



# O Futuro do Turismo e do Desenvolvimento Imobiliário num Mundo em Mudança

*por André Jordan*

Fico feliz por voltar a envolver-me com o American Club, a convite do meu velho amigo António Rebelo de Sousa. Particpei muito nas actividades do clube quando era presidente o meu querido amigo Edward Kane e este era um centro incontornável na vida de Lisboa. Agora que os Estados Unidos estão a reencontrar-se com o mundo, o clube, sob a direcção do seu novo e dinâmico presidente, Patrick Siegler-Lathrop, decerto contribuirá para incrementar, em quantidade e qualidade, as relações entre Portugal e os EUA. Proponho-me trazer-vos a minha opinião sobre o impacte e o efeito que a situação actual, que resulta da pandemia, tem nas actividades do Turismo e do Imobiliário, as quais representam parte importante do PIB de Portugal e das suas exportações.

O nosso grupo foi fundado no Brasil pelo meu pai, Henryk Spitzman Jordan, em 1940, quando aportámos àquele grande país como refugiados da invasão da Polónia pelas forças nazis. Após a sua morte, trabalhei durante três anos nos Estados Unidos, em Inglaterra e em França e cheguei a Portugal em 1970. O país que aqui encontrei era muito diferente do que é hoje. Nestes 50 anos, registou mudanças profundas, ditadas pelas condições internas e externas.

Em 70 anos de trabalho, vivi situações transitórias e outras que são produto de grandes mudanças nas sociedades e nos mercados. Testemunhei o nascimento de sectores que estão agora a sofrer enormes transformações. Por exemplo, em 1957, estando eu em Nova Iorque como assessor do chefe da delegação do Brasil à Assembleia Geral das Nações Unidas, fui convidado para um seminário patrocinado pela National Cash Register Company, em Dayton, Ohio. Particpei em representação da primeira cadeia de supermercados brasileira, de que o nosso grupo era accionista. À época, a NCR fornecia 80% das caixas registadoras em todo o mundo. O objectivo do encontro era promover a implantação de *shopping centers*, fórmula comercial que há um par de anos estava a dar os primeiros passos no Midwest. Apercebi-me do potencial da fórmula e levei-a para o Brasil. Montei o projecto do primeiro centro comercial daquele país, no Rio de Janeiro, e vi os centros comerciais transformar-se num negócio importante em toda a parte. E eis que hoje, devido ao crescimento explosivo das compras online, estou a assistir ao declínio deste sector.

Fenómeno similar ocorre com grandes capitais e cidades de países desenvolvidos ou em desenvolvimento. O *boom* imobiliário em grandes metrópoles como Nova Iorque, Chicago, Londres, Paris, Roma, Berlim e muitas outras, com os correspondentes preços estratosféricos, chegou a um certo impasse, em consequência da pandemia que alastra por todo o lado. As vendas em Manhattan – onde se venderam apartamentos por 35 milhões de dólares em edifícios de 50 andares – congelaram. Antes do *boom*, durante várias décadas, cidades como Roma, Milão, Berlim ou Frankfurt estavam num marasmo. Enquanto Londres, Nova Iorque, Miami ou São Paulo explodiam em actividade e preços, outras cidades



importantes viviam estagnadas. Robert Mitterrand, irmão de François Mitterrand e empresário proeminente, que costumava passar férias na Quinta do Lago, confidenciou-me que teve o seu apartamento de Paris à venda durante dez anos! Por fim, França, Itália e Alemanha acompanharam o *boom*. Mas, nos últimos tempos, a actividade imobiliária abrandou e cidades como Nova Iorque e Londres foram apanhadas em excesso de construção, o que afectou negativamente os mercados.

Espanha e Portugal, cujos mercados imobiliários estavam orientados principalmente para imóveis residenciais, foram menos prejudicados. Têm um mercado externo forte e não foram objecto de tanta especulação. Os compradores adquiriram para uso próprio ou investimento. No entanto, em todos os mercados, quer no que diz respeito ao imobiliário residencial quer nos escritórios, se verifica que a pandemia Covid-19 tem um efeito súbito e profundo. Trabalhar à distância e a partir de casa fez com que as pessoas quisessem viver num espaço que proporcione condições confortáveis de trabalho e contacto com o exterior. Isto afecta as vendas de escritórios, que se tornaram menos necessários, bem como as redes de transportes. Estes novos factores, ainda em desenvolvimento, estão a provocar mudanças estruturais na construção e no imobiliário.

