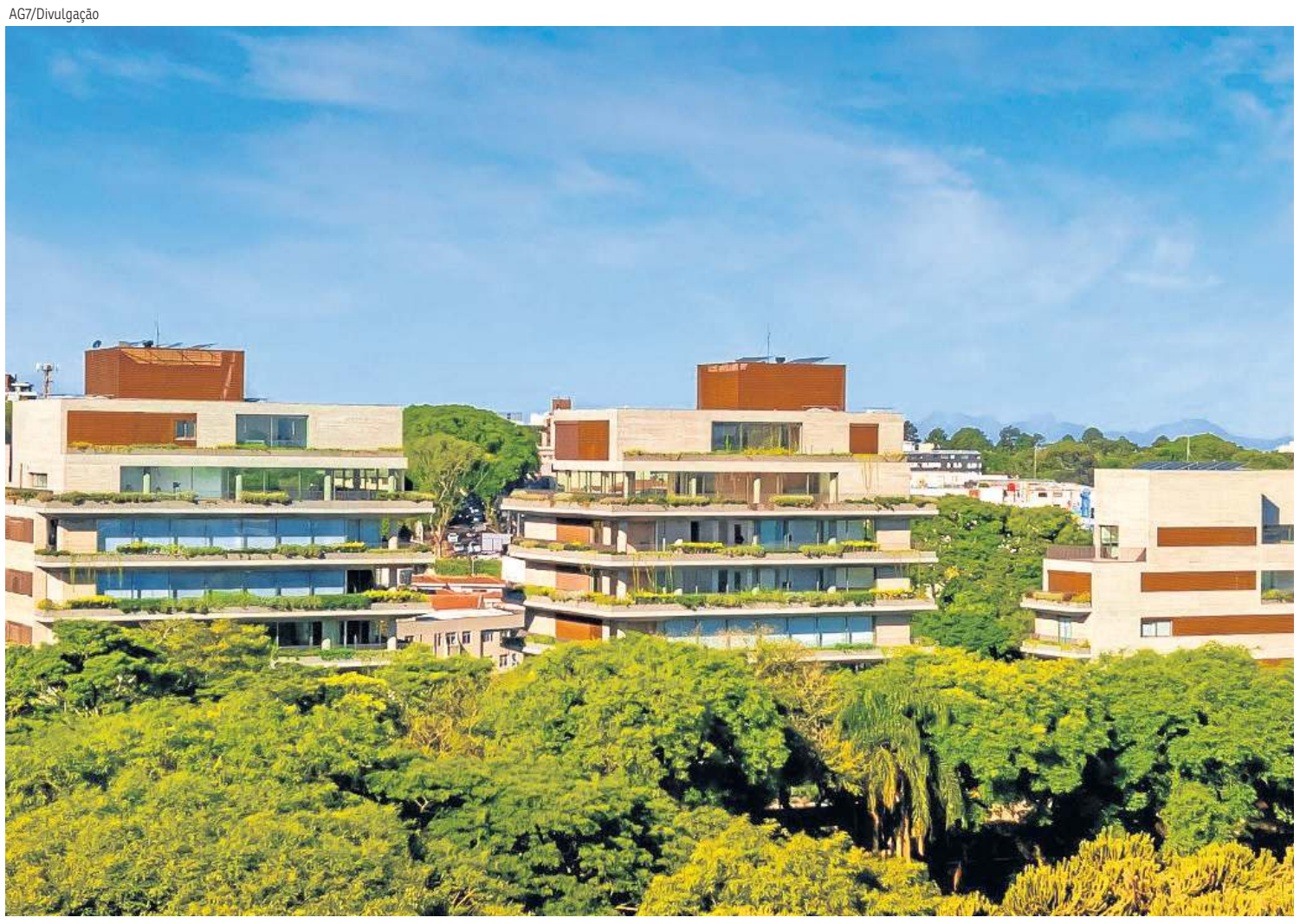
NEGÓCIOS

Brasil é visto entre os 11 mercados mais relevantes para o wellness building, conceito arquitetônico que associa moradia, qualidade de vida e bem-estar

AG7/Divulgação



Casas suspensas: empreendimento Ícaro Jardins do Graciosa, em Curitiba, ganhou prêmio internacional de arquitetura

