

Tema Económico

114

Janeiro de 2023



O Alojamento Local no Concelho de Lisboa: Impactos e Desafios

Gabriel Osório de Barros | Gonçalo Novo

Índice

Abstract	1
1. Introdução	2
2. Impactos positivos e negativos do Alojamento Local	3
3. Regulamentação do Alojamento Local	4
4. Evolução do Alojamento Local e Áreas de Contenção	5
5. Atualização do rácio para definição das áreas de contenção	12
6. Demografia e condições estruturais das freguesias	15
6.1 Residências habituais ou secundárias	15
6.2 Tipologias e áreas dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual	17
6.3 Recrutamento de colaboradores no território de localização do Alojamento Local	19
7. Conclusão	21
Referências	23
Legislação, Regulamentos, Avisos e Propostas	24
Fontes de Dados	25
Anexo	26

O Alojamento Local no Concelho de Lisboa: Impactos e Desafios

Gabriel Osório de Barros¹, Gonçalo Novo²

Abstract

O Alojamento Local (AL) é um tipo de alojamento que se baseia na oferta de quartos ou casas inteiras para hóspedes por períodos curtos (em particular turistas), geralmente por meio de plataformas *online*.

Este tipo de alojamento tem-se tornado cada vez mais popular em destinos turísticos, como Lisboa, pois permite aos proprietários de imóveis obter rendimentos adicionais e aos turistas ter experiências mais próximas da vida quotidiana e menos onerosas.

O AL pode ter impactos positivos nas cidades, como sejam oferecer um tipo de alojamento mais próximo das necessidades dos turistas, contribuir para o desenvolvimento económico local, gerar rendimentos para os proprietários de imóveis, criar oportunidades de emprego, ou promover a reabilitação dos imóveis.

No entanto, o AL também pode gerar impactos negativos, como a gentrificação ou a descaracterização dos bairros. Para minimizar estes impactos, os municípios podem implementar medidas de regulamentação e de contenção, como licenciamentos obrigatórios, quotas máximas de alojamentos e zonas de exclusão.

O presente Tema Económico constitui uma reflexão sobre os impactos, os desafios e as oportunidades do AL no Concelho de Lisboa, explorando a regulamentação e as políticas municipais, os benefícios e os riscos para a cidade e para os residentes, e a possibilidade de contribuição para o desenvolvimento social, económico e ambiental da cidade.

JEL Classification: L83, Z32, Z38

Keywords: Lisboa, Turismo, Alojamento Local, Áreas de Contenção

Nota: Este artigo é da responsabilidade exclusiva dos autores e não reflete necessariamente as posições do Gabinete de Estratégia e Estudos ou do Ministério da Economia e do Mar.

¹ Diretor de Serviços de Análise Económica, Gabinete de Estratégia e Estudos do Ministério da Economia e do Mar. gabriel.barros@gee.gov.pt

² Técnico Superior na Direção de Serviços de Análise Económica, Gabinete de Estratégia e Estudos do Ministério da Economia e do Mar. goncalo.novo@gee.gov.pt

1. Introdução

As cidades, enquanto destinos procurados pelos turistas que procuram conhecer a cultura, a gastronomia, o comércio, a arquitetura ou os eventos e respetiva animação, têm um papel fundamental na promoção do turismo nacional. O turismo é uma atividade económica de grande importância para Portugal, nomeadamente para Lisboa, com impactos significativos na geração de emprego, de rendimento e de desenvolvimento. Entre 2019 e 2021, o número total de dormidas no Concelho de Lisboa foi superior a 22,6 milhões, representando, respetivamente, 23,1%, 15,3% e 16,3% do total registado em Portugal Continental (INE, Inquérito à permanência de hóspedes na hotelaria e outros alojamentos). Nos referidos anos, o rendimento médio por quarto foi, respetivamente, de 80,5€, 23,3€ e 32,9€ (50,4€, 22,9€ e 32,0€ em Portugal Continental)

Neste âmbito, a oferta de alojamento é um elemento-chave para o turismo e o Alojamento Local (AL)³ é uma forma cada vez mais popular de hospedagem. Caracteriza-se pela disponibilização, especialmente através de plataformas eletrónicas, de casas, apartamentos ou quartos para arrendar por períodos de curta duração.

Esta pode ser uma opção para turistas que procuram uma alternativa aos estabelecimentos hoteleiros clássicos e que preferem opções mais económicas, flexíveis e próximas da vida da cidade. Por outro lado, constitui uma fonte de rendimento para os proprietários de imóveis que optam por os colocar neste regime. No entanto, também pode ter impactos negativos na cidade, especialmente em zonas de elevada pressão imobiliária ou de elevada procura turística.

É neste sentido que têm sido implementadas e estão em discussão medidas de regulação do AL que garantam o interesse dos residentes, dos proprietários de imóveis neste regime (ou interessados em registar imóveis neste regime), dos turistas, das entidades do setor do turismo e do próprio município de Lisboa, entre outras entidades.

Ao nível da regulação, destaca-se a Lei n.º 62/2018, de 22 de agosto, que alterou o regime de autorização de exploração de estabelecimentos de AL, atribuindo novas competências aos municípios para, entre outros objetivos, preservarem a realidade social dos bairros.

³ “Consideram-se estabelecimentos de alojamento local aqueles que prestam serviços de alojamento temporário, nomeadamente a turistas, mediante remuneração, e que reúnem os requisitos previstos no Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 63/2015, de 23 de abril, e pela Lei n.º 62/2018, de 22 de agosto, não sendo permitida a exploração como estabelecimentos de alojamento local dos estabelecimentos que reúnam os requisitos para serem considerados empreendimentos turísticos.” (Turismo de Portugal, 2021)

Entre as medidas tomadas com o objetivo de minimizar os impactos negativos do AL destaca-se a definição em Lisboa de áreas de contenção, onde são fixados limites ao registo de novos alojamentos locais em zonas em que o rácio destes estabelecimentos face ao total de alojamentos é considerado excessivo.

O presente Tema Económico constitui uma reflexão sobre os impactos, os desafios e as oportunidades do AL no Concelho de Lisboa, explorando as regulamentações e as políticas municipais, os benefícios e os riscos para a cidade e para os residentes, e as possibilidades de contribuição para o desenvolvimento social, económico e ambiental da cidade.

2. Impactos positivos e negativos do Alojamento Local

O AL constitui uma atividade económica relevante para o Concelho de Lisboa uma vez que pode contribuir para o turismo e para a economia local:

- Promovendo a revitalização de bairros e freguesias menos turísticas (García-Amaya *et al*, 2021);
- Atraindo turistas para a cidade de Lisboa através da oferta de alternativas mais acessíveis e menos formais do que os hotéis tradicionais (Zervas *et al*, 2017);
- Aumentando a receita de impostos e de taxas, nomeadamente a taxa turística da cidade de Lisboa (Amore *et al.*, 2020; August & Walks, 2018);
- Gerando rendimento para os proprietários de imóveis e para os prestadores de serviços, por exemplo serviços de limpeza e manutenção (Atkinson & Bridge, 2005);
- Incentivando os proprietários a investir na reabilitação e na conservação dos imóveis, uma vez que tal é fator determinante para a atração de turistas, e promovendo a valorização e a reabilitação de imóveis (Bekkerman *et al*, 2021);
- Dinamizando a economia local, gerando emprego e contribuindo para o crescimento económico da região (Basuroy *et al*, 2020);
- Promovendo a interação entre residentes e turistas o que pode contribuir para o enriquecimento cultural da cidade (Bucher *et al*, 2018).

No entanto, o AL pode também ter impactos negativos no Concelho de Lisboa, como sejam:

- O aumento da pressão imobiliária sobre os bairros e freguesias mais turísticas (Franco, S & Santos, C.D., 2021);
- A gentrificação, que pode ocorrer quando os imóveis são transformados em AL e passam a ser ocupados por turistas em vez de residentes (Jain *et al*, 2021);

- O aumento dos preços dos imóveis e das rendas, que pode tornar os bairros acessíveis apenas a pessoas de rendimentos mais elevados (Franco, S & Santos, C.D., 2021);
- A perda da cultura local, uma vez que pode ocorrer a mudança de residentes locais para a periferia da cidade e para concelhos limítrofes, sendo substituídos por pessoas com cultura e padrões de vida diferentes (Daly *et al*, 2021);
- O aumento de pressão sobre os serviços públicos e sobre os recursos naturais (Cheng *et al*, 2020).

Para evitar os pontos negativos do AL, é importante que este seja devidamente regulamentado, promovendo os seus benefícios e minimizando os seus impactos negativos, protegendo os direitos dos residentes, garantindo que os proprietários de imóveis cumprem com as suas responsabilidades, protegendo os direitos dos hóspedes (nomeadamente os turistas) e garantindo que estes respeitam as regras de convivência e preservam o património cultural e histórico da cidade.

Adicionalmente, a regulamentação pode ajudar a evitar a excessiva ocupação das freguesias por alojamentos deste tipo. Neste sentido, foram criadas zonas de contenção que são áreas em que o AL é regulamentado de forma mais restritiva, incluindo a impossibilidade de atribuição de novas licenças em freguesias que já apresentam um rácio excessivo de alojamentos deste tipo, procurando evitar o excesso de turismo e a gentrificação.

3. Regulamentação do Alojamento Local

O Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, aprovou o regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de AL. Este diploma teve em conta de forma particular a necessidade de definir o conceito de AL, as suas modalidades, a sua capacidade, a forma de proceder ao registo e ao cancelamento do registo destes estabelecimentos, os requisitos gerais, os requisitos de segurança e habitabilidade, o regime sancionatório, entre outros.

A Lei n.º 62/2018, de 22 de agosto, procede à alteração do regime de autorização de exploração dos estabelecimentos de AL, consubstanciando a 2.ª alteração ao Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, adaptando-o às novas realidades do mercado de alojamento.

A nova legislação, através do artigo 15.º-A, materializou uma dotação de competências aos municípios, atribuindo-lhes a faculdade de, por recurso a regulamento, poder definir e aplicar áreas de contenção, por freguesia, no todo ou em parte, para a instalação de novas unidades de AL, com o objetivo de proteger as freguesias mais expostas aos fluxos turísticos.

