

**MESTRADO
ECONOMIA**

Dinâmica no Mercado Imobiliário: o Caso do Alojamento Local na Cidade do Porto

Maria Inês Teixeira Pinheiro

M

2019



DINÂMICA NO MERCADO IMOBILIÁRIO: O CASO DO
ALOJAMENTO LOCAL NA CIDADE DO PORTO

Maria Inês Teixeira Pinheiro

Dissertação
Mestrado em Economia

Orientado por
Professor Doutor José Silva Costa

2019

Agradecimentos

Agradeço ao professor José Costa pelos seus contributos e recomendações e pelo apoio prestado durante as várias etapas da elaboração desta dissertação.

Agradeço à minha família por me motivarem todos os dias a continuar e a dar sempre o melhor de mim. Aos meus pais por me darem a oportunidade de estudar, por todos os esforços feitos em prol da minha educação e por sempre acreditarem em mim. Às minhas irmãs por estarem sempre presentes e por toda a ajuda ao longo dos anos.

Agradeço, ainda, a todos os entrevistados e restantes pessoas que contribuíram para a realização e conclusão desta dissertação.

Resumo

O turismo é muito importante para a economia dos meios urbanos e do país. Tem-se observado um grande crescimento do mesmo, o que permitiu um desenvolvimento na oferta turística. Em Portugal e em outros países do Mundo, os turistas querem experimentar a ‘verdadeira’ cidade, sendo o alojamento local um novo tipo de oferta de alojamento que pretende responder a esta nova procura turística, que cada vez se tem mostrado maior. Esta dissertação investiga o impacto do fenómeno do alojamento local na cidade do Porto. Para tal, é inicialmente feita uma revisão de literatura sobre a economia de partilha, onde se inserem as plataformas *online*, e sobre os seus impactos ao nível do turismo, do mercado imobiliário, da reabilitação urbana e social. É analisada a evolução do alojamento local na cidade do Porto nos últimos anos. Os resultados obtidos são baseados nessa análise e em entrevistas realizadas. As conclusões obtidas apontam para a existência de gentrificação na cidade, preços inflacionados do alojamento e da restauração, salientando a necessidade de mais regulação e implementação de medidas para que o alojamento local não traga mais consequências negativas à cidade no futuro.

Códigos JEL: R11; R20; R21

Palavras-chave: alojamento local; economia de partilha; mercado imobiliário; turismo; Porto; Portugal

Abstract

Tourism is a very important factor both for urban and country economies. It has undergone a significant increase, which allowed the development of the touristic offer. In Portugal and in other countries around the world, tourists want to experience the 'real' city, with local accommodation representing a new type of offer to meet the increasing demand. This dissertation probes the impact of the phenomenon of local accommodation in the city of Porto. To this purpose, a literature review is initially conducted focusing on sharing economy, including online platforms, as well as on its impact on tourism, real estate market, urban and social rehabilitation. The evolution of local accommodation in the city of Porto in the last years is analyzed. The results obtained are based on this analysis and on interviews of stakeholders in this market. The conclusions point to the existence of gentrification in the city, inflated housing and restaurants prices, and highlight the need for more regulation and implementation of measures so that local housing does not bring negative consequences to the city in the future.

JEL Codes: R11; R20; R21

Keywords: local accommodation; sharing economy; real estate market; tourism; Porto; Portugal

Índice

Agradecimentos.....	iii
Resumo	iv
Abstract.....	v
Índice de Figuras	viii
Índice de Gráficos.....	ix
Índice de Tabelas.....	x
Lista de abreviaturas	xi
1. Introdução.....	1
2. Revisão de Literatura.....	3
2.1. A Emergência da Economia de Partilha.....	3
2.2. A Economia da Partilha e o Alojamento Local.....	4
2.3. Os Impactos do Alojamento Local	6
2.3.1. Impacto no Turismo	6
2.3.2. Impacto no Mercado Imobiliário.....	10
2.3.3. Impacto Social.....	14
2.3.4. Outros Impactos.....	17
2.4. A Regulação do Setor do Alojamento Local.....	18
3. Questões de Investigação e Metodologia.....	22
3.1. Questões de Investigação.....	22
3.2. Metodologia	23
4. A Evolução Recente do Alojamento Local na Cidade do Porto.....	25
5. Resultados Empíricos.....	35
6. Conclusões	41
Referências	44
Anexos	48
Anexo 1 – Guia de Perguntas para a Realização das Entrevistas	48
Anexo 2 – Guia de Perguntas para a Entrevista com o Dr. Ricardo Valente, Vereador do Pelouro da Economia, Turismo e Comércio da CMP.....	49
Anexo 3 – Entrevista a José Carvalho, Presidente da Junta de Freguesia do Bonfim.....	50
Anexo 4 – Entrevista a Ana Alves, Consultora Imobiliária da Remax	52
Anexo 5 – Entrevista a Manuel Miranda, Gestor de Negócios do Grupo Habinédita	55

Anexo 6 – Entrevista a Afonso Oliveira, Consultor Imobiliário da ERA Porto Baixa.....	58
Anexo 7 – Entrevista a Ricardo Valente, Vereador do Pelouro da Economia, Turismo e Comércio da Câmara Municipal do Porto	62

Índice de Figuras

Figura 1: Dormidas em Portugal	8
Figura 2: Área de estudo - concelho do Porto	22
Figura 3: Distribuição do Alojamento Local na Cidade do Porto em Dezembro de 2014	25
Figura 4: Distribuição do Alojamento Local na Cidade do Porto em Maio de 2019	26

Índice de Gráficos

Gráfico 1: Dormidas em Estabelecimentos de Alojamento Local, Segundo o País de Residência, em 2017	9
Gráfico 2: Evolução Média Estimada de Preços (€/m ²) em Zonas de Baixo e Alto Alojamento Local, até ao Ano de 2016	12
Gráfico 3: Rendas de Habitações Registadas em Portugal Continental	12
Gráfico 4: Valor Mediano das Vendas por m ² de Alojamentos Familiares de 2016 a 2019	13
Gráfico 5: Número de Alvarás Correspondentes a Reabilitação e Construção Nova por Freguesia, de 2011 a 2018	18
Gráfico 6: Evolução do Número de Registos de Alojamento Local na Cidade do Porto	27
Gráfico 7: Aumento de Registos em Plataformas Online de Alojamento de Curta Duração	28
Gráfico 8: Alojamento Local Registado por Tipo de Titular, em Percentagem	29
Gráfico 9: Capacidade de Alojamento Registado por Tipo de Titular	29
Gráfico 10: Alojamento Local Registado por Modalidades	30
Gráfico 11: Número de Estabelecimentos de Alojamento Local Registados por Freguesia, até Maio de 2019	31
Gráfico 12: Número de Estabelecimentos de Alojamento Local Registados por Freguesia, até Dezembro de 2014	32
Gráfico 13: Comparação de Novos Registos Comparativamente ao Ano Homólogo, por Mês	33
Gráfico 14: Comparação de Novos Registos Comparativamente ao Ano Homólogo, por Freguesia	33

Índice de Tabelas

Tabela 1: Informações acerca dos Entrevistados	24
---	----

Lista de abreviaturas

AL – Alojamento Local

ALEP – Associação para o Alojamento Local em Portugal

BCP – Banco Comercial Português

BPI – Banco Português de Investimento

CMP – Câmara Municipal do Porto

INE – Instituto Nacional de Estatística

PDM – Plano Diretor Municipal

RNAL – Registo Nacional de Alojamento Local

SIGTUR – Sistema de Informação Geográfica do Turismo

1. Introdução

O nome de Portugal é falado, cada vez mais, além-fronteiras. Portugal é um país com sol e mar, diversa cultura e rico em gastronomia. Estas características são muito atrativas para quem visita o país e proporcionam o crescimento do turismo de forma muito significativa.

Nos últimos anos, tem-se assistido a um aumento expressivo no número de hóspedes e no de dormidas assim como nos lucros resultantes do turismo e, por isso, pode-se afirmar que este tem, cada vez mais, um importante papel para a economia portuguesa.

Assim, com um cenário cada vez mais positivo relativamente ao crescimento turístico, é necessário que haja estruturas para receber os turistas e uma das ofertas que cada vez mais surge no país é o alojamento local. Este tipo de arrendamento funciona também como uma alternativa à rentabilização dos imóveis. Assenta, especialmente, em plataformas *online* que têm como função divulgar, contactar e, ainda, permitir o pagamento de uma forma mais rápida e fácil. São exemplos dessas plataformas o *Airbnb* (www.airbnb.com) ou o *Homeaway* (www.homeaway.pt). Diferencia-se do arrendamento convencional, principalmente, por ser um arrendamento de curta duração e de oferecer serviços como *check-in*, telefone, internet e limpeza.

Uma vez que tem existido uma mudança no paradigma turístico e que os turistas preferem estar nas zonas mais históricas, ter contacto com os moradores e perceber os costumes dos sítios que visitam, existe uma maior preferência por este tipo de alojamento, como se verá ao longo deste trabalho.

O tema do alojamento local em Portugal é relativamente novo. Começaram a existir cada vez mais estabelecimentos desde a crise económica de 2007 e, desde então, têm vindo a aumentar.

Segundo o Instituto Nacional de Estatística, em 2017, o alojamento local recebeu 3,4 milhões de hóspedes e 8 milhões de dormidas. No setor do alojamento turístico em geral, o alojamento local foi o segmento com maior peso no número de estabelecimentos (45,6%), tendo disponibilizado 16,5% do total das camas disponíveis.

A presente dissertação pretende analisar as consequências deste tipo de arrendamento e, ainda, observar os efeitos na economia a nível local. Questões como: Trará o alojamento local benefícios para o mercado imobiliário? Ou desvantagens? E na economia local, quais as consequências? serão respondidas ao longo do trabalho.

A dissertação está organizada em 6 capítulos. O primeiro capítulo 1 corresponde à presente introdução. De seguida, procede-se a uma revisão de literatura sobre o alojamento local em Portugal, onde se refere o contributo da economia da partilha nas plataformas digitais de alojamento local, assim como os impactos no mercado imobiliário, no turismo, nos moradores e na cidade. Menciona-se, ainda neste segundo capítulo a regulação existente sobre o alojamento local. No capítulo 3, é exposta a metodologia que é realizada ao longo do estudo e, logo após, procede-se ao estudo da cidade do Porto quanto à evolução e crescimento do alojamento local, tal como das zonas mais afetadas pelo mesmo, no capítulo 4.

O capítulo 5 apresenta os diversos resultados da metodologia efetuada e, por último, no capítulo 6 são apresentadas as conclusões da presente dissertação.

2. Revisão de Literatura

2.1. A Emergência da Economia de Partilha

A economia de partilha, ou economia colaborativa, consiste em plataformas digitais que permitem a existência de trocas de produtos ou serviços entre pessoas, o chamado *peer-to-peer* e, segundo Geissinger *et al.* (2018), ganhou um impulso em vários setores da economia.

Mair e Reischauer (2017) definem a economia de partilha como uma rede de mercados em que os indivíduos usam várias formas de compensação para transacionar a redistribuição e o acesso a recursos, mediados por uma plataforma digital operada por uma organização. Esta definição abrange, segundo os autores, cinco características essenciais. Em primeiro lugar, a palavra “mercados” refere-se ao local das transações da economia de partilha. Os “indivíduos” são os parceiros com quem se transaciona. As “várias formas de compensação” referem-se às diferentes formas pelas quais as transações na economia de partilha podem ser realizadas. A “redistribuição e o acesso a recursos” referem-se ao que é negociado e, por último, a “plataforma digital operada por uma organização” destaca a importância da infraestrutura na economia colaborativa e o papel que as organizações têm ao oferecer a mesma (Mair e Reischauer, 2017).

Inicialmente, este tipo de economia começou com a partilha de transportes entre pessoas que viajavam para o mesmo destino, de modo a utilizar os recursos da forma o mais eficiente possível e, ao mesmo tempo, reduzir o consumo, para atingir a sustentabilidade (Geissinger *et al.*, 2018). A descrição *peer-to-peer* da economia da partilha define os indivíduos como utilizadores e produtores ao mesmo tempo ocorrendo uma sobreposição de papéis, onde a digitalização permitiu a característica transacional das trocas. As tecnologias de informação e comunicação baixaram os custos de transação, de modo a tornar possível, cada vez mais, para os utilizadores e produtores se encontrarem através das plataformas *online* e possibilitar novas formas de trocas e soluções, de acordo com Geissinger *et al.* (2018). As plataformas *peer-to-peer* tornaram-se, assim, uma ferramenta essencial para os propósitos de criação e consumo de informação (Hamari *et al.*, 2016).

Diferentes autores como Hamari *et al.* (2016) e Hellwig *et al.* (2015) notaram que os utilizadores podem participar da economia de partilha por razões ideológicas, uma vez que os serviços são diferentes do que é oferecido em outros lugares, mas também por razões económicas, pois torna-se mais barato. Segundo Hamari *et al.* (2016), as principais

características da economia de partilha são a colaboração *online*, o comércio social, a noção de partilha *online* e a ideologia do consumidor.

De acordo com Cruz (2016) este modelo económico é uma consequência de anos de evolução tecnológica, com especial enfoque nas tecnologias de informação e na evolução existente do comportamento dos consumidores.

Segundo Belk (2014), as práticas de consumo compartilham duas semelhanças. O uso de modelos de acesso temporário de bens e serviços e a dependência da internet, em especial da *Web 2.0*. Cruz (2016) defende que o primeiro ponto descreve aquela que é uma das ideias principais da economia de partilha, ou seja, o acesso aos produtos é mais importante do que a sua propriedade. Já a *Web 2.0* tornou possível o aparecimento da economia de partilha ao permitir que existissem plataformas de encontros entre indivíduos com produtos disponíveis, ao oferecer o que a economia de partilha tinha em falta: a conveniência, a eficiência e a simplicidade com que é feita esta partilha (Cruz, 2016).

Em suma, a economia de partilha é um sistema socioeconómico que se desenvolve pela partilha de recursos humanos e/ou físicos. Na maioria dos casos, une pessoas que têm ativos, que não estão a ser utilizados de forma eficiente, com pessoas que querem ganhar algum dinheiro extra ou com pessoas que não têm possibilidade e/ou não querem comprar, mas sim usar esses ativos (Gonçalves, 2017). A utilização deste tipo de plataformas económicas tem-se tornado extremamente popular nos últimos anos, e vieram revolucionar o modo como se vive (Quattrone *et al.*, 2016).

2.2. A Economia da Partilha e o Alojamento Local

Existem vários exemplos de empresas no mercado que fazem parte deste modelo de economia, ou seja, que estabelecem um princípio de partilha, de modo a possibilitar aos consumidores um serviço personalizado a preços atrativos.

Este género de negócios possui inúmeros benefícios. A promoção do empreendedorismo, uma melhor utilização dos recursos e a melhoria da eficiência económica são exemplos de alguns deles.

No entanto, apesar de existirem diversos benefícios para a economia, como referido atrás, estes negócios “podem entrar em conflito com empresas dos setores tradicionais”. Por isso, é necessário que os governos aprovem legislação que estabeleça regras de modo a que não impeça o desenvolvimento de negócios do género (Castro, 2016).

Estas empresas começaram a surgir nos últimos anos e, segundo Castro (2016), são resultado de três fatores: a digitalização da economia e a facilidade de acesso à internet e às tecnologias como foi referido anteriormente mas, também, devido ao aumento do desemprego em vários países e a consequente diminuição do rendimento disponível e, ainda, a importância que a sustentabilidade quer social quer económica tem vindo a ter, atualmente.

De acordo com Fang (2015) e com Oskam e Boswijk (2016), um exemplo de economia de partilha na indústria do turismo é a existência de plataformas *online*, sendo, como já foi referido, o *Airbnb* um dos casos, onde é partilhada e divulgada a existência de inúmeros alojamentos locais por todo o mundo. Este tipo de plataformas permite que os proprietários aluguem as suas habitações ou quartos que não estão ocupados para alojamento de curto prazo e, dão a possibilidade aos arrendatários uma forma de poderem ter uma estadia a preços mais baixos, comparativamente com os hotéis.

Conforme Zervas *et al.* (2017), o aparecimento de plataformas *peer-to-peer*, ou seja, de "economia de partilha", permitiu que os consumidores adotassem de forma entusiástica os serviços oferecidos por empresas como o *Airbnb* e a *Uber*.

O estudo realizado por Fang (2015) realça, pelo lado positivo, o facto de a economia de partilha desempenhar um papel importante na solução do problema do desemprego, no entanto, o governo deve formular políticas que permitam que a sociedade saia beneficiada.

Oskam e Boswijk (2016) referem que empresas como a *Uber* e o *Airbnb* têm em comum o facto de serem plataformas que coordenam a oferta e a procura de produtos e serviços que não estavam disponíveis no mercado, anteriormente. No entanto, estes autores defendem que estas plataformas são uma expansão digital da economia de mercado e que, apesar de ser conveniente o seu uso, nada tem a ver com partilha.

De acordo com um estudo do BPI *Research* (2018), para o consumidor há um aumento e uma melhoria na oferta de serviços turísticos, uma vez que este tem um maior poder de escolha e de decisão. Nos dias de hoje, os turistas têm à sua disposição cada vez mais opções de alojamento, lazer e viagens, por exemplo, o que lhes confere o poder de conseguir encontrar a opção que melhor se adapta a si, conforme o seu nível socioeconómico e o seu próprio gosto e necessidades.

Uma outra vantagem desta economia de partilha, é o facto de conseguirem comparar, neste caso, os vários estabelecimentos de alojamento local e conseguirem obter informações e opiniões, quer sejam elas positivas ou negativas, de outros turistas sobre o estabelecimento em que têm interesse.

Ainda de acordo com o estudo realizado pelo BPI *Research* (2018), as plataformas *peer-to-peer*, ao oferecerem uma oferta alternativa de serviços turísticos, atraem diversos perfis de turistas. Os novos turistas urbanos são caracterizados pela procura de experiências locais e pelo preço mais acessível destes estabelecimentos de alojamento local. Assim, estas características atraem turistas para destinos que não eram populares ou, podem contribuir para a criação de novos nichos de mercado.

A chegada de plataformas de economia da partilha e de novos modelos de negócios, como o alojamento local, produziu efeitos disruptivos na indústria do turismo e mudou a maneira como os consumidores vêem esta última.

A economia da partilha pode contribuir para melhorar a competitividade do setor e complementar a oferta tradicional, no entanto, o rápido crescimento experimentado nos últimos anos representa um desafio regulamentar significativo (BPI *Research*, 2018).

2.3. Os Impactos do Alojamento Local

2.3.1. Impacto no Turismo

O turismo é um impulsionador para o desenvolvimento urbano, tendo sido responsável pelo aparecimento de vários polos urbanos associados a atrações turísticas específicas como a praia, as termas ou o esqui (Henriques, 2003) e, na segunda metade do século XX, o turismo cresceu a um ritmo elevado para se tornar num dos setores económicos mais importantes do mundo.

Recentemente, tem-se assistido a um aumento acentuado do número de estabelecimentos de alojamento local em Portugal. Este aumento é explicado através de diversos fatores, entre eles a existência de uma mudança da forma como é feito o turismo. Os turistas aderem a este tipo de arrendamento, não só por questões monetárias, uma vez que têm a oportunidade de poupar dinheiro, mas também por questões de autenticidade. A existência de contacto pessoal entre os anfitriões e os hóspedes é o elemento – chave para certos turistas pois têm a oportunidade de receber recomendações da cidade onde estão hospedados e de terem uma experiência da vida local (Stors e Kagermeier, 2015a).

Vários autores têm vindo a defender esta mudança de paradigma e, nos últimos anos, tem-se assistido a uma emergência de um novo turista urbano ou “pós-turista”.

De acordo com Gant (2015), o turista tradicional experimenta a cidade tendo pontos de referência previamente estabelecidos, enquanto o turista urbano explora a possibilidade de viver experiências autênticas e locais. Maitland (2010) sugere que os turistas urbanos procuram a vida quotidiana, a cultura local e as experiências criativas. Assim, este novo turista pode ser considerado como um novo habitante da cidade (Gant, 2015).

Stors e Kagermeier (2015b) consideram que a procura por experiências autênticas desempenha um papel importante no turismo e que, durante muito tempo, os visitantes têm desejado experiências fora do roteiro turístico tradicional. Estas áreas podem ser consideradas atraentes para os turistas, uma vez que não foram construídas ou modificadas para se fazer turismo (Judd, 2003). Ao contrário dos turistas tradicionais, os “pós-turistas” não querem olhar para os locais turísticos habituais, em parte, porque já viram variadas imagens que foram projetadas pela televisão, filmes, revistas e outros meios de comunicação. Cohen (1972) (*apud* Cary, 2004) salienta que o conceito de novidade desempenha um papel central na formação da experiência turística, dado que os turistas urbanos procuram experiências diferentes como um “antídoto contra o tédio” (Judd, 2003).

