

# REPORTAGEM

**Estratégia.** O Oeste aposta em marcar a diferença. A região tem sido procurada por projectos de luxo virados para um cliente que é turista e também investidor. Os números somam já 4 mil milhões de euros, mais que o previsto para o aeroporto na Ota, mas prometem baixos níveis de construção



O Praia d'El Rey Marriott foi o projecto que vendeu a região C

## Projectos prometem taxas de construção muito reduzidas

JACINTA ROMÃO

Quatro mil milhões de euros para investir em projectos de turismo no Oeste, até 2013, tendo em conta o nicho do mercado de luxo seleccionado por muitos dos empreendimentos, não é muito, sobretudo porque a densidade de construção será a mais baixa de qualquer zona turística nacional. Em 2013 haverá entre 10 e 12 hotéis de 5 estrelas de cadeias internacionais, inseridos em *resorts* com campos de golfe de 18 a 27 buracos, atingindo 50 mil camas.

Entre os complexos que existem, as taxas de construção situam-se nos 7% e a aposta de futuro está nos 5%. Estas taxas ficam muito abaixo das médias habituais, que chegam a quadruplicar estes valores, como acontece no Algarve e nas zonas turísticas mais desenvolvidas.

"Teremos uma hotelaria topo de gama" considera o presidente da Região de Turismo do Oeste, António Carneiro, para quem a Costa de Prata tem grande futuro com a aposta que tem vindo a ser feita no mercado internacional do turismo residencial do Sul da Europa. Isso mesmo concluem os estudos que apontam 650 famílias inglesas como interessadas em adquirir casa nesta zona do continente. E não se trata de reformados que querem descansar em climas mais amenos, imagem criada na última década com o acri-

mo da preferência de estrangeiros, sobretudo da Europa do Norte, pela residência em Portugal. A idade destes chefes de família está entre os 35 e os 45 anos e para além de turistas são investidores, sublinha António Carneiro.

A área de eleição abrange uns 150 quilómetros a partir do Atlântico para o interior, com "uma bela paisagem", num ambiente "autêntico" de natureza, situado a escassas dezenas de quilómetros da capital e do aeroporto, acentuam os promotores e os autarcas dos municípios onde os projectos de maior vulto estão implantados, como Torres Vedras, Óbidos e Peniche.

A localização do aeroporto na Ota é questão que pouco interessa à maioria dos investidores com quem o DN falou. A Portela fica a uma distância que em nada afecta os interessados neste tipo de turismo. "O que se luta é por uma via rápida de acesso a Lisboa", diz António Carneiro. Já os industriais explicam que os complexos foram projectados, tendo em conta a realidade da região, com ou sem aeroporto na Ota.

O volume de investimento previsto no Plano Estratégico Nacional do Turismo para a região está vocacionado para uma vertente de negócio centrado na oferta de serviço de grande qualidade. Mas a

preços que os empresários consideram muito mais convidativos, comparativamente com outros destinos nacionais, onde "é preciso pagar muito mais"

## O aeroporto na Ota é tema que interessa pouco a estes projectos

para ter uma oferta aproximada à que já existe e se encontra em forte desenvolvimento, neste momento, no Oeste.

A Costa de Prata passou a ser um símbolo das

## 'Resort' em paisagem rural com vista para Lisboa

O hotel Westin, cinco estrelas, com 150 quartos, do Campo Real será inaugurado este Verão, mas o conjunto turístico que está a ser implantado em 80 hectares perto de Torres Vedras terá uma gama de produtos muito mais diversificada. É um investimento de 270 milhões de euros.

"Estamos numa região cada vez mais apreciada pelos estrangeiros e todos os turistas nos procuram. Temos um ótimo clima e

uma bela paisagem, um ambiente autêntico com a vantagem de estar perto de Lisboa e do aeroporto". Assim o classifica o responsável pelo empreendimento, Eduardo Neto Almeida. Acrescentando, como uma mais-valia, a

**270 milhões de euros**

é o investimento no projecto que ocupa 80 hectares

proximidade de Óbidos e Mafra entre os locais mais apetecíveis para visitar. Diz que faltava a oferta de um turismo de qualidade que o empreendimento vai começar a oferecer.

