

IMPACTO NAS NOVAS PLATAFORMAS DE ALOJAMENTO  
NOS AÇORES

RESIDÊNCIA UNIVERSITÁRIA - AMADORA

Maria João Botelho | 2019

Projeto Final de Arquitetura  
2018-2019

ISCTE – Instituto Universitário de Lisboa  
Escola de Tecnologias e Arquitetura  
Departamento de Arquitetura e Urbanismo  
Mestrado Integrado em Arquitetura

Trabalho de projeto submetido como requisito parcial para  
obtenção do grau de Mestre em Arquitetura

**Vertente Teórica: Impacto nas novas plataformas de alojamento nos Açores**  
Orientador: Miguel Torres Curado | Engenheiro Civil, ISCTE-IUL

**Vertente prática: Residência Universitária - Amadora**  
Tutor: Mónica Pacheco | Professora, ISCTE-IUL

**IMPACTO NAS NOVAS PLATAFORMAS DE ALOJAMENTO  
NOS AÇORES**

**Maria João Machado Brasil Botelho**

Trabalho teórico submetido como requisito parcial para obtenção do grau de Mestre em  
Arquitetura

Orientador da vertente teórica:  
Miguel Torres Curado, ISCTE-IUL

ISCTE – Instituto Universitário de Lisboa

2019



## **Agradecimentos**

Nesta nova fase da minha vida, com o término do meu percurso académico, necessito de agradecer àqueles que contribuíram, direta ou indiretamente, para o meu sucesso ao longo destes 6 anos de curso.

Antes de mais, agradeço ao Engenheiro Miguel Torres Curado, pela orientação, partilha de conhecimentos e paciência prestada durante todo o desenvolvimento deste trabalho.

Á minha tutora, Professora Mónica Pacheco pela paciência e ajuda dada ao longo de todo este ano.

Aos meus dois colegas, Pedro Oliveira e Catarina Vale, que foram fundamentais neste processo. Por me apoiarem, alegrarem, não me deixarem ir abaixo mesmo nos momentos mais difíceis da minha vida, com a perda dos meus entes queridos. Agradeço-lhes e levo-os comigo para a vida, recordando todos os bons momentos que tivemos mesmo quando achávamos que íamos falhar, que não ia-mos conseguir... mas juntos conseguimos ultrapassar todos os obstáculos.

Aos amigos, à qual a motivação nunca faltou para chegar ao fim deste longo e difícil percurso. Especialmente aos “açorianos”, que longe ou perto, nunca faltaram com o apoio, sentido de humor, incentivos e carinho para que nunca desistisse do meu sonho.

À minha família, que apesar das 3 perdas, estiveram sempre presentes em todas as etapas deste percurso académico, seja fisicamente ou em alma. A todos eles e restantes, que depositaram toda a confiança e esperança em mim, motivando e torcendo todos os dias para que o sucesso fosse o fim desta etapa.

À minha irmã, pessoa que mais amo, por ser constante e fundamental na minha vida. Por todo o seu apoio, carinho, confiança, motivação e força incondicional que me prestou ao longo destes anos, que nem sempre foram fáceis.

Por fim, aos mais importantes - os meus pais. Não há palavras que descrevam o quanto grata estou pela força que me deram nestes árduos anos académicos. Pelo encorajamento que me ofereceram, especialmente nestes últimos 3 anos, que foram tudo menos pacíficos, em que também estiveram frágeis, emocionais mas em conjunto e com o carinho incondicional que me deram todos os dias mesmo estando longe para que conseguisse superar dia após dia.

A todos vocês,

*Muito Obrigada!*





## Dedicatória

*Para vós,*

*Dedico este trabalho à vossa memória, com todo o meu amor e gratidão.*

*Meu herói, Meu orgulho, Minha inspiração, Avô, José Machado. (21-05-2019) ♥*

*Avó, Maria Ivónia. (01-03-2018) ♥*

*Avô, António Benjamim. (04-01-2017) ♥*

*“Ai se eu pudesse, trazer-te de volta, nem que fosse só mais uma vez  
Ai se eu pudesse, trazer-te agora, nem que fosse só por uma hora  
Nem que fosse  
É verdade, morro de saudade de te ter aqui  
É verdade, morro de saudade mas eu sei que estás aí a olhar por mim  
A olhar por nós.”*

*(Melodia da Saudade, Fernando Daniel, 2019)*

*“Agora sei que me estás a ouvir  
Entre as estrelas vens, ensinar-me a sorrir  
Porque agora sei, estás onde és feliz  
Vemo-nos por aí”*

*(Entre as Estrelas, Jimmy P ft. Diogo Piçarra, 2016)*



## Resumo

Tem-se verificado um progresso contínuo em áreas de negócios relacionadas com o alojamento local (AL), são geralmente espaços de arrendamento de curta duração destinados essencialmente a turistas. Atualmente qualquer proprietário que queira rentabilizar um imóvel, pode fazer através das plataformas alternativas na *internet*.

O surgimento dessas novas plataformas no mercado veio revolucionar a forma de procura de alojamentos, independentemente da tipologia. É uma experiência relativamente nova para quem consome como também para quem oferece o produto, tendo em conta a situação turística atual, pode-se retirar rendimentos bastantes aliciantes.

Neste projeto é proposto a investigação sobre o impacto nas novas plataformas do alojamento turístico, pretendendo perspetivar evolução do turismo sobre o domínio do alojamento, focando-se principalmente na Região Autónoma dos Açores (RAA) entre os anos 2010 e 2019.

Palavras-Chaves: Alojamento, Turismo, Plataformas, Açores, Imobiliário.



## Abstract

As a consequence of the high growth of tourists, there has been continuous progress in business areas related to the local accommodation (AL), are denominated, usually by short-term rental spaces intended essentially for tourists . Currently any owner who wants to monetize a property, can do through the alternative platforms on the Internet.

The emergence of these new platforms in the market came to revolutionize the way of searching for accommodation, regardless of typology. It is a relatively new experience for those who consume as well as for those who offer the product, taking into account the current tourist situation, can be withdrawn very attractive yields.

This project proposes research on the impact on the new platforms of the tourist accommodation, intending to prospect the evolution of tourism on the field of accommodation, focusing mainly on the autonomous region of the Azores (RAA) between the years 2010 and 2019.

Key words: Accommodation, Tourism, Platforms, Azores, Real Estate.



# Índice

Resumo .....	11
Abstract .....	13
Índice das Figuras .....	19
Índice dos Quadros.....	25
Glossário de Siglas.....	27
Introdução .....	31
Arquitetura e Imobiliário.....	32
Revisão de literatura .....	35
1. Contexto e história recente.....	43
1.1. Como a Web inspirou a revolução da viagem.....	43
1.2. Plataformas Alternativas.....	46
2. Metodologia .....	57
3. Resultados .....	61
3.1. Caracterização Alojamento Local .....	61
3.2. O Alojamento local será uma ameaça para a Hotelaria Tradicional?.....	66
3.3. Efeitos positivos do Alojamento Local.....	67
3.4. Caracterização da oferta do mercado português de alojamento local.....	68
3.5. Estabelecimentos de Hospedagem e <i>Hostels</i> em Portugal Continental .....	73

3.6.	Setor Imobiliário (Mercado de venda e arrendamento) .....	74
3.7.	Arquipélago dos Açores.....	79
3.7.1.	Caracterização Institucional .....	79
3.7.2.	Enquadramento económico .....	81
3.7.3.	Evolução do Turismo nos Açores .....	83
3.7.4.	Ilha do Corvo.....	94
3.7.5.	Ilha das Flores.....	98
3.7.6.	Ilha do Faial.....	102
3.7.7.	Ilha do Pico.....	106
3.7.8.	Ilha da Terceira.....	110
3.7.9.	Ilha de São Jorge.....	114
3.7.10.	Ilha da Graciosa .....	118
3.7.11.	Ilha de São Miguel.....	122
3.7.12.	Ilha de Santa Maria .....	128
4.	Análise dos resultados.....	133
5.	Conclusões .....	143
	Bibliografia e <i>Webgrafia</i> .....	145
	Vertente Prática .....	155
1.	Introdução ao exercício .....	155
2.	Análise territorial da Área Metropolitana de Lisboa-Proposta de possíveis novos Alojamentos Universitários .....	159

3. Escolha do local de intervenção .....	179
4. Caracterização da zona de intervenção .....	181
5. Plantas .....	187
6. Alçados.....	200
7. Módulos dos Quartos .....	201
8. Pormenores Construtivos .....	204
Bibliografia e <i>Webgrafia</i> .....	205



## Índice das Figuras

Figura 1 – Novos Registos no RNAL Peso relativo do número de habitações.	70
Figura 2 – Comparativo de propriedades na plataforma <i>Airbnb</i> (vermelho) e no RNAL (verde).	71
Figura 3 – Comparativo de propriedades na plataforma <i>HomeAway</i> (Azul) e no RNAL (verde).	72
Figura 4 – Evolução dos preços médios por metro quadrado de imóveis de arrendamento.	75
Figura 5 – Evolução dos preços médios por metro quadrado de imóveis de arrendamento.	76
Figura 6 – Mapa Arquipélago dos Açores.	79
Figura 7 – Costa norte da ilha de São Miguel.	83
Figura 8 – Desembarques no aeroporto dos Açores.	85
Figura 9 – Número de hóspedes por ano nos Açores.	86
Figura 10 – Número de dormidas por ano nos Açores.	87
Figura 11 – Número de dormidas por ano em diferentes tipologias nos Açores.	88
Figura 12 – Número de dormidas por ano em diferentes tipologias nos Açores.	89
Figura 13 – Número de estada média nos Açores.	90
Figura 14 – Número de dormidas por ano em Alojamento Local nos Açores.	91
Figura 15 – Número de estabelecimentos de Alojamento Local nos Açores.	93