Passando ao largo da crise

» MICHELLE PORTELA

R$ 428 BILHÕES
Valor estimado para o mercado de wellness building no país

R$ 22,8 TRILHÕES
Mercado global da economia wellness em 2020, abrangendo produtos e serviços como moradia, beleza, saúde e educação

10% AO ANO
Crescimento estimado do mercado wellness em todo o mundo, entre 2020 e 2025

Na contramão da crise econômica, um segmento do mercado imobiliário vê grandes perspectivas de expansão no Brasil. O *wellness building*, um nicho voltado a consumidores de alta renda interessados em associar moradia, qualidade de vida e inovação pelo bem-estar, pode representar um mercado de R$ 428 bilhões apenas no país.

O dado faz parte de um levantamento da Global Wellness Institute (GWI). O estudo *A Economia Global do Bem-Estar AG7: Brasil*, realizado em parceria com a AG7, primeira incorporadora de wellness building do Brasil, mostra que o país figura entre os 11 mercados mais relevantes do segmento no mundo, aparecendo ao lado de nações como a Austrália, e o mais promissor na América Latina.

A CEO da GWI, Susie Ellis, explica que o mercado internacional está de olho no Brasil para novos empreendimentos, uma vez que o mercado de consumo consciente retomou o ritmo após a pandemia. "Agora, todos que querem explorar a economia de bem-estar do Brasil e ter um melhor entendimento sobre onde se posicionar face aos seus pares e concorrência, poderão obter esses dados valiosos", aponta.

Milionários

O crescimento do segmento tem explicação. Na última semana, relatório do banco Credit Suisse mostrou que o Brasil "ganhou" 59 mil milionários em 2021. Até o final do ano passado, havia 266 mil pessoas com mais de R$ 1 milhão na conta bancária, diante de 207 mil em 2020. O banco também estima que esse grupo deverá crescer e chegar a 572 mil milionários em 2026, dos 87 milhões que deverão existir no mundo.

Por isso, diz Andressa Gulin, head de inovação na AG7, esse é um mercado em pleno desenvolvimento no país. "Há uma enorme versatilidade no ecossistema de wellness no Brasil, um país que exporta referências de saúde, beleza e bem-estar. Para as empresas, números como esses mostram como e onde investir melhor no país, estimulando uma cadeia produtiva sustentável, perene e com impacto na qualidade de vida da população", avalia.

> **Passamos, em média, 90% do nosso tempo dentro de espaços construídos, com grande impacto na saúde e no bem-estar de moradores e trabalhadores. O conceito de wellness real estate vem destacar a importância que os imóveis incorporem, de forma intencional, elementos que incentivem hábitos de vida saudáveis em seus projetos e materiais"**
>
> ***Andressa Gulin,*** *head de inovação na incorporadora AG7*

Em todo o mundo, a economia wellness, que engloba diversos serviços e produtos, como beleza, saúde e educação, movimentou R$ 22,8 trilhões em 2020 e deve chegar a R$ 36 trilhões até 2025, crescendo em uma velocidade de 10% ao ano.

"Passamos em média 90% do nosso tempo dentro de espaços construídos, com grande impacto na saúde e no bem-estar de moradores e trabalhadores. O conceito de wellness real estate vem destacar a importância que os imóveis incorporem de forma intencional elementos que incentivem hábitos de vida saudáveis em seus projetos, materiais, construções, assim como nas suas comodidades, serviços e programações", afirma Gulin

A aplicação de princípios wellness ao mercado imobiliário determina que um projeto residencial tenha elementos destinados a respeitar a qualidade de vida do ocupante. Com isso, os residentes podem esperar estruturas desenvolvidas para contribuir para uma rotina saudável, criando rituais de desconexão e alívio do estresse.

"Cada vez mais, os brasileiros procuram alternativas saudáveis de estilo de vida, não só na alimentação, na atividade física e nos procedimentos e produtos de beleza, como também no seu modo de viver em moradia, imprescindível hoje para o bem-estar e a saúde física e mental. Por isso, a expectativa do setor no país é de ter um crescimento exponencial nos próximos anos", reforça Gulin.