As áreas de contenção poderiam estruturar-se em torno de limites percentuais em proporção dos imóveis disponíveis para habitação, justificando-se com a premissa de preservar a realidade social dos bairros e lugares mais expostos aos fluxos turísticos internacionais, evitando a sobrecarga turística e o seu impacto na qualidade de vida dos residentes, a saturação do mercado e a especulação imobiliária.

O Relatório Anual de Avaliação do Impacto do AL recentemente apresentado pelo Governo (2022) à Assembleia da República constitui uma fonte de informação para avaliar o impacto nas cidades e nas regiões onde se desenvolve, assim como para identificar os principais desafios e oportunidades que se colocam ao setor. Poderá, também, servir de base à revisão da regulamentação do AL ao nível do Concelho de Lisboa. Não obstante, a alteração da regulamentação do AL deve levar em conta não apenas os objetivos e as políticas do Governo no âmbito do turismo, mas também as perspetivas dos diferentes atores envolvidos (residentes, turistas, operadores turísticos e autarquias locais) e outros estudos de avaliação de impacto do AL realizados.

4. Evolução do Alojamento Local e Áreas de Contenção

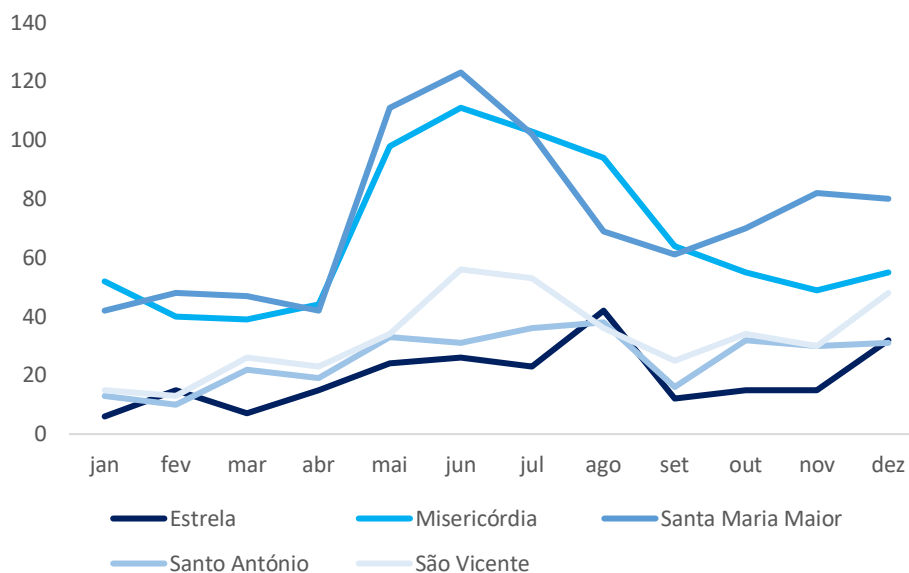
Com base na prerrogativa instituída pela Lei n.º 62/2018, de 22 de agosto, a Assembleia Municipal de Lisboa, sob proposta da Câmara Municipal, aprovou a Proposta n.º 677/CM/2018, de 6 de novembro de 2018, que delimita e aprova as primeiras áreas de contenção no Concelho de Lisboa, pelo prazo de seis meses, prazo prorrogável por igual período até à entrada em vigor do regulamento. As áreas de contenção correspondem às zonas turísticas homogéneas (ZTH) definidas pelo “Estudo Urbanístico do Turismo em Lisboa” (Câmara Municipal de Lisboa, 2018) ao retirar a sua forma das especificidades singulares dos traçados urbanos e das classes de espaços constantes do Plano Diretor Municipal, bem como da metodologia desenvolvida para o programa “Uma Praça em cada Bairro”, resultando em quinze ZTH que não correspondem exatamente às freguesias (ver Anexo).

A implementação das áreas de contenção, nas quais deveria ser suspensa a permissão de novos registos de estabelecimentos de AL, compreenderia o critério de o número de alojamentos locais ultrapassar uma percentagem de 25% do número total de Alojamentos familiares clássicos assim contabilizados nos Censos 2011. Adicionalmente, a necessidade de monitorização das ZTH presumiria o cumprimento de duas condições: a) o número de alojamentos familiares clássicos com áreas inferiores a 50m² superar 25% do número total de Alojamentos familiares clássicos; b) o número de alojamentos familiares clássicos dados como vagos ser superior a 20% do número total de Alojamentos familiares clássicos.

O rácio acima estatuído foi, em novembro de 2018, excedido nas ZTH do Bairro Alto e Madragoa, pertencentes às freguesias da Estrela, Misericórdia e Santo António, e nas ZTH de Alfama, Castelo e Mouraria, incorporadas nas freguesias de Santa Maria Maior e São Vicente. Assim sendo, foram estas as primeiras zonas onde foi vedado o registo de novos estabelecimentos de AL. Complementarmente, por cumprirem os dois pressupostos atrás elencados, as ZTH da Baixa Chiado e Eixos Avenida de Liberdade, Avenida Almirante Reis, Rua Castilho, da Graça, Colina de Santana, Ajuda e Lapa/Estrela ficariam sujeitas a um regime de monitorização.

Embora a proposta de suspensão de novos registos tenha sido aprovada em sede de Assembleia Municipal em novembro e a Lei n.º 62/2018 publicada em agosto do mesmo ano, o Projeto de Lei 524/XIII/2 dá entrada na Assembleia da República a 23 de maio de 2017 e é por ela aprovado em julho de 2018, gerando um desfase temporal entre a discussão e a implementação da medida que promove a célere adaptação dos agentes económicos interessados, verificando-se um crescimento acentuado no número de registos logo em maio de 2017, mas principalmente entre julho e novembro, surgindo como possíveis efeitos de antecipação.

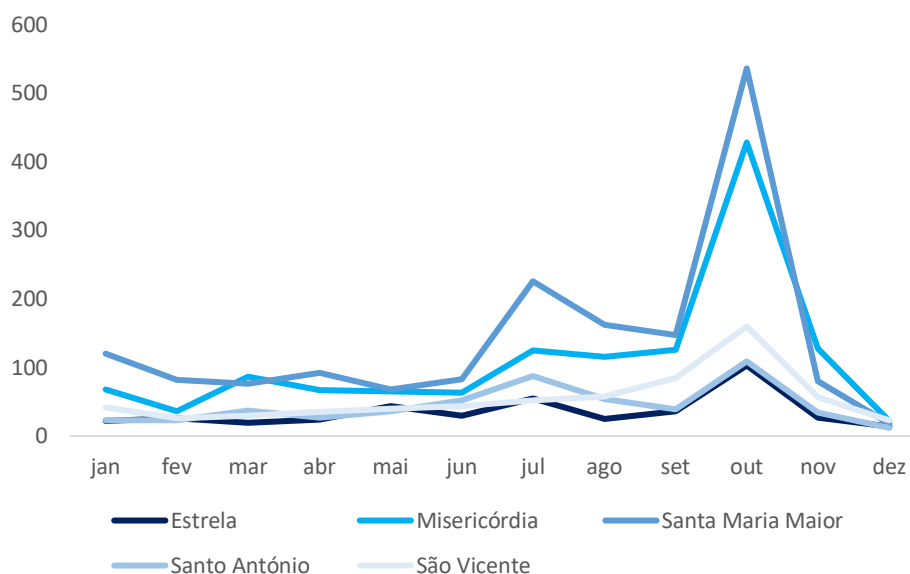
Novos registos de estabelecimentos de Alojamento Local (2017)



Fonte: Turismo de Portugal, Travel BI

Em outubro de 2018, foi particularmente evidente o acréscimo no número de registos de propriedades como estabelecimentos de AL, assinalando-se taxas de variação homólogas superiores a 200% em todos os casos, com as freguesias da Misericórdia e de Santa Maria Maior a averbarem quase oito vezes mais registos do que em novembro de 2017.

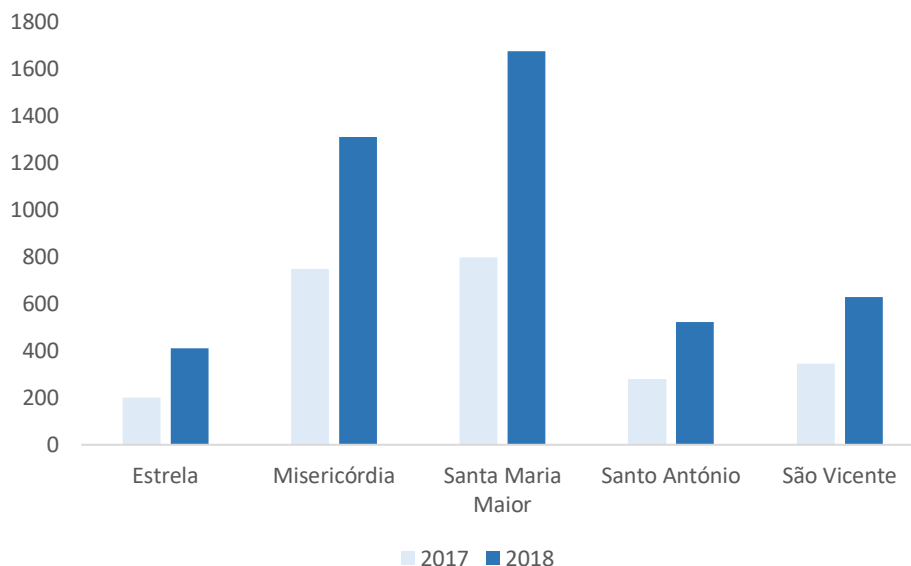
Novos registos de estabelecimentos de Alojamento Local (2018)



Fonte: Turismo de Portugal, Travel BI

A figura seguinte é ilustrativa das repercussões provocadas pelo anúncio da implementação de áreas de contenção, quando os registos acumulados de janeiro a novembro de 2018 – mês de aprovação da proposta na Assembleia Municipal – eram duas vezes superiores nas freguesias da Estrela e de Santa Maria Maior e quase da mesma ordem de dimensão nas restantes três freguesias, em comparação com os registos acumulados de janeiro a novembro de 2017. Daqui se pressupõe que a duração da discussão pública e do processo legislativo subjacentes às alterações que se vieram a introduzir, desencadeou o efeito indesejado de uma “aceleração” aos registos, o que terá comprometido a eficácia da política pública no curto e no médio prazo, considerando que não deteve *de facto* a proliferação de novas unidades de AL, pelos comportamentos de antecipação dos agentes económicos.

