

ALOJAMENTO LOCAL: DO PARAÍSO AO INFERNO - O IMPACTO DA COVID 19 E AS ESTRATÉGIAS PARA RECUPERAR O INVESTIMENTO, EM PORTUGAL

Paula Alexandra Almeida¹

Célio Gonçalo Marques²

Cláudia Pires da Silva³

Marta Dionísio⁴

Resumo:

Este estudo visa superar a falha epistemológica no que respeita ao impacto da COVID 19 no alojamento local, como oferta turística e, as estratégias que se têm que adotar para ultrapassar a passagem dum paraíso, para um inferno, na vida de sobrevivência dos proprietários de unidades de alojamento local.

O crescimento do Alojamento Local gerou bons e maus resultados: por um lado, permitiu que os proprietários de prédios urbanos muito degradados, a necessitar de intervenção, os reabilitassem, por vislumbrarem uma forma de recuperação do investimento, a par da existência de agregados familiares que encontraram um modo de aumentar o seu rendimento mensal; por outro lado, o aumento exponencial deste tipo de alojamento criou vários perigos para as edilidades municipais: o risco de “desertificação” dos centros urbanos pelos residentes locais habituais e permanentes, a par da pressão das rendas, a polarização social, de entre outros riscos que conduziram ao fenómeno da “gentrificação”.

A situação pandémica gerou uma “destruição” real do mercado de alojamento local, criando um “inferno” para os empresários que se vêm a braços com cancelamentos das reservas, uma vez que, a par do medo de viajar, o cancelamento de voos e as restrições sanitárias, os turistas desistem de viajar e, conseqüentemente, as unidades de alojamento passam a estar desertas e têm tido muitas dificuldades em garantir a sobrevivência do setor.

Ao longo do presente estudo, propomo-nos analisar os dados que revelam o impacto negativo neste tipo de oferta turística e as alternativas que têm sido criadas para minimizar o impacto destes resultados.

¹ Instituto Politécnico de Tomar, , Techn&Art, Departamento de Ciências Sociais, paula.almeida@ipt.pt

² Instituto Politécnico de Tomar, Techn&Art, Departamento de Tecnologias de Informação e Comunicação, celiomarques@ipt.pt

³ Instituto Politécnico de Tomar, Techn&Art, Departamento de Ciências Sociais, claudia.silva@ipt.pt

⁴ Instituto Politécnico de Tomar, Techn&Art, Departamento de Ciências Sociais, marta.dionisio@ipt.pt

Palavras-chave: Alojamento local; Covid19; Desempenho da economia; Turismo.

LOCAL ACCOMMODATION: FROM PARADISE TO HELL - THE IMPACT OF COVID 19 AND STRATEGIES TO RECOVER THE INVESTMENT, IN PORTUGAL

Abstract:

This study seeks to fill the epistemological gap regarding the impact of Covid 19 on local accommodation.

The growth of Local Accommodation led to some good and bad results: for once, the old buildings were rebuilt as the owners saw a way to recover the investment, and some families found a way to increase their income, and on the other hand, the exponential growth created severe dangers to municipal institutions: the risk of ‘desertification’ of the center by local citizens, rent pressure, social polarization, amongst other risks, which led to the “gentrification phenomenon”.

This pandemic situation brought the real destruction of this accommodation sector, as the fear of travelling, besides the cancelation of flights and sanitary restrictions change the face of tourism sector and the owners of local accommodation places struggle to survive. On the course of this study we propose to find some ways out of hell that step into this sector.

Keywords: Local accommodation; Covid 19; Economy performance; Tourism.

1. INTRODUÇÃO

A United Nations World Tourism Organisation (UNWTO,2019)⁵ veio a definir que, o turismo é o fenómeno social, cultural e económico que consiste no movimento de pessoas para países ou espaços fora do seu ambiente habitual, com um objetivo pessoal ou profissional, sendo que tal deslocação para ser qualificada como turismo não pode exceder um ano.

O florescimento do turismo de massa que, a nível mundial, ocorreu na década de 60 do século anterior, terá sido o ponto de partida para o fenómeno turístico com um maior crescimento constatado nos países economicamente desenvolvidos-turismo urbano(Ashworth,1989⁶; Ashworth e Page,2001⁷; Law,2002⁸; Maitland e Ritchie,2009⁹).

