	600
Capacidade Geral (leitos)	26.000	23.000	7.900	8.500	15.000	150
Hotelaria Clássica	28	0	32	14	16	0
Leitos	24.000	0	5.100	4.900	10.000	0

Fonte: Ministério do Turismo de Marrocos. Organização: autor.

Na estação de Saidia, foi construído em 2009 um hotel, 300 vilas residenciais e 1700 apartamentos, distribuídos em 800 hectares ao longo de seis quilômetros de praia. Entre os equipamentos turísticos estão três campos de golfe, um porto desportivo além de restaurantes e lojas, um centro equestre, um parque aquático, várias instalações desportivas, um centro de exposições e ainda 11 hotéis de quatro e três estrelas. Trata-se portanto de um exemplo do modelo turístico adotado pelo país: complexos turísticos dispersos no território.

Mas no início de 2010 comprovou-se que a maioria dos objetivos previstos no Vision 2010 não puderam ser cumpridos, já que as expectativas estabelecidas foram demasiadamente otimistas e não puderam antever a crise econômica mundial de 2008. Por esse motivo, no mesmo ano foi proposta a criação de um novo acordo denominado Vision 2020.

Este programa estratégico não menos ambicioso que o anterior, pretende situar o Marrocos entre os vinte primeiros destinos turísticos mundiais, apoiando-se em planejamentos de desenvolvimento sustentável e propondo uma regionalização turística dos pais. Esta regionalização, independente dos atuais limites administrativos que configura 16 regiões, estabelece oito territórios homogêneos em termos de atrativos, capacidade de alojamento e acessibilidade, para os quais estão previstos também a criação de agencias de desenvolvimento turístico(Figura 02).

Figura 02- Principais cidades marroquinas e regionalização proposta em 1997 que estabelece 16 regiões e oito territórios homogêneos.



Fonte: Observatório do Turismo de Marrocos.

Possivelmente este enfoque territorial, ao entender o turismo como fator de desenvolvimento numa escala regional, impulsionando os investimentos em regiões emergentes ou menos desenvolvidas turisticamente, seja a principal novidade da Visão 2020 a respeito do acordo anterior. Dentro desta nova perspectiva foram estabelecidos seis projetos estruturantes, destacando-se o Programa Azul 2020, o Plano Biladi para a promoção do turismo interno dos

próprios marroquinos, e os programas Patrimônio e Herança e Eco & Green, para valorização do patrimônio cultural e dos espaços naturais marroquinos.

O arranjo espacial da gestão turística, baseado na implantação da política de turismo das primeiras estações balneárias, produziu depois de 1965 um mapa do Marrocos de zonas desigualmente desenvolvidas. Aquele tipo de gestão, não foi um meio de regulação espacial, mas sim uma ferramenta de divisão de projetos econômicos. Esta configuração territorial reposicionou atores e espaços envolvidos numa relação de lógica de mercado e não pela preocupação com o desenvolvimento equilibrado do território **(Alami, 2004, p.44)**.

Contudo a regionalização de 1997 vai impulsionar o desenvolvimento descentralizado no Marrocos, contribuindo com o debate nacional sobre gestão territorial em uma nova abordagem, introduzindo a integração entre diferentes atores locais e nacionais, reunidos em 2001 para elaboração da primeira Carta Nacional de Planejamento Territorial, para criação do Conselho Superior de Gestão Territorial e do esquema Nacional de Gestão Territorial (SNAT). Esse fato constitui-se como uma realização inovadora, passando de um planejamento centralizado para um planejamento descentralizado que integra o turismo como setor chave de desenvolvimento dos territórios **(Boujrouf, 2008, p.9)**.