Figura 16 – Número de Alojamento Local no Corvo por diferentes tipologias.	95
Figura 17 - Crescimento do aluguer entre os anos 2016 e 2019 na ilha do Corvo.	96
Figura 18 - Mapa da ilha do Corvo.	96
Figura 19 - Número de Alojamento Local no Flores por diferentes tipologias.	99
Figura 20 - Crescimento do aluguer entre os anos 2016 e 2019 na ilha das Flores.	100
Figura 21 - Mapa da ilha das Flores.	100
Figura 22 - % de propriedades em cada plataforma alternativa.	101
Figura 23 - % do cruzamento de propriedades nas 3 plataformas.	101
Figura 24 - Número de Alojamento Local no Faial por diferentes tipologias.	103
Figura 25 - Crescimento do aluguer entre os anos 2016 e 2019 na ilha do Faial.	104
Figura 26 - Mapa da ilha do Faial.	104
Figura 27 - % de propriedades em cada plataforma alternativa.	105
Figura 28 - % do cruzamento de propriedades nas 3 plataformas.	105
Figura 29 - Número de Alojamento Local no Pico por diferentes tipologias.	107
Figura 30 - Crescimento do aluguer entre os anos 2016 e 2019 na ilha do Pico.	108
Figura 31 - Mapa da ilha do Pico.	108
Figura 32 - % de propriedades em cada plataforma alternativa.	109
Figura 33 - % do cruzamento de propriedades nas 3 plataformas.	109
Figura 34 - Número de Alojamento Local na Terceira por diferentes tipologias.	111

Figura 35 - Crescimento do aluguer entre os anos 2016 e 2019 na ilha da Terceira.	112
Figura 36 - Mapa da ilha Terceira.	112
Figura 37 - % de propriedades em casa plataforma alternativa.	113
Figura 38 - % do cruzamento de propriedades nas 3 plataformas.	113
Figura 39 - Número de Alojamento Local em São Jorge por diferentes tipologias.	115
Figura 40 - Crescimento do aluguer entre os anos 2016 e 2019 na ilha de São Jorge.	116
Figura 41 - Mapa da ilha de São Jorge.	116
Figura 42 - Número de Alojamento Local da Graciosa por diferentes tipologias.	119
Figura 43 - Crescimento do aluguer entre os anos 2016 e 2019 na ilha da Graciosa.	120
Figura 44 - Mapa da ilha da Graciosa.	120
Figura 45 - Número de Alojamento Local de São Miguel por diferentes tipologias.	123
Figura 46 - Crescimento do aluguer entre os anos 2016 e 2019 na ilha de São Miguel.	124
Figura 47 - Crescimento do aluguer em diferentes tipologias de 2016-19.	124
Figura 48 - Mapa da ilha de São Miguel.	125

Figura 49 - % de propriedades em cada plataforma alternativa.	126
Figura 50 - % do cruzamento de propriedades nas 3 plataformas.	126
Figura 51 - Número de Alojamento Local de Santa Maria por diferentes tipologias.	129
Figura 52 - Crescimento do aluguer entre os anos 2016 e 2019 na ilha de Santa Maria.	130
Figura 53 - Mapa da ilha de Santa Maria.	130
Figura 54 - % de propriedades por Ilha no <i>Airbnb</i> .	136
Figura 55 - % de propriedades por Ilha no <i>Booking.com</i> .	137
Figura 56 - % de propriedades por Ilha no <i>HomeAway</i> .	138
Figura 57 - % de propriedades por Ilha no cruzamento das 3 plataformas.	139
Figura 58 - Relação de rede de transportes, residências e campus universitários.	161
Figura 59 - Coroa Norte como potencial intervenção.	163
Figura 60 - Relação entre rede de transportes e o desenvolvimento urbano.	165
Figura 61 - Definição da Área de estudo.	166
Figura 62 - Definição da Área de estudo.	169
Figura 63 - Análise e Caracterização da zona de estudo.	170
Figura 64 - Mapeamento de Zonas verdes no Concelho Municipal da Amadora.	171

Figura 65 - Mapeamento de bairros de génese ilegal no Concelho Municipal da Amadora.	172
Figura 66 - Mapeamento de Zonas Industriais no Concelho Municipal da Amadora.	173
Figura 67 - Critica Sociocultural.	175
Figura 68 - Estratégia de Grupo.	176
Figura 69 - Identificação de possíveis zonas de intervenção em relação à proximidade com a linha férrea.	177
Figura 70 - Fotografias da Antiga Vila Operária.	182
Figura 71 - Fotografias da Antiga Vila Operária.	182
Figura 72 - Fotografias da Antiga Vila Operária.	182
Figura 73 - Fotografias da Antiga Vila Operária.	182
Figura 74 - Fotografias da Antiga Vila Operária.	183
Figura 75 - Fotografias da Antiga Vila Operária.	183
Figura 76 - Fotografias da Antiga Vila Operária.	183
Figura 77 - Fotografias da Antiga Vila Operária.	183
Figura 78 - Terreno da Antiga Vila, atualmente.	184
Figura 79 - Terreno da Antiga Vila, atualmente.	
Figura 80 – Planta de Implantação	187
Figura 81 – Planta Cobertura	188
Figura 82 – Planta Piso 0	190

Figura 83 – Planta Piso 1	192
Figura 84 – Planta Piso 2	194
Figura 85 – Planta Piso 3	196
Figura 86 – Planta Piso 4	198
Figura 87 – Alçados	200
Figura 88 – Módulo quarto duplo	201
Figura 89 – Módulo quarto casal	202
Figura 90 – Módulo quarto mobilidade condicionada	203
Figura 91 – Pormenor Caixilho	204

## Índice dos Quadros

Quadro 1 – Alojamento registado no RNAL: Peso relativo no número de habitações.	69
Quadro 2 - Crescimento do aluguer entre os anos de 2016 a 2019.	135
Quadro 3 - Alojamento por tipologias nas ilhas dos Açores.	140



## Glossário de Siglas

AL – Alojamento Local

ALA – Alojamento Local nos Açores

AHRESP – Associação de Hotéis, Restaurantes e Similares de Portugal

AML – Área Metropolitana de Lisboa

APP – Aplicações

CABC - Companhias Aéreas de Baixo Custo

CMA – Câmara Municipal da Amadora

CML – Câmara Municipal de Lisboa

CRP - Constituição da República Portuguesa

EHH – Estabelecimentos de Hospedagem e *Hostels*

EPARAA - Estatuto Político Administrativo da Região Autónoma dos Açores

EUA – Estados Unidos da América

HT – Hotelaria Tradicional

ISCTE – Instituto Superior de Ciências do Trabalho e da Empresa

ITN - *Internet Travel Network*

P2P – *Peer to Peer*

PENT – Plano Estratégico Nacional para o Turismo

PIB – Produto Interno Bruto

POTRAA – Plano de Ordenamento Turístico da Região Autónoma dos Açores

RAA – Região Autónoma dos Açores

RAM – Região Autónoma da Madeira

RNAL – Registo Nacional de Alojamento Local

SREA – Serviço Regional de Estatísticas dos Açores

SREAT – Secretaria Regional de Energia, Ambiente e Turismo

TER – Turismo no Espaço Rural

THISCO - *Industry Switch Comapny*

UE – União Europeia





## Introdução

A presente dissertação, realizada no âmbito do Mestrado Integrado em Arquitetura, visa o estudo da investigação sobre o impacto nas novas plataformas de alojamento turístico, pretendendo perspetivar a evolução do turismo sobre o domínio do alojamento.

Os modos de consumo têm vindo a sofrer diversas alterações significativas nos últimos anos, devendo-se à enorme emergência das aplicações *online* que se encontram ao fácil dispor dos consumidores. A facilidade de contacto entre os cidadãos de todo o mundo pela *internet* é o principal fator que contribui para o grande sucesso do modelo de alojamento.

O aumento do uso e também da importância das novas tecnologias digitais fez com que houvesse desafios e novas oportunidades para a indústria do turismo, pois os turistas estão mais ativos e informados do que nunca. O uso das plataformas digitais para publicar estabelecimento de alojamento e a realização das reservas dos mesmos é, hoje quase incontornável. O sucesso das plataformas suscitou ao aparecimento de várias alternativas.

A plataforma *Airbnb* é, provavelmente, a mais reconhecida a nível mundial, no que respeita a alojamento turístico e que veio criar uma mudança considerável no mercado turístico, mais propriamente no setor do alojamento.

O espaço é um fator de diferenciação, pois para muitas famílias numerosas faz total diferença o orçamento quando este é comparado com uma solução de alojamento em hotel. Levanta-se então uma questão de investigação fundamental, que impacto estão a ter as novas plataformas de venda de alojamento turístico na oferta disponível no Arquipélago dos Açores?

Com o aumento do turismo na Região Autónoma dos Açores (RAA), estas plataformas virtuais têm tido grande procura por parte dos turistas, ajudando-os a obter o alojamento pretendido.

Verificou-se que o desenvolvimento do turismo na RAA enfrenta cinco grandes desafios, prevendo-se um crescimento cada vez mais sustentável da atividade turística sendo estes, a acessibilidade, sazonalidade, vulnerabilidade do território, qualidade do serviço e o desenvolvimento equilibrado do turismo nas nove ilhas do arquipélago.

No ano de 2015 foram realizadas alterações estruturais nas acessibilidades e mobilidade do arquipélago, conjugando rotas aéreas e marítimas liberalizadas com rotas sujeitas a obrigações de serviço público, no caso das ligações a Portugal Continental e à Região Autónoma da Madeira (RAM), possibilitando assim a entrada de novas companhias aéreas e marítimas traduzindo-se num importante arranque na captação de fluxos turísticos.

A sazonalidade do destino tem sido uma das principais limitações ao crescimento do turismo regional. Os fluxos turísticos ocorrentes nos três meses de verão implicam uma elevada instabilidade nas taxas de ocupação ao longo do ano, todavia, os recursos naturais são os principais argumentos e motivação para a visita às ilhas.

## Arquitetura e Imobiliário

O mundo do setor imobiliário e da arquitetura não se encontram tão distantes, havendo alguns pontos em comum, incluindo o conhecimento das características de um imóvel e da sua

própria história<sup>1</sup>, fazendo assim com que a arquitetura faça parte do setor imobiliário como um todo.

Os arquitetos têm um vasto conhecimento que se estendem no setor imobiliário, tendo uma percepção e entendimento de vários materiais e estruturas de construção. Tendem a ter uma atenção peculiar aos detalhes quando se trata de edifícios antigos ou novos.<sup>2</sup>

Esta relação gera benefícios e conhecimentos necessários para inspecionar e avaliar a estrutura de uma propriedade, bem como a contratação de profissionais de construção adequados para reformas e manutenções, caso necessárias.

O setor imobiliário possui um grande domínio no processo do projeto de arquitetura.

---

<sup>1</sup> ENGEL & VOLKERS – Real estate and Architecture: Why architects make great agents. [Consult. Setembro 2019]. Disponível em: <<https://www.engelvoelkers.com/en/blog/company/job-career/real-estate-and-architecture-why-architects-make-great-agents/>>.

