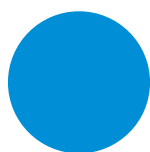




Alojamento Local  
Em Portugal



DADOS DE 2020-2021



RELATÓRIO REALIZADO EM JANEIRO 2022

# ÍNDICE



---

## 03

### RESUMO

## 04

### CARACTERIZAÇÃO DO ALOJAMENTO LOCAL EM LISBOA

## 10

### PANDEMIA E NOVOS SEGMENTOS PARA O ALOJAMENTO LOCAL EM LISBOA

## 14

### ALOJAMENTO LOCAL EM PORTUGAL DURANTE A PANDEMIA 2020-21

---



# 1. RESUMO

## RESUMO DOS PRINCIPAIS DADOS SOBRE A SITUAÇÃO DO AL EM LISBOA

- **Lisboa, junto com o Porto, foi dos destinos mais afetados** com a crise, com quebras de faturação entre **75%-80% em 2020 e 55%-60% em 2021**.
- Os **dados oficiais do Registo Nacional de Alojamento Local (RNAL) não refletem de todo a realidade do AL em Lisboa**. Lisboa tem cerca de 19.651 registos de AL no RNAL, mas **acima de 3.500 não estão ativos**.
- **Durante a pandemia, houve uma redução de 2.000 propriedades de AL anunciadas nas plataformas**. Devido ao receio de nunca mais poderem voltar ao alojamento local causado pelas áreas de contenção, muitos destes registos não foram cancelados no RNAL.
- **Há ainda 1.500 registos fantasmas criados pela forma como os anúncios das suspensões foram feitos nos últimos anos** (ver gráfico na pág.6), algo que se voltou repetir no final de 2021 com o anúncio da suspensão de novos registos em toda a Lisboa.
- Em **2020 e 2021 houve um número similar de cancelamentos de registos (1.022) e novas aberturas (1.066)**, o que elevou a um **crescimento quase nulo** e uma renovação saudável, já que foram substituídos registos nas zonas históricas com maior concentração por novos registos em zonas fora das áreas turísticas.
- Os novos registos fora das áreas turísticas foram pouco significativos e destinados a outros segmentos que não o Turismo tradicional, que ganharam peso com a pandemia e faziam falta à cidade: alojamento para estudantes, acomodação de familiares e doentes em tratamento nos hospitais, nómadas digitais e profissionais destacados a Lisboa, situações de divórcio e obras em casa.
- Para se evitar medidas contraproducentes e erros em qualquer tomada de decisão sobre o AL em Lisboa **é fundamental proceder à limpeza e atualização dos dados dos registos de AL em Lisboa**.

## 2. CARACTERIZAÇÃO DO ALOJAMENTO LOCAL EM LISBOA

### 2.1 EXISTEM CERCA DE 19.651 REGISTOS DE AL EM LISBOA, MAS + 3.500 NÃO ESTÃO ATIVOS.

- O AL antes da pandemia (2019) já representava 46% das dormidas turísticas em Lisboa.
- Estes dados são comprovados tanto pelos números mais recentes trazidos pelo Eurostat como pelo relatório da arrecadação da taxa turística onde o AL trouxe aos cofres da Câmara Municipal 17,77 M€ de euros num total de 36,3 milhões.
- Em 2020, o alojamento local ultrapassou a hotelaria e **passou a representar 50,4% das dormidas.**

