

10. O ALOJAMENTO LOCAL EM PORTUGAL: UMA ANÁLISE MULTIESCALAR DA SUA DISTRIBUIÇÃO ESPACIAL

Gonçalo Antunes^a | Jorge Ferreira^a

Introdução: Turismo em Portugal

Em 2018, o turismo em Portugal atingiu valores recorde. Por exemplo, o número cumulativo de visitantes estrangeiros e turistas residentes passou pela primeira vez os 21 milhões (INE, 2019). Contudo, uma análise mais detalhada revela uma realidade em estabilização, sendo que apesar da existência de novos máximos, existe também uma clara travagem do setor. Veja-se, por exemplo, que em 2017 o número de turistas estrangeiros cresceu 12%, sendo que em 2018 o crescimento foi de apenas 0,4%.

Não obstante a desaceleração, tal como refere o INE (2019), entre 2008 e 2018 “[...] as dormidas de residentes cresceram 28,2% e as de não residentes aumentaram 56,1%. Deste modo, a representatividade dos não residentes nas dormidas totais progrediu de 66,8% em 2008 para 71% em 2018” (p. 3). De facto, na última década, foram os turistas estrangeiros a sustentar o crescimento do turismo em Portugal. Paralelamente, os gastos dos turistas estrangeiros têm vindo a aumentar. O rendimento médio por quarto evoluiu de forma positiva, tendo os proveitos totais nos estabelecimentos hoteleiros superado os 3,6 mil milhões de Euros (mais 6% face a 2017). Contudo, também esta evolução representa um abrandamento face ao aumento de 16,8% registado em 2017 (INE, 2019).

O crescimento do turismo na última década tem sido apontado como uma boa oportunidade econmica para o país, como indica Barros (2016), que sinaliza esta atividade econmica como o principal setor exportador e salienta, para o caso português, as condições favoráveis para o desenvolvimento do turismo. O crescimento do turismo em Portugal tem sido apontado por diversos autores como uma tendência importante, com capacidade de alavancar a economia nacional, sobretudo no contexto posterior  intervenção financeira terminada em 2014 (Araújo, 2017; Bento, 2016; Moreira, 2018; Pereira, & Teixeira, 2017; Silva, 2019).

a. Universidade NOVA de Lisboa, Centro Interdisciplinar de Ciências Sociais (CICS.NOVA)

Atente-se, de seguida, nos números da região de Lisboa. De acordo com o *Global Destination Cities Index 2019*, a cidade de Lisboa destaca-se entre aquelas em que o turismo mais cresceu a nível mundial (Mastercard, 2019). A referência a Lisboa neste tipo de estudos internacionais é relativamente recente, tendo-se consolidado na última década, em razão do rápido crescimento do turismo urbano na capital portuguesa. De acordo com a mesma fonte, em 2017 pernoitaram pelo menos uma noite quase 5 milhões de visitantes internacionais; em 2009, este valor foi inferior a 3 milhões. O estudo *Impacte Macroeconómico do Turismo na Cidade e na Região de Lisboa* estima que o impacto direto e indireto do setor do turismo gerou cerca de 15 mil milhões de Euros em 2018, o equivalente a 20% do Produto Interno Bruto, e resultou também na criação de cerca de 200.000 empregos (Deloitte, 2019). Analisando esta dinâmica, é possível afirmar que a este crescimento não são alheios os inúmeros prémios turísticos atribuídos à cidade de Lisboa, que a colocam no topo das preferências turísticas (Cocola-Gant, 2019; Seixas, 2019a).

De modo relacionado com o crescimento turístico, outras atividades registaram aumentos nos negócios, como foram os casos da restauração, dos transportes, do golfe, da cultura, e ainda das intervenções de reabilitação em edifícios antigos, que contribuíram para dinamizar o setor da construção civil e o mercado imobiliário (Cabral, 2019; Cachinho, 2019). Este, aliás, desperta atualmente grande interesse junto dos investidores internacionais, como é apontado no estudo anual *Emerging Trends in Real Estate 2020*, que coloca a capital portuguesa como a décima cidade europeia mais atrativa para investimentos imobiliários (PwC & ULI, 2019).

Alojamento Local: Génese e repercussões

O Alojamento Local (AL) emergiu na última década como uma nova área de investimento e de negócio. Foi, de acordo com vários autores, um dos grandes motores do turismo contemporâneo (Arionesei et al., 2013; Ashworth & Page, 2011; Davidson & Lee, 2010; Guttentag, 2013). Esta tendência verifica-se, sobretudo, nos centros históricos e nas áreas da cidade sujeitas a uma forte pressão imobiliária e surge como uma nova vertente do arrendamento de curta duração (*short-term rental*) (Franco & Santos, 2021). O AL está vocacionado para os turistas que pretendem fugir aos estabelecimentos hoteleiros convencionais, procurando uma experiência turística mais informal, com um contacto mais social e próximo das pessoas, de forma geral mais económico, e tenta também ser diferenciador no que respeita ao envolvimento de quem recebe (Adamiak, 2022; Becker, 2013; Zervas et al., 2014).

A evolução do AL está intrinsecamente associada ao surgimento de novos conceitos, como os de “economia de partilha” (*sharing economy*) (Belk, 2014; Botsman & Rogers, 2010; Hamari et al., 2015; Zervas et al., 2014) e de *city branding* (Kavaratzis, 2007), e também a novas formas de estar e alterações geracionais, visíveis na utilização de novas tecnologias e meios digitais. A Airbnb é provavelmente a empresa que melhor ilustra o sucesso, ao longo da última década, do modelo da economia de partilha em relação com o AL (Fernandes et al., 2019a). Contudo, é consensual que esse conceito tem sido paulatinamente adulterado e integrado no modelo turístico e capitalista comum (Arias-Sans & Quaglieri-Domínguez, 2016; Gurran & Phibbs, 2017). Por exemplo, um estudo realizado em Lisboa (Alfama) conclui a este propósito que “[...] não foram encontradas provas de uma economia de partilha, mas antes de um intenso processo de investimento no tecido habitacional em que diversos agentes lucram através da extração de rendas e em que a comunidade residente é desalojada” (Cocola-Gant & Gago, 2019, p. 144).

Os conceitos de *marketing* do lugar e/ou *city branding* são também relevantes para o AL. Segundo estes conceitos, a imagem do lugar é fundamental, pelo que os territórios se esforçam por mostrar o que têm de melhor, especialmente em feiras e eventos de turismo internacional (Kavaratzis, 2007). No que se refere em particular a Lisboa, poderá afirmar-se que

[...] têm sido bem sucedidas as políticas de marketing urbano e de fomento da simbologia global de Lisboa e da sua recetividade internacional, como cidade com história e identidade, com boa qualidade de vida e segura, e muito atrativa quer para o turismo nos seus vários segmentos, [quer] para os investidores internacionais. Um sucesso em termos de política económica, fortemente defendido sobretudo em contextos de crise e de pós-crise, e que tem permitido à região e mesmo ao país uma considerável recuperação económica. (Seixas & Antunes, 2019, p. 60)

Por sua vez, a perceção de que existe uma nova geração (dita dos “*millennials*”) associada a fenómenos como a criatividade, com menos poder de compra, mas tecnologicamente mais capacitada e que gosta de viajar (Judd, 2003) é outro elemento também tomado em consideração quando se analisa o fenómeno de AL. Como refere Sofronov, “millennials travel more than any other [...] on average, they take 35 days of vacation each year [...]. Millennial travellers are interested in authenticity, fulfilment and sustainability” (Sofronov, 2018, p. 109). A geração *millennial* é apontada como fulcral para o desenvolvimento turístico, uma vez que uma das suas principais motivações para viajar é a de partilhar as experiências nas redes sociais. Esta particularidade faz desta geração um público-alvo preferencial em termos de

divulgação do destino, o que se torna muito importante para o desenvolvimento do AL, uma vez que este está baseado em plataformas digitais bidirecionais.

