

AVALIAÇÃO DE IMPACTO DO ALOJAMENTO LOCAL EM PORTUGAL

Relatório Preliminar | julho 2023



AL

(Alojamento Local)

Ficha Técnica

Relatório de estudo realizado por:

João Bernardo Duarte

Pedro Brinca

João Pedro Ferreira

Desenvolvido por:



A knowledge center of:



Elaborado a pedido de:



Alojamento Local
em Portugal

SUMÁRIO EXECUTIVO

- 1) **Em 2019, o Alojamento Local (AL) contribuiu com cerca de 40% do total das dormidas em Território nacional, de acordo com os dados combinados¹ do INE e do EUROSTAT.** O INE subestima o total de dormidas em Alojamento Local em Portugal. Ao contabilizar apenas o número de dormidas em estabelecimentos com 10 ou mais camas, o INE está apenas a contar uma pequena parte desta realidade. Assim, o INE afirmou que em 2019, tiveram lugar 10,2 milhões de dormidas em AL em Portugal. No entanto, dados oficiais da União Europeia (EUROSTAT) apontam para um total superior a 28,2 milhões de dormidas em AL com menos de 10 camas, em Portugal, no mesmo período (não contabilizados pelo INE). Ou seja, o número de dormidas em AL está subavaliado nas estatísticas oficiais e, por sua vez, também o número total de dormidas em Portugal está fortemente subavaliado por esta via.
- 2) **Alojamento Local, um segmento francamente virado para o mercado internacional.** Em 2019, o peso das dormidas de turistas estrangeiros em unidades de AL em Portugal atingiu os 89%, contra 11% de residentes. Quem o estima é o EUROSTAT. E este valor está bem acima do valor apresentado pelo INE. Para este Instituto, os turistas estrangeiros representam ligeiramente menos de 70% do total de dormidas, visto que a hotelaria é a fatia mais contabilizada.
- 3) **O setor mostra enorme resiliência, já que, em 2022, a mesma base de dados do EUROSTAT colocou o número total de dormidas, em Portugal, na mesma ordem de grandeza de 2019.** Na verdade, segundo esta base de dados, o número de dormidas registadas em AL em 2022, em Portugal, foi de 30.992.816 quando em 2019 tinha sido de 31.064.000. Isto significa que em 2022, o setor já havia praticamente recuperado do efeito da pandemia. O INE, por seu lado, calcula a mesma tendência na estimativa da hotelaria convencional, para os mesmos períodos, com todo o setor a mostrar assim muito dinamismo.
- 4) **O AL assume-se, cada vez mais, como uma opção de referência em Lisboa, no Porto e no Algarve, os principais destinos turísticos do país.** Já este ano, os dados oficiais dizem-nos que mais de 55% das receitas obtidas com a taxa turística pelos municípios de Lisboa e Porto, foram provenientes de AL e arrendamentos via Airbnb. Por outro lado, no Algarve, zona turística de excelência, a combinação de dados do EUROSTAT com o INE, permite concluir que o AL foi responsável por praticamente um terço das dormidas em 2019.

¹ Valor de dormidas para alojamentos locais com 10 ou mais camas do INE e de dormidas com alojamentos com menos de 10 camas do EUROSTAT.