Com o Plano Azul- Visão 2020, o Marrocos experimenta uma estratégia de desenvolvimento turístico, identificando no litoral, novas zonas de interesse turístico, as Unidades de Gestão Turística (UAT). Os critérios de escolha foram a ordem de importância, a proximidade de um grande pólo urbano ou turístico, acessibilidade portuária e aeroportuária, disponibilidade de terrenos públicos e existência de um meio ambiente favorável a realização de projetos turísticos de grande envergadura. Comparado ao período anterior, o desenvolvimento do turismo através do Estado está movendo-se numa lógica de interesse público a uma nova lógica de interesse público privado, priorizando a rentabilidade e eficiência do turismo como negócio. Tal desenvolvimento deveria necessariamente reforçar a gestão dos governos locais de grande parte dos empreendimentos turísticos, numa perspectiva global de gestão do território.

Paralelamente ao impulso no setor hoteleiro, o turismo residencial no Marrocos está evoluindo dinamicamente nos últimos anos. As estações balneárias previstas no Plano Azul contemplam segundas residências, cuja demanda não se limita ao turista estrangeiro, mas também as classes médias e altas do Marrocos. Estima-se em torno de 40% as segundas residências destinadas a estrangeiros e em algumas regiões como Marrakech e Agadir essa

demanda supera os 60% (Royame du Maroc, 2007). Porém, uma das limitações para o desenvolvimento deste tipo de promoção é o preço do solo que disparou de forma artificial ante o boom da demanda de segundas residências e do turismo estrangeiro (Murillo e Trullás, 2007, p.70).

Mas o turismo residencial no Marrocos não se caracteriza somente por novas construções na medida que novos valores de uso do patrimônio arquitetônico marroquino estão sendo viabilizados. Os centros históricos de várias cidades marroquinas contam com conjuntos arquitetônicos singulares e formas de habitação tradicional em que destacam-se os riads, casas de estilo arabe-andaluz que começam a ser valorizados por pequenos promotores imobiliários. Inicia-se então um processo de reestruturação dos núcleos urbanos tradicionais interiores a Medina, cidade muçulmana murada, onde os riads- antigas residências de famílias tradicionais marroquinas- transformam-se em segundas residências ou estabelecimentos hoteleiros, inseridos no setor da construção e promoção imobiliária marroquina corroborando com as deficiências em habitação no país (Arriba, 2011, p.479).

Análise de convergência das regiões litorâneas da Espanha e do Marrocos

O turismo de sol e praia e o segmento que gera maior fluxo de turistas no litoral espanhol e marroquino, constituindo-se como um importante motor de desenvolvimento econômico. Para compreender as semelhanças e diferenças nos processos territoriais dos dois países, e necessário reconhecer os impactos dos processos econômicos globais no turismo e no mercado imobiliário através dos dados apontados no quadro resumo abaixo:

A respeito do processo de urbanização nos dois países, ambos apresentam territórios altamente antropizados nos quais a urbanização das regiões litorâneas apresenta um crescente aumento das tipologias edificatórias extensivas como o exemplo das segundas residências e das novas espacialidades de esporte e ócio, especialmente de golf e resorts turístico residenciais.

Para demonstrar a incidência proporcional que o turismo representa em cada país foram utilizados os indicadores que trazem a relação de capacidade de alojamento com o tamanho do país, como a proporção de segundas residências sobre o total de residências (%) e número de leitos para cada mil habitantes. Desta forma na Espanha do total de residências do país, 24% são de segundas residências e existem no país 3.386 leitos em hotéis classificados para

cada mil habitantes.No Marrocos não se pode estabelecer com precisão a porcentagem de segundas residências sobre o total de residências pela inexistência de dados absolutos confiáveis, mas na pesquisa bibliográfica sobre o país diversos autores apontam que nas cidades com maior fluxo de turistas como Marrakech e Fez a demanda estrangeira sobre as segundas residências pode chegar a 40%.Em relação ao numero de leitos a proporção e de 173 leitos para cada mil habitantes.

Quadro 06- Principais dados do desenvolvimento turístico da Espanha e do Marrocos.