<sup>2</sup> GARCIA, Ines Hegedus – Architecture and real estate how do these 2 work together. [Consult. Setembro 2019]. Disponível em: <<https://www.miamism.com/blog/architecture-and-real-estate-how-do-these-2-work-together>>.



## Revisão de literatura

A revisão elaborada no âmbito desta dissertação, teve como principal objetivo abordar principalmente o tema das plataformas alternativas e o alojamento local. Identificando quais os princípios e estratégias dos mesmos, sendo substanciada por 3 fontes de informação – Base *online*, publicações académicas, publicações de comunicação social e governamental.

ALEDO, Antonio. ORTUÑO, Armando. JIMENO, Iker. Estudio exploratorio sobre el impacto de Airbnb en la Costa Blanca.

*Aledo, Ortuño e Jimedo* realizaram um estudo sobre o impacto do *airbnb* na Costa Blanca, destacando as características e critérios, na opinião deles, que melhor definem a economia colaborativa através de leituras específicas (*Cañigural, 2016; Méndez, 2016; Arroyo, 2016*).

Nos últimos anos houve o surgimento de plataformas *online* que procuram entrar em contacto com indivíduos que exigem ou oferecem o P2P (é uma arquitetura de rede de computadores onde cada nó funciona como cliente ou servidor, permitindo partilhar serviços e dados sem necessidade de um servidor central) o seu desenvolvimento é favorecido pela oferta de diversas possibilidades pelas novas tecnologias de informação e comunicação. O seu objetivo pode ou não ser lucrativo, abrangendo os mais diversos setores com um carácter intersectorial.

Dentro deste de P2P, focando a atenção sobre as plataformas de alojamento turístico, em particular análise na possível plataforma de lucro, que realiza atividades de compra e venda,

aluguer e empréstimos com a ajuda de tecnologias de informação que reduzem os custos de transação e facilita a troca entre estranhos. (Cañigueral, 2016)

*Mazón e Aledo* (1996, 2004, 2005) estudaram o caso de Torrevieja, definindo o conceito e analisando os fatores que o tornam um exemplo de turismo residencial. Os mesmos definem o turismo residencial como uma atividade económica que se dedica à urbanização, construção e venda de casas turísticas residenciais, formado por toda a habitação da propriedade individual que é oferecida no mercado, na maioria das vezes fora dos meios oficiais.

Para além das características mencionadas na definição, o mesmo, gera um modelo turístico com uma série de particularidades das habitações, como:

- 1- A sazonalidade. Uma elevada percentagem dos utilizadores das habitações turísticas residenciais fazem uso dos mesmos, principalmente nos meses de verão.
- 2- A escassa oferta que se concentra na construção de campos de golfe ou em marinas, com o objetivo específico de aumentar o valor da oferta imobiliária.
- 3- Uma oferta de habitação turística residencial não estruturada, gerando uma falta de controlo por parte da autoria turística e favorecendo assim a existência do mercado de aluguer.
- 4- As características socioeconómicas dos proprietários deste tipo de habitação. Em famílias que adquirem duas habitações, procuram rentabilizar o investimento através do uso ou através do aluguer do mesmo.
- 5- Caracterização de um tipo de gastos mais domésticos e menos favorável ao desembolso de outras áreas.

- 6- Ser um modelo de crescimento rápido, modificado e controlado, gerando impactos ambientais significativos em grande parte do mediterrâneo espanhol. Este impacto foi revelado como um dos fatores mais comprometedores da forma socioeconómica onde foram desenvolvidos este modelo de turismo imobiliário.
- 7- Por fim, o esgotamento de terra urbana. A falta de planeamento urbano, aliada à independência excessiva da expansão urbana. Produzindo assim impactos importantes com o esgotamento do solo e a incapacidade de levar adiante o modelo de desenvolvimento.

Após uma ligeira aproximação ao fenómeno do turismo, da análise ao caso de Torrevieja, consideram que este município da Costa de Alicante pode ser um caso paradigmático de como tirar proveito da atividade gerada pelas plataformas de alojamento turístico. O planeamento nulo, a dependência excessiva da associação que vem do setor urbano, um mercado de aluguer de casas desregulamentadas e alguns impactos ambientais, criaram um impacto vulnerável social, intensificado pela falta de emprego. Apesar das consequências negativas do modelo de desenvolvimento urbanístico e do turismo residencial Torrevieja, o marcante número de vivendas vazias ou segundas casas que detém a localidade, pode representar uma importante oportunidade para o futuro do município.

Plataformas como a *Airbnb* pode favorecer o desenvolvimento do setor turístico e ser um elemento impulsionador da economia em diversas localidades. Concluindo assim, que o município deve enfrentar uma evolução necessária de uma economia baseada na construção, na rentabilidade, impactando positivamente outros setores da localidade.

SILVA, Ana Catarina – O alojamento local e as plataformas alternativas.

Consultora da Ordem dos Contabilistas, diz que o uso de plataformas digitais hoje em dia é incontornável e que ainda gera muitas dúvidas na natureza das relações estabelecidas entre a entidade que explora a unidade de Alojamento Local e as suas entidades que fornecem os serviços.

Estas empresas que detêm as plataformas digitais, têm apenas a função de publicar o serviço e da intermediação entre os hóspedes e quem oferece os serviços de alojamento. Determina como aspeto importante, qual o valor que constitui o rendimento da empresa que presta o serviço de alojamento, ou seja, não se deve descontar ao valor entregue pelo hóspede para renumerar o serviço, o montante da comissão ou taxas de serviços cobrados pelas plataformas. Ana dá como exemplo o *Airbnb* e o *Booking*, finalizando por dizer que os valores pagos a estas plataformas e que ainda sejam descontados por estas entidades, ao montante entregue pelo hóspede, são pagamentos efetuados a entidades não residentes e, por isso, sujeitos a obrigações explícitas.

VELOSO, Francisco – A economia de partilha: desafios e oportunidades para Portugal.

Comenta uma notícia do *New York Times*, que coloca PT na frente do desenvolvimento da economia partilhada. A mesma referia-se à nova legislação de arrendamento para turismo, enquadrando de forma positiva um dos maiores da economia partilhada, a *Airbnb*. Esta é uma plataforma de internet em que através da mesma, qualquer pessoa que tenha quartos disponíveis pode fazer um aluguer a qualquer interessado, sendo esta uma das grandes alterações do contexto económico desta década.

Dá como exemplo a *Airbnb*, sendo uma das empresas mais vistas e que espera-se que se transforme na maior operadora hoteleira do mundo, outro exemplo é o “*crowdfunding*”, solução através da qual um conjunto de pessoas apoia financeiramente um projeto, de forma direta, através de uma plataforma de internet.

Conta que estes exemplos, e muitos outros, representam modelos de crescimento para uma nova economia, contudo surgem algumas barreiras, derivado a serem abordagens muito inovadoras. Acrescenta ainda que PT tem uma baixa produtividade, importantes défices de capital e um crescimento anémico, em que necessita de abordagens inovadoras para alterar o seu contexto económico. A aposta na economia partilhada pode representar um dos caminhos para um crescimento nacional, sendo que os portugueses, especialmente os mais jovens, têm uma cultura mais aberta, em particular na adoção das tecnologias.

A oportunidade existe, e se PT aprender com o exemplo da *Airbnb* e criar condições favoráveis para esta economia da partilha, poderá afirmar-se internacionalmente, podendo ser protagonista de uma nova realidade económica.

MARIANO, Artur – As dores do crescimento local.

Artur é investidor e tenta chamar à atenção para os problemas ao alojamento local. Sempre que há uma alteração nas leis do AL, existem imensos proprietários contra, mas afirma que não é estranho esta atitude.

Afirma que o alojamento local tem vindo a crescer de uma forma surreal em PT, tendo visto Lisboa a crescer proporcionalmente nos últimos anos, provocando assim “dores”. Diz que usar a palavra “dores” pode até ser insultuoso, visto que este crescimento provocou em alguns

casos alguns episódios de terror, como despejos de inquilinos idosos que habitavam nas suas casas há décadas.

Embora defenda a iniciativa provada no setor, e em geral, tenta chamar à atenção para os problemas que AL causou junto dessas mesmas pessoas. Artur pede que considerem as leis que defendam a permanência dos habitantes locais, no curto, médio e longo prazo. Interroga se não será justo que haja zonas de contenção, prevenindo assim que não existam zonas em que a habitação para idosos e habitantes de longa data sejam cauteladas se houvessem medidas que atenuassem a especulação acentuada, em que um jovem estudante tem de pagar 500€ para um quarto. Finaliza com o seu apoio a investidores de AL, mostrando interesse em que houvesse mais iniciativas privadas do género, em que acolhesse bem os estrangeiros, renovasse e dinamizasse os imóveis devolutos e em ruínas.





## 1. Contexto e história recente

### 1.1. Como a Web inspirou a revolução da viagem

A forma como viajamos foi revolucionada pela *Web*, permitindo com facilidade a pesquisa, compra e compartilha de viagens com um simples toque de um botão. *Kevin May* traçou os principais desenvolvimentos começados há vinte e cinco anos.

Os consumidores estão cada vez mais capacitados a exigirem mais dos seus provedores de viagens, havendo desenvolvimentos importantes e marcantes nos respectivos últimos vinte e cinco anos.

Em 1994, o *Travelweb.com*, surgiu como o primeiro catálogo abrangendo propriedades hoteleiras em todo o mundo, incluindo um elemento para fazer reservas pouco tempo depois. O *site* foi criado pela empresa *Industry Switch Comapny* (THISCO), sendo um marco importante na história das viagens *on-line*, tornando-se o principal fornecedor de tecnologia de reservas da indústria, o *Pegasus*. O *site* foi criado principalmente como um mostruário do que a empresa fazia nos bastidores, contudo, tornou-se popular pela sua singularidade.<sup>3</sup>

Em 1995, a *Internet Travel Network* (ITN), é uma organização em Palo Alto na Califórnia, que supervisionou a primeira reserva de passagens aéreas realizadas na *internet*.

---

<sup>3</sup> MAY, Kevin – Como 25 anos da Web inspiram a revolução da viagem. [Consult. 12 de Dezembro de 2017]. Disponível em WWW: < <https://www.theguardian.com/travel/2014/mar/12/how-25-years-of-the-web-inspired-travel-revolution>>

*Viator Systems*, agora mais conhecido por *Viator*, lançou um negócio de tecnologia de viagens, com o intuito de ajudar a fornecer reservas para excursões de destino através da *Internet*. Nesta altura, esta parte da indústria ainda estava atrasada em relação aos hotéis e aluguer de carros.

