



DEPARTAMENTO DE CIÊNCIAS ECONÓMICAS E EMPRESARIAIS

MESTRADO EM GESTÃO DE EMPRESAS

UNIVERSIDADE AUTÓNOMA DE LISBOA

“LUÍS DE CAMÕES”

Alojamento Local no Algarve e o Impacto da

Reabilitação Urbana

Dissertação para a obtenção do grau de Mestre em Gestão de Empresas

Autor: Gonçalo Grade Costa Campos

Orientador: Professor Doutor António José da Silva Almeida Vieira Gonçalves

Número do candidato: 20150173

Novembro de 2022

Lisboa



Alojamento Local no Algarve e o Impacto da Reabilitação Urbana

Gonçalo Grade Costa Campos

Dissertação apresentada à Faculdade Autónoma de Lisboa para a obtenção do grau de Mestre em Gestão,
com área de especialização em Gestão de Empresas, sob a orientação do Prof. Doutor António José
Gonçalves

2022

Agradecimentos

Quero primeiramente agradecer ao Professor Doutor António José Gonçalves pelo seu contributo e apoio durante todas as etapas da idealização e criação desta dissertação, principalmente por toda a experiência e preocupação, que tornaram esta última etapa do meu mestrado num enorme momento de aprendizagem e crescimento, é também de salientar toda a atenção e simpatia ao longo desta dissertação.

De seguida agradecer à minha família pela constante motivação e ajuda ao longo de todo o projeto o que potenciou o melhor de mim em todos os momentos. Fazer uma menção honrosa aos meus pais, por proporcionarem a chance de adquirir novos conhecimentos e seguir sempre os meus sonhos.

Agradeço, ainda, a todos as pessoas que colaboraram e auxiliaram de forma direta ou indireta para a execução e término desta dissertação.

Resumo

Nos dias que correm, o tema e fenómeno alojamento local tem sido um tema com cada vez mais preponderância e interesse, e motivo de discussão à escala mundial, em muito devido ao enorme crescimento e proliferação do próprio fenómeno alojamento local. Após esta pequena introdução, a seleção deste tema em muito se baseia na curiosidade pessoal que os alojamentos locais têm numa área de negócio que em muito tem colaborado na recuperação económica de Portugal.

O conceito de Alojamento local varia muitas das vezes consoante o país. Todavia, a sua definição encontra um enorme consenso pelo mundo fora, consenso este que menciona que a alojamento local tem na sua base o providenciar de forma comercial de um quarto ou unidade habitacional para aluguel num curto prazo de tempo, prazo este tipicamente inferior a trinta dias.

Em Portugal, o conceito de Alojamento Local foi legislado pelo Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, que de entre muitas coisas diz, “que para regular a prestação de serviços de alojamento temporário em estabelecimentos que não reunissem os requisitos legalmente exigidos para se qualificarem como empreendimentos turísticos” (Diário da República, 2020).

Por outro lado, o DL n.º 128/2014, estabelece em regime jurídico que a utilização dos estabelecimentos de AL, abarca as três tipologias de alojamento local (estabelecimentos do tipo hospedagem, apartamentos e vivenda ou como é mais conhecida moradia). Por estes mesmos motivos torna-se indiscutível a classificação e identificação desta atividade como uma prestação de serviços.

Podemos dizer que o presente trabalho nasce da tentativa de identificar novas perspetivas acerca do tema Alojamento Local bem como o impacto que este mesmo conceito tem tanto a nível financeiro/económico da reabilitação urbana do nosso país como ao nível financeiro.

Palavras-chave: alojamento local (AL), reabilitação urbana (RU), Turismo

Abstract

Local accommodation has been a topic of interest and reason for debate on a global scale, largely motivated by the exponential growth registered in this sector.

In this context, the choice of this topic is largely due to personal interest in a business area that has contributed so much to the economic recovery of our country.

The concept of local accommodation often alter country to country. However, there is a general agreement for its standard definition which refers to this as the "commercial availability of a room or housing unit for short-term lease, generally for a period of less than thirty days".

In Portugal, the concept of Local Accommodation was legislated by Decreto-Lei n.º 39/2008 which, among many things, says, “that to regulate the provision of temporary accommodation services in establishments that do not meet the legally required requirements to qualify as tourist enterprises”.

On the other hand, continuing in Portugal, DL nº 128/2014, establishes the legal regime for the operation of local accommodation establishments by making this figure autonomous, maintaining the three existing types of local accommodation (apartment, housing and accommodation establishments). For these same reasons, the categorization of this activity as a provision of services becomes undoubted.

We can say that the present work is born from the attempt to identify new perspectives on the subject of Local Accommodation as well as the impact that this same concept has both in terms of urban rehabilitation in our country and in terms of finances.

Keywords: Local accommodation, urban rehabilitation, Tourism

Índice

Agradecimentos	2
Resumo	3
Abstract.....	4
1. Introdução	13
2. Enquadramento teórico.....	14
3. Turismo.....	14
3.1 Caracterização do Conceito	14
3.2 Evolução do Turismo em Portugal	16
3.3 Impacto do Turismo Anexado ao Fenómeno Alojamento Local.....	17
3.4 A Importância Económica do Turismo.....	20
4 Alojamento Local	22
4.1 Caracterização do Conceito	22
4.2 Fatores de Crescimento do Fenómeno Alojamento Local em Portugal	25
4.3 Enquadramento Jurídico do Alojamento Local em Portugal.....	27
4.4 Fatores Inerentes a Procura no Alojamento Local.....	29
5 Reabilitação Urbana.....	30
5.1 Caracterização do Conceito	30
5.2 Evolução do Fenómeno Reabilitação Urbana no sec.20	32
5.3 Evolução da Reabilitação Urbana em Portugal	34
5.4 Objetivos da Reabilitação Urbana	35
5.5 Enquadramento Jurídico da Reabilitação Urbana em Portugal	37

6	Alojamento Local e Reabilitação Urbana no Algarve	38
6.1	Tipificação do turismo em solo Algarvio	38
6.2	Demanda turística em solo Algarvio	40
7	Estudo Metodológico.....	43
7.1	Objetivos.....	43
7.2	Metodologia.....	44
7.3	Formulação das hipóteses	46
7.4	Exclusão de dados de 2020 2021.....	48
8	Análise das Entrevistas	50
9	Conclusão	62
9.1	Limitações e Sugestões.....	64
9.2	Trabalhos Futuros	65
	Referências Bibliográficas.....	66
	Legislação	72
	Anexos	73

Índice de Figuras

Figura 1- Evolução do VABGT e do CTTE (2016-2020).....	21
Figura 2 Mapa de Portugal com destaque do Algarve.....	40
Figura 3- Localização geográfica por distrito Peso do setor do Turismo por Distrito em Portugal Continental.....	41
Figura 4- Área de estudo - Região do Algarve	44
Figura 5 Relacionamento entre as hipóteses de investigação e as perguntas das entrevistas realizadas.	47
Figura 6 Caracterização do Alojamento Local no região do Algarve	54
Figura 7 Contribuição do Alojamento Local no região do Algarve.	55

Índice de Gráficos

Gráfico 1- Repartição das dormidas relativamente ao alojamento local pelo solo Português em 2019	19
Gráfico 2- Peso das Dormidas dos Turistas Estrangeiros por Nacionalidade em Estabelecimentos de Alojamento Local em Portugal	20
Gráfico 3- Dormidas/Hóspedes por mercado em Portugal, em 2017	42
Gráfico 4- Crescimento do número de Hospedes na região do Algarve 2015/2019.	42
Gráfico 5- Evolução das chegadas Internacionais, em milhões (2000-2020).....	48
Gráfico 6 Número de chegadas de turismo internacional (millions)	51
Gráfico 7 Evolução do preço das casas no Algarve (últimos 8anos).....	57

Índice de Tabelas

Tabela 1: Informações acerca dos Entrevistados-----	45
---	----

Lista de abreviaturas, siglas e acrónimos

UNWTO - United Nations World Tourism Organization

OMT – Organização Mundial do Turismo

ONU- Organização das Nações Unidas

INE - Estatísticas do Turismo em Portugal

AHRESP - Associação da Hotelaria, Restauração e Similares de Portuga

AL - Alojamento Local

RU - Reabilitação Urbana

DL – Decreto de Lei

RJRU - Regime jurídico da reabilitação urbana

DRE - Diário da República Eletrónico

PRU - Reabilitação Urbana

GTL - Gabinetes Técnicos Locais

RECRIA - Regime Geral de Participação de Imóveis Arrendados

CCDR Algarve - Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve

VAB - Valor Acrescentado Bruto

VABGT - Valor Acrescentado Bruto gerado pelo Turismo

CTTE - Consumo do Turismo no Território Económico

PIB- Produto Interno Bruto

RTA- Região de Turismo do Algarve

ERU- Estratégia de Reabilitação Urbana

PERU- Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

1. Introdução

Este trabalho foi elaborado no âmbito do Mestrado de Gestão de Empresas, da Universidade Autónoma, em Lisboa.

Em outras palavras, esta dissertação tem como foco dissertar acerca dos novos fenómenos Alojamento Local (AL) e Reabilitação Urbana (RU), bem como no impacto que este primeiro possui sobre o segundo. O trabalho vai assim incidir primeiramente num enquadramento teórico da mesma forma que interpela dados e valores fidedignos, já numa segunda parte esta dissertação irá recair sobre a análise de opiniões de pessoas ligadas a área e ao impacto de ambos os fenómenos acima mencionados.

O fenómeno do AL tem vindo a conceber cada vez mais relevância e a proporcionar cada vez mais discussão na sociedade portuguesa nas últimas 2 décadas. Este crescente interesse foi muito estimulado pelo substancial aumento dos arrendamentos de curta duração, em Portugal, durante muitos anos os Portugueses decidiram eleger expansão urbana como modo de desenvolvimento e crescimento ideal das cidades, relegando desta forma reabilitação urbana para um plano secundário. Boa parte é explicado como facto de a procura por habitação própria ter atingido números cada vez mais elevados com o decorrer dos anos, dando desta forma uma falsa sensação de que construção nova e mais recente era mais atrativa e lucrativa, premissa esta que partia do princípio da não existência de qualquer limite relativamente à sua expansão ou desenvolvimento no que às cidades diz respeito.

Perante esta situação, a RU com o avançar dos anos acabou finalmente por adquirir uma maior importância, comparecendo como a solução de enorme viabilidade para os problemas causados pela construção nova centrada na expansão urbana.

No entanto, somente em agosto de 2014, através do Decreto-Lei n.º 128/2014 que os estabelecimentos, que não reunissem as condições legalmente solicitadas para serem considerados empreendimentos turísticos, pudessem prestar serviços de alojamento temporário. É através da aprovação do Decreto-Lei n.º 128/2014, que o fenómeno do alojamento local começa a crescer, de forma exponencial de ano para ano em Portugal.

De realçar, que a RU e o alojamento local aparecem interligados, tornando-se assim dois fenómenos que se mostram cada vez mais em crescimento e na voga. Assim, ao longo desta dissertação vamos abordar ambos os regimes, de modo a perceber ambos os fenómenos bem como o impacto que tem no nosso país, e por outro lado, como ambos possibilitaram o crescimento da marca Portugal.

No que toca a estrutura da própria dissertação, a mesma, encontra-se estruturada em 9 capítulos. A introdução corresponde ao primeiro capítulo 1. Consecutivamente nos próximos 5 capítulos, decorre um enquadramento teórico e recapitulação de literatura sobre conceitos como o Turismo, Alojamento Local (AL) e a Reabilitação Urbana (RU). No capítulo 7, é exibida a metodologia que é utilizada ao longo da realização desta dissertação, logo após no capítulo 8, procede-se ao escrutínio e análise das entrevistas realizadas com entrevistados com experiência e conhecimentos tanto na área do AL como do RU na região do Algarve. Por último, no capítulo 9 são divulgadas as conclusões da presente dissertação bem como as suas limitações e possíveis sugestões para trabalhos futuros.

2. Enquadramento teórico

Neste primeiro capítulo apresenta-se de uma forma clara e intuitiva toda a literatura basilar para a realização da investigação e todo o trabalho que se pretende realizar acerca do impacto do AL na RU na região mais a sul de Portugal ou seja, o Algarve. Com esta mesma perspetiva em mente faz-se um enquadramento da evolução de alguns conceitos fundamentais. Este capítulo procura também mostrar a importância do tema em questão visto que, o problema em discussão nesta dissertação representa um vazio em termos de informação e estudos realizados na região. Isto deve-se maioritariamente ao facto de o alojamento local ser um fenómeno que ganhou mais relevância e impacto nos últimos anos.

3. Turismo

3.1 Caracterização do Conceito

Para discutirmos a importância do conceito turismo temos de em primeiro lugar, nos debruçar por encontrar qual a melhor definição do termo “turismo”, definição esta que tem suscitado uma grande discussão ao longo dos anos. Desta forma, irei realçar as várias definições que foram nascendo e evoluindo ao longo do tempo, de maneira a podermos encontrar uma que seja assentida e se adapte o melhor possível ao pretendido.

Visto isto, a mais arcaica dos significados conceituais sobre o turismo tem sua paternidade conferida ao mundialmente conhecido economista austríaco Herman von Schullard, (Andrade, 1995) que depreendia o turismo como “[...] a soma das operações, especialmente as de natureza económica, diretamente relacionadas com a entrada, a permanência e o deslocamento de estrangeiros para dentro e para fora de um país, cidade ou região.” (Andrade, 1995).

Seguindo a mesma linha de pensamento do austríaco Herman von Schullard, temos o Von Shullard Picard, que nos afirma que segundo ele, “[...] a função do turismo é a importação de divisas pelos países. Seu

impacto reside no fato de que as despesas de turismo podem fazer para os diferentes setores da economia e, em particular, para os proprietários e gerentes de hotéis.” (Andrade, 1995).

Wahab (1991) realça por sinal, três elementos que o mesmo considera básicos no caso do turismo: o homem (autor do ato de turismo), o espaço (elemento físico) e o tempo (elemento temporal que faz referência à viagem e respetiva estadia). Estes são os três pilares que representam as condições para a existência do fenómeno.

Segundo Echtner e Jamal por volta do ano de 1997 a natureza complexa do turismo conduz a que este seja alvo dos mais diversificados pensamentos e interpretações por parte dos maiores estudiosos da matéria. Esta conjectura deu origem a um multifacetado conjunto de novas definições em torno do turismo que ilustram muitas das vezes a própria formação académica e perspectiva pessoal de cada investigador. São os investigadores McIntosh e Goeldner (1990), Smith, (1989) e Ryan (1991) que por sua vez, realçam que a definição de turismo se encontra muitas vezes definida e relacionada de acordo com diversos pontos de vista pois a sua natureza pluridisciplinar acompanha a que cada disciplina científica realce aspetos particulares no estudo do próprio turismo (Harrill, 2004) (Smith V. , 1989).

Podemos assim afirmar que a fragmentação teórica do conceito turismo ao longo dos anos, concebeu uma barreira ao avanço da investigação e compreensão do fenómeno turismo, bem como à sua autenticidade enquanto conceito. O que reforça a ideia de que a composição do conceito turismo como uma disciplina diferente é, muito difícil de idealizar e conceber. No entanto, são ainda alguns os autores que defendem que este conceito se deve conceber como uma ciência díspar e autónoma, enquanto outros autores contrapõem o seu contrário, corroborando que o turismo deve ser compreendido como uma área de investigação.

Não obstante de se defender que o turismo seja uma disciplina científica ou não, o fenómeno recebe um contributo bastante importante do Neil Leiper (1979) que por sua vez, oferece uma aproximação muito visível e adaptável à interdisciplinaridade do turístico dado que acumula partes distintas do mesmo (humano, organizacional e geográfico), correlacionando-os entre si. Leiper identifica os turistas, como o elemento humano característico da procura, e associa a indústria turística, às regiões de destino (Leiper, 1979).

De realçar que a abordagem sistémica levada a cabo por Neil Leiper (1979), constituem um contributo importante para a definição de turismo tanto neste estudo como no próprio conceito em si. Todavia, este modelo enfatiza a dinâmica da oferta - procura, privilegiando a perspectiva do turista, como o principal elemento humano no sistema turístico. Interessa por isso também lembrar e enfatizar a importância de definir e explorar o fenómeno turístico também ele como base num ponto vista sistémico, dando assim mais

ênfase as particularidades que este fenómeno apresenta para todos residentes que de alguma forma sofrem com este fenómeno. Segundo esta linha de pensamento é de realçar o pensamento e a perspetiva de Peter Murphy (1985) que afirma que as comunidades locais que são alvo do fenómeno turismo são as áreas onde os impactos negativos do turismo são sentidos de forma mais intensa e onde a ação corretiva é mais necessária e urgente. (Murphy, 1983) (Murphy, 1985).

De uma forma mais “oficial” segundo a Organização Mundial de Turismo (1991), “O turismo compreende as atividades realizadas pelas pessoas durante suas viagens a e estadias em lugares diferentes de seu entorno habitual, por um período consecutivo inferior a um ano, tendo em vista lazer, negócios ou outros motivos.” (OMT, 1995). Já em 1999 segundo a mesma OMT “O turismo compreende as atividades realizadas pelas pessoas durante suas viagens a e estadias em lugares diferentes de seu entorno habitual, por um período de tempo consecutivo inferior a um ano, tendo em vista lazer, negócios ou outros motivos não relacionados ao exercício de uma atividade remunerada no lugar visitado.” (OMT-ONU, 1999). Por fim, e mais recentemente em 2008 a OMT juntamente, com a ONU decidiram realizar uma reformulação do conceito turismo, declarando que o mesmo se considerava “um acontecimento social, cultural e económico, que envolve o movimento de pessoas para lugares fora do seu local de residência habitual, geralmente por prazer.” (Pakman, 2022).

Com esta pequena caracterização do conceito turismo, o primeiro capítulo desta dissertação tem como objetivo principal apresentar o fenómeno turismo.

3.2Evolução do Turismo em Portugal

O turístico está intrinsecamente conectado com as viagens, com o visitar e conhecer diversos novos lugares diferentes da residência das pessoas. Tendo em vista esta premissa, o turismo em termos históricos teve o seu início quando o homem deixou de fixar em um só lugar e passou a viajar, em torno da necessidade de comércio com outros povos.

Apontado como “um dos acontecimento mais notáveis e singulares da nossa época” (Krippendorf, 2003), o turismo realça-se de um importância vital para a atividade económica, que paulatinamente ilustra índices de crescimento mais notáveis e relevantes.

Segundo a Organização Mundial do Turismo – OMT (2022) a categoria turismo é cada vez mais reconhecida como uma atividade económica de extrema importância para a criação e geração de riqueza em Portugal.

Durante os primeiros 6 anos do milénio, segundo Turismo de Portugal e a INE (2008), as chegadas de turistas a Portugal a nível mundial foram de 842 milhões. A Europa representou 54,3% desse número de chegadas e 51,3% do volume de receitas produzidas durante este espaço de tempo.

Em relação aos cenários de crescimento do fluxo turístico para o ano de 2010 existiam as previsões que o número de turistas a viajar pelo mundo ultrapassaria a marca de 1 mil milhões, que em 2020, seriam esperados alcançar um alcance de 1,5 mil milhões de turistas.