Assim, o turismo tornou-se parte da vida da cidade e não é apenas uma atividade limitada a áreas específicas ou a momentos específicos (Maitland, 2013).

A procura pelo turismo urbano tem vindo a aumentar exponencialmente e, conseqüentemente, as cidades tiveram que se adaptar e encontrar formas de atrair os turistas, sendo que a indústria turística (alojamentos, restaurantes, lojas, transportes e outros) é uma rede que permitiu o crescimento exponencial do turismo ao longo dos séculos, segundo Spenceley *et al.* (2002) (*apud* Mathew e Sreejesh, 2016).

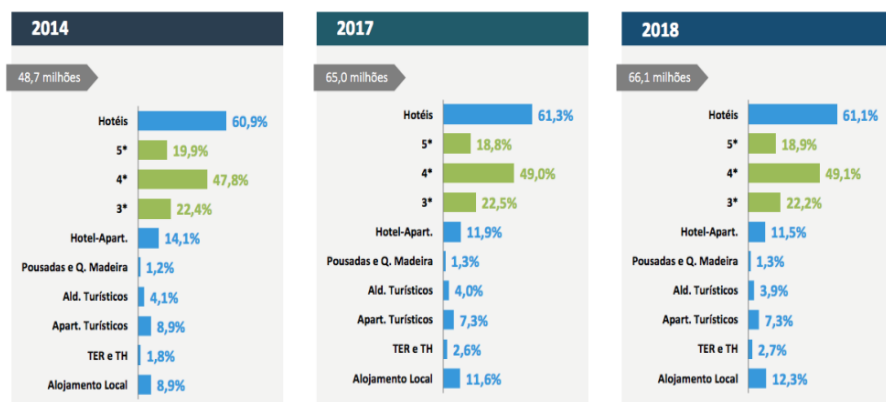
Como foi referido, o turismo urbano provoca impactos económicos e socioculturais nas cidades. O turismo permite, assim, um aumento das receitas e, plataformas como o *Airbnb*, que promovem a visita de turistas, trazem impactos positivos para a economia (Guttentag, 2015). As cidades beneficiam-se do turismo e todas destacam a importância do turismo para a economia e, em algumas cidades, o turismo é a principal atividade económica e a única fonte de desenvolvimento económico local (Gutiérrez *et al.*, 2017).

O facto dos estabelecimentos de alojamento local se encontrarem dispersos pelas cidades e, sobretudo, em zonas que não são consideradas turísticas, permite que haja uma distribuição dos ganhos económicos e, que pequenos negócios também lucrem com este tipo de estabelecimentos. Em 2016, a plataforma *Airbnb*, por si só, permitiu um impacto económico em Portugal de 1,07 mil milhões de euros (Lusa, 2017), no entanto, no ano de

2018, este valor duplicou, gerando mais de 2 mil milhões de euros de impacto económico direto em Portugal, tendo o país sido classificado em décimo lugar no *ranking* dos países com maior impacto económico (Lusa e Suspiro, A., 2019).

Em Portugal, como se pode reparar na figura 1, há um aumento no número de dormidas e apesar de os hotéis estarem no topo das preferências com uma percentagem significativa, a percentagem de hóspedes que preferem estabelecimentos de alojamento local está a subir e, no ano de 2018 obteve uma percentagem de 12,3% dos hóspedes contra 8,9% em 2014.

Figura 1: Dormidas em Portugal



Fonte: TravelBI by Turismo de Portugal

Segundo o Instituto Nacional de Estatística (2018), em 2017, o alojamento local recebeu 3,4 milhões de hóspedes e 8 milhões de dormidas, com uma estadia média de 2,35 noites e a taxa líquida de ocupação – cama situou-se em 37,2% (+2,4 pontos percentuais que no ano anterior).

No setor do alojamento turístico em geral, o alojamento local foi o segmento com maior peso no número de estabelecimentos (45,6%), tendo disponibilizado 16,5% do total das camas disponíveis. A área metropolitana de Lisboa concentrava a maior oferta de camas (25,4%), sucedendo-se o Centro (20,0%) e, logo a seguir o Norte (19,8%).

No ano de 2017, as dormidas aumentaram em todas as regiões, de forma mais notória no Centro, com cerca de mais 42%. O Norte também registou uma subida de cerca de 25,2%.

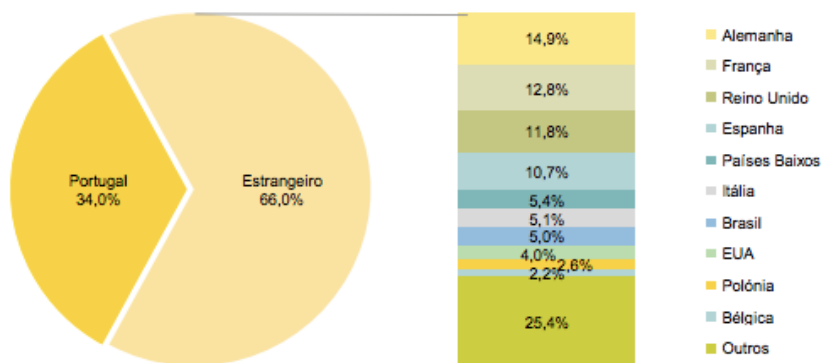
O mercado interno contribuiu com 2,7 milhões de dormidas no alojamento local, mais 16,4% comparando com o ano de 2016, o que se traduz em 34% do total das dormidas

em alojamento local. Já o mercado externo registou 5,2 milhões de dormidas, segundo o INE.

As dormidas dos residentes concentraram-se, essencialmente, no Norte com cerca de 25% do número total de dormidas, na área metropolitana de Lisboa e no centro do país. Pelo contrário, os não residentes preferiram a área metropolitana de Lisboa, perfazendo um total de 42% do número total de dormidas, seguindo-se a região autónoma da Madeira, o Algarve e só depois o Norte com 15% do número total de dormidas (Instituto Nacional de Estatística, 2018).

Ainda segundo a mesma fonte, a maior parte dos turistas são de países como a Alemanha, a França, o Reino Unido, a Espanha, os Países Baixos, a Itália, o Brasil, os Estados Unidos, a Polónia e a Bélgica, que representam, aproximadamente, 75% do número total de dormidas dos não residentes, como se pode observar no gráfico 1.

Gráfico 1: Dormidas em Estabelecimentos de Alojamento Local, Segundo o País de Residência, em 2017



Fonte: Instituto Nacional de Estatística (2018)

De acordo com o Instituto Nacional de Estatística (2018), o alojamento local atingiu 263 milhões de euros de lucros totais. As regiões da área metropolitana de Lisboa e do Centro foram aquelas que registaram valores mais significativos. Também o maior rendimento por quarto disponível foi atingido na área metropolitana de Lisboa com valores de 44,2€ e, de seguida, na área do Algarve a atingir valores de 32,5€.

2.3.2. Impacto no Mercado Imobiliário

Em Portugal, o mercado imobiliário tem vindo a recuperar desde a crise de 2007 que atingiu o país. Segundo Carvalho *et al.* (2017), num estudo para o banco BPI, esta recuperação é visível nos preços dos imóveis, que após terem registado uma queda de 13%, em termos nominais, entre 2008 e 2013 e 20% em termos reais, recuperaram cerca de 5,3% por ano desde 2014. Também, desde 2015, que a venda de imóveis tem evoluído bastante.

A procura de casas por pessoas não residentes tem, também, contribuído para o crescimento do mercado imobiliário. Outro fator para esta recuperação é o bom desempenho do setor do turismo que “estimula a procura de imóveis por investidores para fazer face à crescente procura por acomodação” (alojamento local). No entanto, esta procura tem também desvantagens, uma vez que aumenta consideravelmente o preço dos imóveis, principalmente, nos centros históricos das principais cidades (Porto e Lisboa) ou em zonas mais turísticas, como o Algarve.

Carvalho *et al.* (2017) acreditam, ainda, que o setor imobiliário consolide a nível nacional, embora a evolução dos preços deva ser mais regulada. Os autores referem, ainda, que os principais indicadores alusivos à acessibilidade da habitação não sugerem que o setor esteja em níveis excessivos de valorização. Uma parte das famílias que alocam mais de 40% do seu rendimento disponível aos custos de habitação situou-se em 7,5% no final de 2016, segundo o Eurostat, um nível inferior ao da média da área do euro, que tem um valor de 11% (Carvalho *et al.*, 2017).

O nível da dívida doméstica é um bom indicador para avaliar a procura de imóveis residenciais. A dívida das famílias continuava a diminuir em relação ao seu nível máximo, que foi alcançado em 2013, embora permaneça acima da média da área do euro, cujo valor é de 58,4% (Carvalho *et al.*, 2017).

A quantidade de novos empréstimos para compra de casa manteve-se bem abaixo dos níveis anteriores à crise financeira internacional, embora seja evidente a existência de uma clara tendência de aceleração. Carvalho *et al.* (2017) do banco BPI salientam, ainda, o facto de que, embora a maioria das hipotecas tenha sido concedida a uma taxa variável, o impacto das taxas de juros mais altas sobre os encargos financeiros das famílias deve ser contido, dado que o Banco Central Europeu deverá normalizar a sua política monetária muito gradualmente.

Em 2016, o valor das transações no mercado imobiliário atingiu os 9,2 mil milhões de euros, mais 29% do que no ano anterior. O maior peso do alojamento familiar transacionado centrava-se nas áreas metropolitanas de Lisboa e do Porto, que tinha ultrapassado os valores registados no melhor semestre dos últimos anos, situado em 2009 (Carvalho *et al.*, 2017).

Os preços das casas têm vindo a crescer, impulsionados pelo maior dinamismo do mercado nas áreas metropolitanas do Porto e de Lisboa. No terceiro trimestre de 2017, os preços das casas aumentaram e esperava-se que o mercado mantivesse a tendência de valorização, embora mais moderada.

Segundo Caetano (2018), os preços das casas em Portugal iriam registar um aumento de 9,5% no ano de 2018, uma previsão da agência de *rating S&P Global Ratings*, o que mostrava uma ligeira desaceleração em relação ao aumento de 10,5% do ano de 2017 e a previsão para o ano de 2019 era de uma subida de 7% e de 6% para 2020. Esta agência de *rating* mencionava, ainda, uma “forte procura interna e por estrangeiros”, bem como uma “oferta escassa”.

O terceiro trimestre de 2017 apontava que o diferencial entre o valor do arrendamento médio e o preço médio da renda em oferta fosse muito menor do que o observado no mercado de compra e venda, sugerindo maior pressão no valor do arrendamento comparativamente ao valor de transação. Segundo dados da Confidencial Imobiliário dois fatores influenciaram este comportamento. Em primeiro lugar, a existência de uma maior pressão do lado da procura e, em segundo lugar, uma menor dinâmica no ajustamento dos valores de oferta pelos proprietários que, no caso da compra e venda incorporavam mais rapidamente as expectativas de valorização dos imóveis, referem Carvalho *et al.* (2017) numa análise para o banco BPI.

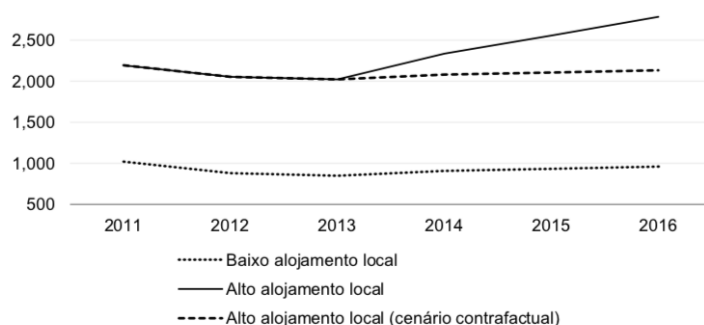
A alteração legislativa em 2014 com o Decreto-Lei 128/2014 trouxe consequências para o mercado imobiliário. Os efeitos estimados foram de um aumento de 13,2% no preço das rendas e de 30,5% no valor de transação dos imóveis. No entanto, este aumento, também, trouxe restrições à atividade de exploração turística de unidades que poderiam ser consideradas alojamento local em Portugal (Nova School of Business and Economics e Faculdade de Direito da Universidade Nova de Lisboa, 2016).

Segundo o estudo realizado pela Universidade Nova de Lisboa (Nova School of Business and Economics e Faculdade de Direito da Universidade Nova de Lisboa, 2016), os resultados obtidos apontam para que alteração legislativa tenha causado um aumento nos preços das

rendas de 1,48€/m² até 2016, correspondendo a 13,2% e um aumento nos preços de venda dos imóveis de 651€/m², o equivalente a um aumento de 30,5%. Assim, esperava-se que as rendas continuassem a apresentar um crescimento superior nas zonas de alojamento local, como se pode observar no gráfico 2.

Lestegás *et al.* (2018) afirmam, no seu trabalho, que apenas os ricos podem pagar um apartamento no bairro histórico de Alfama desde a liberalização do mercado de arrendamento em 2012.

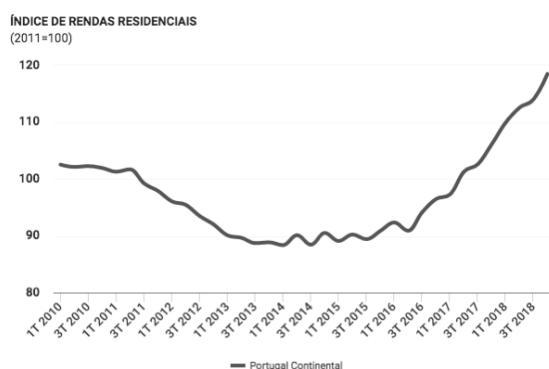
Gráfico 2: Evolução Média Estimada de Preços (€/m²) em Zonas de Baixo e Alto Alojamento Local, até ao Ano de 2016



Fonte: Nova School of Business and Economics e Faculdade de Direito da Universidade Nova de Lisboa, 2016

Como se pode comprovar no gráfico 3, as rendas das habitações têm vindo a registar uma subida nos preços e, no terceiro trimestre de 2018, registaram um aumento de 3,8%, de acordo com dados da Confidencial Imobiliário.

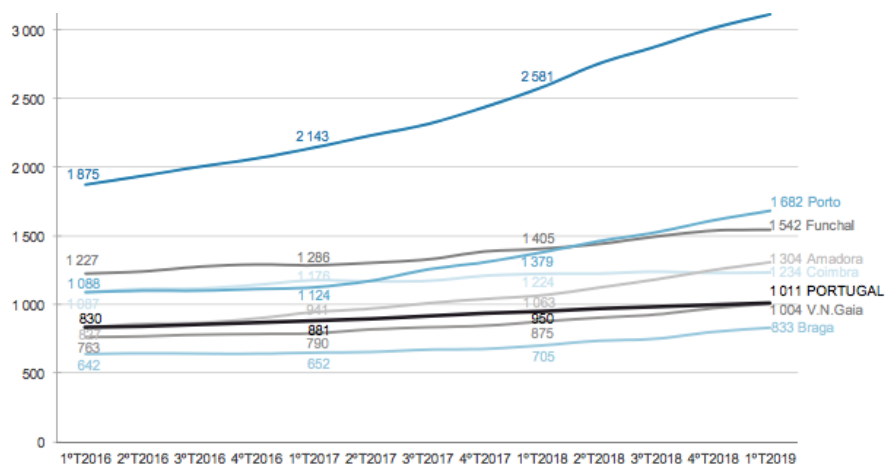
Gráfico 3: Rendas de Habitações Registadas em Portugal Continental



Fonte: Confidencial Imobiliário

No gráfico 4, observa-se que, face ao período homólogo, todas as cidades com mais de 100 mil habitantes, representadas no gráfico mencionado, registaram aumento dos preços. Constatase que os preços de venda de alojamentos familiares são bastantes maiores em Lisboa em relação aos do país e, no 1º trimestre de 2019, registou um preço mediano de cerca de 3 111€/m², entre as sete cidades com mais de 100 mil habitantes. Também o Porto se encontra acima do preço mediano nacional e é a segunda cidade que apresenta o preço mais elevado, de 1 682€/m². Das sete cidades, apenas Vila Nova de Gaia e Braga, registaram um preço mediano de venda abaixo do nacional (1 011€/m²).

Gráfico 4: Valor Mediano das Vendas por m² de Alojamentos Familiares de 2016 a 2019



Fonte: Instituto Nacional de Estatística (2019)

No entanto, após a Câmara Municipal de Lisboa ter decretado a suspensão de novos estabelecimentos de alojamento local, em 2018, o mercado imobiliário começa a mostrar resultados decorrentes da aplicação desta medida. Segundo Antunes (2018), muitos investidores que tinham adquirido imóveis, nos últimos anos, e que os tinham reabilitado para funcionarem como estabelecimentos de alojamento local, estão a alterar os seus planos e a readaptar estes imóveis para arrendamento tradicional ou para venda. Um dos impactos sentidos pelo mercado imobiliário foi o facto de vários imóveis perderem o seu valor no mercado, decorrente da sua não possibilidade de serem usados como alojamento local.

Após um elevado aumento dos preços dos imóveis nos centros históricos, nos últimos anos, a previsão é que estes tendam agora a estabilizar.

2.3.3. Impacto Social

De acordo com Lopes *et al.* (2019), a gentrificação é um fenómeno com décadas de existência, tendo surgido em 1964 com o trabalho de Ruth Glass, intitulado *Londres: Aspectos da Mudança*. O conceito de gentrificação surgiu após observar as casas em Londres, mais concretamente, Notting Hill e Islington, e verificar que começavam a existir cada vez mais casais boémios e com dinheiro para conseguir reconstruir e reformar as casas existentes, ao mesmo tempo, que mandavam as classes operárias embora desses bairros (Hamnett, 2003).

Atualmente, as ações de reabilitação realizadas nos centros históricos de várias cidades têm levado a que o fenómeno da gentrificação voltasse a ser falado. Segundo a autora, as melhorias alcançadas com a reabilitação, tanto a nível do prédio quanto a nível urbano, com as consequentes atividades e empregos gerados por ela, aumentam o valor das propriedades, o que pode levar ao deslocamento ou exclusão da população com menor rendimento. Defende, também, que recentemente a definição de gentrificação foi alterada, pois deixou de ser um fenómeno exclusivamente social, implicando agora uma regeneração urbana, de modo a abranger a transformação física de certas áreas urbanas, geralmente áreas centrais, que consequentemente provoca a deslocação da população com menos rendimento do centro das cidades, para ser substituída por população de classes sociais superiores (Lopes *et al.*, 2019).

Atualmente, existe uma nova realidade em muitas cidades com o aparecimento da gentrificação do turismo. A cidade de Lisboa, assim como a cidade do Porto, são cidades que foram afetadas por esse fenómeno. Na verdade, a gentrificação do turismo tem, progressivamente, se tornado cada vez mais presente nos bairros históricos de Lisboa e do Porto. Assim, pode-se considerar que existe uma gentrificação turística, isto é, uma gentrificação provocada pela pressão do turismo (Gant, 2015).

Gant (2015) distingue dois tipos de deslocação dos residentes: a deslocação direta e indireta. A deslocação direta acontece quando os residentes de um certo lugar são obrigados a sair de suas casas, por exemplo, quando acontece uma renovação urbana. Já a deslocação indireta pode assumir duas formas. A deslocação por exclusão e a deslocação por pressão. A deslocação por exclusão pode acontecer quando os residentes de uma determinada classe socioeconómica não conseguem adquirir habitação num certo lugar porque os preços são demasiado elevados, enquanto a deslocação por pressão acontece quando deixam de existir

serviços a preços aceitáveis para os habitantes, frequentemente, de classes socioeconómicas mais desfavorecidas.

De acordo com Lopes *et al.*, (2019), a gentrificação é uma das desvantagens do alojamento local. Um estudo realizado em Portugal em 2016 sobre a região de Lisboa revelou que, antes de serem convertidos em estabelecimentos de alojamento local, 59% das propriedades estavam vazias. Embora este seja um valor significativo, também indica que cerca de 40% das propriedades restantes foram destinadas à habitação, sugerindo assim uma perda significativa da população local, em favor da ocupação turística. Isto implica uma perda da identidade dos bairros levando à perda das suas principais características e desvalorizando-as também a nível cultural. Esta condição, de acordo com os autores, pode até se tornar prejudicial ao próprio turismo, uma vez que os turistas que costumam procurar alojamento local pretendem uma experiência em que os próprios desejam saber viver como os moradores locais, enquanto estão hospedados.