A *Microsoft* é uma empresa de tecnologia, das mais conhecidas até à época, que revelou a sua tentativa de uma agência de viagens *online*, conhecida como Expedia em 1996.

A *Google* foi resultado de um estudo de dois alunos da Universidade de *Standford*, em que estes examinaram o restante da *web* com o objetivo de encontrar uma outra forma de identificar páginas com base na popularidade com outros utilizadores e *sites*.

Há medida que as agências de viagens *online* se fixam nos EUA, em 1998, na Europa dois jovens criaram uma marca *web* icónica, A *Lastminute.com*, sendo levada para o mundo para mostrar um pouco do novo comércio na *web*, reforçando a ideia nas mentes dos consumidores que as viagens podem ser compradas pela internet com facilidade e no último minuto.<sup>4</sup>

Em 1999, o *site* dos EUA, *FareChase* apareceu com um intuito diferente das compras de viagens *on-line*, gerando diversas outras marcas e mais bem-sucedidas nos anos seguintes. O *FareChase* era um motor de busca de viagens simples que cobrava tarifas de *sites* de reservas como agências, companhias aéreas e hotéis. Mais tarde, o mesmo foi comprado pelo *Yahoo*.

---

<sup>4</sup> MAY, Kevin – Como 25 anos da Web inspiram a revolução da viagem. [Consult. 12 de Dezembro de 2017]. Disponível em WWW: < <https://www.theguardian.com/travel/2014/mar/12/how-25-years-of-the-web-inspired-travel-revolution>>

Em 2000 o site *TripAdvisor* foi dos mais populares do mundo tendo grande influência na indústria hoteleira. Sendo o maior *site* de viagens sociais na *web*, possibilitando aos viajantes deixarem críticas aos hotéis para que os próximos a visitarem possam tomar decisões sobre a viabilidade da propriedade com base no que leram. Os hoteleiros ficaram insatisfeitos, contudo os viajantes veneraram essa nova possibilidade.

A tragédia do 11 de setembro de 2001 foi um momento crucial na história das viagens *online*. As marcas da *web* tornaram-se os mercados para fornecedores de serviços aéreos e hoteleiros tentando descarregar enormes quantidades de inventário vazio, após a indústria ter avaliado como lidar com novas medidas de segurança e com a desaceleração nas viagens de lazer e de negócios derivado ao sucedido. As companhias aéreas descobriram que a *web* era a maneira mais fácil e ampla de se comunicar com os passageiros mais confusos e nervosos.<sup>5</sup>

A agência de viagens *Priceline*, formou-se com a ideia “Indique o seu próprio preço” e teve um aumento gradual no domínio global com a compra de *Active Hotels* no final da década de 1990 e, em 2005, com a *Booking.com*. Estas duas plataformas adquiridas, passaram a liderar o foco das reservas de hotéis, assegurando que o site *Booking.com* tornar-se-ia a inveja da indústria.

---

<sup>5</sup> MAY, Kevin – Como 25 anos da Web inspiram a revolução da viagem. [Consult. 12 de Dezembro de 2017]. Disponível em WWW: < <https://www.theguardian.com/travel/2014/mar/12/how-25-years-of-the-web-inspired-travel-revolution>>

Em 2007 a *Apple* lançou o *Iphone*, embora não seja diretamente responsável pela evolução das viagens *online*, possibilitou aos utilizadores acesso à internet o que teve uma grande influência tornando-se o início dos serviços de viagem em dispositivos móveis. A *Apple Store* desencadeou a criação de diversas APP relacionadas à viagem.

Quando a *Meet & Seat* se iniciou no mercado, em 2012, permitiu selecionar o lugar pretendido pelo passageiro no voo com base em perfis sociais de outros passageiros, como o *LinkedIn* e *Facebook*.<sup>6</sup>

## 1.2. Plataformas Alternativas

Atualmente existem diversas plataformas virtuais, sendo algumas destas as mais conhecidas e importantes, o *Airbnb*, *Uniplaces*, *HomeAway*, *Villas.com*, *Booking*, *HouseTrip*, *Roomorama*, *Greetings*, *Homestay*, *Wimdu*, *Casamundo*, *Feels Like Home*, *Portuguese Living*, *Portugal Rentals*, *Rent4Stay*, entre muitas outras.

O *Airbnb* foi fundado em agosto de 2008 e tem sede em São Francisco, na Califórnia. Permite aos anunciantes inscritos no *Website* e aplicações (APP), alugar totalmente, ou apenas uma parte da própria casa, como uma forma de alojamento extra. O *site* funciona como uma plataforma mediadora entre a oferta de alojamento particular e os visitantes interessados,

---

<sup>6</sup> MAY, Kevin – Como 25 anos da Web inspiram a revolução da viagem. [Consult. 12 de Dezembro de 2017]. Disponível em WWW: < <https://www.theguardian.com/travel/2014/mar/12/how-25-years-of-the-web-inspired-travel-revolution>>

facilita a procura e a reserva do espaço, é considerado a plataforma mais importante neste setor apresentando números impressionantes - mais de 150 milhões de hóspedes, em mais de 65.000 cidades em mais de 191 países, associados a mais de 3 milhões de anúncios que obtiveram mais de 10 milhões de reservas. A mesma revolucionou a indústria, criando um novo conceito de hospedagem, até mesmo famílias numerosas sendo esta, uma das várias razões do sucesso alcançado.<sup>7</sup>

O *Airbnb* também revolucionou o mercado de arrendamento no mundo inteiro, e Portugal não foi exceção. Nas principais cidades portuguesas, existe uma nova dinâmica no mercado imobiliário, graças a estas novas tendências de economia compartilhada e de arrendamento de curta duração.

As receitas do *Airbnb*, advêm da cobrança de duas taxas.

- Uma taxa de serviço de 3% cobrada aos proprietários das casas, cada vez que é feita uma reserva, que segundo esta empresa visa suportar despesas com o sistema de transações *online*. O valor desta taxa de serviço é calculado a partir do subtotal da reserva (antes de taxas e impostos).

- Uma taxa de serviço cobrada aos hóspedes sempre que uma reserva é confirmada. Esta taxa é variável entre 6% e 12% e quanto mais alto for o subtotal, menor será a percentagem.

---

<sup>7</sup> MAY, Kevin – Como 25 anos da Web inspiram a revolução da viagem. [Consult. 12 de Dezembro de 2017]. Disponível em WWW: < <https://www.theguardian.com/travel/2014/mar/12/how-25-years-of-the-web-inspired-travel-revolution>>

Todas as transações financeiras são da responsabilidade do *Airbnb* o que é uma garantia de segurança para as partes envolvidas, em contrapartida o proprietário só recebe o pagamento após vinte e quatro horas. O *Airbnb* tem um serviço telefónico de assistência ao cliente que funciona 24 horas/7dias. Ao contrário da maioria dos seus concorrentes, o *Airbnb* possui um serviço de seguro incluído, facultando também o serviço de reportagem fotográfica da casa a arrendar.

Mas o *Airbnb* não está sozinho. Existem atualmente no mercado português algumas alternativas tanto para quem tem imóveis para arrendar como para quem está à<sup>8</sup> procura de um espaço para passar férias ou para arrendar a curto ou médio prazo. Todos esses *sites* funcionam de forma semelhante. Anunciar imóveis é grátis, os proprietários são avaliados pelos inquilinos e os clientes efetuam o pagamento pela plataforma *online*.

A *Uniplaces* é uma plataforma inovadora por ser focada em arrendamento de média duração, estando presente em Lisboa, Porto e Coimbra, facilitando a procura dos estudantes que procuram quartos, apartamentos ou até casas para a época escolar. A mesma retira uma comissão sobre o valor total da estadia no momento do aluguer e os restantes pagamentos são feitos diretamente entre o inquilino e o proprietário. O período de estadia mínimo é de 28 dias, sendo por isso uma opção para quem quer garantir uma maior ocupação do imóvel ao longo do ano mas mantendo flexibilidade, ou para alternar com arrendamentos de curta duração em meses de época baixa.

---

<sup>8</sup> MAÇÃO, Ana – AIRBNB e sites alternativos. [Consult. 1 de Janeiro de 2017]. Disponível em WWW: <<https://ana-macao-kw.pt/airbnb-sites-alternativos>>

A *HomeAway* é um concorrente do *Airbnb* com crescente adesão em Portugal, contudo a sua filosofia é diferente. Através do seu *site* ou da APP é possível consultar a oferta de casas para alugar e solicitar uma reserva – a qual deverá ser confirmada pelo proprietário num prazo de vinte e quatro horas – mas ao contrário do *Airbnb* esta plataforma não é responsável pelas transações financeiras. Existe também uma grande diferença, na *HomeAway* o proprietário da casa, ao contrário do *Airbnb*, não pode alugar uma parte da casa e permanecer alojado na outra parte em simultâneo. É uma das plataformas de arrendamento de curta duração mais antigas do mercado. O seu mercado alvo é o turismo e os preços são dados por noite, assim como no *site* do *Airbnb*.<sup>9</sup>

A oferta inclui apenas imóveis residenciais, e tem todo o tipo de imóveis, desde um apartamento no centro da cidade a um barco. Não é possível registar quartos, apenas propriedades inteiras. O anúncio é grátis e pode optar por uma taxa por reserva efetuada ou uma subscrição anual. A APP móvel permite-lhe procurar por características específicas (se tem ar condicionado, por exemplo), e afinar a procura perante um vasto universo de propriedades disponíveis, para cada orçamento e estilo: praia, aventura, escapadelas românticas, viagens de luxo e muito mais.

Recentemente na plataforma *Web* surgiu o *site* *Villas.com*, sendo uma aposta do reconhecido *Bookings* que sai da sua zona de conforto passando a ser possível também o aluguer de curta duração de moradias. O *Villas.com* afirma que tem 529.400 alojamentos para férias,

---

<sup>9</sup> MAÇÃO, Ana – AIRBNB e sites alternativos. [Consult. 1 de Janeiro de 2017]. Disponível em WWW: <<https://ana-macao-kw.pt/airbnb-sites-alternativos>>

ativos em mais de 24.736 destinos do mundo inteiro. O *site* Villas inclui, também, informação útil sobre as regiões onde os alojamentos estão localizados.

