

Vendas de moradias e apartamentos em regime fraccionado e timesharing

Sérgio Palma Brito

Director

RCI Portugal

MODELO TRADICIONAL (1)

* Antagonismos

- Arrendamento turístico
- Turismo e hotelaria
- Hotel urbano
- Propriedade do alojamento
- Imobiliária e construção
- Alojamento de resort

* Híbridos

- Timeshare
- Fracções imobiliárias

MODELO TRADICIONAL (2)

* Concessão

- Empreendimentos Turísticos em Propriedade Plural
- Percentagem “retirada da exploração turística”

* Inovação

- Casa de férias é alojamento turístico
- OMT/ONU em 1992 – União Europeia em 1995/1998

A GRANDE DIFERENÇA

*Arrendamento Turístico

- Valor turístico

*Propriedade do Alojamento

- Valor turístico
- “ financeiro (escolha e rendimento)
- “ imobiliário (segurança/valorização)
- Combinação valores turístico e financeiro

THE MARKETING MYOPIA

* 1960 – Theodore Lewitt

- “product oriented instead of customer-oriented”
- **Portugal: Turismo XXI**
- O negócio não é “o hotel” (product oriented)
- O negócio é hospitalidade e/ou experiência
 - rentabilidade financeira
 - segurança e valorização da “pedra”

DINÂMICA TURÍSTICA

- * **Necessidade** - **desejo** - **procura**
- * **Hospitalidade/ experiência** - **serviço** - **instalações**
- * **Desígnio** - **Sociedade** - **território**

* **Valor acrescentado por Cendant -RCI**

MODELO ABERTO

- * **Reformados em estabelecimento colectivo**
- * **Imigração de reformados**
- * **Migração/imigração de activos qualificados**
- * **Casa de férias**
- * **2ª. Residência**
- * **Residência permanente sub-urbana**
 - Qualificada
 - Desqualificada e desqualificadora
- * **Turistas em Empreendimentos Turísticos**
- * **Mercado local (salas, restaurantes e bares, etc.)**
- * **f. m.**

TEMAS PARA HOJE

* **Dois híbridos**

- Timeshare e Vacation Clubs
- Fracções imobiliárias e “fractionals”

* **Condominium Hotels**

* **Destinations Clubs**

TIMESHARE VACATION CLUB

* **Valor**

- Relação a “ser membro”
- Fidelização
- Rentabilidade = $f(t)$

* **Empreendimento turístico**

- Só timeshare
- “Mixed-use” ou “mega-mixed-use”
- Proibição de valores financeiro e imobiliário

• **Dois componentes**

- Custo do produto
- “marketing” e vendas

FRACTIONALS

* Os três tipos

- “Traditional fractionals – até \$ 5.400/m²
- “ High-End Resort Fractionals” – até \$ 10.800/m²
- “ Private Residence Club” –mais de \$ 10.800/m²

* O “Fractionals Resort”

- “mixed-use” ou “mega-mixed use” resort”
- Só fractionals (envolvente)

* Duas componentes

- Utilização turística
- Valorização imobiliária

CONDOMINIUM HOTELS

* O mix

- Residência permanente
- “ turística
- Rendimento
- Valorização imobiliária
- Sinergias com investimento/gestão hoteleira

* **“Hard lease-back” a 3-5-10 anos**

* **“Soft lease-back”**

THE LEADING RESIDENCES OF THE WORLD (1)

- * **A luxury destination club that offers a new level of elite holiday experiences in luxurious residences around the world**
- * **High-end beach, golf and ski destinations as well as great cities**
- * **Strategic alliance**
 - The Leading Hotels of the World Ltd.
 - Cendant
 - The principles of Destination Club Partners LLC

THE LEADING RESIDENCES OF THE WORLD (2)

*** One –time deposit of \$325.000 and annual dues of about \$15.000**

*** www.lrwclub.com**

A LINHA DE PRODUTOS

- * **Hotel – quartos, suites, apartamentos**
- * **Condominio (edifício ou aldeamento)**
- * **Hotel Condominio**
- * **Traditional Fractionals**
- * **Timeshare e/ou Vacation Club**
- * **Envolvente**
 - Urbana
 - **Resort**
 - Resort único
 - Mixed use
 - Mega mixed use

Variety is the spice of life

W. Shakespeare