#### Registos de Alojamento Local em Lisboa



## 2. CARACTERIZAÇÃO DO ALOJAMENTO LOCAL EM LISBOA (CONTINUAÇÃO)

### 2.2 O ALOJAMENTO LOCAL JÁ REPRESENTA CERCA DE METADE DAS DORMIDAS EM LISBOA

---

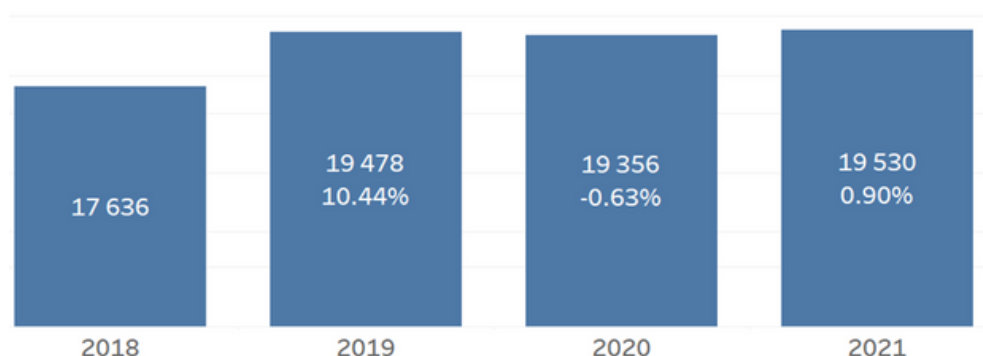
- Tendo em conta que o Estudo do Impacto Económico do Turismo em Lisboa (Deloitte/ATL) indica que o **setor representa direta e indiretamente 26,8% do PIB da cidade**, é fácil perceber o **papel que o AL já tem na Economia do município**.
- **Lisboa tem ao todo cerca de 7.500 titulares de alojamento local**
- **Ao todo são 2.500 empresas, na sua quase totalidade microempresas, e ainda 5.000 particulares (empresários em nome individual/ENI) a desenvolver o AL em Lisboa**

## 2. CARACTERIZAÇÃO DO ALOJAMENTO LOCAL EM LISBOA (CONTINUAÇÃO)

### 2.3 O RNAL NÃO REFLETE A OFERTA REAL DO AL EM LISBOA

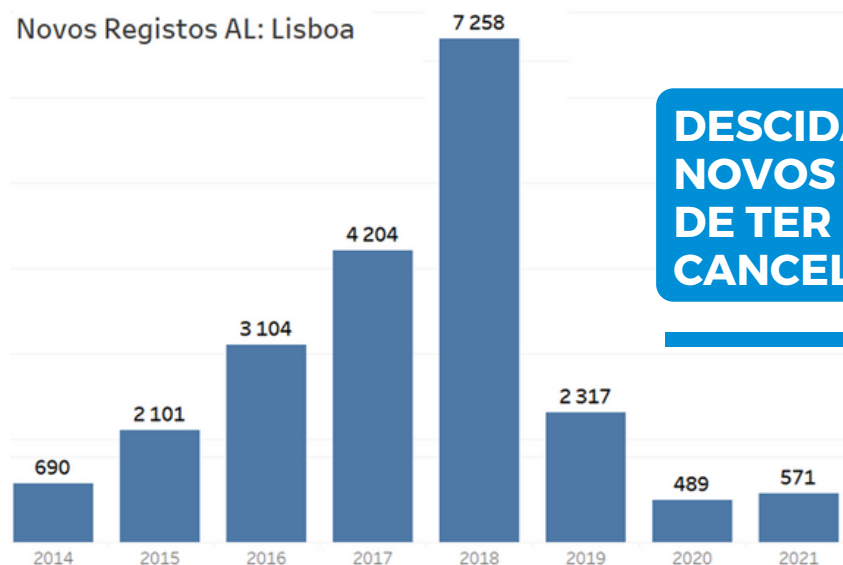
Crescimento Real do Total de Registos de AL em Lisboa

Fonte RNAL: dados de 31/12 de cada ano



- Há **muitos registos que não estão ativos**, mas devido às **zonas de contenção**, os titulares não deram baixa por receio de nunca mais poderem voltar ao AL.
- Durante a **pandemia, mais de 2.000 anúncios de propriedades desapareceram** definitivamente das plataformas de reserva.
- Além, disto, **há cerca de 1.500 registos fantasmas** que nunca iniciaram atividade. Todos resultantes da pressão gerada pelos anúncios repentinos de suspensão de registos.