- 5) **A relevância do AL é também facilmente perceptível em termos macroeconómicos.** Em 2019, o peso do turismo recetor (excetuando os excursionistas²) foi de 20,5 mil milhões de euros, o que correspondeu, em termos diretos, a 22% das exportações totais de bens e serviços e a 9,6% do PIB. **Isto significa que os turistas que se hospedaram em AL terão gastado mais de 8 mil milhões de euros na economia portuguesa. Tal montante corresponde a mais de 8,5% das exportações totais de bens e serviços e a cerca de 3,8% do PIB³ daquele ano.** Para 2022, ainda não foram disponibilizados valores do turismo recetor pelo INE.
- 6) **Importa compreender que as despesas em alojamento correspondem apenas a uma percentagem das despesas dos turistas – em média, 26%.** Ou seja, caso os turistas não encontrem alojamento em Portugal, há o risco de se perder não só o rendimento associado ao AL mas também os restantes 74% que eles despendem em outros produtos e serviços, nomeadamente: os 27% de gastos em restauração e bebidas (mais de 2,2 mil milhões de euros) e os 21% de gastos em transportes (mais de 1,7 mil milhões de euros), onde o transporte aéreo nacional e a TAP são os grandes beneficiários. Acrescem, ainda, as despesas em supermercados, as margens comerciais e os 210 milhões de euros gastos em operadores turísticos diversos, serviços culturais e recreação e lazer. **Somado a estes fluxos estarão ainda os efeitos indiretos e induzidos que estes fluxos geram, que serão estimados no futuro, neste estudo.**
- 7) **O AL é também, criador líquido de emprego. Os turistas que ficaram em AL geraram uma atividade económica que criou mais de 110 mil empregos.** Destes apenas 27% são no sector do alojamento, sendo os restantes 73% em setores como a restauração, os transportes, os setores culturais e recreativos, o comércio, entre outros.
- 8) **Sem Alojamento Local, e admitindo que a procura do total de turistas que hoje se hospedam em AL continuará a rondar as 30 milhões de dormidas por ano, fica a questão de como é que o sistema hoteleiro poderia responder a essa procura.** Na hotelaria, em Portugal, em 2019, a taxa de ocupação hoteleira era cerca de 52%, um valor em linha com o observado nos anos anteriores. Mesmo que esta taxa aumente para 65%, valor máximo observado no município de Lisboa no passado (e que, portanto, é irrealista pensar que pode ocorrer em todo o país), o total de dormidas que os hotéis podem albergar vai ser de aproximadamente mais 15 milhões⁴. Isto significa que, **na ausência de Alojamento Local e mesmo perante o crescimento de uma taxa de ocupação dos hotéis de 15% ao longo do ano, para valores nunca vistos em termos anuais, mais de 23 milhões de dormidas ficariam sem ocorrer. Em termos diretos, esses 23 milhões de dormidas estão associadas a despesas que correspondem a 4,7 mil milhões de euros, o que equivale a 2,2% do PIB nacional.**

² Um excursionista é um viajante que permanece menos de 24 horas num determinado local, não pernoitando no mesmo.

³ Assumindo a percentagem de dormidas em AL descrita no ponto 1.

⁴ Este cálculo não tem em conta que há momentos, nomeadamente na época alta, em que os hotéis já não conseguem aumentar a sua taxa de ocupação por esta estar próxima dos 100%.

- 9) **Outra forma de perceber a atual relevância do AL em Portugal passa por antecipar o número de hotéis que seria necessário construir, a fim de substituir na totalidade o AL.** Segundo dados do INE, em 2019, existiam, em Portugal, 1923 hotéis, sendo 110 no Porto, 224 em Lisboa e 409 no Algarve. Nesse mesmo ano, os hotéis albergaram 58 milhões de dormidas no país, das quais 3,3 milhões no Porto, 10,8 milhões em Lisboa e 19,2 milhões no Algarve. Isto significa que, se todas as dormidas que hoje são estimadas acontecer em AL tivessem de acontecer em hotéis, mantendo o rácio de dormidas por hotel, **seria necessário construir 1.030 novos hotéis em Portugal, dos quais 168 no Porto, 169 no Algarve e 211 na cidade de Lisboa.**
- 10) **O Alojamento Local é um motor para a economia nacional.** De facto, as despesas de turistas estrangeiros em território nacional subiram 43% entre 2016 e 2019. No mesmo período, a Hotelaria aumentou apenas 8% da sua capacidade e 15% das dormidas. Assim, o peso do turismo recetor, que atinge quase 10% do PIB, não poderia, de todo, ter acontecido sem o contributo do Alojamento Local.
- 11) **O AL é, neste momento, uma realidade transversal a todo o território nacional.** A partir de 2018, ano em que ocorreu uma das grandes reformas estruturais na lei do AL (e.g., criação de zonas de contenção em Lisboa, principalmente) o peso dos municípios com mais registos de AL, como Lisboa e Porto, tem vindo a diminuir nos novos registos. Em detrimento desta diminuição, ocorre um efeito de *catching-up*⁵ por parte dos restantes municípios portugueses, que concentram hoje cerca de 74% dos Estabelecimentos de AL em Portugal.
- 12) **Os titulares de AL em Portugal são, em grande medida, pessoas singulares e pequenos proprietários.** De facto, do total de AL registados no RNAL, a maioria é detida por pessoas singulares (62%) e só uma parte por empresas (38%). Além disso, na generalidade, os AL pertencem à pessoa que efetuou o registo, havendo, também, uma parte importante em sistema de arrendamento (20%) e noutras qualidades (19%)⁶.
- 13) **No decorrer deste estudo foi efetuado um Inquérito aos Agentes Económicos do Alojamento Local em Portugal (IAEALP) para melhor caracterizar a realidade do AL em Portugal.**
- 14) **A maioria dos proprietários ou gestores são do género masculino (57%), encontram-se em idade ativa (86%) e têm habilitações literárias superiores à média nacional, demonstrando as elevadas qualificações existentes num setor em que 39% dos indivíduos possui Licenciatura e 36% detém Mestrado ou Doutoramento.**

⁵ Tendência de convergência para a média nacional.