Durante o espaço temporal de 2010 a 2019, Portugal assinalou uma taxa de crescimento médio anual de 7,2% no número de dormidas, o que explica a diferença pela positiva entre os números de 2010 a 2019, de 37 milhões de dormidas em 2010 passou-se para 70 milhões de dormidas, em 2019, o que por sua vez representa o maior valor de variação anual registada nos últimos 9 anos, variação esta que atingiu os 10,3% o que permitiu o crescimento exponencial do nível de receitas que deram entrada em solo nacional somente pela via do Turismo, de 7,6 mil milhões de receitas em 2010 passou para 18,4 mil milhões em 2019.

Na última década no que diz respeito a evolução do turismo em Portugal, é de salientar o crescimento ocorrido nos anos de 2013 e 2014 onde segundo a Balança de Pagamentos do Banco de Portugal (2014), as receitas do Turismo registaram um crescimento na última década, é de salientar o acréscimo exponencial ocorrido entre 2004 e 2013, onde se passou de 6,2 mil milhões de euros cerca de 9,2 mil milhões de euros, atingindo assim um marco histórico em termos de receitas, ocorreu um crescimento de 7,5% face ao ano transato. É ainda de salientar os 6,1 mil milhões de euros no saldo da Balança Turística de 2013, valor este que representou um acréscimo de 8,3% face a 2012, 2012 ano em que o bolo das receitas do turismo teve um impacto de 13% sobre a generalidade das exportações e de aproximadamente 45% sobre as exportações de serviços, acabando por estes mesmos motivos por representar 5,2% do PIB nacional.

No entanto e conforme os dados da OMT o turismo no ano de 2020 sofreu a nível mundial um decréscimo de 74%, devido às restrições de viagens e a uma diminuição abrupta e sem precedentes na procura causadas pela pandemia da COVID-19.

3.3 Impacto do Turismo Anexado ao Fenómeno Alojamento Local

Um pouco por todo o mundo o fenómeno turismo é um grande propulsor para a prosperidade e crescimento urbano, tendo sido o grande motor do aparecimento de vários novos tecidos urbanos associados a atrações turísticas (Henriques, 2003).

Desde há pouco tempo, tem-se observado um aumento gradual do número de estabelecimentos de AL em Portugal. Este crescimento gradual é explicado principalmente pela existência de uma alteração da maneira como é abordado o turismo atualmente. Nos dias de hoje, os turistas preferem aderir ao tipo de

arrendamento que o alojamento local propõe, não só por questões monetárias, uma vez que é mais em conta o que possibilita efetuar uma maior poupança, mas sobretudo por uma questão de autenticidade. Segundo Stors e Kagermeier (2015) “[...] 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. [...]” (Kagermeier & Stors, *Motives for Using Airbnb in Metropolitan Tourism*, 2015).

Stors e Kagermeier (2015) qualificam que as procuras por experiências únicas representam um papel determinando nos dias de hoje no que ao fenómeno turismo diz respeito, durante um longo período tempo, os turistas têm desejado experiências que não se baseiem somente no tradicional roteiro turístico (Stors, 2015; Kagermeier & Stors, 2015).

Em contraponto com os turistas tradicionais, esta nova geração de turistas denominados de “pós-turistas” não tem como pretensão olhar para os habituais locais turísticos. Cohen (1972) realça que o entendimento de novidade exerce um papel determinante na criação de uma boa experiência turística, dado esta nova pretensão por experiências e locais diferentes e novos (Cary, 2004).

A grande demanda pelo turismo urbano tem vindo a crescer substancialmente e, por conseguinte, as cidades sentiram a necessidade de se adaptar e encontrar formas novas e únicas de aproximar os turistas.

Se tivermos bem presente que os estabelecimentos de AL se encontrarem dispersos pelas cidades e, acima de tudo, em localidades que muitas das vezes não são consideradas turísticas, permite que exista uma melhor distribuição dos ganhos económicos e, um maior crescimento e desenvolvimento dos pequenos negócios. No ano de 2016, a plataforma mundialmente conhecida por Airbnb, em comunicado oficial a muitos órgãos de comunicação social anunciou, que só por si só, permitiu um impacto económico em Portugal de 1,07 mil milhões de euros, que no ano de 2018, gerando para Portugal mais de 2 mil milhões de euros, valores estes que permitiram Portugal obter o décimo lugar no ranking dos países com maior impacto económico.

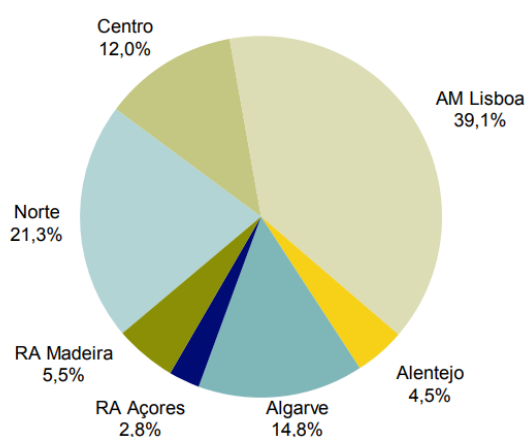
Segundo o Turismo e Banco de Portugal (2019) as entidades de alojamento turístico como a hotelaria, alojamento local e turismo rural correspondem a uma concentração 92,0% dos hóspedes e 90,2% das dormidas que se verificaram em solo português, seguindo-se dos parques de campismo e das pousadas da juventude e colónias de férias.

No que diz respeito às dormidas nos estabelecimentos de alojamento turístico contabilizam-se 70,2 milhões, com um crescimento de 4,6%, após o crescimento 3,2% já contabilizado no ano de 2018. As dormidas nos estabelecimentos de alojamento local ficaram em 10,2 milhões, obtendo um crescimento de 1,1% face ao ano transato.

Agora tendo por referência o ano de 2019, o alojamento local em atividade em Portugal compunha-se por 3.223 estabelecimentos, com uma oferta de 88,0 mil camas. No conjunto dos estabelecimentos de alojamento turístico em geral, o AL alcançou o primeiro lugar da fatia com maior peso no número de unidades (47,2%), tendo representado cerca de 19,9% do total de camas disponíveis em Portugal.

No mesmo ano de 2019, os estabelecimentos de AL assinalaram 4,6 milhões de hóspedes e 10,2 milhões de dormidas expondo desta forma o crescimento mais pertinente de entre todos os outros ramos de alojamento. As dormidas cresceram em todas as regiões excetuando a região autónoma da Madeira que obteve uma diminuição de -2,9%. Por outro lado, os crescimentos mais enfáticos registaram-se no Norte (+27,0%), Alentejo (+26,0%) e AM Lisboa (+20,1%). A região da AM Lisboa recolheu o maior número de dormidas neste segmento (39,1%), seguindo-se o Norte (21,3%), o Algarve (14,8%) e o Centro (12,0%).

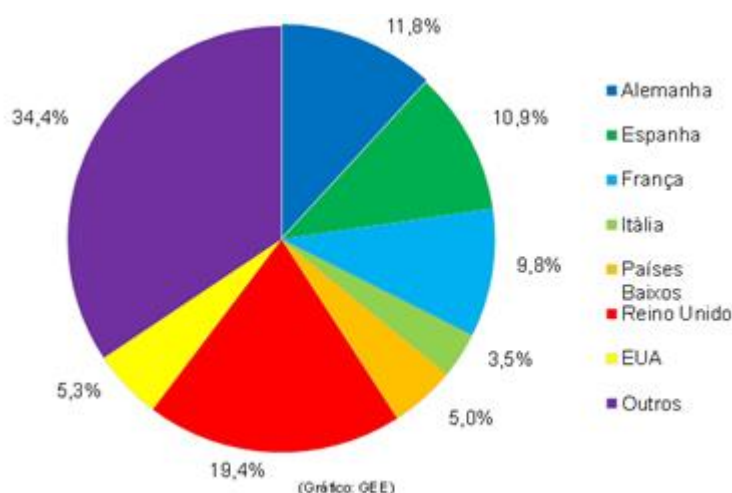
Gráfico 1- Repartição das dormidas relativamente ao alojamento local pelo solo Português em 2019



Fonte– Instituto Nacional da Estatística (2019).

Em conformidade com o Turismo e Banco de Portugal, o Gabinete de Estratégia e Estudos, realça que grande parte dos turistas são proveniente de países como a França, a Espanha, a Alemanha, a Itália, os Países Baixos o Reino Unido, e os Estados Unidos, que representam mais ou menos, aproximadamente, 65,7% do total de dormidas de não residentes, tal como se consegue observar através do gráfico 1.

Gráfico 2- Peso das Dormidas dos Turistas Estrangeiros por Nacionalidade em Estabelecimentos de Alojamento Local em Portugal



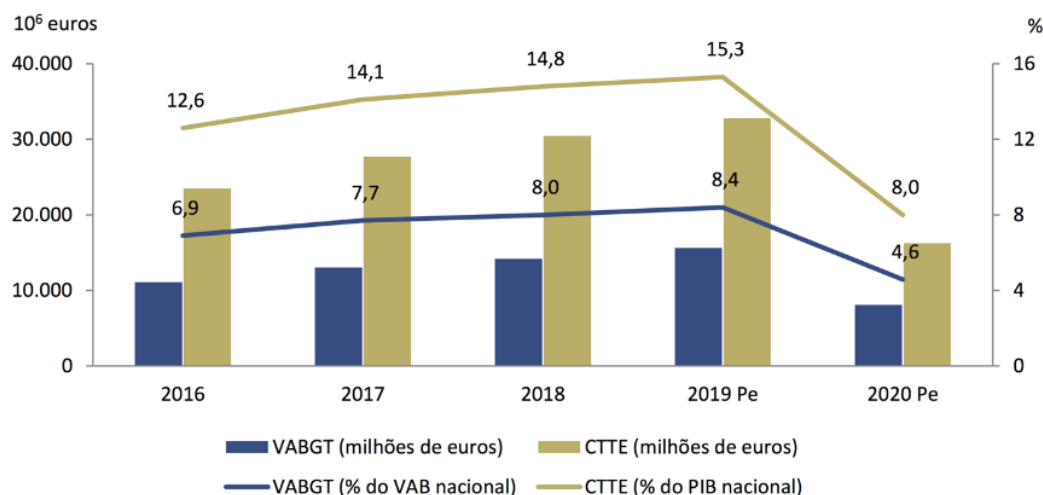
Fonte– Gabinete de Estratégia e Estudos (2019).

De acordo com o Gabinete de Estratégia e Estudos (2019), de janeiro a setembro de 2019, observaram-se 39,0 milhões de dormidas de turistas estrangeiros em solo nacional, o que correspondeu a um aumento de 2,9% face a setembro de 2018. Os turistas provenientes das ilhas britânicas mais especificamente do Reino Unido aparecem na 1ª posição, com um número 7.563 mil dormidas (o que corresponde a uma fatia de 19,4% do total), atrás dos britânicos temos os turistas estrangeiros provenientes da Alemanha com 4.608 mil (11,8% do total) e de Espanha com 4.237 mil dormidas (10,9% do total).

3.4A Importância Económica do Turismo

O Turismo é uma das atividades com mais relevo económico dentro de um país no que ao setor económico, de geração de emprego ou criação de novos negócios e incentivo ao crescimento e produção de bens e serviços diz respeito, uma vez que este fenómeno colabora e incentiva ao avanço e expansão das localidades e subsequentemente alberga significativas melhorias nas infraestruturas do próprio país, trazendo benefícios aos turistas, às populações locais e residentes locais. Em Portugal em 2018 o setor do turismo representa aproximadamente 19,1% da riqueza nacional, atingindo o valor acrescentado bruto (VAB) nacional de 8,0%, em 2019 o setor do turismo atingiu a marca dos 8,0% do PIB nacional o que representa aproximadamente 15,3% do Consumo do *Turismo* no Território Económico (CTTE).

Figura 1- Evolução do VABGT e do CTTE (2016-2020)



Fonte— José Milheiro (2021) “Peso do turismo no PIB português desce para metade”.

A questão que se coloca nos dias que correm é a de estudar o que é que proporciona a cimentação e evolução de uma determinada região, e de tentar perceber que a correlação entre o turismo e o crescimento económico é uma das grandes temáticas de debate nos dias de hoje.

Isto significa que uma das principais questões que se levantam em relação ao crescimento e evolução económico das regiões detém-se com o fraco suporte financeiro dos Governos às próprias regiões, o que origina, que estas tenham de conseguir sobreviver quase como por inclusivo do investimento local, alicerçado nesta premissa as regiões que pertencem expandir os seus destinos devem de ter como prioridade obter uma capacidade mais robusta de atrair investimento externo para a sua área (Buhalis & Costa, 2006).

Dito isto, as regiões com recursos turísticos endógenos ricos devem aperfeiçoar a sua produção e devida exportação de produtos que lhe possam vir a trazer vantagens competitivas. Medidas como minimizar ao máximo as importações, ou seja, possibilitar e incentivar a utilização das matérias-primas produzidas localmente, dar prioridade à criação de emprego para aos locais e o desenvolvimento regional passar a ser induzido do centro para a periferia e não o seu contrário, devem ser medidas a ter em conta para o crescimento/desenvolvimento de uma determinada região (Buhalis & Costa, 2006).

A segunda questão que é colocado prende-se com a anterior já que está intimamente ligada ao fenómeno da cooperação local. Quer isto dizer, uma questão preponderante no desenvolvimento das regiões é a organização em rede e a formação de parcerias entre os diferentes atores locais.

No que toca ao fenómeno do turismo é de vital importância a necessidade de informação fidedigna e de qualidade, e se possível que ocorra em tempo real principalmente aquando do envolvimento de um considerável número de fornecedores e abastecedores. Para Costa e Buhalis (2006) “o produto turístico compreende um conjunto de ambientes físicos, sociais e culturais cujo sucesso depende da superestrutura montada para o gerir e vender” (Costa & Buhalis, 2006). Para Costa e Buhalis esta autodenominada superestrutura “[...]abrange as principais atividades económicas conjecturadas na Conta Satélite do Turismo da Organização Mundial de Turismo ao que é indispensável adicionar questões como as infraestruturas, as instalações e até mesmo a própria eficácia da governança [...]” (Costa & Buhalis, 2006).

A terceira questão toca no essencial para a criação de crescimento e desenvolvimento económico saudável e sustentável das regiões, quer isto dizer, reforça a importância da criação de produtos-território que entreguem e proporcionem experiências únicas e inesquecíveis, e que são estes fatores que permitem constituir um clima saudável de competitividade entre destinos. Para Costa (2006) o que se torna realmente diferenciador são os territórios em si, e que por este mesmo motivo deve ser colocado um ênfase acrescido no desenvolvimento e valorização de territórios em vez do desenvolvimento e valorização dos produtos (Buhalis & Costa, 2006). Podemos assim realçar que o marketing de uma determinada região estabelece a complexidade de um produto como uma muleta de suporte geográfico, incluindo assim um cem número de atividades, produtos, serviços e infraestruturas que assentam primordialmente nas funções residencial, económica, social, cultural, turismo e lazer.

Ou seja, antes de se estabelecer e arquitetar uma estratégia de desenvolvimento económico com foco numa região ou país em específico, é de extrema importância caracterizar os principais recursos económicos, naturais, culturais e patrimoniais da mesma. No caso do turismo é fundamental identificar os potenciais recursos propulsores de turismo, que contenham as características únicas que permitam desenvolver todos os conceitos por e traz dos produtos turísticos (Smith S. , 1994).

4 Alojamento Local

4.1 Caracterização do Conceito

Antes de se continuar com o estudo dos impactos do AL na RU no Algarve, é necessário entender de uma forma simples no que consiste o fenómeno do AL em Portugal e procurar analisar a sua evolução em todo o território nacional com o decorrer dos anos, desde a altura dos contratos temporários a turistas até à denominação mais recente e atualizada de alojamento local.

Com o crescimento turístico que se tem feito sentir em Portugal ultimamente deu origem à do fenómeno alojamento local no nosso mercado, que se vem caracterizando maioritariamente tanto pelos preços flexíveis e pela melhor localização comparativamente com os hotéis.

O alojamento local ao contrário do que se pode pensar, não é um fenómeno de alojamento novo. É muito pelo contrário uma tipologia anterior ao hotel que hoje tão bem conhecemos. O alojamento local é, de uma forma muito geral, a disponibilização de apartamentos ou moradias para arrendamento de prazo concedidos principalmente a turistas. Este tipo de alojamento surge sobretudo em áreas urbanas onde a influencia dos hotéis não se faz sentir tanto.

Sendo este um fenómeno que veio para ficar, é de uma certa importância conhecer os pros e contras que o alojamento local alberga, e tendo como base um relatório publicado pela Associação da Hotelaria, Restauração e Similares de Portugal (AHRESP), podemos entender este tipo de tipologia detém vantagens tais como:

1. A elasticidade e adaptabilidade, tanto a nível de investimento como a nível de crescimento e dimensão, ou seja, pode crescer de uma forma gradual tendo como base todas as expectativas e *feedbacks* dos clientes;
2. O enorme potencial e capacidade de diferenciação, em virtude de que à medida que evolui, a sua presença e cota de mercado tanto a nível nacional como internacional vai crescer, indo de encontro a procura e exigência dos clientes;
3. Rentabilidade alta, ou seja, a obtenção de lucro de um forma “rápida” e muitas das vezes em grande volume;
4. O colocar de toda uma economia em movimento com a criação de emprego e fontes de rendimento para muitos dos envolvidos.

Em contrapartida, o mesmo documento publicado pela AHRESP notabiliza alguns dos constrangimentos presentes neste fenómeno:

1. Um nível de concorrência em grande escala de AL que se tem registado em franco crescimento com o passar dos anos, e que terá tendência para aumentar ao longo dos próximos anos, tanto a nível de preços e serviços como de qualidade empregue nos mesmos;
2. As cadeias hoteleiras, que de uma forma paulatina vem cada vez mais se adaptando a este novo fenómeno, começando assim a investir em hotéis de dimensões mais reduzidas e a praticar todo um novo nível de preços e serviços mais baixos e baratos;

3. A regulamentação aplicada ao fenómeno AL ainda se encontra em evolução e aperfeiçoamento, o que muitas das vezes acaba por consumir em problemas burocráticos.
4. O fluxo incerto de turistas em Portugal nos próximos anos, bem como o poder aquisitivo dos mesmos não é certa, tornando-se assim numa preocupação a longo-prazo para este tipo de alojamento.

Segundo Marques e Santos (2012), a origem do alojamento local teve como fundamento principal, agilizar o processo burocrático de implementação de novas estruturas de alojamento estruturas estas maioritariamente de menor dimensão e que na sua maioria não contemplem todas as características e pressupostos necessários para serem regularizadas como tipologias referentes a um empreendimento turístico, pretendendo, desta forma, combater toda uma variedade e género de mercado paralelo que pudesse nascer com base no fenómeno AL. (Marques, 2012).

Considera-se alojamento local todo ou qualquer tipo de entidade que preste serviços de alojamento temporário, a turistas ou visitantes, tendo como base uma determinada remuneração e que por sua vez, reúnem os requisitos necessários e que se encontram conjetурados no Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto (Turismo de Portugal, 2016).

Toda e qualquer tipo de vantagem retirada de um estabelecimento que se encontre registado ou em regime de alojamento local e toda e qualquer análise de uma propriedade em regime de alojamento local, representa no final das contas, à prática do exercício de prestação de serviços de alojamento.

Por outro lado, e dês da sua publicação a 29 de Agosto de 2014 (com entrada a vigor somente a 27 de novembro de 2014) e respetiva aprovação pelo Decreto-Lei nº. 128/2014, o Regime Jurídico de exploração de estabelecimentos de alojamento local, conceitua estabelecimentos de alojamento local as moradias, apartamentos e estabelecimentos de hospedagem que disponham da devida autorização de utilização, estabelecimentos estes que concedem os devidos serviços de alojamento temporário, sempre mediante uma determinada remuneração.