Conforme tem sido apontado por estudos recentes, o crescimento do AL no centro das principais cidades portuguesas, em particular Lisboa e Porto, tem colocado novos desafios urbanos e causado repercussões económicas e sociais diversas (Barata-Salgueiro, 2017; Barata-Salgueiro et al., 2017; Carvalho et al., 2019; Fernandes et al., 2018, 2019a, 2019b; Seixas, 2019a, 2019b; Seixas et al., 2015; Silva, 2019). O aumento da concentração de imóveis alugados ao AL em determinados locais da cidade tem sido frequentemente associado à alteração do tecido social desses espaços urbanos, nomeadamente aos fenómenos de “gentrificação”, de “financeirização da habitação” e também de expulsão da população local (Antunes, 2018, 2019a, 2019b; Cocola-Gant, 2018; Lestegás, 2019; Lestegás et al., 2019; Mendes, 2016, 2017a, 2017b, 2018, 2019; A. C. Santos, 2019; P. Santos, 2019; Soares, 2019; Tulumello, 2015; Veríssimo & Costa, 2018). Além da questão habitacional, o aumento do turismo em determinados locais tem acarretado a alteração do comércio local e tradicional, que se tem especializado em comércio e serviços para os turistas, assim como da utilização dos espaços públicos (Barata-Salgueiro, 2016).

Não obstante a análise crítica subjacente à identificação de repercussões negativas, que incidem sobretudo na alteração do tecido social das cidades, do seu comércio e da sua identidade, deverá igualmente salientar-se os trabalhos que têm identificado o contributo que o turismo em geral, e o AL em particular, têm tido para o crescimento económico do país no período pós-Troika (Barros, 2016; Pereira & Teixeira, 2017; Silva, 2019).

Cenarização espacial: Uma análise multiescalar

As próximas secções do capítulo têm como objetivo realizar uma análise multiescalar da distribuição espacial dos estabelecimentos de AL em Portugal. Do ponto de vista metodológico, faz-se uso da informação sobre AL disponível no Registo Nacional de Turismo e no Sistema de Informação Geográfica do Turismo (SIGTUR), ambos geridos pelo Turismo de Portugal. A informação foi recolhida a 24 de junho de 2019, no Sistema de Informação Geográfica do Turismo, respeitando ao cenário do mês transato, e foi explorada em ambiente de Sistemas de Informação Geográfica, utilizando-se para tal o *software* ArcGIS e respetivas potencialidades de análise e modelação espacial.

Deverá sublinhar-se que, no que respeita à informação sobre o AL, existem outras fontes de informação, sobretudo de empresas privadas estrangeiras, com dados

quantitativos distintos. Por exemplo, os trabalhos de Fernandes, Carvalho, Chamusca e Mendes (2018, 2019) e Fernandes, Chamusca, Mendes e Gago (2019) utilizam nas análises espaciais informação adquirida junto da empresa AirDNA. No presente trabalho, optou-se pela utilização dos dados oficiais das entidades públicas portuguesas, nomeadamente a informação do Registo Nacional de Alojamento Local (RNAL), disponível na plataforma aberta do Registo Nacional do Turismo (RNT). Os dados coligidos no RNT reúnem a informação obrigatoriamente preenchida e atualizada pelas entidades exploradoras dos empreendimentos e das empresas de turismo existentes em Portugal.

A análise espacial é subdividida em dois níveis, a saber, Portugal Continental e o município de Lisboa. A opção de analisar com mais pormenor o município de Lisboa decorre de este concelho concentrar cerca de 22% do total nacional de AL.

O Alojamento Local em Portugal Continental

No Verão de 2019, existiam em Portugal 84.835 estabelecimentos de AL, com uma capacidade total para alojar 489.659 visitantes. Conforme é possível verificar no Quadro 10.1, a NUTS Algarve (39,5%) e a NUTS AML (29,3%) surgem destacadamente como as NUTS II com maior percentagem de estabelecimento de AL. Por oposição, a NUTS Alentejo apenas detém 3,2%. A NUTS Norte (16,8%) e a NUTS Centro (11,3%) encontram-se numa posição intermédia.

Quadro 10.1 Distribuição do Alojamento Local em Portugal Continental, por NUTS II (2019)

NUTS II	Estabelecimentos		Capacidade (utilizadores)	
	N.º	%	N.º	%
Norte	14.262	16,8	82.847	16,9
Centro	9.557	11,3	70.021	14,3
AML	24.847	29,3	144.900	29,6
Alentejo	2.695	3,2	20.486	4,2
Algarve	33.474	39,5	171.405	35,0
Total (Continente)	84.835	100	489.659	100

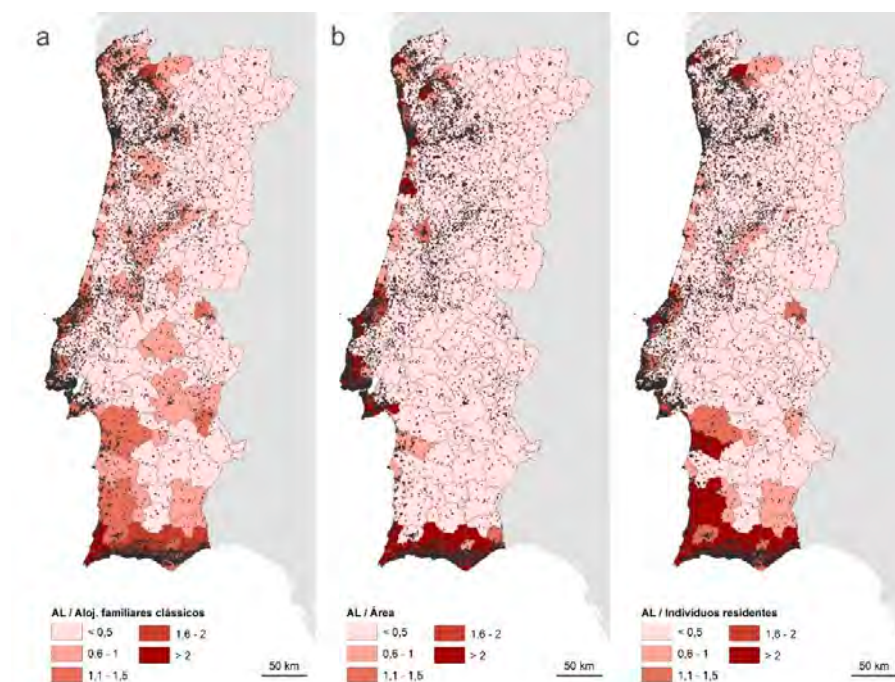
Fonte: RNAL e SIGTUR.