⁵ UNWTO,2019.

⁶ Ashworth,1989.

⁷ Ashworth &Page,2001.

⁸ Law,2002.

⁹ Maitland & Richtie,2009.

Porém, este este fluxo turístico não era muito estudado, uma vez que a deslocação para visita a cidades já vinha a ocorrer, sem que os urbanistas lhe concedessem qualquer olhar atento.

Ora, só quando esse fenómeno se veio a massificar, nos tempos mais recentes, se veio a prestar atenção a este segmento do turismo que a UNWTO, veio, em 2018 a classificar.

“O turismo urbano, ou de cidade, é um tipo de atividade turística que ocorre num espaço urbano. Os seus atributos inerentes consistem em possuir uma economia não-agrícola baseada na administração, na manufatura, no comércio e nos serviços, sendo para além disso, também o ponto central do fluxo de transportes. Os destinos urbanos oferecem um leque amplo e heterogéneo de experiências culturais, arquitetónicas, tecnológicas, sociais e naturais e ainda um produto tanto de lazer como de negócios”.

À semelhança deste movimento que grassou pelo mundo, também no nosso país se verificou uma deslocação do enfoque num turismo de praia, só ligado a sol e mar, para um recentrar no olhar num turismo ligado ao nosso património arquitetónico e cultural, que começou a canalizar os turistas para os espaços urbanos.

Após a crise económica de 2008, o nosso país veio a tomar consciência de que o turismo, era um dos principais fatores de alavancagem da economia portuguesa, tornando-se uma atividade apta a projetar Portugal, aumentando a notoriedade nos mercados internacionais enquanto destino para visitar, investir, viver, estudar e de grandes eventos e catapultando as exportações de produtos nacionais, que alcançaram, por essa via, uma grande projeção internacional.

Para conseguir planear o desenvolvimento desse grande objetivo, o Turismo de Portugal veio a elaborar um instrumento de planeamento, a Estratégia Turismo 2027, que bem espelha o que se pretende alcançar ou seja “afirmar o turismo como *hub* para o desenvolvimento económico, social e ambiental em todo o território, posicionando Portugal como um dos destinos turísticos mais competitivos e sustentáveis do mundo”. (Turismo de Portugal, 2017).

Com um aumento do fluxo turístico, proveniente duma conjugação de fatores como o do aumento das viagens “low cost” e um despertar das pessoas para uma descoberta de outros destinos, como forma de engrandecimento e valorização pessoal, ocorreu uma oportunidade de criação de um novo nicho de mercado no alojamento, que se projetou para além do tradicional alojamento em estabelecimentos hoteleiros, tanto mais que o quadro jurídico que se definiu para os empreendimentos turísticos excluía muitos locais de pernoita, como pensões, residenciais, estalagens.

De molde a prolongar a sobrevivência desta tipologia de alojamento, cujo encerramento traria graves dificuldades económicas a pequenos empresários e, por outro lado, vedaria ao turista o acesso a um espaço mais económico, foi criada a figura do “Alojamento Local”, aliada a uma ideia de “sharing-economy”, já estudada em artigo anterior.(Almeida, 2018)¹⁰

Certo é que, durante cerca de 8 anos, se registou, no nosso país, um aumento exponencial do registo de oferta de alojamento no Registo Nacional de Turismo Local, a

¹⁰ Almeida,2018.

par de outras ofertas não legalizadas que conseguiram sobreviver à margem da atuação da autoridade com competência para fiscalizar a existência do alojamento local e de verificar o cumprimento das regras de salubridade e de segurança, que devem pautar esses espaços, de modo a engrandecer a imagem do turismo em Portugal.

O fenómeno da “gentrificação” surgiu na sequência dum crescimento exponencial da oferta de espaços afetos ao alojamento local, como uma oportunidade de negócio dos proprietários de edifícios ou partes de edifícios localizados em zonas típicas das cidades, ou que resultam da impossibilidade de alguns locais que facultavam pernoita paga, de se registarem como empreendimentos turísticos.