Acumulado de novos registos de estabelecimentos de Alojamento Local (2017-2018; janeiro-novembro)



Fonte: Turismo de Portugal, Travel BI

Posteriormente, a suspensão seria prorrogada em 30 de abril de 2019 – plasmada na Proposta 204/CM/2019, publicada no Boletim Municipal de 16 de maio -, aprovando-se a sua extensão por um renovado período de seis meses. Contudo, avolumou-se a lista de ZTH com suspensões ativas, juntando-se às antecedentes as ZTH da Graça, na freguesia de São Vicente, e da Colina de Santana, dividida entre as freguesias de Arroios e Santo António.

O debate político e as formalidades exigidas para a inclusão de novas áreas de contenção conduziram novamente a que o número de novos registos em abril de 2019 para as freguesias em cujos bairros estes seriam bloqueados fosse duas vezes superior à média de registos para os primeiros três meses do ano.

A 5 de outubro de 2019, a Assembleia Municipal aprovou o novo Regulamento Municipal do AL, sendo que nele se reforça a crescente procura imobiliária que fomentou o aumento das rendas e do preço do m² em transações imobiliárias no concelho de Lisboa⁴. Este fator, aliado à evolução significativa dos indicadores turísticos que revelavam a atratividade da cidade enquanto destino turístico, determinou uma reavaliação dos “livres requisitos de acesso ao mercado” face à “salvaguarda do direito fundamental à habitação”.

⁴ Neste aspeto, cabe destacar o trabalho de Peralta, S; Pereira dos Santos, J.; e Gonçalves, D. (2020). Segundo este estudo, estima-se uma redução de preços de 8,6% nos imóveis transacionados nas primeiras ZTH com novos registos suspensos.

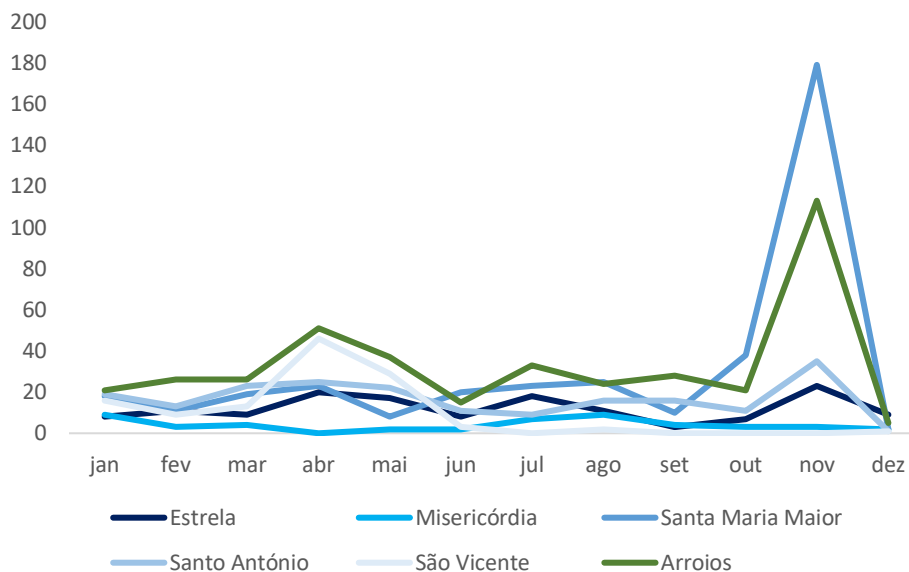
Uma das novidades do Regulamento está relacionada com a classificação das áreas de contenção, repartida em dois tipos:

- a) Uma de contenção absoluta, correspondentes às ZTH, ou subdivisões, que apresentem um rácio entre estabelecimentos de AL e número de fogos de habitação igual ou superior a 20% - o que constitui um agravamento face ao limiar de 25% estatuído na Proposta n.º 677/CM/2018, de 6 de novembro de 2018;
- b) Outra de contenção relativa, correspondentes às ZTH, ou subdivisões, que apresentem um rácio entre estabelecimentos de AL e número de fogos de habitação igual ou superior a 10% e inferior a 20%.

Do novo sistema classificativo resultou que todas as ZTH já sob regime de contenção – exceto a Graça -, assim continuariam, agora na tipologia de contenção absoluta, juntando-se também a Baixa/Eixos Avenida da Liberdade/Avenida da República/Avenida Almirante Reis. Nas áreas de contenção relativa ficariam a Graça e a subdivisão Bairro das Colónias, da Zona Envolvente à Almirante Reis. Contudo, o Regulamento previu situações excecionais em que novos alojamentos pudessem ser registados, sendo estes permitidos, em áreas de contenção absoluta, quando impliquem operações de reabilitação de edifícios em ruínas ou reabilitação integral de edifícios totalmente devolutos há mais de três anos e quando sejam considerados de especial interesse para a cidade por disponibilizarem, complementarmente, habitação para arrendamento a preços acessíveis.

Quanto às áreas de contenção relativa, seriam permitidas exceções quando se refiram à totalidade de edifícios em ruínas ou que estejam declarados devolutos há mais de três anos; quando se refiram a fração autónoma ou parte de prédio urbano que tenha sido declarada devoluta há mais de três anos, quando o edifício se encontrasse num estado de conservação mau ou péssimo e tenha sido objeto de obras de reabilitação, realizadas nos dois últimos anos, que tenha permitido subir dois níveis de conservação; quando se refiram à totalidade de edifício, fração autónoma ou parte de prédio urbano que, nos dois últimos anos, tenha mudado a respetiva utilização de logística, indústria ou serviços para habitação.

Novos registos de estabelecimentos de Alojamento Local (2019)



Fonte: Turismo de Portugal, Travel BI

Uma vez que o edificado habitacional da freguesia de Arroios é substancialmente maior do que aquele das primeiras cinco freguesias alvos de restrições, apesar da zona de contenção na Colina de Santana ser aprovada em abril de 2019, o número de novos registos em Arroios manteve-se quase sempre acima do desse primeiro grupo. Foi a incorporação em novembro de 2019 da Baixa/Eixos Avenida da Liberdade/Avenida da República/Avenida Almirante Reis, bem como do Bairro das Colónias, da Zona Envolvente à Almirante Reis – todas elas partes das freguesias de Santa Maria Maior e Arroios⁵ -, no conjunto de zonas com suspensão de registos em vigor, que ocasionou um novo pico de registos em novembro.

Poucos meses depois de ser aprovado o Regulamento, em 5 de outubro de 2019, começam a somar-se os primeiros casos de COVID-19 em Portugal, vindo a ser aplicadas, logo em março de 2020, medidas de proteção sanitária que impunham limitações muito significativas à circulação das pessoas e ao regular funcionamento das atividades económicas. Tendo em conta a disrupção provocada pela pandemia no turismo global e o contexto de elevada incerteza económica, os novos registos de estabelecimentos de AL foram pouco significativos, tanto em 2020, quanto em 2021, para todas as freguesias.

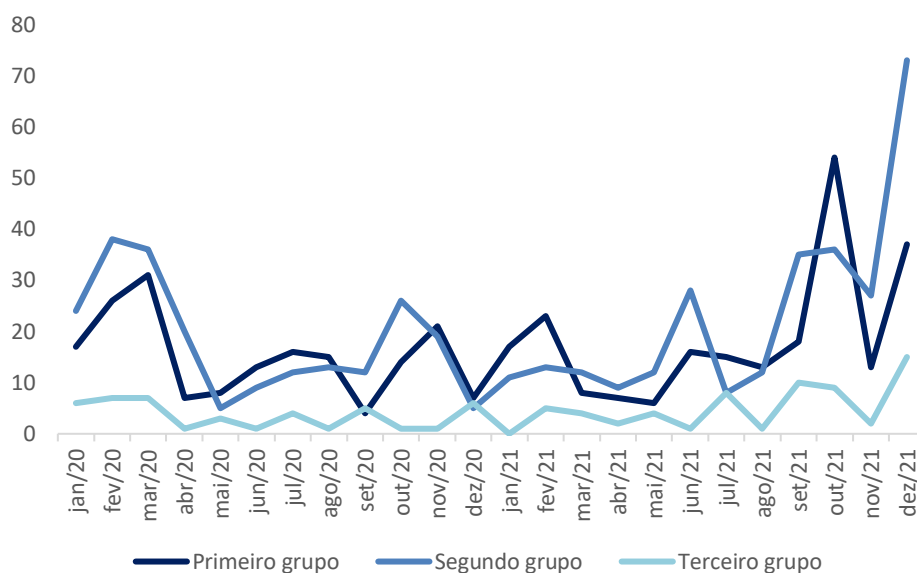
⁵ De acordo com a planta das "Zonas Turísticas Homogéneas", presente na "Visão Estratégica para o Ordenamento Urbanístico do Turismo em Lisboa – 2018", parte das freguesias do Areeiro e das Avenidas Novas também são abrangidas por esta limitação, no entanto, ela não é amplamente significativa quando comparado com a dimensão e edificado habitacional de ambas, motivo esse que nos leva a enquadrá-las no segundo grupo de freguesias que mais à frente é apresentado.

Não obstante, a Câmara Municipal de Lisboa aprovou, a 15 de dezembro de 2021, a Proposta n.º 790/2021 com o objetivo iniciar o procedimento de alteração ao Regulamento Municipal do AL, bem como submeter à apreciação da Assembleia Municipal a suspensão imediata de novos registos em todas as freguesias onde o rácio entre o número de estabelecimentos de AL e o número de fogos de habitação permanente fosse igual ou superior a 2,5%, até à entrada em vigor do reformulado Regulamento.

A decisão, aprovada pela Assembleia em 22 de março de 2022, adicionou outras oito freguesias ao lote de seis sobre as quais já presidia um critério de restrição que, no entanto, apenas se aplicava às ZTH, e não à totalidade territorial da freguesia. Deste modo, passaram a ser 14 as freguesias nas quais estavam impedidos novos registos, sendo as mais recentes a Ajuda, Alcântara, Areeiro, Avenidas Novas, Belém, Campo de Ourique, Parque das Nações e Penha de França.

Mais tarde, a 4 de outubro de 2022, a Assembleia Municipal prorrogaria por mais seis meses a suspensão de novos registos, acrescentando-se a freguesia de Campolide, que superava o limiar dos 2,5%.