Segundo dados do Instituto Nacional de Estatística, Portugal foi visitado em 2016 por cerca de 21 milhões de turistas. Comparando a proporção de visitantes e residentes, há cerca de 2 visitantes para cada residente. Isto pode levar à perda de autenticidade e tradição, ao mesmo tempo que desaloja moradores dos centros das cidades (Lopes *et al.*, 2019).

Relativamente ao caso do Porto, de acordo com um estudo realizado por Fernandes *et al.* (2018), a atual mudança urbana, como a gentrificação, tem várias semelhanças em relação à dinâmica do século XIX. A mudança funcional no centro da cidade é uma delas, embora tenha ocorrido a um ritmo mais acelerado, com um interesse renovado em compras de rua, criando ruas especializadas e novos espaços elitistas coexistentes com lojas populares que ainda resistem. Desde meados da década de 2000, vários estudos apontam para o aparecimento de novas atividades económico-culturais, impulsionadas por uma série de pioneiros que estimularam a atração de atividades relacionadas, como galerias de arte, novos espaços de *co-working* e a presença de novos bares e atmosferas de vida noturna no centro da cidade. Estas atividades permitiram atrair novos negócios, como *startups* de tecnologia e empresas de tecnologia transnacional. (Fernandes *et al.*, 2018)

No entanto, segundo Fernandes *et al.* (2018), não há evidência de um retorno significativo dos moradores ao centro da cidade nos últimos anos. Pelo contrário, o número de moradores na cidade, em geral, e no centro da cidade, em particular, continuou em declínio como nas décadas anteriores. Na verdade, e dentro da área metropolitana, o Porto continua a ser o município a perder habitantes ao ritmo mais acelerado da última década.

Além disso, o declínio da população no Porto tem sido impulsionado principalmente por fluxos migratórios (para o exterior), e não pela mudança natural da população (relação nascimentos – óbitos), sendo este último bastante estável ao longo da década.

Para uma explicação mais completa, segundo os autores, para os atuais processos de gentrificação, é necessário estudar mais atentamente o grande número de utilizadores de cidades internacionais e “flutuantes” que se acumulam na cidade na última década.

O turismo pode ser visto como a razão essencial para a rápida mudança funcional no centro da cidade. Durante os anos de 2007 a 2017, houve um aumento de 88% no número de estabelecimentos hoteleiros, com a capacidade de alojamento a aumentar 69% e um aumento de 126% no número de dormidas, de acordo com dados do INE. Isso levou a um crescimento de 21,8% no número de cafeterias e restaurantes no período de 2012 a 2016 no centro da cidade, bem como à sua diversificação e aumento da qualidade do serviço e do seu preço. Outro indício do peso do turismo na gentrificação da cidade é o aparecimento de plataformas digitais dedicadas aos estabelecimentos de alojamento local. Em menos de um ano (setembro de 2016 a junho de 2017), o número de estabelecimentos de *Airbnb* no Porto aumentou 30% e, encontram-se correlacionados com os projetos de reabilitação e reforma dos edifícios e, também, com o aumento dos preços de arrendamento nessa área (Fernandes *et al.*, 2018).

Os utilizadores das cidades “flutuantes”, ainda de acordo com os autores, têm sido os principais impulsionadores da gentrificação e da mudança urbana no centro da cidade do Porto, intimamente ligados ao aparecimento de novos tipos de turismo, negócios temporários e a pressões associadas entre empresas e residentes. O turismo e a afluência de pessoas mais ricas na cidade, nos últimos anos, estão a conduzir a mudanças fundamentais na vida física, social e económica no centro da cidade do Porto, de modo a ameaçar o aparecimento de uma monocultura turística e a acelerar a saída dos residentes das suas casas, assim como, o desaparecimento de negócios tradicionais (Fernandes *et al.*, 2018).

Krahmer (2017) concluiu, no seu estudo, que muitos dos habitantes que sofrem os impactos negativos são relativamente pobres e excluídos da mobilidade turística global, mas, igualmente, a nível global, esta mobilidade é distribuída de uma forma totalmente desigual e assim, se o objetivo for alcançar um direito à cidade e um direito ao turismo, tem que ser encontrado um limite para viajar. Defende, também, que acima de tudo, alguns terão que viajar menos para permitir que outros viajem e preservem bairros autênticos.

O alojamento local pode gerar benefícios importantes para as cidades, mas é necessário assegurar que os impactos negativos gerados sejam reduzidos.

2.3.4. Outros Impactos

Um impacto positivo que merece ser destacado é o da reabilitação urbana. De acordo com uma investigação realizada, para a cidade de Lisboa, por Cruz (2016), o alojamento local tem um impacto significativo na reabilitação urbana, afirmando que a maioria dos alojamentos analisados teve intervenções a nível da construção civil e arquitetura. O autor refere que mais de metade das habitações que foram convertidas em estabelecimentos de alojamento local estavam anteriormente desocupadas e que 10% das mesmas se encontravam em ruínas. No caso estudado, ou seja, em Lisboa, o alojamento local veio dinamizar o mercado imobiliário e, também, trazer um novo interesse pelo centro da cidade. Observou-se, segundo o autor, um aumento do investimento nos edifícios do centro histórico de Lisboa (Cruz, 2016).

Também Castro *et al* (2019) conduziram um estudo sobre o alojamento local, desta vez, na cidade do Porto, onde através de informações relativas aos alvarás emitidos entre 2011 e 2018, 91% destes alvarás correspondem a reabilitação e apenas 9% a construção nova.

Da análise do gráfico 5, os autores concluem que a distribuição do número de alvarás emitidos para reabilitação está, maioritariamente, concentrada no centro histórico da cidade. Reconhecem, também, que os fatores que motivaram esta elevada reabilitação dos prédios possam variar, mas é consistente com a hipótese de que a reabilitação, em especial do centro histórico da cidade do Porto, está associada à oportunidade de negócio existente devido ao alojamento local (Castro *et al.*, 2019).

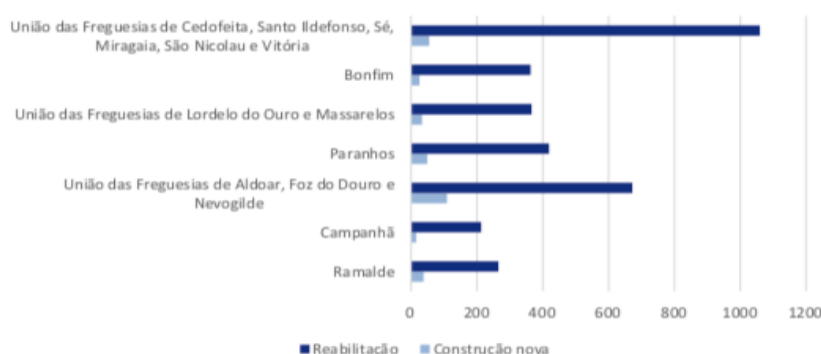
O alojamento local, ao atrair novos investimentos privados, está a influenciar a existência de reabilitação dos prédios, pois se este não existisse, provavelmente, muitos dos prédios com necessidade de serem renovados, não o iriam ser e continuariam em estado de degradação. Ao promover a reabilitação urbana, o alojamento local traz benefícios para as zonas de intervenção, ao atrair novos negócios e, consequentemente, o aumento da oferta de emprego e a mobilidade das pessoas, além de renovar as áreas em questão (Botinas, 2019).

Segundo Botinas (2019), uma outra consequência do alojamento local na reabilitação que se pode considerar é a aplicação de taxas municipais turísticas nos estabelecimentos de alojamento local, que apesar de ter sido aprovada em 2014, só em 2016 foi aplicada sobre as

dormidas tanto de turistas estrangeiros como nacionais. Esta taxa permite, além do benefício direto na reabilitação urbana, o benefício indireto na requalificação e revitalização dos espaços urbanos (Botinas, 2019).

O alojamento local tornou-se, portanto, uma ferramenta essencial para a reabilitação urbana dos centros históricos das cidades.

Gráfico 5: Número de Alvarás Correspondentes a Reabilitação e Construção Nova por Freguesia, de 2011 a 2018



Fonte: Castro *et al.* (2019)

2.4. A Regulação do Setor do Alojamento Local

Portugal é um dos países mais desenvolvidos em termos de regulação do alojamento local tendo sido um dos primeiros países a estabelecer uma legislação. A figura jurídica do alojamento local foi criada em 2008, num Decreto-Lei, que aprova o regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos (Decreto-Lei n.º 39/2008).

Em 2014, procedeu-se a uma atualização da lei, o Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto e, mais recentemente, a 22 de Agosto de 2018 entrou em vigor a Lei n.º 62/2018 que traz alterações ao Decreto-Lei de 2014.

Segundo um estudo realizado pela *Nova School of Business and Economics* e pela Faculdade de Direito da Universidade Nova de Lisboa (2016) para a Associação de Hotelaria de Portugal, o objetivo da criação do Decreto-Lei n.º 128/2014 foi o de reconhecer a relevância do alojamento local e, ainda, o de atribuir um regime jurídico adequado às características apresentadas por este tipo de arrendamento, ou seja, permitir a prestação de

serviços de alojamento temporário em estabelecimentos que não reunissem os requisitos legalmente exigidos para os empreendimentos turísticos.

Assim, a noção de alojamento local é dada pela Lei n.º 62/2018, de 22 de Agosto:

“Consideram-se ‘estabelecimentos de alojamento local’ aqueles que prestam serviços de alojamento temporário, nomeadamente a turistas, mediante remuneração, e que reúnam os requisitos previstos no presente decreto-lei”.

São considerados estabelecimentos de alojamento local as moradias, apartamentos e estabelecimentos de hospedagem, que estabeleçam as condições mínimas de higiene e de segurança (Decreto-Lei n.º 128/2014).

De acordo com a Lei n.º 62/2018, considera-se ‘moradia’, o estabelecimento de alojamento local “cuja unidade de alojamento é constituída por um edifício autónomo, de carácter unifamiliar”. O termo ‘apartamento’ diz respeito ao estabelecimento de alojamento local “cuja unidade de alojamento é constituída por uma fração autónoma de edifício ou parte de prédio urbano suscetível de utilização independente. Considera-se ‘estabelecimento de hospedagem’ aquele “cujas unidades de alojamento são constituídas por quartos, integrados numa fração autónoma de edifício, num prédio urbano ou numa parte de prédio urbano suscetível de utilização independente”. Estes estabelecimentos de hospedagem podem denominar-se ‘*hostel*’ se obedecerem aos requisitos previstos na lei. Assim, pode-se afirmar que ‘*hostel*’ é um estabelecimento “cuja unidade de alojamento predominante seja o dormitório, considerando-se predominante sempre que o número de utentes em dormitório seja superior ao número de utentes em quarto”. Quanto à nova e última categoria que a lei integra, considera-se que são ‘quartos’ quando a “exploração de alojamento local feita na residência do locador, que corresponde ao seu domicílio fiscal, sendo a unidade de alojamento o quarto e só sendo possível, esta modalidade, ter um máximo de três unidades”.

Ainda segundo o Decreto-Lei acima referido, a exploração de estabelecimentos de alojamento local corresponde ao exercício, por pessoa singular ou coletiva, da atividade de prestação de serviços de alojamento e o registo deste tipo de estabelecimentos deve ser efetuado mediante uma comunicação prévia dirigida ao Presidente da Câmara Municipal correspondente.

Um alojamento local não pode ultrapassar a capacidade de 9 quartos e 30 utentes, no entanto, existe uma exceção para a categoria de ‘*hostel*’ e ‘*quartos*’, que possuem regras diferentes (Lei n.º 62/2018).

Em Abril de 2017, foi apresentada uma lei que exigia que *sites*, como o *Airbnb*, apresentassem o número de licença em cada anúncio. Esta entrou em vigor em Julho de 2017.

A entrada da Lei n.º 62/2018 veio colmatar algumas falhas existentes na legislação até então em vigor. Pode-se afirmar que houve alterações, essencialmente, a três níveis. A nível das Câmaras Municipais, a nível dos proprietários e a nível dos condomínios, que serão referidas brevemente abaixo.

Quanto à primeira alteração mencionada, de modo a “preservar a realidade social dos bairros e lugares”, as câmaras vão passar a poder estabelecer áreas de contenção para o alojamento local, ou seja, vão poder pôr limites ao número de estabelecimentos que são oferecidos em certas zonas geográficas e, para além disto, o “mesmo proprietário apenas pode explorar um máximo de sete estabelecimentos de alojamento local”.

As câmaras municipais podem, de acordo com esta lei, suspender a autorização de novos registos nas zonas tidas como áreas de contenção.

A fiscalização passa a ser, além da Autoridade de Segurança Alimentar e Económica, das câmaras municipais. Assim, estas assumem a responsabilidade de determinar o encerramento temporário e o valor das multas a aplicar, na existência de ilegalidades.

As Câmaras podem, ainda, opor-se ao registo de novos estabelecimentos de alojamento local. Uma vez que os proprietários de alojamentos locais continuam a ter de fazer apenas uma comunicação prévia para se registarem como novos proprietários de estabelecimentos de alojamento local, as Câmaras podem rejeitar esse pedido, tendo que ser devidamente fundamentado.

As alterações que os proprietários vão verificar e ter que cumprir com esta nova lei são mencionadas de seguida.

É obrigatória a existência de um seguro multirrisco, caso haja danos causados nas partes comuns do prédio de habitação, ficando os proprietários responsabilizados por qualquer estrago causado por um hóspede. O proprietário fica obrigado a responder “independentemente da existência de culpa pela reparação dos danos causados aos destinatários dos serviços ou terceiros”.

Os proprietários deverão disponibilizar aos seus hóspedes um documento com todas as regras de utilização do prédio, bem como com todas as normas referentes “à deposição de lixo e à produção de ruído”. Caso exista, o regulamento do condomínio onde o estabelecimento está inserido também deve ser entregue aos hóspedes. Este documento deve

também ter o contacto telefónico do responsável pela exploração do estabelecimento e ser disponibilizado em português, inglês e “pelo menos em mais duas línguas estrangeiras” (Lei n.º 62/2018).

A entrada em vigor desta lei, em Agosto de 2018, explica que todos os proprietários de moradias, apartamentos e quartos que funcionem como alojamento local têm de afixar junto à “entrada do estabelecimento uma placa identificativa”. No caso dos *hostels*, o sinal em causa deve ser afixado no exterior do edifício, junto à entrada principal.

As coimas aplicadas aos proprietários de alojamento local que operam ilegalmente, nomeadamente nos casos em que se verifica uma oferta de estabelecimentos de alojamento local não registados ou com registos desatualizados, aumentam substancialmente. As contraordenações vão passar, deste modo, a ser punidas com multas de 2 500 a 4 000 euros e, no caso de pessoas coletivas, de 25 mil a 40 mil euros.

O proprietário de estabelecimentos de alojamento local fica, também, obrigado a comunicar, num prazo de 10 dias, a cessação da exploração do estabelecimento através do Balcão Único Eletrónico. O mesmo prazo deve ser cumprido no que diz respeito à comunicação do encerramento às plataformas digitais de reservas como o *Airbnb* e *Booking*.

Outra alteração reconhecida nesta nova legislação é a modalidade ‘quarto’, como foi mencionado anteriormente.

Por último, os condomínios também têm poder no que diz respeito à existência de estabelecimentos de alojamento local nos prédios. A possível existência de novos estabelecimentos do tipo *hostel* fica dependente de autorização dos mesmos. Segundo a Lei n.º 62/2018 de 22 de agosto, “não pode haver lugar à instalação e exploração de *hostels* em edifícios em propriedade horizontal nos prédios em que coexista habitação sem autorização para o efeito”.

No caso de existir uma queixa devidamente fundamentada junto à Câmara responsável, o estabelecimento de alojamento local pode ser encerrado. No entanto, a decisão final fica a cargo da Autarquia, que é responsável por analisar a denúncia.

Passam a existir, também, contribuições para o condomínio. De acordo com esta nova lei, os condomínios passam a poder fixar o pagamento de uma contribuição adicional por parte dos proprietários de unidades de alojamento local “correspondente às despesas decorrentes da utilização acrescida das partes comuns, com um limite de 30% do valor anual da quota respetiva”.

3. Questões de Investigação e Metodologia

3.1. Questões de Investigação

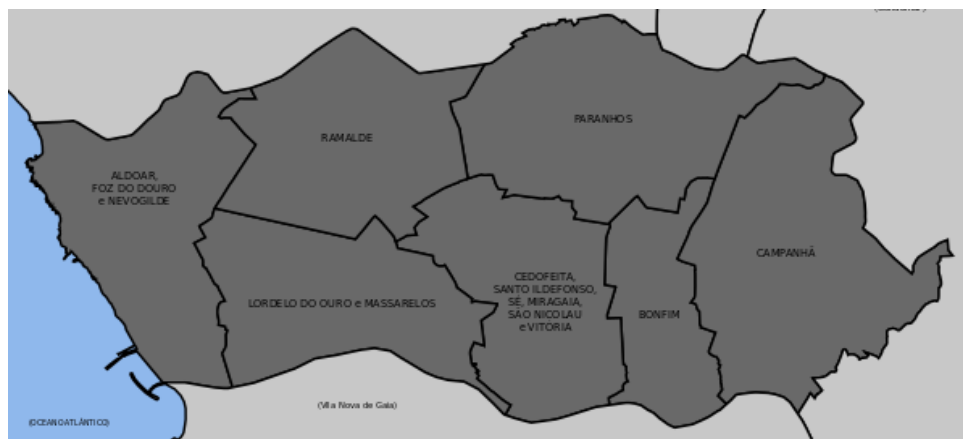
Esta dissertação tem como objetivo analisar o crescimento e a evolução do alojamento local no concelho do Porto, que é constituído por sete freguesias. A área geográfica a ser analisada pode ser observada na figura 2, identificada a cinza escuro.

As principais questões de investigação deste trabalho são as seguintes:

- i) Quais as consequências no mercado imobiliário?
- ii) Quais as consequências do mesmo na economia local?
- iii) Tem-se assistido a um fenómeno chamado gentrificação ao longo do Mundo, no caso em concreto, na cidade do Porto também acontece. É o alojamento local uma das causas?
- iv) Será que é preciso conter este fenómeno do alojamento local para a cidade não se tornar insustentável a longo prazo?

Pretende-se que estas questões sejam analisadas e discutidas ao longo do trabalho, assim como, no final da dissertação, apresentar uma conclusão acerca dos assuntos mencionados nas mesmas, de forma clara e fiel aos dados obtidos.

Figura 2: Área de estudo - concelho do Porto



Fonte: Wikipédia

3.2. Metodologia

Para obter resultados, neste trabalho, procedeu-se à aplicação de métodos qualitativos, mais concretamente, à realização de entrevistas.

Realizaram-se, também, questionários a proprietários e/ou gestores de estabelecimentos de alojamento local, com o objetivo de sustentar as informações recolhidas. No entanto, a pouca adesão ditou que este questionário não fosse admitido para efeito de tratamento de informação e, sendo assim, não consta neste trabalho.

A metodologia desenvolvida combina informação disponibilizada por diversas entidades *online* e a elaboração de entrevistas, constantes dos anexos.

Os dados sobre o alojamento local em Portugal e, mais concretamente, da cidade do Porto, foram retirados das seguintes fontes:

i) Registo Nacional de Alojamento Local, onde contém informação acerca do nome do estabelecimento, data do registo, modalidade, proprietário, entre outros dados relevantes sobre o proprietário e o seu alojamento local.

ii) Instituto Nacional de Estatística, onde disponibiliza informação sobre os Censos de 2011, últimos a serem realizados, que contém informações de modo a caracterizar a população, por área geográfica e estatísticas do turismo dos últimos anos.

iii) TravelBI *by* Turismo de Portugal, onde existe uma base de dados com informações relativas ao turismo e ao alojamento local no país, onde se baseia, principalmente, nas bases de dados mencionadas nos pontos anteriores.

A construção da entrevista obedeceu a critérios que se consideraram importantes para caracterizar os impactos do alojamento local, nomeadamente a nível dos preços das habitações, da reabilitação urbana, da saída da população para a periferia da cidade (gentrificação) e de eventuais medidas preventivas a serem consideradas para controlar o alojamento local na cidade. O foco nestes quatro pontos é resultado da evolução da investigação teórica e da constatação que o alojamento local, de facto, tem um contributo relevante nestes pontos.

A entrevista está realizada de forma a ter perguntas relevantes para a concretização da presente dissertação e de acordo com a área de trabalho do entrevistado. É uma entrevista guiada, ou seja, existem tópicos e questões que são definidas previamente e o entrevistador decide a sequência das mesmas durante a realização das perguntas.

O principal público alvo desta entrevista são as agências imobiliárias, as Juntas de Freguesias e a Câmara Municipal do Porto. Foram contactadas 15 pessoas/ entidades, no entanto, apenas cinco pessoas responderam e/ou aceitaram ser entrevistadas.