Segundo o Turismo de Portugal (2016), existem 3 modalidades de alojamento local, a moradia, o apartamento e os estabelecimento de hospedagem, mais conhecidos como *hostel*.

Segundo o Turismo de Portugal (2016) a denominação de moradia passa por estabelecimento de alojamento local composto por um imóvel independente, em contrapartida a tipologia apartamento consiste num imóvel de alojamento local cuja unidade de alojamento é composta por uma porção autónoma de um edifício. Já

os estabelecimentos de hospedagem são unidades de alojamento constituídas por quartos, ou seja, um quarto que seja composto por um número mínimo de requisitos e que se encontrem citados na lei para esse mesmo fim. Se por algum motivo o promotor/proprietário das respetivas unidades de alojamento decidir optar por utilizar os próprios cómodos da casa a modalidade a registar passará a ser a de estabelecimento de hospedagem (Oferta, 2016).

4.2 Fatores de Crescimento do Fenómeno Alojamento Local em Portugal

Como já referido anteriormente o fenómeno do Alojamento Local (AL), encontra cada vez mais um papel de realce no cenário do alojamento, sendo que segundo Eduardo Miranda já em 2018 representava aproximadamente um terço das dormidas em solo nacional.

De modo geral, fatores como crescimento e sectorização ou caracterização e categorização, no que diz respeito ao crescimento do turismo e à evolução do mesmo, podem ajudar a entender o porquê de tão grande crescimento do fenómeno do AL em Portugal nos últimos anos. No entanto, e em conformidade com estes eventos, existem outros fatores de extrema relevância que se devem ter em consideração: fatores estes que tanto podem ser fatores externos, como a aparição de um modelo de economia partilhada, ou fatores internos e nacionais, tais como o desleixo e abandono dos centros históricos, a dramática e grave crise económica que assombrou Portugal durante 2008-2011, o desnutrido desenvolvimento hoteleiro que existia nas cidades Portuguesas no início da década passada, ou até mesmo as diversas e bastante mais claras alterações legislativas referentes ao tema da reabilitação urbana e habitação que foram surgindo com o decorrer do crescimento do próprio fenómeno.

Russel W. Belk descreve o fator “economia partilhada” ou “consumo colaborativo”, como um modelo económico assente na partilha ou dinamização de um bem subutilizado. W. Belk descreve o consumo colaborativo como o acesso a bens e serviços sem que ocorra obrigatoriamente uma aquisição ou troca monetária, podendo assim ocorrer uma troca direta de bens, troca de trabalho por bens, entre outras maneiras que impliquem a aquisição de uma determinada compensação, mas que não monetária (Belk, 2014).

As ideias fundamentais deste modelo baseiam-se em dois princípios: o acesso temporário a um determinado bem ou serviço em detrimento da aquisição do mesmo e por outro lado na confiança na internet, como veículo facilitador da coordenação e comunicação entre intervenientes. Este segundo princípio é considerado de extrema importância para o aumento significativo de tipologias como o AL, sendo que tem como em sua base, plataformas online de aluguer, troca, ou partilha de casa, que por sua vez, tem como sustento os próprios feedbacks dos utilizadores.

Em contexto nacional, o aumento significativo do AL resultou de uma convergência de diversos fatores socioeconómicos, como o estado precário dos imóveis nos centros de cidade, a crise de 2008-2011 que contribuiu para a deflação do mercado imobiliário, a pouca oferta de alojamento no centro das cidades e, seguidamente, a aplicação e alteração concisa dos DL e apoios ao investimento e à reabilitação.

A. Esquecimento dos centros históricos

Se recuarmos no tempo até ao início do milénio nos anos 2000 e início da segunda década, conseguimos concluir o estado de abandono dos centros históricos das principais cidades portuguesas.

B. Grave crise económica

A grave crise económica de 2008-2011 originou segundo Pedro Miguel Mendes “uma redução do valor das casas em cerca de 10%”, atingindo um valor mínimo, no nosso país, no final da primeira década. O setor imobiliário sofreu um forte impacto, o que originou um decréscimo muito significativo, da procura de “casas novas”, de 2009 para 2013, “notando-se que os efeitos da crise financeira induziram a preferência pelo mercado secundário (casas em segunda mão), onde os preços praticados são, em regra, mais baixos” (Mendes, 2014).

C. Pouca oferta de alojamento nos centros históricos Portugueses

A demanda por alojamento de proximidade, até a meio da segunda década não encontrava oferta nos centros de cidade. Segundo os dados do site Airbnb, 91% dos seus hóspedes ambicionam viver como um comum habitante local e que, por este mesmo motivo, 74% das propriedades que se encontram listadas no website assentam em imóveis distantes dos principais distritos hoteleiros.

Embora cada um destes fatores socioeconómicos, possa ser estudado e analisado de forma autónoma e não comportem como obrigatoriedade uma correlação entre eles, podemos concluir que são fatores expressivos de uma possível potencialização do crescimento que o fenómeno do AL contemplou em todo o território Nacional, mas principalmente nos centros de Urbanos.

Em conformidade com um artigo publicado em 2019, o AL é considerado o modelo mais rentável, na Deco Proteste e segundo Ana Gomes a rentabilidade do AL quando a taxa de ocupação é de 3 ou mais noites por semana, com um preço médio do alojamento a rondar os 110 euros por noite. Ana Gomes menciona que, se respaldar de uma base onde a taxa de ocupação é de 2 noites por semana, a rentabilidade do alojamento deixaria de ser vantajosa e lucrativa, comparativamente ao outros arrendamento mais tradicionais (Gomes, 2019).

Podemos assim concluir que o AL se avoga, como uma tipologia de alojamento informal, sendo este um dos principais fatores que tornam este fenómeno um fenómeno de grande relevância, quer no panorama internacional, quer nacional.

4.3 Enquadramento Jurídico do Alojamento Local em Portugal

Com a criação e introdução do novo Decreto-Lei (DL) n.º 39/2008, de 7 de março (2008), nasceu um novo regime jurídico de exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos em Portugal. Este documento apresentou algumas alterações fundamentais nas normas do conceito de AL, o que levou a que determinadas tipologias fossem eliminadas ou deixadas para trás, tipologias estas como pensões, hotéis ou moradias turísticas, por não englobarem as condições necessárias para serem consideradas empreendimentos turísticos segundo o novo DL.

Ficou então deste logo decretado, através do n.º 1 do art.º 43.º do DL n.º 39/2008, de 7 de março (2008), que o serviço de alojamento turístico somente poderia ser fornecido nos atuações turísticos conjecturados no diploma ou nos empreendimentos de AL, é importante evidenciar que o alojamento turístico e local são modalidades jurídicas que abrangem forçosamente um imóvel com condições perfeitas tanto a nível de equipamento como de mobília, para além de uma conjunto diverso de serviços oferecidos ao clientes, serviços estes que abrangem, serviços de limpeza, receção e dormidas, por períodos inferiores a 30 dias (DL n.º 39/2008 de 7 de março, 2008).

Tendo em vista, a configuração do alojamento local, tendo como base o DL de 7 de Março, serviria para regular o fornecimento de serviços e alojamentos temporários em empreendimentos que não fossem favorecidos dos mínimos quesitos legalmente impostos para se caracterizarem como tais, faltava deste modo estimar no que consistiam estes mesmos quesitos. Foi então tendo como base a Portaria n.º 138/2012 de 14 de maio (2012) que, no decorrer da transposição da Diretiva 2006/123/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 12 de dezembro (2006), pelo DL n.º 92/2010, de 26 de julho (2010), se reconheceu a

oportunidade de estabelecer o registo destes estabelecimentos junto das câmaras municipais utilizando o Balcão Único Eletrónico, com o intuito de desburocratização e descomplexar o processo de registo e legalização dos estabelecimentos de alojamento local.

Atendendo a todo o reconhecimento, enquanto fenómeno em ascensão, com base em toda a evolução jurídica e fiscal e levando em consideração todo o valor criado pelo alojamento local nos últimos anos, em 2014, o AL foi reconhecido com um procedimento jurídico independente e livre, materializado pelo DL n.º 128/2014, de 29 de agosto, todavia modificado pelo DL n.º 63/2015, de 23 de abril (2015), decreto este que realça, novas ocorrências no que toca a nova oferta de alojamento. Foi depois da entrada em vigor do DL n.º 128/2014, de 29 de agosto (2014), que se estabeleceu que a exploração de estabelecimentos de AL e a sua consequente prestação de serviços, poderiam ocorrer a cargo de pessoas singulares ou coletivas, possibilitando desta forma os proprietários automaticamente a exercer em nome próprio atividade no determinado local, respondendo por esse exercício perante hóspedes e autoridades (art.º 16.º).

“

DL n.º 128/2014, de 29 de agosto (2014)

CAPÍTULO IV

Exploração e funcionamento

Artigo 16.º

3 - Sem prejuízo de outras obrigações previstas no presente decreto-lei, o titular da exploração do estabelecimento de alojamento local responde, independentemente da existência de culpa, pelos danos causados aos destinatários dos serviços ou a terceiros, decorrentes da atividade de prestação de serviços de alojamento, em desrespeito ou violação do termo de responsabilidade referido na alínea b) do n.º 2 do artigo 6.º

“ (Diário da República, 2014)

Com o crescimento desmedido das plataformas P2P em plataformas que prestam serviços online, e com o intuito de igualmente diminuir o número de alojamentos paralelos, o DL n.º 128/2014, de 29 de agosto (2014), decretou como ilegal e ilegítimo qualquer oferta, publicidade intermediação e fornecimento de empreendimentos de tipologia AL sem registo ou com os mesmos desatualizados.

Por conseguinte, de salientar a evolução dos regimes jurídicos dos estabelecimentos de AL consta no DL nº 128/2014, de 29 de agosto (2014), posteriormente alterado pelo DL nº 63/2015, de 23 de abril (2015) e pela Lei nº 62/2018, de 22 de agosto (2018) que o republicou, inserindo um conjunto de novas modificações relevantes ao regime do alojamento local alterações estas que passam:

1. A introdução de uma nova modalidade de AL: os quartos (art.º 3.º);
2. A obrigatoriedade de estabelecer comunicação prévia à Câmara Municipal territorialmente competente pelo novo AL (art.º 6);
3. As Camaras Municipais passam a contemplar um alargamento das situações de cancelamento e rejeição de registos (art.º 9);
4. Assembleia de condóminos passa a ter o poder de opor-se ao exercício da atividade de AL que não se encontrem estabelecidas no DL, no caso desta atividade ser exercida num edifício ou parte de um prédio urbano suscetível de utilização independente (art.º 9);
5. Aumento nos poderes de fiscalização, bem como das coimas praticadas;
6. Um nova previsão de regras de exploração e funcionamento;

4.4 Fatores Inerentes a Procura no Alojamento Local

A partir de estudos realizados pela Homeaway em 2018, e tendo como base os estudos do Marketing FutureCast Lab - ISCTE (2017, 2018, observou-se que grande parte dos clientes do AL são do género feminino (52%), com uma idade média em dos 30 e os 49 anos. Os estudos também revelam que são as famílias que utilizam o Al em primazia, seguidas dos casais com amigos. Já em relação à procura de informação, existe uma preferência e um favoritismo pelas plataformas mais entendidas no aluguel de alojamento local, seguido de recomendações por pessoas conhecidas. Ainda sobre o uso das plataformas online, maioritariamente as reservas são efetuadas, via online, com grande destaque para a utilização das famosas plataformas como a Booking ou a Airbnb como principal meio utensilio para a marcação de reservas. No que diz respeito aos critérios para a escolha do AL, a localização, o preço e avaliações de outros hóspedes e clientes nas plataformas utilizadas para efetuar as marcações do alojamento apresentam ser as ferramentas mais tidas em conta no que toca a efetuação da sua escolha por parte dos utilizadores do AL (IPDT, 2018) (ISCTE, Programa Quality Qualificação e Valorização do Alojamento Local, 2018).

No contexto do alojamentos local, o próprio conceito de procura está intrinsecamente correlacionado com os turistas e consumidores da tipologia do alojamentos local.

De acordo com Kotler e Keller (2006) e Mattei et al. (2006), o comportamento do consumidor pode se encontrar relacionado com quatro aspetos de relevo significativo:

Aspeto Cultural: Aspectos estes que se encontram relacionados com a cultura, subcultura e classe social (Kotler, 2006).

Aspeto Social: Uma alusão a círculos de amigos ou familiares e posições sociais, é muita das vezes o fator de grande influência a quanto o momento da compra (Kotler, 2006).

Aspeto Pessoal: Encontra-se relacionado com aspetos como idade, ocupação, condições económicas, estilo de vida e personalidade, estabelecendo deste modo algumas das qualidades ou até mesmo atributos particulares de cada cliente, que por sua vez afetam as suas tomadas de decisão (Kotler, 2006).

Aspeto Psicológico: Abrangem todo um leque de perceções, atitudes, aprendizagens e motivações. Aspectos estes que levam ao aparecimento de uma necessidade de conhecimento de um novo determinado produto ou local (Kotler, 2006).

5 Reabilitação Urbana

5.1 Caracterização do Conceito

A reabilitação urbana (RU) tem como propósito principal realizar uma revitalização e requalificação das cidades, isto é, realizar uma reforma no tecido urbano das próprias de modo a requalificar a qualidade de vida da cidade, bem como, promover um melhoramento no ambiente urbano adequando às exigências necessárias no dia de hoje, procurando assim estabelecer um desenvolvimento mais uniforme e sustentável das próprias cidades.

O princípio fundamental da RU traduz-se na contraversão do crescimento e desenvolvimento do estado de degradação das condições de habitabilidade, de uma determinada localidade que se encontra inserida numa cidade, a partir da prática da UR.

Conforme o Conselho da Europa a reabilitação urbana é “um processo de revitalização ou regeneração urbana a longo prazo. É acima de tudo um ato político com o objetivo de melhorar componentes do espaço urbano e o bem-estar e qualidade de vida da população em geral”. (Paiva, 2006).

No entanto, com a aprovação do RJRU, DL n.º 307/2009, de 23 de Outubro e que recebeu a sua primeira alteração através da lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto define a reabilitação urbana como “a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou

demolição de edifícios” (Diário da República, 2012), como se pode observar na Parte 1 do art.º 2.º na al. j) do respetivo DL. Tendo como base esta definição estabelecida em 14 de Agosto de 2012, verifica-se que a reabilitação urbana não se consome somente nos conceitos de conservação e requalificação de edifícios, abrangendo assim conceitos mais vastos como a demolição e até a construção nova, desde que nunca se perca de vista a identidade e a história do património urbanístico.

Deste modo, afigura-se que não podemos ter uma visão da RU somente como uma vulgar atividade que é colocada em ação no edificado, com o intuito de preservar a personalidade da cidade e conserva-la para as gerações futuras. Assim sendo, a RU implica não só o edificado, como igualmente os espaços verdes e urbanos, estimulando e revigorando a economia e a vida social. Com tudo isto a reabilitação urbana aparece como a melhor solução para a opção de tomada de territórios a diferentes níveis, tais como:

- a) Urbanísticos, revigorando os novos espaços, afastando o desgaste e o abandono;
- b) Financeiros, promovendo e publicitando a utilização das infraestruturas da própria cidade;
- c) Patrimoniais, enaltecimento do património já existente;
- d) Sociais, repovoamento dos tecidos urbanos, mais propriamente os centros urbanos;

Girando em torno do conceito reabilitação urbana, existem inúmeros significados que se encontram na mesma direção da UR e cuja utilização possibilita a sua realização e materialização. Aguiar, Cabrita e Appleton (1997) apresentam definições para as diferentes práticas associadas ao conceito de reabilitação urbana:

- I. “ Conservação - Conjunto de ações que tem como intuito prolongar o tempo de vida de um tecido urbano, ações estas que implicam um conjunto de medidas destinadas a salvaguardar e a precaver a degradação.
- II. Restauro - Utilização de um conjunto de ações especializadas, de modo a recuperar a imagem, a conceção original ou os traços históricos de um edifício, para que este no final das contas possa permanecer em total coerência arquitetónica.
- III. Reabilitação - Caracteriza toda uma série de ações necessárias à recuperação e melhoria de um edifício, tornando-o apto para o seu uso.
- IV. Revitalização - Consiste num instrumento de integração das ações coletivas, que devem ser entendidas como integradora de várias dimensões que pertencem a outros campos de planeamento urbano, um instrumento que procura através de integração de várias noções compreender as necessidades e os problemas dos territórios.

- V. Restruturação - Operação urbanística com intuito de melhorar uma determinada área residencial ou comercial, através da demolição de elementos que se encontram degradados ou num estado de danificação sem retorno, é através da restruturação que se prevê uma melhoria das infraestruturas, dos espaços verdes e dos valores e equipamentos em forma geral de um determinado tecido urbano.
- VI. Renovação urbana - Demolição das estruturas existentes numa área urbana que se encontre degradada e por consequente toda a substituição do padrão urbano, com novas edificações e estrutura funcional.
- VII. Manutenção - Conjunto de operações programadas tendo em vista minimizar a decadência de um edifício ou de um conjunto de edifícios.“ (Azevedo, 2014)

Como se pode visualizar, a reabilitação urbana é muito mais que uma mera e simples renovação e conservação do tecido urbano, este fenómeno quem vem surgindo, significa dar vida às cidades, e não apenas a reabilitação de edifícios ou espaços verdes.

5.2Evolução do Fenómeno Reabilitação Urbana no sec.20

A origem do fenómeno reabilitação urbana marca uma alteração na forma de interceder nos tecidos urbanísticos. Através da revisão às principais políticas urbanas no século XX, Naomi Carmon (1999) propõe que se realize uma separação em três gerações de intervenção, conceito este aplicado ao mundo ocidental, dando mais ênfase ao Reino Unido e EUA, mas também a Europa. Segundo Naomi as três gerações apresentam diferenças tanto ao nível das características como do tempo em que surgem (Carmon, 1999).

A primeira geração é denominada de “bulldózer” – relevo no meio construído. Surgiu nos anos 30 no Reino Unido e no fim dos anos 40 nos EUA, e consiste num processo de renovação urbana muitas das vezes impulsionada pelo grande crescimento dos estados centrais que vinham a surgir cada vez com mais força e regularidade. Geração esta motivado pelas deploráveis condições de habitabilidade em empreendimentos antigos no centro da cidade, e impulsionada pela procura de dar um melhor uso ao tecido urbano melhorando assim o uso dos centros urbanos, tinha como objetivo fazer uma limpeza dos bairros degradados dos centros das cidades, “tirar os pobres da frente da vista” (Carmon, 1999).

Neste espaço de tempo acima mencionado, a renovação urbana foi emergindo com cada vez mais importância e motivando cada vez mais debates intensos sobre qual seria o papel da política urbana na cidade. Wedge em 1958, “renovação urbana é um termo recém-criado que assume cada vez mais importância entre aqueles que se preocupam com futuro dos bairros residenciais” (Wedge, 1958), realçando

deste modo, que a renovação urbana consiste numa oportunidade para toda a gente, dê responsáveis municipais às próprias famílias.

A segunda geração na conceção de Carmon é denominada Reabilitação do bairro – enfatizando os problemas sociais. Tem origem na década de 60 nos EUA e surge como uma reação à geração “bulldózer”

Esta segunda geração de Carmon, era caracterizada por voltar a colocar as pessoas no centro da cidade, trazendo para a discussão pública temas como a qualidade de vida e a preocupação pela melhoria da experiência urbana.