Contudo, esta análise territorial não é, por si só, completamente rigorosa. Desde logo, deve-se destacar que a distribuição do AL nestas regiões está muito longe de ser uniforme, conforme é visível na Figura 10.1, estando concentrada sobretudo nos locais de maior procura turística e no litoral. Paralelamente, será importante afirmar

que a NUTS AML é a segunda com mais estabelecimentos de AL, mas, em rigor, deverá igualmente referir-se que é a NUTS II de menor dimensão, ou seja, a que terá a maior densidade geográfica do AL. Por sua vez, a NUTS Alentejo não só é aquela com menor percentagem de estabelecimentos de AL, como é a NUTS II de maior dimensão, sinal de que nessa região estatística a distribuição de estabelecimentos de AL é, tal como acontece com o seu povoamento, um fenómeno concentrado em determinados territórios circunscritos e consideravelmente afastados entre si.

Observando a Figura 10.1, é possível compreender a distribuição espacial dos espaços AL e, em simultâneo, realizar três análises diferentes por município, designadamente: a) número de estabelecimentos de AL por 100 alojamentos familiares clássicos; b) densidade de estabelecimentos de AL por área (km²); e c) número de estabelecimentos de AL por 100 indivíduos residentes.

Figura 10.1 Números de estabelecimentos de Alojamento Local nos municípios de Portugal Continental, a) por 100 alojamentos familiares clássicos, b) por Km² e c) por 100 residentes (2019)



Fonte: RNAL e SIGTUR.

Analisando a componente a) da Figura 10.1, referente ao número de estabelecimentos de AL por cada 100 alojamentos familiares clássicos, por município, é possível verificar que os valores mais elevados se encontram fundamentalmente no litoral, embora em determinados concelhos do interior a proporção entre AL e alojamentos familiares clássicos seja considerável nesse contexto de interioridade, como são os casos de Reguengos de Monsaraz e de Castelo de Vide. Os concelhos com valores mais elevados são os de Albufeira (17,7), Lagos (15,9), Vila do Bispo e Lagoa (15,1) e Aljezur (14,7), todos localizados na NUTS II Algarve. Por oposição, os concelhos com rácio inferior são os de Carregal do Sal, Entroncamento, Oliveira de Azeméis, Barreiro e Vila Flor, todos com valores residuais, próximos de zero.

Observando a componente b) da mesma figura, que representa o rácio de estabelecimentos de AL por área (Km²) de cada município, é possível verificar que se acentua a tendência de litoralização da concentração de espaços alocados ao AL, em razão da dimensão mais reduzida dos concelhos do litoral de Portugal Continental. O concelho com maior densidade de AL por Km² é o Porto (189,0), seguindo-se os de Lisboa (186,5), Albufeira (53,4), Lagoa (33,5) e Portimão (24,6), todos no litoral. Por sua vez, os municípios de Boticas, Monforte, Vila Flor, Carregal do Sal e Aljustrel são aqueles em que se identificam valores inferiores.

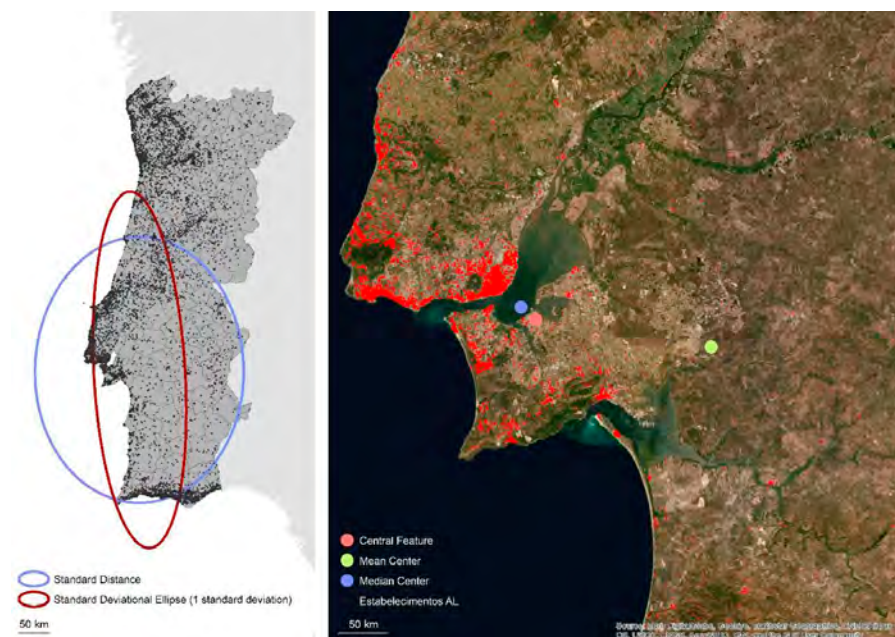
Na análise c), referente ao número de estabelecimentos de AL por cada 100 indivíduos residentes no município, é possível reforçar a tendência de concentração de espaços AL na região do Algarve, em particular nos municípios de Albufeira (18,4), Vila do Bispo (16,9), Aljezur (14,7), Lagos (13,8) e Lagoa (12,8), por oposição a outros como o Entroncamento, Carregal do Sal, Oliveira de Azeméis, Paços de Ferreira e Vila Franca de Xira, que apresentam valores residuais.

Nestas análises da distribuição do AL em território continental, é possível verificar que este tipo de atividade de aluguer de curta duração está localizado sobretudo em espaços urbanos e no litoral, com pequenas exceções, como, por exemplo, é o caso do Parque Nacional da Peneda-Gerês (Figura 10.1). O maior peso quantitativo de AL está genericamente nos concelhos do Algarve, devido à histórica procura turística, que traz a esta região visitantes portugueses e estrangeiros em razão do interesse sazonal de lazer, assente no binómio sol e praia. Por sua vez, o peso do AL no interior de Portugal Continental apresenta, em geral, valores residuais, sendo que alguns municípios, como os de Carregar do Sal, Entroncamento, Oliveira de Azeméis e Vila Flor, surgem frequentemente nos valores inferiores dos diferentes rácios. Embora fosse necessário um conjunto de observações mais diversas e multidimensionais, poderá constatar-se que o AL tem um peso cada vez mais significativo nas grandes cidades do litoral português, e que a concentração clássica de AL em espaços de veraneio por excelência

está cada vez mais esbatida pelo crescimento do turismo em espaços urbanos, sobretudo nas duas áreas metropolitanas.

Em complemento das análises anteriores, a Figura 10.2 apresenta construtos de estatística espacial, designadamente as medidas *standard distance*, *standard deviational ellipse* e os pontos centrais (*central feature*, *mean center* e *median center*). Estas medidas, analisadas nos próximos parágrafos, levam em consideração a localização geográfica exata, por par de coordenadas (x, y), de cada um dos 84.835 estabelecimentos de AL registados em todo o país.

Figura 10.2 Estabelecimentos de Alojamento Local em Portugal: *standard distance*, *standard deviational ellipse* e pontos centrais (2019)



Fonte: RNAL e SIGTUR.