Além do hotel, os hóspedes têm campo de golfe, que "já é jogado". No total, vão dispor de 370 apartamentos em moradias turísticas, 330 já vendidas no mercado internacional, sobretudo a ingleses e irlandeses, povos que gostam de viajar e investir. ■



## Óbidos, aldeamei

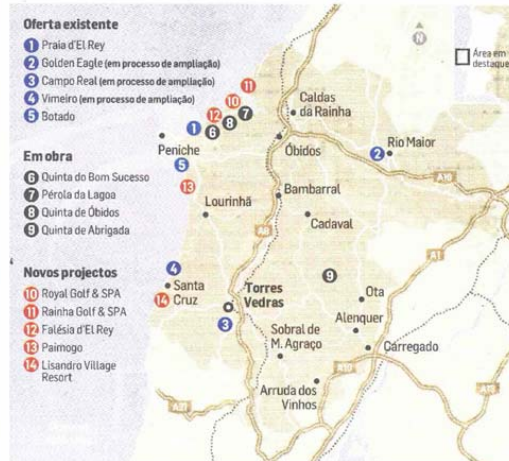
Bom Sucesso Design Resort, Leisure, Golf & SPA

"Vai ser um museu de arquitectura viva" toda a área do complexo onde estão inseridos três aldeamentos de luxo assinado por arquitectos de renome, nacionais e estrangeiros. É essa a perspectiva do presidente da empresa, Acordo SGPS, promotor do empreendimento. Manuel Seabra salienta um projecto de autor, num empreendimento turístico. A primeira fase "foi um sucesso nos mercados ingleses, irlandeses e espanhóis, assegura o adminis-



## Investimentos em 'Golf Resorts'

Os novos projectos e a oferta já existente na Região de Turismo do Oeste



|                         | Investimento<br>(Milhões de euros) | Área total   | Postos de trabalho<br>Actuais | Postos de trabalho<br>Futuros | Golfe<br>(N.º buracos) | N.º camas<br>(Total) |
|-------------------------|------------------------------------|--------------|-------------------------------|-------------------------------|------------------------|----------------------|
| Praia d'El Rey          | 470                                | 210          | 350                           | 600                           | 18                     | 978                  |
| Golden Eagle            | 900                                | 534          | 50                            | 5 000                         | 36                     | 27 000               |
| Campo Real              | 125                                | 153          | 90                            | 450                           | 27                     | 1 266                |
| Vimeiro                 | 50                                 | 220          | 260                           | 350                           | 18                     | 2 400                |
| Botado                  | -                                  | -            | -                             | -                             | -                      | -                    |
| Quinta do Bom Sucesso   | 390                                | 270          | 300                           | 680                           | 18                     | 3 362                |
| Pérola da Lagoa         | 140                                | 190          | 12                            | 150                           | 9                      | 458                  |
| Quinta de Óbidos        | 100                                | 58           | 10                            | 50                            | -                      | 950                  |
| Quinta de Abridada      | 200                                | 223          | 50                            | 300                           | 18                     | 1 444                |
| Royal Golf & SPA        | 200                                | 130          | 6                             | 150                           | 18                     | 2 500                |
| Rainha Golf & SPA       | 200                                | 173          | -                             | 350                           | 18                     | 4 642                |
| Falésia d'El Rey        | 375                                | 230          | 10                            | 400                           | 18                     | 3 081                |
| Paimogo                 | -                                  | -            | -                             | -                             | -                      | -                    |
| Lisandro Village Resort | 200                                | 150          | -                             | 400                           | 18                     | 2 250                |
| <b>Total</b>            | <b>3 350</b>                       | <b>2 541</b> | <b>1 138</b>                  | <b>8 880</b>                  | <b>216</b>             | <b>50 328</b>        |

Fonte: Ministério da Economia e da Inovação. Plano Estratégico Nacional do Turismo 2006-2015

e como destino para o turismo de luxo

xanhas que anunciam um destino de cinco es-  
s num mercado que inclui potenciais turis-  
ao mesmo tempo, potenciais investidores no  
a Europa. Para além das férias, comprar casa  
dos resorts da zona é um negócio que está a  
veitar essa tendência. Até agora os mercados  
aior vulto têm sido o inglês e o irlandês, em-  
tenham aparecido compradores de outras  
nalidades. Procuram um clima ameno onde  
fe é uma atracções para todo o ano, num am-  
te calmo de natureza associado ao patrimó-  
histórico e muito próximo do que a capital e  
mais pode oferecer.