Novos Registos AL: Lisboa



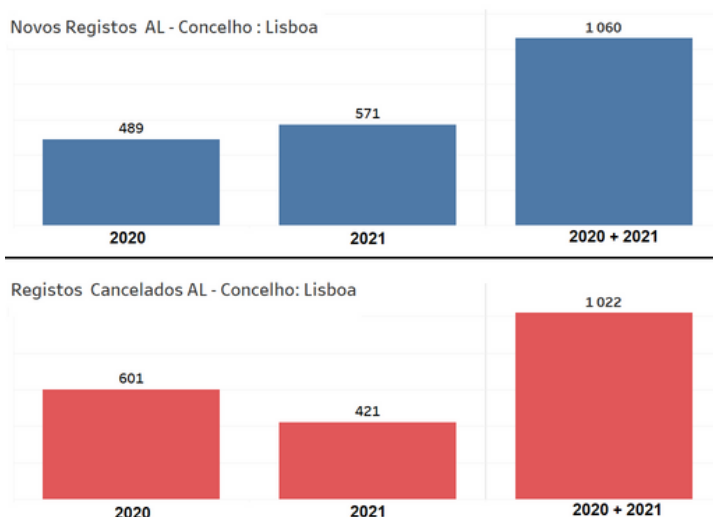
**DESCIDA ACENTUADA DE NOVOS REGISTOS QUE DEVE DE TER EM CONTA AINDA OS CANCELAMENTOS**



## 2. CARACTERIZAÇÃO DO ALOJAMENTO LOCAL EM LISBOA (CONTINUAÇÃO)

- Apesar de ainda ter havido um número reduzido de novas aberturas, o número de cancelamentos foi ainda maior, o que acabou por resultar num decréscimo de registos em 2020. **Este fenómeno estava a repetir-se em 2022, até que surge o anúncio e em seguida, a proposta efetiva de suspensão de novos registos que acabaram por criar um aumento fictício e desnecessário de novos registos.**
- **Um dos erros comuns na análise da evolução do alojamento local é ter apenas em conta os novos registos criados num ano, sem considerar os cancelamentos.**
- Este problema é em parte justificado pela ausência de informação sobre os registos cancelados. A ALEP, assim como o Turismo de Portugal e as Câmaras Municipais têm acesso ou produzem este tipo de informação.
- Um exemplo claro desta lacuna de informação, têm sido os vários comentários sobre as novas aberturas de AL em Lisboa durante a pandemia que ignoram por completo que no mesmo período foram cancelados o mesmo número de registos, ou mais, conforme comprova o gráfico acima.
- **Desta forma, o crescimento dos registos de AL no RNAL foi quase nulo no período, tendo mesmo reduzido em 2020.** Facto que só não se repetiu em 2021 devido ao pico de registos que aconteceu no fim do ano, em consequência do anúncio da suspensão de novos registos em boa parte da cidade.

### NÚMERO DE REGISTOS DE AL DIMINUI EM LISBOA PELA PRIMEIRA VEZ (2020)



## 2. CARACTERIZAÇÃO DO ALOJAMENTO LOCAL EM LISBOA (CONTINUAÇÃO)

Evolução dos Registos de Alojamento Local em 2020 e 2021  
Lisboa : zonas fora das áreas de contenção

	Evolução Nr. Registos Alojamento Local entre 31/12/2019 e 31/12/2021			Dados Habitação Censo 2021	
	Novos Registos AL	Cancelamentos AL	Saldo Crescimento	Alojamentos Vagos	Habitação Secundária
Ajuda	47	6	41	1 313	946
Alcântara	74	20	54	1 508	681
Alvalade	23	11	12	2 447	1 658
Areeiro	59	16	43	1 758	1 316
Avenidas Novas	71	50	21	2 258	2 087
Belém	46	20	26	1 429	790
Campo de Ourique	61	37	24	2 256	998
Campolide	36	8	28	1 583	882
Estrela	176	61	115	2 564	1 172
Penha de França	74	33	41	2 867	1 582

Crescimento inexpressivo se comparado com a quantidade de imóveis vagos e 2ª habitação

O alojamento local nestas regiões está direcionado a estadias mais longas e não ao turismo