Novos registos de estabelecimentos de Alojamento Local por grupos de freguesias⁶ (2020-2021)



Fonte: Turismo de Portugal, Travel BI

⁶ Cada grupo é constituído pelos agrupamentos territoriais forjados pelas seletivas restrições ao longo do tempo. O primeiro grupo compreende as freguesias de Arroios, Estrela, Misericórdia, Santa Maria Maior, Santo António e São Vicente. O segundo grupo é composto por Ajuda, Alcântara, Areeiro, Avenidas Novas, Belém, Campo de Ourique, Campolide, Parque das Nações e Penha de França. O terceiro grupo respeita às freguesias carentes de restrições, sendo elas Alvalade, Beato, Benfica, Carnide, Lumiar, Marvila, Olivais, Santa Clara e São Domingos de Benfica.

A 30 de novembro de 2022, o mapa do Concelho de Lisboa permitia constatar que os 20.094 estabelecimentos de AL registados se circunscrevem, maioritariamente, ao centro histórico lisboeta, com focos menos significativos em outras áreas, como as zonas ribeirinhas de Alcântara, de Belém e do Parque das Nações. Apesar das freguesias periurbanas a norte do concelho não terem sido sujeitas a qualquer limitação quanto ao registo de novos estabelecimentos, não se verificou uma tendência de crescimento, tendo, no entanto, a assinalar-se uma tendência de crescimento na zona ocidental do Concelho de Lisboa, bem como na freguesia de Marvila.

Mapa dos estabelecimentos de Alojamento Local no Concelho de Lisboa (30 novembro de 2022)



Fonte: Turismo de Portugal, Travel BI

5. Atualização do rácio para definição das áreas de contenção

O rácio de alojamentos locais permitidos é um critério comumente utilizado para definir as áreas de contenção do AL. Este rácio pode variar de acordo com as características da área e com as políticas municipais, sendo em Lisboa aplicado o rácio entre o número de estabelecimentos de AL e o número de fogos de habitação permanente. Este rácio pode ser atualizado periodicamente, com base em novas estatísticas, pelo que se procedeu à sua atualização com base no número de AL registados em 30 de novembro de 2022 (Turismo de Portugal, TravelBI) e no número de alojamentos familiares clássicos em 2021 (INE, Censos 2021).

Com base nesta atualização do rácio das áreas de contenção, considerando apenas os estabelecimentos (i.e., não atribuindo qualquer ponderação adicional aos *hostels*), conclui-se que:

- As freguesias em que o rácio mais aumenta face ao que é atualmente considerado são Santa Maria Maior e Misericórdia;
- As freguesias em que o rácio mais diminui face ao que é atualmente considerado são Santo António, Arroios e Avenidas Novas;
- A serem considerados os novos rácios, haveria duas alterações nas áreas de contenção: Areeiro deixaria de ser área de contenção (passando de 3% para 2,2%) e Campolide passaria a ser área de contenção (passando de 2% para 2,5%).

Rácio atualmente considerado e proposta de critério de atualização do rácio para definição das zonas de contenção nas freguesias do Concelho de Lisboa (sem ponderação para os *hostels*)

[* - Áreas de contenção)	Rácio atualmente considerado (setembro de 2022)	Alojamentos familiares clássicos (Censos 2021)	Número de AL registados à data de 30 de novembro de 2022 (sem ponderação dos <i>hostels</i>)	Rácio atualizado
Ajuda *	3%	8 811	308	3,5%
Alcântara *	5%	8 858	441	5,0%
Alvalade	2%	18 871	243	1,3%
Areeiro *	3%	12 529	277	2,2%
Arroios *	14%	20 848	2 313	11,1%
Avenidas Novas *	7%	14 777	664	4,5%
Beato	1%	7 519	124	1,6%
Belém *	4%	9 374	404	4,3%
Benfica	0%	20 880	77	0,4%
Campo de Ourique *	4%	13 624	541	4,0%
Campolide *	2%	9 103	229	2,5%
Carnide	0%	9 009	36	0,4%
Estrela *	11%	12 657	1 323	10,5%
Lumiar	1%	24 073	113	0,5%
Marvila	0%	16 773	88	0,5%
Misericórdia *	39%	8 657	3 534	40,8%
Olivais	1%	16 942	166	1,0%
Parque das Nações *	4%	11 321	470	4,2%
Penha de França *	4%	17 691	636	3,6%
Santa Clara	0%	10 900	13	0,1%
Santa Maria Maior *	52%	7 692	4 669	60,7%
Santo António *	26%	8 252	1 671	20,2%
São Domingos de Benfica	1%	20 309	150	0,7%
São Vicente *	16%	10 170	1 604	15,8%

Fonte: Deliberação n.º 123/AML/2022 da Assembleia Municipal de Lisboa, de 22 de março; Instituto Nacional de Estatística - Recenseamento da população e habitação - Censos 2021; Turismo de Portugal - Travel BI

Considerando que na Visão Estratégica para o Ordenamento Urbanístico do Turismo em Lisboa 2018⁷ foi proposta a introdução de um coeficiente de ponderação dos *hostels*, procedeu-se à atualização do rácio das áreas de contenção em que se definiu que cada um daqueles alojamentos, por ter, em média, números acrescidos de camas face aos alojamentos familiares clássicos, deve ser contabilizado 5 vezes, tendo-se concluído que:

- As freguesias em que o rácio mais aumenta face ao que é atualmente considerado continuam a ser Santa Maria Maior e Misericórdia mas com maiores aumentos;
- Deste cálculo, apenas resulta a diminuição do rácio face ao que é atualmente considerado na freguesia do Lumiar;
- A serem considerados estes rácios, haveria uma alteração nas áreas de contenção: Campolide passaria a ser área de contenção (passando de 2% para 3,8%).

Rácio atualmente considerado e proposta de critério de atualização do rácio para definição das zonas de contenção nas freguesias do Concelho de Lisboa (com ponderação para os *hostels*)

[* - Áreas de contenção)	Rácio atualmente considerado (setembro de 2022)	Alojamentos familiares clássicos (Censos 2021)	Número de AL registados à data de 30 de novembro de 2022 (com ponderação dos <i>hostels</i>)	Rácio atualizado
Ajuda *	3%	8 811	368	4,2%
Alcântara *	5%	8 858	541	6,1%
Alvalade	2%	18 871	423	2,2%
Areeiro *	3%	12 529	493	3,9%
Arroios *	14%	20 848	3 949	18,9%
Avenidas Novas *	7%	14 777	1 212	8,2%
Beato	1%	7 519	176	2,3%
Belém *	4%	9 374	536	5,7%
Benfica	0%	20 880	161	0,8%
Campo de Ourique *	4%	13 624	641	4,7%
Campolide *	2%	9 103	345	3,8%
Carnide	0%	9 009	40	0,4%
Estrela *	11%	12 657	1 627	12,9%
Lumiar	1%	24 073	173	0,7%
Marvila	0%	16 773	124	0,7%
Misericórdia *	39%	8 657	4 486	51,8%
Olivais	1%	16 942	302	1,8%
Parque das Nações *	4%	11 321	530	4,7%
Penha de França *	4%	17 691	868	4,9%
Santa Clara	0%	10 900	17	0,2%
Santa Maria Maior *	52%	7 692	5 933	77,1%
Santo António *	26%	8 252	2 439	29,6%
São Domingos de Benfica	1%	20 309	222	1,1%
São Vicente *	16%	10 170	1 948	19,2%

Fonte: Deliberação n.º 123/AML/2022 da Assembleia Municipal de Lisboa, de 22 de março; Instituto Nacional de Estatística - Recenseamento da população e habitação - Censos 2021; Turismo de Portugal - Travel BI

⁷“Introduziu-se um coeficiente de ponderação nas diferentes categorias de AL – “*hostels*”, moradias e apartamentos – face às diferentes capacidades médias dos mesmos, considerando que 1/5 das camas de cada “*hostel*” é equiparado a um estabelecimento de alojamento local das demais categorias”

No entanto, na avaliação de impactos do AL é importante considerar além do rácio de AL outros critérios, como a demografia e as condições estruturais das freguesias para a definição das áreas de contenção.

Neste contexto, de salientar que se registou uma diminuição significativa do número de alojamentos familiares na maior parte das freguesias entre 2011 e 2021, em particular nas freguesias de Santa Maria Maior e Misericórdia, o que afeta o rácio que é considerado na definição das áreas de contenção do AL.

Variação no número de alojamentos familiares entre 2011 e 2021 (%)

[* - Áreas de contenção]	Alojamentos familiares $\Delta 2011-2021$
Área Metropolitana de Lisboa	0,8%
Lisboa	-1,9%
Ajuda *	-0,8%
Alcântara *	-0,4%
Alvalade	0,6%
Areeiro *	0,0%
Arroios *	-0,8%
Avenidas Novas *	2,4%
Beato	-3,5%
Belém *	-0,8%
Benfica	-1,9%
Campo de Ourique *	-1,1%
Campolide *	-1,4%
Carnide	-3,2%
Estrela *	-3,4%
Lumiar	3,1%
Marvila	1,7%
Misericórdia *	-17,6%
Olivais	0,0%
Parque das Nações *	-1,7%
Penha de França *	-0,5%
Santa Clara	-0,1%
Santa Maria Maior *	-27,8%
Santo António *	-2,6%
São Domingos de Benfica	2,4%
São Vicente *	-6,2%

Fonte: Instituto Nacional de Estatística, Recenseamento da população e habitação - Censos 2021

6. Demografia e condições estruturais das freguesias

6.1 Residências habituais ou secundárias

A preferência por não morar em determinadas zonas, em parte também justificado pelo estado dos edifícios antes do processo de renovação imobiliária iniciado em Lisboa na 2.ª década do século, contribuiu para que freguesias como a Misericórdia, Santa Maria Maior ou Santo António fossem assistindo a uma redução de residentes.

No quadro infra, constata-se que as seis freguesias alvo das primeiras restrições são aquelas que, de acordo com os Censos de 2021, apresentam uma menor percentagem de alojamentos familiares para residência habitual ou secundária. Deste modo, uma parcela significativa do *stock* de edifícios que poderia ser disponibilizada para fins habitacionais encontra-se vaga, quer por estar disponível para venda ou arrendamento – não se encontrando aqui integrado o conjunto imóveis disponíveis para AL -, quer por estar vaga devido a outros motivos – como seja o estado de degradação do imóvel -, sendo aconselhável que as políticas públicas sejam desenhadas para que este *stock* consiga ser disponibilizado no mercado habitacional.