Desde modo, nesta segunda geração da renovação urbana abordam-se “programas de reabilitação compreensivos destinados a melhorar as habitações (em vez de demolir), enquanto simultaneamente, tratava, os problemas sociais da população adicionando serviços sociais e melhorando a sua qualidade” (Carmon, 1999).

A terceira, e última, geração descrita por Naomi Carmon, é apelidada Revitalização, – uma abordagem empresarial que sobreleva em primeira mão o desenvolvimento económico, tem como prioridade regenerar as cidades e ocorre no momento em que advém uma alteração significativa na base económica dos tecidos urbanos das cidades, a indústria entra em declínio e transfere-se dos centros urbanos para as suas periferias, enquanto o sector dos serviços começa a crescer de forma exponencial.

Esta terceira geração, particularmente a partir dos anos 80, foi também a geração do surgimento das parcerias público privadas, diminuindo o papel dos estados centrais tornando-os menos interventivos (Carmon, 1999).

Segundo Carmon, podemos encontrar três acontecimentos base na terceira geração, motivados pelas colaborações público privadas:

- I. “Gentrificação: onde acontecem fortes processos de gentrificação nos centros das cidades, ou seja, a substituição das populações de classe-baixa por população da classe média, o que promove a saída dos mais carenciados para fora dos centros urbanos e da ocupação deste espaço deixado pelas novas classes medias do momento “ (Carmon, 1999).
- II. “Upgrading dos próprios moradores: consiste num processo em que parte dos próprios moradores, que decidem melhorar as condições das suas próprias habitações bem como de todo o seu meio envolvente, criando assim um movimento que acaba por obter apoios, quer das autoridades, quer de sociedades de construção” (Carmon, 1999).

- III. “Upgrading por imigrantes: processo semelhante ao anterior, com a diferença que é originado pela chegada de imigrantes qualificados a bairros degradados que origina um processo de melhoramento físico, económico e social deste tecido urbano” (Carmon, 1999).

5.3 Evolução da Reabilitação Urbana em Portugal

A RU não é um mero acontecimento prático que, de um momento para o outro, dele se começou a fazer uso. Longe disso, a RU é uma soma de ações, construções e reabilitações que atravessou um longo e curvo caminho, cujas políticas foram nascendo e sendo delineadas consoante a evolução do próprio fenómeno.

Segundo isto, a Reabilitação Urbana não é um fenómeno novo e moderno, pelo contrário, existindo já há vários anos, mas só até data recente ganhou relevância e importância no que a tendência da ocupação territorial diz respeito.

Foi durante a altura do Estado Novo em Portugal que o conceito da reabilitação urbana se concentrava em demasia somente na recuperação dos valores históricos e nacionais do país. Tratava-se, portanto de uma intervenção muito focada aos monumentos e obras publicas nacionais. Esta reabilitação em nada ajudava a mitigar a debandada da população para as periferias das cidades, desocupando e ocasionando a degradação dos centros urbanos.

No entanto é na década de 80 que se começou a assistir em Portugal a uma substancial melhoria das condições de vida da população, incutindo-lhes assim o desejo de fazer a transição do campo para a cidade, acentuando assim o crescimento do fenómeno da expansão urbanística, que consiste num enorme dilatamento de perímetros urbanos e por consequência a uma visível expansão e crescimento das infraestruturas dentro desse mesmo território. Optar pela nova construção era, naquela época a maneira mais atrativa de criar mais conforto e modernizar as cidades portuguesas (Oliveira, 2011).

Seguindo as palavras da Dulce Lopes, “crença numa inesgotável capacidade de expansão urbana das cidades . Razão pela qual, a reabilitação urbana não era vista como algo necessário naquela época” (Lopes, 2010).

No entanto, o crescimento desmedido do perímetro urbano levou a obvia conclusão de que nenhuma cidade não é infinita. Razão esta que tornou o fenómeno da reabilitação urbana de grande importância no que ao âmbito da ocupação do tecido urbano diz respeito.

Podemos assim verificar que a reabilitação urbana tem vindo a ocupar cada vez mais, um papel de extrema importância no que ao âmbito das políticas urbanísticas de contenção diz respeito no tecido urbano em Portugal, através da requalificação e conservação do edificado já existente.

Deste modo, é durante a década de 80 que nascem novas alterações nomeadamente o Programa de Reabilitação Urbana (PRU) ou o Gabinetes Técnicos Locais (GTL), programas estes que contribuem com económicos/financeiros e técnicos, e que por outro lado, promovem os próprios planos de reabilitação urbana. É ainda na década de 80 que surge o Decreto-Lei n.º4/88, , que ilustrava o Regime Geral de Comparticipação de Imóveis Arrendados (RECRIA), que tem como fim subsidiar obras de conservação e restauro, que possibilitem a regeneração de imóveis degradados.

5.4Objetivos da Reabilitação Urbana

Tendo a reabilitação urbana um papel fundamental no que ao desenvolvimento urbano diz respeito, é de fulcral relevo que os seus objetivos sejam esclarecidos da melhor forma possível.

Os estabelecimentos dos vários objetivos estabelecidos em relação a RU dependem em muito das necessidades de cada tecido urbano. Na sua generalidade a reabilitação urbana visa garantir o acesso a uma habitação justa e adequada, sem nunca deixar para trás o objetivo de melhorar as condições de vida das populações, assim como garantir a conservação do património das cidades.

Podem considerar-se como objetivos genéricos e principais da reabilitação urbana, os seguintes:

- Restaurar as condições de habitabilidade dos edifícios;
- Combater a migração da população para outras zonas das cidades.
- Desenvolver as atividades económicas locais.

De salientar a autora Ana Pinho que define vários outros objetivos (Pinho, 2009), tais como:

- Conservar e bem estimar o património cultural, natural, móvel e imóvel;
- Promover a reabilitação das habitações degradadas ou com fracas condições de habitabilidade como forma de garantir a presença de grupos menos favorecidos;
- Fomentar e consolidar a coesão social e territorial;
- Fomentar e perpetuar a paisagem ambiental;
- Promover o desenvolvimento local, cultural e a cidadania;
- Requalificar e revitalizar urbanisticamente;
- Reforçar a centralidade;
- Revigorar a área através da captação de maior numero de população residente;

De uma forma mais estatal e segundo o artigo 3.º do RJRU, estão estabelecidos por decreto de lei um conjunto mais detalhado, completo e amplo de objetivos, passando a citar:

“ DL n.º 307/2009, de 23 de Outubro

Artigo 3.º

Objetivos

- a) *Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontrem degradados ou funcionalmente inadequados;*
- b) *Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;*
- c) *Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificadas;*
- d) *Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;*
- e) *Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;*
- f) *Modernizar as infraestruturas urbanas;*
- g) *Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;*
- h) *Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas de forma integrada e ativamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica;*
- i) *Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes;*
- j) *Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;*
- k) *Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;*
- l) *Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;*
- m) *Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;*
- n) *Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;*
- o) *Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;*

- p) Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionadas;*
- q) Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.”*
(Diário da República, 2009)

Os objetivos são parte fundamental para atingir resultados numa qualquer operação de reabilitação urbana, tendo subjacente um compromisso político para o desenvolvimento a longo prazo das cidades.

5.5 Enquadramento Jurídico da Reabilitação Urbana em Portugal

A criação de um regime jurídico da reabilitação urbana forte e concreto, despontou da necessidade criada de enfrentar e dar resposta aos problemas que o crescimento em larga escala do fenómeno da RU ocasionou. Foi criado, portanto, com o desígnio de atribuir resposta a cinco grandes desafios que se colocam à reabilitação urbana, sendo estes:

- a) Vincular a responsabilidade da reabilitação dos edifícios aos privados, com a incumbência pública de habilitar e modernizar o espaço, equipamentos e infraestruturas das áreas urbanas.
- b) Assegurar a reciprocidade entre os diferentes atores, sintetizando deste modo recursos em situações de reabilitação, cuja definição seja entregue aos municípios com apoios fiscais e financeiros;
- c) Variar a quanto da sua utilização os modelos de gestão das intervenções de RU, possibilitando a intervenção aos proprietários e parceiros.
- d) Conceber novas funcionalidades que permitam facilitar o controlo das operações urbanísticas de reabilitação.
- e) Permitir o surgimento de novos utensílios e ferramentas que permitam estabelecer um equilíbrio entre os direitos dos proprietários e a necessidade de remover determinados obstáculos e dificuldades que possam surgir relativamente à reabilitação do tecido e à estrutura de propriedade nas respetivas áreas.

Por conseguinte o RJRU, apoiado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro delimitou a programação e efetivação da RU em torno de dois conceitos, "área de reabilitação urbana" e "operação de reabilitação urbana", sendo os mesmos enquadrados com base em distintos instrumentos de programação, nomeadamente, através de um sistema previamente planejado de ERU ou através de um PERU.

Melhor dizendo o Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, determinou o RJRU, revogando assim o diploma das Sociedades de RU antigamente decretado, com o surgimento deste novo DL passou a ficar

regulamentado a figura de Plano Pormenor de Reabilitação Urbana e estruturado as interferências de reabilitação com base em duas novas conceções: a primeira conceção de ARU enquanto a segunda conceção é mais dirigida para as ORU.

O conceito área de reabilitação urbana ou ARU, denomina-se como área territorialmente delimitada que, em consequência de determinadas insuficiências, degradações ou redução gradual do edificado, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletivas e singulares, espaços urbanos e verdes, nomeadamente no que diz respeito às suas condições de uso, segurança, salubridade, justifiquem uma intervenção integrada, através de uma operação de RU aceite lugar próprio.

Por outro lado, a operação de reabilitação urbana ou ORU, diz respeito ao conjunto interligados de intervenções que visam a ocorrência do fenómeno reabilitação urbano de uma determinada área ou local.

No que diz respeito, as delimitações das áreas de RU é da alçada da assembleia municipal, sob orientação e planeamento das autoridades locais, ou seja, das respetivas camaras municipais. A aceitação e aprovação de uma ARU assegura à área um novo conjunto considerável de efeitos, como a designação de maiores regalias económicas, financeiros e fiscais relacionados aos respetivos imposto municipais no que ao património diz respeito, bem como, a atribuição aos proprietários do acesso aos devidos apoios e incentivos tanto a nível fiscal como financeiros à RU.

O RJRU preveniu da Lei do Orçamento do Estado para 2009 que por sua vez, incutiu novos benefícios para a RU e assegurou a promessa de demarcação das áreas de reabilitação para fins relacionados com o estatuto dos benefícios Fiscais.

Por fim, e já no inico da década passada em 2012, a Lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto, procedeu à primeira alteração ao DL n.º 307/2009, de 23 de Outubro, facultando a proveniência de medidas específicas a incentivar e a impulsionar o fenómeno da RU, viabilizando que a delimitação da área de RU e a sua respetiva aprovação da operação de RU, ocorram em momentos diferentes.

6 Alojamento Local e Reabilitação Urbana no Algarve

6.1 Tipificação do turismo em solo Algarvio

Com a sua inauguração em 1965, o aeroporto de Faro é a principal via de entradas e saídas de turistas na região do Algarve, e com o passar dos anos tem vindo a ter um crescimento significativo tanto a nível do número de passageiros que embarcam e desembarcam na região como em termos de infraestruturas e equipamentos.

Em 2019, eram 4.249 milhões o número de passageiros que desembarcaram em solo Algarvio através do Aeroporto de Faro, sendo que a grande maioria ocorreu em época alta no Algarve, de entre os mais de 4.2 milhões de passageiros que desembarcaram em solo Algarvio apenas 216.9 mil corresponderam a desembarques de turistas nacionais o que equivale a 4.9% de desembarques correspondentes a turistas nacionais e a 95,1% de desembarques de turistas internacionais na região do Algarvia.

Em conformidade com os dados do INE, a região Algarvia somou em 2019 um crescimento no número de hóspedes de 7,2%, e de 2,5% nas dormidas face aos anos transatos, o que de certo modo refletem um balanço extremamente positivo para o Algarve no ano de 2019, ano também em que a região continuou a patentear a maior parcela de dormidas a nível nacional com 30% do total de dormidas em solo nacional, tornando o Algarve na única região do território Português a atingir as 20,95 milhões de dormidas e os 5,07 milhões de hóspedes, o que por sinal levou a região a alcançar os 1,23 mil milhões de euros de proveitos totais.

Numa análise aos mercados tanto internos como externos, no ano de 2019 os turistas nacionais totalizaram 1,47 milhões de hóspedes, obtendo assim um crescimento de 8,5% face a 2018, enquanto que os turistas estrangeiros assinalaram um absoluto de 3,59 milhões, o que representa um aumento de 6,7% face ao ano transato.

Ainda sobre o mercado externo, é de realçar os mercados provenientes do Reino Unido, onde o número de hóspedes atingiu os 1,19 milhões no que ao mercado britânico diz respeito, já o Italiano cresceu 26,8% na região Algarve, bem como o Brasileiro e dos Estados Unidos da América, que subiram respetivamente 26,5% e 19,8% no número de hóspedes somente no ano de 2019.

Segundo a Região Turismo do Algarve(RTA), dêis de 2016 que ocorre um fenómeno de turismo residencial na região do Algarve, que representava 50% da procura turística somente em 2016 no Algarve. Este fenómeno, resume-se ao facto de os turistas deslocarem-se cada vez mais, para férias de lazer com familiares e amigos, viajando com uma média de 3 adultos e 1 criança (RTA, 2016).

Como meio de alojamento, os turistas procuram arrendamentos privados ou alojamentos locais que reservam maioritariamente de forma online. Na região, os turistas visitam os vários concelhos do Algarve, algumas cidades de Portugal e Espanha (RTA, 2016).

Por outro lado, existem os turistas tradicionais que utilizam em sua grande maioria as tipologia hotéis ou resorts, chegando ao Algarve por via do avião com uma reserva efetuada online. Esta tipologia de turistas procuram realizar um tipo de férias mias ativas e didaticas, sendo que os parques aquáticos a praia e o golf são as preferências dos mesmos (RTA, 2016).

Figura 2 Mapa de Portugal com destaque do Algarve



Fonte– Transporte aéreo, aeroportos e o desenvolvimento de destinos turísticos. O caso do Algarve de Cláudia Ribeiro de Almeida e Carlos Costa.

6.2 Demanda turística em solo Algarvio

A definição de oferta turística tem como base todo um somado de elementos, bens e serviços que sejam adquiridos ou utilizados pelos visitantes, tal como todos e quaisquer bens e serviços que foram idealizados com o intuito de satisfazer as necessidades dos mesmos. Existem ainda os elementos naturais e culturais que originam a deslocação dos visitantes ao destino turístico em questão.

No entanto, é difícil precisar a distinção entre a oferta turística e oferta não turística. Tendo em conta que o próprio conceito de oferta turística se encontra intrinsecamente relacionado com o ambiente em que se encontra submetida, seja tanto ao nível dos visitantes, como pelos próprios residentes. Podemos assim chegar a conclusão, que é o próprio fenómeno do consumo turístico que define e baliza todo o conceito e fenómeno que envolve a oferta turística.

São as diferentes variantes e os diferentes segmentos de oferecimento turístico de um destino que demonstram as suas potencialidades (podendo estes segmentos ser classificados e nomeados como culturais, económicos, educativos ou histórico-patrimoniais ou até mesmo institucionais), a informação e os serviços.

Se tivermos em vista, que o Algarve é a região mais a sul de Portugal Continental e é distinguido tanto a nível internacional como a nível nacional pelas suas praias património histórico, zonas verdes, serras e gastronomia, bem como pelas condições atmosféricas ímpares, o que torna a região numa área de grande renome e procura pelos turistas de todo o mundo.

Em 2019 o crescimento tanto no número de hóspedes, como nas dormidas efetuadas em solo Algarvio refletem um balanço relativamente ao turístico extremamente positivo para o Algarve em 2019 a região do Algarvia correspondia sozinha a cerca 30% da quota de dormidas a nível nacional.

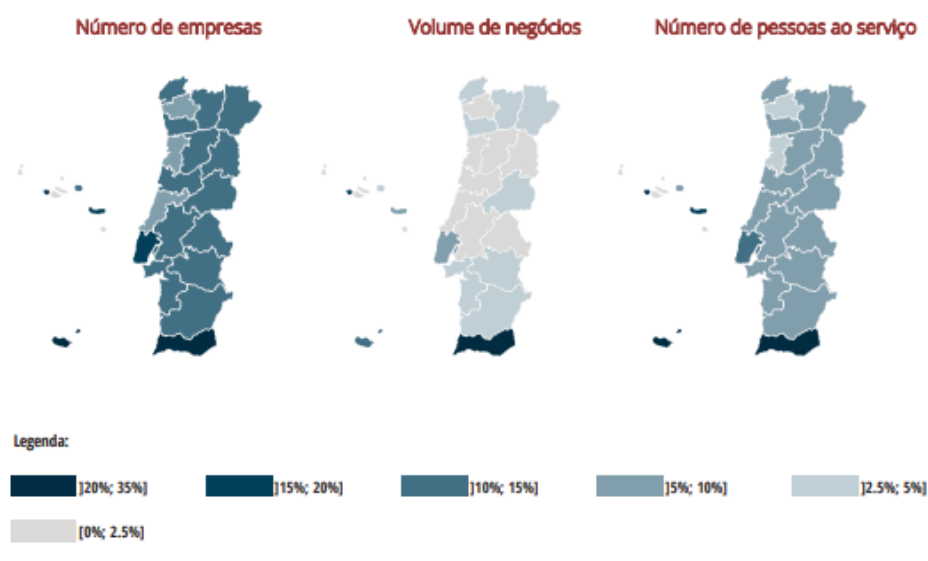
Desde 2010 que a procura turística no Algarve mantém um desempenho crescente, e se tivermos em consideração a evolução e incremento das dormidas ao longo do ano, depreende-se que é durante a época alta (meses de verão) que obtiveram um maior número de dormidas no Algarve.

Por outro lado, se realizarmos análise rudimentar aos mercados emissores, os turistas nacionais totalizaram 1,47 milhões de hóspedes, enquanto os estrangeiros registaram um total de 3,59 milhões, registando um aumento de 6,7 por cento face ao ano de 2018.

Com base nos dados difundidos pelo Banco de Portugal (2014) existem três variáveis importantes aquando do estudo do impacto da contribuição de cada distrito para o Turismo em Portugal (“número de empresas”, “volume de negócios”, “número de pessoas ao serviço”) (Banco de Portugal, 2014).

Assim sendo, através dos dados divulgados pelo Banco de Portugal é possível averiguar na Figura 2 que, em 2013, os distritos de Lisboa, Porto e Faro eram os que exibiam os melhores resultados, com grande ênfase para o distrito de Faro região do Algarve.