- O **crescimento na maioria da freguesias fora do centro histórico foi inexpressivo** e o alojamento continua a ter pouca expressão nestas áreas, em especial, quando comparado com os imóveis vagos ou de 2as habitações, ou seja, o stock de imóveis que não é utilizado para habitação permanente.
- A única exceção onde o AL tem expressão é na Estrela, área que já estava a ser acompanhada desde o Regulamento e que apesar de não ter tido um grande crescimento já estava nos limites de concentração definidos para as áreas de contenção.
- É importante também ter em vista que **nestas zonas fora das áreas turísticas (exceto, a Estrela) o alojamento local está direcionado acima de tudo para outros segmentos com necessidade de alojamento de duração mais longa (mensal) e que fazem falta à cidade: estudantes, professores e académicos em geral, nómadas digitais e trabalhadores remotos, pacientes em tratamento hospitalar na capital e familiares, profissionais deslocadas temporariamente para Lisboa, situações de divórcio e obras em casa.**



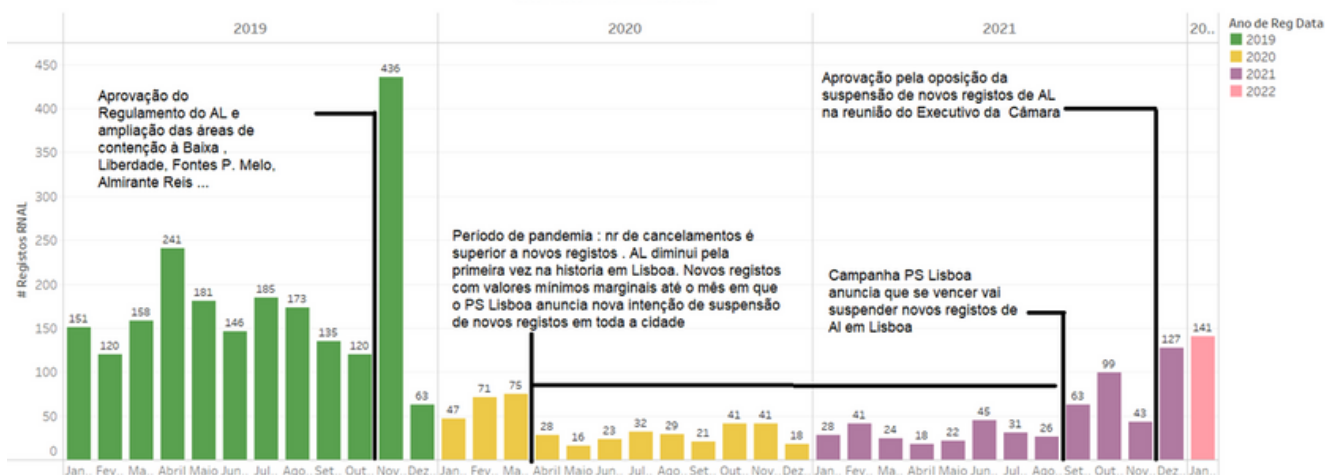
## 2. CARACTERIZAÇÃO DO ALOJAMENTO LOCAL EM LISBOA (CONTINUAÇÃO)

### 2.4 O IMPACTO DO ANÚNCIO DE SUSPENSÃO NOS NOVOS REGISTOS

- Desde Março de 2020, com o início da pandemia, e em função da crise gerada no Turismo, o nº de novos registos de AL passou a ser residual e sempre superado pelo número de cancelamentos.
- Esta situação só se altera com o anúncio em finais de Agosto, em plena campanha eleitoral, da promessa de suspensão de novos registos na cidade, caso o PS ganhasse as eleições. **Este anúncio gerou logo uma subida nos registos em setembro e outubro.**
- Já em finais de novembro e início de dezembro com a proposta concreta de suspensão por parte da oposição da Câmara de Lisboa, a corrida aos registos foi novamente reforçada e teve o seu pico máximo em dezembro de 2021 e janeiro de 2022.
- A ameaça e proposta de suspensão, numa altura de crise onde o mercado estava a reduzir, acaba por causar instabilidade e ter o efeito justamente contrário: gera um aumento repentino, um pico de registos.