Desfrutará também do serviço de apoio ao cliente, 24h/7dias. A estrutura por detrás do Villas.com é impressionante: a Booking.com fundada em 1996, é líder mundial em reservas de acomodações *online*, contando com uma equipa de 130.000 pessoas, em 184 escritórios em todo o mundo.<sup>10</sup>

A *HouseTrip* é uma marca pertencente ao grupo *TripAdvisor*, é um dos maiores *sites* de aluguer de férias do mundo e um dos mais populares. É uma alternativa ao alojamento em hotéis para quem procura uma casa para férias. Afirma possuir mais de 300 mil propriedades principalmente, na Europa e Estados Unidos. A plataforma de reservas da *TripAdvisor*, com um conceito muito semelhante ao da *HomeAway*, tem mais de 19.000 imóveis para alugar para férias em todo o país. É possível anunciar quartos privados, assim como quartos em *guest houses* e *B&B*.

O *HouseTrip* é outra alternativa ao *Airbnb*, procurando um imóvel baseada na localização. Depois de ter decidido o destino, a pessoa não precisa de introduzir datas definidas, o que torna o serviço ótimo para férias espontâneas.<sup>11</sup>

---

<sup>10</sup> MAÇÃO, Ana – AIRBNB e sites alternativos. [Consult. 1 de Janeiro de 2017]. Disponível em WWW: <<https://ana-macao-kw.pt/airbnb-sites-alternativos>>

<sup>11</sup> MAÇÃO, Ana – AIRBNB e sites alternativos. [Consult. 1 de Janeiro de 2017]. Disponível em WWW: <<https://ana-macao-kw.pt/airbnb-sites-alternativos>>

Como na maior parte destas plataformas, aparece a lista de imóveis com fotografias e informações básicas dos imóveis, como também classificações e preços. É possível conferir as notas para o imóvel de hóspedes anteriores em requisitos como limpeza, facilidade de *check-in* e outras características. Também tem aplicação grátis para IOS e *Android* e *site*.

*Roomorama* foi fundado em 2009, em Singapura, é uma plataforma de aluguer de curta duração, com *site* e *APP* que oferece mais de 80.000 anúncios de casas localizadas em mais de 5.000 locais em todo o mundo. As reservas são confirmadas instantaneamente e o *site* possui um serviço de chat on-line 24h / 7 dias. Um dos cartazes de promoção deste serviço face aos concorrentes é a sua ampla oferta espalhada pelo mundo inteiro, em regiões onde os seus concorrentes não possuem oferta. Através da sua plataforma é possível utilizar o recurso “perto de mim”, que lista as propriedades perto da sua localização atual. Tal como os seus concorrentes, o visitante pode fazer reservas e conversar com os proprietários. O *Roomorama* trata de todas as transações financeiras de modo a incutir maior segurança nos utilizadores mas, ao contrário do *Airbnb*, não tem qualquer serviço de seguros. A *Roomorama* não cobra nada pelos anúncios dos proprietários, mas sim uma taxa de impostos, taxas de processamento e sobretaxas. Essa taxa adicional é de 12% do custo total para estadias de 1 a 30 noites e 8% para estadias de mais de 30 noites.<sup>12</sup>

A *Greetings* é uma empresa de gestão de alojamento local, com origem em Portugal, contando com uma equipa dedicada, profissional e versátil, de modo a conseguir adaptar-se a

---

<sup>12</sup> MAÇÃO, Ana – AIRBNB e sites alternativos. [Consult. 1 de Janeiro de 2017]. Disponível em WWW: <<https://ana-macao-kw.pt/airbnb-sites-alternativos>>

cada casa, a cada proprietário e a cada hóspede, tornando a experiência única para o último e rentável ao máximo para o proprietário. Esta empresa usa todos os principais *sites* de aluguer de casa de curto prazo para publicar e promover a sua casa (Ex: *Airbnb*, *HomeAway*, *HouseTrip*, *TripAdvisor* e muito mais).

A *Greeting* cobra uma taxa de 10% a 20% (+IVA) + Taxa de Limpeza pela comunicação com os hóspedes, pela promoção e divulgação, pelo *Check In / Check out*, limpeza e lavanderia, produtos essenciais, presente de boas vindas e serviço de manutenção 24h/7h. Para além dos mencionados, a *Greetings* dispõe de uma gama de serviços extra tais como *transfers* Aeroporto/Casa e Casa/Aeroporto, lista de compras de comida e bebida que os hóspedes selecionem para já terem em casa quando chegarem, *babysitting*, “jantar à portuguesa” (com comida, bebida e música portuguesa), *Private Tours*: a Sintra, Cascais, Estoril, Lisboa, menus em restaurantes tradicionais portugueses, aulas de surf e Paintball. Por agora, o *site* só aceita casas localizadas no distrito de Lisboa (Lisboa, Cascais, Estoril e Sintra). Possui uma equipa 24h/7 dias disponível para proporcionar uma resposta e solução para qualquer tipo de problema durante a estadia.<sup>13</sup>

*Windu* foi fundado em Março de 2011, tem origem alemã. É uma plataforma internacional que compete diretamente como o *Airbnb*, daí que as condições para proprietários e hóspedes serem muito semelhantes (exceto pela taxa de serviço cobrada aos hóspedes que é de 12%). Oferece mais de 350.000 apartamentos de férias em mais de 150 países em todo o

---

<sup>13</sup> MAÇÃO, Ana – AIRBNB e sites alternativos. [Consult. 1 de Janeiro de 2017]. Disponível em WWW: <<https://ana-macao-kw.pt/airbnb-sites-alternativos>>

mundo (de Berlim a Pequim). Uma das marcas distintas desta empresa face aos seus concorrentes é o *Wimdu Triple Check*, um serviço que tenta “*checkar*” presencialmente o máximo de apartamentos, pelo menos uma vez, de modo a garantir que estes se encontram à altura dos requisitos de qualidade exigidos pelo *Wimdu*.

A *Homestay* iniciou em 2013, tem sede em Dublin e foi criada com o propósito de fornecer aos visitantes uma experiência de viagem mais cultural e educacional. A *Homestay* é uma plataforma internacional que possui mais de 15.000 casas de família em 3.000 cidades, em mais de 150 países, que liga viajantes e proprietários de casas, que possuem interesses semelhantes para os hóspedes a experiência local, hospitalidade autêntica. Uma das características diferenciadoras deste serviço é que, os anfitriões da casa estarão sempre presentes durante toda a estadia, contribuindo para melhorar a experiência da viagem do hóspede, graças à sua hospitalidade e conhecimentos sobre o local.<sup>14</sup>

O *site* Casa mundo afirma possuir nas suas listagens mais de 400.000 casas de férias de todas as variedades, para arrendar em locais em toda a Europa e nos EUA. Em 2015 este serviço afirma ter sido registadas mais de 4 milhões de reservas *online*.

O proprietário não tem de pagar pelos anúncios, mas apenas uma taxa após cada reserva de 12% do valor pago pelo hóspede mais impostos. A Casa mundo possui um sistema próprio de pagamentos assegurando as transações financeiras sem preocupação para os proprietários. Cada proprietário possui um conselheiro pessoal que o ajudará em caso de dúvidas, ou outras

---

<sup>14</sup> MAÇÃO, Ana – AIRBNB e sites alternativos. [Consult. 1 de Janeiro de 2017]. Disponível em WWW: <<https://ana-macao-kw.pt/airbnb-sites-alternativos>>

questões que possam surgir. No caso de o hóspede cancelar a reserva e não conseguir arrendar a casa a outro hóspede, para o mesmo período, a Casa mundo pagar-lhe-á uma compensação que poderá ir até 100% do valor previsto.

A Casa mundo tem um modelo de comissões para remunerar o proprietário, baseado em resultados bem-sucedidos: até 60% de comissão sobre as suas reservas.<sup>15</sup>

---

<sup>15</sup> MAY, Kevin – Como 25 anos da Web inspiram a revolução da viagem. [Consult. 12 de Março de 2014]. Disponível em WWW: < <https://www.theguardian.com/travel/2014/mar/12/how-25-years-of-the-web-inspired-travel-revolution>>





## 2. Metodologia

Este trabalho aborda os desenvolvimentos recentes na oferta turística dos Açores, sendo um estudo dentro da área do imobiliário. Considerando a vastidão com que o tema se pode desenvolver, bem como as suas limitações temporais para a sua realização, definiu-se como limite do levantamento dos dados entre o ano de 2010 e 2019.

A recolha documental em fontes múltiplas e comparação temporal dos dados, foi a metodologia usada para a concretização dos objetivos da presente dissertação.

Estes passam por perceber como é que a *Web* inspirou a revolução da viagem e qual a sua influência para o desencadeamento da criação de diversas aplicações relacionadas à viagem, a elaboração de uma síntese de conceitos relevantes sobre as plataformas alternativas, desde a sua definição, objetivos e métodos para a sua realização e saber quais são as diferentes plataformas alternativas existentes. A caracterização do AL, os efeitos positivos do AL, a caracterização da oferta de mercado português de AL, o EHH em PT continental e o setor imobiliário no mercado de venda e arrendamento. Perceber qual o impacto que o crescimento do mercado imobiliário em Portugal Continental fez ressonância nas ilhas. Qual o efeito e o impacto após a abertura do espaço aéreo para os Açores. Por fim, o levantamento dos dados sobre a oferta turística na RAA, antes do advento das novas plataformas e no presente.

Numa primeira abordagem realiza-se a recolha dos elementos relativos aos conceitos, objetivos, diferenças e influências do mundo digital face ao mercado imobiliário. Em seguida, procede-se à análise da relação entre o programa e os casos de estudo, tendo como objetivo

esclarecer o impacto que o aumento do turismo teve na área do imobiliário. Levantamento dos dados sobre a oferta turística na RAA, dados de todo o tipo de alojamentos turísticos possíveis, que tenham sido construídos, reabilitados ou até demolidos entre o ano de 2010 e 2019, fornecidos pelas Câmaras Municipais.

Finalizando com o cruzamento dos resultados de todos estes dados e as conclusões de investigação.





### 3. Resultados

#### 3.1. Caracterização Alojamento Local

O AL é a disponibilização de apartamentos, moradias ou estabelecimentos de hospedagem para arrendamento de curto prazo, dedicados a turistas e viajantes. Este tipo de alojamento surge maioritariamente nas áreas residenciais e nos centros da cidade, normalmente fora das áreas de maior oferta hoteleira.