Na tabela 1 pode-se observar algumas informações sobre os entrevistados.

Tabela 1: Informações acerca dos Entrevistados

	Nome	Profissão	Instituição/ Empresa	Data de realização da entrevista
1	José Carvalho	Presidente	Junta de Freguesia do Bonfim	23 de Maio de 2019
2	Ana Alves	Consultora Imobiliária	REMAX Vantagem Invicta	23 de Maio de 2019
3	Manuel Miranda	Gestor de Negócios	Grupo Habinédita	23 de Maio de 2019
4	Afonso Oliveira	Consultor Imobiliário	ERA Porto Baixa	23 de Maio de 2019
5	Ricardo Valente	Vereador do pelouro da Economia, Turismo e Comércio	Câmara Municipal do Porto	29 de Maio de 2019

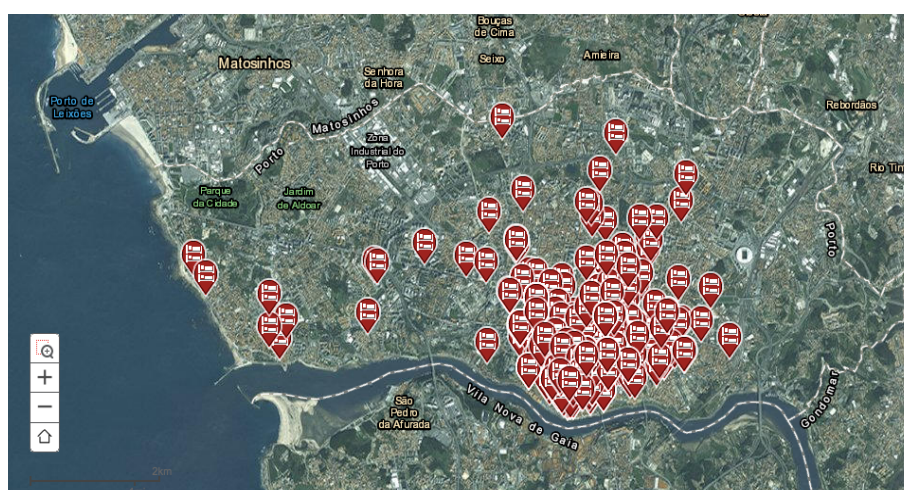
4. A Evolução Recente do Alojamento Local na Cidade do Porto

Um dos sectores mais afetados pela crise financeira de 2007/2008 foi o setor imobiliário, que entrou em estagnação. Foi neste contexto de estagnação do mercado imobiliário que surgiu o fenómeno do alojamento local em Portugal. O baixo custo das propriedades e do arrendamento de longa duração e as baixas taxas de juro constituíram um estímulo para os investidores privados encontrarem no alojamento local uma oportunidade de negócio.

Outro fator que contribuiu para o aumento da oferta foi a alteração na legislação do alojamento local em 2014. A existência de novas regras permitiu aos proprietários de apartamentos e/ou moradias a oportunidade de desenvolver um negócio no setor imobiliário.

O nosso estudo tem como objeto o alojamento local no concelho do Porto, ou seja, vão ser analisadas as sete freguesias pertencentes ao concelho, em termos de alojamento local, sendo elas: União de Freguesias de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde, União de Freguesias de Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, São Nicolau e Vitória (freguesias do centro histórico), União de Freguesias de Lordelo do Ouro e Massarelos, Freguesia de Bonfim, Freguesia da Campanhã, Freguesia de Paranhos e, por último, Freguesia de Ramalde.

Figura 3: Distribuição do Alojamento Local na Cidade do Porto em Dezembro de 2014



Fonte: SIGTUR – acedido em Julho de 2019

Figura 4: Distribuição do Alojamento Local na Cidade do Porto em Maio de 2019



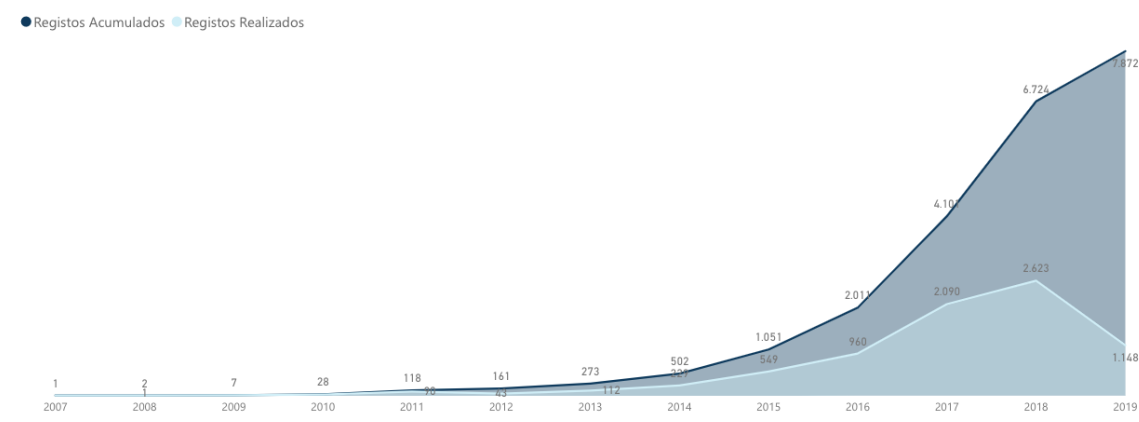
Fonte: SIGTUR – acedido em Julho de 2019

Quando as figuras 3 e 4 são observadas, concluímos ter havido um colossal crescimento do número de estabelecimentos de alojamento local no concelho do Porto. Ambas as figuras representam os estabelecimentos de AL nas mesmas freguesias do concelho, mas em anos diferentes. Enquanto a figura 3 corresponde ao ano de 2014, a figura 4 corresponde a 5 anos depois, ao ano de 2019.

Na figura 4, consegue-se observar que há a existência de estabelecimentos de alojamento local em todas as freguesias da cidade do Porto e uma grande concentração nas freguesias pertencentes ao centro histórico, que se falará no decorrer desta análise. Já na figura 3 esta concentração é evidente.

A análise do gráfico 6 permite concluir que, segundo dados da plataforma *TravelBI by Turismo de Portugal*, o crescimento de alojamento local no concelho do Porto é um fenómeno recente e que, nos primeiros anos, era quase inexistente. De acordo com os dados recolhidos, no final do ano de 2010 existiam apenas cerca de 28 estabelecimentos de alojamento local registados na cidade do Porto e, tendo aumentado para 118 no ano seguinte. A partir do ano de 2014, com a entrada em vigor de uma nova legislação e, com a obrigatoriedade do registo do estabelecimento de alojamento local, começa-se a notar um crescimento gradual no número de alojamentos locais na cidade. Neste ano, verificou-se um aumento de 229 novos estabelecimentos de AL.

Gráfico 6: Evolução do Número de Registos de Alojamento Local na Cidade do Porto



Fonte: TravelBI by Turismo de Portugal (com dados do RNAL) – acedido em Julho de 2019

Em 2017, verifica-se um aumento exponencial de 2 091 estabelecimentos de alojamento local, comparado com o ano de 2016 em que só houve abertura de 960 alojamentos locais, totalizando, assim, em 2017, um total de 4 102 estabelecimentos de alojamento local.

Ao analisar este aumento de 2 091 alojamentos locais, no ano de 2017, tem que se ter em conta a alteração legislativa apresentada nesse ano, uma vez que apenas uma percentagem corresponde realmente à abertura de novos estabelecimentos de alojamento local e outra percentagem corresponde à regularização de alojamentos locais já existentes.

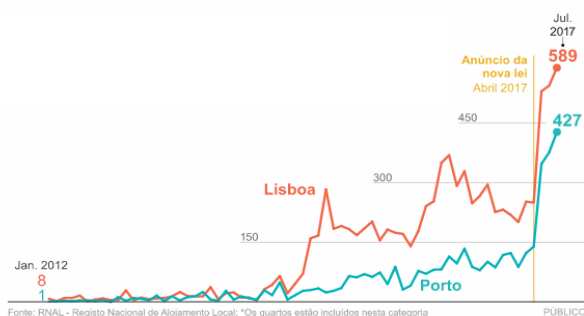
Em Abril de 2017, foi apresentada uma lei que exige que *sites*, como o *Airbnb*, apresentem o número de licença em cada anúncio. Esta entrou em vigor em Julho de 2017. Esta lei teve um impacto direto no aumento dos registos em cidades como o Porto, como se pode ver no gráfico 7. A Associação do Alojamento Local em Portugal estima que a obrigatoriedade de legalização dos AL tenha significado um aumento de 20% nos registos efetuados no Porto.

Como se pode observar no gráfico 7, em Julho de 2017, aquando da entrada em vigor da lei, na cidade do Porto houve um aumento de 427 novos registos de estabelecimentos de alojamento local no Registo Nacional de Alojamento Local.

O concelho do Porto, antes da entrada desta lei em vigor, já tinha vindo a apresentar sinais de crescimento e, em Abril de 2017, quando foi anunciada esta nova legislação,

observou-se, de imediato, um aumento no número de registos de estabelecimentos de alojamento local no RNAL (ver gráfico 7).

Gráfico 7: Aumento de Registos em Plataformas Online de Alojamento de Curta Duração



Fonte: RNAL

Ainda no gráfico 6, pode-se observar, também, que de Janeiro até ao final do mês de Julho de 2019, houve 1 148 novos registos, o que até agora, se traduz numa descida na percentagem de novos registos de AL, no entanto, ainda só decorreram 7 meses do ano de 2019.

Atualmente, a cidade do Porto tem 7 872 estabelecimentos de alojamento local registados, o que corresponde à existência de 11 859 quartos e de 23 011 camas e à capacidade de alocação de 37 068 utentes em alojamento local.

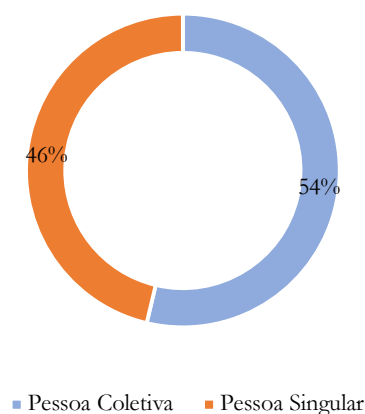
No gráfico 8, constata-se que dos 7 459 estabelecimentos registados em Maio de 2019, aproximadamente, 46% dos mesmos estão registados a pessoas singulares e 54% correspondem a pessoas coletivas. Mesmo a diferença não sendo muito significativa, observa-se que mais de metade dos estabelecimentos de AL têm como proprietários pessoas coletivas.

Aos 7 459 estabelecimentos de alojamento local registados, em Maio de 2019, estão associados 3 558 titulares. Destes 3 558 titulares, 1 077 são pessoas coletivas e têm associados 4 006 estabelecimentos de AL. Os restantes 2 481 titulares são pessoas singulares com posse de 343 estabelecimentos, de acordo com dados do Turismo de Portugal. Esta informação comprova que apesar de existirem menos titulares de AL registados como pessoas coletivas, estes têm, mesmo assim, uma fatia maior do número total de alojamentos locais.

No gráfico 9, confirmam-se estes dados, tendo as pessoas coletivas mais capacidade para alojar pessoas, comparativamente, com as pessoas singulares. Dos 11 383 quartos

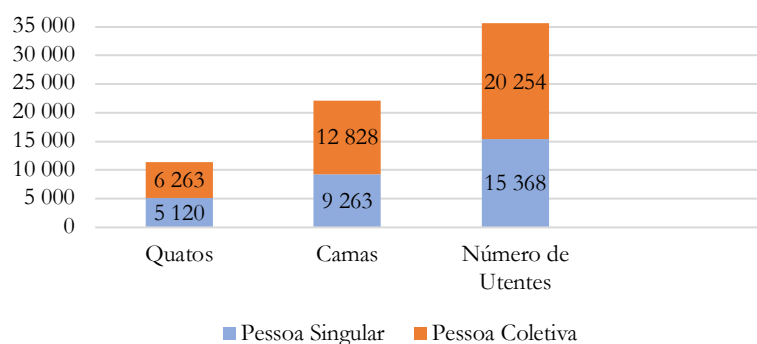
disponíveis, 6 263 pertencem a pessoas coletivas e das 22 091 camas existentes para alojamento local, 12 828 estão associadas a pessoas coletivas, ver gráfico 9, com dados relativos a Maio de 2019.

Gráfico 8: Alojamento Local Registrado por Tipo de Titular, em Percentagem



Fonte: TravelBI *by* Turismo de Portugal (com dados do RNAL)

Gráfico 9: Capacidade de Alojamento Registrado por Tipo de Titular

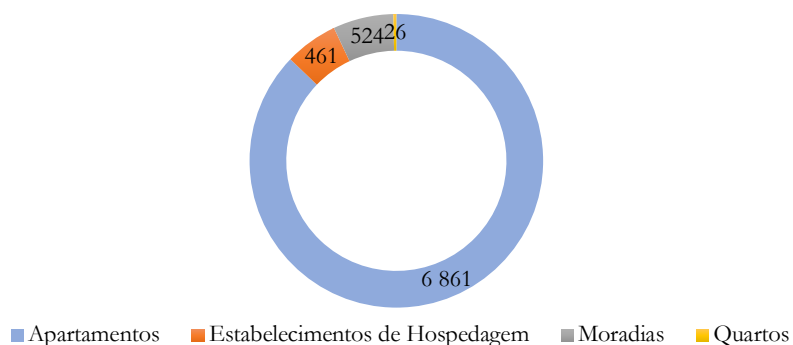


Fonte: TravelBI *by* Turismo de Portugal (com dados do RNAL)

O gráfico 10 apresenta o número de estabelecimentos de alojamento local registados em Julho de 2019, por modalidade. A análise deste gráfico demonstra que a oferta de AL está focada em apartamentos. De uma análise de 7 872 alojamentos locais, 6 861 são destinados a apartamentos, correspondendo a aproximadamente 87% da oferta. Seguem-se as moradias com 524 estabelecimentos, um valor bastante inferior ao da modalidade anterior, e só depois aparecem os estabelecimentos de hospedagem e os *hostels* (esta categoria

encontra-se dentro da modalidade ‘estabelecimentos de hospedagem’). A existência de apenas 26 quartos poderá estar relacionada com o facto desta nova modalidade apenas ter sido reconhecida em 2018.

Gráfico 10: Alojamento Local Registrado por Modalidades



Fonte: TravelBI *by* Turismo de Portugal (com dados do RNAL)

Ao analisar os dados da cidade mais detalhadamente e observando o número de estabelecimentos de alojamento local registados, por freguesia, como se pode verificar no gráfico 11, conclui-se que a maioria dos estabelecimentos de alojamento local estão situados na União de Freguesias de Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, São Nicolau e Vitória, ou seja, a zona correspondente ao centro histórico da cidade do Porto. Dos 7 872 alojamentos registados, 5 666 são apenas nessa zona, ou seja, cerca de 72% do total de estabelecimentos de alojamento local estão centrados em apenas uma única zona. O segundo lugar vai para a freguesia do Bonfim com 1 066 estabelecimentos de alojamento local, correspondendo a 13% do valor total. De seguida aparece a União de Freguesias de Lordelo do Ouro e Massarelos com 402 estabelecimentos de AL e a freguesia de Paranhos com 289 estabelecimentos registados. Em quinto lugar, surge a União de freguesias de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde com 181 registos e logo de imediato a freguesia da Campanhã com 147 alojamentos locais. Por último, aparece a freguesia de Ramalde com apenas 1,6% do número total de alojamentos locais, correspondente a 121.

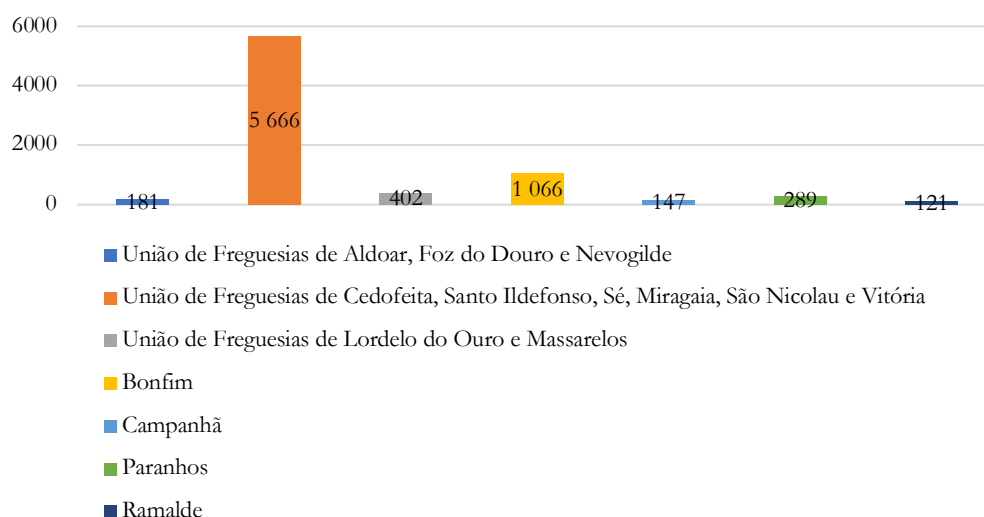
Após a análise do gráfico 11, constata-se que a maioria dos estabelecimentos de alojamento local se situa, geograficamente, numa só zona, considerando-se assim, a distribuição geográfica dos AL assimétrica.

O facto de esta distribuição geográfica se concentrar, principalmente, na zona histórica da cidade do Porto deve-se também a fatores como, ser uma parte da cidade onde

se encontra inúmeras lojas, das mais conhecidas internacionalmente às mais tradicionais, que ainda sobrevivem. É uma localização central onde, também, se encontram vários estabelecimentos ligados à restauração e, existe a possibilidade de ter transportes públicos (metro e autocarro) para toda a zona do Porto, mesmo fora do concelho. É, igualmente, uma parte da cidade onde existem inúmeros monumentos para visitar e apreciar. É, também, das partes mais antigas e bonitas da cidade, por isso, é das zonas que partilha mais história. Inúmeros moradores, apesar de grande parte estar a ser despejada das suas casas e existirem cada vez menos, continuam a viver no centro da cidade e, por essa razão, permite a troca de experiências e vivências entre os moradores e os turistas, que é uma das razões pelas quais o alojamento local é tão procurado. A zona histórica do Porto é considerada o postal da cidade.

A freguesia de Bonfim é, também, muito procurada para alojamento local devido à sua proximidade com o centro histórico da cidade. Fica a cerca de 20/30 minutos a pé e fornece transportes públicos até ao centro (e arredores).

Gráfico 11: Número de Estabelecimentos de Alojamento Local Registrados por Freguesia, até Maio de 2019



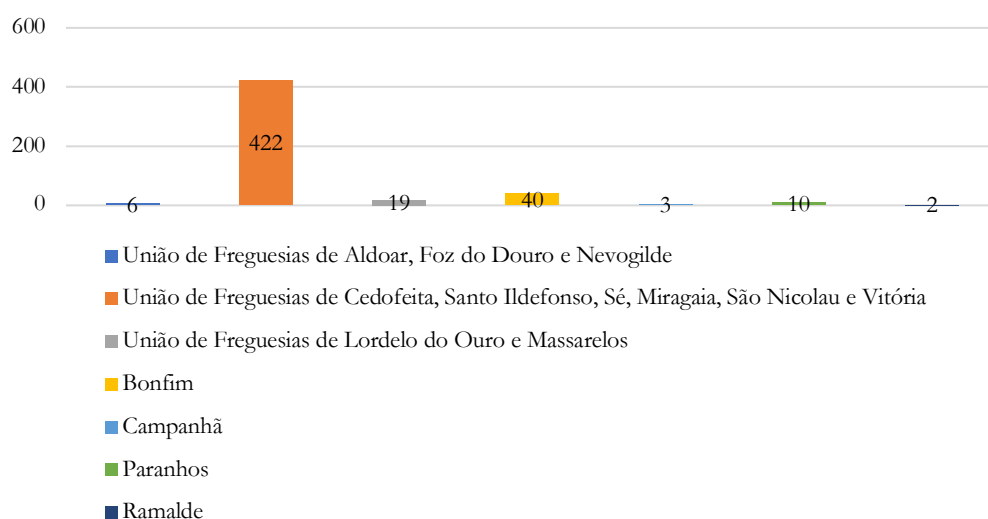
Fonte: TravelBI *by* Turismo de Portugal (com dados do RNAL)

Ao analisar o ano de 2014, ano em que houve alteração legislativa sobre o alojamento local, confirma-se a tendência crescente do número de estabelecimentos de alojamento local, como se pode observar no gráfico 12. Desde 2014 até aos dias de hoje, houve um aumento exponencial no registo de AL.