Nos 70 anos em que estive activo no desenvolvimento imobiliário em vários mercados, nunca assisti a mudanças tão súbitas e profundas. É fácil imaginar como este processo está a afectar não só os sectores que acabei de descrever, mas também o comércio, os transportes, as viagens e até os cuidados de saúde e a educação. Sendo um cliente frequente dos serviços médicos, tive recentemente várias consultas à distância. Por exemplo, o meu *pacemaker* está agora associado a uma máquina de rastreio no meu quarto, a qual regista o meu batimento cardíaco onde quer que eu esteja, dentro de casa, e transmite essa informação em tempo real para o consultório do cardiologista. Como, felizmente, há muito tempo que não registo arritmia, a última consulta pôde ser realizada por telefone.

No sector do Turismo – que envolve a aviação, o transporte marítimo, hotéis, restaurantes, museus, salas de concertos, teatros e, claro, o comércio – regista-se a paragem da maioria destas actividades. As empresas e as associações empresariais continuarão a realizar grandes convenções? As empresas ainda vão realizar as suas reuniões em diversos lugares? Como serão afectadas as companhias aéreas e os aeroportos? Como é que os hotéis, principalmente os grandes, vão sobreviver? O que acontecerá aos grandes centros de convenções? Como vão sobreviver os sectores das artes cénicas e do entretenimento? Será que os restaurantes vão conseguir manter as suas portas abertas?

A deslocalização financeira e o desemprego resultante desta situação são enormes desafios para os governos e para a sociedade. E também aqueles desportos que se tornaram nas últimas



décadas um negócio multimilionário. Como «adepto de sofá», fico chocado ao ver jogos e competições em estádios vazios, sem o som do entusiasmo da multidão. Investimentos gigantescos na aviação, tanto em aeronaves como em aeroportos que são pequenas cidades, constituem enormes desafios às instituições. Estas novas condições sociais e de trabalho reduziram o interesse pela moda e a necessidade de comprar roupa, bem como jóias e outros acessórios.

As medidas públicas de combate às alterações climáticas, imposição absoluta para a sobrevivência do mundo tal como o conhecemos, gerarão investimentos gigantescos em tecnologia. Mas, com essa tecnologia, a produção de energia requererá muito menos intervenção humana, causando um desemprego maciço. É um grande desafio criar os meios de sobrevivência e ocupação para responder a estes problemas prementes.

A robotização da produção é outro desafio. Stephen Hawking, provavelmente a maior mente dos nossos tempos, no seu livro de despedida, diz que o robot acabará por agir sozinho sem a acção humana. É importante que no mundo se crie um acordo, semelhante ao da não proliferação de armas nucleares, para conter o desenvolvimento desta ameaça à Humanidade. É claro que há quem diga que serão criados novos postos de trabalho que compensarão aqueles que irão desaparecer. Não o vejo assim, mas como mero observador não estou qualificado para dar resposta a estas questões. Novos problemas criam novas soluções. Embora as tecnologias de trabalho e de comunicação tenham gerado grande desequilíbrio entre ricos e pobres, também tiraram milhões de pessoas da pobreza e da fome, no passado século.

Dediquei a minha vida profissional à criação de comunidades civilizadas e amigas do ambiente, respeitando os lugares onde foram localizadas. No Algarve e em Sintra, na Quinta do Lago, em Vilamoura, ou em Belas, onde se situa a nossa mais recente comunidade, pode comprovar-se o sucesso dos nossos esforços no sentido do desenvolvimento social e na prosperidade da população local.

No entanto, os ajustamentos que todas as sociedades terão de fazer devido às mudanças por que o mundo está a atravessar, creio que irão causar o nivelamento dos padrões de vida dessas mesmas sociedades. É minha impressão que o mundo desenvolvido atingiu padrões que terão de reconhecer a necessidade de sustentar os menos afortunados que provavelmente serão gerados por estes desenvolvimentos. Receio que os nossos netos não possam desfrutar dos padrões de vida que alcançámos, mas talvez tenham uma vida mais feliz.

*Belas, 4 de Fevereiro de 2021*