O AL divide-se em diferentes tipos de alojamentos, estabelecimento de hospedagem, moradia, apartamento, e quartos. Os apartamentos turísticos consistem em apartamentos ou moradias tradicionais arrendadas por curta duração. Os *hostels* também são estabelecimentos de hospedagem em que a base de unidade é a camarata, arrendando camas e não quartos. Foi sobretudo desde 2008 que o AL tiveram um crescimento acentuado internacionalmente. Com a crise económica, o mercado imobiliário viu no arrendamento turístico uma forma de rentabilizar os apartamentos e moradias que tinham.<sup>16</sup>

---

<sup>16</sup> CRUZ, Tomás Perloiro Côte-Real. O impacto do alojamento local na reabilitação urbana em Lisboa. Técnico de Lisboa. Maio de 2016. Dissertação para obtenção do Grau de Mestre em Arquitetura

O responsável pela *REMAX* ilha, Miguel Tavares,<sup>17</sup> fala de um renascimento do setor em São Miguel, também notório nas ilhas de Santa Maria, Pico e Terceira.

Ricardo Resende, diretor da *Century 21 Azor*, refere ao Expresso “Segundo os dados estatísticos oficiais, desde 2014 que o mercado imobiliário nos Açores tem vindo a crescer. Esta subida evidenciou-se de forma mais acentuada em 2016, com um crescimento de 31% no número de imóveis transacionados. A melhoria da confiança e os baixos reembolsos dos depósitos levaram os açorianos a olharem para o imobiliário”.

Em 2015, com o início das CABAC, a abertura do espaço aéreo para os Açores deu um empurrão decisivo e abriu novas oportunidades de negócio.

O crescimento de AL é o efeito mais notório da chegada de mais turistas às ilhas. A associação de AL em Portugal refere que no final de novembro de 2017 existiam 1631 unidades de AL na região, destacando São Miguel com 764, 317 no Pico e 219 na Terceira, entre quartos, moradias, apartamentos, hospedagens e *hostels*.

Miguel Tavares assegura que muitos fazem AL, utilizando poupanças que têm, levado à reabilitação do centro. Os equipamentos turísticos ou o AL tendem a aparecer como primeiro objetivo para a compra, seguido a habitação própria, o arrendamento e por fim o investimento de longo prazo. Muitos dos imóveis direcionados anteriormente para o mercado de arrendamento a longo prazo, foram transformados em AL.

---

<sup>17</sup> APELIDO, Nome – Açores têm 1631 unidades de alojamento local. [Consult. Dezembro 2017]. Disponível em WWW: <<http://expresso.sapo.pt/economia/2017-12-31-Acores-tem-1631-unidades-de-alojamento-local>>

Os turistas da Alemanha, Rússia, França, Itália e Bélgica, e os emigrantes ou descendentes vindos da América do Norte, como EUA e Canadá, chegam à procura de segunda habitação atraídos pelas boas referências sobre o país.<sup>18</sup>

A portaria que aprova o regime de alojamento local nos Açores (ALA) foi publicada no Jornal Oficial a 4 de Agosto de 2016, definindo as tipologias dos estabelecimentos, os requisitos mínimos de segurança, higiene, instalações, equipamentos e serviços prestados aos hóspedes, as capacidades máximas dos estabelecimentos e respetivas unidades de alojamento, os bens e serviços incluídos no preço do alojamento e as regras relativas ao registo, publicidade, identificação dos estabelecimentos e disponibilização de informação para fins estatísticos.

A principal novidade deste novo regime é a nova tipologia de AL, o “*Hostel*”, pretendendo responder às novas tendências da procura, principalmente dos mais jovens.<sup>19</sup>

Esta nova tipologia, tende preservar a qualidade da oferta, obedecendo a várias condições, nomeadamente o aproveitamento de construções existentes, situadas em centros urbanos, sem ultrapassar as 30 camas e 10 quartos, nem mais de 6 camas por quarto, incluindo beliches e camas conversíveis.

Outra novidade neste regime é a atribuição de um número sequencial ao registo dos estabelecimentos de AL que cumprem os requisitos legais. A exigência da menção do número

---

<sup>18</sup> APELIDO, Nome – Açores têm 1631 unidades de alojamento local. [Consult. Dezembro 2017]. Disponível em WWW: <<http://expresso.sapo.pt/economia/2017-12-31-Acores-tem-1631-unidades-de-alojamento-local>>

<sup>19</sup> APELIDO, Nome – Alojamento local com novas regras nos Açores. [Consult. 18 de Março 2018]. Disponível em:

de registo em todo o tipo de comunicações comerciais é importante para informação dos turistas, que ficam informados do reconhecimento oficial do estabelecimento, bem como para efeitos de fiscalização da comercialização deste tipo de alojamento por parte de entidades competentes, nomeadamente nos casos em que a comercialização é feita maioritariamente pela internet.

O AL é uma realidade incontornável de oferta de ALA, evidenciando um dinamismo muito persuasivo sobretudo a partir de 2015.

Em 2015 registaram-se mais de 162 mil dormidas em AL, e até Maio de 2016 registaram-se mais de 90 mil dormidas, representando um crescimento de 157% face ao período homólogo de 2015. Em 2016 existiram, 870 estabelecimentos de ALA disponibilizando 2130 quartos e 4541 camas.<sup>20</sup>

A associação do alojamento local dos Açores (ALA), apoiada para a defesa dos interesses do setor, apresentou-se à imprensa no dia 3 de Abril de 2018 com os objetivos de apoio à “profissionalização e o aumento da competitividade”. Pretende agregar e unificar a atividade do ALA, pois tem vindo a crescer drasticamente com o aumento da procura turística do arquipélago.

Os fundadores da associação justificam a criação da mesma com a necessidade de defesa dos interesses do setor junto das identidades públicas e privadas, bem como pela necessidade

---

<sup>20</sup> APELIDO, Nome – Alojamento local com novas regras nos Açores. [Consult. 18 de Março 2018]. Disponível em: <http://www.azores.gov.pt/Portal/pt/novidades/Alojamento+Local+com+novas+regras+nos+A%C3%A7ores.htm>

de incentivar um ambiente de concorrência leal e de transparência entre os diversos agentes do mercado, particularmente o AL. Pretendendo assim servir de plataforma unificadora na negociação de vantagens e benefícios comerciais. Os responsáveis pela mesma, desejam reforçar a relevância e importância que atualmente o AL já detém em todas as ilhas., visando criar e cimentar bases para que a atividade possa melhorar, crescer e demonstrar-se como uma alternativa inovadora e credível no mercado turístico da região, num contexto de sustentabilidade económica, social e ambiental. <sup>21</sup>

---

<sup>21</sup> APELIDO, Nome – Criada nos Açores Associação de Defesa e Promoção do Alojamento Local. [Consult. 15 de Maio de 2018]. Disponível em: <<https://www.tsf.pt/lusa/interior/criada-nos-aco-res-associacao-de-defesa-e-promocao-do-alojamento-local-9230594.html>>

### 3.2. O Alojamento local será uma ameaça para a Hotelaria Tradicional?

O AL foi um tema dominante nas reuniões gerais das associações do setor do turismo recentemente realizadas. O turismo, tanto a nível nacional como regional ainda não atingiu os números desejáveis de ocupação, face à capacidade instalada, os preços médios de venda que garantam uma receita que rentabilize o negócio turístico-hoteleiro.

O profissionalismo e a atitude por parte dos funcionários ao serviço na hotelaria faz com que marque a diferença no destino turístico e torna-o, mais ou menos, competitivo, e não a imagem de uma oferta qualquer paralela que se possa impor pela quantidade e qualidade. A qualidade da imagem de um destino joga-se a nível da promoção adequada do destino, valorizando os aspetos que o possam tornar único, uma oferta nova de acordo com as tendências do mercado nos termos de *design* e das expectativas do consumidor-turista, que se mantém em permanente manutenção.

Contudo, e não menos importante, há que ter em conta a função económica e social do AL enquanto um meio de melhorar as suas condições de vida dos seus<sup>22</sup> proprietários, designadamente nas áreas rurais, em que lhes proporciona um acréscimo de rendimento que permite preservar o seu ativo e melhorar a economia local.

---

<sup>22</sup> GESTOR, Nuno Jardim Fernandes. Alojamento local: Uma ameaça? [Consult. 27 de Maio de 2018]. Disponível em: <<http://www.dnoticias.pt/opinio/artigos/425857-alojamento-local-uma-ameaca-PMDN425857>>

O AL está regulamentado e obedece às condições de utilização exigidas aos seus proprietários, bem como as responsabilidades fiscais inerentes. É importante sublinhar a disponibilização organizada de uma oferta particular e que os que procuram este tipo de resposta em viagem principalmente por consonância à sua cultura, os seus hábitos de vida e perfil de consumo, tal como uma busca de “turismo alternativo”.<sup>23</sup>

### 3.3. Efeitos positivos do Alojamento Local

O que o AL tem contribuído para a revitalização das zonas históricas das cidades, em particular nas cidades de Lisboa e Porto, recuperando habitações que se encontravam em ruínas, abandonados ou devolutos, em que ao fazê-lo permitiu que muitas empresas de construção continuassem no ativo. Não é o único, nem o principal fator pelo aumento do valor das rendas dos bairros históricos, o qual resulta de fatores externos, como em<sup>24</sup> todo o mundo, como a situação económica e financeira, tanto a nível nacional como internacional que já existia antes do AL ser implementado.

O AL contribuiu para atrair novas pessoas para diversas zonas das cidades, trazendo uma nova vida e animação a bairros cuja população era constituída maioritariamente por idosos. Contribuiu também para a revitalização dos negócios locais, criando um novo dinamismo com

---

<sup>23</sup> GESTOR, Nuno Jardim Fernandes. Alojamento local: Uma ameaça? [Consult. 27 de Maio de 2018]. Disponível em: <<http://www.dnoticias.pt/opiniao/artigos/425857-alojamento-local-uma-ameaca-PMDN425857>>

<sup>24</sup> ESCLARECIMENTOS, Grupo de Alojamento Local. O guia essencial do alojamento local. [Consult. 27 de Maio de 2018]. Disponível em: <<https://www.alesclarecimentos.pt/crowd-funding/>>

a atração de novas pessoas e novos projetos. Ajudou a que muitas empresas da construção civil não fechassem a porta devido às obras de recuperação feitas em muitos dos estabelecimentos de AL. É um setor que ajudou também a combater o desemprego no país, não pelos empregos diretos mas principalmente pela criação de novos empregos indiretos, como também pelas pessoas que estavam desempregadas e que investiram no AL as suas economias para criarem os seus próprios negócios e ajudar a sustentar as suas famílias.