Nesses casos, o AL pode ser uma opção adequada para a freguesia, ao promover a valorização dos imóveis e gerar rendimento para os proprietários, sem que, dessa forma, se esteja a impedir a ocupação por residentes locais, dado que esta procura atualmente não existe nessas zonas. Esta opção destaca-se, aliás, de forma quase transversal às zonas de contenção quando comparadas com as restantes freguesias de Lisboa.

Tipo de ocupação dos alojamentos familiares clássicos, por freguesia de Lisboa (%)⁸

[* - Áreas de contenção]	% Residências (habituais e secundárias)	% Vagos (para venda ou arrendamento e por outros motivos)
Misericórdia *	66,9%	33,1%
Santa Maria Maior *	68,6%	31,4%
Santo António *	74,7%	25,3%
São Vicente *	76,0%	24,0%
Estrela *	79,7%	20,3%
Arroios *	81,3%	18,7%
Campolide *	82,6%	17,4%
Beato	82,7%	17,3%
Alcântara *	83,0%	17,0%
Campo de Ourique *	83,4%	16,6%
Penha de França *	83,8%	16,2%
Avenidas Novas *	84,7%	15,3%
Belém *	84,8%	15,2%
Ajuda *	85,1%	14,9%
Areiro *	86,0%	14,0%
Alvalade	87,0%	13,0%
Benfica	88,3%	11,7%
Olivais	89,6%	10,4%
São Domingos de Benfica	89,7%	10,3%
Parque das Nações *	89,8%	10,2%
Carnide	90,8%	9,2%
Santa Clara	90,9%	9,1%
Marvila	91,1%	8,9%
Lumiar	91,6%	8,4%

Fonte: Instituto Nacional de Estatística - Censos 2021

⁸ Para os tipos de ocupação considerados - residências habituais, residências secundárias, vagos para venda ou arrendamento e vagos por outros motivos - os dados dos Censos não contabilizam os AL, mesmo aqueles com menos de 10 camas.

6.2 Tipologias e áreas dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual

Outro fator que influencia de forma determinante a procura de alojamento prende-se com as tipologias e as áreas dos alojamentos habitualmente disponíveis em cada freguesia. É possível que, nessa procura, os agregados familiares optem por procurar alojamento noutras freguesias ou concelhos em vez de se instalarem em freguesias em que as tipologias e as áreas médias de alojamento não atendem às suas necessidades ou expectativas.

Além da dimensão e da tipologia dos alojamentos, o valor médio do arrendamento e da compra de alojamentos (com forte impacto no orçamento dos agregados familiares), a qualidade dos alojamentos, a localização, a acessibilidade, a qualidade dos serviços e das infraestruturas (e.g., escolas, transportes ou espaços verdes) ou o nível de segurança constituem outros critérios relevantes.

Ainda assim, as características do alojamento são um dos fatores a considerar pela sua importância para o conforto e para a qualidade de vida dos agregados familiares.

Em algumas freguesias, apesar de as tipologias e áreas existentes não se adequarem às necessidades dos agregados familiares, que optam por morar noutras freguesias ou mesmo noutros concelhos, existe uma maior adequação ao perfil do turista internacional, que procura unidades habitacionais de menores dimensões e geograficamente próximas dos locais de maior interesse turístico. Tendo presente este contexto, verifica-se que, das primeiras cinco freguesias parcialmente afetadas pela suspensão de novos registos, Santa Maria Maior, São Vicente e Misericórdia são as três freguesias com maior proporção de alojamentos familiares clássicos de residência habitual com uma a três divisões, o que reflete uma imagem da tipologia do total de alojamentos clássicos familiares nessas zonas.

Alojamentos familiares clássicos de residência habitual de menor dimensão (em termos de tipologia e de área (%), por freguesia de Lisboa

[* - Áreas de contenção]	1 a 3 divisões	[* - Áreas de contenção]	<30m ²	<50m ²	<80m ²
Santa Maria Maior *	44,4%	Santa Maria Maior *	10,4%	42,2%	72,7%
São Vicente *	33,6%	Campolide *	6,0%	23,7%	56,8%
Misericórdia *	32,4%	Misericórdia *	5,7%	26,7%	60,9%
Campolide *	31,9%	Beato	5,6%	28,1%	70,5%
Beato	31,8%	São Vicente *	5,1%	29,3%	70,8%
Alcântara *	27,9%	Ajuda *	4,5%	24,7%	67,5%
Penha de França *	26,3%	Alcântara *	4,0%	22,6%	63,7%
Estrela *	26,3%	Estrela *	3,9%	19,2%	47,2%
Campo de Ourique *	26,1%	Campo de Ourique *	3,8%	19,5%	52,7%
Ajuda *	25,5%	Santa Clara	3,7%	18,6%	51,4%
Santa Clara	24,4%	Arroios *	3,0%	15,8%	47,9%
Santo António *	23,4%	Santo António *	2,8%	15,0%	41,5%
Arroios *	23,1%	Penha de França *	2,3%	18,3%	64,0%
Avenidas Novas *	21,2%	Marvila	1,7%	11,5%	51,5%
Parque das Nações *	20,3%	Areeiro *	1,7%	9,6%	33,1%
Areeiro *	17,2%	Avenidas Novas *	1,6%	10,6%	33,5%
Benfica	16,3%	Belém *	1,6%	9,9%	32,2%
Carnide	16,2%	Carnide	1,6%	10,8%	39,9%
São Domingos de Benfica	16,0%	Benfica	1,4%	10,6%	47,1%
Belém *	15,1%	São Domingos de Benfica	1,4%	8,4%	37,0%
Alvalade	13,9%	Olivais	1,2%	8,3%	47,9%
Marvila	13,2%	Alvalade	1,1%	7,8%	34,2%
Lumiar	13,0%	Parque das Nações *	1,0%	8,1%	30,6%
Olivais	10,9%	Lumiar	0,8%	5,4%	25,6%

Fonte: Instituto Nacional de Estatística - Censos 2021

Adicionalmente, regista-se uma elevada proporção de alojamentos unipessoais, em particular, nas áreas de contenção. Novamente se destaca que freguesias com uma maior oferta de alojamentos unipessoais possam ser menos atraentes para agregados familiares com necessidades específicas de tipologia e dimensão de alojamento, e que estes possam preferir alojamento em outras áreas com oferta mais diversificada. Neste sentido, o AL pode ser uma opção atraente para turistas que procuram alojamento de menores dimensões.

Proporção de Agregados domésticos privados unipessoais, por freguesia (%)

[* - Áreas de contenção]	Agregados unipessoais
Misericórdia *	45,9%
Santa Maria Maior *	43,7%
São Vicente *	41,4%
Santo António *	40,8%
Alcântara *	39,8%
Campo de Ourique *	39,5%
Estrela *	39,1%
Campolide *	38,1%
Arroios *	37,9%
Avenidas Novas *	37,7%
Penha de França *	37,1%
Beato	36,8%
Ajuda *	36,3%
Benfica	36,1%
Alvalade	36,1%
São Domingos de Benfica	36,0%
Areeiro *	35,6%
Belém *	34,2%
Olivais	32,0%
Lumiar	30,8%
Carnide	30,4%
Santa Clara	28,1%
Parque das Nações *	28,0%
Marvila	26,2%

Fonte: Instituto Nacional de Estatística, Recenseamento da população e habitação - Censos 2021

6.3 Recrutamento de colaboradores no território de localização do Alojamento Local

Uma das propostas que estão a ser equacionadas para o futuro do AL implica o recrutamento de trabalhadores no território de localização do estabelecimento, fomentando, desse modo, o emprego e a atividade local.

Esta pode ser uma vantagem para a freguesia se o AL conseguir contratar trabalhadores na própria freguesia, para realizar tarefas como limpeza, manutenção e lavandaria, uma vez que permite:

- Criar emprego na freguesia e aumentar o rendimento dos residentes, aumentando o seu poder de compra e contribuindo para o desenvolvimento económico da área;
- Reduzir os custos de transporte para os trabalhadores da freguesia, uma vez que não precisarão se deslocar para outras áreas para trabalhar, diminuindo o impacto ambiental da atividade de AL;
- O AL pode ajudar a promover a identidade da freguesia, ao mostrar aos turistas as características e os atributos da área e contribuir para a sua valorização turística.

No entanto, é possível que o AL possa enfrentar dificuldades em recrutar trabalhadores na freguesia para realizar tarefas como as referidas devido à estrutura demográfica da área e às qualificações associadas. Isso pode ocorrer, por exemplo, se os residentes da freguesia apresentarem elevado nível de escolaridade (como ocorre, de forma marcada, na maioria das zonas de contenção quando comparadas com os concelhos limítrofes); se a freguesia for muito pequena e tiver poucos residentes disponíveis para trabalhar ou se houver dificuldade de contratar trabalhadores da freguesia com horários flexíveis para atender às necessidades dos hóspedes.

População residente nas freguesias do concelho de Lisboa e nos concelhos limítrofes, entre 20 e 59 anos, cujo nível de escolaridade mais elevado é o ensino superior (%)

[* - Freguesias de Lisboa]	%
Avenidas Novas *	69,8%
Belém *	67,1%
Lumiar *	67,0%
São Domingos de Benfica *	66,9%
Alvalade *	66,6%
Santo António *	64,2%
Areiro *	64,2%
Estrela *	63,0%
Parque das Nações *	62,5%
Campo de Ourique *	57,9%
Arroios *	54,5%
Benfica *	51,5%
Alcântara *	51,4%
Oeiras	50,3%
Misericórdia *	49,2%
Carnide *	49,2%
São Vicente *	45,5%
Campolide *	45,4%
Penha de França *	45,0%
Cascais	42,1%
Olivais *	41,0%
Ajuda *	39,9%
Alcochete	35,6%
Santa Maria Maior *	35,3%
Almada	34,1%
Beato *	33,6%
Odivelas	33,3%
Mafra	31,5%
Santa Clara *	30,7%
Amadora	30,4%
Montijo	29,4%
Setúbal	29,1%
Loures	29,1%
Barreiro	28,5%
Seixal	28,4%
Palmela	28,1%
Vila Franca de Xira	27,4%
Sintra	25,9%
Sesimbra	25,3%
Marvila	21,0%
Moita	19,5%

Fonte: Instituto Nacional de Estatística - Censos 2021

Nesses casos, é possível que o AL necessite de recrutar trabalhadores de outras freguesias ou concelhos limítrofes para realizar as tarefas. Ainda assim, pela necessidade de proximidade ao local do AL, independentemente de ocorrer na freguesia, no concelho ou na Área Metropolitana de Lisboa, o recrutamento será sempre uma vantagem para a região.