A *standard distance* mede como os recursos estão concentrados ou dispersos em torno de um centro médio geométrico. Conforme é possível perceber na Figura 10.2, a tendência de concentração dos estabelecimentos de AL em Portugal Continental encontra-se sensivelmente entre a região centro (Coimbra) e os concelhos algarvios.

A *standard deviational ellipse* gera elipses para condensar as propriedades de centralidade, dispersão e orientação de um dado fenómeno. A elipse gerada a partir da totalidade dos estabelecimentos de AL em Portugal Continental reforça a ideia de tendência de centralidade entre o Centro e o Sul do país, neste caso entre Aveiro e o Algarve. Paralelamente, a elipse permite destacar a litoralização da concentração dos estabelecimentos de AL, numa orientação formulada em Norte–Sul (ou vice-versa).

Ainda na Figura 10.2, identifica-se a localização dos pontos centrais dos estabelecimentos de AL, considerando-se para o efeito três medidas de centralidade distintas. Todas as medidas *central feature*, *mean center* e *median center* localizam a tendência de centralidade na Área Metropolitana de Lisboa, em resultado do peso dos 18.661 estabelecimentos de AL localizados no município de Lisboa, que, como dissemos, representam cerca de 22% do total nacional.

O Alojamento Local no município de Lisboa

O estudo da distribuição do AL no município de Lisboa tem como base os dados oficiais do RNAL, do início do Verão de 2019, existindo então neste concelho 18.661 estabelecimentos que somavam um total de 106.721 camas (Quadro 10.2).

Conforme o Quadro 10.2, a freguesia de Santa Maria Maior (que abrange a Baixa, Alfama, Castelo e Mouraria) é aquela que apresenta um maior número de estabelecimentos de AL, seguindo-se as de Misericórdia, Arroios, São Vicente, Santo António e Estrela, todas freguesias com elevada centralidade e contendo acima dos 1.000 estabelecimentos de AL. Em contraste, freguesias periféricas, como Santa Clara e Carnide, ou com passado industrial, como Marvila e Beato, estão abaixo dos 100 estabelecimentos de AL. Embora com algumas diferenças pontuais, o número de camas por freguesia apresenta a mesma tendência, com as freguesias mais centrais a dominarem (Figura 10.3).

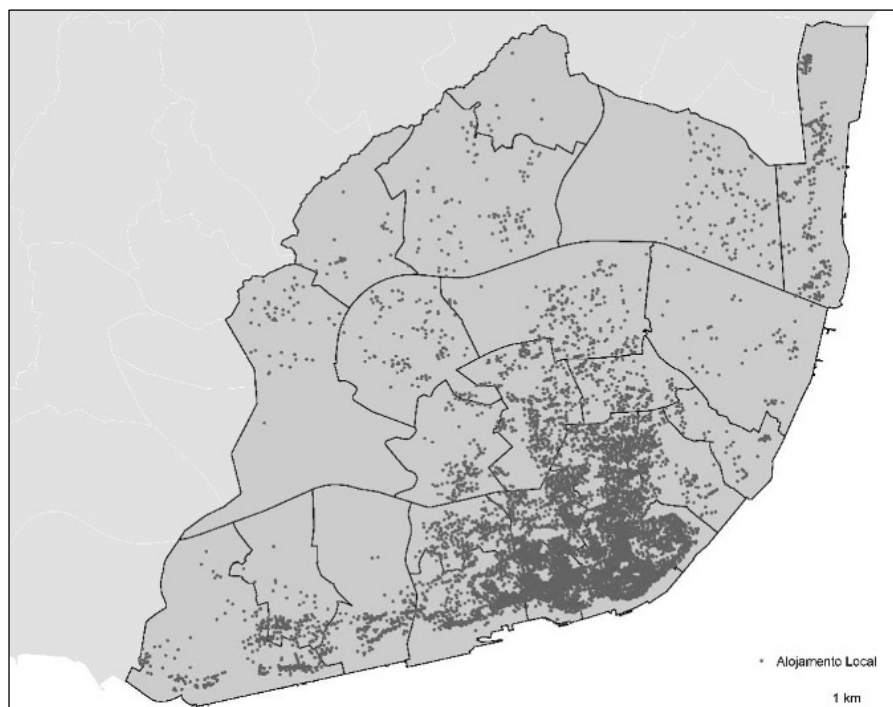
Quadro 10.2 Números totais, por 100 residentes e por Km2, de estabelecimentos e de camas de Alojamento Local no município de Lisboa, segundo as freguesias (2019)

Freguesias	AL	Camas	AL / 100 res.	Camas / 100 res.	AL / Km2	Camas / Km2
Ajuda	188	892	1,2	5,7	65,3	309,7
Alcântara	319	1.609	2,2	11,5	62,9	317,4
Alvalade	206	1.371	0,7	4,3	38,6	256,7
Areeiro	205	1.510	1	7,5	117,8	867,81
Arroios	2.067	14.669	6,5	46,4	970,4	6.886,9
Avenidas Novas	537	4.713	2,5	21,8	179,6	1576,3
Beato	85	425	0,7	3,3	34,6	172,8
Belém	332	1.687	2,0	10,2	31,8	161,7
Campo de Ourique	416	2.278	1,9	10,3	252,1	1.380,6
Campolide	157	818	1,0	5,3	56,7	295,3
Carnide	34	179	0,2	0,9	9,2	48,5
Estrela	1.122	5.874	5,6	29,2	243,9	1.276,9
Lumiar	108	597	0,2	1,3	16,4	90,86
Marvila	65	369	0,2	0,1	9,1	51,8
Misericórdia	3.641	19.127	27,9	146,7	1662,6	8.733,8
Olivais	124	715	0,4	2,1	15,3	88,38
Parque das Nações	467	2.083	2,2	9,9	85,8	382,9
Penha de França	497	3 077	1,8	11,0	183,4	1.135,4
Santa Clara	9	40	0,0	0,2	2,7	11,9
Santa Maria Maior	4.588	24.409	35,9	191,2	1524,3	8.109,3
Santo António	1.629	10.649	13,7	89,8	1093,3	7.147,0
São Domingos de Benfica	128	815	0,4	2,5	29,8	190,0
São Vicente	1.683	8.489	10,9	55,1	845,7	4.265,9

AL: Estabelecimentos de Alojamento Local; res.: residentes

Fonte: RNAL e SIGTUR.