Premiação

Um dos projetos arquitetônicos que contou com a incorporação da AG7 — o Ícaro Jardins do Graciosa, no bairro Cabral, em Curitiba — recentemente ganhou o prêmio de arquitetura internacional "Rethinking The Future". A incorporadora que se apresenta como precursora do conceito de casas suspensas no Brasil, espera fechar o ano com R$ 50 milhões de faturamento.

De acordo com Alfredo Neto, CEO da AG7, a expectativa é de crescimento sustentável do mercado. "A revolução na busca por saúde e bem-estar já começou e é uma indústria colossal que engloba medicina alternativa, tratamentos em spas, exercícios, turismo, cosméticos e muitos outros e, os dados do GWI, mostram que essa preocupação vem crescendo a taxas exponenciais, incluindo o mercado de real estate. As pessoas já alteraram seus estilos de vida e passaram a priorizar uma vida mais saudável e balanceada", afirma.

Conceitos

"O *building wellness* nada mais é que a junção dos pilares dos conceitos *green building*, associados aos princípios de *healthy building*, que desenha as experiências de cada espaço, planta ou área abordando de forma holística os sete pilares de wellness que levam ao estado de bem estar", explica Andressa Gulin. "Juntos, esses conceitos focam em estabelecer uma balança equilibrada entre lazer, bem-estar e qualidade de vida. Tal definição prioriza por proporcionar estímulos positivos através de pilares importantes como localização, exclusividade, design, sustentabilidade, serviços e, principalmente, saúde", explica a chefe de inovação da AG7.

Os temas agora estão mais presentes no cotidiano dos cidadãos, na avaliação dos líderes da agência. Os empreendimentos de building wellness, por exemplo, são pensados, literalmente, para abraçar a importância da qualidade de vida.

Nas áreas comuns, existe a preocupação em trazer ambientes que consideram o bem-estar do indivíduo e conectam, inspiram e potencializam essa sensação, muitas vezes a partir da criação de ambientes ao ar livre com muito verde, por exemplo.

Brasil S/A

por Antonio Machado



machado@cidadebiz.com.br

Jubileu essencial

O Brasil do faz de conta vai às urnas no próximo domingo esperando respostas para problemas sérios agravados nos últimos anos e manter os acertos. O sucesso do agro e da mineração como fonte de dólares, cuja escassez explica a recorrência das crises nos países vizinhos, será mantido em qualquer cenário. Mas é sabido que só afastar crise cambial, um movimento iniciado no primeiro governo Lula, não basta.

A economia precisa de crescimento sólido por anos a fio, o que só o encadeamento da indústria de transformação com o segmento moderno de serviços é capaz de prover, um alimentando o outro, com criação de bons empregos formais, estáveis e bem remunerados, ao ritmo de milhões, não milhares, como gera o agroexportador, competitivo por ser mais intensivo em insumos tecnológicos que em gente.

A inovação tecnológica também elimina empregos na indústria. Mas o fruto de sua produtividade se difunde com maior escala nos centros urbanos, motor das atividades de serviços — da criação de software à atenção das necessidades essenciais e aspiracionais das pessoas.

Milhões de empregos remunerados acima do nível de subsistência é o objetivo de uma política econômica bem-sucedida. Ela não se esgota na responsabilidade fiscal e na inflação controlada, mandamentos importados dos EUA a partir dos anos 1970, vulgo neoliberalismo.

Baseia-se na ideia sem evidências de que desregulamentação e baixa tributação sempre trarão crescimento. Trouxeram o empobrecimento da classe média, que resultou na ascensão da extrema-direita onde a socialdemocracia governava, como Trump nos EUA, e vice-versa.

Não precisa o ministro Paulo Guedes pedir ao Ipea, um instituto de pesquisas econômicas aparelhado pelo governo, estudo para negar que haja 33 milhões de pessoas passando fome no país. Bastava-lhe andar a pé no centro do seu Rio de Janeiro, nas ruas internas de sua Zona Sul ou na Avenida Paulista, para assistir famílias inteiras vivendo em barracas com filhos e malas. Repito: famílias, não drogados.

Como egresso do mercado financeiro, ele pode apreciar os dados de inadimplência da pessoa física compilados pela Serasa. Trata-se de um estoque de negativados que vem de longe, antecedendo o ciclo de alta dos juros do Banco Central, interrompido esta semana em 13,75% ao ano, ou 8%, abatendo a inflação, a maior taxa real no mundo.