Os complexos já instalados como o Marriot  
em Óbidos, ou o Bom Sucesso Resort, e o Cam-  
po Real em Torres Vedras têm projectos de  
ampliação. O Praia D'El Rey Marriott foi o mo-  
delo que "vendeu" a região como destino de topo.  
Com ainda 500 milhões de euros para investir,  
o grupo é o maior empregador local. Para além  
do Praia D'El Rey, onde estão previstos mais  
cem milhões até à conclusão, o Grupo Beltrio vai  
avancar em 2008 com a Falésia d'El Rey. Este  
PIN (projecto de interesse nacional) terá um  
custo de 400 milhões de euros com uma den-  
sidade de construção de apenas 0,5%.

## 750 mil euros

trador com responsabilidade  
na área comercial. Gonçalo  
Castelo Branco. Em 601 viven-  
das estão vendidas 505, mas  
ainda há casas de Alcino  
Soutinho, Siza Vieira e Graça  
Dias e outros. "É um caso de  
sucesso" comercial, que ganha  
maior relevo tendo em conta o



é o preço médio de uma  
moradia T4. Siza Vieira foi  
um dos arquitectos

custo de cada unidade. O traço  
de Siza Vieira, um dos arquitec-  
tos nacionais entre muitos  
outros associados ao projecto,  
vale, para uma moradia T4, à  
volta de 750 mil euros. Todas  
elas se situam entre os 500 e os

900 mil. Começaram a vender  
no mercado nacional, mas os  
clientes portugueses não che-  
gam a duzentos. O projecto  
ainda não está concluído. Até  
2014, serão investidos mais 390  
milhões de euros.

## Negócios ainda virtuais, mas credíveis

**Certezas.** Autarcas da região  
dizem que os projectos de inves-  
timento são para valer

"No meu município não falo de inten-  
ções nem desejos e 90% dos projectos  
anunciados não existem; em Óbidos o  
que estamos a acompanhar é uma  
área de 4200 hectares", diz o presi-  
dente da câmara, Telmo Faria. O au-  
tarca apenas encontra sentido "num  
pólo de grande qualidade, o que pres-  
supõe uma baixa densidade de cons-  
trução". No desenvolvimento turísti-  
co que está a desenhar-se para o Oeste,  
tomando como referência o concelho  
sob a sua responsabilidade, "só  
serão aprovados os empreendimentos  
que trazem valor acrescentado". "O  
que vamos deixar é uma baixa den-  
sidade de cinco estrelas e estamos a to-  
mar medidas no município para que  
estas decisões não venham a ser alte-  
radas de futuro", conclui.

Esta é, para o autarca, a visão cer-  
ta e que está a ser construída e é sus-  
tentada no respeito pelo património  
construído histórico e o natural. Em  
Óbidos, metade das 25 mil camas já  
estão licenciadas e a outra metade au-  
torizada. Será esta a carga máxima pa-  
ra que não se percam as característi-  
cas do Oeste.

A defesa ambiental é um dos prin-  
cípios que os autarcas colocam em  
destaque. No caso de Torres Vedras, o  
presidente da autarquia, Carlos Mi-  
guel, diz que há pedidos de investi-  
mento que, "não sendo virtuais, ainda  
estão longe de se concretizar", mas  
que a câmara está preparada para os  
licenciar, logo que sejam aprovados  
pela administração central.