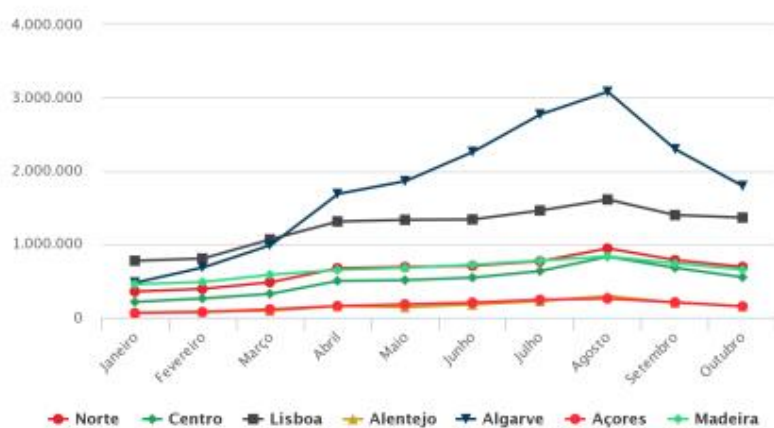
Figura 3- Localização geográfica por distrito | Peso do setor do Turismo por Distrito em Portugal Continental



Em 2017 e através dos dados fornecidos desta vez pelo TravelBI no Turismo de Portugal, 2018, os crescimentos do número de dormidas nas regiões portuguesas obtiveram um acréscimo positivo. De salientar ainda que a região do Algarve se manteve como o principal destino com cerca de 32% do total de dormidas em solo Nacional. (Turismo de Portugal, 2018).

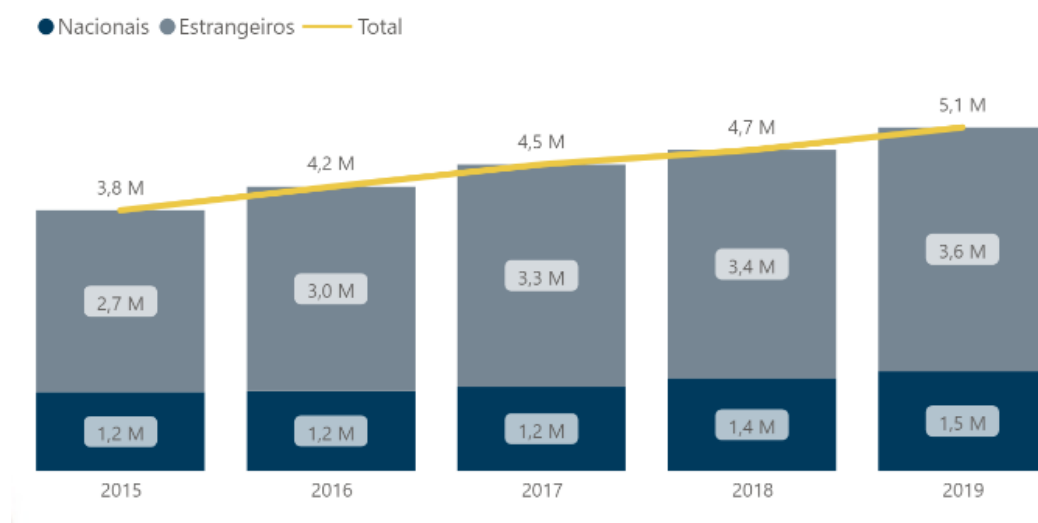
Para estes números cooperaram as dormidas dos turistas tanto nacionais como estrangeiros, que obtiveram um crescimento total de mais de 17 891 286 dormidas em 2017 e um aumento a rondar os 300 mil novos hóspedes entre 2015 e 2019. É ainda de salientar, que foram as dormidas efetuadas por turistas estrangeiros que mais ajudaram no desenvolvimento e crescimento da região tal como é possível verificar no Gráfico 3 e Gráfico 4 (Coelho, 2018).

Gráfico 3- Dormidas/Hóspedes por mercado em Portugal, em 2017



Fonte– Turismo e Sustentabilidade na Região do Algarve

Gráfico 4- Crescimento do número de Hóspedes na região do Algarve 2015/2019.



De salientar que as oscilações que ocorrem ao longo do ano no setor do Turismo, muitas das vezes definem as diferentes temporadas na região e que por sua vez são sentidas nos empreendimentos turísticos. A estas oscilações na procura, normalmente retrata-ta pelo número de visitantes ou turistas e pela receita resultante da sua atividade, alude o conceito de sazonalidade. Segundo o Emanuele de Melo Pimentel o fenómeno da sazonal é descrito como, “ A sazonalidade do turismo é a flutuação do nível de atividade (turística) durante o ano.” (Pimentel, 2009).

7 Estudo Metodológico

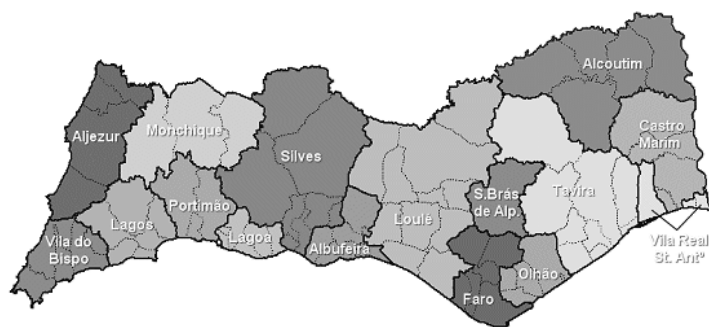
7.1 Objetivos

O turismo é cada vez mais um dos grandes motores de desenvolvimento e acréscimo da economia da região do Algarve. Nos últimos 20 anos tem se constatado um substancial e gradual crescimento do mesmo. Hoje em dia o AL consiste num novo género de oferta de alojamento que objetiva atender a esta nova procura turística, que cada vez se faz sentir mais na região. Com a elaboração desta dissertação o objetivo proposto passa por analisar o cada vez mais em crescimento fenómeno do alojamento local bem como qual é o impacto do mesmo na Reabilitação Urbana na região do Algarve, que é constituído por dezasseis municípios e 67 freguesias. A área geográfica da região do Algarve pode ser observada na **Figura 4**, identificada com diferentes tons de cinza.

As principais questões de investigação desta dissertação são as seguintes:

- i) O papel do turismo no crescimento do alojamento local no Algarve?
- ii) Quais as consequências do mesmo na economia local?
- iii) O papel do alojamento local na Reabilitação Urbana no Algarve?
- iv) Para além de incentivos fiscais, que outros instrumentos devem ser aplicados para promover a Reabilitação Urbana?

Figura 4- Área de estudo - Região do Algarve



Fonte – Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve

Propõem-se desta forma a ponderação e discussão destas questões ao longo do estudo, assim como, no final da dissertação, apresentar uma conclusão acerca destes mesmos assuntos mencionados.

7.2 Metodologia

Com o intuito de adquirir resultados fidedignos, nesta dissertação, procedeu-se à utilização de entrevistas como método qualitativo, mais apropriado para a ocasião.

Com este objetivo em mente, foram realizadas entrevistas e colocadas questões a vereadores, autarcas, arquitetos e gestores de estabelecimentos de AL, com a finalidade de sustentar e enriquecer a dissertação.

Para a realização das entrevistas, foram selecionados de forma ponderada e seletiva todo um conjunto de entrevistados em que a sua experiência e conhecimento na matéria é indubitável, em alguns dos casos por trabalharem diretamente com os conceitos e fenómenos que esta dissertação aborda, como também, por alguns dos entrevistados se encontrarem inseridos em posições de autoridade e importância no que a legislação e tomada de decisões diz respeito.

A metodologia concebida para a realização deste trabalho pretende estabelecer uma relação de informações facultadas por inúmeras entidades online. Os dados sobre o turismo e o alojamento local em Portugal e, mais especificamente, da região do Algarve, foram recolhidos na sua grande maioria nos:

- I. Turismo de Portugal, site oficial que contém toda informação acerca de dados tanto ao nível do Turismo como do Alojamento Local.

- II. INE, instituto este que a abrange um largo leque de informações que caracteriza a população, por área geográfica e estatísticas do turismo com o decorrer dos anos para cada região de Portugal.
- III. TravelBI by Turismo de Portugal, uma das maiores e mais acessíveis base de dados disponíveis que contem informações acerca do turismo e do AL em Portugal.

A elaboração das entrevistas cumpriu e respeitou os critérios que se julgam de maior importância e relevância para caracterizar os impactos do AL na reabilitação urbana na região do Algarve. O objetivo da realização destas perguntas prende-se pela evolução e fortalecimento da investigação teórica e da verificação de que o fenómeno alojamento local, de facto, tem uma presença bastante relevante e fundamental para a reabilitação urbana, o que em último lugar só beneficia o Algarve e toda a sua região.

As entrevistas foram concebidas com o intuito de abranger perguntas relevantes e pertinentes para a solidificação e fortalecimento de todo o enquadramento teórico presente na dissertação, tendo sempre em atenção a área de trabalho do entrevistado em questão. São entrevistas que seguem um roteiro, ou seja, os tópicos em questões já se encontram previamente desenvolvidos.

Por sua vez, as elaborações das perguntas para as respetivas entrevistas tiveram como principal fundamento abordar e responder às hipóteses de investigação já mencionadas no subcapítulo anterior.

Foram concebidas perguntas que de uma forma fácil, sucinta e objetiva permitissem aos entrevistados expor tanto a sua opinião como a sua conceção para com os fenómenos do AL e da RU na região do Algarve.

Tabela 1: Informações acerca dos Entrevistados

	Nome	Profissão	Data de realização da entrevista
1	Rogério Neto	Adjunto do Presidente da Câmara Municipal de Albufeira	10/7/2022
2	Carlos Quintino	Engenheiro civil / Empresário no ramo imobiliário e da hotelaria/ Ex-Vereador de Albufeira	12/7/2022

3	Ana Pífaró	Advogada / Proprietário de Alojamentos Locais	23/6/2022
4	Elizabete Silva	Arquiteta / Proprietário de Alojamento Local	11/6/2022
5	Lourenço Ribeiro	Empresário no ramo imobiliário e da Hotelaria / Proprietário de alojamentos Locais	5/8/2022

7.3 Formulação das hipóteses

De forma a transformar as perguntas em hipóteses é necessário primeiramente idealizar um modelo de investigação, com finalidade de compreender como se define a própria investigação.

Deste modo, para descrever uma investigação por objetivos, esta deve ser sempre baseada na simplicidade e voltada com o propósito de tornar conhecido o que anteriormente era desconhecido.

Um trabalho de investigação normalmente é visto como algo científico, baseado na razão e na difusão e disseminação de indícios ou provas, com a criação de conclusões que contribuam para o crescente conhecimento do tópico em estudo.

É com base nesta premissa que se consegue alcançar a verdadeira definição e relevância de investigação bem como o seu real propósito. A maioria dos trabalhos de investigação realizados no setor do turismo muitas das vezes somente implicam a análise e apresentação de informações estatísticas, podendo estas mesmas informações adquirir uma natureza quantitativa, ou por outro lado, uma natureza mais qualitativa. De seguida para a efetuação de um bom planeamento é então necessário considerar em primeira mão, se vamos analisar dados primários ou dados secundários.

Tendo em vista tudo o que foi mencionado acima, a metodologia desta dissertação irá ter uma abordagem qualitativa, envolvendo entrevistas e opiniões de entrevistados com conhecimento na matéria em questão,

bem como a análise e comparação destas mesmas entrevistas com dados secundários, retirados de fontes fidedignas e públicas.

Foi então com o intuito de conseguir responder as hipóteses de investigação desta dissertação que foram criadas perguntas que de uma maneira simples e direta conseguissem retorquir e expor a opinião dos entrevistados sobre o assunto, Figura 5. A criação das perguntas passou por dois processos:

- 1) Realização de uma investigação por inúmeras outras dissertações, mestrados e doutoramentos na área assim como artigos científicos, que tivessem utilizado a entrevista como método de recolha de resultados fidedignos e fiáveis.
- 2) Discussão e debate com o orientador da dissertação.

Figura 5 Relacionamento entre as hipóteses de investigação e as perguntas das entrevistas realizadas.

O papel do turismo no crescimento do alojamento local no Algarve?

- Tem notado diferenças na região com o surgimento e crescimento do fenómeno do Alojamento local? Como é que este está a mudar a região?
- Como é que o consecutivo aumento do número de turistas está a influenciar o fenómeno do Alojamento local? Os efeitos são positivos ou negativos?

Quais as consequências do mesmo na economia local?

- E o mercado mobiliário? O preço das casas tem vindo a aumentar consideravelmente nos últimos anos.
- Como é que a comunidade percebe as vantagens e desvantagens do Alojamento Local?
- Nota-se algum impacto na economia comunitária local (pequeno comércio) devido ao AL?

O papel do alojamento local na Reabilitação Urbana no Algarve?

- De que forma o alojamento local está a beneficiar a região no que ao tema da Reabilitação Urbana diz respeito?
- Qual acha que é o impacto que o Alojamento Local tem tido na Reabilitação Urbana na nossa região? Tem tido efeitos mais positivos ou negativos?
- Já se sente muito o impacto que o alojamento local tem na Reabilitação Urbana na região?

Para além de incentivos fiscais, que outros instrumentos devem ser aplicados para promover a Reabilitação Urbana?

- Deve existir mais legislação ligada ao alojamento local? Que medidas é que acha que seriam úteis?
- Para além de incentivos fiscais, que outros instrumentos primordiais devem ser aplicados para promover a Reabilitação Urbana?

7.4 Exclusão de dados de 2020 2021

Por todo o mundo, o fenómeno do turismo tornou-se num dos setores com mais relevo, dinamismo e com maior crescimento económico em todo o mundo, passando por estes mesmos motivos a ser considerado por muitos como um dos principais motores para a criação de emprego e alavancagem da economia global e desenvolvimento económico local.

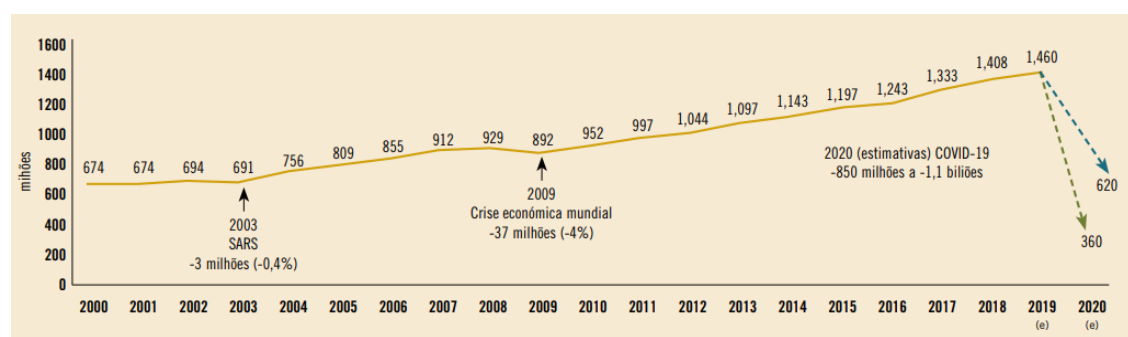
Em 2019, o setor do turismo representava aproximadamente cerca de 330 milhões de empregos, tanto diretos como indiretos por todo o mundo, o correspondente a 10,3% do emprego global total, de salientar que 144 milhões destes postos de trabalho são assegurados por outros alojamentos e restauração.

Face à pandemia COVID-19, que se alastrou por todo o globo a partir do final de 2019, e à rápida difusão, o setor do turismo foi fortemente afetado, chegando mesmo a ter uma paralisação entre Abril (variação de -97%) e Junho de 2020 (variação de -93%).

Esta elevada ruptura na demanda do turismo internacional associada a apreensão de infeção do COVID-19, adicionada aos tempos de quarentena necessários e estipulados pelo governo de cada país, tanto à chegada ao destino como no regresso ao país de origem, resultaram num inevitável abrandamento da atividade profissional, gerando impactos negativos repentinos e incertos nos efeitos de longo prazo.

No conjunto das atividades que se encontram na esfera do turismo foi estimado que entre os anos de 2019 e de 2020, o resultado da crise pandémica originou percas entre os 100 e 120 milhões de postos de trabalho em todo o Mundo, o que demonstra uma clara alteração na tendência anteriormente defendida pela United Nations World Tourism Organization (UNWTO) (Brigida Rocha Brito, 2020).

Gráfico 5- Evolução das chegadas Internacionais, em milhões (2000-2020)



Fonte– “Os Impactos da Pandemia COVID-19 no Turismo Mundial” Brígida Rocha Brito, Dezembro de 2020.

Durante toda a década de 2010, a região Algarve esteve entre os 20 principais destinos turísticos da Europa e, em 2019, contemplava para o país uma mais valias 35 mil milhões de euros, cerca de 16,2% do PIB nacional.

A região Algarvia é uma das regiões portuguesas senão a região Portuguesa, em que o turismo possui o maior impacto sobre a economia local tanto dos seus residentes como da própria região. Com o surgimento da pandemia, e a criação e aplicação de medidas de confinamento por toda a Europa, o turismo foi uma das atividades mais afetadas em todo o mundo. Tendo como base um comunicado à imprensa efetuado pela AHETA (Associação dos Hotéis e Empreendimentos Turísticos do Algarve) "O Algarve registou, em 2020, o pior ano turístico desde que há memória, quer em termos de taxas de ocupação, quer no respeitante a resultados económicos e empresariais" (AHETA, 2021), diz a associação em comunicado. Contas da AHETA indicam que o "volume de negócios caiu mais de 800 milhões de euros durante o ano, (-65,1%), resultante de quebras na procura dos principais mercados emissores externos, (-75,1%), enquanto o mercado interno, apesar do aumento de procura nos meses de verão, terminou o ano com menos 1,1 milhões de dormidas e 335 mil hóspedes, (-21,2%)" (AHETA, 2021).

No último ano "normal" ou antes-pandemia, 2019, e segundo os dados publicados pelo INE, o Algarve contou com mais de cinco milhões de hóspedes e quase 21 milhões de dormidas e com um crescimento significativo nos mercados provenientes do Reino Unido e Alemanha. Em contrapartida em 2020, nos primeiros 10 meses do ano o Algarve calculou aproximadamente 1,9 milhões de hóspedes, que foram responsáveis por quase 7,6 milhões de dormidas. Citando assim os inúmeros comunicados lançados à imprensa e porventura imitados durante o ano de 2021 pela AHETA, "A taxa de ocupação global média registada atingiu os 27,7% em 2020, o correspondente a 8,7 milhões de dormidas, o pior registo de sempre. Recorda-se que o Algarve, em 2019, teve uma ocupação média de 63,2%, ou seja, mais de 24 milhões de dormidas, (...). As dormidas totais baixaram 15,3 milhões (-63,6%), das quais 14,2 milhões de turistas estrangeiros (-75,1%), com especial destaque para o Reino Unido (-83,2%) que, neste período, registou uma descida de 6 milhões de dormidas e 1,1 milhões de hóspedes. Todos os mercados registaram baixas muito acentuadas" (AHETA, 2021).

A demonstração e a exposição destes dados, tem como principal escopo demonstrar o porque da base desta dissertação ser feita com valores e dados pré COVID-19 e pós COVID-19, a razão do mesmo prende-se pelo facto dos valores existentes entre os anos de 2020 e 2021 acarretarem um enviesamento dos dados do estudo que esta dissertação pretende demonstrar e reborar, uma vez que a própria dissertação é orientada para um estado de desenvolvimento económico que sejam considerados normais e onde os conceitos tanto do alojamento local como da reabilitação urbana, não sejam afetados por eventos deformaes e de total desequilíbrio.

8 Análise das Entrevistas

As entrevistas, podem ser fragmentadas em duas formas, em formais/estruturadas, semiformais/semiestruturadas e informais/não estruturadas. Esta fragmentação é realizada mediante os objetivos que se pretendem alcançar com a realização da própria entrevista. Tendo em vista esta pequena introdução as entrevistas levadas a cabo nesta dissertação enquadram-se nas semiformais/semiestruturadas, visto que, permitem ao entrevistado responder a perguntas previamente estruturadas e pensadas e que se encontram inseridas num guião, o que só por si só evita lacunas a nível da informação pretendida e dos objetivos que se pretendem alcançar, consentido sempre a possibilidade dos entrevistados poderem abordar outros assuntos relacionados com a temática que considerem pertinentes e de uma mais valia para o enriquecimento da própria entrevista.