Figura 10.3 Distribuição espacial dos estabelecimentos de Alojamento Local no município de Lisboa (2019)



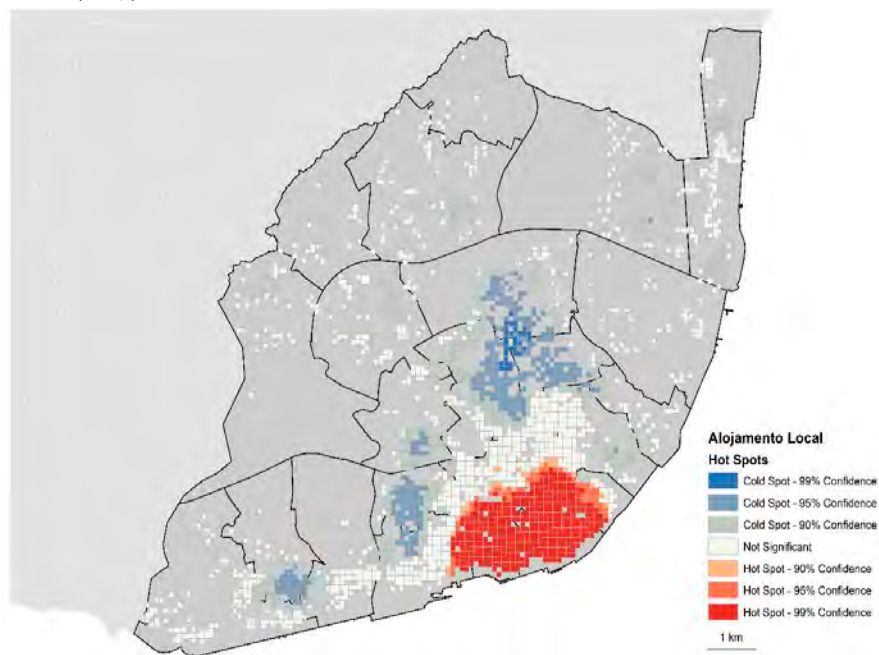
Fonte: RNAL e SIGTUR.

O Quadro 10.2 descreve ainda a distribuição do AL, no que respeita ao número de estabelecimentos por indivíduos residentes e por área de cada freguesia. Relativamente ao número de estabelecimentos de AL por indivíduos residentes, é possível verificar que a tendência geral anterior se mantém, ou seja, Santa Maria Maior lidera, com 35 estabelecimentos de AL e 191 camas por 100 residentes, ou seja, quase duas camas de AL por cada residente. Ter mais camas em AL do que indivíduos residentes não ocorre apenas na freguesia de Santa Maria Maior, mas também na da Misericórdia, num cenário quantitativo que denota um desequilíbrio funcional, com inevitável tensão entre a função residencial e a turística, nestes espaços urbanos. Embora tal não esteja no âmbito deste trabalho, estas observações transportam a análise necessariamente para outros conceitos, como o de capacidade de carga turística destes espaços.

Por sua vez, a análise do número de estabelecimentos de AL por área permite perceber que a freguesia da Misericórdia lidera, devido à sua dimensão mais reduzida, com cerca de 1.663 estabelecimentos por Km², seguindo-se as de Santa Maria Maior e Santo António. Esta mesma tendência ocorre para número de camas por área, em que a Misericórdia atinge um valor de 8.734 camas por Km².

A Figura 10.4 permite observar de forma mais pormenorizada as tendências de *clusterização* e os padrões espaciais do AL no município de Lisboa. Percebe-se que a maioria dos cerca de 18.500 estabelecimentos de AL está concentrada precisamente no centro histórico da cidade de Lisboa, num espaço geográfico circunscrito: a área de *hot spots* (entre o vermelho e o laranja no mapa) concentra 65% de todo o AL lisboeta. Outras áreas que merecem algum destaque são pequenas concentrações de menor expressão, como Areeiro, Campo de Ourique e Belém. No resto da cidade, a estatística espacial permite identificar áreas sem expressão significativa, ou seja, onde apenas existem estabelecimentos de AL muito dispersos, e outras em que o AL não existe de todo.

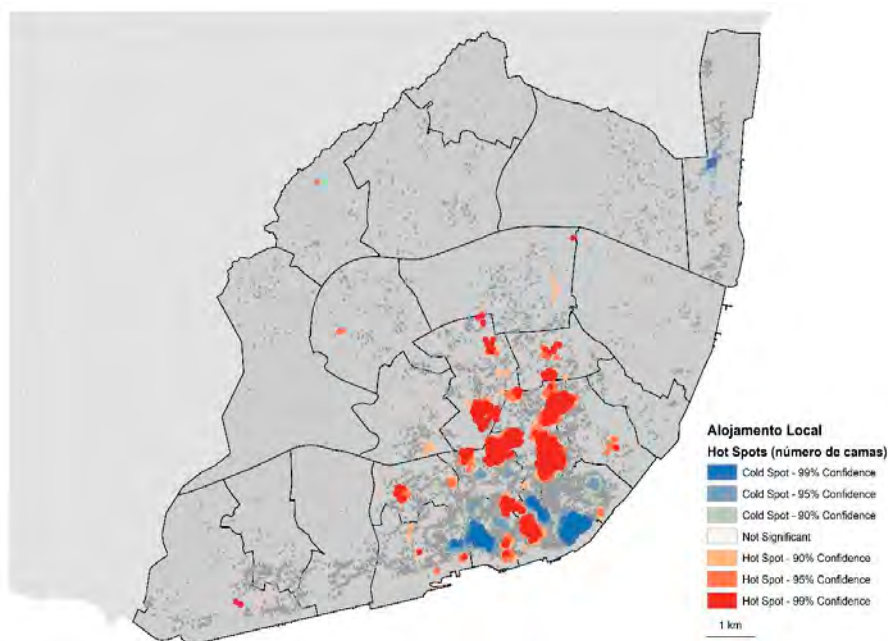
Figura 10.4 *Clusterização* dos estabelecimentos de Alojamento Local no município de Lisboa (2019)



Fonte: RNAL e SIGTUR.

Por sua vez, a Figura 10.5 permite uma análise que tem como base a capacidade de alojamento de utentes dos estabelecimentos de AL, medida em número de camas. Como é possível verificar pela composição do Quadro 10.2 e das Figuras 10.3, 10.4 e 10.5, apesar de o centro histórico ter mais estabelecimentos de AL, a concentração de estabelecimentos com elevado número de camas localiza-se sobretudo ao longo da Avenida Almirante Reis, no Conde Redondo e nas Avenidas Novas. Por oposição, locais como Alfama, Mouraria ou a Bica têm uma elevadíssima contiguidade de estabelecimentos de AL, mas, em geral, com maior limitação no número de camas. Tal está, obviamente, relacionado com a dimensão média dos edifícios e dos respetivos apartamentos, que é geralmente inferior no casco antigo da cidade.

Figura 10.5 Bolsas espaciais com elevado número de camas de Alojamento Local em proximidade geográfica, no município de Lisboa (2019)



Fonte: RNAL e SIGTUR.

A título de exemplo e no seguimento da Figura 10.5, é possível observar de forma mais pormenorizada o número de camas na freguesia de Santa Maria Maior, por subsecção estatística. Conforme a Figura 10.5, a distribuição do AL tem uma tendência de atratividade pelo núcleo histórico da cidade, nomeadamente Alfama e Mouraria; mas, como podemos ver na Figura 10.6, deve-se igualmente salientar que a distribuição do AL não é necessariamente homogénea no interior de cada freguesia.

Figura 10.6 Número de camas de Alojamento Local na Freguesia de Santa Maria Maior, por subsecção estatística (2019)



Fonte: RNAL e SIGTUR.

O Alojamento Local em Portugal Continental: Grandes tendências

Conforme resulta da análise realizada nas secções anteriores, o turismo em Portugal tem vindo a crescer de forma bastante acentuada ao longo da última década. Esse crescimento foi em grande medida apoiado pelo incremento do turismo urbano, potenciado pela maior atratividade turística das cidades

portuguesas, a melhoria da conectividade internacional (nomeadamente, devida às companhias aéreas *low cost*) e, obviamente, o crescimento do AL.