A verdade é que, mercê de todos os prémios internacionais que têm sido granjeados por Portugal, como destino turístico de excelência, a par duma democratização das viagens, por meio de tarifas aéreas reduzidas, com o aumento das ofertas “low-cost”, o nosso país conheceu uma explosão turística que já fazia surgir fenómenos de repúdio dos turistas.

Mas, o que se tornou evidente é que o crescimento económico do nosso país, a par de outros que passaram a ter no turismo a principal alavanca de aumento do seu PIB, deixaram de ter uma situação confortável, que se assemelhava a um paraíso, pelo retorno económico que gerava, para uma situação de caos motivado pela pandemia.

O grande investimento realizado na revitalização de espaços como alojamento local, ainda que se ambicionasse uma não concretização dum mau presságio, sabia-se que seria muito falível caso ocorresse algum fenómeno que determinasse uma impossibilidade de concretização dos fluxos turísticos.

Ora, a pandemia gerada pelo COVID 19 veio demonstrar as fragilidades do setor, uma vez que criou obstáculos de circulação entre países e continentes, desaconselhando as viagens, a não ser que sejam indispensáveis, levando a cancelamentos sucessivos nos alojamentos.

Os empresários do turismo que apostaram no alojamento local são agora confrontados com a necessidade de tomar decisões drásticas que não afetem, definitivamente, o investimento que realizaram, de modo a manter-se “à tona” e esperar uma retoma económica que se avizinha incerta e muito lenta, dependente de condições sanitárias que transcendem a vontade de todos nós.

2. OBJETIVOS

Objetivo geral

Analisar o impacto que a COVID19 tem tido nas reservas de alojamento local em Portugal e os meios que os titulares dessa tipologia de alojamento tem tentado utilizar, de maneira a fazer minorar a quebra de rendimento, sendo que muitos não são empresas mas simples particulares que tinham descoberto uma nova atividade profissional, sendo esse o único rendimento que detinham, criando graves dificuldades de sobrevivência.

Objetivos específicos

Analisar o quadro legislativo do alojamento local, a par das medidas camarárias que visaram conter o crescimento desta oferta nalgumas freguesias das maiores cidades portuguesas.

Analisar o estudo realizado pelo Marketing Future Lab do ISCTE-UL, estudo Quality sobre a Qualificação e Valorização do Alojamento Local, apresentado em Março de 2017.

Analisar o relatório sobre “Alojamento Local e Covid 19- inquérito aos titulares e gestores”, realizado pela DINAMIA-ISCTE, apresentado em 14 de dezembro de 2020.

3. METODOLOGIA

Análise de dados do INE relativos à taxa de ocupação em alojamento, em Portugal, no ano de 2020, por comparação com os períodos homólogos do ano de 2019.

Análise de estudos elaborados pelo ISCTE-UL para análise do impacto do Alojamento Local no crescimento económico na cidade de Lisboa e a sua evolução na última década, de maneira a aferir o seu comportamento, face à pandemia.

4. ANÁLISE

O Turismo veio a revelar-se como a atividade económica estratégica para o desenvolvimento económico e social do país, mercê da projeção de uma imagem positiva do nosso país, que a par do destino praia e sol, se veio a afirmar como destino para fruição do nosso vasto património cultural e um excelente destino para realização de ventos internacionais.

Para um aumento do fluxo turístico muito contribuiu a afirmação da marca Portugal, quer como alavanca de captação de investimento, quer como motor de exportação de bens e serviços.

Para responder a um aumento do fluxo de turistas, houve um grande investimento em novos empreendimentos turísticos, orientados para uma oferta de alojamento que se adaptasse a todos os públicos-alvo, quer numa vertente de luxo e glamour, quer na oferta mais acessível, em tipos de alojamento que tinham condições para manter a atividade mas com um quadro legal que não corresponde ao dos empreendimentos turísticos, definido pelo Decreto-lei nº 39/2008, de 7 de março, com as suas sucessivas alterações.