O AL tem sido em exemplo pela qualidade dos produtos e dos serviços que presta, reconhecido por diversos prémios nacionais e internacionais, não só pela qualidade das suas instalações mas sim dos projetos de recuperação urbanísticos a que foram submetidos.<sup>25</sup>

#### 3.4. Caracterização da oferta do mercado português de alojamento local

Como exigência legal o mercado de AL deverá ser registado no Registo Nacional de Alojamento Local (RNAL) como forma de diminuir a diferença entre o número de imóveis publicados nas plataformas e o número que consta no RNAL. Até 2016 existiam 31.330 propriedades registadas em Portugal continental, 32.622 incluindo a RAM e a RAA. (Quadro 1).<sup>26</sup>

---

<sup>25</sup> ESCLARECIMENTOS, Grupo de Alojamento Local. O guia essencial do alojamento local. [Consult. 27 de Maio de 2018]. Disponível em: <<https://www.alesclarecimentos.pt/crowd-funding/>>

<sup>26</sup> SANTOS, Sandra – Guia de como legalizar o seu alojamento local. [Consult. Setembro 2019]. Disponível em: <<https://portal.uniplaces.com/pt-pt/legalizar-um-alojamento-local/>>.

Freg./Mun.	Peso relativo do RNAL no número de habitações	Peso relativo do Airbnb no número de habitações
Sta Maria Maior	15.1%	22.0%
Misericórdia	12.2%	18.5%
Lagos	7.6%	6.1%
Lagoa	7.5%	3.9%
Albufeira	7.0%	5.5%
Sto António	6.8%	11.1%
UF Cedofeita, ...	5.1%	11.1%
Portimão	5.0%	2.7%
Tavira	4.8%	3.6%
S Vicente	4.4%	9.5%

Quadro 1 – Alojamento registado no RNAL: Peso relativo no número de habitações. Fonte: O alojamento local em Portugal – Qual o fenómeno? Faculdade de Direito Universidade de Lisboa. Novembro 2016.

A partir de 2014, o número de novos registos sofre um crescimento exponencial, que passam de 1.715 em 2013 para 3.386 em 2014 e 11.218 em 2015. O AL é maioritariamente oferecido através de plataformas digitais, em que a *Airbnb* e o *HomeAway* são as mais relevantes. (Figura 2). Para Portugal continental até 2016, existiam cerca de 44.808 propriedades registadas no *Airbnb.pt* mais 13.478 do que no RNAL (Quadro 2) e 24.662 no *HomeAway.pt* menos 6.668 do que no RNAL (Figura 3).<sup>27</sup>

---

<sup>27</sup> APELIDO, Nome. O alojamento local em Portugal – Qual o fenómeno? Faculdade de Direito Universidade de Lisboa. Novembro 2016



Fig. 1 – Novos registos do RNAL Peso relativo no número de habitações. Fonte: O alojamento local em Portugal – Qual o fenómeno? Faculdade de Direito Universidade de Lisboa. Novembro 2016.

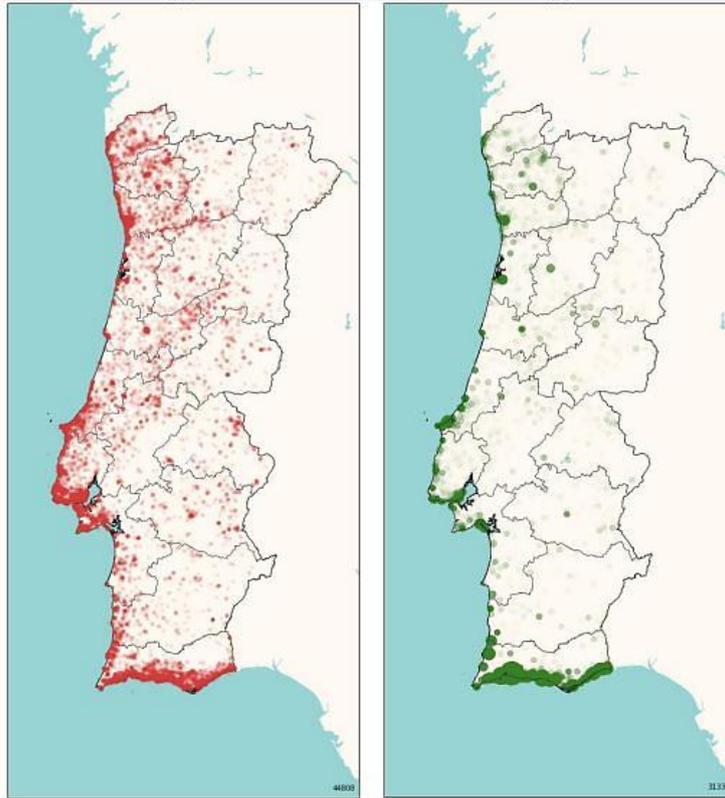


Fig. 2 – Comparativo de propriedades na plataforma *Airbnb* (vermelho) e no RAL (verde). APELIDO, Nome. O alojamento local em Portugal – Qual o fenómeno? Faculdade de Direito Universidade de Lisboa. Novembro

2016

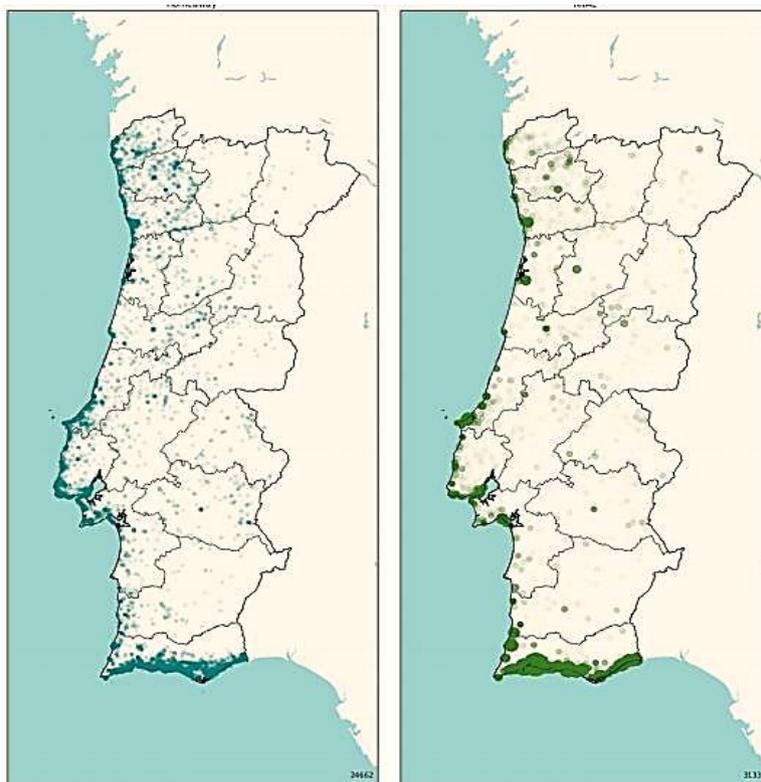


Fig. 3 – Comparativo de propriedades na plataforma *HomeAway* (Azul) e no RNAL (verde). APELIDO, Nome. O alojamento local em Portugal – Qual o fenómeno? Faculdade de Direito Universidade de Lisboa. Novembro

2016

Em Portugal continental, o AL está mais concentrado nas zonas de Lisboa, Porto e Região do Algarve o número de proprietários de encontrados no RNAL, sendo superior ao número de propriedades nas plataformas acima referidas, o inverso do que acontece na zona de Lisboa, Porto e em todas as outras regiões. É de notar que os dados são relativos à oferta potencial, uma vez que algumas propriedades registadas podem não se encontrar ativas, não se consegue caracterizar a oferta real.<sup>28</sup>

### 3.5. Estabelecimentos de Hospedagem e *Hostels* em Portugal Continental

Os Estabelecimentos de Hospedagem e *Hostels* (EHH) têm características diferentes do restante AL. Como referenciado (Quadro 1), o número de EHH representa aproximadamente 7% do total de registos em Portugal continental.

Os EHH oferecem mais camas por unidade de AL, por isso o peso relativo é muito superior em termos de capacidade (número de camas). Assim, constata-se que os EHH representam 20% da oferta total registada no RNAL (número de camas). A oferta diversificar-se entre os diversos distritos.<sup>29</sup>

---

<sup>28</sup> APELIDO, Nome. O alojamento local em Portugal – Qual o fenómeno? Faculdade de Direito Universidade de Lisboa. Novembro 2016

<sup>29</sup> APELIDO, Nome. O alojamento local em Portugal – Qual o fenómeno? Faculdade de Direito Universidade de Lisboa. Novembro 2016

### 3.6. Setor Imobiliário (Mercado de venda e arrendamento)

Do ponto de vista económico, o aumento ocorrido pela procura de imóveis para AL produz uma pressão significativa para um aumento nos preços do imobiliário, caso não seja acompanhado por um aumento da oferta.<sup>30</sup>

A alteração legislativa introduzida em Agosto de 2014<sup>31</sup> constituiu um panorama ideal para a avaliação dos efeitos no setor imobiliário, uma vez que estes efeitos são diversificados nos diferentes municípios/freguesias.

A evolução dos preços médios por metro quadrado de imóveis para arrendamento (Figura 4) e para venda (Figura 5) permite concluir que após a alteração na legislação, os preços dos imóveis sofreram diferentes evoluções consoante os diferentes municípios, notando o município de Lisboa quando comparado com a média nacional. Contudo, embora ilustrativos, estes gráficos não permitem que se faça conclusão com confiança estatística.<sup>32</sup>

---

<sup>30</sup> APELIDO, Nome. O alojamento local em Portugal – Qual o fenómeno? Faculdade de Direito Universidade de Lisboa. Novembro 2016

<sup>31</sup> DL 128/2014 – Alteração do regime de AL ocorre ainda em Abril de 2014 uma alteração legislativa no regime de reabilitação urbana (DL 53/2014). Dadas as proximidades temporais torna-se impossível distinguir e separar os dois efeitos do ponto de vista estatístico pelo que os efeitos estimados podem ser explicados por qualquer uma das duas alterações. No entanto, a alteração do regime de reabilitação urbana tem um impacto esperado mais limitado no mercado imobiliário.