Da análise conjunta dos gráficos 11 e 12, verifica-se que a evolução foi coerente, uma vez que já em 2014, a ordem crescente de estabelecimentos locais, em termos de distribuição geográfica, era a mesma.

Confirma-se, também, a díspar tendência geográfica dos alojamentos locais. Já em 2014, geograficamente, quase todos os estabelecimentos de AL (422 de 502 registos) correspondiam à zona da União de Freguesias de Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, São Nicolau e Vitória, isto é, a zona histórica da cidade do Porto.

Gráfico 12: Número de Estabelecimentos de Alojamento Local Registados por Freguesia, até Dezembro de 2014



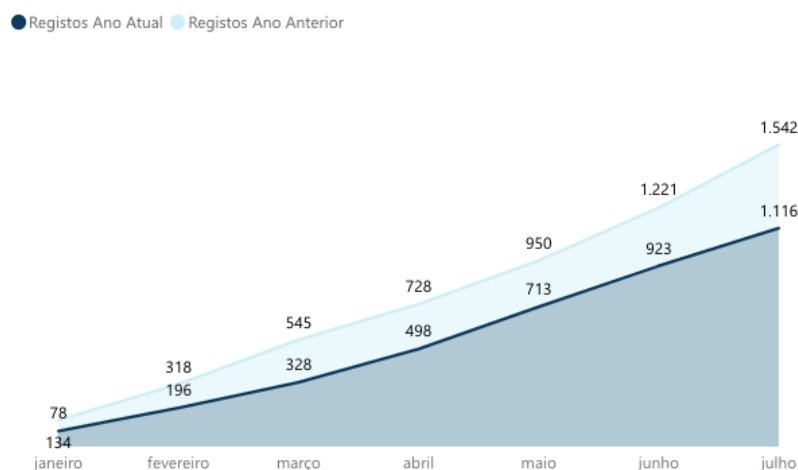
Fonte: TravelBI *by* Turismo de Portugal (com dados do RNAL)

No ano de 2019 tem-se verificado menos novos registos de estabelecimentos de alojamento local, em relação ao ano de 2018, como se pode comprovar no gráfico 13. Observa-se que os registos vão aumentando ao longo dos meses e crescem, substancialmente, nos meses de Verão. No entanto, enquanto o mês de Julho de 2018 registou 1 542 novos registos, Julho de 2019 viu este número cair para 1 116, uma variação relativa de menos 27,6%. Apesar de não ser um número muito notório, é de realçar esta diminuição do número de registos relativamente ao ano anterior.

Já no gráfico 14, verifica-se esta diminuição, mas pode-se ver estes números por freguesias. A freguesia do Bonfim registou uma diminuição de 74 novos estabelecimentos de

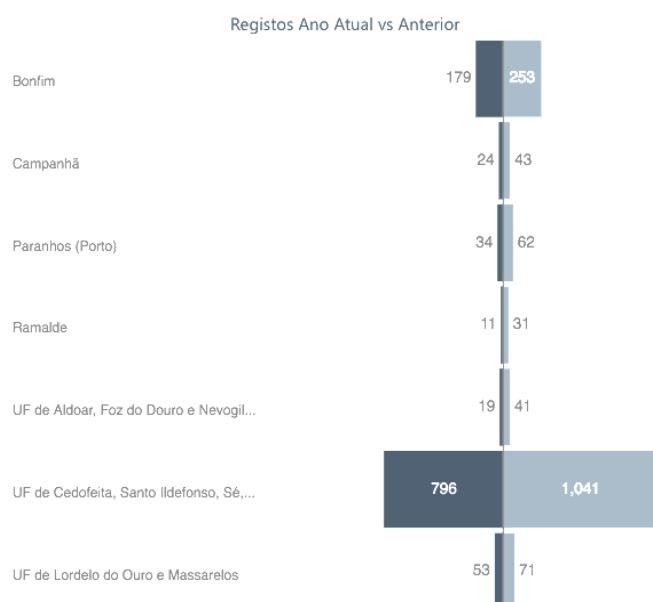
alojamento local e a União de Freguesias do Centro Histórico registou menos 245 novos alojamentos locais, em comparação ao ano de 2018.

Gráfico 13: Comparação de Novos Registos Comparativamente ao Ano Homólogo, por Mês



Fonte: TravelBI *by* Turismo de Portugal

Gráfico 14: Comparação de Novos Registos Comparativamente ao Ano Homólogo, por Freguesia



Fonte: TravelBI *by* Turismo de Portugal

Com a análise de todos os gráficos e figuras supracitados, pode-se concluir que houve um *boom* no número de alojamentos locais a partir de 2014/ 2015, altura em que se começou a assistir a um aumento no registo de números de estabelecimentos locais no concelho do Porto. Também a União de Freguesias do Centro Histórico foi a área geográfica escolhida para grande parte dos estabelecimentos de alojamento local (72%) e a freguesia com menos estabelecimentos foi a de Ramalde considerando-se que há uma distribuição assimétrica dos alojamentos locais. Conclui-se, ainda, a existência de uma diminuição do número de registos de novos estabelecimentos de alojamento local, em comparação ao ano de 2018, em igual período.

5. Resultados Empíricos

Após se terem analisado as entrevistas, apresentadas em anexos, pode-se observar que uma vez que há pessoas diferentes em diferentes situações e em diferentes empregos, as suas opiniões também diferem umas das outras.

De uma forma geral, todos os entrevistados responderam que começaram a notar cada vez mais alojamentos locais na cidade do Porto, principalmente no centro histórico da cidade, há uns 4,5 anos, ou seja, desde 2014/ 2015, o que realmente se verifica nos dados existentes sobre o alojamento local, como foi comprovado na secção anterior.

O crescimento do turismo no país e, mais concretamente, na cidade do Porto, é cada vez mais evidente e o alojamento local tornou-se uma solução para resolver o problema da procura elevada. O alojamento local está diretamente ligado ao chamado turismo urbano e é um meio para uma cidade, neste caso a cidade do Porto, ter uma capacidade hoteleira que seja capaz de satisfazer a procura existente.

Segundo o Dr. Ricardo Valente, o turismo levanta problemas, numa ótica de cidade. Por um lado, há a expulsão de turistas ao não criar oferta hoteleira suficiente para os receber, o que vai criar um aumento de preços pela oferta existente na cidade e, assim, quem quiser visitar vai pagar preços elevados pela sua estadia. Outro problema que é levantado é que se a cidade não quiser ter capacidade hoteleira, mas as cidades ao lado querem ter, então, a cidade vai sofrer ao nível dos movimentos pendulares, pois estes vão aumentar imenso. Assim, o alojamento local parece ser uma solução eficaz para combater certos problemas que são gerados pelo elevado turismo.

A reabilitação urbana é uma consequência clara da evolução que o alojamento local tem tido em cidades mais antigas, como é o caso da cidade do Porto. Foi o AL que permitiu dar uso patrimonial a um conjunto de imóveis que não tinham capacidade de serem reabilitados de outro modo e, portanto, o alojamento local permitiu, pelo menos na cidade do Porto, ter economia local, sobretudo porque o turista deste tipo de alojamento, como faz uma vida muito na cidade, permite a existência de conexões com a cidade muito importantes para a economia local.

Ana Alves, consultora imobiliária da Remax, referiu que a reabilitação urbana existente no centro histórico veio dar vida às zonas mais degradadas do Porto, no entanto, as pessoas que moravam nos prédios que estavam devolutos foram desalojadas e agora a maior parte do parque habitacional está destinada a alojamento local. Também Afonso

Oliveira, consultor imobiliário do grupo ERA e morador na cidade do Porto, sentiu que a cidade tem vindo a sofrer modificações nos últimos anos para melhor e que, apesar, do fator principal ser o alojamento local, para o renascimento do centro histórico, este não pode ser visto como um vilão. Há alguns anos atrás pouco movimento existia na cidade e a zona do centro histórico estava completamente ao abandono.

De acordo com Ana Alves, o alojamento local interfere com a habitação permanente, uma vez que a oferta diminui e, que a que existe, está a preços exorbitantes, o que afasta as pessoas para a periferia, uma vez que o português de uma classe média já não consegue pagar. Assim, com esta necessidade de existir reabilitação de prédios e nova construção para dar mais oferta hoteleira, a cidade está a ficar mais bonita, com mais turismo e, além disso, está a ficar mais valorizada.

Com estas novas características, é normal que os preços das casas na cidade do Porto aumentem e, não se deve comparar os preços de hoje com os preços de há alguns anos atrás, uma vez que o preço de uma casa reconstruída e habitável é completamente diferente do de uma casa devoluta, em ruínas e sem condições para uma pessoa lá viver.

Por outro lado, é normal que o mercado reaja. A evolução da oferta é feita em função da procura. Se há mais procura hoteleira, há que arranjar mais oferta, ou seja, mais habitação e, consequentemente, os preços irão estabilizar. O mercado imobiliário é um mercado inelástico do lado da oferta, ou seja, a oferta responde mais tarde ao efeito preço, uma vez que construir ou reabilitar uma habitação demora um determinado tempo.

A cidade do Porto tem, atualmente, preços médios de casas cerca de 17% abaixo dos níveis de 2007, no entanto, o centro histórico está ligeiramente acima de 2007. Ricardo Valente defende que é bom os preços subirem pois não conhece nenhum ativo que seja, simultaneamente, bom e barato, no entanto, salienta que a população não tem rendimento para acompanhar esta subida de preços. Mas, se houver a possibilidade de trazer mais empresas, especialmente, empresas com renome, os salários vão ser mais elevados assim como o investimento na cidade.

Para uma cidade ser competitiva é necessário existir capacidade construtiva, é necessário existir capacidade para atrair os jovens e ter capacidade para as pessoas que estão a trabalhar nas empresas do Porto, logo é necessário ter oferta de habitação. Neste momento, o mercado já começa a reagir e verifica-se uma elevada construção na cidade. Assim, quando uma maior oferta chegar à cidade, espera-se que os preços das habitações caiam e comecem a estabilizar.

Pode-se, agora, responder à primeira pergunta proposta “Quais as consequências no mercado imobiliário?” e consegue-se dizer que as principais consequências foram a nível da reabilitação e de nova construção, um fator positivo e, por outro lado, a nível dos preços, um fator negativo. A reabilitação dos prédios degradados trouxe uma nova vida à cidade e, apesar de grande parte dos prédios, estarem afetos ao alojamento local, não quer dizer que sejam para sempre alojamento local. Se o turismo começar a não ser tão notório nos próximos anos, estas habitações poderão passar a ser habitação própria. Espera-se, também, que os preços comecem a estabilizar nos próximos anos devido à chegada de nova oferta hoteleira.

É o alojamento local um fator dinamizador da economia local, favorecendo, principalmente, o comércio de rua, mercearias e restaurantes.

Devido ao alojamento local, existe reabilitação de prédios devolutos e construção nova na cidade, o que leva a mais emprego no setor da construção e, consequentemente, no setor da restauração, pois os trabalhadores precisam de fazer refeições e, leva à existência de uma necessidade acrescida de funcionários na restauração. Também as mercearias e restaurantes têm um maior lucro, porque não tendo serviço de pequeno almoço ou almoço/jantar, os turistas, ao preferirem ficar em alojamentos locais, têm que fazer uma vida mais na cidade. Os turistas que ficam em AL têm mais poder de compra e o comércio de rua é, assim, um grande beneficiado do alojamento local. No entanto, como o fluxo de turistas é bastante elevado, os preços de restauração também aumentam.

A economia local da cidade do Porto tem crescido nos últimos anos, muito devido a este modelo de alojamento e ao crescimento do turismo em Portugal, especialmente no Porto, que cada vez mais atrai novos turistas. Com esta explicação responde-se à segunda pergunta “Quais as consequências do AL na economia local?”.

Outro grande problema associado ao alojamento local é a chamada gentrificação turística, ou seja, a cidade ao ficar mais valorizada, leva a que haja uma deslocação dos residentes com menos poder económico para outros locais e permite a entrada de novos residentes, com um maior poder económico.

Em termos sociais, é um problema grave e que deve ser estudado de forma a ter impactos menos negativos nos residentes. O centro da cidade do Porto tornou-se apenas desejável para os turistas, pois os residentes estão a ser despejados das suas casas, uma vez que não têm possibilidade de manter as suas residências devido às elevadas rendas mensais. No entanto, no caso das pessoas que são desalojadas das suas residências, deve-se ajudar a

encontrar soluções para que, de uma forma geral, saiam menos prejudicadas, ou seja, se uma pessoa idosa morava num quarto ou quinto andar, sem elevador, pode-se ajudar a encontrar uma habitação num rés-do-chão, por exemplo.

Segundo Afonso Oliveira, sendo a gentrificação um movimento de renovação da população, não há qualquer problema. Na sua opinião, as pessoas que saem, são obrigadas a sair porque pagavam rendas miseráveis e não conseguem acompanhar esta evolução nos preços das rendas, devido à reabilitação dos prédios.

Ana Barbeiro, representante do movimento cívico “O Porto Não Se Vende” e, também, moradora no centro histórico da cidade, no debate público “Habitação no Porto – Alojamento Local. Problema ou Oportunidade?”, organizado pela Câmara Municipal do Porto, revela que há um grande impacto da azáfama turística no bem-estar dos habitantes e que assiste à substituição de moradores mais desfavorecidos por outros mais afluentes. Defende que o alojamento local está a colidir com o direito à habitação e revela a existência de uma pressão enorme sobre o quotidiano dos moradores, de modo a perturbar a sua rotina diária. Os moradores devem ter direito ao sossego, à segurança, a pertencer a uma comunidade. Declara, ainda, que a questão de entreajuda entre vizinhos está em perigo e que é necessário voltar a olhar para os habitantes locais em primeiro lugar, de forma a que o turismo não entre em conflito com a vida da cidade. Ana Barbeiro, ao longo do seu discurso, insiste que é essencial ouvir as pessoas.

O turismo é, claramente, um fator importante para a gentrificação, no entanto, não é o único, dado que a cidade não vive só do turismo e, economicamente, há outros fatores que contribuem. As cidades serão sempre gentrificadas dado que as pessoas têm liberdade para se movimentar entre lugares e cidades. Apesar do Porto ter perdido centenas de habitantes, o fator principal desta perda não foi o turismo, até porque este era escasso na altura. O que levou as pessoas a saírem foi o facto de a cidade ter perdido relevância económica e o facto de o parque habitacional estar degradado. É de referir que uma grande parte do alojamento local não foi feito em prédios que tinham habitantes, mas sim, em prédios danificados, onde não era possível morar. De acordo com Ricardo Valente, é normal que nos casos em que havia pessoas a morar, estas tenham saído. Se há pessoas com um maior poder económico e que podem pagar 500€ ou 600€, os proprietários dos apartamentos, se podem lucrar mais, vão preferir ter essas pessoas em vez dos inquilinos que só podiam pagar 300€.

No entanto, não se deve construir casas e acordar que as pessoas que alugam essa casa, vão ficar lá para sempre, mas o município tem que estar atento e, para manter as pessoas na cidade, deve executar projetos de habitação de renda acessível na cidade e o problema da habitação não pode ser visto apenas localmente, tem que ser visto numa perspetiva nacional. O Porto, em termos de habitação social, tem uma percentagem de cerca de 12%, bastante superior à média nacional, o Governo tem o objetivo de chegar aos 5%, o que significa que, em termos nacionais, ainda se encontra abaixo desta percentagem.

“Tem-se assistido a um fenómeno chamado gentrificação ao longo do Mundo, no caso em concreto, na cidade do Porto também acontece. É o alojamento local uma das causas?” Sim, realmente, confirma-se que o alojamento local é uma das causas da gentrificação, no entanto, não é a única. Os moradores não começaram a sair da cidade agora. A cidade do Porto esteve completamente vazia e sem habitação ou com habitação, mas com má qualidade, durante vários anos. O alojamento local está a trazer mais pessoas de outras nacionalidades, pessoas mais jovens e com maior poder económico, o que faz com que as pessoas que moravam no centro da cidade, maioritariamente, pessoas idosas ou com rendimentos abaixo da média, não consigam manter as suas casas e, que apesar de lá terem vivido uma vida, os proprietários dos prédios querem ganhar dinheiro e não ter despesas acrescidas com os moradores e, assim, preferem a existência de uma rotação entre moradores.

A gentrificação turística tanto apresenta consequências como benefícios. Por um lado, a gentrificação existe há muitos anos e há-de existir sempre nas cidades, pois é sinal de que a cidade está a ser competitiva, que há investimento na cidade e que há turismo, o que se traduz em melhores condições para a economia local e nacional. No entanto, tem o lado mau, que é o despejo de moradores que viviam nas suas casas desde sempre e que são obrigados a sair e a procurar um novo lugar para viver.

Para resolver, principalmente, o problema dos preços das habitações e o problema da gentrificação é necessário pensar e implementar medidas para a cidade não começar a se tornar insustentável a longo prazo. É necessário, também, melhorar ou haver mais legislação acerca do assunto. Sendo um tema relativamente novo, deve ser melhor estudado. Têm que existir medidas para controlar o entusiasmo que anda em torno do AL, caso contrário, o centro histórico passa a ser só dos turistas. É necessário regulamentar para alertar as pessoas e para tentar criar uma ligação entre as pessoas que vêm fazer turismo e as pessoas que lá habitam. O turismo não deve entrar em conflito com a vida da cidade.

Em primeiro lugar, deve-se tentar regularizar os alojamentos locais ilegais existentes na cidade. Este tipo de alojamento tanto faz concorrência à hotelaria tradicional como ao alojamento local que está legal. É difícil controlar, mas pode-se tentar através de algumas medidas e de se aproximar mais o proprietário com o município e com as pessoas.

Não se devem adotar medidas de proibição, mas sim medidas de contenção para, por um lado, não pôr em causa o futuro do turismo e, por outro lado, não permitir que haja monopólio, de forma a beneficiar os proprietários de alojamento local que já estão instalados nas zonas mais críticas da cidade e criar especulação imobiliária. Esta lógica de cartel só favorece quem já está instalado.

Neste momento, a cidade do Porto ainda não está a passar os limites em termos de capacidade de alojamentos locais, mas está muito perto e, para conter este número, de forma a continuar a ser uma cidade sustentável é necessário perceber quais as zonas que devem ser controladas e adotar medidas de contenção. Algumas sugestões de medidas poderiam passar por:

i) Fixação de um limite no número de alojamentos locais em termos de distância entre eles. Por exemplo, χ alojamentos locais por γ metros quadrados. Teria que ser feito um estudo para definir estes valores, de forma a que o alojamento tradicional e o alojamento local coexistam;

ii) Limitação do número de noites a cada alojamento local. Por exemplo, um determinado alojamento local só pode alugar o seu espaço χ noites por ano ou por mês;

iii) Criação de zonas de contenção ou de zonas dedicadas apenas à hotelaria, em especial ao alojamento local. Apesar dos inúmeros problemas que o alojamento local traz ao centro histórico, provavelmente, esta seria a zona ideal, também, devido aos seus problemas estruturais;

iv) Aplicação de multas aos estabelecimentos ilegais ou que não cumpram todos os requisitos necessários para arrendar o estabelecimento ou caso existam queixas;

v) Criação de fóruns de discussão para a cidade participar;

vi) Regulação dos preços praticados em alojamentos locais.

Estas são só algumas medidas que poderiam ser estudadas e, posteriormente, ser aplicadas na cidade do Porto, assim como noutras cidades em que o alojamento local já começa a exceder a sua capacidade.

6. Conclusões

Pode-se concluir que o alojamento local é uma forma de economia da partilha, que se caracteriza pela partilha de produtos ou serviços. Neste caso, representa-se através da existência de plataformas *online*, como o caso do *Airbnb*, onde é partilhada e divulgada a existência de inúmeros alojamentos locais por todo o mundo. Este tipo de plataformas permite que os proprietários aluguem as suas propriedades, que não estão ocupadas, para alojamento de curto prazo e, dão aos turistas a possibilidade de poderem ter uma estadia a preços mais baixos, quando comparados com a hotelaria tradicional.

Conclui-se, também, que o alojamento local tem impactos, principalmente, a quatro níveis: no turismo, no mercado imobiliário, na reabilitação e a nível social (gentrificação).

A existência de um novo turista urbano permite que, ao contrário do turista tradicional, este seja considerado como um habitante da cidade. A procura por experiências autênticas e únicas tem um papel fundamental neste novo turista, pois não procura os habituais pontos turísticos, mas sim a experiência de viver como um habitante da cidade, privilegiando o contacto com os moradores e com a vida na cidade. A procura pelo turismo urbano tem vindo a aumentar consideravelmente nos últimos anos, como foi possível verificar.

