



Hostels in Portugal
ASSOCIATION

HOSTELS DE PORTUGAL

- ENQUADRAMENTO -

- UNIDADE DE ALOJAMENTO COLECTIVA
 - SUBTIPOLOGIA DE ESTABELECIMENTOS DE HOSPEDAGEM – ALOJAMENTO LOCAL
 - MAIORIA DAS CAMAS EM DORMITÓRIO
 - FORTE COMPONENTE SOCIAL
 - TURISMO 75% MAIS SUSTENTÁVEL QUE HOTELARIA

- TURISMO JOVEM
 - SEGMENTO DA OFERTA TURÍSTICA SEM ALTERNATIVA
 - 25% DAS CHEGADAS AEROPORTUÁRIAS
 - CAPTAÇÃO NO INÍCIO DO PERCURSO TURISTICO AUTÓNOMO
 - LONGEVIDADE E FUTURA DIVERSIDADE DA PROCURA NO MESMO MERCADO

- “POUSADA DA JUVENTUDE” PRIVADA
 - MAIOR EXIGÊNCIA DE REQUISITOS (portaria 262/2020)
 - MELHOR QUALIDADE E DIVERSIDADE
 - MELHORES REVIEWS DOS CLIENTES
 - MELHORES HOSTELS DO MUNDO _ PRÉMIOS “HOSCARS”

Pais	Nº Prémios HW (ultimos 10 anos)
Portugal	47
Spain	24
Germany	15
USA	14
Czech Republic	10
Hungary	9
Italy	8
Taiwan	7
Austria	6

HOSTELS DE PORTUGAL

- CARACTERIZAÇÃO -

• MÉDIA DIMENSÃO

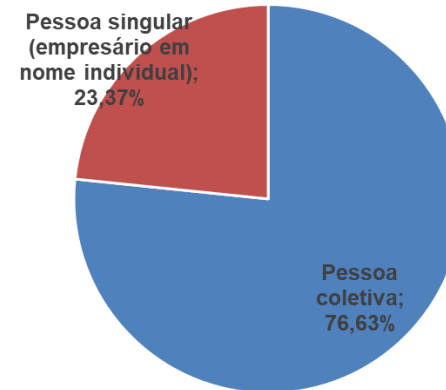
- CAPACIDADE MÉDIA EM LISBOA E PORTO ENTRE 52 E 57 CAMAS
- NÃO CONVERTÍVEIS EM HABITAÇÃO
- NÃO HÁ HOSTELS MUITO GRANDES

	capacidade média	maior unidade
Portugal	39,9	310 (150*)
Lisboa	56,6	310
Porto	51,8	219