Em 2010, o AL era uma atividade residual assente em modelos de informalidade e de sazonalidade. Contudo, desde então até ao Verão de 2019, cresceu para cerca de 85.000 estabelecimentos registados em Portugal Continental. Como foi possível analisar, a concentração espacial do AL encontra-se sobretudo no litoral de Portugal Continental, com destaque para a região do Algarve, por razões históricas de veraneio, mas o crescimento mais acentuado, nos últimos anos, deu-se no litoral ocidental, sobretudo nos centros das Áreas Metropolitanas de Lisboa e do Porto.

A Área Metropolitana de Lisboa, só por si, concentra 29% do AL em Portugal Continental, e o município de Lisboa, por sua vez, 22% desse mesmo total. Ao contrário do que acontecia com muitos municípios algarvios, a cidade de Lisboa não tinha, até muito recentemente, uma tradição de acomodação turística fora da hotelaria tradicional, a qual também cresceu nos últimos anos. Desta forma, os cerca de 18.500 estabelecimentos de AL registados no município de Lisboa, com mais de 100.000 camas disponíveis, são o testemunho de uma violenta transformação social, económica, cultural e urbana que ocorreu na capital portuguesa.

Essa transformação turística potenciou a dinamização da economia local e regional, com a criação de emprego direto e indireto, a diversificação de modelos de negócio e o empolamento do mercado imobiliário. Contudo, também criou tensões urbanas e sociais, normalmente associadas à gentrificação e à financeirização da habitação, que em parte foram promovidas pela especulação imobiliária que se instalou na capital. Não é, pois, de admirar que, ao abrigo da legislação mais recente, a Câmara Municipal de Lisboa tenha suspenso novos registos de AL para as zonas mais pressionadas, mormente no seu núcleo histórico.

Note-se que esta realidade não é exclusivamente portuguesa. O AL tem promovido rápidas transformações nos principais destinos turísticos. Cidades como Barcelona, Amesterdão e Nova Iorque têm procurado limitar a disseminação de AL, partindo de vários modelos de condicionamento do negócio, que podem passar pela suspensão de novos registos, como em Lisboa, ou pela limitação de dias de funcionamento, que exige maior fiscalização e articulação com as plataformas digitais de intermediação, como a Airbnb. Mesmo cidades e regiões historicamente recetivas ao turismo internacional, como as Ilhas Baleares, têm apresentado medidas de contenção do AL, em grande medida porque este interfere diretamente com a oferta de habitações e, por consequência, com o mercado imobiliário e com a vida quotidiana da população local (Yrigoy, 2018).

Embora as razões não se esgotem no crescimento do turismo urbano, um conjunto alargado de trabalhos internacionais tem vindo a sublinhar a necessidade de desenhar e planear cidades para as pessoas e não para o lucro (Brenner et al., 2012). Olhando para as transformações urbanas recentes, como a gentrificação e a financeirização da habitação, derivadas em parte (mas não só) da turistificação, várias reflexões têm vindo a ser realizadas sobre as cidades contemporâneas e o seu futuro (Aalbers, 2016; Aalbers & Haila, 2018; Colomb & Novy, 2016; Domaradzka, 2018; Fuller, 2019; Hughes, 2018; Lees & Phillips, 2018).

Futuro em interrogação

De forma que nada fazia prever, o *tsunami* de turismo urbano massificado foi paralisado, não por pressão de movimentos sociais ou por decisões políticas, ou outra qualquer ação antrópica, mas pela Natureza, em reultado de uma pandemia global. A Covid-19 levou a uma enorme contração do investimento em todos os setores da economia. Nas economias mais frágeis, fortemente dependentes de serviços e onde grande parte do produto interno assenta no setor do turismo, a situação é ainda mais grave. Portugal é disso um exemplo. O fenómeno de alojamento turístico temporário não sofreu uma contração nos moldes económicos habituais, mas uma quebra de 100%. Quer isto dizer que em Portugal, durante parte substancial de 2020, os cerca de 85.500 estabelecimentos de AL deixaram em grande medida de fazer negócio, ou fazem-no muito abaixo das piores expetativas. O AL, que era até muito recentemente visto como um investimento turístico de risco reduzido e uma atividade económica com retorno rápido, viu-se impossibilitado de receber visitantes nos moldes normais.

As transformações derivadas da pandemia estão ainda por apurar e contabilizar. Contudo, do ponto de vista político já existem respostas a ser dadas. No município de Lisboa, por exemplo, foi apresentada a iniciativa Renda Segura, que tem como objetivo apoiar a transferência do AL para o arrendamento de longa duração, com rendas ao valor de mercado e pagamento mensal assegurado pela autarquia, ou seja, sem risco para os proprietários.

O momento atual é de incerteza. O AL foi um modelo de negócio efémero e singular que teve o seu pico até à pandemia? Ou será que está temporariamente suspenso e voltará ainda com mais força, no esforço natural dos investidores para recuperarem os meses e anos perdidos? Estas respostas, como é óbvio, só futuras análises as poderão dar. O que é certo é que, em poucos anos, o AL transformou os centros urbanos portugueses e dominou o espaço mediático.

Este trabalho analisou o cenário espacial do AL para o Verão de 2019, ou seja, o seu pico funcional. Foi nesse cenário que diversos estudos alertaram para a apropriação da(s) cidade(s) pelo turismo, a qual fomentou a substituição do tecido social e a perda de identidade e de autenticidade dos centros históricos, transformando-os paulatinamente em mega-estâncias turísticas monofuncionais, sem habitantes e sem interesse cultural. Este é o momento certo para refletir sobre o que foi feito nos anos mais recentes e sobre a cidade que queremos para o futuro, de forma a conciliar os principais espaços urbanos portugueses com a demanda turística contemporânea.

Fontes

Registo Nacional de Alojamento Local (RNAL), 2019.

Sistema de Informação Geográfica do Turismo (SIGTUR), 2019.

Bibliografia

- Aalbers, M. (2016). *The financialisation of housing: A political economy approach*. Routledge.
- Aalbers, M., & Haila, A. (2018). A conversation about land rent, financialisation and housing. *Urban Studies*, 55(8), 1821–1835. <https://doi.org/10.1177/0042098018759251>
- Adamiak, C. (2022). Current state and development of Airbnb accommodation offer in 167 countries. *Current Issues in Tourism*, 25(19), 3131–3149. <https://doi.org/10.1080/13683500.2019.1696758>
- Antunes, G. (2018). *Políticas de habitação: 200 anos*. Câmara Municipal de Lisboa e Caleidoscópio.
- Antunes, G. (2019a). O arrendamento em Portugal desde meados do século XIX: Pequena síntese. *Confidencial Imobiliário*, (342), 27–30.
- Antunes, G. (2019b). Política de habitação social em Portugal: De 1974 à atualidade. *Forum Sociológico*, (34), 7–17. <https://doi.org/10.4000/sociologico.4662>
- Araújo, L. (2017). Portuguese tourism strategy 2027: Leading the tourism of the future. *Worldwide Hospitality and Tourism Themes*, 9(6), 646–652. <https://doi.org/10.1108/WHATT-09-2017-0052>
- Arias-Sans, A., & Quagliieri-Domínguez, A. (2016). Unravelling Airbnb: Urban perspectives from Barcelona. In A. P. Russo & G. Richards (Eds.), *Reinventing the local in tourism: Travel communities and peer-produced place experiences* (pp. 209–228). Channel View Publications. <https://doi.org/10.21832/9781845415709-015>