7. Conclusão

No presente Tema Económico, foram abordados vários aspetos do AL, os seus impactos no Concelho de Lisboa, bem como os principais desafios e oportunidades.

Da reflexão realizada, destacam-se as seguintes conclusões:

- O AL pode contribuir para a atração de turistas, a dinamização da economia local, a criação de emprego, o aumento das receitas públicas, a reabilitação urbana, a revitalização de freguesias menos turísticas;
- O AL pode também ter impactos negativos como a pressão imobiliária excessiva, a gentrificação, o aumento dos preços dos imóveis e das rendas, a perda de cultura local, a degradação do ambiente de convivência e a pressão sobre os serviços públicos;
- As áreas de contenção do AL em Lisboa têm como objetivo minimizar os impactos negativos deste tipo de alojamento e são definidas de acordo com o rácio de estabelecimentos de AL face ao total de alojamentos;
- Salienta-se que a duração da discussão pública e do processo legislativo subjacentes às alterações que se vieram a introduzir, desencadeou o efeito indesejado de uma aceleração dos registos, o que terá impactado na eficácia da política pública no curto e médio prazos, considerando que não deteve a proliferação de novas unidades de AL, pelos comportamentos de antecipação de registos dos agentes económicos;
- Da atualização do cálculo do rácio de cada freguesia de Lisboa, conclui-se que, de acordo com a informação mais recente, haveria duas alterações nas áreas de contenção: Areeiro deixaria de ser área de contenção (passando de 3% para 2,2%) e Campolide passaria a ser área de contenção (passando de 2% para 2,5%);
- É importante que esse rácio de AL seja avaliado em conjunto com outros critérios, como a demografia e as condições estruturais das freguesias;
- Por exemplo, não só a disponibilidade mas também as tipologias de alojamento podem afetar a escolha por parte dos agregados familiares e, de uma forma quase transversal, os alojamentos nas áreas de contenção apresentam, em muitos casos, tipologias que não são apropriadas para aqueles que necessitem de maior número de divisões e de áreas maiores;

- De facto, nas áreas de contenção registam-se percentagens inferiores de residências habituais ou secundárias o que pode indicar que, nesses casos, o AL pode ser uma opção mais adequada para a freguesia;
- O AL pode ser uma opção mais alinhada com as necessidades dos turistas que procuram áreas menores, flexibilidade no tipo de alojamento, e experiências mais próximas da vida da cidade;
- A oferta de AL pode, por isso, ser complementar da oferta de alojamento residencial e pode contribuir para atrair turistas;
- O recrutamento de trabalhadores na freguesia pode ser uma dificuldade devido à estrutura demográfica da área mas, pela necessidade de proximidade ao local do AL, independentemente de ocorrer na freguesia, no concelho ou na Área Metropolitana de Lisboa, o recrutamento será sempre uma vantagem para a região;
- O preço dos imóveis e o valor das rendas são influenciados pela disponibilidade de imóveis que não estão exclusivamente associados ao AL mas ao parque habitacional na sua globalidade pelo que é importante promover nova habitação.

Em suma, a abordagem ao AL requer a análise e monitorização de impactos positivos e negativos no território concreto. As alterações ao regime que regulamenta esta modalidade devem resultar da participação dos diferentes atores envolvidos e das entidades que analisam e avaliam os impactos do AL. Cada perspetiva é essencial para que o regime esteja em linha com os principais desafios e oportunidades que se colocam nesse território específico e para garantir que a regulamentação do AL é equilibrada e promove o desenvolvimento sustentável do turismo e a valorização das comunidades locais.

Referências

- Amore, A., de Bernardi, C., & Arvanitis, P. (2020). **The impacts of Airbnb in Athens, Lisbon and Milan: a rent gap theory perspective**. *Current Issues in Tourism*, 1–14.
- Atkinson, R., & Bridge, G. (2005). **Gentrification in a Global Context. The New Urban Colonialism from social mix to 'social tectonics'**. In *Gentrification in a global context*.
- August, M., & Walks, A. (2018). **Gentrification, suburban decline, and the financialization of multi-family rental housing: The case of Toronto**. *Geoforum*, 89 (April 2017), 124–136.
- Basuroy, S., Kim, Y., & Proserpio, D. (2020). **Estimating the impact of Airbnb on the local economy: Evidence from the restaurant industry**. *SSRN Electronic Journal*.
- Bekkerman, R., Cohen, M., Kung, E., Maiden, J., & Proserpio, D. (2021). **The Effect of Short-Term Rentals on Residential Investment**. *SSRN Electronic Journal*.
- Bucher, E., Fieseler, C., Fleck, M., & Lutz, C. (2018). **Authenticity and the sharing economy**. *Academy of Management Discoveries*, 4(3), 294–313.
- Câmara Municipal de Lisboa (2018). **Estudo Urbanístico do Turismo em Lisboa – 2018**.
- Cheng, M., Chen, G., Wiedmann, T., Hadjikakou, M., Xu, L., & Wang, Y. (2020). **The sharing economy and sustainability—assessing Airbnb's direct, indirect and induced carbon footprint in Sydney**. *Journal of Sustainable Tourism*, 28(8), 1083–1099.
- Daly, P., Dias, A., & Patuleia, M. (2021). **The Impacts of Tourism on Cultural Identity on Lisbon Historic Neighbourhoods**. *Journal of Ethnic and Cultural Studies*, 8 (1).
- Franco, S., & Santos, C.D. (2021). **The impact of Airbnb on residential property values and rents: Evidence from Portugal**. *Regional Science and Urban Economics*, 88.
- García-Amaya, A.M., Temes-Cordovez, R., Simancas-Cruz, M., & Peñarrubia-Zaragoza, M.P. (2021). **The Airbnb effect on areas subject to urban renewal in Valencia (Spain)**. *International Journal of Tourism Cities*, 7, 361–390.
- Governo de Portugal (2022). **Relatório Anual de Avaliação do impacto do Alojamento Local – 2020**.
- Jain, S., Proserpio, D., Quattrone, G., & Quercia, D. (2021). **Nowcasting gentrification using Airbnb data**. *Proceedings of the ACM on Human-Computer Interaction*, 5 (CSCW1), 1–21.
- Peralta, S., Pereira dos Santos, J., & Gonçalves, D. (2020). **Do short-term rentals increase housing prices? Quasi-experimental evidence from Lisbon**. *GEE Paper 155*. Gabinete de Estratégia e Estudos.
- Turismo de Portugal (2021). **Alojamento Local: Regime Jurídico**.
- Zervas, G., Proserpio, D., Byers, J., & Byers, J.W. (2017). **The Rise of the Sharing Economy: Estimating the Impact of Airbnb on the Hotel Industry**. *Journal of Marketing Research*, 54 (5), 687–705.

Legislação, Regulamentos, Avisos e Propostas

Proposta n.º 510/2022, de 14 de setembro de 2022, dos Vereadores do Partido Socialista, Bloco de Esquerda e Livre, que propõe aprovar submeter à Assembleia Municipal a prorrogação da suspensão da autorização de novos registos de estabelecimentos de Alojamento Local.

Deliberação n.º 123/AML/2022, da Assembleia Municipal de Lisboa, publicada no 2.º Suplemento ao Boletim Municipal n.º 1469, de 14 de abril, que adita tabela com o peso do Alojamento Local nas freguesias de Lisboa para efeitos de definição das áreas de contenção.

Proposta n.º 790/2021, de 15 de dezembro de 2021, que propõe o início de procedimento de Alteração ao Regulamento Municipal do Alojamento Local, para efeitos de submissão a participação dos interessados, bem como propõe submeter à Assembleia Municipal a suspensão imediata da autorização de novos registos de estabelecimentos de Alojamento Local, em Lisboa, até à entrada em vigor da alteração ao Regulamento Municipal do Alojamento Local.

Aviso n.º 17706-C/2019, do Município de Lisboa, publicado no Diário da República, 2.ª série, de 7 de novembro, que torna públicas as áreas de contenção de novos registos de Alojamento Local no Concelho de Lisboa.

Aviso 17706-D/2019, do Município de Lisboa, publicado no Diário da República, 2.ª série, de 7 de novembro, que torna pública a aprovação do Regulamento Municipal do Alojamento Local do Concelho de Lisboa.

Deliberação n.º 189/AML/2019, da Assembleia Municipal de Lisboa, publicada no Boletim Municipal n.º 1317, 6 de maio de 2019, que prorroga o prazo de suspensão da autorização de novos registos de estabelecimentos de Alojamento Local nas áreas delimitadas e suspende a autorização de novos registos de estabelecimentos de Alojamento Local em duas novas áreas delimitadas.

Deliberação n.º 462/AML/2018, da Assembleia Municipal de Lisboa, publicada no Boletim Municipal n.º 1290, 8 de novembro de 2018, que suspende a autorização de novos registos de estabelecimentos de Alojamento Local nas áreas delimitadas e promove o acompanhamento e a monitorização das demais "zonas turísticas homogéneas" (inclui Visão Estratégica para o Ordenamento Urbanístico do Turismo em Lisboa).

Lei n.º 62/2018, de 22 de agosto, que altera o regime de autorização de exploração dos estabelecimentos de Alojamento Local.

Projeto de Lei 524/XIII/2, apresentado na Assembleia da República por deputados do Partido Socialista em 23 de maio de 2017, que visa clarificar o regime de autorização de exploração de estabelecimentos de Alojamento Local.

Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, que estabelece o regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de Alojamento Local (e alterações posteriores).