A par das normas jurídicas existentes e que regulam a instalação de empreendimentos turísticos, bem como as que disciplinam o alojamento local, como figura que visa criar alternativas a uma procura de dormidas que não determine uma construção desenfreada de empreendimentos que podia, a longo prazo, não ser sustentável, urgia elaborar um diploma que definisse o modo de liderar o turismo do futuro, definindo linhas orientadoras para um setor que tem sido responsável pelo crescimento de emprego e de exportações. Assim, após período de consulta pública, foi aprovado em Conselho de Ministros, a Resolução nº134/2017, publicada no D.R. em 27 de setembro do ano corrente.

Como afirmou Luís Araújo, Presidente do Turismo de Portugal, I.P. “ *A visão da Estratégia Turismo 2027 espelha o que se pretende alcançar: afirmar o turismo como hub para o desenvolvimento económico, social e ambiental em todo o território, posicionando Portugal como um dos destinos turísticos mais competitivos e sustentáveis do mundo* ”.¹¹

Daí ressaltou a importância dada às prioridades de valorizar o território, permitindo o usufruto do património histórico-cultural e preservação da sua autenticidade; a regeneração urbana; a potenciação económica do património natural e rural, bem como, de modo a impulsionar a economia e tornar as empresas competitivas, simplificando a desburocratização e redução dos custos de contexto e investindo na qualificação da oferta dos agentes de turismo.¹²

Com a entrada em vigor do Decreto-lei nº128/2014, de 29 de agosto, a figura do alojamento local passou de uma categoria residual para categoria autónoma, reconhecendo-se a sua relevância turística e inaugurando um tratamento jurídico autónomo.

O Alojamento Local projetou-se como uma figura jurídica que muito contribuiu, para a reabilitação urbana e revitalização económica das cidades, uma vez que os prédios devolutos inseridos em zonas históricas passaram a ter outra atratividade para o parque camarário e os seus proprietários particulares encontraram uma forma de rentabilizar os espaços.¹³

Tal dinâmica permitiu uma reabilitação de imóveis em zonas degradadas e apenas habitadas por uma franja de população envelhecida e com poucos recursos económicos. Claro que nas regiões de maior incidência turística, pode-se falar de uma tradição histórica portuguesa de oferta de apartamentos, moradias e quartos para arrendar, muito antes de esta atividade ter sido regulamentada mas o mundo digital em que vivemos permitiu que qualquer proprietário de um imóvel pudesse rentabilizá-lo, mediante cumprimento da legislação imposta e a publicitação da oferta em portais de alojamento local.

Como se referiu no estudo “Quality”- Qualificação e valorização do alojamento local na área de Lisboa¹⁴, elaborado pelo ISCTE, um dos principais fatores a contribuir para a proliferação e para o sucesso do modelo de alojamento local foi a facilidade de contacto entre os cidadãos de todo o mundo trazido pela Web 2.0. E, antes da globalização, este fenómeno não representava senão uma franja marginal do fluxo turístico, atualmente deve ser visto como um verdadeiro concorrente à hotelaria tradicional, com um peso crescente no total do setor.¹⁵

À semelhança de outras atividades turísticas, o crescimento do alojamento local, como oferta que representava, em 2019, mais de metade do alojamento oferecido em cidades como Lisboa e Porto, tem impactos, pelo que se torna imperativo que se pense neste segmento do turismo como uma atividade “*trade-off*” onde, em troca dos benefícios

¹¹ Estratégia Turismo 2027, in Liderar o Turismo do Futuro, março de 2017.

¹² Russo, Antonio Paolo, 2010.

¹³ Estudo Quality, 2018.

¹⁴ Idem.

¹⁵ Estudo Quality do ISCTE, Março de 2017.

económicos da atividade, os destinos tenham que suportar as externalidades que possam ocorrer, quer a nível sociocultural, económico e ambiental (Masom,2015)¹⁶.

Ora, o crescimento desenfreado do alojamento local, fruto de uma desregulamentação e desburocratização, vem transformar os bairros históricos de cidades como Lisboa e Porto, em locais povoados de turistas e em que se assistiu a uma gentrificação (processo de valorização imobiliária de uma zona urbana) e uma subversão da ideia de “sharing-economy” que estava subjacente a uma legalização de experiências num contexto cultural, por via do contacto com a os residentes originários.