⁶ Nas outras qualidades de titular registadas no RNAL incluem-se as de comodatário, cessionário, usufrutuário, mandatário, donatário e outra qualidade não especificada.

- 15) Em termos de número de propriedades, é possível verificar que **a maioria dos proprietários (51%) tem apenas uma unidade de AL e 80% têm 3 ou menos**. Apenas 9% tem mais de 5 unidades de AL. Os dados do inquérito confirmam uma representatividade semelhante ao verificado no RNAL.
- 16) **A generalidade da oferta de AL está disponível para os turistas o ano inteiro**. Cerca de 74% dos AL em Portugal estão disponíveis para reserva o ano inteiro e apenas 11% dos AL estão disponíveis para reserva menos de seis meses. **O AL é, assim, um acréscimo na oferta que é capaz de manter a sua disponibilidade praticamente todo o ano**.
- 17) A maior parte dos AL gera menos de 20 mil euros por ano ao seu proprietário. **De facto, grande percentagem dos AL gera receitas até entre 6.000€ a 12.000€ por ano (46%)**.
- 18) Em termos de contributo para o orçamento familiar, o AL surge como um importante complemento ao orçamento das famílias. Segundo o inquérito, **para 39% representa mais de 60% das receitas do orçamento familiar**.
- 19) **O AL contribui fortemente para a renovação do património imobiliário**. Cerca de 62% dos proprietários investiram na reabilitação do imóvel. Mais de 40% dos imóveis estavam devolutos ou em mau estado de conservação (sem condições de habitabilidade) e apenas 9% correspondiam a construção nova. Além disso, cerca de 36% dos proprietários contraíram empréstimos para pagar o imóvel.
- 20) **Relativamente ao Programa Mais Habitação, os respondentes consideram que terão de reduzir custos, cortar em futuros investimentos ou mesmo encerrar a atividade**. Além disso, a nível de utilização futura do imóvel, assumem como mais plausível que passem a usar a casa só nas férias, como arrendamento de média duração a estrangeiros ou que tenham de vender o imóvel.
- 21) **Para os proprietários de AL, o mercado de arrendamento não é visto como solução**. A opção de arrendar a casa a estudantes ou em regime de longa duração, como resposta ao Programa Mais Habitação, não é considerada por mais de 85% dos proprietários.

Estudo de Impacto do Alojamento Local em Portugal:

Análise Preliminar dos Resultados do
Inquérito e dos Impactos no Emprego



Estudo de Impacto do Alojamento Local em Portugal:

1. Caracterização da oferta do Alojamento Local
2. Apresentação do Inquérito
3. Alojamento Local, peso no turismo e emprego gerado na Economia Portuguesa

**Resultados Preliminares*

O Alojamento Local, um Motor da Economia Nacional

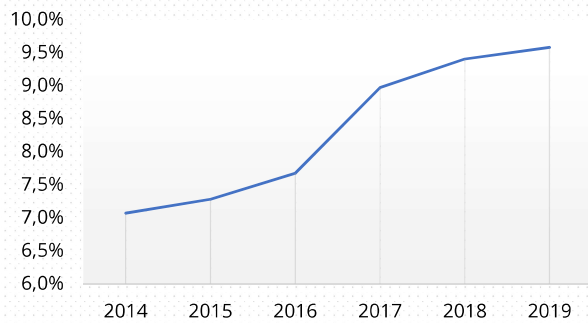
- As despesas de turistas estrangeiros em território nacional subiram **43%** entre 2016 e 2019.
- No mesmo período, a Hotelaria aumentou apenas **8%** da sua capacidade e **15%** das dormidas.
- O peso do turismo receptor, que atinge quase **10%** do PIB não podia ter acontecido sem o contributo do Alojamento Local.