		Espanha	Marrocos	
1	Taxa de Urbanização	Urbana	78%	59%
		Rural	22%	41%
2	Número de turistas estrangeiros recebidos	56.694.300	8.341.237	
3	Número de estabelecimentos hoteleiros	19.210	2.003	
4	Número de leitos classificados	3.386.184	173.133	
5	População Total	46.454.895	32.272.974	
6	População ativa empregada no setor do turismo	11.80%	6.35%	
7	Número total de residências	14.184.026	3.081.000	
8	Número de segundas residências	3.360.631	

Na construção do indicador que mostra a relação existente entre a oferta em hotéis classificados e segundas residências foi aceito neste trabalho que cada residência secundaria oferece uma media de 4,5 leitos, estabelecido por **Raya Melado (2001, p.43)** a partir de pesquisa especifica direcionada ao turismo residencial na Andaluzia-Espanha. Assim na Espanha essa relação e de 22% de leitos em hotéis classificados e 78% de leitos em residências secundarias, evidenciando a utilização residencial turística como forte característica do país.No Marrocos, mesmo que o fenômeno das segundas residências esteja ganhando importância com o turismo residencial das estações balneárias do Plan Azur, sua mensuração não pode ser realizada pela inexistência de dados disponíveis.Neste caso será assumido que o país se caracteriza pela oferta turística em hotéis classificados.Estas constatações elucidam a escolha do modelo turístico marroquino baseado ate hoje somente na oferta hoteleira e a transformação e expansão do modelo turístico espanhol, que de forma complementar ao modelo turístico massificado de oferta hoteleira apresenta o turismo residencial, fenômeno de crescimento exorbitante que

manifesta uma profunda relação entre investimentos e promoção do solo e de residências turísticas.

De fato a velocidade de construção das residências turísticas ou segundas residências, a chegada de grupos empresariais estrangeiros e o surgimento de companhias aéreas de baixo custo estão levando a aparição de novas espacialidades que no período atual supõem a abolição da natureza e sua expressão morfológica- a paisagem- e sua substituição por novos territórios de natureza turistificada. A expansão da segunda residência também está relacionada com as mudanças demográficas nacionais e internacionais, especialmente pela expansão da demanda de terceira idade que tem reflexos no aumento dos moradores permanentes e; aos aumentos no preço das residências com notáveis benefícios para as empresas do setor da promoção imobiliária e para os governos dos municípios litorâneos na forma de impostos, tributos e outras taxas municipais **(Vera, 1990, p.50)**.

Na Espanha o turismo residencial caracteriza-se pela sazonalidade, pela sua concentração espacial, pelo escasso desenvolvimento da oferta complementar, pelo escasso planejamento de sua extensão e crescimento espacial, pelo baixo gasto turístico que ocasiona e pelos fortes impactos ambientais que provoca. Este fenômeno vem experimentando transformações que permitem identificar quatro etapas de desenvolvimento, onde cada fase dominaria um tipo de produto, implicando no desaparecimento das formulas anteriores. A primeira etapa , na década de 80 ,seria o inicio da implantação do setor e seus produtos foram a pequena urbanização dispersa e os blocos de apartamento em altura na primeira linha de praia. A segunda fase chegaria ate a crise de 1991-1994, somando a macro urbanização centenas de bangalôs e casas geminadas.Na terceira fase que vai de 1994 ate 2002 surgiu a exitosa formula de macro urbanização com campos de golf. E na quarta fase que chega ate hoje tem como produto o resort turístico residencial **(Aledo, 2008, p.104)**

No Marrocos apesar da sua atual especialização na oferta hoteleira, o país apresenta um modelo hibrido do modelo espanhol, onde estão previstas construções de megaestações balneárias que misturam a oferta hoteleira através de resorts turísticos residenciais com a oferta de segundas residências em macro urbanizações com campos de golf, parques aquáticos e instalações desportivas.