**ANÚNCIO DA SUSPENSÃO CAUSOU AUMENTO DE REGISTOS E QUEBROU O CICLO DE AJUSTE NATURAL DO MERCADO QUE APONTAVA PARA UMA QUEDA DO NÚMERO DE REGISTOS.**

Impacto dos Anúncios de Suspensão no Aumento dos Novos Registos de AL  
Concelho : Lisboa



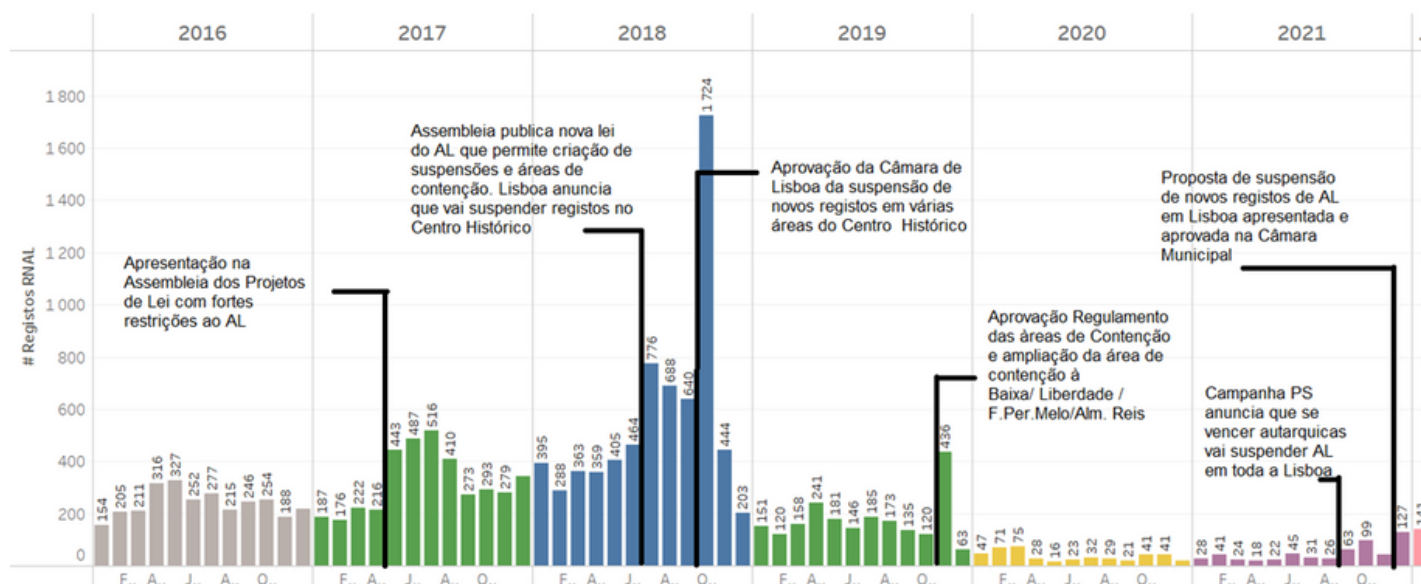
## 2. CARACTERIZAÇÃO DO ALOJAMENTO LOCAL EM LISBOA (CONTINUAÇÃO)

### 2.4 O IMPACTO DO ANÚNCIO DE SUSPENSÃO NOS NOVOS REGISTOS

#### O EFEITO CONTRAPRODUCENTE DAS SUSPENSÕES JÁ ERA CONHECIDO

- Já no passado, **todos os picos de registos, muito acima dos valores reais de mercado, aconteceram em função de anúncios ou decisões de medidas de suspensão ou restrição de novos registos.**

Impacto dos Anúncios de Suspensão no Aumento dos Novos Registos de AL  
Concelho : Lisboa



- A situação mais flagrante foi na **véspera da suspensão em 2018, quando se observou o pico mais acentuado de novos registos** de que se tem informação na história do AL.
- É **preciso repensar este tipo de política** que além de trazer algumas injustiças como o agravamento fiscal, intransmissibilidade, geram um comportamento irracional no mercado e **que tem o efeito justamente contrário ao proposto pela medidas.**

## 2. CARACTERIZAÇÃO DO ALOJAMENTO LOCAL EM LISBOA (CONTINUAÇÃO)

### 2.5 A PANDEMIA TROUXE A DESCOBERTA DE NOVOS SEGMENTOS PARA O AL



- Se é verdade que muitos titulares desistiram do alojamento local, houve quem **procurasse reinventar-se, direcionando a oferta aos segmentos de média duração (midterm) com estadias de 1 a 9 meses.**
- O AL não está limitado apenas aos turistas e estadias de curta duração. **É a solução ideal também para quem precisa de alojamento temporário por alguns meses.**
- Este **segmento antes da pandemia tinha muita dificuldade de encontrar resposta**, pois os imóveis para arrendamento não costumam estar mobilados, equipados, nem têm internet ou serviço de limpeza e roupas. O AL, sim.