* Maior Unidade fora de Lisboa ou Porto

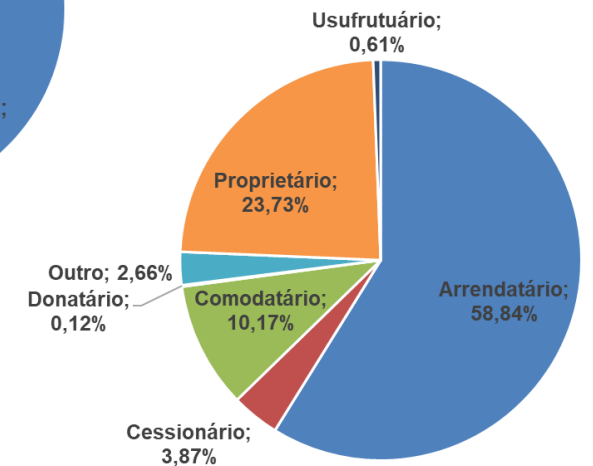
• MICRO E PEQUENAS EMPRESAS

- >76,6% SÃO EMPRESAS
- QUASE NÃO HÁ CADEIAS INTERNACIONAIS
- MUITO AUTO-EMPREGO



• ARRENDATÁRIAS

- < 24% SÃO PROPRIETÁRIOS
- EM LISBOA >80% SÃO EMPRESAS



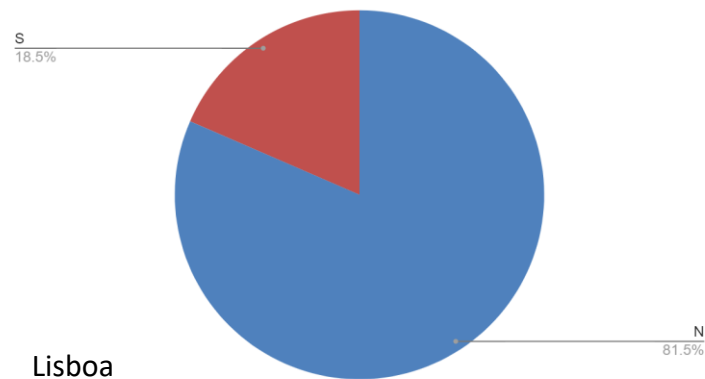
• COMPLEXIDADE DOS RECURSOS HUMANOS

- 4.000 A 5.000 POSTOS DE TRABALHOS DIRETOS
- QUASE TANTOS INDIRETOS (lavandaria, limpeza, consumíveis, tours, etc.)

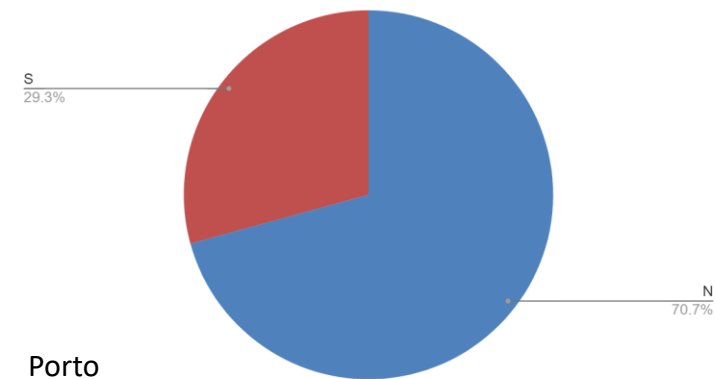
HOSTELS DE PORTUGAL - IMÓVEIS -

- PRÉDIOS HABITACIONAIS POUCO ADEQUADOS NOS CENTROS URBANOS
 - DIMENSÃO DAS HABITAÇÕES DESADEQUADA
 - POUCA CAPACIDADE PARA PROJECTOS SUSTENTÁVEIS _ RENDA+RECURSOS HUMANOS/RENTABILIDADE
 - ALGUNS LICENCIAMENTOS HABITACIONAIS POSTERIORES POR EXIGÊNCIA NORMATIVA
 - LISBOA OBRIGATORIAMENTE HABITACIONAL (desde 2014)
 - PORTO PERMITE LICENÇA HABITACIONAL OU SERVIÇOS
- SEM LICENÇA HABITACIONAL
 - GRANDE MAIORIA DAS UNIDADES EM IMÓVEIS SEM LICENÇA DE UTILIZAÇÃO _ ANTERIORES A 1951
 - LISBOA - 81,5% NÃO TEM LICENÇA HABITACIONAL
 - PORTO - APENAS 29,3% TEM LICENÇA DE HABITAÇÃO OU DE SERVIÇOS

Count of Imóvel posterior a 1951



Count of Imóvel posterior a 1951



MEDIDAS “MAIS HABITAÇÃO” - IMPACTO

- ALOJAMENTO LOCAL - CONSIDERAÇÕES GERAIS -

- NÃO HÁ RELAÇÃO ENTRE AUMENTO DO CUSTO DAS CASAS E O ALOJAMENTO LOCAL
 - NOVAS LICENÇAS SUSPENSAS EM ÁREAS DE LISBOA DESDE 2018 – CUSTO AUMENTOU
 - DADOS DE IMÓVEIS DEVOLUTOS DO CENSUS 2011 SÃO MUITO SUPERIORES AO NÚMERO DE A.L. QUE ABRIU
 - NO PORTO, APENAS NA ÚLTIMA DÉCADA HÁ AUMENTO DE POPULAÇÃO RESIDENTE NO CONCELHO, INCLUÍDO NAS FREGUESIAS COM MAIOR RÁCIO DE A.L./HABITAÇÃO
- RELAÇÃO DE CONFIANÇA DAS EMPRESAS EM ACTIVIDADE
 - EMPRESAS PLANEARAM E ADAPTARAM A SUA ACTIVIDADE CONFIANDO NA PREVISIBILIDADE DO ESTADO
 - MILHARES DE POSTOS DE TRABALHO EM CAUSA
 - INCALCULÁVEIS CUSTOS ECONÓMICOS E SOCIAIS
- NENHUM ESTUDO SOBRE IMPACTO E BENEFÍCIO PARA O MERCADO DA HABITAÇÃO