A análise baseada na descrição do modelo de Butler ,descreve a evolução do destino turístico desde uma fase inicial quando um pequeno número de visitantes começa a visitar o

destino que em geral neste momento apresenta problemas de acesso, de facilidades e pouca informação sobre o local, até a fase na qual há aumento do marketing, do interesse dos viajantes e da infraestrutura orientada ao turismo até converter-se em um destino de massas com seus conseqüentes problemas econômicos, sociais e ambientais. Uma vez superada a capacidade de carga os impactos podem ocasionar o declive do destino. Posteriormente a estagnação pode ocorrer declive ou rejuvenescimento de acordo com a qualidade dos recursos turísticos e da previsão dos planejadores. Mas também podem ocorrer desvios no ciclo, devido ao surgimento de variáveis assumindo que nem todos os destinos passam por todas as fases, como o caso de destinos “instantâneos” como as estações balneárias no Marrocos. A respeito da interrelação do modelo de Butler com outras teorias, **Agarwal (2002, p.30)** relaciona a teoria da reestruturação com o modelo de Butler e define que o declive não está necessariamente associado ao ciclo de vida ou com uma fase capitalista. O declive é o resultado da interação de forças internas e externas. As externas aumentam a competitividade do mercado e as internas diminuem a competitividade do destino. O autor ainda sugere que deveria ser adicionada uma fase de reorientação entre as fases de estagnação e pós-estagnação, uma vez que o total declive de um destino turístico é muito improvável já que seria economicamente e politicamente inaceitável.

Desta forma, pode-se afirmar que independente da fase do ciclo de vida dos destinos turísticos ou da classificação proposta por **(Knowles e Curtis 1999, p.90)** de primeira, segunda e terceira geração de destinos litorâneos, os mesmos estão constantemente sujeitos a variáveis externas como crises econômicas mundiais, crises políticas, mudanças na demanda, crises econômicas no mercado emissor, competidores e desastres naturais, assim como variáveis internas como diminuição dos benefícios econômicos, aumento das segundas residências, mudança na qualidade dos serviços turísticos e assim pode-se assumir que todos os destinos necessitam de esforços contínuos de reestruturação **(Soares e Gandara, 2010, p.2)**.

Conclusões

Para planejar o futuro da atividade turística é necessário conhecer a evolução e a situação atual dos destinos e se fazem necessárias ferramentas que possam contribuir com os planejadores no entendimento dos processos territoriais e na adoção de estratégias com maiores

probabilidades de êxito, aumentando a competitividade dos destinos, garantindo sua sustentabilidade e a extensão de seu ciclo de vida.

Em ambos os casos a pressão edificadora- derivada das atividades turísticas sobre o litoral, parece não ter sido alvo de reflexões mais aprofundadas, nem no âmbito econômico nem no âmbito territorial, da administração pública. Pelo contrário, tanto na Espanha quanto no Marrocos foram adotados modelos de desenvolvimento econômico ancorados fortemente na lógica do mercado imobiliário e do turismo sem preocupações com os efeitos territoriais.

Em ambos os países, os modelos de massificação da atividade turística, baseados preponderantemente sob a lógica do capital foram ganhando força com a convivência dos atores envolvidos, tanto públicos como privados, favorecidos de uma forma ou de outra pelos importantes benefícios econômicos produzidos em curto prazo pela mudança na classificação do uso do solo urbano, da urbanização, da construção e venda de imóveis, quer seja para expansão do turismo hoteleiro ou do turismo imobiliário.

Para isso foi preciso à construção progressiva de um discurso, e sua aceitação geral por grande parte da sociedade, que justificasse a necessidade de prolongar essa dinâmica urbanizadora como garantia para a continuação do crescimento econômico, que aprofundou a falta de vontade política para orientar, controlar e limitar quando necessário, o crescimento da superfície urbanizada junto ao litoral. E os efeitos sobre o mesmo tem desencadeado processos de turistificação do território, com a aparição de novas espacialidades, que tem ameaçado o valor turístico do patrimônio arquitetônico, urbano e ambiental.