Um dos efeitos positivos e mais notórios do alojamento local é o da reabilitação urbana. Enquanto há uns anos atrás assistia-se a uma cidade vazia e degradada, com o aumento do turismo e a necessidade de ter mais oferta, os proprietários de prédios danificados e devolutos viram uma oportunidade de negócio no alojamento local e decidiram fazer obras para reabilitar os seus prédios, o que permitiu a modificação da cidade, essencialmente, a nível visual.

Já o mercado imobiliário tem vindo a sofrer, essencialmente, ao nível dos preços das habitações. A falta de oferta e a elevada procura por alojamento tem feito com que os preços aumentem. A cidade do Porto tinha e, ainda continua a ter, um problema que é a falta de habitação. Apesar de o alojamento local ter desencadeado a reabilitação de prédios devolutos e ter levado à existência de nova construção, este problema ainda não foi ultrapassado. No entanto, o mercado já começa a reagir e, espera-se que nos próximos anos, os preços estabilizem devido a uma maior oferta de alojamento na cidade.

Outro ponto menos bom do alojamento local é o da chamada gentrificação turística. As melhorias alcançadas com a reabilitação aumentam o valor das propriedades, o que pode

levar ao deslocamento ou exclusão da população com menor rendimento. Pode-se considerar duas formas de deslocação dos residentes, a deslocação direta, que acontece quando os moradores são obrigados a sair de suas casas, por exemplo, quando acontece uma renovação urbana e a deslocação indireta, que engloba a deslocação por exclusão e a deslocação por pressão. A deslocação por exclusão ocorre quando os residentes, de uma classe socioeconómica mais baixa, não conseguem adquirir habitação num certo lugar porque os preços são excessivamente altos, enquanto a deslocação por pressão acontece quando deixam de existir serviços a preços aceitáveis para os residentes que são, normalmente, de classes socioeconómicas mais desfavorecidas.

Conclui-se, ainda, que Portugal, quanto à legislação do alojamento local, é um dos países mais desenvolvidos, sendo um dos primeiros países a aplicar uma legislação. Foi em 2008 que a figura jurídica do alojamento local foi criada. A lei já foi alterada algumas vezes e, neste momento, é a Lei n.º 62/2018 que está em vigor. A lei, anteriormente em vigor, foi alterada em alguns aspetos que continham falhas e houve modificações, essencialmente, a três níveis: a nível das Câmaras Municipais, a nível dos proprietários e a nível dos condomínios.

No caso do Porto, o crescimento de alojamento local é um fenómeno relativamente recente e, nos primeiros anos, era quase inexistente. Do estudo feito, concluiu-se que a modalidade com mais oferta é a dos apartamentos. De uma análise de 7 872 alojamentos locais, 6 861 são destinados a apartamentos, correspondendo a aproximadamente 87% da oferta. Seguem-se as moradias com 524 estabelecimentos, os estabelecimentos de hospedagem com 461 e, por último, os quartos com apenas 26.

Concluiu-se, ainda, que a maioria dos estabelecimentos de alojamento local está situada na União de Freguesias de Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, São Nicolau e Vitória, ou seja, a zona correspondente ao centro histórico da cidade do Porto, com cerca de 72% do total de estabelecimentos de alojamento e, de seguida, a freguesia do Bonfim com 13% do valor total. Assim, constata-se que a maioria dos estabelecimentos de alojamento local se situa, geograficamente, numa só zona, considerando-se assim, a distribuição geográfica dos AL assimétrica e constata-se a existência de um problema de centralização do turismo. Esta assimetria não deve ser considerada necessariamente má. Estando os turistas concentrados numa zona, que é a do centro da cidade, faz com que estes andem a pé, não poluam a cidade e que não sobrecarreguem os transportes públicos. Se um turista ficar alojado noutra zona da cidade vai ter que se deslocar, pois não terá nada para visitar nessa

zona e, para isso, vai utilizar transportes públicos ou viatura própria, o que vai ter consequências a nível da poluição ou da capacidade dos transportes públicos.

A morfologia dos edifícios do centro histórico da cidade do Porto é, também, uma das razões pelas quais o alojamento local está concentrado nessa zona, pois a dimensão dos apartamentos é reduzida. Esta morfologia é incompatível com o nível da qualidade de vida a que as pessoas estão habituadas e, por isso, uma pessoa que queira ir viver no centro da cidade não consegue, também, porque os apartamentos são, de tal forma, pequenos para uma família viver, ou não têm lugar de garagem ou elevador, que para se viver em condições, seria preciso comprar o prédio todo e, aí já só seria para quem tem excelentes condições económicas.

Por último, é necessário implementar medidas preventivas para que a cidade não ultrapasse o limite máximo de alojamentos locais e, para que haja uma compatibilidade entre moradores e visitantes, para que as consequências da gentrificação sejam minimizadas e, para que os preços das casas diminuam e estabilizem, de modo a permitir que o português, de uma classe social média, consiga arrendar ou comprar casa na cidade do Porto. Regular algo que é recente é sempre um enorme desafio e que tem que ser feito com o máximo de cuidado. É de relembrar que o que hoje é alojamento local, amanhã poderá ser convertido em alojamento tradicional.

Os dados mencionados ao longo da dissertação podem conter algumas falhas. Os últimos dados referentes à população e à habitação foram obtidos durante os Censos de 2011, logo estão bastante desatualizados e já não correspondem à atual realidade económica. Em 2021, nos próximos Censos, será possível ter dados que correspondem melhor à realidade portuguesa existente. Outra falha é relativa aos registos de alojamento local, pois há uma discrepância entre os dados registados no RNAL e entre os registados no *Airbnb*. Para futuras investigações, há que ter estes aspetos em consideração, e a necessidade de existir mais estudos e regulação sobre o alojamento local.

Referências

- Antunes, C. (2018), *Preços Já Estão a Abrandar em Lisboa após Contenção no Alojamento Local*. Disponível em <https://expresso.pt/economia/2018-12-01-Precos-ja-estao-a-abrandar-em-Lisboa-apos-contencao-no-alojamento-local#gs.ck2bi3>. Acedido a 17.02.2019
- Belk, R. (2014), “You Are What You Can Access: Sharing and Collaborative Consumption Online”, *Journal of Business Research*, Vol. 67, pp. 1595–1600
- Botinas, L. (2019), *Impacto do Alojamento Local na Reabilitação Urbana e Arrendamento*. Universidade de Coimbra. Dissertação no Âmbito do 2º Ciclo de Estudos em Direito, na Área de Especialização em Ciências Jurídico Forenses
- BPI Research (2018), *Informação Mensal Julho-Agosto 2018. Dossier: A Economia da Partilha*. Disponível em https://bancobpi.pt/nocachecontent/conn/UCM/uuid/dDocName:PR_WCS01_UCM01_069978. Acedido a 20.01.2019
- Caetano, E. (2018), *Muita Procura e Pouca Oferta. SeçP Vê Preços das Casas a Subir 9,5% em Portugal este Ano*. Disponível em <https://observador.pt/2018/09/03/muita-procura-e-pouca-oferta-sp-ve-precos-das-casas-a-subir-95-em-portugal-este-ano/>. Acedido a 03.09.2018
- Carvalho, P., Alves, A., Belo, D., Pinheiro, T. e Duarte, V. (2017), *Análise Mensal – Mercados Financeiros*. Banco BPI
- Cary, S. (2004), “The Tourist Moment”, *Annals of Tourism Research*, Vol. 31, No. 1, pp. 61 – 77
- Castro, A., Santos, F., Cunha, M. e Seixas, C. (2019), *Alojamento Local no Concelho do Porto*. Porto. Católica Porto Business School e Centro de Estudos de Gestão e Economia Aplicada
- Castro, S. (2016), *Os Desafios da Economia da Partilha*. Disponível em <https://www.jornaldenegocios.pt/opiniao/colunistas/detalhe/os-desafios-da-economia-de-partilha>. Acedido a 23.10.2018
- Cruz, T. (2016), *O Impacto do Alojamento Local na Reabilitação Urbana em Lisboa*. Lisboa. Instituto Superior Técnico de Lisboa. Tese de Mestrado em Arquitetura
- Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março
- Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de Agosto

Fang, B., Ye, Q. e Law, R. (2015), “Effect of Sharing Economy on Tourism Industry Employment”, *Annals of Tourism Research*, Vol. 57, pp. 264 – 267

Fernandes, J., Carvalho, L., Chamusca, P. e Pinto, J. (2018), “Gentrification in Porto: Problems and Opportunities in the Past and in the Future of an Internationally Open City”, *Revista de Geografia e Ordenamento do Território (GOT)*, No. 15, pp. 177 – 198

Gant, A. (2015), “Tourism and Commercial Gentrification”. *RC21 International Conference on “The Ideal City: Between Myth and Reality. Representations, Policies, Contradictions and Challenges for Tomorrow’s Urban Life”*. Itália. Agosto 2015

Geissinger, A., Laurell, C., Öberg, C. e Sandström, C. (2018), “How Sustainable is the Sharing Economy? On the Sustainability Connotations of Sharing Economy Platforms”, *Journal of Cleaner Production*, Vol. 206, pp. 419-429

Gonçalves, R. (2017), “*Collaborative Economy*”: uma Nova Realidade. Disponível em <http://visao.sapo.pt/opiniao/bolsa-de-especialistas/2017-08-31-Collaborative-Economy-uma-nova-realidade>. Acedido a 24.10.2018

Gutiérrez, J., García-Palomares, J., Romanillos, G. e Salas-Olmedo, M. (2017), “The Eruption of Airbnb in Tourist Cities: Comparing Spatial Patterns of Hotels and Peer-to-peer Accommodation in Barcelona”, *Tourism Management*, Vol. 62, pp. 278 – 291

Guttentag, D. (2015), “Airbnb: Disruptive Innovation and the Rise of an Informal Tourism Accommodation Sector”, *Current Issues in Tourism*, Vol. 18, No. 12, pp. 1192 – 1217

Hamari, J., Sjöklint, M. e Ukkonen, A. (2016), “The Sharing Economy: Why People Participate in Collaborative Consumption”, *Journal of the Association for Information Science and Technology*, Vol. 67, pp. 2047-2059

Hamnett, C. (2003), “Gentrification and the Middle-class Remaking of Inner London, 1961–2001”, *Urban Studies*, Vol. 40, No. 12, pp. 2401 – 2426

Hellwig, K., Morhart, F., Girardin, F. e Hauser, M. (2015), “Exploring Different Types of Sharing: a Proposed Segmentation of the Market for 'Sharing' Businesses”, *Psychology and Marketing*, Vol. 32, pp. 891-906

Henriques, E. (2003), A Cidade, Destino de Turismo. *Revista Da Faculdade de Letras - Geografia*, XIX, 163–172

Instituto Nacional de Estatística (2018), *Estatísticas do Turismo 2017*. Lisboa

Instituto Nacional de Estatística (2019), *Estatísticas de Preços da Habitação ao Nível Local – 1º Trimestre de 2019*. Lisboa

Judd, D. (2003), “El Turismo Urbano y la Geografía de la Ciudad”, *EURE - Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales*, Vol. 29, No. 87, pp. 51 – 62

Krahmer, K. (2017), *Gentrification Without Gentry? Tourism and Real Estate Investment in Lisbon*. Itália. Politecnico di Torino. Tese de Mestrado em Planeamento Territorial, Urbano e Paisagístico – Ambiental

Lei n.º 62/2018, de 22 de Agosto

Lestegás, I., Lois-González, R. e Seixas, J. (2018), “The Global Rent Gap of Lisbon’s Historic Centre”, *International Journal of Sustainable Development and Planning*, Vol. 13, No. 4, pp. 683 – 694

Lopes, A., Rodrigues, E. e Cruz, R. (2019), “Tourism Gentrification”. *IOP Conference Series: Materials Science and Engineering*. Vol. 471, Session 8

Lusa (2017), *Airbnb com Impacto Económico de 1,07 Mil Milhões de Euros em Portugal no Ano Passado*. Disponível em <https://www.dn.pt/lusa/interior/airbnb-com-impacto-economico-de-107-mil-milhoes-de-euros-em-portugal-no-ano-passado-6259916.html>.

Acedido a 11.10.2018

Lusa e Suspiro, A. (2019), *Airbnb teve Impacto Económico de 2.000 Milhões de Euros em Portugal em 2018*. Disponível em <https://observador.pt/2019/07/01/airbnb-teve-impacto-economico-de-2-000-milhoes-de-euros-em-portugal-em-2018/>. Acedido a 30.07.2019

Maitland, R. (2010), "Everyday Life as a Creative Experience in Cities", *International Journal of Culture, Tourism and Hospitality Research*, Vol. 4 No. 3, pp.176-185

Maitland, R. (2013), “Backstage Behaviour in the Global City: Tourists and the Search for the ‘Real London’”, *Asia Pacific International Conference on Environment-Behavior Studies*. University of Westminster, Londres

Mair, J. e Reischauer, G. (2017), “Capturing the Dynamics of the Sharing Economy: Institutional Research on the Plural Forms and Practices of Sharing Economy Organizations”, *Technological Forecasting & Social Change*, Vol. 125, pp. 11 – 20

Mathew, P. e Sreejesh, S. (2016), “Impact of Responsible Tourism on Destination Sustainability and Quality of Life of Community in Tourism Destinations”, *Journal of Hospitality and Tourism Management*, Vol. 31, pp. 83 – 89

Nova School of Business and Economics e Faculdade de Direito da Universidade Nova de Lisboa (2016), *O Alojamento Local em Portugal – qual o Fenómeno?*, Lisboa

Oskam, J. e Boswijk, A. (2016), “Airbnb: the Future of Networked Hospitality Businesses”, *Journal of Tourism Futures*, Vol. 2 No. 1, pp. 22 – 42

Quattrone, G., Proserpio, D., Quercia, D., Capra, L. e Musolesi, M. (2016), “Who Benefits from the ‘Sharing’ Economy of Airbnb?”. *25th International Conference on World Wide Web*. Montreal, Canadá. 11 – 15 Abril

Stors, N. e Kagermeier, A. (2015a), “Motives for Using Airbnb in Metropolitan Tourism—Why do People Sleep in the Bed of a Stranger?”, *Regions Magazine*, Vol. 299, pp. 17 – 19

Stors, N. e Kagermeier, A. (2015b). “Share Economy in Metropolitan Tourism. The role of authenticity-seeking”, *RSA-Tourism Research Network*. Budapeste

Zervas, G., Proserpio, D. e Byers, J. (2017), “The Rise of the Sharing Economy: Estimating the Impact of Airbnb on the Hotel Industry”, *Journal of Marketing Research*, Vol. 54, No. 5, pp. 687 – 705

Anexos

Anexo 1 – Guia de Perguntas para a Realização das Entrevistas

Nome:

Profissão:

1. O número de estabelecimentos de alojamento local na cidade do Porto tem vindo a aumentar nos últimos anos. Quando é que começou a notar este fenómeno?
2. Tem notado diferenças no centro do Porto? Como é que este está a mudar?
3. Como é que o aumento do turismo está a influenciar estas mudanças? Os efeitos são positivos ou negativos?
4. E o mercado mobiliário? O preço das casas tem vindo a aumentar consideravelmente nos últimos anos.
 - i) Estará relacionado com o aumento do número de turistas e, consequentemente, de estabelecimentos de alojamento local?
 - ii) Que outras consequências está a ter o alojamento local no mercado imobiliário?
5. Tem notado sinais de gentrificação (processo de valorização imobiliária de uma zona urbana, geralmente acompanhada da deslocação dos residentes com menor poder económico para outro local e da entrada de residentes com maior poder económico)?
 - i) Estará este facto diretamente ligado com o aumento do turismo?
 - ii) Qual o impacto que o aumento de estabelecimentos de alojamento local está a ter nos bairros e nos seus habitantes?
6. De que forma a economia local está a beneficiar-se com o aumento do turismo e com os estabelecimentos de alojamento local?
7. Este desenvolvimento está a ser sustentável, ou seja, a cidade não está a ficar com excesso de turismo e com menos população residente?
8. Deve existir mais legislação ligada ao alojamento local? Se sim, em que aspetos?
9. Que medidas é que acha que seriam úteis para regular o alojamento local?

Anexo 2 – Guia de Perguntas para a Entrevista com o Dr. Ricardo Valente, Vereador do Pelouro da Economia, Turismo e Comércio da CMP

1. O Alojamento Local é um fenómeno recente que tem vindo a crescer cada vez mais nos últimos anos. Um dos fatores para este aumento é o aumento do turismo na cidade. Como é que este está a influenciar o AL? De que forma o turismo e o AL se estão a influenciar um ao outro?

2. Um dos grandes impactos positivos do AL é o da reabilitação urbana. Nos últimos anos houve uma grande transformação na cidade que antes estava envelhecida e que agora começa a ‘reviver’. Que mais mudanças sente que a cidade está a sofrer?

3. Um dos grandes problemas apontados para o AL é o da chamada gentrificação turística. Qual o impacto que o aumento de estabelecimentos de alojamento local está a ter nos bairros e nos seus habitantes? Concorda que o AL é um fator relevante?

4. O preço das casas tem vindo a aumentar consideravelmente. Qual o impacto que o AL pode estar a ter (ou não) neste aumento? Ou é apenas resultado da evolução do mercado imobiliário?

5. Grande parte dos estabelecimentos de AL estão concentrados na zona histórica da cidade. Estamos, portanto, a assistir a um problema de concentração (assimétrica) a nível da distribuição geográfica. Como controlar esta assimetria?

6. O estudo realizado pela Católica foi uma análise do AL na cidade para a CMP para se analisar e começar a tomar medidas preventivas, caso se achar necessário. Que medidas é que acha que seriam úteis para regular o alojamento local? Deve-se proibir ou suspender? Ou apenas regular de forma a continuar a ser sustentável para a cidade e para a população residente?

Anexo 3 – Entrevista a José Carvalho, Presidente da Junta de Freguesia do Bonfim

1. O número de estabelecimentos de alojamento local na cidade do Porto tem vindo a aumentar nos últimos anos. Quando é que começou a notar este fenómeno? A freguesia do Bonfim é a segunda freguesia pertencente ao concelho do Porto com mais estabelecimentos de alojamento local.

É natural porque é uma freguesia que fica próxima do centro histórico. Notar isso, propriamente, é na observação que nós fazemos e eu confesso que não estou muito atento onde estão a aparecer ou a abrir alojamentos locais, portanto, não é uma perceção pessoal que eu tenha. Agora vamos todos apercebendo-nos porque o assunto começa a ser tão falado que, naturalmente, vamos tomando conhecimento dele.

2. O aumento do turismo está a influenciar estas mudanças?

Isso é evidente. É evidente que o alojamento local tem, fundamentalmente, a ver com questões relacionadas com o aumento do turismo.

3. E o mercado mobiliário? O preço das casas tem vindo a aumentar consideravelmente nos últimos anos. Estará relacionado com o aumento do número de turistas e, conseqüentemente, de estabelecimentos de alojamento local?

As regras normais do mercado ditam que a evolução é feita em função da procura. A relação entre a procura e a oferta faz, normalmente, estimular as pessoas em determinados sentidos. Se há mais procura por parte de turistas de alojamento temporário e de alojamento local, naturalmente, o mercado vai procurando reagir a isso.

4. Tem notado sinais de gentrificação (processo de valorização imobiliária de uma zona urbana, geralmente acompanhada da deslocação dos residentes com menor poder económico para outro local e da entrada de residentes com maior poder económico)? Estará este facto diretamente ligado com o aumento do turismo?

Mais uma vez, são os efeitos normais da evolução dos mercados. É claro que, do ponto de vista social, todos nós gostaríamos que os residentes não tivessem que se deslocar por força de impossibilidade de manterem as suas residências, com rendas relativamente controladas. Aquilo que se pode fazer, do ponto de vista público, e que a Câmara Municipal tem estado basicamente atenta a essa pressão, é criar condições para aumentar a oferta na

área da habitação com rendas controladas. Portanto, não há grande hipótese, do meu ponto de vista, de alterar esta questão. O dono das propriedades, naturalmente, funciona em função das possibilidades que o mercado lhe oferece, a menos que queiramos retirar a possibilidade às pessoas de ser proprietário de um imóvel. Fora isso, as autarquias e o próprio Estado, o que podem fazer é criar ou ajudar a criar condições para compensar de certa maneira esta questão. Deve haver crescimento da habitação com renda controlada.

Observação: parte da gravação da entrevista foi perdida, no entanto, é de realçar os seguintes aspetos que foram mencionados no resto da entrevista:

- i) Deve-se compensar a evolução do mercado e não o contrariar;
- ii) Quando questionado se devem existir medidas preventivas para regular o alojamento local, o senhor presidente da Junta de Freguesia disse que sim, que devem existir e referiu, como exemplo, o caso do antigo quartel em Monte Pedral que vai dar origem a 400 novas habitações com renda controlada.