⬆️ +43%
 Aumento das despesas dos turistas em território nacional

⬆️ +8%
 Aumento da capacidade em hotéis

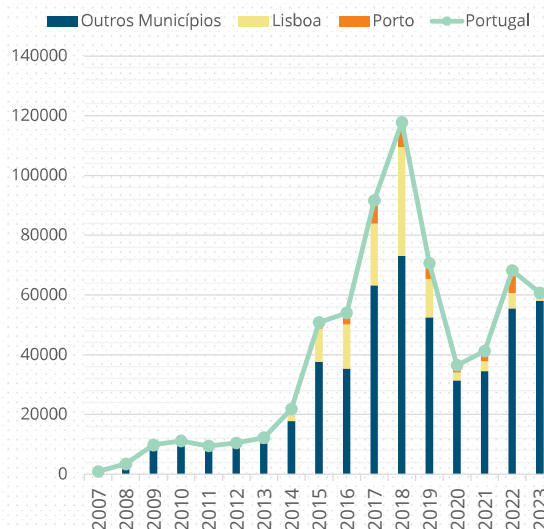
⬆️ +15%
 Aumento das dormidas em hotelaria convencional

PESO DO TURISMO RECEPTOR* EM % DO PIB

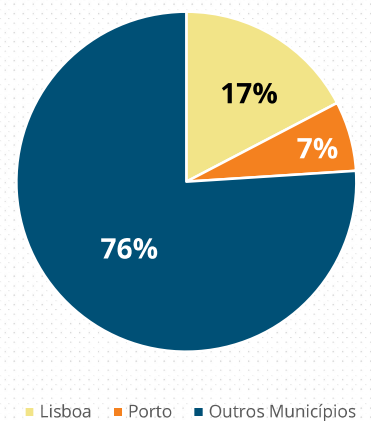


AL - Uma realidade em **todo** o território nacional

NOVOS ALS REGISTRADOS POR ANO, EM LISBOA, PORTO E RESTO DO PAÍS (N.º DE UTENTES)



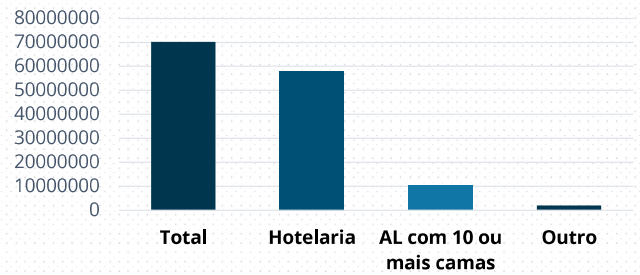
CONCENTRAÇÃO REGIONAL DA CAPACIDADE (EM N.º DE UTENTES) DOS ESTABELECIMENTOS DE AL EM PORTUGAL



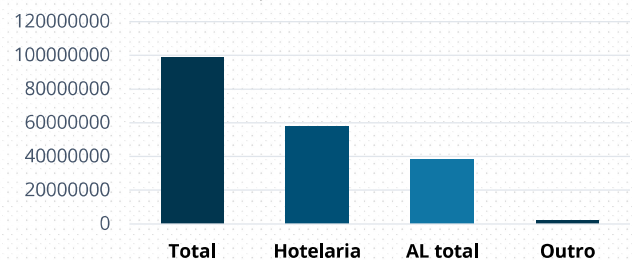
Ausência das Estatísticas Oficiais?

- As estatísticas oficiais não refletem a realidade e a importância dos ALs.
- INE apenas contabiliza os ALs com 10 ou mais camas nas suas estatísticas.
- Cerca de **80%** dos ALs tem uma capacidade inferior a 10 camas (RNAL) e estão fora das estatísticas.
- Segundo o EUROSTAT, mais de **90%** das dormidas acontecem em ALs com menos de 10 camas.
- O Peso dos ALs nas dormidas não é assim de **14,5%** como reporta o INE mas de aproximadamente **40%**.