Como já referido nos subcapítulos acima, foram realizadas entrevistas a profissionais especialistas da área, que pela atividade profissional e pelos negócios em que se encontram inseridos estão particularmente capacitados para abordar as principais hipóteses de investigação desta dissertação.

Deste modo, efetuadas entrevistas a cinco pessoas, das quais 2 trabalharam ou trabalham em cargos de chefia e de tomada de decisão na camara Municipal de Albufeira, tais como vereadores e Adjunto do Presidente, e com o objetivo de poder trazer e enriquecer a dissertação com opiniões de outra vertente e de outra área laboral, foram realizadas 3 pessoas da área da advocacia, arquitetura e empresarial no ramo da Hotelaria.

De salientar que todos os 5 entrevistados são proprietários de alojamentos Locais, e que por este mesmo motivo se encontram ainda mais aptos. Visto que aliam a experiência profissional com a experiência pessoal e do dia a dia, como residentes locais da região do Algarve. Depois de empregar as entrevistas, procedeu-se à reunião da informação das mesmas, a fim de preparar a sua análise de forma compreensível e estruturada a fim de facilitar a realização da análise e interpretação de resultados.

Com a realização das entrevistas foram vários os tópicos e os pontos que foram abordados e falados, no entanto é de salientar que todos os entrevistados tocaram em alguns pontos muito importantes:

- A região do Algarve cresceu exponencialmente tanto a nível económico com social com o fenómeno do AL.
- O AL é uma mais-valia para toda a região.
- O grave problema da enorme subida de preços nas habitações.
- O AL é um incentivador e uma acelerador das políticas de UR.

- A falta de uma legislação e regulamentação que seja mais clara e concisa tanto para os proprietários como para quem usufrui do AL.
-

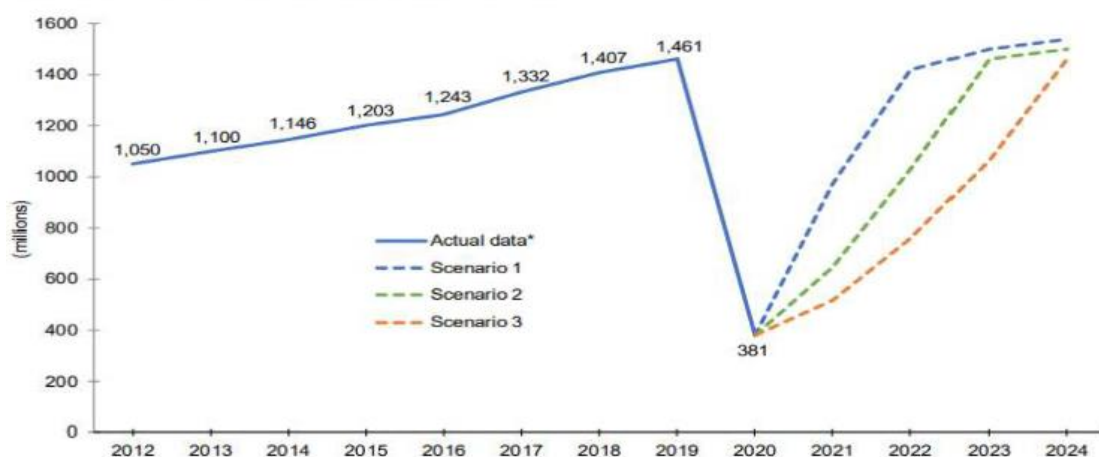
8.1 Análise e Interpretação dos Resultados

Posteriormente a se terem analisado as entrevistas, que se encontram em anexo, pode-se constatar que as respostas e opiniões não diferem muito umas das outras, uma vez que o fenómeno do AL é ainda recente.

No entanto, de uma forma generalizada e visto que todos os entrevistados acabam, por de uma maneira ou de outra, exercer profissões que se encontram ligadas tanto ao AL como á RU ou em último caso ao Turismo. Todos os entrevistados de uma forma generalizada responderam que o AL começou a ser praticado cada vez mais na região Algarvia, principalmente em zonas costeiras.

Nos últimos anos o crescimento do turismo na região do Algarve, é cada vez mais evidente e o alojamento local tornou-se um dos principais métodos para resolver o problema da elevada demanda de turistas, que todos os anos escolhem a região mais a Sul de Portugal como destino para passarem uma temporada de férias. Isto porque o fenómeno do AL encontra-se diretamente correlacionado ao turismo e é um fenómeno que permite aumentar a capacidade hoteleira e assim combater a elevada demanda que a região sofre todos os anos.

Gráfico 6 Número de chegadas de turismo internacional (millions)



Fonte – World Tourism Organization (UNTWO)

De salientar que somente no ano de 2019 no Algarve, ocorreu um crescimento superior a 7,2% no número de hóspedes e de +2,5% no número de dormidas efetuadas em solo Algarvio face ao ano transato, estes são valores que ilustram de forma perentória o extremamente positivo balanço turístico que sucedeu no Algarve

somente em 2019, ano este também marcada pelos cerca de 20 milhões de dormidas efetuadas em empreendimentos turísticos da região, o que só por si só torna a região do Algarve como a maior e mais significativa região em Portuguesa no que a quotas de dormidas nacionais diz respeito (30% das dormidas totais efetuadas em Portugal são registadas em solo Algarvio). No que toca a termos absolutos e utilizando como base os valores divulgados pelo INE, a região do Algarve no ano transato á pandemia de COVID-19, atingiu números nunca alcançados e históricos para a região, com os mais de 20,95 milhões de dormidas, mais de 5,07 milhões de hóspedes e com a arrecadação de mais de 1,23 milhões de euros em proveitos e valores totais.

Levando em conta João Fernandes, presidente RTA, **“os resultados da atividade turística no Algarve referentes a 2019 vêm confirmar que somos, de facto, a principal região turística do país, com uma procura bastante consolidada. (...)”** ((RTA), 2020).

No seguimento Eng. Carlos Quintino profere que, com a “oficialização” do tipologia Alojamento Local, embora o aluguer de casas de verão em solo Algarvio existe a praticamente à mais de 50 anos, as diferenças na região são mais que notórias e visíveis, desde do número de turistas que a região recebe e que todos os anos de uma forma muito generalizada tem vindo a crescer a um ritmo elevado, com exceção dos anos 2020 e 2021, anos de pandemia, até ao número de camas que servem de oferta turística. Como exemplo flagrante temos a localidade de Albufeira que segundo a própria autarquia conta com mais de 6.000 apartamentos e moradias somente destinados á pratica do fenómeno AL, o que só sustenta o afirmação de que 42% das dormidas temporárias realizadas em solo Algarvio são feitas em locais destinados a alojamento local.

De forma a consolidar o pensamento do Eng. Carlos Quintino, vários peritos e grandes conhecedores dos fenómenos AL mencionam que somente no sul do país existem 32.405 ALs no RNAL. Albufeira, Loulé e Portimão são os três distritos que retêm mais de 50% destas estruturas destinadas para turistas nacionais e internacionais. São da mesma forma estas três localizações que aglutinam o maior número de camas disponíveis (+25 mil em Albufeira, + 22 mil em Loulé e +12 mil em Portimão), é de realçar que no Algarve o fenómeno AL é sobretudo constituído por apartamentos (77%) e por moradias (21,3).

Seguindo a mesma linha de raciocínio o Adjunto da Presidência do concelho de Albufeira no Algarve, Rogério Neto, afirma contundentemente que as diferenças que o AL veio proporcionar na região são enormes, sendo que a primeira grande alteração foi a tão importante e esperada simplificação do licenciamento das habitações para fins turísticos por parte dos proprietários das habitações, posto que sem a possibilidade de um licenciamento o AL era uma atividade económica que não produzia efeitos fiscais. Por outro lado, e em conformidade com o referido anteriormente a substancial melhoria na requalificação

realizada em habitações que estavam abandonadas e com a prática desta nova modalidade veio trazer e dar todo um novo ar à região Algarvia. Para completar, a Advogada e Ex- Vereadora Ana Pífaró afirma que o AL veio permitir maior investimento em imóveis, inclusive de cidadãos estrangeiros, permitindo o aumento de reabilitação urbana no Algarve. Uma vez que, com a cada vez maior capacidade de alojamento tornou possível que a região se abrisse para novos mercados, como o americano ou asiático.

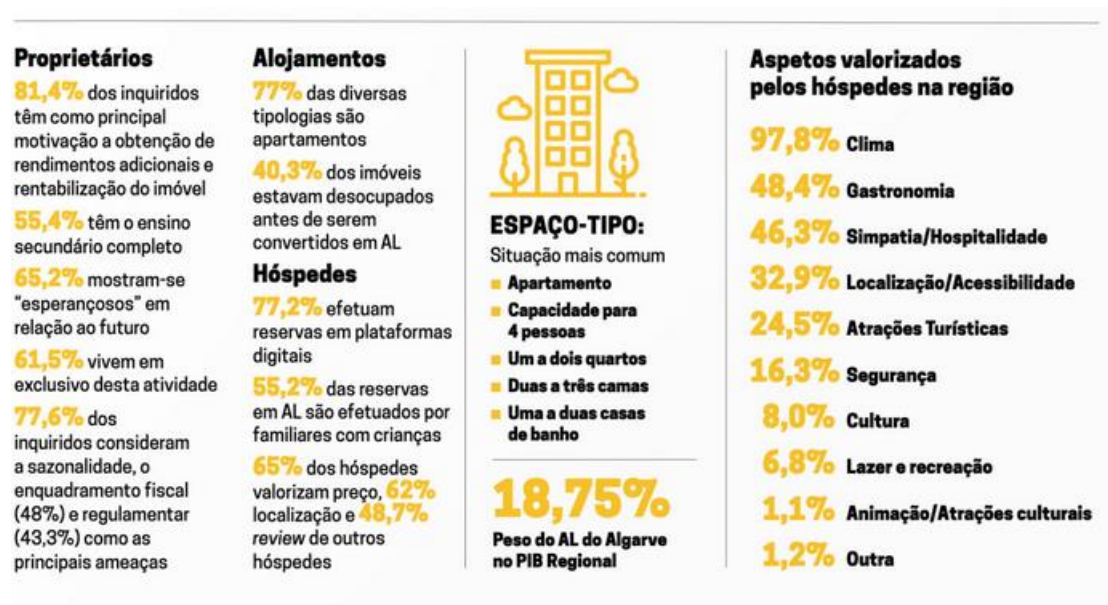
É de salientar, que os entrevistados passam todos a ideia clara de que o crescimento e desenvolvimento da reabilitação urbana é um efeito claro da evolução que o fenómeno do AL tem tido em Portugal, e neste caso em particular na região mais a sul do país. É através do AL que a região passou a dar uso patrimonial a um conjunto de imóveis que antigamente não tinha capacidade de reabilitar, portanto, o alojamento local permitiu, tal como Ana Pífaró refere, promover o aumento da reabilitação urbana, o aumento da circulação de economia, aumento de postos de trabalho, aumento de empresas que prestam serviços na área da hospedagem e o mais importante permite uma maior ocupação de casas que sem AL estavam vazias a maior parte do ano, o que auferiu toda uma nova vivacidade a região e aumento demográfico à região.

Para suportar esta visão apresentada por Ana Pífaró, a camara Municipal de Albufeira apresentou um estudo feito pelo ISCTE entre julho de 2018 e junho de 2019 ver Figura 6, que teve como principal finalidade fazer a descrição mais aprofundada possível da realidade do AL no Algarve com base em três importantíssimos aspetos (AHRESP, 2019):

- 1) Hóspedes
- 2) Alojamento na Região
- 3) Proprietários dos Alojamentos

O estudo acima referido e que se encontra mencionado e publicado no Portal Online do Município de Albufeira, refere que no que diz respeito à oferta existente na região, 77% correspondem a tipologia apartamentos, 32,3% moradias, 1,3% estabelecimentos de hospedagem, 0,3% hostel e somente 0,1% quartos individuais, especifica ainda que a gestão desta mesma oferta existente na região Algarvia encontra-se extremamente fracionada com 57,3% dos proprietários com somente 1 unidade para gerir, em função de que a maioria dos proprietários, aproximadamente 66,1%, formalizam e efetivam a sua atividade como a tão conhecida “pessoa coletiva”.

Figura 6 Caracterização do Alojamento Local no região do Algarve



Fonte – Associação da hotelaria, restauração e similares de Portugal (AHRESP)

De salientar que somente através do mercado de AL na região, foram alcançadas receitas de negócio no volume de 981,5 milhões ver Figura 7 (valor este que se refere exclusivamente a despesas diretas dos turistas por cada parcela de alojamento), o que se equipara a aproximadamente 19% do PIB da região, tendo o Estado amealhado perto de 160 milhões de euros. Em cima de tudo isto há que somar ainda o impacto indireto que o alojamento local obteve em solo Algarvio, impacto este que alude aos gastos dos visitantes em nutrição, entretenimento, deslocações e viagens, compras, entre outras, e os benefícios impelidos pela atividade que geram um impacto total de 4. 876 milhões de euros e a criação de emprego para cerca de 20 mil pessoas de forma direta e mais de 45 mil de uma forma indireta, tornando o fenómeno do alojamento local um dos maiores motores da região com a criação direta ou indireta de cerca de 66 mil postos de trabalho.

Figura 7 Contribuição do Alojamento Local no região do Algarve.



Fonte – Associação da hotelaria, restauração e similares de Portugal (AHRESP)

Outro dos tópicos abordado com os entrevistados, concerniu na relação turismo AL, e neste tópico embora as opiniões e pontos de vistas convirjam em grande parte para uma clara relação de benefícios e de extrema vantagem. Podemos também entender que existem inúmeras desvantagens, tal como Eng. Carlos Quintino e Sr. Rogério Alves explicam, com o elevado número de turistas, que todos os anos visitam nas regiões Algarvias, é evidente que existam efeitos mais negativos, nomeadamente para quem nestas regiões vive o ano inteiro, problemas estes que variam entre a perda de habitações para arrendamento a locais ou conflitos em prédio de propriedade horizontal. Para tal e como o Eng. Carlos Quintino refere, é de fulcral importância que existam regras bem definidas, diretrizes estas que salvaguardem a qualidade de vida dos habitantes que no verão não estão de férias, e que independentemente de tudo continuam a ter a sua vida diária de trabalho e rotinas, ou seja conforme os dois entrevistados mencionam é vital criar legislações, regulamentos e regras que protejam e coloquem em primeiro lugar os interesses daqueles que utilizam o Algarve não como destino turístico, mas sim como local de residência.

Muitas destas legislações, regulamentos e regras referidas pelo Eng. Carlos Quintino e Sr. Rogério Alves foram criadas através do novo regime do Alojamento Local (Lei nº 62/2018), publicado no Diário da República a 22 de agosto de 2018, que por si só vieram proceder a uma profunda alteração do regime legal deste setor, e assim ajudar a proteger os interesses daqueles que utilizam as regiões do nosso País como local de residência e não como destino turístico .

Foi com a Lei nº 62/2018 que por exemplo, em relação á instalação e construção de Hostels, foi regulado que não pode haver lugar à construção e exploração de Hostels em edifícios em propriedade horizontal nos prédios em que exista habitação local, sem a autorização dos respetivo condóminos.

Por outro lado, com o intuito de conservar a realidade social das próprias cidades, as Câmaras Municipais passam a poder abonar, por Regulamento e com deliberação fundamentada, a existência de “áreas de contenção”, por freguesia, para instalação de novos ALs, podendo assim poder começar a impor limites relativos ao número de estabelecimentos de AL.

No seguimento da construção e criação de um cada vez melhor e mais eficaz regulamento, ficou estipulado que capacidade máxima dos estabelecimentos de AL, com exceção das modalidades “Quartos e Hostel”, é de 9 quartos e de 30 usufruidores. Sendo que esta capacidade definida através do método da multiplicação do número de quartos por dois, com o acrescento da possibilidade de acolhimento de mais duas pessoas na sala, no caso de se referir às modalidades “Moradia e Apartamento”. Limitando-se para todas as modalidades, quando tiver condições ótimas de habitação, cada unidade pode assegurar no máximo duas camas suplementares.

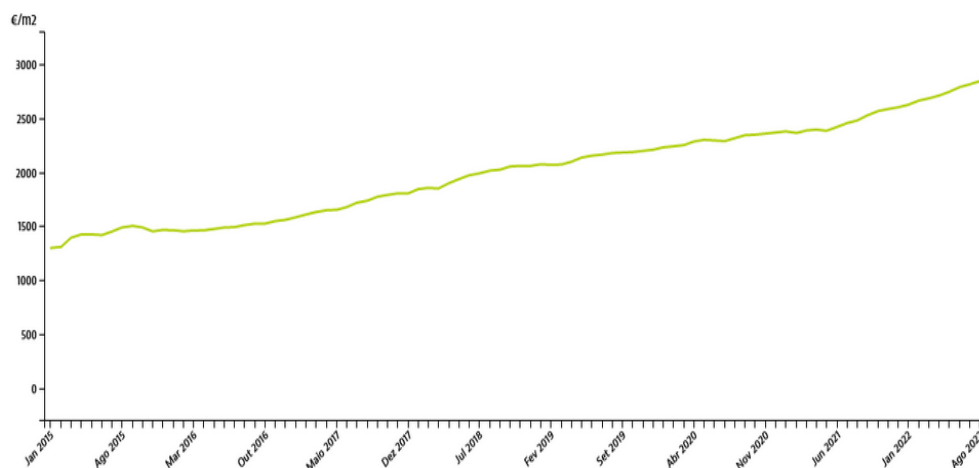
Por fim é de extrema relevância referir que mesmo no caso do fenómeno AL ser exercido autonomamente, tanto através de edifício ou como parte de um prédio urbano independente, passou a ser possível que por meio de Assembleia de Condóminos e mediante maioria da mesma e devida prova de que existe constante e recorrente prática reiterada de ações que causem perturbações à utilização regular do edifício ou resultem em incômodos afetando o descanso dos condôminos, fica estabelecido que todo o condomínio tem o direito de se opor à realização dessa atividade específica. A decisão do condomínio deve ser comunicada ao Presidente da Autarquia, que, por sua vez, avaliará a solicitação de cancelamento da prática de Alojamento Local (AL) naquele local específico, tomando uma decisão apropriada no devido tempo.