Anexo 4 – Entrevista a Ana Alves, Consultora Imobiliária da Remax

1. O número de estabelecimentos de alojamento local na cidade do Porto tem vindo a aumentar nos últimos anos. Quando é que começou a notar este fenómeno?

Desde que entrei nesta agência imobiliária. Só estou nesta profissão há dois anos e foi, precisamente, nessa altura que comecei a notar, nomeadamente, no centro/baixa do Porto e depois, também, na zona de Paranhos, o aparecimento dos primeiros alojamentos locais, muitos deles em situação ilegal.

2. Tem notado diferenças no centro do Porto? Como é que este está a mudar?

Como é que está a mudar? Pela positiva. Temos uma reabilitação urbana, o que foi, efetivamente, dar um bocado de vida, principalmente, às zonas mais degradadas do Porto. Por outro lado, o que aconteceu é que nas poucas habitações que existiam com vida, porque muitos prédios estavam devolutos, as pessoas foram desalojadas do arrendamento tradicional e a maior parte do habitacional está em alojamento local.

3. Como é que o aumento do turismo está a influenciar estas mudanças? Acha que o fenómeno da gentrificação está interligado com o aumento do turismo?

Sim, pura e simplesmente pelo aumento do turismo. Não tem nada a ver com o facto de querermos que o centro da cidade ou as zonas fora da cidade tenham vida à noite e de dia não. A melhor parte foi, efetivamente, a reabilitação dos imóveis. Agora, em termos sociais, isto é muito grave porque nós não tornamos o centro da cidade novamente num centro com habitação própria. Tornámo-lo apenas apetecível, maioritariamente, para os turistas.

4. E o mercado mobiliário? O preço das casas tem vindo a aumentar consideravelmente nos últimos anos. Estará relacionado com o aumento do número de turistas e, conseqüentemente, de estabelecimentos de alojamento local? Que outras conseqüências está a ter o alojamento local no mercado imobiliário?

Sim. O alojamento local acaba por interferir no que nós chamamos de habitação própria permanente, porque deixa de haver menos oferta. As pessoas estão a sair da cidade e a procurar a periferia, não há habitação e aquela disponível, quer no mercado de arrendamento quer para aquisição, está a preços exorbitantes, por isso não são preços a que a média do português e do habitante da cidade consiga alcançar.

5. Este desenvolvimento está a ser sustentável, ou seja, a cidade não está a ficar com excesso de turismo e com menos população residente?

Não vai ficar muito sustentável por muito mais tempo.

6. Deve existir mais legislação ligada ao alojamento local? Que medidas é que acha que seriam úteis para regular o alojamento local?

Absolutamente. Devia haver um limite de número de alojamento local por m² e, quando digo m² não é o tamanho dos AL porque nós sabemos que isso aí é demasiado até, é quase um quarto. Temos aí apartamentos para AL que são um quarto, mas falo em termos de distância entre eles. Não se justifica continuar a construir, por exemplo, hotéis e, ao mesmo tempo, alojamentos locais. Não vamos ter turismo a este nível durante o resto do tempo e dos anos. Isto é um *boom*. Efetivamente, o Porto foi a segunda cidade escolhida para além de Lisboa, que já está a arrebentar pelas costuras. Nós aqui já temos notícias que o AL já excedeu as percentagens, por isso, já está a ter problemas em termos de taxa de ocupação. Isto, ainda, com a concorrência que temos do alojamento local que não está devidamente registado porque há muito escondido, por isso, aqui o AL foi retirar, de certa forma, aquilo que nós esperávamos da cidade, que é voltar a ter pessoas aqui a viver e, para além disso, fez com que o preço da habitação também excedesse. Tem que haver medidas. Condicionar um bocadinho, porque isto continua. A maioria das pessoas que quer fazer investimento e vem comprar apartamentos e prédios aqui não pensa, por exemplo, nos residentes. Pensa, precisamente, nestas situações para o turista. Por isso, daqui a pouco nós temos o centro, a Baixa, só com turistas. Não temos mais ninguém. E temos depois os hotéis que ainda continuam a ser construídos. Aqui nesta rua, está um hotel a ser construído e temos outro hotel ali. Quer dizer, isto não faz sentido algum. Estamos a tirar habitação. As medidas têm que travar esta euforia, porque isto não está a afetar só a habitação e os residentes ou não residentes, acima de tudo, está a criar um mal-estar social. Se calhar, a maior parte das pessoas não tem consciência que, para reabilitar o Mouzinho da Silveira, houve muitas pessoas de idade que foram desalojadas ilegalmente e nós não sabemos até que ponto essas pessoas foram realojadas de forma digna. Eu sei que elas podiam não viver nas melhores condições, mas era a casa delas e, mesmo eu estando no ramo imobiliário e o negócio seja feito de compras e vendas e arrendamentos, eu não deixo de ser humana, não deixo de ser cidadã e, mesmo sabendo que toda a gente gosta de ganhar dinheiro e que as rendas aumentaram, vamos olhar para as pessoas com sessenta e tal anos que foram postas fora de casa para

construir um AL. É por isto que devem existir medidas, porque isto não pode ser só o fator económico, o fator social também é importante.

Anexo 5 – Entrevista a Manuel Miranda, Gestor de Negócios do Grupo Habinédita

1. O número de estabelecimentos de alojamento local na cidade do Porto tem vindo a aumentar nos últimos anos. Quando é que começou a notar este fenómeno?

Já há cerca de 4, 5 anos, mais ou menos.

2. Tem notado diferenças no centro do Porto? Como é que este está a mudar?

Em termos de turismo, há muito crescimento de turismo e, também, muito crescimento de alojamentos locais.

3. Como é que o aumento do turismo está a influenciar estas mudanças? Os efeitos são positivos ou negativos?

Evidentemente que afeta. Os efeitos, na minha opinião, são sempre positivos, embora há pessoas que se meteram no alojamento local e não têm resultados porque não trabalham bem, como há em todos os ramos.

4. E o mercado mobiliário? O preço das casas tem vindo a aumentar consideravelmente nos últimos anos. Estará relacionado com o aumento do número de turistas e, conseqüentemente, de estabelecimentos de alojamento local?

Sim, muito. Cada vez há menos prédios e cada vez há menos prédios para reabilitar. É bom para a cidade que tem os prédios reabilitados, mas agora começa a ser menos apetecível para os investidores, na medida em que os preços já não são tão favoráveis.

5. Tem notado sinais de gentrificação? Estará este facto diretamente ligado com o aumento do turismo?

Sim, em princípio há alguma. Embora, ao contrário de muitas pessoas, eu acho que muitas das vezes tem sido válida para as pessoas que lá habitavam. Eu dou um exemplo. É desagradável quando se desaloja uma pessoa que está há muitos anos num imóvel e lhes tiram a casa. Para já, às pessoas com uma certa idade já não podem tirar e, portanto, desde que seja de uma forma legal, eu concordo sempre que tirem, desde que deem novos alojamentos para as pessoas. Por isso, muitas das vezes, posso falar por experiência própria, vejo que há pessoas idosas a viver em quartos e quintos andares sem elevador, que já não saem de casa há anos e tivemos investidores que compraram os prédios e transferiram as

pessoas do último andar e deram-lhes, enquanto vivas, usufruto da casa do rés-do-chão, por exemplo, e isso é benéfico para a pessoa que lá vive. A pessoa mudou de casa sim, mas não mudou de sítio, digamos assim, e ficou com melhores condições de vida. Vou dar outro exemplo: casas de ilhas, as chamadas ilhas do Porto. Nós vendemos várias ilhas e, muitas das vezes, o investidor compra uma ilha que tem 10 casas e há uma senhora idosa que é a única que não quer sair. Então, o que é que se faz? Começa-se a recuperar uma das outras casas e transfere-se a senhora para esta casa já recuperada, enquanto a senhora for viva. Temos imensos casos disso. Às vezes só se refere o negativo e não se refere o positivo. Tem que se pôr as duas vertentes. É evidente que também lhe posso dizer a parte negativa, a que não concordo, que é a compra de prédios para tirar os inquilinos.

6. De que forma a economia local está a beneficiar-se com o aumento do turismo e com os estabelecimentos de alojamento local?

A economia local com o turismo só tem a beneficiar-se. Primeiro, em termos económicos, só tem a beneficiar-se. Morei durante 24 anos em Gaia e agora já não moro, mas sempre que ia de Gaia para o Porto muito cedo, por volta das 8 horas da manhã, ao passar pela ponte D. Luís, alegrava-me ver carrinhas com operários. Pessoas que nem sequer são do Porto, mas sim de Amarante, do Marco de Canaveses, de Paços de Ferreira, de Paredes, e àquela hora eram pequenas empresas com 4, 5 trabalhadores que estavam a fazer reabilitações. Na vertente económica, só na parte das empresas de construção havia muita gente que não estava a trabalhar, nomeadamente pequenas empresas, que puderam trabalhar. Houve, portanto, mais emprego. E só aqui há outro fator positivo. Estes trabalhadores vão almoçar nos restaurantes, pois muitos já não trazem marmita, vão beber umas cervejas ao café, quer dizer, trazem mais rendimento e, portanto, isto é uma multiplicação. O turismo em si, claro que dá.

9. Que medidas é que acha que seriam úteis para regular o alojamento local?

Uma das coisas é estarem todos registados e não haver AL clandestino. Para mim, tudo o que seja ilegal é mau. Compete às autoridades fazê-lo. Em primeiro lugar, porque também estão a fazer concorrência à hotelaria tradicional e que também têm investimentos de milhões e que têm todo o direito de exigir que os outros não estejam clandestinos. Deve existir mais legislação não no sentido de se sobrecarregar com impostos, que é muito

tendência das Câmaras e dos organismos oficiais que é para terem mais receitas, mas sim regular no sentido correto, de não existir AL clandestinos.

Anexo 6 – Entrevista a Afonso Oliveira, Consultor Imobiliário da ERA Porto Baixa

1. O número de estabelecimentos de alojamento local na cidade do Porto tem vindo a aumentar nos últimos anos. Quando é que começou a notar este fenómeno?

Quando é que comecei a notar esse fenómeno? Eu trabalho aqui há quase 7 anos. Eu diria, talvez, que pessoalmente, comecei a notar há 6 anos. Diria que o grande *boom* foi no Verão de há 4, 5 anos. Aí houve um salto que foi uma coisa impressionante.

2. Tem notado diferenças no centro do Porto? Como é que este está a mudar?

Eu sou portuense, nascido e criado no Porto. Tenho 33 anos e, lembro-me de, em criança, vir para a Baixa à sexta-feira com uns amigos e, depois, de repente, isso deixou de acontecer, ou seja, a Baixa morreu. E hoje em dia falamos muito no que é o centro do Porto e a reabilitação, com um tipo de discurso bastante popular e com bastante repercussão nos jornais e tudo mais mas, na verdade, diaboliza-se um bocadinho este ressurgimento da Baixa do Porto que é, de facto, em grande parte, ou começou por ser em grande parte, alicerçado no alojamento local mas, eu acho que a cidade está claramente melhor, ou seja, quando eu comecei a trabalhar aqui há 7 anos, portanto em 2012, na cidade já havia algum movimento na zona das galerias, que era muito de noite. Uma coisa positiva na altura, creio eu, mas o resto da cidade (centro histórico) estava ao abandono, em condições péssimas. As pessoas, os habitantes que toda a gente diz que estão a ser empurrados daqui para fora, a maior parte dos casos que eu conheci de inquilinos e pessoas antigas viviam em condições que eram miseráveis. Ainda hoje acontece, mas com menos frequência e ainda bem. Lembro-me de entrar em casa de pessoas que tomavam banho com garrações de água, que não tinham casa de banho em casa, de casas em que chovia lá dentro. Sem dúvida que o centro do Porto está melhor, agora se está perfeito, acho que não, tem muitos problemas como é lógico, mas claramente melhor, disso não há dúvida.

3. Tem notado sinais de gentrificação?

Esse é um sinal. Não estou certo do que estou a dizer, mas a gentrificação é um movimento de renovação da população, ou seja, há de facto população antiga que sai, mas também há população nova que vem e, portanto, eu não vejo problema nenhum nisso. É um fenómeno que, efetivamente, está a acontecer em alguns sítios. Parece-me é que as pessoas que saem, saem porque pagavam, efetivamente, rendas miseráveis, que era o que era

e não há problema algum quanto a isso. Agora, a repercussão das rendas miseráveis, que é uma consequência do congelamento das rendas no tempo de Salazar que cristalizou os nossos centros urbanos. O centro histórico do Porto era um caso muito claro, a consequência disso é que os proprietários não eram verdadeiramente proprietários dos imóveis e recebiam rendas que eram mesmo miseráveis. Lembro-me de ver rendas de 0,70€/ 1,20€/ 20€, o que é que um proprietário com isto consegue fazer? Conheço muitos casos e, mais uma vez, não é fazer a apologia dos proprietários. Acho que os primeiros proprietários, sem ser aquelas pessoas que venderam as casas inicialmente e, portanto, não são investidores, eram pessoas que, em muitos casos, não tinham uma propriedade, tinham era uma dor de cabeça e uma carga de trabalhos. Lembro-me de falar com muitos deles e dizerem-me: “Olhe, venda-me isto, porque não sei quando me vão ligar a meio da noite a dizer que um inquilino levou com um bocado de telhado na cabeça”, portanto, se há um fenómeno de gentrificação? Sim, há, porque as pessoas que aqui viviam estão envelhecidas, viviam em condições péssimas e não pagavam nada e, portanto, com a reabilitação dos prédios, as pessoas não tinham condições de pagar e, ainda assim, há muitos casos felizes de inquilinos que voltaram ou que encontraram soluções muito melhores. Aliás, isto é uma coisa muito pessoal e muito empírica, mas a maior parte dos casos que eu conheço, os inquilinos encontraram soluções, para as quais partiram com muitas reservas, e ficaram mais felizes.

i) Estará este facto diretamente ligado com o aumento do turismo?

Claro que sim. Acho que o turismo foi um motor importante e continua a ser, mas não sei se é o principal. Acho que não é o único, claramente, ainda que seja aquele que as pessoas mais falam. A cidade, economicamente, tem outros motores. Mais uma vez, é uma perceção, mas eu vejo muitas empresas a chegar, muitos novos habitantes, por isso é que essa questão da gentrificação tem, de facto, um lado menos positivo, que afasta alguma da população ou afasta algumas pessoas antigas mas, também, traz pessoas novas com outra vontade de viver o centro e, também, de apropriar-se dele e de cuidar mais dele.

4. E o mercado mobiliário? O preço das casas tem vindo a aumentar consideravelmente nos últimos anos. Estará relacionado com o aumento do número de turistas e, consequentemente, de estabelecimentos de alojamento local?

Também está relacionado com isso. Mais uma vez, quanto à minha experiência, quando comecei a recrutar, na altura o meu diretor comercial dizia-me uma coisa que, aos

meus olhos, era um bocado paradoxal porque em 2011 vender fosse o que fosse no centro do Porto era mesmo muito difícil e, nessa altura, o que ele dizia era “Nós não estamos a vender o Porto, estamos a dá-lo”. Portanto, as pessoas falam muito num salto enorme, e houve uma estrada de preços, o que também é verdade e muita gente me diz isso é que se começou por valores muitíssimo baixos e, portanto, de facto, se compararmos com essa altura, os preços são muitíssimo mais elevados mas é como lhe digo, eu pedia por favor às pessoas para me comprar coisas. Já vendi muitíssima coisa a 70, 80, 50 mil euros (prédios) e, mesmo assim, havia pouquíssima gente a comprar porque eram mais ou menos sempre os mesmos clientes, eram os que arriscavam, portanto, quando se parte dessa base, naturalmente, que os preços têm que subir muito. Se hoje em dia estão muito altos, eu não sei responder, continua a haver quem compre. Agora, por comparação, sim, estão altíssimos, mas eram mesmo dados e, estava na cara de qualquer pessoa que, com um bocadinho de dinheiro, se podia fazer dinheiro.

7. Este desenvolvimento está a ser sustentável, ou seja, a cidade não está a ficar com excesso de turismo e com menos população residente?

Acho que temos que ter algum cuidado com essa relação. O estudo que há bocado falamos da Universidade Católica dá alguns dados que são sólidos. Aparentemente, são dados oficiais e recolhidos de uma forma mais científica, mais organizada e são muito menos associados à nossa experiência, ao que cada um vive. A verdade é que há imenso turismo no Porto nesta altura. É verdade que eu, como residente e como pessoa que trabalha aqui todos os dias, às vezes também me canso e me chateio, porque uma pessoa vai a andar na rua e tem filas ou porque há um turista distraído e a pessoa dá um encontrão porque ele parou. Agora, eu não acho que haja turismo a mais, acho é que é preciso encontrar um equilíbrio entre os turistas e os habitantes. Mas foi preciso atrair pessoas porque a cidade quando era muito barata, ninguém queria comprar e ninguém queria viver no centro. Agora que toda a gente a acha muito bonita, toda a gente se queixa que é muito cara. Não acho que haja turismo a mais, acho é que é preciso um bocadinho de cuidado para que isto não se torne a *EuroDisney*.

9. Que medidas é que acha que seriam úteis para regular o alojamento local?

Eu não tenho dados, mais uma vez, exceto o tal estudo que diz, se bem me recordo, em grosso modo, é que 5% de parte habitacional da cidade do Porto estava ocupada com alojamento local. Estatisticamente, não me parece uma coisa tão grave assim. Se eu acho que

é muito ou se é pouco, não sei responder. Acho mais preocupante, por exemplo, a existência de AL em zonas residenciais ou na Boavista. Aqui na Baixa é completamente impossível. Isso preocupa-me mais. Regularizar sim, proibir acho que não. Regularizar para, primeiro, alertar as pessoas dos cuidados que se deve ter e segundo, tentar criar um clima entre as pessoas que vêm fazer turismo e as pessoas que lá habitam. Proibir é, um bocadinho, matar a ‘galinha dos ovos d’ouro’. É andar para trás no tempo e não sei se é isso que queremos. A cidade há 10, 15 anos atrás era uma cidade morta, uma cidade fantasma.

Anexo 7 – Entrevista a Ricardo Valente, Vereador do Pelouro da Economia, Turismo e Comércio da Câmara Municipal do Porto

1. O Alojamento Local é um fenómeno recente que tem vindo a crescer cada vez mais nos últimos anos. Um dos fatores para este aumento é o aumento do turismo na cidade. De que forma o turismo e o AL de estão a influenciar um ao outro?

Diria de uma forma direta, direta numa nova fase do turismo, ou seja, o que quero dizer com isto é, o turismo existe há séculos, o turismo urbano existe há 40, 50 anos. O alojamento local é o meio diretamente ligado a um determinado tipo de turismo de cidade, claramente, urbano, é isso que é o AL e, é um meio, diria eu, que permite a uma cidade ter uma capacidade hoteleira flexível que não tem os problemas da capacidade hoteleira, ou seja, o que eu quero dizer com isto é os fenómenos do turismo, numa lógica de cidade, levantam um problema, que é quando uma cidade recebe um determinado conjunto de turistas ter duas maneiras. Uma que é expulsá-los e expulsa-os não criando capacidade para os receber e, portanto, o que vai acontecer é o preço que os vai expulsar porque quem quer vir vai pagar um preço muito alto ou então vai criar outro tipo de problemas que é a cidade não querer ter capacidade hoteleira, mas as cidades ao lado querem ter e, portanto, a partir desse momento, a cidade vai ter problemas porque os movimentos pendulares vão aumentar imenso e, portanto, dito isto, o alojamento local parece-me ser um modo inteligente de, numa perspetiva de cidade, dar uso a imóveis sem fazer com que estes imóveis sejam unidades hoteleiras e, portanto, se daqui a alguns anos, o Porto tiver uma procura menos acentuada de turismo, muitos dos que são hoje AL serão apartamentos onde as pessoas podem residir e podem ter apartamentos para serem alugados. Portanto, respondendo à sua pergunta, é evidente que hoje, numa lógica muito ligada ao turismo de experiência, há muita gente, e nós sentimos isso, mesmo quando temos eventos da Câmara e organizamos coisas aqui na Câmara vemos que muitos dos nossos convidados não vêm para unidades hoteleiras, preferem vir para AL com a lógica de terem conhecimento, de estarem mais próximos do que é a cidade em si, portanto, há uma ligação clara e evidente entre o alojamento local e o turismo.