Bibliografia

Agarwal, S. *Restructuring seaside tourism: the resort lifecycle*, *Annals of Tourism Research*, vol. 29, n.1, p.25-55, 2002.

Aguer, O. *El sector turístico hotelero en Marruecos*. Boletim Economico de ICE numero 819, Marrocos, 2004.

Alami, A. *Le tourisme marocain, l'éternel espoir*, Éditions Media Ten, 247 p. Marrocos, 2004.

Aledo, A. *De la tierra al suelo: la transformacion del paisaje y el nuevo turismo residencial*. Arbor Ciencia, Pensamiento y Cultura, 2008.

Arenas, P. *Gestión del litoral y política pública em España: un diagnóstico*, Barragán Muñoz, J.M. (coord.). *Manejo Costero Integrado y Política Pública en Iberoamérica: Un diagnóstico. Necesidad de Cambio*. Red IBERMAR (CYTED), Cádiz, 2010, 353-379.

Arriba, C.G. *Del turismo hotelero al turismo residencial en Marruecos. Entre el negocio inmobiliario y la recreación de imaginarios socioespaciales*. Cuadernos de Turismo, nº 27, pp. 471-487, ISSN: 1139-7861, Universidad de Murcia, 2011.

Boujrouf, S. *Tourisme et aménagement du territoire au Maroc : quels agencements ?* Téoros *Revue de recherche en tourisme*, 2005.

Butler, R.W., 1980. *The Concept of a Tourist Area Cycle of Evolution: Implications for Management of Resources*. *Canadian Geographer XXIV*, University of Western Ontario. pp. 5-12.

Campos, M. **Turismo na Africa: a atividade turística como perspectiva de alternativa futura ao continente**. Passos-Revista de Turismo e Património Cultural. ISSN 1695-7131. Vol.6 número 1, págs 121-127, Universidade de La Laguna, Espanha, 2008.

Harvey, D. **O enigma do capital e as crises do capitalismo**. Boitempo. Sao Paulo, 2011.

IET (Instituto de Estudos Turísticos). **Balanco do turismo na Espanha - ano 2011**. Ministerio da Industria, Turismo e Energia. Madrid, 2012.

Knowles e Curtis. *The market viability of European mass tourist destinations: a post-stagnation life-cycle analysis*, *The International Journal of Tourism Research*, Res 1, p. 87-96, 1999.

Muñoz, A. P. e Rodríguez, A.R. *El turismo: globalización, competitividad y sostenibilidad*, Colección Mediterráneo Económico: " El futuro de la economía española", núm. 16. Coordinador: Juan Velarde Fuertes. Editora: CAJAMAR, Sociedad Cooperativa de Crédito, 2008.

Muñoz, S. F. y Timón, D.B. *El desarrollo turístico inmobiliario de la España Mediterránea e insular frente a sus referentes internacionales (Florida y La Costa Azul): un análisis comparado*. Cuadernos de Turismo, nº 27, Universidad de Murcia, 2011.

Murillo, L. G. e Trullás, G.T. *Turismo y promoción inmobiliaria en Marruecos.* Boletim Economico de ICE numero 2918, Marrocos, 2007.

Raya Mellado, P. *El turismo residencial en Andalucía.* Junta de Andalucía. Sevilla, 2001.

Soares, J. e Gandara, J.M. *Indicadores para analizar la evolución del ciclo de vida de los destinos turísticos litorales.* VI Seminário de Pesquisa em Turismo do MERCOSUL - SeminTUR .Saberes e fazeres no turismo: interfaces Universidade de Caxias do Sul - UCS, Caxias do Sul, 2010.

Vera, F. P. *Análisis territorial del turismo.* Barcelona: Ariel, 1997. p. 443.