Metade do país está falida

Os inadimplentes negativados em julho, último mês disponível, eram 67,6 milhões de brasileiros, ou 41,8% da população adulta. A dívida com bancos e cartões de crédito é considerada inadimplente, segundo regulamentação do BC, quando o atraso das parcelas vencidas estoura o prazo de 91 dias. Nas dívidas não-bancárias, como com empresas de água e de eletricidade, às vezes o corte do serviço é imediato.

É aí que está o busílis. Ao contrário da percepção corrente, água, luz, gás e telefonia representam 29% das dívidas inadimplidas no país, quase tanto quanto com bancos e cartões. Mais de 71% do total das dívidas pessoais é com empresas não-bancárias, correspondendo, em geral, a serviços essenciais de fluxo contínuo. Pense na luz.

O que dizem esses números? Que os milhões sem ter o que comer estão no estágio terminal da civilização, depois de já terem sido excluídos da economia monetária formal. Não ajuda compreender o tamanho desse drama, como demonstra a alienação de Guedes, achar, como sugerem a imprensa e as entidades do comércio quando falam de inadimplência, que o problema seja exclusivamente dos bancos.

A dívida negativada das pessoas com bancos e cartões é de cerca de R$ 99 bilhões, 3,5% da carteira total de crédito da pessoa física, cujo estoque chegava a R$ 2,8 trilhões em abril último. Já a dívida não bancária (contas de luz, água, crediário de lojas etc.) passava de R$ 205 bilhões na mesma data. Não haverá paz social sem solução dessa tragédia social que acomete metade da população.

Pecado real é não perdoar

Dá para resolver? Fácil não é, mas já há solução, desenhada por técnicos de alto nível e profundo conhecimento da legislação e de crédito. A candidatura de Lula abraçou esta proposta, que tem sido defendida pelo candidato Ciro Gomes desde 2018.

O Banco Central não seria um obstáculo. Considera-se que haja 235 milhões de dívidas negativadas, num total de R$ 287,7 bilhões. A quantidade média de dívidas por pessoa negativada é de 3,5.

Cada uma carrega um passivo pessoal médio de R$ 4.253, com ticket médio de R$ 1.222. "Feirões limpa nome" da Serasa, um entre tantos do tipo, mostram como fazer. Num deles, no fim do ano passado, em São Paulo, estado com 15 milhões de inadimplentes, o desconto de multa e juro chegou a 99%, e saldo a pagar divido em 77 parcelas mensais.

Pode-se chegar, dependendo do novo governo, à ideia do jubileu dos antigos judeus, quando dívidas, penas e pecados eram perdoadas. E que se inclua também o crédito de empresas tornado lesivo ou pelo avanço dos juros ou por situação alheia à gestão empresarial. O país clama pelo recomeço lato sensu da mobilidade social.

Pessoas no centro de tudo

A verdade é que não há modelo único de prateleira para a economia. O caso brasileiro, no entanto, tem semelhança com o dos EUA atual, onde caiu a ficha da decadência econômica, social e tecnológica na direita liberal, aqui tomada por esquerda, e na direita extremada que Bolsonaro e filhos acompanham de perto. O que há em comum?

As duas orientações seguem a máxima segundo a qual tanto política quanto economia são indissociáveis, como André Lara Resende e este escriba afirmam há anos. Quem quiser ir fundo no tema recomendo o livro da socióloga Elizabeth Berman, da Universidade de Michigan, "Thinking Like an Economist: How Efficiency Replaced Equality in U.S. Public Policy". Ela chocou os economistas ao pôr em causa sua sabedoria e presciência emprestadas, supostamente sem interesses, aos governantes, políticos e chefes empresariais.

Para os neoliberais, política econômica é meio visando um fim. Para os progressistas, os valores da economia são fim em si mesmos. Tais conceitos, diz ela, estão enraizados nas universidades, em grupos de reflexão, entre os políticos e na imprensa.

Os novos pensadores nos dois polos põem família e trabalhadores no foco. Planejamento e política industrial e tecnológica são meios para atender o objetivo maior. Pessoas, não ideologias, importam.