## NOVOS SEGMENTOS DO AL EM LISBOA

Muitos operadores passaram a dedicar-se a segmentos como:

### ENSINO

estudantes, Erasmus, alunos estrangeiros de mestrado, académicos e investigadores

### SAÚDE (tratamentos médicos)

alojamento para pacientes e familiares que são obrigados a deslocar-se por semanas ou meses para tratamentos nos hospitais das grandes cidades.

**Por exemplo, cirurgias e tratamento oncológico. O AL mostrou-se a oferta mais cómoda e económica para estas famílias.**

### NÓMADAS DIGITAIS E PROFISSIONAIS EM TRABALHO REMOTO

Portugal tornou-se um dos mercados mais procurados por estes grupos durante a pandemia,

### PESSOAS COM NECESSIDADE DE ALOJAMENTO TEMPORÁRIO

deslocações profissionais, divórcios, obras em casa.



## 2. CARACTERIZAÇÃO DO ALOJAMENTO LOCAL EM LISBOA (CONTINUAÇÃO)

### 2.5 A PANDEMIA TROUXE A DESCOBERTA DE NOVOS SEGMENTOS PARA O AL

**OS NOVOS ALOJAMENTOS LOCAIS LOCALIZADOS NAS ZONAS FORA DOS CENTROS HISTÓRICOS NÃO ESTÃO DEDICADOS AO TURISMO TRADICIONAL E FAZEM FALTA À CIDADE.**

- Os **novos ALs abertos nos últimos anos estão localizados fora das zonas turísticas tradicionais**, já que estas são áreas de contenção.
- Por esta razão, já no mercado antes da crise tinham dificuldade em concorrer com a oferta das áreas turísticas do Centro Histórico.
- Além disto, o Turismo esteve quase paralisado durante a pandemia, não fazendo sentido investir neste segmento e ainda em zonas menos procuradas.
- É por isso que a maioria dos novos projetos de AL estavam mais direcionados para os segmentos como os estudantes, os hospitais que recebiam pessoas de fora para tratamentos, nómadas digitais, profissionais deslocados e ainda pessoas em situação de divórcio ou obra em casa.
- **A possível suspensão destas áreas não turísticas vai afetar justamente a oferta destes segmentos necessários à cidade e que antes não encontravam solução de alojamento temporário.**



## 2. CARACTERIZAÇÃO DO ALOJAMENTO LOCAL EM LISBOA (CONTINUAÇÃO)



**EM LISBOA SÓ EXISTEM 35 EMPRESAS COM MAIS DE 30 REGISTOS EM SEU NOME.**

**NO TOTAL REPRESENTAM 11% DOS REGISTOS E MENOS DE 1% DOS TITULARES.**

### 2.6 O MITO DO AL DOMINADO POR GRANDES FUNDOS E EMPRESAS

- Ao contrário do mito difundido que o AL está nas mãos de grande fundos imobiliários e grandes empresas, **o setor continua a ser composto essencialmente por particulares e micro empreendedores.**
- **Há cerca de 7.500 titulares a operar em Lisboa, dos quais 5.000 são particulares (ENI) e 2.500 são empresas.**
- Os registos de AL estão divididos quase pela metade entre particulares e empresas. **Mesmo assim, entre as 2.500 empresas titulares de AL, 40% tem apenas 1 AL registado em seu nome e 68% tem até 3 ALs.**
- São projetos de dimensão compatível com uma **atividade particular ou familiar** onde normalmente não faria sentido atuar de forma empresarial. Isto acontece mais em Lisboa devido ao forte agravamento fiscal dos particulares nas áreas de contenção e pelo problema das mais-valias que, apesar de parcialmente resolvidas, continua a ser um grande ónus para os operadores particulares.
- **Destas 30 maiores empresas titulares de AL, apenas 1 é proprietária de mais de 30 unidades (tem 31).** A maior parte são empresas de gestão que gerem propriedades de pequenos proprietários, mas temos registos em seu nome.
- Ainda há uma grande confusão entre empresas gestoras de AL (que gerem AL de terceiros) e grandes proprietários em AL.
- **A limitação de 9 apartamentos por edifício e a incerteza jurídica e fiscal do AL torna o setor muito pouco atrativo para grandes projetos com investimentos em imóveis.**