A Ex-Vereadora e Advogada Ana Pífaró, seguindo a mesma linha de raciocínio vai um pouco mais longe e realça o tão falado problema de inflação do preço dos imóveis que hoje em dia impossibilita uma percentagem elevadíssima da população Algarvia de comprar casa para habitação própria e permanente, e se por algum motivo a solução passa pelo arrendamento de habitações, o menor número de imóveis disponíveis para arrendamento ao ano para quem procura viver e trabalhar no Algarve em detrimento para arrendamento sazonal, começa a ser um problema cada vez mais evidente o que depois acaba por refletir na evidente falta de mão de obra que a região sofre todos os anos. Só em 2021, segundo uma análise efetuada pela unidade de research da BA&N e mencionada no jornal Público em Maio de 2022, o preço das casas em Portugal aumentou 9,4%. Isto quer dizer que, o preço médio por metro quadrado atingiu os 1.355 euros, sem obstante que o valor dos alojamentos transacionados no ano de 2021 já tinha galgado para valores perto dos 28,1 mil milhões de euros, mais 31,1% do que em 2020. A região do Algarve, ver Gráfico 7 torna-se assim a região onde os preços de transação são mais elevados, com o preço médio do metro quadrado de compra fixado nos 2.114 euros no final de 2021. Ao mesmo tempo a região sofre tal como a Ex-Vereadora e Advogada Ana Pífaró retrata, com o problema da falta de mão-de-obra, em virtude dos baixos salários

praticados na região e que mesmo apesar dos aumentos salariais poderem ir até aos 15% e 20%, os trabalhadores que não tenham já residência no Algarve debatem-se com o problema acima mencionado: o elevadíssimo preço das habitações em solo Algarvio

Ainda de referir que o aumento dos custos de sustentabilidade das cidades Algarvias por parte dos municípios disparam de ano para ano, custos estes relacionados tal como Ana Pífaró assinala, com aumento da pressão sobre as infra estruturas, designadamente, saneamento, abastecimento de água e rede viária.

Gráfico 7 Evolução do preço das casas no Algarve (últimos 8 anos)



Fonte — Idealista

É com vista na existência do problema da habitação e do arrendamento sazonal, que a Arquiteta Elizabete Silva menciona que a procura de casa por parte de estrangeiros e nacionais, veio exponenciar consideravelmente os preços das casas. O conceito de segunda habitação é um fenómeno cada vez mais em voga na região, sendo muitas vezes utilizado somente com a intenção de passar uma pequena temporada e depois de colocar a rentabilizar nas restantes semanas do ano, pelo meio de alojamento local, tanto na modalidade de apartamentos como moradias. Por intermedio da existência cada vez mais frequente do conceito da segunda habitação na região, o preço do metro quadro tem crescido de uma forma exponencial. Em Janeiro de 2016 o preço encontrava-se fixado nos 1.462 €/m², enquanto atualmente em 2022 no mês homólogo a 2016 o preço encontra-se fincado nos 2.815 €/m², ou seja, em 6 anos os preço por m² no Algarve obtiveram praticamente um duplicação do seu preço.

O Eng. Carlos Quintino em conformidade com o referido anteriormente, atribui como culpa à tão famosa lei da procura e da oferta que existe na região, uma vez que a procura por parte de clientes nacionais e estrangeiros por imóveis na região sobrepõe em larga escala o nível de construção existente no Algarve.

Segundo o Eng. Carlos Quintino muito desta discrepância provém tanto do excesso de regras urbanísticas inseridas no Plano Diretor Municipal (PDM), como também pela quantidade de burocracia e principalmente pela morosidade na apreciação dos processo de obras, que no final de contas acabam inevitavelmente por afastar muitos investidores.

Com base nas respostas dadas as perguntas e tópicos referidos anteriormente, pode-se agora, responder à pergunta “Qual acha que é o impacto que o Alojamento Local tem tido na Reabilitação Urbana na nossa região?” e consegue-se dizer que, de forma unânime, o impacto do AL na região num cômputo geral é bastante positivo, sem decorar que existem sempre desvantagens e pontos menos positivos dos eventos em questão. Todavia se de há uns anos para cá uma casa típica algarvia com somente duas divisões e uma açoteia ou terraço tinha uma procura a nível de mercado imobiliário quase nula, nos dias que correm é o completo oposto e tudo se vende e tem procura. Ou seja, todo este relacionamento entre o AL e a RU beneficia a região, quer em termos de tornar a região muito mais aprazível com as habitações tratadas e remodeladas, criando uma imagem mais cuidada e requalificada da região como beneficia de igual modo de tal maneira a nível financeiro e económico.

Outra das grandes mais valias que o fenómeno do AL acarretou para a região foi o desenvolvimento e a revitalização do interior Algarvio, muito devido aos investidores estrangeiros e aos próprios municípios que começaram a comprar as famosas típicas casas algarvias que se encontravam esquecidas e ao abandono no interior do Algarve e que muitas vezes se encontra relativamente mais baratas o que torna mais fácil e menos dispendioso a sua reabilitação, tanto para segunda habitação como AL, ou até mesmo para projetos de desenvolvimento da região encabeçados pelas próprias autarquias e municípios. Como exemplo deste novo “renovar” do interior Algarvio, a arquiteta Elizabete Silva ilustra o exemplo perfeito deste fenómeno. Fenómeno este que acontece no concelho de Albufeira onde o município de Albufeira encontram-se delimitado em duas áreas de reabilitação urbana (ARU), uma na Aldeia de Paderne, e outra no Centro Antigo da própria cidade de Albufeira.

No caso da primeira área ARU, acima mencionada, julga-se por se tratar de uma aldeia no barrocal algarvio, com alguma distância da oferta sol e praia, os níveis de AL e de investimento não tenham tido grande impacto ao nível da reabilitação urbana.

Com base nesta premissa, o município encontra-se neste momento a desenvolver um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana para a Área de Reabilitação Urbana, com objetivos estratégicos de “Criar uma imagem urbana com identidade própria” . Tendo sempre como base várias opções estratégicas e ações estruturantes em edifícios e espaços públicos que direcionam a uma valorização e preservação dos valores históricos, culturais e arquitetónicos da aldeia, sempre com o intuito de alargar a oferta turística do concelho

no âmbito do geoturismo, turismo de natureza e turismo criativo, da mesma forma que permite a tão importante revigoração do interior Algarvio. Com a realização das ações acima mencionadas, o município prevê que a aldeia de Paderne consiga atrair o interesse turístico e consequentemente seja impulsionado o investimento privado nos 21 edifícios degradados, 12 em ruína e 22 fachadas com necessidade de intervenção, com destino a alojamento local ou habitação própria, contribuindo assim para o desenvolvimento tanto do próprio município como da própria região.

É possível assim de depreender que, no que à região Algarvia diz respeito o AL está a acelerar a RU, porém são muitas vezes os próprios municípios têm de olhar para este fenómeno e incentivar, procurar auxiliar os investidores, não é facilitar ou favorecer como ressalta o Eng. Carlos Quintino, é estimular e incitar a que cada vez mais se encontrem adquiridas as condições ideais para que este o AL possa crescer de uma forma sustentável e saudável para a região.

Outro dos grandes tópicos abordado com os entrevistados, foi a questão da legislação e incentivos fiscais, que são ou deviam passar a ser aplicados, de forma a beneficiar a região Algarvia da melhor maneira possível. Um incentivo fiscal segundo a Autoridade tributária (AT) consiste em proveitos fiscais que tem como objetivo promover e ajudar o investimento em setores fulcrais e estratégicos da economia Portuguesa, favorecendo o crescimento sustentável, criação de emprego e o desenvolvimento regional, com o intuito de que através destas premissas, seja possível captar para solo Português o maior número de pessoas ou grupo de pessoas que exerçam atividades que acrescentem valor e obtenham rendimentos de alto quantia ou know-how. E é com base neste pequena definição da AT que os entrevistados abordam um pouco este tema. Todos partem da condição que o AL não pode interferir com a qualidade de vida dos habitantes, e isso tem de ser salvaguardado por meio de aprovação de legislação na Assembleia da República. E deve ser o Governo como órgão de soberania a dar o primeiro passo no sentido de promover e melhorar tanto a legislação atual como os incentivos fiscais.

Para a região do Algarve segundo a Advogada Ana Pífaró é fundamental que a penalização em termos fiscais seja revista e reduzida significativamente, principalmente quando o assunto retrata transações de imóveis que estão diretamente ligados ao AL, e que muitas vezes leva a que o proprietário não transacione o imóvel considerando a enormidade de taxas sobre mais valias que são aplicadas ao próprio imóvel e por vezes sobre a própria transação.

Outro dos temas em discussão consiste na legislação das propriedades horizontais, e tanto em consideração um acórdão do próprio Supremo Tribunal Judicial, que infere que em prédios em propriedade horizontal só poderá existir Alojamento Local se todos os condóminos concordarem com o mesmo. Em primeiro lugar e segundo Ana Pífaró, tal legislação penalizará gravemente todos os investidores que de boa-fé investiram

em AL, uma vez que ficam reféns das decisões do condomínio, o que em muitos casos acabará em graves prejuízos financeiros. Isto significa que optar por atribuir uma maior relevância aos licenciamento de projetos de reabilitação e burocracias, mais do que aos incentivos fiscais e apreciações em tempos úteis, ocorre muitas vezes em desistências por parte de possíveis investidores.

Em segundo lugar o Eng. Carlos Quintino, refere que são os próprios Municípios que têm de ser céleres na resposta nos processos que têm em mãos, porque para um investidor um dia a mais do que a lei prevê equivale a muito dinheiro, logo a um maior investimento. As Câmaras Municipais na região do Algarve têm de começar a apreciar os pedidos de informação prévia e ou licenciamento em tempo útil.

Por último Rogério Neto aborda o tema das heranças, frisando que a criação de possíveis linhas de crédito muito mais acessíveis a proprietários com poucos meios financeiros, seriam uma boa solução para aquelas situações onde as propriedades são adquiridas por herança e onde muitas das vezes acabam por não existir condições financeiras e até mesmo know-how para reabilitar os próprios imóveis, causando um abandono das habitações.

Com a realização destas entrevistas foi proposto investigar e analisar a fundo o Alojamento Local no Algarve e o impacto da Reabilitação Urbana na região. Como foi exposto ao longo da dissertação, esta nova tipologia de alojamento ganhou uma importância cada vez mais significativa em toda a região e costa Algarvia, alavancando a mesma tanto em fatores relacionados com a procura turística, como com fatores económicos financeiros e até mesmo sociais.

Numa primeira parte esta dissertação, pretendeu realizar um enquadramento teórico que tentou de uma forma concisa e simples apresentar as várias e diferentes definições de todos os conceitos abordados nesta investigação, chegando-se à conclusão que o Alojamento Local necessita obrigatoriamente de ser sustentável e legislado para que tenha um desenvolvimento e crescimento equilibrado, bem como uma boa perspetiva de futuro.

Através do enquadramento teórico e das entrevistas realizadas, foi possível entender mais a fundo a evolução do turismo em Portugal e em particular no Algarve, onde se obteve a perceção de se tratar de um setor de extrema importância para o desenvolvimento e crescimento económico e financeiro do país. Ficou também perceptível que com toda a relevância que o fenómeno AL tem, se torna expressivo entender o perfil do turista que frequenta o solo Algarvio, de forma a desenvolver o melhor serviço, com foco nas experiências proporcionadas para os mesmos.

Com esta dissertação a ter como foco a região do Algarve, foi possível verificar de uma forma fácil e sucinta que o Algarve é uma região com uma características únicas, não só em Portugal, mas em toda a Europa, com excelente clima e recursos naturais que atraem turismo de todo o mundo.

Através de outra vertente desta investigação, podemos constatar que o AL nos dias de hoje, consiste numa forma de economia da partilha, que se qualifica pelo compartilhamento de produtos ou serviços. Em muitos casos, caracteriza-se por intermédio da existência de plataformas online, onde a partilha e a divulgação deste fenómeno ascendeu a níveis e a números nunca vistos. É com base neste tipo de plataformas digitais que os proprietários alugam os seus imóveis, que não se encontram ocupadas durante a maioria do ano, para alojamento de curto prazo, auferindo assim a possibilidade de todos e qualquer viajante ou turista poder ter uma estadia a preços mais baixos, aquando comparados com a hotelaria tradicional.

Dado que o turismo pode ter efeitos tanto positivos quanto negativos nos locais em que ocorre, esta dissertação concentrou-se na proposição de que o AL teria um impacto significativo na região do Algarve, abrangendo não apenas as dimensões económica e financeira, mas também influenciando a esfera social e urbana do território. Enquanto os aspetos financeiros, económicos e sociais têm sido temas discutidos em Portugal nos últimos anos, o mesmo não se pode afirmar sobre o debate em torno do impacto do Alojamento Local na Reabilitação Urbana.

Diante dessa premissa, a pesquisa se dedicou a analisar a contribuição do Alojamento Local para a Reabilitação Urbana no Algarve. Este tema é de particular importância para a região, uma vez que, como destacado ao longo deste trabalho, o Algarve é uma das áreas mais turísticas do país, onde esse fenómeno se encontra mais em voga.

Por meio, de pesquisa e da ferramenta de investigação utilizada – entrevista – esta dissertação procurou responder á questão fulcral de todo este projeto: Qual é o impacto que o Alojamento Local tem tido na Reabilitação Urbana na região mais a sul de Portugal, o Algarve.

A realização das entrevista permitiu concluir que o fenómeno AL constitui um caso claro e bem elucidativo que com a existência de uma boa regulação e legislação em torno do turismo, o AL designa-se como uma excelente forma híbrida de criação de riqueza e rejuvenescimento de toda uma região.

Permitiu igualmente concluir que o AL tem um impacto importante e benéfico para a RU, e que um dos efeitos mais benéficos e mais notórios do AL é da requalificação urbana e social, que estes têm. Enquanto há uns anos atrás somente os grandes centros urbanos fugiam à regra, e o número de cidades e regiões vazias e degradadas em Portugal correspondiam por ao comum, com o crescimento e aposta no turismo e a necessidade de ter mais e cada vez melhor oferta, os proprietários de edifícios danificados e desabitados

viram uma oportunidade de negócio no alojamento local e decidiram restaurar e reabilitar os seus próprios edifícios, o que permitiu a modificação de cidades, principalmente ao nível visual.

O enquadramento fiscal da atividade do alojamento local em Portugal exhibe um quadro compreensivo e sistémico para os vários tipos de rendimento. O que faz com que a maior exigência aquando da regulação do alojamento local seja encontrar um equilíbrio e estabilidade.

Para fenómenos como o AL que se encontram em constante evolução e mutação, deve procurar uma lei que não seja demasiado permissiva e branda, correndo o risco de se perder o controlo dos efeitos negativos da atividade, como por vezes acontece em Portugal. Mas também que não asfixie as características fundamentais deste tipo de alojamento, através de legislações e regulamentação demasiado burocráticas e proibitivas. Foi através de medidas que permitiram a simplificação de acesso, um melhor e mais simples enquadramento fiscal e o mais importante, a criação de uma conjuntura benéfica e saudável ao desenvolvimento da atividade, que os estabelecimentos de alojamento local tiveram um crescimento exponencial nos últimos anos em Portugal e em particular na região do Algarve. Conseguimos auferir com um certo a vontade, que Portugal, a quanto à legislação do alojamento local, é um dos países onde a mesma se encontra mais progressista e trabalhada, sendo um dos primeiros países a aplicar uma legislação que consiga manter um equilíbrio saudável entre vantagens e desvantagens do AL, no entanto e como nada nunca está perfeito, concebe-se que a regulação portuguesa possa melhorar significativamente com o reforço dos mecanismos de fiscalização e auditoria.

9 Conclusão

Concluída a apresentação da análise e interpretação de resultados, é importante retirar algumas conclusões finais baseados nas respetivas análises. Como é possível verificar, é realçado de forma detalhada a caracterização do fenómeno alojamento local na região do Algarve, bem como do impacto que este mesmo fenómeno tem na reabilitação urbana em solo Algarvio.

Deste modo, para conseguir responder as principais hipóteses de investigação desta dissertação, foi necessário realizar primeiramente um enquadramento temático de todos os fenómenos por esta dissertação abordados, a revisão desta literatura permitiu explicar em que consiste o alojamento local nos dias de hoje, bem como identificar as características que distinguem este fenómeno das demais topologias de alojamento que existem. O AL é tido como uma habitação de cariz mais pessoal, estas características a par da sua localização tornam este tipo fenómeno de alojamentos extremamente populares e em voga nos dias que correm. É através do alojamento que os turistas são proporcionados com uma estadia mais autêntica e natural comparado com a oferta hoteleira convencional. Também foi possível perceber que o exponencial

crescimento deste fenómeno é um dos grandes motores de crescimento e prospeção da região Algarve, bem como um enorme impulsionador de todas as políticas relacionadas com o RU na própria região.

A região do Algarve tem vindo a registar de ano para ano, um enorme crescimento do número de turistas, sendo considerado muitas vezes pelos mesmos, como um dos melhores destinos europeus para fazer férias. Esta popularidade possibilitou o crescimento do conceito AL na região, que por sua vez impulsionou todo um conjunto de políticas de renovações urbanas da região. O Algarve é a região mais a sul de Portugal e é conhecida como uma região com uma grande diversidade de praias e zonas verdes, que assente em belíssimas condições atmosféricas, a torna numa região de altíssimo prestígio e cotação e procura pelos turistas nacionais e internacionais. No que toca ao papel que o turismo e o AL tiveram no crescimento da região Algarvia é de salientar que o AL promove a vinda de muitos turistas para a região e que do ponto de vista da criação de riqueza e emprego para o Algarve é inquestionavelmente benéfico e um dos grandes motores económicos da região. Os pontos positivos são diversos, mas é de realçar o aumento da reabilitação urbana, o aumento de circulação económica, o que leva ao aumento do número de empresas prestadoras de serviços, o que porventura promove o crescimento significativo do número de novos postos de trabalho em toda a região. Contudo apesar de poucos, os pontos negativos do crescimento do AL no Algarve potencializado pela cada vez maior afluência de turistas internacionais e nacionais ao Sul de Portugal, passam pela enorme inflação do preço dos imóveis e pelo menor número de imóveis disponíveis para arrendamento ao ano para moradores locais.

Com o crescimento do fenómeno do AL na região do Algarve, advém o aumento da oferta de novas propriedades para turistas, o que por sua vez ocasiona um aumento do preço destas mesmas propriedades situadas nos centros históricos das cidades. No entanto, não obstante, que o crescimento do turismo em larga escala prejudica o mercado de arrendamento. A verdade é que se não se verificasse esse crescimento, o fenómeno da RU nessas mesmas zonas iria ser muito inferior, o que por sua vez levaria a um estado de degradação, tanto dos centros históricos como das próprias cidades no seu geral. É por este mesmo motivo que se pode afirmar com uma certa tranquilidade e firmeza que o alojamento local veio dar vida às cidades, permitindo a requalificação e revitalização das mesmas através da RU em zonas mais degradadas e antigas, o que potencializou em último caso o desenvolvimento urbano e económico de toda a costa Algarvia.

Assim sendo com o realizar desta dissertação podemos concluir que uma das principais repercussões do AL passa pelo exponencial aumento da oferta de imóveis para turistas na região, acompanhado pelo elevado aumento do preço das próprias propriedades que existem em todo o Algarve. No entanto, independentemente de o crescimento do turismo afetar o mercado de arrendamento da própria região, a verdade é que se não se observa se esse mesmo crescimento, muitas localidades do Algarve iriam apresentar um estado de degradação superior ao que temos presente hoje em dia. O fenómeno do alojamento local, ao

fim e ao cabo veio dar vida ao sul de Portugal, permitindo a requalificação e revitalização de cidades aldeias e vilas, através de intervenções de RU em edifícios e localidades mais antigas e deterioradas, o que exponenciou o desenvolvimento urbano e económico de toda a região.

A concessão de benefícios e incentivos fiscais aos proprietários e o conferir de subsídios e apoios para intervenções de cariz mais relacionado com o fenómeno da RU são soluções que podem potencializar a solução ao problema existente no mercado do arrendamento. Contudo, tais incentivos teriam tem de ser acompanhados obrigatoriamente por medidas eficazes e concretas que sejam capazes de resolver os casos em que se verifica incumprimento ou aproveitamento da mesma para proveito próprio, ou seja, do proprietário, descurando os interesses das populações locais e da própria região. Encontrar o balanço perfeito entre os interesses da população e região e dos proprietários acaba por ser um dos maiores desafios que existem a quanto destes dois grandes fenómenos que existem na região Algarvia.