O que se verificou com esse processo de liberalização, aliada a um aumento exponencial da procura de espaços para arrendar, de modo temporário, ou mesmo para adquirir os imóveis, foi um processo de desequilíbrio, em que a maior parte dos prédios foram transformados para acolher turistas ou residentes estrangeiros¹⁷, que obrigou à alteração do regime do AL e a possibilidade das edilidades camarárias deliberar uma suspensão do registo de novos espaços de AL, por determinado período, de maneira a evitar um aprofundar do desequilíbrio já sentido.

O mesmo fenómeno de crescimento dos espaços destinados a AL ocorreu na cidade do Porto, criando pressão no mercado de rendas, ao mesmo tempo que permitiu a revitalização de uma zona histórica muito degradada e um acréscimo do rendimento dos agregados familiares que puderam recorrer a esta atividade.

Certo é que, nos últimos anos, em ambiente urbano, os turistas vieram a optar por acomodar-se em estabelecimentos de Alojamento Local, sendo que, em Portugal, pelos menos um terço dos turistas procurou este tipo de alojamento em detrimento da hotelaria tradicional, por oferecer melhores soluções de independência e privacidade, mais se a estadia for longa.¹⁸

Segundo o Barómetro do AL, as famílias (41,30%) são as que mais procuram esta tipologia de estabelecimento para se acomodarem, seguido dos casais (34,90%) e, por fim, os amigos (18,5%), uma vez que permite acomodação por valor mais acessível, por período mais longo.

Assim, a conversão de imóveis residenciais para AL, sem que tivesse sido imposto um limite ao número de imóveis que podiam ser rentabilizados pela via de arrendamento de curta duração, levou investidores e proprietários a vislumbrar uma oportunidade de transformar os seus ativos em fontes de rendimento¹⁹.

Durante uma década, muitos proprietários e investidores estrangeiros, motivados pela política dos Visa Gold, compraram e reabilitaram imóveis nos centros das cidades portuguesas, seguindo um percurso já percorrido noutras capitais europeias, conseguindo, por essa via obter avultados rendimentos mensais, uma vez que a marca Portugal se tinha firmado no mapa internacional como um destino de excelência, atraindo milhões de turistas que se alojam nas nossas cidades, calcorreando as mesmas e dinamizando novas atividades que muito contribuíram para o crescimento do PIB nacional.

¹⁶ Mason, 2015.

¹⁷ Oliveira, Frederico, 2019.

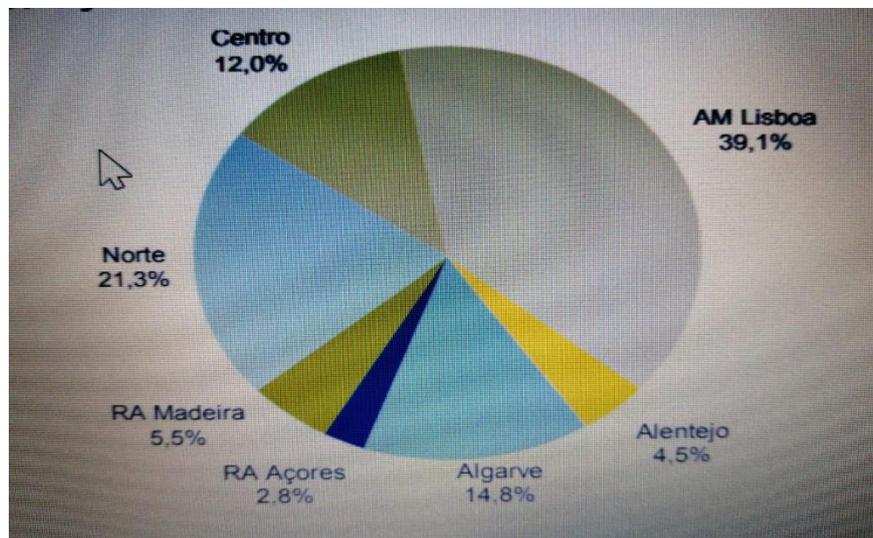
¹⁸ Estudo Dinamia, 2020.

¹⁹ Almeida, 2019.

Certo é que, os economistas alertaram para os perigos deste investimento que entendiam não ser sustentável, uma vez que, a ocorrência de qualquer fator que impossibilitasse a concretização desses fluxos turísticos redundaria num crash económico difícil de superar.