PROPOSTA:

- RETIRAR AS MEDIDAS QUE INCIDEM SOBRE O ALOJAMENTO LOCAL DO ÂMBITO DO PACOTE LEGISLATIVO “MAIS HABITAÇÃO”
- INICIAR UM PROCESSO AUTÓNOMO DE REVISÃO DO QUADRO NORMATIVO DO ALOJAMENTO LOCAL NO ÂMBITO DO MINISTÉRIO DA ECONOMIA E DA SECRETARIA DE ESTADO DO TURISMO, ACENTE EM ESTUDOS INDEPENDENTES E NA AUSCULTAÇÃO DAS ASSOCIAÇÕES DO SECTOR
- REEQUACIONAR O ENQUADRAMENTO LEGISLATIVO DOS ESTABELECIMENTOS DE HOSPEDAGEM E DOS “HOSTELS”

MEDIDAS “MAIS HABITAÇÃO” - IMPACTO

- CADUCIDADE DE REGISTOS INATIVOS -

- ACTUALIZAÇÃO DOS REGISTO

- REGISTOS MUITO DESACTUALIZADOS FACE À REALIDADE

- PORQUE REGISTO NÃO TEM CUSTOS DE MANUTENÇÃO ASSOCIADOS, NINGUÉM CANCELA REGISTO
 - MUITOS REGISTOS NUNCA CORRESPONDERAM A UNIDADES EM FUNCIONAMENTO
 - HÁ MUITOS REGISTOS DUPLICADOS

- MEDIDA ESSENCIAL PARA ESTUDOS SOBRE A.L. TENHAM UMA BASE REAL

- CONSIDERAMOS ESTA MEDIDA MUITO POSITIVA

- SUGERIMOS QUE SEJA IMPLEMENTADA DE IMEDIATO
 - QUE OBEDEÇA A UMA LÓGICA DE RENOVAÇÃO REGULAR PARA MANTER REGISTO ACTUAIS

PROPOSTA:

- RENOVAR ANUALMENTE PROVA DE ACTIVIDADE, através de uma plataforma onde seja efetuado upload anualmente da prova de Seguro de Responsabilidade Civil de cada registo de Alojamento Local e/ou, nos municípios com taxa turística, cruzando com os dados de pagamento das respectivas taxas.

MEDIDAS “MAIS HABITAÇÃO” - IMPACTO

- CADUCIDADE DAS LICENÇAS - por qualquer causa de transmissão

- DESTRUIÇÃO DO VALOR DAS EMPRESAS
 - INTRANSMISSIBILIDADE IRÁ ESTAGNAR O DESENVOLVIMENTO DAS EMPRESAS
 - GERA SITUAÇÕES INSUSTENTÁVEIS - CONFLITO DE SÓCIOS INEVITAVELMENTE CONDUZIRÁ A DESEMPREGO
- IMPEDE OU DIFICULTA EXPANSÃO OU INTERNACIONALIZAÇÃO
 - FINANCIAMENTO ATRAVÉS DE CAPITAL DE RISCO - HÁ EMPRESAS COM PARTICIPAÇÕES DA “PORTUGAL VENTURES”
 - FINANCIAMENTO ATRAVÉS DE AUMENTO DE CAPITAL
 - FUSÕES PARA SINERGIAS MÚTUAS

PROPOSTA:

- Tal como no enquadramento actual, MANTER EXCEÇÃO PARA OS ESTABELECIMENTOS DE HOSPEDAGEM E HOSTELS. Complexidade e dimensão das estruturas financeiras e de recursos humanos assim o justificam.