DORMIDAS EM PORTUGAL POR TIPO DE ESTABELECIMENTO EM 2019 (INE)



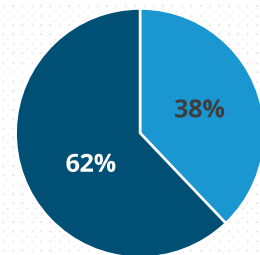
DORMIDAS EM PORTUGAL POR TIPO DE ESTABELECIMENTO EM 2019 (ajustado ao EUROSTAT)



Titulares de AL: Pessoas Singulares e Pequenos Proprietários

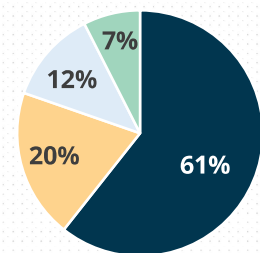
- O total de ALs registados no RNAL, a maioria são detidos por "**pessoas singulares**" e só uma parte por empresas.
- Na generalidade, os **ALs pertencem à pessoa que efetuou o registo** mas há também uma parte importante em sistema de arrendamento (**20%**) e outros (**19%**).

TIPO DE TITULAR



■ Pessoa Coletiva ■ Pessoa Singular

QUALIDADE DO TITULAR

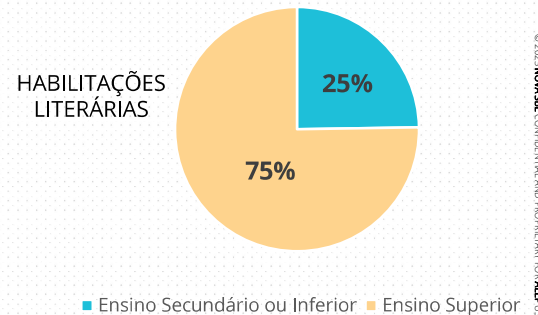
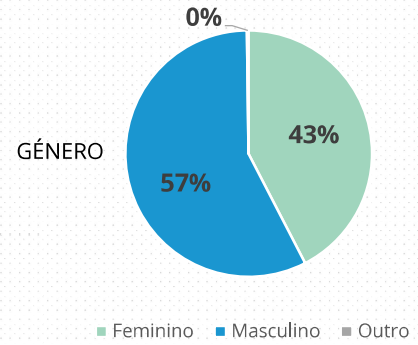
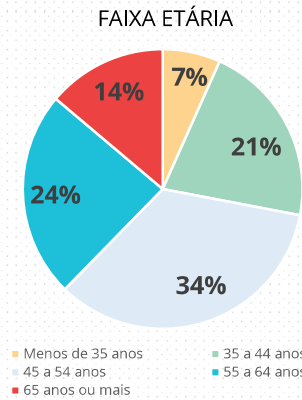


■ Proprietário ■ Arrendatário ■ Comodatário ■ Outro

Análise Preliminar do Inquérito

Inquérito aos Agentes Económicos do Alojamento Local em Portugal (IAEALP) Caracterização preliminar:

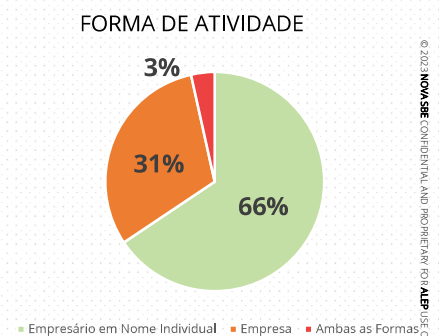
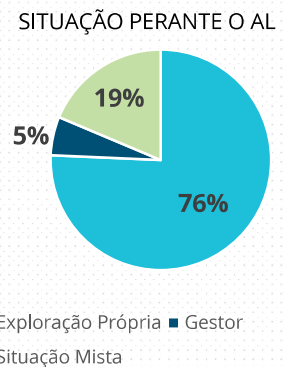
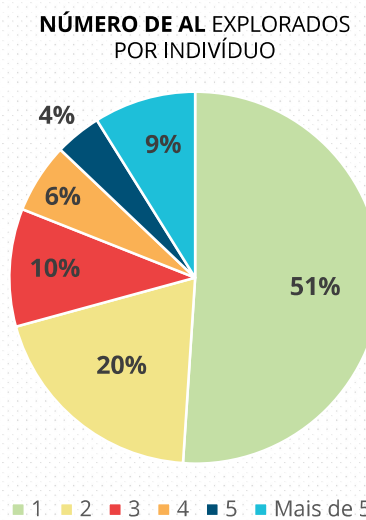
- **Âmbito:** Dados de junho de 2023 com 1820 respostas validadas de proprietários e gestores.
- Maioria dos respondentes são do **género masculino**.
- Encontram-se em **idade ativa**.
- Têm habilitações literárias superiores à média nacional.