Ignorando os alertas, muitos investidores pensaram ter descoberto no registo de certos imóveis como AL um investimento seguro e inabalável, tendo alcançado um estado de graça que se julgou permanente e com tendência a melhorar, a acreditar nos resultados revelados pelo INE, relativos ao nº de dormidas em AL, em Portugal²⁰.

Figura 1. Que relata a repartição de dormidas em AL (2019)



Fonte: INE, 2019.

Relativamente aos números de ocupação, bem reveladoras do verdadeiro paraíso em que gravitavam os proprietários de AL, quer fossem empresários individuais, quer empresas coletivas que dinamizavam essa atividade, vem a cair-se numa situação muito precária, mercê do surgimento de que uma pandemia mundial que constrange as deslocções dos turistas e impossibilita a sua ida para outros países ou outras cidades, tão simplesmente.

O Alojamento Local (AL) é uma das principais vítimas da pandemia, em Portugal, e na generalidade dos países onde este segmento de turismo estava em alta. Mas a crença no potencial do negócio, no médio prazo, a nível nacional mantém-se. Os gestores e proprietários de AL confiam na retoma e descartam mudar para arrendamentos longos. Já o mercado de média duração é visto no setor como uma alternativa viável nos próximos tempos, para compensar os efeitos da crise atual.

²⁰ INE, 2019.

Um inquérito realizado pelo Centro de Estudos sobre a Mudança Socioeconómica e o Território do ISCTE (Dinâmia’Cet), relativo à análise da ocupação em AL, nos períodos de julho a outubro de 2020, concluiu que a grande maioria dos titulares de AL não tem intenção de deixar o negócio da curta duração e quase metade acredita que o mercado estará normalizado até ao fim do próximo ano. “Apesar de todas as perdas, apesar de o inquérito ter sido feito num momento sem qualquer indício de uma vacina à vista, as expectativas dos inquiridos revelaram um grande otimismo”.²¹

Face ao desmoronar do sonho da sustentabilidade deste setor, face a uma situação pandémica que não se vislumbra que tenha fim à vista, numa perspetiva temporal imediata, seria natural que os proprietários e gestores de AL com a categoria apartamento ou moradia repensassem o seu plano de negócios e optassem por converter os seus espaços em espaços destinados a arrendamento de média ou longa duração.

Porém, o que resulta da análise efetuada, quer ao perfil dos inquiridos, quer a uma análise aos dados obtidos do portal do Turismo de Portugal, de onde se extraem as situações de cancelamento do registo das unidades como Alojamento Local, é muito curioso verificar que se trata de um setor de atividade que tem contornos muito curiosos.

Os resultados do estudo revelam que 50% dos inquiridos tem apenas uma unidade de alojamento e que 27% tem duas ou três, desmistificando a ideia preconizada na nossa sociedade nacional em que o AL estaria altamente profissionalizado, o que não se veio a verificar. De facto, existem alguns grupos económicos, que se constituíram desde 2012 ou 2013, para prestação de serviços de consultoria imobiliária para proprietários e investidores, que avançaram para serviços integrados, que conduziu a ofertas cuja existência podemos verificar em plataformas digitais como Airbnb, como “Feels Like Home”, ou “Ema” ou “Homing”, que detêm em carteira dezenas de espaços destinados a Alojamento Local.²²

Porém, a existência desses grupos que oferecem uma carteira de escolha constituída por vários apartamentos ou moradias, muito bem localizadas e que foram fundados por arquitetos e engenheiros que se dedicaram à reabilitação de espaços e que viram neste setor uma janela de oportunidade a não desperdiçar, não é a regra do universo de titulares de espaços destinados a AL, uma vez que resulta, de forma patente do estudo referido, a idade média do proprietário ou gestor é de 53 anos e a atividade é exercida maioritariamente (69%) em nome individual.²³

Ora, bem se conclui que, na sua grande maioria, a afetação de apartamentos ou mesmo na tipologia de quartos, a alojamento local, se destinava a complementar o rendimento dos agregados familiares, uma vez que poucos seguia uma via profissionalizante desta atividade, utilizando um espaço que detêm para colmatar a perda de rendimento que resultou da crise de 2008 e que ainda não tinha sido superada por muitas famílias.