9.1 Limitações e Sugestões

Em concordância com o que acontece com a grande parte das investigações científicas, também a presente dissertação expõe algumas limitações que se passam a identificar.

Os dados utilizados e mencionados ao longo da dissertação são na sua maioria referente aos anos de pré-pandemia. Visto que os dados mais recentes ainda refletem valores e tendências dos anos da pandemia COVID-19, o que por vezes acabam por não refletir da melhor maneira à normal realidade económica e atual impacto do AL.

Por outro lado e não obstante o facto, desta dissertação se focar de forma de uma forma mais detalhada na região do Algarve, o mesmo estudo poderia ter sido realizado para as outras regiões Portuguesas, tornando assim a dissertação num estudo geral tanto do fenómeno do AL como da RU em vez de um estudo regional, no entanto tal não foi possível devido a limitações de tempo e de dimensão da própria dissertação. Ainda assim, é extremamente oportuno que o mesmo estudo seja feito para as outras regiões do país, com o intuito de assim se perceber se as alterações e o fenómenos que ocorrem no Algarve são admissíveis às restantes regiões de Portugal.

Outra ponto a ter em conta nesta dissertação passa pelos próprios números e registos referentes ao AL, pois há uma desarmonia entre os dados registados no Registo Nacional de Turismo e entre os registos provenientes de outras fontes como Pordata ou o Portal do INE. Para futuras investigações, há que ter em consideração aspetos desta natureza, bem como a necessidade de existir mais trabalhos de investigação e legislação sobre o fenómeno AL.

Por fim é ainda de vital importância realçar que o número de entrevistas e de entrevistados utilizados nesta dissertação pecam por escassez. Visto que, grande parte dos entrevistados mostraram uma grande impossibilidade para realizarem a mesma, tanto por falta de tempo como de disponibilidade. Esta constitui uma das principais limitações da dissertação.

9.2 Trabalhos Futuros

A realização desta dissertação e as conclusões a que foi possível chegar com a mesma, permitem identificar linhas de investigação futuras que resultam, por um lado, das limitações e sugestões já atrás identificadas e, por outro lado, de metodologias e aspetos temáticos, que não foram abordados nesta dissertação, mas que contêm interesse científico.

Em primeiro lugar, de salientar para pesquisas e trabalhos futuros que a utilização de outros métodos e técnicas complementares na investigação como, por exemplo, a utilização de um questionário a população geral para a identificação e análise das opiniões que permitam compreender as dinâmicas, opiniões e as ideais daqueles que vivenciam tanto o fenómeno do AL, como o fenómeno do RU no seu dia a dia, só reforçam o próprio estudo.

Por outro lado, um melhor e mais alargado aprofundamento, do modelo teórico exposto, que permita assim trabalhar e compreender melhor a associação entre outras variáveis tais como, a perceção dos impactos económicos do turismo ou a perceção dos impactos sociais e culturais do turismo juntos das populações.

Por fim, para dissertações e pesquisas futuras é sempre importante e de extrema relevância é de salientar que quando pretendemos medir um impacto ou a perceção da população de algo, de realizar estudos longitudinais que possibilitem a monitorização dos quereres e opiniões da população de uma determinada região ao longo de um período mais alargado de tempo.

Referências Bibliográficas

- (RTA), R. d. (2020). *Boletim Algarve Conjuntura Turística n.º 29 - 1.º trimestre 2020*. Obtido de Turismo do Algarve: <https://www.turismoalgarve.pt/>
- A, S. N. (28-30 de Janeiro de 2015). Share Economy in Metropolitan Tourism. The role of authenticity-seeking. *Conference Proceedings of the RSA-Tourism Research Network* (p. 15). Budapest: Anita Zátori (Ed.). doi:10.1515/tw-2015-0203
- Aguiar, J. C. (1997). *Guião de Apoio à Reabilitação de Edifícios Habitacionais*. LNEC: Lisboa.
- AHETA. (junho de 2021). *Algarve com o pior ano turístico desde que há registo*. Albufeira: Direção da AHETA. Obtido de <https://www.aheta.pt/>
- AHRESP. (5 de Dezembro de 2019). *Apresentação do estudo de caracterização dos Alojamentos Locais do Algarve*. Obtido de AHRESP- Associação da Hotelaria, Restauração e Similares de Portugal: <https://ahresp.com/>
- Andrade, J. (1995). Turismo : fundamentos e dimensões. Em J. V. Andrade, *Turismo : fundamentos e dimensões*. Ática. doi:<http://bds.unb.br/handle/123456789/865>
- Azevedo, A. (Agosto de 2014). *Impacto dos instrumentos de fiscalidade municipal em contexto de reabilitação urbana*. Obtido de Repositório Comum: <https://comum.rcaap.pt/handle/10400.26/8944>
- Banco de Portugal. (2014). Estudos da Central de Balanços 17. Análise do Sector do Turismo., (p. 50). Lisboa. Obtido de https://www.bportugal.pt/sites/default/files/anexos/pdf-boletim/estudos%20da%20cb_17_2014.pdf
- Belk, R. (August de 2014). You are what you can access: Sharing and collaborative consumption online. *Journal of Business Research* Volume 67, Issue 8, pp. 1595-1600. doi:10.1016/j.jbusres.2013.10.001
- Brigida Rocha Brito. (Dezembro de 2020). As Relações Internacionais em contexto de pandemia. *Janus*, pp. 100-101. Obtido de <https://observare.autonoma.pt/anuario/wp-content/uploads/sites/5/2021/04/JANUS-Anuario-2020-2021.pdf>
- Buhalis, D., & Costa, C. (2006). *Tourism Management Dynamics: Trends, Management and Tools*. Routledge.

- Carmon, N. (Maio de 1999). Three generations of urban renewal policies: analysis and policy implications. *Geoforum*, pp. 145-158.
doi:https://www.researchgate.net/publication/377694295_Slum_rehabilitation_in_Israel_Hebrew_and_English
- Cary, S. (Janeiro de 2004). “The Tourist Moment”. *Annals of Tourism Research*, pp. 61 – 77.
doi:https://www.academia.edu/2641884/The_Tourist_Moment
- Coelho, P. M. (Outubro de 2018). *Turismo e Sustentabilidade na Região do Algarve*.
doi:<http://hdl.handle.net/10071/18663>
- Costa, C., & Buhalis, D. (Janeir de 2006). *Synergies between Territorial Planning and Strategic Management: a prospective analysis*. Centro de Estudos Geográficos da Universidade de Lisboa.
Obtido de https://www.researchgate.net/publication/309202395_Synergies_between_Territorial_Planning_and_Strategic_Management_a_prospective_analysis
- Diário da Republica . (2020). Regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos
https://www.pgdlisboa.pt/leis/lei_mostra_articulado.php?nid=1780&tabela=leis., (p. 34).
- Diario da Republica. (2009). DL n.º 307/2009
https://www.pgdlisboa.pt/leis/lei_mostra_articulado.php?nid=1197&tabela=leis.
- Diario da Republica. (2012). Lei n.º 32/2012
https://www.pgdlisboa.pt/leis/lei_mostra_articulado.php?nid=1780&tabela=leis.
- Diario da Republica. (2014). DL n.o 128/2014 <https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/decreto-lei/128-2014-56384880>.
- Garcia, M. O. (Outubro de 2007). Arrendamento de curta duração a turistas: um (impropriamente) denominado contrato de alojamento local. *REVISTA ELECTRÓNICA DE DIREITO- N°3*, pp. 1-23.
Obtido de <https://cij.up.pt/pt/red/edicoes-antiores/2017-nordm-3/arrendamento-de-curta-duracao-a-turistas-um-impropriamente-denominado-contrato-de-alojamento-local/>
- Gomes, A. (11 de Março de 2019). *Alojamento local ou arrendamento tradicional: qual o mais rentável?*
Obtido de DECO: <https://www.deco.proteste.pt>

- Harrill, R. (2004). Residents' Attitudes toward Tourism Development: a Literature Review with Implications for Tourism Planning. *Implications for Tourism Planning*, pp. 251-266. doi:<https://doi.org/10.1177/0885412203260306>
- Henriques, E. (2003). A Cidade, Destino de Turismo. *Revista Da Faculdade de Letras - Geografia*, XIX,, pp. 163-172. Obtido de <https://ler.letras.up.pt/uploads/ficheiros/312.pdf>
- IPDT. (2018). *Segundo barómetro nacional - Perfil do viajante português que escolhe o alojamento local*. Obtido de IPDT: https://issuu.com/ipdt/docs/t18_web_view2
- ISCTE, M. F. (2017). *Programa Quality Qualificação e Valorização do Alojamento Local na Área de Lisboa*. Obtido de AHRESP - Associação da Hotelaria, Restauração e Similares de Portugal: <https://ahresp.com/2018/10/estudos-quality-qualificacao-e-valorizacao-do-alojamento-local/>
- ISCTE, M. F. (2018). *Programa Quality Qualificação e Valorização do Alojamento Local*. Obtido de AHRESP - Associação da Hotelaria, Restauração e Similares de Portugal: <https://ahresp.com/2018/10/estudos-quality-qualificacao-e-valorizacao-do-alojamento-local/>
- ISCTE., M. F. (2018). Programa Quality Qualificação e Valorização do Alojamento Local na Área de Lisboa. *AHRESP - Associação da Hotelaria, Restauração e Similares de Portugal*, p. <https://ahresp.com/>. Obtido de <https://ahresp.com/2018/10/estudos-quality-qualificacao-e-valorizacao-do-alojamento-local/>
- Kagermeier, A., & Stors, N. (Setembro de 2015). Motives for Using Airbnb in Metropolitan Tourism. *Regions Magazine*, pp. 17-19. doi:10.1080/13673882.2015.11500081
- Kagermeier, A., & Stors, N. (July de 2015). Share Economy in Metropolitan Tourism. The role of authenticity-seeking. Em *Metropolitan Tourism Experience Development* (pp. 98-103). Department of Economic Geography and Future Studies, Corvinus University of Budapest. Obtido de https://www.researchgate.net/publication/273695911_Share_Economy_in_Metropolitan_Tourism_The_role_of_authenticity-seeking
- Kotler, P. e. (2006). *Administração de Marketing*. Prentice Hall.
- Krippendorff, J. (2003). Para uma nova compreensão do lazer e das viagens. Em J. Krippendorff, *SOCIOLOGIA DO TURISMO* (pp. 115-120). Editora Aleph.

- Leiper, N. (1979). The framework of tourism: Towards a definition of tourism, tourist, and the tourist industry. *Annals of Tourism Research*, 390-407. doi:[https://doi.org/10.1016/0160-7383\(79\)90003-3](https://doi.org/10.1016/0160-7383(79)90003-3)
- Lopes, D. (2010). Reabilitação Urbana em Portugal: evolução e caracterização, O Novo Regime da reabilitação Urbana. Em D. Lopes, *Reabilitação Urbana em Portugal: evolução e caracterização, O Novo Regime da reabilitação Urbana*. Almedina/CEDOUA,.
- Marques, J. e. (Janeiro de 2012). Espaços turísticos e as novas formas de alojamento. *Revista de Geografia e Ordenamento do Território*, 103-126. Obtido de <https://estudogeral.uc.pt/bitstream/10316/21115/2/Espa%C3%A7os%20tur%C3%ADsticos%20e%20as%20novas%20formas%20de%20alojamento%20Jorge%20Marques%20e%20Norberto%20Santos.pdf>
- Mendes, P. M. (Dezembro de 2014). *A evolução do Mercado Imobiliário português*. Obtido de BPI: https://www.bancobpi.pt/content/conn/UCM/uuid/dDocName:PR_WCS01_UCM01007189
- Murphy, P. (1983). Tourism as a community industry, *Tourism Management*. Em P. E. Murphy, *Tourism Management* (pp. 180-193). Editorial board. doi:[https://doi.org/10.1016/0261-5177\(83\)90062-6](https://doi.org/10.1016/0261-5177(83)90062-6)
- Murphy, P. (1985). *Tourism: A Community Approach*. London: Routledge.
- Oferta, D. d. (2016). *Guia técnico - Alojamento local: regime jurídico*. Lisboa: Turismo de Portugal. Obtido de <https://business.turismodeportugal.pt>
- Oliveira, F. P. (2011). Novas Tendências do Direito do Urbanismo. Em *Novas Tendências do Direito do Urbanismo* (p. 71). Almedina.
- OMT, O. M. (1995). Sobre las definiciones de turismo de la OMT:. Em E. d. Hoedt, *Conceptos definiciones y clasificaciones de las estadísticas de turismo* . Madrid: World Tourism Organization (UNWTO).
- OMT-ONU. (1999). *ACTUALIZACION de las Recomendaciones sobre estadísticas de turismo*. Obtido de refworld: RECOM-unsc.doc
- Paiva, J. V. (2006). *Guia Técnico de Reabilitação Habitacional*. Lisboa: LNEC. Obtido de https://www.researchgate.net/publication/287647571_Guia_tecnico_de_reabilitacao_habitacional_Volume_I

- Pakman, E. T. (2022). *Sobre as definições de turismo da OMT: uma contribuição à História do Pensamento Turístico*. Obtido de ANPTUR: <https://www.anptur.org.br/anais/anais/files/11/34.pdf>
- Pimentel, E. d. (1 de Janeiro de 2009). As causas da sazonalidade do turismo – a visão da oferta turística algarvia. *Revista Turismo & Desenvolvimento*, pp. 9-20. Obtido de <https://proa.ua.pt/index.php/rtd/article/view/13311>
- Pinho, A. (Maio de 2009). *Conceitos e políticas europeias de reabilitação urbana - Análise da experiência portuguesa dos gabinetes técnicos locais*. Obtido de Dspace Repository: <http://repositorio.lnec.pt:8080/jspui/handle/123456789/17172>
- RTA. (2016). Turismo do Algarve & Universidade do Algarve. *O Perfil Do Turista Que Visita O Algarve*.
- Smith, S. (1994). The Tourism product. Em S. Smith, *Annals of Tourism Research*, (pp. 582-595). doi:[https://doi.org/10.1016/0160-7383\(94\)90121-X](https://doi.org/10.1016/0160-7383(94)90121-X)
- Smith, V. (1989). *Hosts and Guests: The Anthropology of Tourism*. Philadelphia: University of Pennsylvania Press. Obtido de <https://www.scirp.org/reference/referencespapers?referenceid=490659>
- Stors, N. (2015). The role of authenticity-seeking. *Share Economy in Metropolitan Tourism.*, pp. 1-15. Obtido de https://www.researchgate.net/publication/273695911_Share_Economy_in_Metropolitan_Tourism_The_role_of_authenticity-seeking
- Wedge, E. B. (1958). The Concept “Urban Renewal. *The Phylon Quarterly*, pp. 55-60. Obtido de http://erepository.uonbi.ac.ke/bitstream/handle/11295/153085/Makagutu_Urban%20Renewal%20Potential%20A%20Case%20For%20Kaloleni%20Estate%2C%20Kisumu%20Town.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Sites Consultados:

Portal da Habitação: <https://www.portaldahabitacao.pt/>

Portal INE: https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpgid=ine_main&xpid=INE

Turismo Portugal: <https://www.turismodeportugal.pt/pt/Paginas/homepage.aspx>

Pordata: <https://www.pordata.pt/>

AICCOPN: <https://www.aiccopn.pt/>

Uniplaces: <https://www.uniplaces.com/pt>

Diário da República Eletrónico (DRE): <https://dre.pt/dre/home>

Dinheiro Vivo: <https://www.dinheirovivo.pt/>

Publico: <https://www.publico.pt/>

Diário de Notícias: <https://www.dn.pt/>

Camara Municipal de Lisboa: <https://www.lisboa.pt/>

Observador: <https://observador.pt/>

Gabinete de Estratégia e Estudos (GEE): <https://www.gee.gov.pt/pt/>

Camara Municipal de Albufeira: <https://www.cm-albufeira.pt/>

Camara Municipal de Faro: <https://www.cm-faro.pt/pt/Default.aspx>

ScienceDirect: <https://www.sciencedirect.com/>

ResearchGate: <https://www.researchgate.net/>

Legislação

Lei n.º 62/2018, de 22 de Agosto

Lei n.º 39/2008, de 7 de Março

Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto

Lei n.º 39/2008 de 7 de Março

Lei n.º 63/2015, de 23 de abril

Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro

Lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto

Lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto - Parte 1 artigo 2º

Lei nº 307/2009 de 23 de Outubro

Anexos

Anexo 1

Guia de Perguntas para a Realização das Entrevistas

Nome:

Profissão:

1. Tem notado diferenças na região com o surgimento e crescimento do fenómeno do Alojamento local? Como é que este está a mudar a região?
2. Como é que o consecutivo aumento do número de turistas está a influenciar o fenómeno do Alojamento local? Os efeitos são positivos ou negativos?
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, consequentemente, de estabelecimentos de alojamento local?
 - Qual acha que é o impacto que o Alojamento Local tem tido na Reabilitação Urbana na nossa região? Tem tido efeitos mais positivos ou negativos?
 - Já se sente muito o impacto que o alojamento local tem na Reabilitação Urbana na região?
4. De que forma o alojamento local está a beneficiar a região no que ao tema da Reabilitação Urbana diz respeito?
5. Deve existir mais legislação ligada ao alojamento local? Que medidas é que acha que seriam úteis?

6. Para além de incentivos fiscais, que outros instrumentos primordiais devem ser aplicados para promover a Reabilitação Urbana?

Anexo 2

Guia de Perguntas para a Realização das Entrevistas

Nome:

Profissão:

1. Tem notado diferenças na região com o surgimento e crescimento do fenómeno do Alojamento local? Como é que este está a mudar a região?
2. Como é que o consecutivo aumento do número de turistas está a influenciar o fenómeno do Alojamento local? Os efeitos são positivos ou negativos?
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, consequentemente, de estabelecimentos de alojamento local?
 - Qual acha que é o impacto que o Alojamento Local tem tido na Reabilitação Urbana na nossa região? Tem tido efeitos mais positivos ou negativos?
 - Já se sente muito o impacto que o alojamento local tem na Reabilitação Urbana na região?
4. Para além de incentivos fiscais, que outros instrumentos primordiais devem ser aplicados para promover a Reabilitação Urbana?

Anexo 3

Guia de Perguntas para a Realização das Entrevistas

Nome:

Profissão:

1. Tem notado diferenças na região com o surgimento e crescimento do fenómeno do Alojamento local? Como é que este está a mudar a região?
2. Como é que o consecutivo aumento do número de turistas está a influenciar o fenómeno do Alojamento local? Os efeitos são positivos ou negativos?
3. De que forma o alojamento local está a beneficiar a região no que ao tema da Reabilitação Urbana diz respeito?
4. Deve existir mais legislação ligada ao alojamento local? Que medidas é que acha que seriam úteis?
5. Como é que a comunidade percebe as vantagens e desvantagens do Alojamento Local?
6. Nota-se algum impacto na economia comunitária local (pequeno comércio) devido ao AL?
7. Parte do dinheiro injetado na economia pelos clientes do AL é utilizado para reabilitação urbana? A que nível (insignificante, modesto, significativo, elevado)?
8. Nota-se uma melhoria significativa nas condições dos acessos públicos a zonas de elevada densidade de Alojamentos Locais?