### 3. ALOJAMENTO LOCAL EM PORTUGAL DURANTE A PANDEMIA

#### 3.1 DADOS AL A NÍVEL NACIONAL

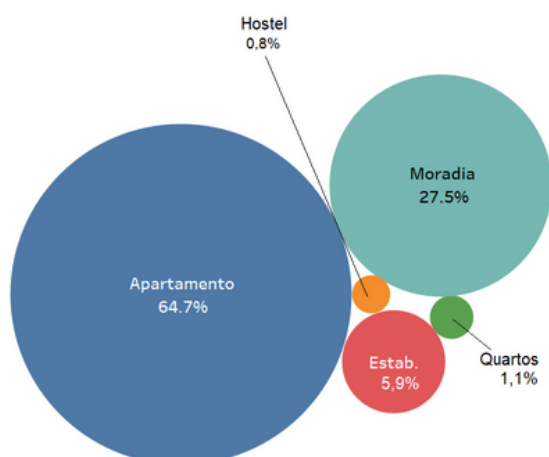
- O Registo Nacional do Alojamento Local (RNAL) **apresenta 99.158 registos de AL em janeiro de 2022.**
- O AL representa hoje cerca de 40% das dormidas turísticas em Portugal, quase metade das dormidas de Lisboa e mais de 60% das dormidas do Porto.
- Fonte: o mais recente estudo do Eurostat contabiliza 33 milhões de dormidas de AL com menos de 10 camas e, como tal, não contabilizadas nas estatísticas do INE.

O INE apresenta 10 milhões de dormidas, mas só contabiliza AL com mais de 10 camas.

Assim, no total o AL contabiliza mais de 43 milhões dormidas, sendo que a maioria não está contemplada nas estatísticas do INE.

#### Totais Nacionais RNAL

	# Registos ..	# Quartos R..	# Freguesia..	# Concelhos..
29 de Janeiro de 2022	99 361	229 502	2 090	294



#### Modalidades:

	# Registos RNAL	# Quartos RNAL	# Camas Fixas
Apartamento	64 279	104 423	208 846
Moradia	27 341	82 991	165 982
Estab. Hospedagem	5 889	33 682	67 364
E. H - Hostel	804	5 856	27 259
Quartos	1 048	2 550	5 558

Distribuição por Modalidade - País	
Apartamento	64.7%
Moradia	27.5%
Estab. Hospedagem	5.9%
E. H - Hostel	0.8%
Quartos	1.1%



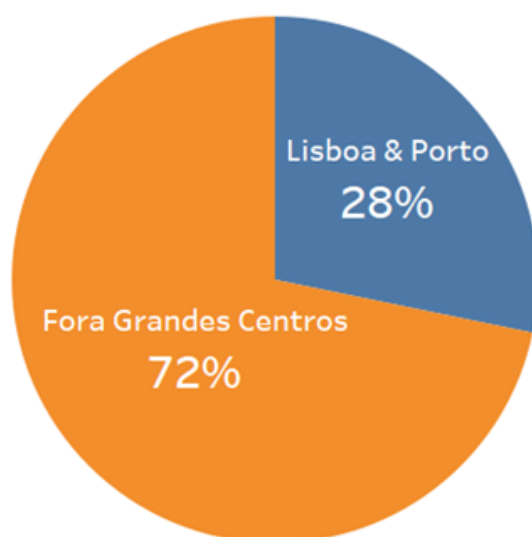
### 3. ALOJAMENTO LOCAL EM PORTUGAL DURANTE A PANDEMIA