Face a uma provação desse rendimento, face a uma situação pandémica que persiste, seria de esperar que estes proprietários e gestores tentassem encontrar uma solução rápida

²¹ Dinâmia, 2020.

²² Insideairbnb, 2018.

²³ INE, 2019.

para o problema gerado mas o que se constata é que ainda persiste muita confiança numa retoma económica do setor, logo que se restabeleçam as condições de circulação entre os países, o que se aguarda para o próximo verão de 2020 e, assim, esses titulares não pretendem fazer perigar as licenças que têm e ver coartada a possibilidade de voltar a obter rendimento por via do arrendamento de curta duração.

Aos inquiridos no estudo realizado e que foi confirmado por algumas entrevistas que conduzimos, pessoalmente, foi perguntado que uso deram aos imóveis entre os meses de junho e outubro e que uso estavam a pensar dar até ao fim de 2020, ou mesmo durante o ano de 2021. Mais de 70%, responderam que se mantiveram no alojamento local de curta duração, embora apenas pouco mais de 30% tenha registado ocupação. No Algarve e em Lisboa, as taxas de ocupação foram superiores às do Porto e do resto do país. Em junho notou-se já, explicou Sandra Marques Pereira, “a relevância, sobretudo em Lisboa e Porto, do mercado de arrendamento de média duração” e a “pouquíssima expressão do mercado de arrendamento de longa duração.

De facto, as alternativas que se apresentam aos proprietários e gestores de AL, para rentabilizar os seus espaços, atendendo à incerteza de retoma económica e restabelecimento dos fluxos turísticos, ditada pela pandemia, não parece gerar grande confiança nos mesmos, embora tenham equacionado essas soluções.

A solução do arrendamento a médio prazo que passa pela possibilidade de alojar por um período temporal definido e que, raras vezes irá exceder os seis meses, constituiu uma alternativa viável para acolher estudantes ou para albergar refugiados ou pessoas a necessitar de acolhimento provisório, tendo sido contratado esse alojamento pela universidades, através dos seus serviços de ação social, ou mesmo pelo ministério da administração interna que teve que realojar pessoas em situação precária e que, mercê da situação pandémica, poderiam ainda mais contribuir para a propagação do vírus se não alojados em condições condignas.

Porém, a solução de conversão em arrendamento residencial, o que colmataria a despovoação dos bairros históricos das grandes cidades e que implicaria a perda do registo como alojamento local não parece atraente para os proprietários, não só pela perda de rendimento, como pelas dificuldades de encontrar arrendatários que não os coloquem à mercê da lei do arrendamento que não inspira confiança nos destinatários.

4. CONCLUSÕES

O Alojamento Local surgiu como uma alternativa de acomodação na sequência da definição do regime de instalação e funcionamento dos empreendimentos turísticos, uma vez que determinadas realidades existentes como pensões, albergues, pousadas e residenciais não correspondiam aos requisitos impostos mas o legislador não pretendia votar a uma inviabilidade económica desses pequenos negócios e fazer perigar a sua sobrevivência.

Assim sendo, veio a ser criada essa figura jurídica que, de modo desregulado teve um crescimento exponencial, uma vez que, nos bairros históricos de Lisboa e Porto, os proprietários e investidores viram nesse segmento de oferta turística uma oportunidade

de investir num negócio que estava a ter um retorno muito grande, como consequência dum aumento enorme do fluxo turístico em território nacional.

Os proprietários e gestores de alojamento local, no ano de 2019, com um aumento significativo do número de dormidas e sabendo que neste tipo de alojamento já representa mais de 50% do que no alojamento tradicional, devemos entender que estavam criadas condições para que se sentissem numa posição muito confortável e com perspectivas de crescimento, porquanto já existiam muitas reservas para o ano de 2020.

Ora, o surgimento de uma pandemia mundial veio alterar o cenário do turismo, de modo muito profundo, uma vez que os turistas deixaram de circular, quer por via das medidas de contenção à circulação, quer pelo meio e ansiedade que se gerou na população que foi aconselhada a não sair dos seus países de origem.