- Arionesei, G., Ivan, P.-P., Zamcu, E., & Morosan, A. (2013). Importance of hostels in tourism industry and their perception among young people. *Management & Marketing*, 8(Special Issue), 17–26. <https://EconPapers.repec.org/RePEc:eph:journl:v:8:y:2013:i:special-issue:p:17-26>
- Ashworth, G., & Page, S. J. (2011). Urban tourism research: Recent progress and current paradoxes. *Tourism Management*, 32(1), 1–15. <https://doi.org/10.1016/j.tourman.2010.02.002>
- Barata-Salgueiro, T. (2016). Impacts of gentrification and urban tourism on retailing. In P. Oliveira & J. Gasca (Eds.), *Proceedings of the 5th International Seminar City, retail and consumption*, Mexico City.
- Barata-Salgueiro, T. (2017). Alojamentos turísticos em Lisboa. *Scripta Nova: Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 21, art. 578. <https://doi.org/10.1344/sn2017.21.18587>
- Barata-Salgueiro, T., Mendes, L., & Guimarães, P. (2017). Tourism and urban changes: Lessons from Lisbon. In M. Gravary-Barbas & S. Guinand (Eds.), *Tourism and gentrification in contemporary metropolises: International perspectives* (pp. 225–275). Routledge.
- Barros, V. G. (2016). *Turismo em Portugal*. Fundação Francisco Manuel dos Santos.
- Becker, E. (2013). *Overbooked: The exploding business of travel and tourism*. Simon & Schuster.
- Belk, R. (2014). You are what you can access: Sharing and collaborative consumption online. *Journal of Business Research*, 67(8), 1595–1600. <https://doi.org/10.1016/j.jbusres.2013.10.001>
- Bento, J. (2016). Tourism and economic growth in Portugal: An empirical investigation of causal links. *Tourism & Management Studies*, 12(1), 164–171. <https://tmstudies.net/index.php/ectms/article/view/792>
- Botsman, R., & Rogers, R. (2010). *What's mine is yours: The rise of collaborative consumption*. Harper Business.
- Brenner, N., Marcuse, P., & Mayer, M (Eds.) (2012). *Cities for people, not for profit: Critical urban theory and the right to the city*. Routledge.
- Cabral, J., (2019). Airbnb, reabilitação urbana e direito à cidade. In J. A. R. Fernandes, L. Carvalho, P. Chamusca, A. Gago & T. Mendes (Eds.), *Lisboa e a Airbnb* (pp. 59–60). Book Cover Editora.
- Cachinho, H. (2019). A Airbnb, o comércio e a restauração. In J. A. R. Fernandes, L. Carvalho, P. Chamusca, A. Gago & T. Mendes (Eds.), *Lisboa e a Airbnb* (pp. 61–63). Book Cover Editora.
- Carvalho, L., Chamusca, P., Fernandes, J., & Pinto, J. (2019). Gentrification in Porto: Floating city users and internationally-driven urban change. *Urban Geography*, 40(4), 565–572. <https://doi.org/10.1080/02723638.2019.1585139>
- Cocola-Gant, A. (2018). Tourism gentrification. In L. Lees & M. Phillips (Eds.), *Handbook of gentrification studies* (pp. 281–293). Edward Elgar Publishing.
- Cocola-Gant, A. (2019). Airbnb, profissionalização e investimento imobiliário. In J. A. R. Fernandes, L. Carvalho, P. Chamusca, A. Gago & T. Mendes (Eds.), *Lisboa e a Airbnb* (p. 64). Book Cover Editora.

- Cocola-Gant, A., & Gago, A. (2019). Airbnb, buy-to-let investment and tourism-driven displacement: A case study in Lisbon. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 53(7), 1671–1688. <https://doi.org/10.1177/0308518X19869012>
- Colomb, C., & Novy, J. (Eds.). (2016). *Protest and resistance in the tourist city*. Routledge.
- Davidson, M., & Lees, L. (2010). New-build gentrification: Its histories, trajectories, and critical geographies. *Population, Space and Place*, 16, 395–411. <https://doi.org/10.1002/psp.584>
- Deloitte. (2019). *Estudo de impacte macroeconómico do turismo na cidade e na região de Lisboa*. Associação Turismo de Lisboa.
- Domaradzka, A. (2018). Urban social movements and the right to the city. *VOLUNTAS: International Journal of Voluntary and Nonprofit Organizations*, 29, 607–620. <https://doi.org/10.1007/s11266-018-0030-y>
- Fernandes, J. A. R., Carvalho, L., Chamusca, P., & Mendes, T. (2018). *O Porto e a Airbnb*. Book Cover Editora.
- Fernandes, J. A. R., Carvalho, L., Chamusca, P., & Mendes, T. (Eds.). (2019). *A Airbnb em Portugal*. Book Cover Editora.
- Fernandes, J. A. R., Carvalho, L., Chamusca, P., Mendes, T., & Gago, A. (Eds.). (2019). *Lisboa e a Airbnb*. Book Cover Editora.
- Franco, S. F., & Santos, C. D. (2021). The impact of Airbnb on residential property values and rents: Evidence from Portugal. *Regional Science and Urban Economics*, 88. <https://doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2021.103667>
- Fuller, G. W. (2019). *The political economy of housing financialization*. Agenda Publishing.
- Curran, N., & Phibbs, P. (2017). When tourists move in: How should urban planners respond to Airbnb?. *Journal of the American Planning Association*, 83(1), 80–92. <https://doi.org/10.1080/01944363.2016.1249011>
- Guttentag, D. (2013). Airbnb: Disruptive innovation and the rise of an informal tourism accommodation sector. *Current Issues in Tourism*, 18(12), 1192–1217. <https://doi.org/10.1080/13683500.2013.827159>
- Hamari, J., Sjöklint, M., & Ukkonen, A. (2015). The sharing economy: Why people participate in collaborative consumption. *Journal of the Association for Information Science and Technology*, 67(9), 2047–2059. <https://doi.org/10.1002/asi.23552>
- Hughes, N. (2018). Tourists go home: Anti-tourism industry protest in Barcelona. *Social Movement Studies*, 17(4), 471–477. <https://doi.org/10.1080/14742837.2018.1468244>
- INE (Instituto Nacional de Estatística). (2019). *Estatísticas do turismo 2018*. INE. https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_publicacoes&PUBLICACOESpub_boui=358629548&PUBLICACOESmodo=2
- Judd, D. R. (2003). Urban tourism and the geography of the city. *EURE: Revista Latinoamericana de Estudios Urbanos Regionales*, 29(87), 51–62. <https://www.eure.cl/index.php/eure/article/view/1285>