Maioria dos Proprietários tem apenas 1 AL

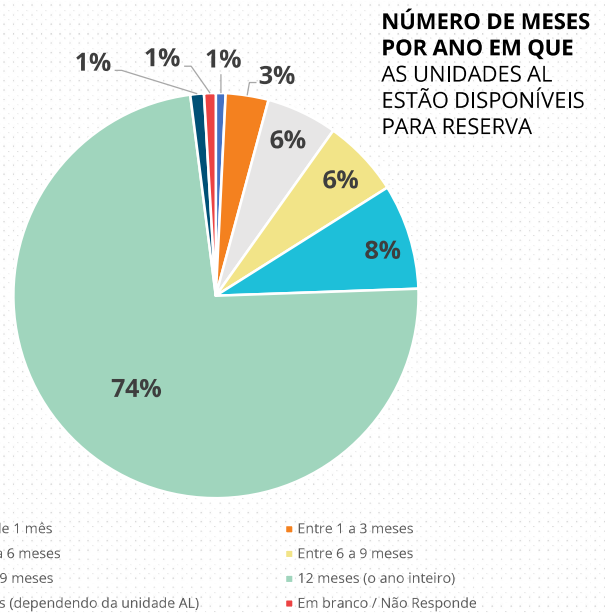
80% têm menos de 3

- Maioria dos proprietários tem 1 (51%).
- 80% têm menos de 3 ALs.
- Menos de 10% com mais de 5 ALs.
- Os dados do inquérito confirmam uma representatividade semelhante ao verificado no RNAL.



A generalidade da oferta de AL está **disponível** para os turistas o ano inteiro

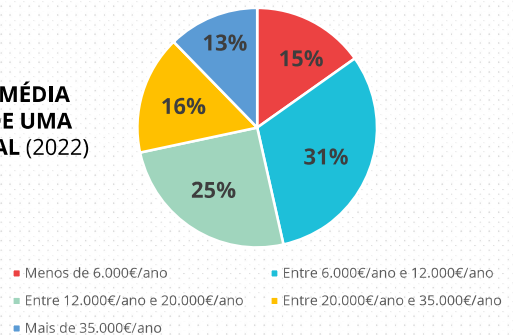
- Cerca de **74%** dos AL em Portugal estão disponíveis para reserva o ano inteiro.
- Apenas **11%** dos AL estão disponíveis para reserva menos de seis meses.
- O AL é assim um **acréscimo na oferta** que é capaz de manter a sua disponibilidade praticamente todo o ano.



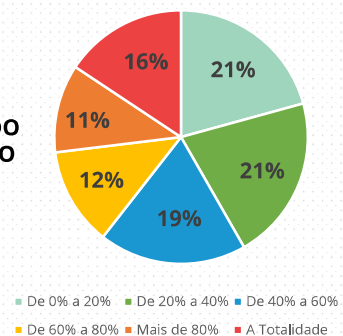
Grande percentagem dos AL gera **receitas** entre **6.000€** a **12.000€** por ano

- A maior parte dos ALs gera **menos de 20 mil euros por ano** ao seu proprietário.
- **46%** gera menos **12 mil euros por ano**.
- Nem todas as pessoas vivem exclusivamente do AL, mas:
- Para **39%** representa mais de **60%** das receitas do orçamento familiar.

RECEITA MÉDIA ANUAL DE UMA UNIDADE AL (2022)



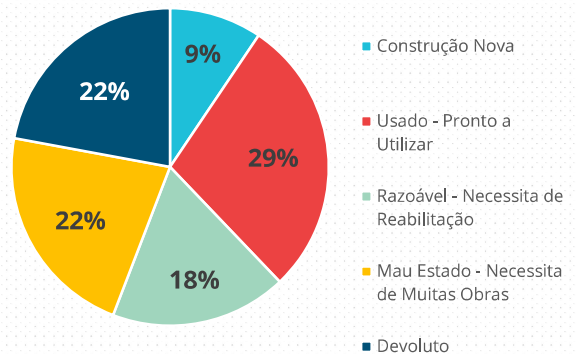
PESO DA RECEITA DO AL NO ORÇAMENTO FAMILIAR



62% dos proprietários investiram na **reabilitação** do imóvel

- Apenas **9%** dos imóveis correspondiam a construção nova.
- Mais de **40%** estavam devolutos ou em mau estado de conservação.
- Outros **18%** precisavam reabilitação.
- Cerca de **36%** dos proprietários contraíram empréstimos para pagar o Imóvel.