Fontes de Dados

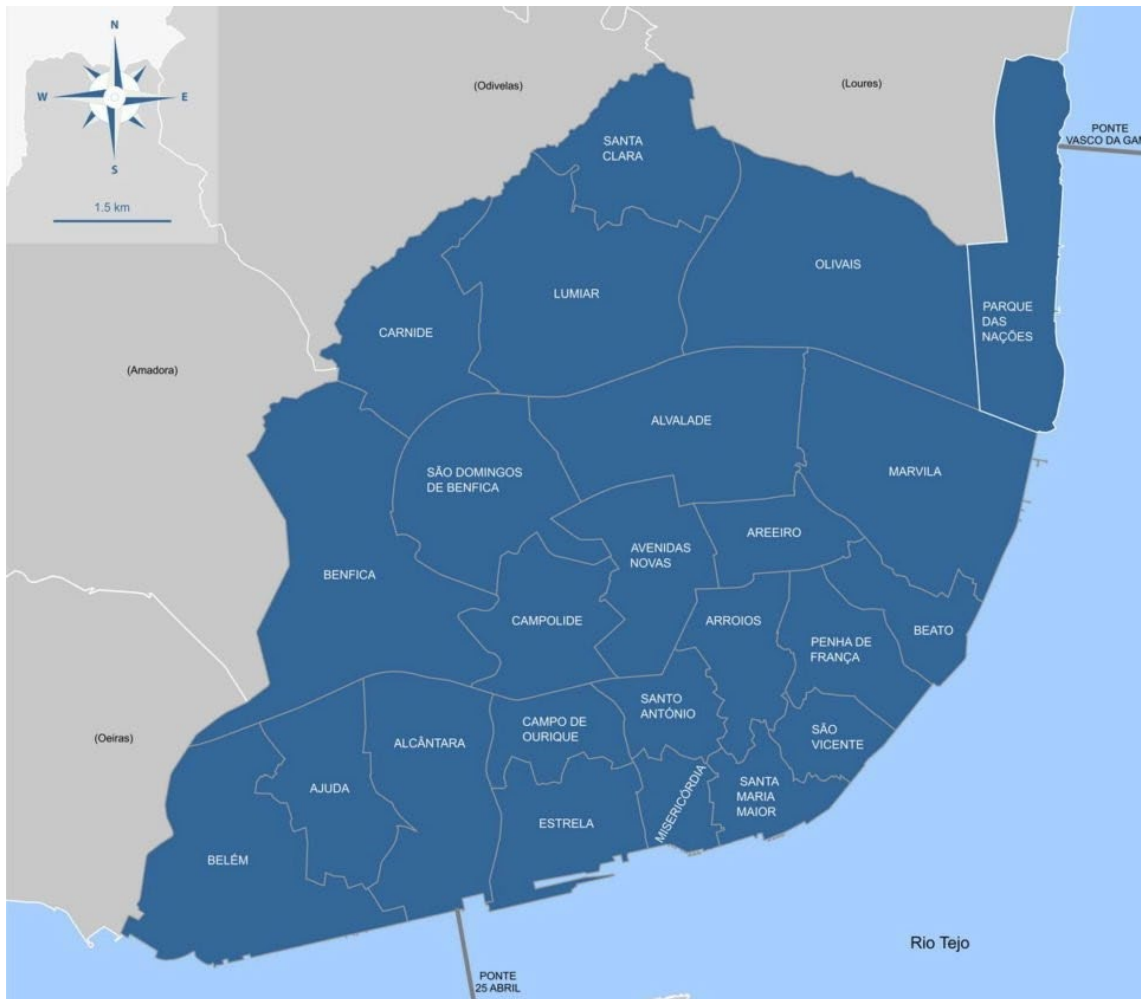
Censos 2021, Instituto Nacional de Estatística.

Inquérito à permanência de hóspedes na hotelaria e outros alojamentos, Instituto Nacional de Estatística.

Travel BI, Turismo de Portugal.

Anexo

Planta das freguesias do Concelho de Lisboa



Fonte: Lisbon Sights

Planta das "Zonas Turísticas Homogêneas" com delimitação das áreas nas quais é aprovada a suspensão de autorização de novos registos de alojamento local



Fonte: Visão Estratégica para o Ordenamento Urbanístico do Turismo em Lisboa - 2018

Temas Económicos

- 1: Relacionamento económico com Angola
[Walter Anatole Marques](#)
- 2: Relacionamento económico com Moçambique
[Walter Anatole Marques](#)
- 3: Relacionamento económico com a Federação Russa
[Walter Anatole Marques](#)
- 4: Evolução da taxa de crescimento das saídas de mercadorias portuguesas face à receptividade dos mercados - Janeiro a Setembro de 2007 e 2008
[Walter Anatole Marques](#)
- 5: Comércio Internacional de Mercadorias - Séries Anuais 2008-2017
[Walter Anatole Marques](#)
- 6: Exportações portuguesas de veículos automóveis e suas partes e acessórios
[Walter Anatole Marques](#)
- 7: Trocas comerciais entre Portugal e a União Europeia na óptica de Portugal e na dos países comunitários 2005-2008 (mirror statistics)
[Walter Anatole Marques](#)
- 8: Expedições portuguesas de Têxteis e de Vestuário para a União Europeia
[Walter Anatole Marques](#)
- 9: Portugal no mundo do calçado
[Walter Anatole Marques](#)
- 10: Entrepreneurship performance indicators for active employer enterprises in Portugal
[Elsa de Morais Sarmiento](#) | [Alcina Nunes](#)
- 11: Business creation in Portugal: comparison between the World Bank data and Quadros de Pessoal
[Elsa de Morais Sarmiento](#) | [Alcina Nunes](#)
- 12: Criação de empresas em Portugal e Espanha: Análise comparativa com base nos dados do Banco Mundial
[Elsa de Morais Sarmiento](#) | [Alcina Nunes](#)
- 13: Comércio Internacional no âmbito da Comunidade dos Países de Língua Portuguesa (CPLP)
[Walter Anatole Marques](#)
- 14: Evolução das exportações de mercadorias para Angola entre 2007 e 2009: Portugal face aos principais fornecedores
[Walter Anatole Marques](#)
- 15: Análise comparada dos procedimentos, custos e demora burocrática em Portugal, com base no "Doing Business 2011" do Banco Mundial
[Elsa de Morais Sarmiento](#) | [Joaquim Reis](#)
- 16: Exportações portuguesas para Angola face aos principais competidores
[Walter Anatole Marques](#)
- 17: Internacionalização no Sector da Construção
[Catarina Nunes](#) | [Eduardo Guimarães](#) | [Ana Martins](#)
- 18: Mercado de Trabalho em Portugal desde 2000
[Paulo Júlio](#) | [Ricardo Pinheiro Alves](#)
- 19: Comércio Internacional de mercadorias no âmbito da CPLP
[Walter Anatole Marques](#)
- 20: Exportações nacionais – principais mercados e produtos (1990-2011)
[Eduardo Guimarães](#)
- 21: Formação Contínua nas empresas em 2010 e 2011
[Anabela Antunes](#) | [Paulo Dias](#) | [Elisabete Nobre Pereira](#) | [Ricardo Pinheiro Alves](#) | [Cristina Saraiva](#)
- 22: Portugal: Uma síntese estatística regional até ao nível de município
[Elsa Oliveira](#)
- 23: Comércio internacional de mercadorias com Espanha em 2013
[Walter Anatole Marques](#)
- 24: Comércio Internacional de Mercadorias Séries Anuais 2008-2013
[Walter Anatole Marques](#)
- 25: Comércio Internacional de Mercadorias - Importações da China - Janeiro-Dezembro de 2011 a 2013
[Walter Anatole Marques](#)
- 26: Evolução das quotas de mercado de Portugal nas importações de mercadorias na UE-27 - Janeiro-Dezembro de 2007 a 2013
[Walter Anatole Marques](#)
- 27: Comércio Internacional de Mercadorias da Guiné-Equatorial face ao mundo e no contexto da CPLP (2009 a 2013)
[Walter Anatole Marques](#)
- 28: Comércio Internacional de mercadorias da Índia face ao mundo e a Portugal
[Walter Anatole Marques](#)
- 29: Comércio Internacional de Mercadorias no contexto da União Europeia 2009 a 2013
[Walter Anatole Marques](#)
- 30: Comércio bilateral entre os membros do Fórum Macau de 2003 a 2013
[Ana Rita Fortunato](#)