Alguns situam-se na zona costeira,  
como é o caso da Praia Azul, onde há  
interesse de capitais ingleses e irlan-  
deses. Outro projecto inclui a explo-  
ração das Termas do Vimeiro. Mas  
parte dos projectos ainda por aprovar,  
quer sejam de raiz ou de renovação,  
tem enfrentado diversas dificuldades,  
em certos casos devido à reserva eco-  
lógica. Da parte da câmara, as aprecia-  
ções favoráveis foram aprovadas há  
mais de três anos, adianta o autarca,  
para quem as expectativas de investi-  
mento já avaliadas são credíveis.

Também em Peniche, nas últimas  
semanas se discutiu a Pousada da For-  
taleza, um empreendimento que "es-

## Autarcas dizem que defesa do ambiente é um princípio

tamos a estudar com a Enatur", expli-  
ca António José Correia, o presidente  
da câmara. Houve uma reunião entre  
a autarquia e o grupo Pestana com  
que o autarca diz que "foram assina-  
dos compromissos desde 2002". Mas  
há outros casos em vista. "Temos sido  
muito solicitados por empreendedo-  
res ao nível dos resorts e dos campos  
de golfe." "Nestes casos o que a câ-  
mara tem feito é acompanhar e explicar  
quais são as condições para aceitar os  
projectos", diz o presidente, adiantan-  
do que "alguns já procederam a alte-  
rações para os adaptar, porque per-  
ceberam que só aceitaríamos bons  
empreendimentos". São projectos que  
continuam a desenvolver-se: há quem  
já disponha de terrenos, outros estão  
em fase de aquisição.

## 4 perguntas a...

António Carneiro

PRESIDENTE DA REGIÃO  
DE TURISMO DO OESTE

## "A região já não atrai só os reformados"

**Como se explica esta apetência  
dos investidores de turismo  
pelo Oeste?**

Só se vende aquilo que tem mer-  
cado e o turismo residencial no  
Sul da Europa tem uma enorme  
procura.

Noutros destinos, como o Algar-  
ve, extremamente urbanizados,  
quem quer sossego tem que ir pa-  
ra equipamentos que custam o  
triplo dos que existem no Oeste e  
dos que estão projectados ou em  
fase de instalação. Além disso o  
calor compra-se no Brasil ou nou-  
tros destinos de Sol e Mar a pre-  
ços concorrenciais.



**Mas o Oeste, com o volume de in-  
vestimento previsto, para a pró-  
xima década não corre o risco de  
cometer os erros que são apon-  
tados a outras zonas turísticas?**  
A densidade de ocupação e a quali-  
dade dos empreendimentos teve  
em conta a integração no território  
de modo a manter a integridade da  
paisagem.  
Nós estamos entre a área urbana e  
a praia com uma densidade popu-  
lacional de 200 habitantes por quiló-  
metro quadrado, num ambiente de  
agricultura tradicional com clima  
ameno e muito bem servidos de  
acessibilidades. E o Oeste tem uma

enorme proximidade de Lisboa.  
**A Linha ferroviária do Oeste é  
necessária?**

Não sou defensor da Linha do Oeste.  
Considero que a duplicação da  
linha podia levar a uma "suburba-  
nização" da nossa zona. Sou adepto  
de uma melhoria da qualidade  
dos comboios, mas penso que de-  
vem ser poucos a circular.

Pelo que se luta é por uma via rápida  
de acesso a Lisboa. Embora a A8  
tenha uma qualidade razoável, pen-  
so que podiam ser melhoradas as  
vias de comunicação com a capital.

**Quem são os turistas e os invest-  
idores que procuram a oferta  
dos resorts?**

São sobretudo ingleses e irlande-  
ses. Só em Inglaterra, há 650 famí-  
lias que querem comprar casa no  
Sul da Europa. Os estudos estão  
feitos e indicam que até as idades  
dos interessados neste turismo de  
qualidade estão a mudar. Deixa-  
ram de ser os reformados, se é essa  
a questão que me está a colocar.

A média de idades situa-se entre os  
35 e os 45 anos. Outra vantagem  
que encontram é o rendimento  
que podem retirar do investimen-  
to na compra da casa para férias.