Os turistas tiveram que cancelar as suas reservas e muitas das unidades de alojamento, no final do ano de 2020 tiveram uma quebra de 60 ou 70% da sua faturação relativamente ao valor apurado no ano de 2019, o que gerou um clima de “inferno” no que tange à capacidade de sobrevivência económica desses espaços, levando muitos a encerrar portas e a ter que equacionar a manutenção do negócio.

Para o presente estudo, a par da análise do relatório apresentado pelo Centro Dinamia, foram realizadas entrevistas a proprietários de AL em Tomar, para ter uma perceção da expectativa de normalização manifestada pelos proprietários, sendo que concluímos que existe uma real esperança na retoma do setor. Um período de confinamento muito longo é entendido como uma alavanca de motivação para viajar, conhecer, pelo que as perspectivas são as de, num período de normalização que derive duma imunização e grupo, por via da vacinação, comecem a surgir muitos fluxos turísticos que reponham os níveis de atividade, ainda que de forma paulatina, pelo que não existe um interesse muito grande na procura de alternativas para os espaços alocados a AL.

A par dessa expectativa, existe uma grande desconfiança na legislação nacional que regula o arrendamento a média e longa duração, pelo que pretendem, ao máximo, evitar essas escolhas.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Archer, B., & Cooper, C. (2001). Os impactos positivos e negativos no turismo. In W. F. Theobald (Org.), *Turismo Global*. São Paulo: Edição SNAC.
- Bourdieu, P. (1984). *Distinction: A Social Critique of the Judgement of Taste*. Cambridge, Massachusetts: Harvard University Press.
- Brito, S. P. (2011). *Direção Geral do Turismo. Contributos para a sua história*. Lisboa: Turismo de Portugal, I.P.
- Cherry, C.E., Pidgeon, N.F.,(2018), Is sharing the solution? Exploring public acceptability of the sharing economy, *Journal of Cleaner Production*, U.K.
- Cunha, L.(2017).*Turismo e Desenvolvimento.Realidades e Perspectivas*.Lisboa:Lidel Editora.

Journal of Tourism and Heritage Research (2022), vol.5, nº 1, pp. 191-202, Almeida, P.A.; Marques, C.G.; Silva, C. Pires & Dionísio; M. “Local accommodation: from paradise to hell - the impact of covid 19 and strategies to recover the investment, in Portugal”

Gagliardi, C. M. R. (2009). Turismo e cidade, In C. Fortuna, & R. P. Leite (Eds), *Plural de Cidade: Novos Léxicos Urbanos*. Coimbra. Almedina.

Grazian, D. (2010). Desmistifying Authenticity in the Sociology of Culture, In J. R. Hall, L. Grindstaff & M.-C. Lo (Eds.), *Handbook of Cultural Sociology*. London & New York: Routledge.

INE (2018)-Instituto Nacional de Estatística-Estatística do Turismo:2018.Lisboa, INE,2019.ISBN-978-989-25-0497-1.

Kagan, Wolfgang, Matzlar,Kurt, Veider,Viktoria,(2016), *The sharing economy: your business models friend or foe?*, Business Horizons, Indiana University.

Quintas, P. (2015). *Legislação Turística Anotada*. Coimbra: Livraria Almedina.

Resolução do Conselho de Ministros nº134/2017, publicada no Diário da República de 27/09/2017.

Richards, G. (2014). *Tourism Trends: The convergence of Culture and Tourism*. Available from: www.academia.edu.

Shepherd, R. (2002). Commodification, Culture and Tourism. *Tourist Studies*, 2(2), 183-201.

Silva, F. (2017). *Planeamento e desenvolvimento turístico*. Lisboa: Lidel Editora.

UNL(2016) *O Alojamento Local em Portugal-Qual o fenómeno?*Estudo da Nova School of Business and Economics e Faculdade de Direito para a Associação de Hotelaria de Portugal.

ET2027. (2017). *Estratégia Turismo 2027*. Turismo de Portugal I.P.

Gauthier, B. (2003). *A estrutura da prova*. In B. Gauthier (Ed.), *Investigação Social: da problemática à colheita de dados* (pp. 143-174). Loures, Portugal: Lusociência

INE (2019). *Estatística do Turismo: 2019*. Lisboa: INE.