MEDIDAS “MAIS HABITAÇÃO” - IMPACTO

- CONTRIBUIÇÃO EXTRAORDINÁRIA SOBRE ALOJAMENTO LOCAL -

- ECONOMICAMENTE INVIÁVEL
 - DESPROPORCIONADA - NÃO TEM RELAÇÃO COM OS LUCROS - INSUSTENTÁVEL - FALÊNCIAS
 - HOSTEL MÉDIO COM 1.000M² PAGARIA ENTRE 30.000€ E 40.000€ DE IMPOSTOS ADICIONAIS
 - BENEFICIA OFERTA COM MENOS ÁREAS SOCIAIS – ESTIMULA A DETERIORAÇÃO DA QUALIDADE
- DISCRIMINATÓRIA - DISTORÇÃO DO MERCADO
 - FACE A TODOS OS OUTROS SERVIÇOS INSTALADOS NAS ZONAS DE PRESSÃO HABITACIONAL
 - FACE A OUTROS PRESTADORES DE SERVIÇOS DE ALOJAMENTO PARA TURISTAS DA OFERTA TURÍSTICA
 - BENEFICIA GRUPOS ECONÓMICOS MAIORES EM DETRIMENTO DE PEQUENOS INVESTIDORES
- PRESSÃO SOBRE O SENHORIO
 - MAIORIA DOS HOSTELS SÃO ARRENDATÁRIOS – SENHORIO SOLIDÁRIO COM O PAGAMENTO

PROPOSTA:

- ELIMINAÇÃO DA CEAL – Contribuição Extraordinária do Alojamento Local, uma vez que se trata de uma taxa discriminatória e sem sustentação quanto à sua equidade. O número de Hostels não é relevante e o Governo não apresentou nenhum estudo do qual resulte uma relação de causa e efeito evidente entre a instalação de Hostels, ou qualquer outra tipologia de Alojamento Local e a pressão sobre a Habitação
- Em alternativa APLICAR COM UMA BASE DE INCIDÊNCIA MUITÍSSIMO INFERIOR A TODOS OS IMÓVEIS OCUPADOS COM OUTRA FINALIDADE QUE NÃO HABITAÇÃO: AL, Hotéis, escritórios, clinicas, ateliers, etc.. Justificada que é a existência da taxa por uma externalidade sobre o parque construído, e até em face da recente jurisprudência que considera o AL um serviço e não habitação, só será equitativa se incidir sobre todos os serviços que se instalem nas áreas urbanas de pressão.

MEDIDAS “MAIS HABITAÇÃO” - IMPACTO

- CONDOMÍNIOS - terminar licença sem justificação ou mediação

- CONDÓMINOS JÁ SE PODEM TERMINAR LICENÇAS

- MEDIADO PELOS CENTROS DE ARBITRAGEM DAS CÂMARAS MUNICIPAIS E PRESIDENTE DA CÂMARA
 - EM CASO DE PRÁTICA REITERADA E COMPROVADA DE ATOS QUE PERTURBEM A NORMAL UTILIZAÇÃO DO PRÉDIO POR DELIBERAÇÃO MAIORITÁRIA DO CONDOMÍNIO
- NOS TRIBUNAIS POR INICIATIVA INDIVIDUAL
 - CASO A ACTIVIDADE SE DESENVOLVA NUMA FRAÇÃO COM LICENÇA HABITACIONAL

- PERMITE EXTORSÃO OU COAÇÃO SOBRE OS TITULARES DE A.L.

- PELOS PROPRIETÁRIOS SOBRE OS ARRENDATÁRIOS – FORÇAR REVISÃO DAS CONDIÇÕES CONTRATUAIS
- POR PROPRIETÁRIO QUE TENHA MAIORIA DAS FRAÇÕES SOBRE OS DEMAIS – MESMO SE TODOS FOREM A.L.
- POR ACTIVIDADES INSTALADAS ILEGALMENTE SOBRE FRAÇÕES HABITACIONAIS (ESCRITÓRIOS) SOBRE O A.L.

- ESTIMULA CONFLITUALIDADE ENTRE CONDÓMINOS

- GERA DESEMPREGO IMEDIATO E IMPREVISÍVEL

- CANCELA COM EFEITOS IMEDIATOS ALOJAMENTO A MILHARES DE TURISTAS

PROPOSTA:

- MANTER O ATUAL SISTEMA DE OPOSIÇÃO DOS CONDOMÍNIOS APÓS MEDIAÇÃO DE UMA ENTIDADE PÚBLICA, criado em 2018 por forma a evitar processos de coação ou extorsão.