2. Um dos grandes impactos positivos do AL é o da reabilitação urbana. Nos últimos anos houve uma grande transformação na cidade que antes estava envelhecida e que agora começa a ‘reviver’. O alojamento local é um fator

dinamizador da economia local, favorecendo o comércio de rua, mercearia, restaurantes. Que mais mudanças sente que a cidade está a sofrer?

O que disse são verdades claras. O AL diria que no Porto e em Lisboa, o AL em Portugal é um fenómeno interessante porque Portugal é o único país da Europa que considera o alojamento local uma atividade económica e, quando Portugal fez isto, o que fez foi resolver o problema no Algarve. Isto foi, claramente, um problema algarvio e foi claramente um problema e ainda hoje se nós olharmos, o Algarve é onde está o maior número de AL. No Porto e Lisboa, o fenómeno de AL é mentira e, portanto, Portugal passou de uma lógica de *resort*, digamos assim, dos grandes vales do Douro e das grandes quintas do Lago com todo um parque residencial, que é na realidade alojamento local e puro, para uma lógica que permitiu às cidades antigas, Porto e Lisboa, transformarem completamente os seus centros urbanos. Foi o AL e, ainda bem, que permitiu dar uso patrimonial a um conjunto de imóveis que não tinham capacidade de serem reabilitados de outro modo e, portanto, o alojamento local permitiu, pelo menos na cidade do Porto, ter economia local, portanto, se nós olharmos para aquilo que são as estatísticas que nós recebemos e vamos tendo, do ponto de vista do comércio de rua, que hoje voltou a ser moda, os preços de rendas em rua, que subiram enormemente, é a demonstração que o turismo e o AL, sobretudo porque o turista de AL como faz uma vida muito na cidade, não tem pequeno almoço, não come no restaurante do hotel, faz uma vida muito ligada àquilo que é a cidade, cria, de facto, uma rede de conexões com a cidade muito importantes, muitas vezes, para a economia local, portanto, estamos muito agradecidos ao Porto por ser uma referência do ponto de vista do turismo, uma excelente qualidade do ponto de vista dos alojamentos locais e isso tem melhorado imenso a economia local.

3. Um dos grandes problemas apontados para o AL é o da chamada gentrificação turística. Qual o impacto que o aumento de estabelecimentos de alojamento local está a ter nos bairros e nos seus habitantes? Concorda que o AL é um fator relevante?

Não. Vamos lá ver, nós no Porto não temos bairros, portanto, a lei portuguesa fala de bairros, é uma lei, tipicamente, feita para lisboetas, aliás deve ter sido discutida entre o Chiado e o Cais do Sodré porque no Porto não há bairros nem há pátios. As cidades são, serão sempre gentrificadas se nós aceitarmos a liberdade das pessoas, se nós não aceitarmos a liberdade das pessoas, se nós quisermos constituir guetos, como o gueto de Varsóvia, de

facto, as cidades não são gentrificadas porque colocamos as pessoas todas num sítio e impedimo-las de entrar e sair. Quando nós queremos liberdade, temos que dar liberdade às pessoas de entrarem e de saírem, portanto, há muitos portuenses de gema que estão no porto na primeira geração e são muito mais portuenses do que muitas gerações que aqui estão há muitos anos. Então, o que é que é gentrificar? Gentrificar é eu sair da Boavista e vir para o centro da cidade. Isso pode chamar-se gentrificação. Eu mudei, mudei de local, passo a ser uma pessoa nova e as cidades são feitas de gentrificação. Há uma coisa que é real, o Porto perdeu 100 mil habitantes e não havia turismo, portanto, quem tirou os portuenses da cidade não foi o turismo, quem tirou os portuenses da cidade foi a perda de relevância económica da cidade do Porto, ponto 1. Ponto 2, foi um património edificado no centro da cidade que, enfim, perdeu mais de metade da sua população na parte das freguesias do centro histórico, que era um parque habitacional completamente decrepito onde ninguém queria viver, portanto, o Porto teve o seu centro da cidade completamente abandonado até há, diria eu, 10, 9 anos. Nós tínhamos um centro da cidade completamente abandonado e, portanto, o turismo, na minha opinião, não expulsou ninguém. Porquê? E nós temos um estudo feito pela Universidade Católica que nos diz exatamente isso porque grande parte do AL foi feito sobre prédios devolutos e abandonados, não foi feito em prédios onde havia pessoas a morar. Evidentemente, que há casos em que havia pessoas a morar que saíram, mas isso é normal. Repare, vamos lá ver, vamos admitir que o Porto, que é o caso, recebe imensas empresas agora, vamos ter a BMW aqui ao lado, vamos ter 1 500 pessoas a trabalhar e vamos assumir que essas pessoas que trabalham na BMW querem morar na cidade do Porto. Não acha que estas pessoas vão chegar aos prédios, onde há pessoas que pagam 300€ e não acha que vão oferecer 500€ e 600€ e não acha que os proprietários vão, evidentemente, trocar as pessoas que pagam 300€ pelas pessoas que pagam 600€? E nós vamos impedir os jovens de virem para o centro da cidade? É isso que querem? É essa a lógica que querem? Portanto, isso é uma lógica que não faz sentido rigorosamente nenhum, porque se as pessoas querem ficar num determinado sítio terão que pedir ao Estado e se o Estado, se os políticos em determinado momento assim o assumirem, terão que construir casas para as pessoas e essas casas serão dessas pessoas para todo o sempre, o que não me parece que seja um muito bom princípio, portanto, nós não podemos ser ao mesmo tempo uma cidade cosmopolita, nós não podemos querer ser um país competitivo, nós não queremos poder estar no primeiro pelotão do mundo e isso exige sermos flexíveis, exige sermos tolerantes, exige sermos cosmopolitas e depois temos comportamentos tipicamente soviéticos, portanto, em que nós

decidimos quem mora nos sítios, nós decidimos qual é o preço que se paga em determinada casa, portanto, é uma leitura em que eu estou completamente em desacordo. A gentrificação da cidade há-de acontecer sempre, a nossa preocupação como município, evidentemente, é perceber que há conflitos nesta luta do território, é evidente que há e nós não negamos e ninguém nega que há conflitos e nós aqui temos dois papéis. O município faz o seu papel e tem feito que é exercer direitos de preferência em imóveis na cidade do Porto, manter arrendatários na cidade do Porto, levar a cabo projetos de habitação de renda acessível na cidade do Porto e não podem pedir ao município do Porto para resolver todos os problemas da cidade do Porto que está num país chamado Portugal, quando o Estado Central que é o Estado de todos nós, todos pagamos impostos, não gasta 1 euro, 1 cêntimo em habitação pública na cidade do Porto há não sei quantos anos e, portanto, o que nós consideramos é que o problema da habitação tem que ser visto numa perspetiva nacional, não pode ser visto numa perspetiva local porque nós, ainda por cima, numa perspetiva local, o Porto tem um rácio de habitação social, por exemplo, que é equivalente à Finlândia, 12% do nosso parque habitacional é social, portanto, não há nenhuma cidade portuguesa tão social, apesar de ser gerida por liberais, que tem tanta habitação social, o país tem uma média de 2%, o objetivo do Governo é chegar aos 5%, o Porto tem 12%, portanto, não podem pedir ao Porto mais. Nós acreditamos que fizemos a nossa parte e consideramos que, de facto, vamos ter que melhorar a cidade do seu ponto de vista de multifuncionalidade, mas temos que ser inteligentes, ou seja, nós achamos que podemos estar, em alguns casos, de acordo com os diagnósticos, somos completamente opostos às medidas que são propostas. As medidas que são propostas são medidas proibicionistas, são medidas irracionais, do ponto de vista de uma economia que quer ser competitiva, são medidas completamente anti-investimento, anti-emprego e, portanto, nós desse lado não estaremos, estaremos sempre do lado de aumentar a oferta de habitação na cidade, sempre desse lado, para isso temos os nossos mecanismos, temos os nossos direitos de preferência, temos as nossas rendas acessíveis, vamos alterar o PDM para densificar a cidade, há mais capacidade construtiva e, com isso, dar mais oferta habitacional mas não vamos agora culpar o turismo de todas as maldades que acontecem do ponto de vista de habitação porque é irem a Lisboa, falarem com a Secretaria de Estado de Habitação e perguntarem quantos euros investiu em habitação no país nos últimos 4, 5 anos e a resposta vai ser próxima de 0 e, portanto, cada um tem que assumir as suas responsabilidades, o Porto não vai hipotecar o seu futuro com base em agendas radicais e que são agendas de um passado muito distante que não queremos ter no Porto.

4. O preço das casas tem vindo a aumentar consideravelmente. Qual o impacto que o AL pode estar a ter (ou não) neste aumento? Ou é apenas resultado da evolução do mercado imobiliário?

O preço das casas não tem vindo a aumentar, isso é um mito. A velocidade do aumento tem sido grande. Isso é a mesma coisa que me dizerem que as ações do BCP aumentaram muito, que hoje estão a 25 cêntimos e estavam a 8 cêntimos, mas as ações do BCP vieram de 18€ para 0,08€, portanto, depois dos preços terem caído 98%, os preços subiram 300% e as pessoas dizem que os preços subiram muito. Portanto, nós temos que ser um bocadinho mais sérios quando colocamos determinados preços. A cidade do Porto tem hoje preços médios de casas 17% abaixo dos níveis de 2007, portanto, isto é, o dado real. O dado real é que hoje a cidade do Porto tem preços médios na cidade como um todo abaixo de 2007. O centro histórico, de facto, já está ligeiramente acima de 2007, como é evidente, mas também é fácil perceber porquê e é fácil explicar. Porque uma chávina partida custa 0,50€, uma chávina arranjada/ nova custa 2€ e agora vou comparar o preço médio de tudo partido a 0,50€ com tudo novo a 2€ e vou dizer que os preços subiram? Mais uma enorme demagogia. É evidente que eu hoje tenho um novo centro histórico com um parque habitacional completamente renovado. É evidente que eu não posso comparar séries de preços históricos com preços de transações de imóveis completamente podres, a cair de podre, mas as pessoas comparam. As pessoas comparam a banana podre com a banana espetacular e vão dizer que os preços subiram. Temos que ser, mais uma vez, sérios. É bom os preços subirem, porque eu não conheço nenhum ativo que seja bom e que seja barato, não conheço nenhuma cidade do mundo que seja boa e barata, não conheço. Portanto, é muito bom que o Porto tenha os preços a subir, as pessoas depois podem se queixar de não terem rendimento para acompanhar a subida de preços. Mais uma vez, o remédio não está em proibir o turismo. O remédio não está em criar impostos, o remédio não está em dizer mal das empresas, está exatamente no contrário. Se eu tiver a capacidade de trazer as melhores BMW deste mundo para cá, eu vou ter salários altíssimos, muito mais altos, vou ter rendimentos muito mais altos na cidades e como tenho rendimentos muito mais altos na cidade, evidentemente, que tenho pessoas que têm uma capacidade diferente de poder viver e pagar a cidade, portanto, o que nós não podemos querer é querer uma cidade nova e uma cidade competitiva do ponto de vista central e depois ter no centro da cidade rendas a 30€, 40€ e 50€. Isso não existe em sítio nenhum no mundo a não ser em Chernobyl e não é isso que queremos e, portanto, o preço das casas, na nossa perspetiva, sobe também muito

porque não há oferta, ou seja, a cidade do Porto, na nossa perspetiva, também tinha um PDM e é o que é o PDM atual, com uma capacidade construtiva muito pequenina, ou seja, a cidade se quer ser competitiva, se a cidade quer crescer, a cidade tem que dar mais capacidade construtiva, tem que permitir que o edificado seja mais alto nas chamadas zonas de expansão da cidade, nós nunca iremos pôr em causa o centro histórico, como é evidente, é património da humanidade, mas o que nós achamos é que há zonas da cidade onde nós temos que ter grande edificado, temos que ter capacidade para ter aqui jovens, para ter as pessoas que estão cá a trabalhar nestas novas empresas que estamos a trazer para o Porto e temos que ter oferta de habitação e achamos que quando esta oferta chegar ao mercado, os preços também vão estabilizar. Também podemos dizer que, pela primeira vez, no último trimestre de 2018, os preços já praticamente não subiram.

5. Grande parte dos estabelecimentos de AL estão concentrados na zona histórica da cidade. Estamos, portanto, a assistir a um problema de concentração (assimétrica) a nível da distribuição geográfica. Como controlar esta assimetria? Esta zona não deve ser controlada?

A assimetria não é necessariamente má, vamos lá ver. Imagine que nós tínhamos todo o alojamento local na zona das Antas, na zona de Campanhã, onde é que acha que os turistas iriam estar? Na Ribeira na mesma. O que é que ia acontecer à mobilidade na cidade? O que é que ia acontecer aos movimentos pendulares na cidade? Íamos ter uma cidade melhor? Não, íamos ter uma cidade bem pior, porque hoje o que nós temos são turistas que andam a pé, são turistas que não poluem a cidade, que não sobrecarregam os transportes públicos, portanto, mais uma vez, há essas ideias miraculosas que assumem que o turista é burro, portanto, vamos pôr o turista na Campanhã e ele vai visitar a Campanhã, que é lindíssima. Não vamos brincar e, portanto, eu não acho que seja necessário intervir. Em segundo lugar, temos exemplos de cidades onde o AL só é permitido no centro histórico, o que é, de facto, algo que nos leva a pensar porque é que há cidades, inglesas e americanas, onde o AL é permitido no centro histórico, e é exatamente por isto. Qual é a razão? É a morfologia do edificado. Eu convido todas as pessoas que falam do AL e do AL no centro histórico a irem visitar os alojamentos locais que estão no centro histórico do Porto e a irem visitar os prédios e a irem ver qual a largura daqueles prédios, aqueles prédios têm larguras que variam entre os 3 e os 5 metros. Agora vamos imaginar que nós morávamos lá. Ora bem, nós morávamos lá e vamos meter um elevador porque os prédios têm 6 e 7 andares. Vamos meter uma caixa

de elevador. Qual é a dimensão dos apartamentos? Passamos a ter o quê? Vamos querer voltar a ter colmeias na cidade do Porto como tínhamos no início do século XX em que o centro histórico era habitado por operários para fornecer as indústrias da cidade e que moravam em cubículos de 10 e de 15 m². É isto que vamos querer? Não é isto que vamos querer. De facto, nós temos um problema na cidade, nós temos uma cidade protegida, um casco histórico protegido, mas que é incompatível com a qualidade de vida que nós hoje queremos. Portanto, se eu perguntar aos portuenses quem é que quer vir viver hoje para o centro histórico, a maior parte deles diz-me “Não, que eu não tenho lugar de garagem, não tenho estacionamento. Onde é que eu meto os meus dois filhos, onde é que eu tenho um T3?”. Das duas uma, ou nós transformávamos o centro histórico numa zona habitacional de luxo, e eu tenho pessoas conhecidas que compraram prédios inteiros e vivem e ocupam os 4 andares, mas isso é habitação de luxo, são pessoas que pagaram 800, 900 mil euros para comprar um prédio, têm elevador, têm prédios espetaculares, os quartos em cima, a sala no segundo andar, fantástico! E vivem bem no centro da cidade, mas não têm lugar de estacionamento, por exemplo, mas para a pessoa normal, quem é que gostaria de viver aqui? Tenho dúvidas, porque eu acho que nos temos que habituar que há zonas da cidade que são tipicamente zonas, chamadas zonas de serviço, como há em todo o lado. Também ninguém, o que eu acho engraçado, na zona empresarial do Porto, se questiona porque ninguém lá vive, porque se chama zona empresarial do Porto, é uma zona onde só há armazéns. Porque é que nós não podemos ter uma zona onde só haja componente hoteleira? Eu não vejo porquê. Porque eu acho que, morfologicamente, há características da cidade que fazem com que não seja possível viver de forma condigna, não seja possível ter residentes como nós queremos ter. Vou-lhe dar um exemplo, o quarteirão de D. João I, no plano estratégico de reabilitação, tem para aí 70% de parque residencial, mas aí faz sentido porque nós demolimos aquilo tudo e vamos ter ali o quê? Apartamentos, apartamentos como deve ser, apartamentos T3, T4 para as famílias morarem, com lugar de garagem e com todo o conforto do mundo, é isso que nós queremos dar do ponto de vista de habitação, nós temos que ter um bocadinho esta perspetiva que é colocar a pergunta ao contrário: quem é que iria viver no centro histórico? Em segundo lugar, quem é que tem capacidade de pagar as rendas que seriam exigidas no centro histórico numa casa reabilitada? Nós temos que perceber também isso. O valor da cidade mudou. As pessoas pagam hoje para estar à beira rio, querem ver o rio e, portanto, mais uma vez, não podemos continuar com o discurso que as rendas de 60€, 70€ e 80€ são compatíveis com o centro histórico do Porto.

6. O estudo realizado pela Católica foi uma análise do AL na cidade para a Câmara Municipal do Porto para se analisar e começar a tomar medidas preventivas, caso se achar necessário. Que medidas é que acha que seriam úteis para regular o alojamento local? Deve-se proibir ou suspender? Ou apenas regular de forma a continuar a ser sustentável para a cidade e para a população residente?

Tem que haver regras e tem que haver regulação. Eu posso ser muito liberal e assumo que sou, mas não há liberdade sem regras porque a minha liberdade termina quando afeta a liberdade de outras pessoas. Nós não vivemos numa selva e, portanto, tudo tem que ter conta, peso e medida e, sobretudo, numa lógica de mercado, como eu também não acredito que os mercados são eficientes nem nada disso, pelo contrário, acredito que nós, como gestores públicos e o meu papel é de gestor público agora, temos que ter uma perspetiva de médio e longo prazo e, numa perspetiva de médio e longo prazo, nós temos que fazer com que a cidade seja multifuncional, ou seja, nós não podemos transformar a cidade numa cidade ‘unifuncional’, portanto, evidentemente, que nós vamos ter que encontrar medidas, um rácio, vamos ter que encontrar um algoritmo que nos diga a partir de quando, e a dificuldade é o quando, quando é que eu tenho um excesso de uso ‘unifuncional’ numa determinada área de cidade e, portanto, se isso acontecer nós teremos que tomar medidas de contenção, que nunca serão medidas de proibição, ou seja, nós nunca iremos adotar a lógica de dizer “aqui nesta zona não pode haver χ alojamentos locais”, que é a lógica quantitativa, a lógica da quota, que é uma lógica cartelizada. A lógica do cartel e a lógica do monopólio é uma lógica boa para quem já lá está, portanto, as pessoas que têm AL adorariam que o município do Porto adotasse quotas, que elas iriam explorar o mercado em regime de monopólio. Se eu tivesse um alojamento local, adoraria que me viessem propor este método. Agora mais ninguém pode ter AL na minha zona, para mim era ótimo, acabaram de me criar um monopólio, neste caso o chamado monopólio legal. Eu sei que há países onde existe este capitalismo de Estado com rendas garantidas e eu sou completamente contra e, portanto, nós não vamos adotar esses modelos proibicionistas, não vamos adotar essas restrições absolutas e iremos gerir, ou seja, iremos conter. Conter não é parar. Conter é, exatamente, fazer com que o AL não saia dos limites e, portanto, nós temos que encontrar um equilíbrio entre o que é a oferta habitacional e a oferta de AL. Isso vai ser o nosso caminho. O nosso caminho vai ser tentar encontrar o ponto a partir do qual nós consideramos que a oferta de AL só pode existir se houver uma oferta de habitação naquela zona da cidade. Nós vamos iniciar o processo agora vamos iniciar a discussão pública. O que nós queremos é que o

regulamento seja inteligente. Inteligente no sentido de ser equilibrado, não hipotecar o futuro do turismo na cidade, não criar situações de desequilíbrio, não faz sentido dar proteção e dar rendimentos garantidos a quem ocupou primeiro determinado espaço só porque ocupou primeiro e, passa a partir daí a ter um direito garantido, não me parece que faça sentido algum. Mas, ao mesmo tempo, que seja um regulamento que seja equilibrado na perspetiva da multifuncionalidade da cidade, portanto, este é o nosso caminho. Também queremos procurar com este regulamento fazer outra coisa que é qualificar de forma clara aquilo que é oferta de AL, portanto, temos a perfeita noção que há oferta clandestina, temos a perfeita noção que há oferta desqualificada, portanto, queremos ter os meios para, também aí, resolver esse problema porque o AL de qualidade, o AL convive bem com os habitantes, o alojamento local feito por profissionais a sério não é o que tem problemas. O alojamento local que tem problemas é o AL desqualificado, são as pessoas que estão a fazer AL de forma completamente selvagem, pessoas que podiam ter 4 pessoas e têm 10 nos apartamentos sem nenhum cuidado, sem nenhum conjunto de regras, sem nenhuma preocupação com a vizinhança e, essa questão para nós, é relevante e esse é o caminho que vamos procurar resolver com o novo regulamento.