ESTADO DE CONSERVAÇÃO DA UNIDADE AL ANTES DO INÍCIO DA EXPLORAÇÃO



O TITULAR CONTRAIU EMPRÉSTIMO À HABITAÇÃO OU LEASING DO IMÓVEL?

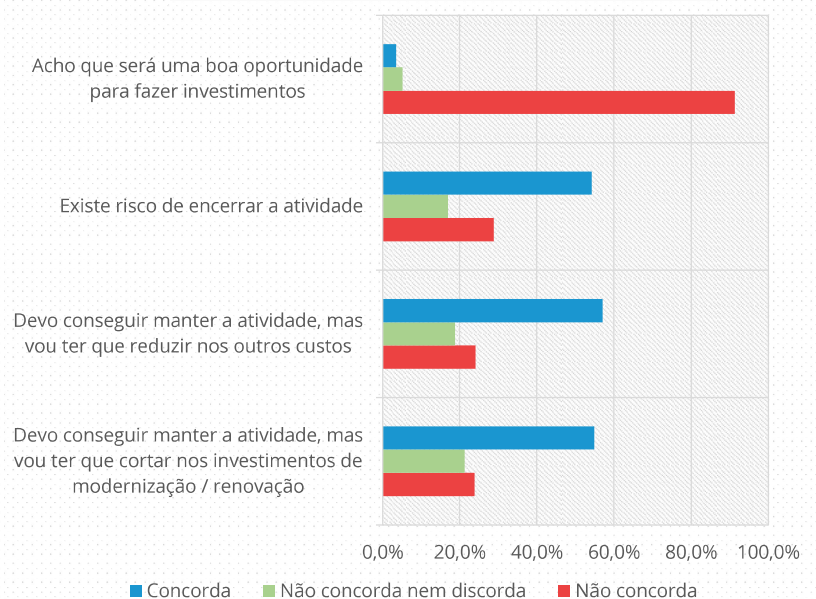
SIM	36%
NÃO	64%

Impacto do Programa Mais Habitação. **Quais as consequências esperadas?**

INQUIRIDOS:

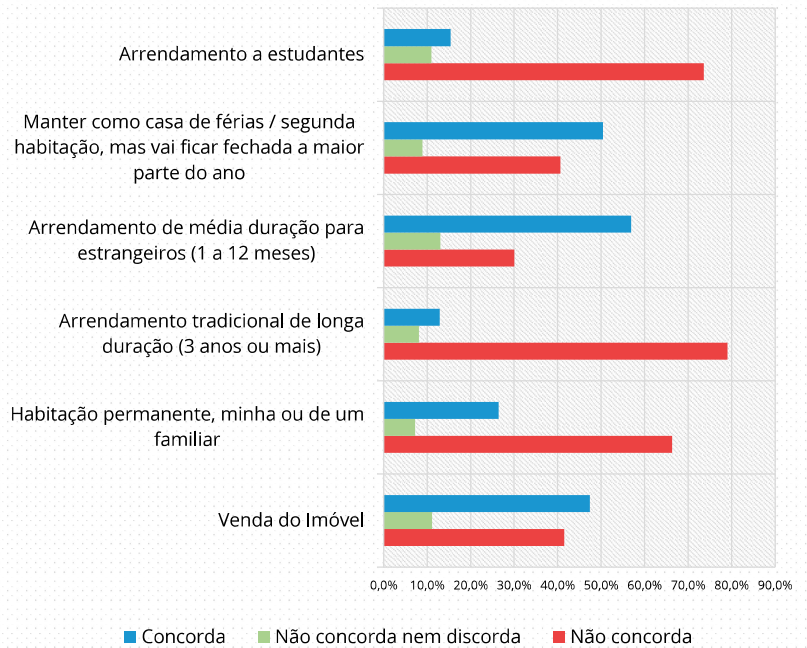
- **Discordam que será uma boa oportunidade** para fazer investimentos;
- Consideram que terão de reduzir custos, encerrar a atividade ou cortar em futuros investimentos.

CETICISMO QUANTO À PROPOSTA DO GOVERNO



Se na sequência do Mais Habitação, o alojamento deixar de estar disponível para Alojamento Local, qual o uso esperado?