MEDIDAS “MAIS HABITAÇÃO” - IMPACTO

- VALIDADE DE LICENÇAS - até 2030 e sujeitas a renovações de 5 em 5 anos

Hostels in Portugal
ASSOCIATION

- INVIABILIZA GESTÃO ESTRATÉGICA DAS EMPRESAS
- PRECARIDADE LABORAL
- DETRIORAÇÃO DA QUALIFICAÇÃO DA OFERTA
 - FORMAÇÃO PROFISSIONAL
 - INVESTIMENTO NO EQUIPAMENTO
- GESTÃO DE RESERVAS FUTURAS IMPOSSIBILITADA
 - GRUPOS, EVENTOS E ORIGENS LONGÍNQUAS RESERVAM MUITAS VEZES COM ANTECEDÊNCIA SUPERIOR A 1 ANO
 - RECOMENDAÇÃO DE TODAS PLATAFORMAS INTERNACIONAIS – MANTER DISPONIBILIDADE > 1 ANO
- INCOMPATÍVEL COM A AMORTIZAÇÃO DO INVESTIMENTO INICIAL
 - INCUMPRIMENTO BANCÁRIO – NÃO É DE AQUISIÇÃO DE IMÓVEL (ARRENDATÁRIOS)
- DESFASADO DOS PRAZOS MÉDIOS DE ARRENDAMENTO
 - PARA AMORTIZAÇÃO DO INVESTIMENTO DE INSTALAÇÃO – SEMPRE PRAZOS DE ARRENDAMENTO SUPERIORES A 10 ANOS

PROPOSTA:

- Implementar apenas após a criação de um sistema de REQUISITOS PREDEFINIDOS COM VISTORIA PERIÓDICA, de cinco em cinco anos, para verificação do cumprimento dos requisitos legais e regulamentares a que estão obrigados, eliminando incerteza e discricionariedade.

MEDIDAS “MAIS HABITAÇÃO” - IMPACTO

- AGRAVAMENTO DE IMI – alteração do coeficiente de vetustez

- DISCRIMINATÓRIO

- ENTRE UNIDADES A.L. EM IMÓVEIS COM LICENÇA HABITACIONAL E OUTRAS EM SERVIÇOS OU SEM LICENÇA DE UTILIZAÇÃO
 - MUITAS LICENÇAS SÃO HABITACIONAIS RECENTEMENTE POR EXIGÊNCIA DAS CÂMARAS MUNICIPAIS MAS NÃO ERAM HABITAÇÕES
- ENTRE ESTABELECIMENTOS DE A.L. E OUTRO TIPO DE OFERTA TURÍSTICA
 - ENTRE PENSÕES QUE TENHAM MIGRADO PARA O A.L. E OUTRAS CONVERTIDAS EM HOTEL

- AFECTA RELAÇÃO COM SENHORIO

- PRESSÃO SOBRE OS CONTRATOS PARA TÉRMINO OU AGRAVAMENTO DOS ARRENDAMENTOS

PROPOSTA:

- REMOVER ESTA NORMA, evitando tratamento desigual e manipulação de conceito jurídico de vetustez de forma indiscriminada

MEDIDAS “MAIS HABITAÇÃO” - IMPACTO

- SUSPENSÃO DE NOVAS LICENÇAS -

- DIMINUIÇÃO DE UMA OFERTA SEM ALTERNATIVA NOS EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS
 - SUSPENÇÃO DE NOVAS LICENÇAS NOS CENTROS URBANOS DE LISBOA E PORTO CONDUZIU A UMA DIMINUIÇÃO SIGNIFICATIVA DA OFERTA
 - PREÇOS DE HABITAÇÃO CONTINUARAM A SUBIR
 - SEGMENTO “HOSTEL” SUB-REPRESENTADO NA OFERTA TURÍSTICA NACIONAL - % CAMAS
 - CAMAS EM HOSTEL INFERIOR A OUTRAS GRANDES CIDADES
 - TOTAL DE CAMAS DO PORTO NÃO ENCHEM 80% DOS 2 MAIORES HOSTELS DE COPENHAGA
- NÃO PERMITE POLÍTICAS LOCAIS OU REGIONAIS DE DESENVOLVIMENTO DA OFERTA TURÍSTICA
 - EM CONTRACICLO COM INVESTIMENTOS NO TURISMO DE SURF
 - SURFCAMPS SÃO HOSTELS
- IGNORA HISTÓRICO RECENTE DE DIMINUIÇÃO DEFINITIVA DA OFERTA DURANTE COVID
- PRIORIDADE SÃO AS MEDIDAS QUE IMPACTAM SOBRE OS ESTABELECIMENTOS EM OPERAÇÃO

PROPOSTA:

- DELEGAR NAS CÂMARAS MUNICIPAIS EM ARTICULAÇÃO COM O TURISMO DE PORTUGAL A DEFINIÇÃO DAS ESTRATÉGIAS DE CRESCIMENTO DA OFERTA, permitindo contemplar a diversidade territorial e da própria oferta do A.L.