- 31: Exportações portuguesas de produtos industriais transformados por nível de intensidade tecnológica - Mercados de destino (2009 a 2013 e Jan-Out 2014)
[Walter Anatole Marques](#)
- 32: Evolução do comércio internacional de mercadorias com Angola - 2010 a 2014
[Walter Anatole Marques](#)
- 33: Exportações nacionais – principais mercados extracomunitários e produtos (1990-2013)
[Eduardo Guimarães](#)
- 34: Evolução do comércio internacional português da pesca - 2013 e 2014
[Walter Anatole Marques](#)
- 35: Comércio Internacional de Mercadorias - Séries Anuais 2008-2014
[Walter Anatole Marques](#)
- 36: Evolução do Comércio Internacional português da pesca e outros produtos do mar (1º Semestre de 2014 e 2015)
[Walter Anatole Marques](#)
- 37: Desafios e oportunidades para a Ilha Terceira. Estudo sobre o impacto da redução de efetivos na Base das Lajes
[GEE](#)
- 38: Análise Comparativa de Indicadores da Dinâmica Regional na Região do Algarve e Continente
[Ana Pego](#)
- 39: Comércio internacional de mercadorias - Taxas de variação anual homóloga em valor, volume e preço por grupos e subgrupos de produtos
[Walter Anatole Marques](#)
- 40: Análise Descritiva das Remunerações dos Trabalhadores por Conta de Outrem: 2010-2012
[Elsa Oliveira](#)
- 41: Comércio Internacional de Mercadorias - Séries Anuais (2008 a 2015)
[Walter Anatole Marques](#)
- 42: A indexação da idade normal de acesso à pensão de velhice à esperança média de vida: análise da medida à luz do modelo das etapas
[Gabriel Osório de Barros](#)
- 43: Balança Comercial de Bens e Serviços - Componentes dos Serviços - 2012 a 2015 e Janeiro-Abril de 2014 a 2016
[Walter Anatole Marques](#)
- 44: Comércio internacional de mercadorias entre Portugal e o Reino Unido
[Walter Anatole Marques](#)
- 45: Comércio Internacional de mercadorias Contributos para o 'crescimento' das exportações por grupos de produtos e destinos (Janeiro a Agosto de 2016)
[Walter Anatole Marques](#)
- 46: A atividade de Shipping em Portugal
[Ricardo Pinheiro Alves](#) | [Vanda Dores](#)
- 47: Comércio Internacional de mercadorias no âmbito da CPLP - 2008 a 2015
[Walter Anatole Marques](#)
- 48: Digitalização da Economia e da Sociedade Portuguesa - Diagnóstico Indústria 4.0
[Céu Andrade](#) | [Vanda Dores](#) | [Miguel Matos](#)
- 49: A participação Portuguesa nas cadeias de valor globais
[Guida Nogueira](#) | [Paulo Inácio](#)
- 50: Contributos dos grupos de produtos e principais mercados de destino para a evolução das exportações de mercadorias - Janeiro a Março de 2017
[Walter Anatole Marques](#)
- 51: Comércio internacional de mercadorias: Portugal no âmbito da CPLP - 2012 a 2016
[Walter Anatole Marques](#)
- 52: Administração Portuária – Empresas e sistemas tarifários
[Francisco Pereira](#) | [Luís Monteiro](#)
- 53: Comércio Internacional de Mercadorias - Séries Anuais 2008-2017
[Walter Anatole Marques](#)
- 54: A Economia da Cibersegurança
[Gabriel Osório de Barros](#)
- 55: Contributo de produtos e mercados para o 'crescimento' das exportações de bens
[Walter Anatole Marques](#)
- 56: A Cibersegurança em Portugal
[Gabriel Osório de Barros](#)
- 57: Comércio internacional de mercadorias Portugal - China
[Walter Anatole Marques](#)
- 58: Comércio internacional de mercadorias de Portugal com a Venezuela - 2013 a 2017 e 1º Semestre de 2018
[Walter Anatole Marques](#)
- 59: Balança Comercial de Bens e Serviços Componentes dos Serviços (2015-2017 e 1º Semestre 2015-2018)
[Walter Anatole Marques](#)
- 60: O Comércio a Retalho em Portugal e uma Perspetiva do Comércio Local e de Proximidade
[Paulo Machado](#) | [Vanda Dores](#)
- 61: A Indústria Automóvel na Economia Portuguesa
[Sílvia Santos](#) | [Vanda Dores](#)
- 62: Impacto Económico da Web Summit 2016-2028
[João Cerejeira](#)
- 63: Comércio Internacional de Mercadorias - Séries Anuais (2008-2018)
[Walter Anatole Marques](#)

- 64: A Tarifa Social de Energia
[Gabriel Osório de Barros](#) | [Dora Leitão](#) | [João Vasco Lopes](#)
- 65: Evolução recente do comércio internacional no 'Ramo automóvel' (2017-2018)
[Walter Anatole Marques](#)
- 66: Comércio internacional de mercadorias com Moçambique (2014-2018)
[Walter Anatole Marques](#)
- 67: Cryptocurrencies: Advantages and Risks of Digital Money
[Gabriel Osório de Barros](#)
- 68: Comércio internacional de mercadorias com Moçambique (2014-2018)
[Walter Anatole Marques](#)
- 69: Perspetivas de investimento das empresas
[Ana Martins](#) | [Rita Tavares da Silva](#)
- 70: Comércio internacional de mercadorias de Portugal - Ficha anual Portugal-PALOP (2014-2018)
[Walter Anatole Marques](#)
- 71: O SME Instrument e as PME Portuguesas
[Eugénia Pereira da Costa](#) | [Paulo Inácio](#)
- 72: Comércio internacional de mercadorias de Portugal com a América Central (2014-2018)
[Walter Anatole Marques](#)
- 73: Comércio da China com os PALOP (2014-2018) e correspondentes exportações portuguesas (2017-2018)
[Walter Anatole Marques](#)
- 74: Comércio internacional de têxteis e vestuário (2008-2018)
[Walter Anatole Marques](#)
- 75: O setor TIC em Portugal (século XXI)
[Luís Melo Campos](#)
- 76: Comércio Internacional de mercadorias de Portugal com a América do Sul (2014-2018)
[Walter Anatole Marques](#)
- 77: Empresas de Fabricação de Embalagens de Plástico
[Florbela Almeida](#) | [Graça Sousa](#) | [Dulce Guedes Vaz](#)
- 78: Comércio internacional de mercadorias - Ficha Portugal-PALOP (2017-2018 e janeiro-agosto 2018-2019)
[Walter Anatole Marques](#)
- 79: Retrato do Sector do Calçado em Portugal
[Catarina Nunes](#) | [Eduardo Guimarães](#) | [Florbela Almeida](#) | [Luís Campos](#) | [Ricardo Pinheiro Alves](#) | [Sílvia Santos](#) | [Vanda Dores](#)
- 80: Comércio Internacional de Mercadorias Séries Anuais 2014-2019
[Walter Anatole Marques](#)
- 81: Canais de transmissão e sectores potencialmente mais afetados pelo COVID-19
[Rita Bessone Basto](#) | [Paulo Inácio](#) | [Guida Nogueira](#) | [Ricardo Pinheiro Alves](#) | [Sílvia Santos](#)
- 82: COVID-19 - Estratégia de Retoma da Economia Portuguesa
[GEE \(Vários autores\)](#)
- 83: Competitividade e cadeias de valor no sector agroalimentar e agroflorestal português
[Ricardo Pinheiro Alves](#) | [Tiago Domingues](#)
- 84: Evolução do setor da construção em Portugal, 2008 a 2018
[Eugénia Pereira da Costa](#) | [Catarina Leitão Afonso](#) | [Francisco Pereira](#) | [Paulo Inácio](#)
- 85: Portugal no mundo do calçado Comércio Internacional (2017-2019 e Janeiro-Maio 2019-2020)
[Walter Anatole Marques](#)
- 86: COVID-19 - Oportunidades setoriais de exportação para a economia portuguesa por via de desvio de comércio
[Guida Nogueira](#) | [Paulo Inácio](#)
- 87: Comércio internacional português do Vinho - 2017 a 2019 e período de Janeiro-Abril 2019-2020
[Walter Anatole Marques](#)
- 88: A importância Macroeconómica do Ramo Segurador em Portugal: Análise Input-Output
[Vanda Dores](#) | [Tiago Domingues](#)
- 89: Digitalisation, Skills and Cybersecurity in Portugal - Critical Factors in a Digital Economy driven by Covid-19
[Gabriel Osório de Barros](#)
- 90: Avaliação do Impacto da Web Summit
[Francisco Carballo-Cruz](#) | [João Cerejeira](#) | [Ana Paula Faria](#)
- 91: Comércio internacional de mercadorias de Portugal com a Federação Russa - 2017 a 2021
[Walter Anatole Marques](#)
- 92: Comércio Internacional de mercadorias de Portugal com a Ucrânia 2017 a 2021
[Walter Anatole Marques](#)
- 93: Acesso ao financiamento das PME portuguesas desde a crise financeira global
[Ana Martins e Rita Tavares da Silva](#)
- 94: Sector "Têxteis e Vestuário" - Importações na UE-27 e quotas de Portugal (2020) - Comércio Internacional português (2017-2021)
[Walter Anatole Marques](#)
- 95: Comércio Internacional da pesca, preparações, conservas e outros produtos do mar (2020-2021)
[Walter Anatole Marques](#)



- 96: Decarbonization in Portugal – The sectors in the ring of fire
[Inês Póvoa](#)
- 97: Uma estória de dois contos: Impactos heterogéneos da pandemia da COVID-19 no setor do Turismo
[Gonçalo Novo](#) | [Gabriel Osório de Barros](#)
- 98: Comércio internacional de mercadorias de Portugal com Marrocos
[Walter Anatole Marques](#)
- 99: Evolução recente do Comércio Internacional de mercadorias de Portugal com a Ucrânia
[Walter Anatole Marques](#)
- 100: Soberania Digital em Portugal: Enquadramento, prioridades e estratégia
[Nuno Xavier](#) | [Gabriel Osório de Barros](#)
- 101: Evolução da Exportação e Importação de calçado 2017-2021 e 1. Semestre 2021-2022
[Walter Anatole Marques](#)
- 102: Comércio Externo de Moçambique & Portugal-Moçambique (2020-2021 e 1º Semestre 2021-2022)
[Walter Anatole Marques](#)
- 103: Comércio Internacional da pesca, preparações, conservas e outros produtos do mar (1º Semestre 2021-2022)
[Walter Anatole Marques](#)
- 104: Importação e exportação de produtos da Madeira, Cortiça, e suas obras (2017-2021 e 1º Semestre 2021-2022)
[Walter Anatole Marques](#)
- 105: A resiliência económico-financeira das empresas portuguesas face a choques exógenos: a pandemia covid-19 e a invasão da Ucrânia
[Ana Martins](#) | [Mariana Santos](#)
- 106: Comércio Externo da Argélia & Portugal-Argélia 2017-2021 (Janeiro-Agosto 2021-2022)
[Walter Anatole Marques](#)
- 107: Importação e exportação de máquinas e unidades de informática semicondutores e circuitos integrados electrónicos (2020-2021 e Janeiro-Agosto 2021-2022)
[Walter Anatole Marques](#)
- 108: Environmental impact of tourism in Portugal – overview and challenges
[Gabriel Osório de Barros](#) | [Inês Póvoa](#)
- 109: Comércio Internacional de mercadorias Taxas de variação homóloga em Valor Volume e Preço por grupos e subgrupos de produtos (Janeiro-Setembro 2022/2021)
[Walter Anatole Marques](#)
- 110: Comércio Externo da Turquia e Portugal – Turquia (2017-2021 e Janeiro-Setembro 2021/2022)
[Walter Anatole Marques](#)
- 111: European Industrial Strategy in the recent context: Industrial Ecosystems and Strategic Dependencies’ insights from Portugal
[Guida Nogueira](#) | [Paulo Inácio](#) | [Joana Almodovar](#)
- 112: I&D e Inovação: (Des) Igualdade de Género e Valorização de Recursos
[Eugénia Pereira da Costa](#) | [Carla Ferreira](#)
- 113: Recuperação e revitalização empresarial – um balanço dos mecanismos judiciais e extrajudiciais
[Teresa Maria Rebelo](#)
- 114: O Alojamento Local no Concelho de Lisboa: Impactos, Desafios e Oportunidades
[Gabriel Osório de Barros](#) | [Gonçalo Novo](#)