#### 3.2 A MAIOR PARTE DO AL (72%) ESTÁ FORA DOS GRANDES CENTROS

---

- Apesar de **Lisboa e Porto** terem sempre um grande destaque nas notícias, **apenas representam 28% da oferta. 72% da oferta do AL está fora do grandes centros urbanos.**
- Nos destinos mais inovadores como o interior, surf e natureza, o AL chega a representar mais de 70% das dormidas.
- **Atualmente mais de 55.000 famílias no país dependem diretamente do AL, a maioria atua a título particular ou como microempresas.**

Peso Grandes Centros Urbanos no AL  
(Nr. Registos AL em Lisboa+Porto Vs Total Nacional)



### 3. ALOJAMENTO LOCAL EM PORTUGAL DURANTE A PANDEMIA

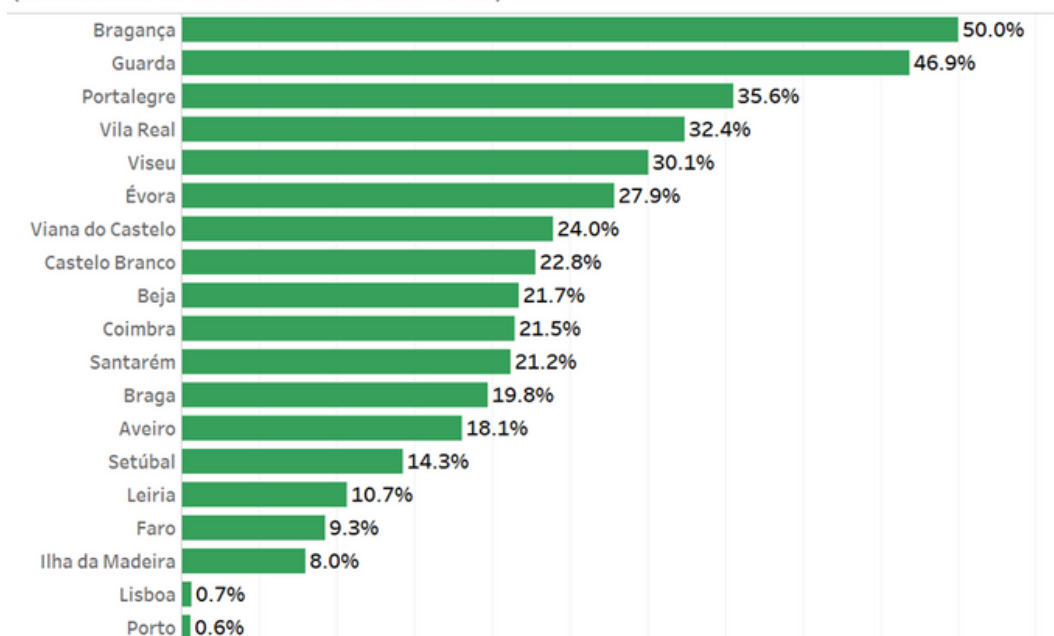
#### 3.3 IMPACTO GERAL DA PANDEMIA NO AL

- O **volume de faturação do alojamento local sofreu** uma quebra relativa a 2019 de **70-75% em 2020 e de cerca de 55-60% em 2021.**
- Os **centros urbanos (Lisboa e Porto) foram os destinos mais afetados.**

#### TENDÊNCIAS REGIONAIS : AL CRESCE NO INTERIOR E CONTRAI NOS CENTROS URBANOS.

- O grande destaque do AL foi o interior. **Distritos antes pouco expressivo lideraram o crescimento da oferta durante os 2 anos de pandemia com destaque para : Bragança (+50% de registos) , Guarda (+47%) , Portalegre (+36%), Vila Real (+32%).**
- Os centros urbanos (Lisboa e Porto) foram os destinos mais afetados. Antes lideravam o crescimento e agora, durante a pandemia, pela primeira vez na história houve uma redução da oferta de AL nestes municípios.

Saldo Crescimento Líquido Registos AL por Distrito Durante a Pandemia  
(aberturas menos cancelamentos em 2020 + 2021)





Alojamento Local  
Em Portugal



## CONTACTOS:



**[comunicacao@alep.pt](mailto:comunicacao@alep.pt)**



**21 099 9552**