MEDIDAS “MAIS HABITAÇÃO” - IMPACTO

- ALOJAMENTO LOCAL - CONSIDERAÇÕES GERAIS -

- NÃO HÁ RELAÇÃO ENTRE AUMENTO DO CUSTO DAS CASAS E O ALOJAMENTO LOCAL
 - NOVAS LICENÇAS SUSPENSAS EM ÁREAS DE LISBOA DESDE 2018 – CUSTO AUMENTOU
 - DADOS DE IMÓVEIS DEVOLUTOS DO CENSUS 2011 SÃO MUITO SUPERIORES AO NÚMERO DE A.L. QUE ABRIU
 - NO PORTO, APENAS NA ÚLTIMA DÉCADA HÁ AUMENTO DE POPULAÇÃO RESIDENTE NO CONCELHO, INCLUÍNDO NAS FREGUESIAS COM MAIOR RÁCIO DE A.L./HABITAÇÃO
- RELAÇÃO DE CONFIANÇA DAS EMPRESAS EM ACTIVIDADE
 - EMPRESAS PLANEARAM E ADAPTARAM A SUA ACTIVIDADE CONFIANDO NA PREVISIBILIDADE DO ESTADO
 - MILHARES DE POSTOS DE TRABALHO EM CAUSA
 - INCALCULÁVEIS CUSTOS ECONÓMICOS E SOCIAIS
- NENHUM ESTUDO SOBRE IMPACTO E BENEFÍCIO PARA O MERCADO DA HABITAÇÃO

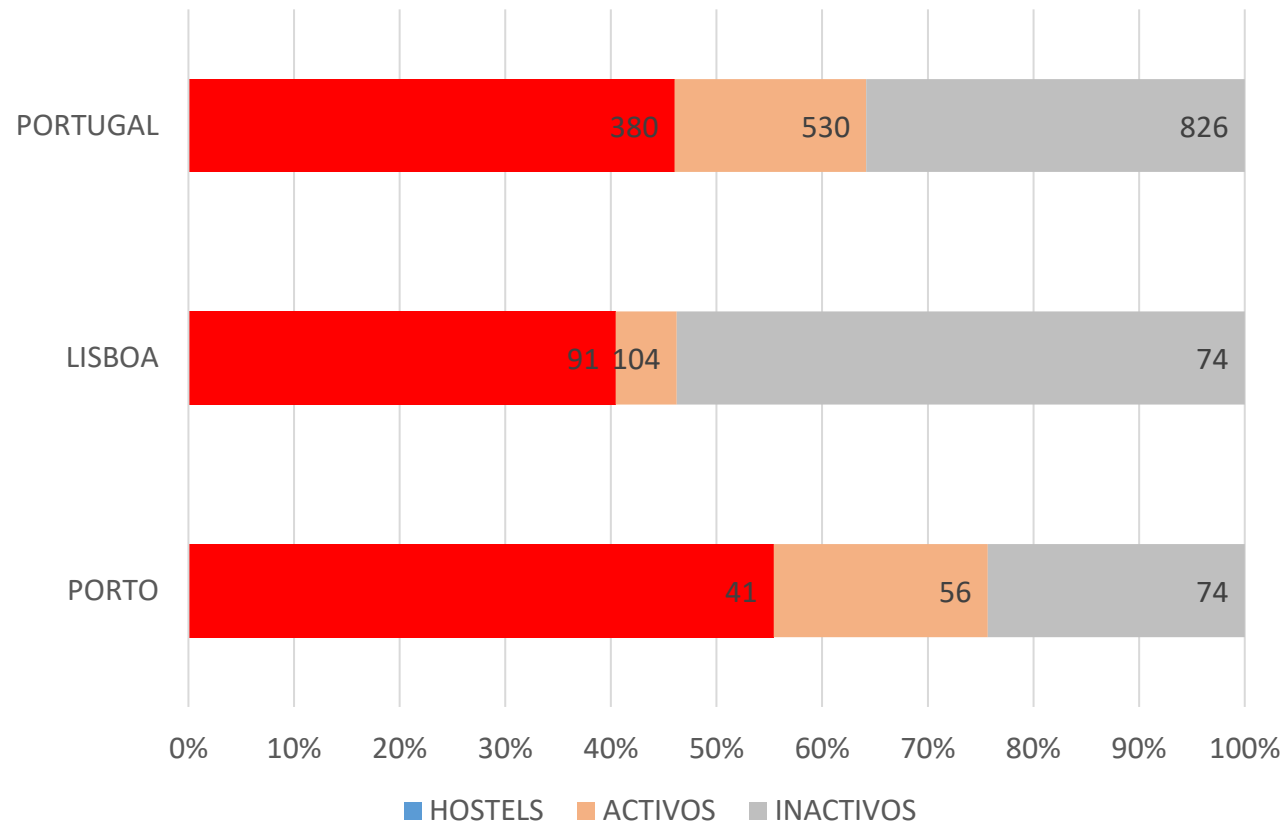
PROPOSTA:

- RETIRAR AS MEDIDAS QUE INCIDEM SOBRE O ALOJAMENTO LOCAL DO ÂMBITO DO PACOTE LEGISLATIVO “MAIS HABITAÇÃO”
- INICIAR UM PROCESSO AUTÓNOMO DE REVISÃO DO QUADRO NORMATIVO DO ALOJAMENTO LOCAL NO ÂMBITO DO MINISTÉRIO DA ECONOMIA E DA SECRETARIA DE ESTADO DO TURISMO, ACENTE EM ESTUDOS INDEPENDENTES E NA AUSCULTAÇÃO DAS ASSOCIAÇÕES DO SECTOR
- REEQUACIONAR O ENQUADRAMENTO LEGISLATIVO DOS ESTABELECIMENTOS DE HOSPEDAGEM E DOS “HOSTELS”

HOSTELS DE PORTUGAL

- ANÁLISE DA OFERTA EM PORTUGAL -

- ANALISE DETALHADA DOS 826 REGISTOS DE “HOSTELS” DO RNAL
 - LISBOA SÓ TEM 40% DOS “HOSTELS” QUE CONSTAM NO RNAL



	HOSTELS	RNAL
PORTUGAL	380 46%	826 100%
LISBOA	91 40%	225 100%
PORTO	41 55%	74 100%

HOSTELS DE PORTUGAL

- ANÁLISE DA OFERTA EM PORTUGAL -

- ANÁLISE POR DISTRITO

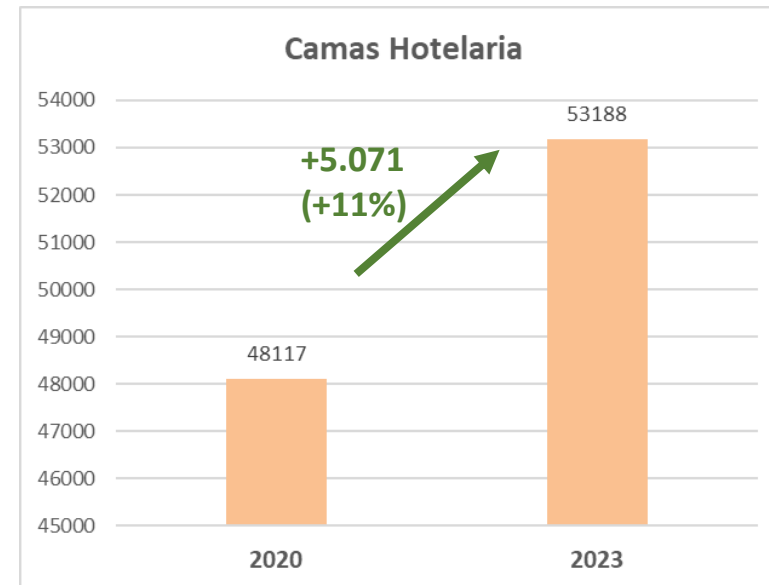
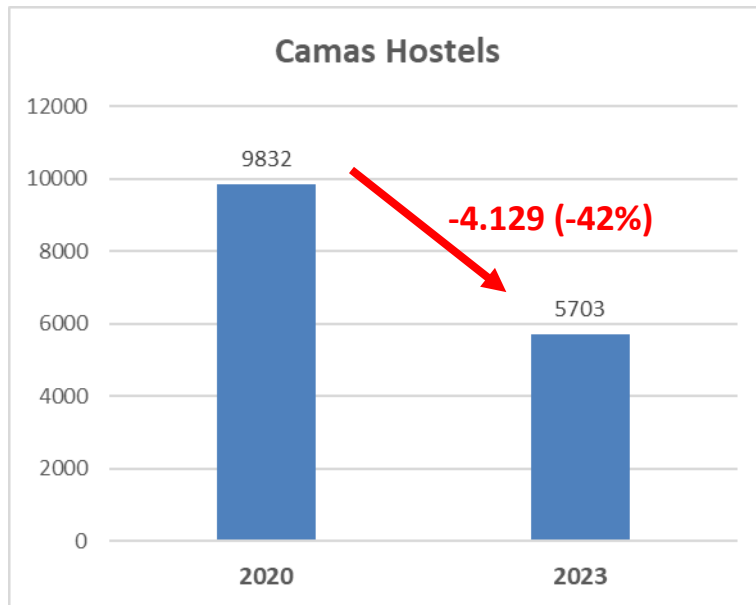
Distrito	A Operar	
	NÃO	SIM
Aveiro	4	28
Beja	5	10
Braga	1	22
Bragança	1	3
Castelo Branco	2	2
Coimbra	7	26
Évora	7	7
Faro	33	96
Guarda	4	4
Ilha da Madeira	1	9
Leiria	12	30
Lisboa	151	155
Portalegre	1	5
Porto	30	75
Santarém	8	9
Setúbal	18	27
Viana do Castelo	5	10
Vila Real	3	5
Viseu	3	7
Total	296	530