- Kavaratzis, M. (2007). City marketing: The past, the present and some unresolved issues. *Geography Compass*, 1(3), 695–712. <https://doi.org/10.1111/j.1749-8198.2007.00034.x>
- Lanza, A., & Pigliaru, F. (2000). Why are tourism countries small and fast-growing?. In A. Fossati & G. Panella G. (Eds.), *Tourism and sustainable economic development* (pp. 57–69). Springer. https://doi.org/10.1007/978-1-4615-4321-3_3
- Lees, L., & Phillips, M. (Eds.) (2018). *Handbook of gentrification studies*. Edward Elgar.
- Lestegás, I. (2019). Lisbon after the crisis: From credit-fuelled suburbanisation to tourist-driven gentrification. *International Journal of Urban and Regional Research*, 43, 705–723. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12826>
- Lestegás, I., Seixas, J., & Lois-González, R. C. (2019). Commodifying Lisbon: A study on the spatial concentration of short-term rentals. *Social Sciences*, 8(2), 33. <https://doi.org/10.3390/socsci8020033>
- Mastercard. (2019). *Global destination cities index 2019*. Mastercard. <https://www.mastercard.com/news/media/wexffu4b/gdci-global-report-final-1.pdf>
- Mendes, L. (2016). What can be done to resist or mitigate tourism gentrification in Lisbon? Some policy findings & recommendations. In M. Glaudemans & I. Marko (Eds.), *Masterclass: City making & tourism gentrification Lisbon 2016* (pp. 35–42). Stadslab. <https://fontys.edu/Nieuws-tonen-op-3/Stadslab-Master-Class-Lisbon-2016-v20-10.htm>
- Mendes, L. (2017a). Gentrificação turística em Lisboa: Neoliberalismo, financeirização e urbanismo austeritário em tempos de pós-crise capitalista 2008–2009. *Cadernos Metrópole*, 19(39), 479–512. <https://doi.org/10.1590/2236-9996.2017-3906>
- Mendes, L. (2017b). Gentrificação, financeirização e produção capitalista do espaço urbano. *Cadernos Poder Local*, (8), 56–86. <https://revistapoderlocal.pt/index.php/a-revista/edicoes/artigo?id=130&i=PT.PODERLOCAL.C.8.7&page=1>
- Mendes, L. (2018). Tourism gentrification in Lisbon: The panacea of touristification as a scenario of a post-capitalist crisis. In I. David (Ed.), *Crisis, austerity and transformation: How disciplinary neoliberalism is changing Portugal* (pp. 25–47). Lexington Books.
- Mendes, L. (2019). Airbnb, gentrificação turística e injustiça espacial. In J. A. R. Fernandes, L. Carvalho, P. Chamusca, A. Gago & T. Mendes (Eds.), *Lisboa e a Airbnb* (pp. 65–66). Book Cover Editora.
- Mendes, L. (2020). Anti-displacement social movements in Lisbon: A perspective from the trenches in the fight against transnational gentrification. In J. Krase & J. N. DeSena (Eds.), *Gentrification around the world* (Vol. 2, pp. 107–129). Palgrave. <http://hdl.handle.net/10451/44120>
- Moreira, C. O. (2018). Portugal as a tourism destination: Paths and trends. *Méditerranée*, (130). <https://doi.org/10.4000/mediterranee.10402>
- Pereira, H., & Teixeira, N. (2017). *O impacto económico do alojamento local na Área Metropolitana de Lisboa*. Associação da Hotelaria, Restauração e Similares de Portugal.

- PWC & Urban Land Institute. (2019). *Emerging trends in real estate Europe® 2020*. pwc & ULI. <https://www.pwc.com/gx/en/industries/financial-services/asset-management/emerging-trends-real-estate/europe-2020.html>
- Santos, A. C. (2018). Financeirização do Estado, política de habitação e subsídios à especulação. *Le Monde Diplomatique*, (142), 4–5.
- Santos, A. C. (2019). *A nova questão da habitação em Portugal*. Actual Editora.
- Santos, P. (2019). Proteger os direitos dos moradores e a identidade da cidade. In J. A. R. Fernandes, L. Carvalho, P. Chamusca, T. Mendes & A. Gago (Eds.), *Lisboa e a Airbnb* (pp. 70). Book Cover Editora.
- Seixas, J. (2019a). Habitação e alojamento local em Lisboa. In J. A. R. Fernandes, L. Carvalho, P. Chamusca, A. Gago & T. Mendes (Eds.), *Lisboa e a Airbnb* (pp. 71–73). Book Cover Editora.
- Seixas, J. (2019b). Área Metropolitana de Lisboa. In J. A. R. Fernandes, L. Carvalho, P. Chamusca & T. Mendes (Eds.), *A Airbnb em Portugal* (pp. 54–56). Book Cover Editora.
- Seixas, J., & Antunes, G. (2019). Tendências recentes de segregação habitacional na Área Metropolitana de Lisboa. *Cidades, Comunidades e Territórios*, (39), 55–82. <https://journals.openedition.org/cidades/1555>
- Seixas, J., & Guterres, A. B. (2021). The reconfiguration of urban movements and politics in Lisbon. In L. Fregolent & O. Nel-lo (Eds.), *Social movements and public policies in Southern European cities* (pp. 167–179). Springer. https://doi.org/10.1007/978-3-030-52754-9_10
- Seixas, J., Tulumello, S., & Alegretti, G. (2019). Lisboa em transição profunda e desequilibrada: Habitação, imobiliário e política urbana no sul da Europa e na era digital. *Cadernos Metrópole*, 21(43), 221–251. <https://doi.org/10.1590/2236-9996.2019-4410>
- Seixas, J., Tulumello, S., Corvelo, S., & Drago, A. (2015). Dinâmicas sociogeográficas e políticas na Área Metropolitana de Lisboa em tempos de crise e de austeridade. *Cadernos Metrópole*, 17(34), 371–399. <https://doi.org/10.1590/2236-9996.2015-3404>
- Silva, A. C. (2019). O alojamento local tem dado um contributo muito positivo à economia nacional. In J. A. R. Fernandes, L. Carvalho, P. Chamusca, A. Gago & T. Mendes (Eds.), *Lisboa e a Airbnb* (pp. 74). Book Cover Editora.
- Soares, P. (2019). Em primeiro lugar o direito à habitação. In J. R. Fernandes, L. Carvalho, P. Chamusca, A. Gago & T. Mendes (Eds.), *Lisboa e a Airbnb* (pp. 75). Book Cover Editora.
- Sofronov, B. (2018). Millennials: A new trend for the tourism industry. *Annals of Spiru Haret University: Economic Series*, 18(3), 109–122. <https://doi.org/10.26458/1838>
- Tulumello, S. (2015). Reconsidering neoliberal urban planning in times of crisis: Urban regeneration policy in a “dense” space in Lisbon. *Urban Geography*, 37(1), 117–140. <https://doi.org/10.1080/02723638.2015.1056605>
- Veríssimo, M., & Costa, C. (2018). Do hostels play a role in pleasing millennial travellers? The Portuguese case. *Journal of Tourism Futures*, 4(1), 57–68. <https://doi.org/10.1108/JTF-12-2017-0054>

- Yrigoy, I. (2018). Rent gap reloaded: Airbnb and the shift from residential to touristic rental housing in the Palma Old Quarter in Mallorca, Spain. *Urban Studies*, 56(13), 2709–2726. <https://doi.org/10.1177/0042098018803261>
- Zervas, G., Proserpio, D., & Byers, J. (2014). The rise of the sharing economy: Estimating the impact of Airbnb on the hotel industry. *Journal of Marketing Research*, 54(5), 687–705. <https://doi.org/10.1509/jmr.15.0204>