- Parece mais plausível que passem a usar a casa só nas férias ou como arrendamento a estrangeiros ou vendam o imóvel.
- A opção de arrendar a casa a estudantes ou para longa duração só é considerada por **menos de 15%** dos proprietários.



O AL não pode ser substituído por Hotelaria

1923 hotéis permitiram **58 milhões** de dormidas, em **2019**



- **110** no Porto
- **224** em Lisboa
- **409** no Algarve.

Para responder à procura satisfeita por ALs, nesse ano, **seriam necessários mais 1030 novos hotéis***.



- **+168** no Porto
- **+211** em Lisboa
- **+169** no Algarve.

* Mantendo o rácio de dormidas por hotel

Contribuição do Alojamento Local para a Economia e para o Emprego

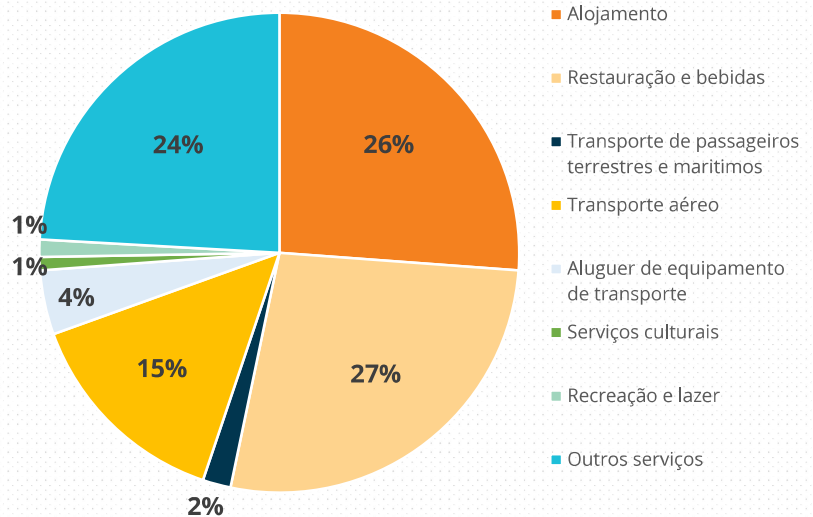
Em 2019 o peso do turismo recetor* foi de **20,53 mil milhões de euros**:

- Representa **22%** das exportações totais de bens e serviços e **9,6%** do PIB.

Turistas que se hospedarem em AL terão gasto mais de **8 mil milhões** de euros na economia portuguesa:

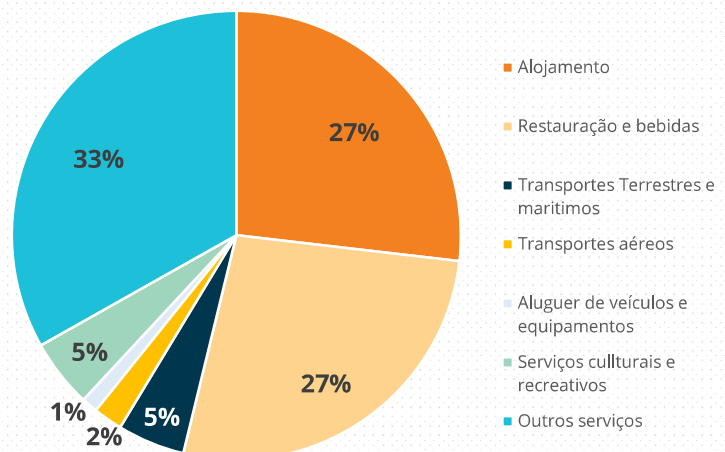
- Representa **8,5%** das exportações totais de bens e serviços e cerca de **3,8%** do PIB.

* Estas despesas não acontecem apenas no sector do Alojamento.



Turistas recebidos por ALs criam mais de **110 mil empregos** na Economia Portuguesa

- O INE estima **390 mil empregos** criados pelo turismo (doméstico - internacional e nacional), em 2019.
- Os turistas que ficam alojados em AL serão responsáveis por cerca de **110 mil empregos**.
- Destes, quase **75%** são em outros sectores que não o Alojamento e corresponde às restantes despesas que os turistas fazem enquanto visitam o País.



Estudo de Impacto do Alojamento Local em Portugal:

Análise Preliminar dos Resultados do
Inquérito e dos Impactos no Emprego

AL

(Alojamento Local)