Distrito	Tem Dormitórios?	
	NÃO	SIM
Aveiro	9	19
Beja	5	5
Braga	7	15
Bragança	2	1
Castelo Branco	2	
Coimbra	8	18
Évora	3	4
Faro	25	71
Guarda	1	3
Ilha da Madeira	7	2
Leiria	13	17
Lisboa	22	133
Portalegre	3	2
Porto	19	56
Santarém	3	6
Setúbal	11	16
Viana do Castelo	3	7
Vila Real	2	3
Viseu	5	2
Total	150	380

HOSTELS DE PORTUGAL

- EVOLUÇÃO DA OFERTA EM LISBOA -

- GRANDE DIMINUIÇÃO DEFINITIVA DA OFERTA DURANTE A PANDEMIA
- PERDA DE QUOTA DE OFERTA NO SEGMENTO JOVEM



MEDIDAS “MAIS HABITAÇÃO”

- HOSTELS DE PORTUGAL - CONCLUSÃO -

- NÃO HÁ RELAÇÃO ENTRE AUMENTO DO CUSTO DAS CASAS E A OFERTA DE HOSTELS
 - DIMINUIÇÃO SIGNIFICATIVA DA OFERTA – CUSTO HABITAÇÃO AUMENTOU
 - REDUZIDO NÚMERO TOTAL DE UNIDADES
 - ESCALA DOS IMÓVEIS INCOMPATÍVEL COM HABITAÇÃO
 - 20 UNIDADES QUE ENCERRARAM EM PORTO E LISBOA: NENHUMA É HABITAÇÃO + MAIORIA AINDA DEVOLUTA
- PRETENDEM DESTRUIR TECIDO ECONÓMICO E CRIAR DESEMPREGO?
 - NÃO SERÁ CRIADA HABITAÇÃO COMO CONSEQUÊNCIA
- PRETENDE-SE DESTRUIR UMA OFERTA DE AUTOEMPREGO E PMEs E ABRIRÁ ESPAÇO PARA NO FUTURO O SEGMENTO DE MERCADO SER OCUPADO POR OFERTA DE PIOR QUALIDADE, PREENCHIDO COM MULTINACIONAIS ATRAVÉS DE EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS?

PROPOSTA:

- RETIRAR AS MEDIDAS QUE INCIDEM SOBRE O ALOJAMENTO LOCAL DO ÂMBITO DO PACOTE LEGISLATIVO “MAIS HABITAÇÃO”
- INICIAR UM PROCESSO AUTÓNOMO DE REVISÃO DO QUADRO NORMATIVO DO ALOJAMENTO LOCAL NO ÂMBITO DO MINISTÉRIO DA ECONOMIA E DA SECRETARIA DE ESTADO DO TURISMO, ACENTE EM ESTUDOS INDEPENDENTES E NA AUSCULTAÇÃO DAS ASSOCIAÇÕES DO SECTOR
- REEQUACIONAR O ENQUADRAMENTO LEGISLATIVO DOS ESTABELECIMENTOS DE HOSPEDAGEM E DOS “HOSTELS”