<sup>32</sup> APELIDO, Nome. O alojamento local em Portugal – Qual o fenómeno? Faculdade de Direito Universidade de Lisboa. Novembro 2016

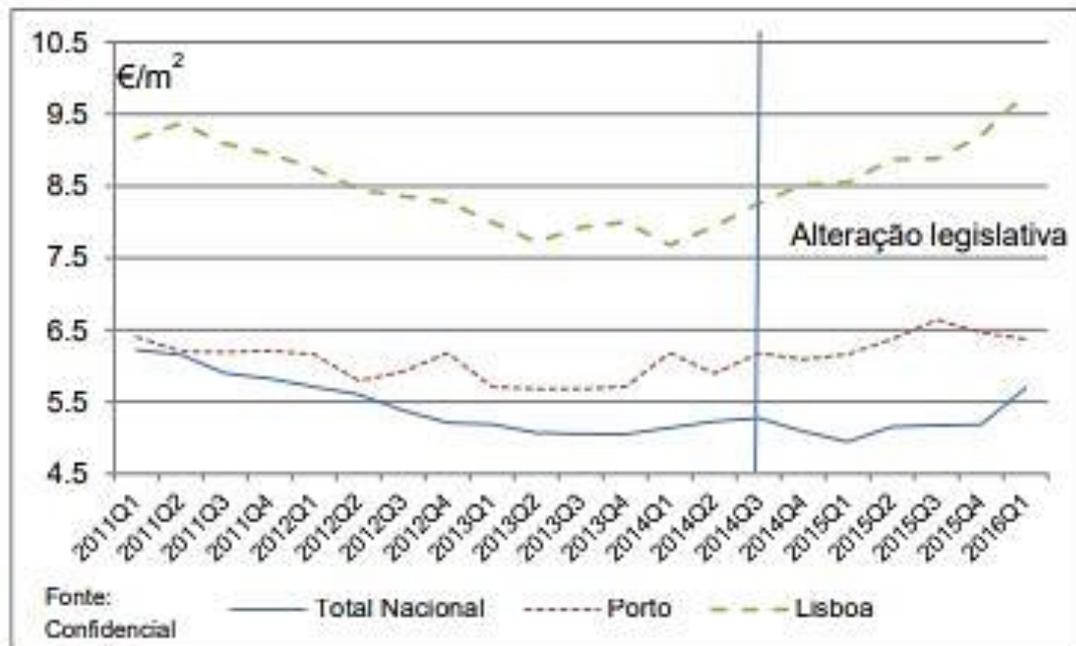


Fig. 4– Evolução dos preços médios por metro quadrado de imóveis de arrendamento. O alojamento local em Portugal – Qual o fenómeno? Faculdade de Direito Universidade de Lisboa. Novembro 2016.

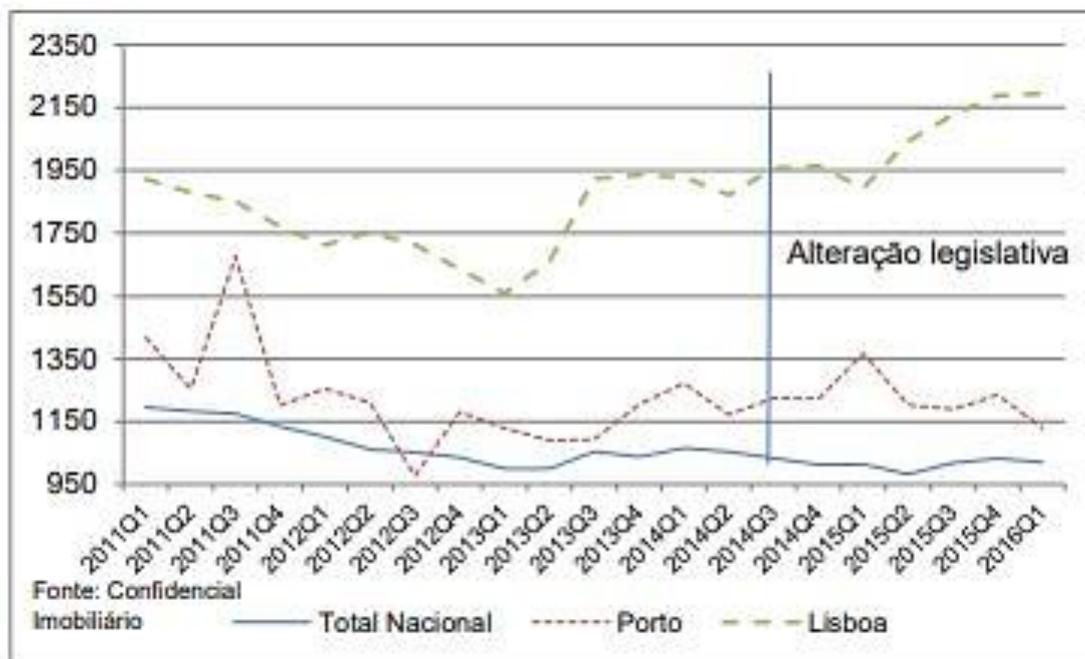


Fig. 5 – Evolução dos preços médios por metro quadrado de imóveis de venda. O alojamento local em Portugal – Qual o fenómeno? Faculdade de Direito Universidade de Lisboa. Novembro 2016.





## 3.7. Arquipélago dos Açores

### 3.7.1. Caracterização Institucional

Os Açores, (Figura 6), definidos como Região Autónoma desde 1976 pela Constituição da República portuguesa e pelo Estatuto Político Administrativo da Região Autónoma dos Açores, estão situados em pleno Oceano Atlântico, dispersando-se ao longo de um eixo sudeste-noroeste ligeiramente superior a 600 km e abrangendo uma área total de 2.322 km<sup>2</sup>.<sup>33</sup>

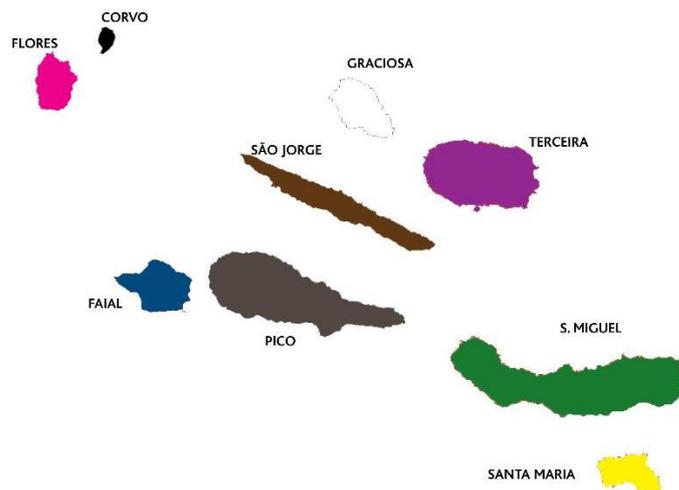


Fig.6 – Mapa Arquipélago dos Açores. Disponível em: <www. <http://azoresummerfestival.pt>>.

---

<sup>33</sup> APELIDO, Nome – The charming capital of the azores. Plano estratégico de desenvolvimento turístico de Ponta Delgada. 2017-2021. [Consult. Setembro 2019]. Disponível em: <<http://www.cm-pontadelgada.pt/pages/1013>>.

As ilhas possuem condições climáticas particulares, que ao longo do tempo têm influenciado diretamente o desenvolvimento socioeconómico da região. A origem vulcânica resulta numa configuração peculiar e acidentada ao relevo, mas também numa notável diversidade paisagística e riqueza geológica.

A riqueza ambiental e paisagística da região caracteriza-se pela abundância da cor verde, é também influenciada por um clima temperado marítimo, de temperaturas amenas ao longo do todo o ano e grande variabilidade das condições climatéricas.

Historicamente, a localização e as condições geográficas do arquipélago têm produzido inerentes desafios estruturais e oportunidades estratégicas para o seu desenvolvimento. Por um lado, a pequena dimensão das ilhas e a sua dispersão resultam numa grande fragmentação do mercado, com naturais precursões na eficiência dos recursos, na atividade económica e na multiplicação de estruturas e equipamentos produtivos. Esta situação agravada pela heterogeneidade da dimensão das ilhas, com os impactos diretos na concentração populacional e no grau de desenvolvimento económico.<sup>34</sup>

---

<sup>34</sup> APELIDO, Nome – The charming capital of the azores. Plano estratégico de desenvolvimento turístico de Ponta Delgada. 2017-2021. [Consult. Setembro 2019]. Disponível em: <<http://www.cm-pontadelgada.pt/pages/1013>>.

### 3.7.2. Enquadramento económico

Em termos económicos, a RAA apresenta uma tendência coincidente com o país e com a UE. Contudo, dada a fragilidade económica regional, os impactos da crise que se registou desde 2007 a nível internacional, mas com maior impacto a partir de 2012 nos Açores, abalaram fortemente a sua composição social e a capacidade de criação de riqueza.

Por outro lado, a liberação de várias rotas do espaço aéreo regional e o início das operações das companhias aéreas *low cost*, revolucionaram o setor do turismo. Este novo padrão, por força do elevado efeito multiplicador na economia, tem potenciado o desenvolvimento local e a reestruturação da economia.

O turismo tem sido muito importante para o desenvolvimento económico e social, tanto a nível regional como nacional. É considerado como uma atividade de exportação de serviços que melhora a balança de pagamentos e a balança comercial, fomentando o emprego, direta e indiretamente, e que implica um aumento do rendimento das famílias. O facto de ser entendido como um serviço que requer qualidade na oferta, devido a uma maior exigência da procura, o turismo exige maior qualificação dos recursos humanos e o aumento da inovação das<sup>35</sup>

---

<sup>35</sup> APELIDO, Nome – The charming capital of the azores. Plano estratégico de desenvolvimento turístico de Ponta Delgada. 2017-2021. [Consult. Setembro 2019]. Disponível em: <<http://www.cm-pontadelgada.pt/pages/1013>>.

empresas, tornando a formação num requisito fundamental para os interessados em obrar nesse mercado.<sup>36</sup>

---

<sup>36</sup> APELIDO, Nome – The charming capital of the azores. Plano estratégico de desenvolvimento turístico de Ponta Delgada. 2017-2021. [Consult. Setembro 2019]. Disponível em: <<http://www.cm-pontadelgada.pt/pages/1013>>.

### 3.7.3. Evolução do Turismo nos Açores

O setor do turismo tem evoluído de forma significativa nos últimos anos, tanto na oferta como na procura, desde 1990 a 2019. O turismo surge naturalmente na RAA, pois as características do seu território reforçam as potencialidades para um desenvolvimento económico e social da região. O principal eixo de estratégia para atrair turistas aos Açores era o turismo de natureza, contudo os Açores não se baseiam apenas em bonitas paisagens.<sup>37</sup> (Figura 7).



Fig. 7 – Costa norte da ilha de São Miguel. Fotografia da autora.

---

<sup>37</sup> TURISATIVA – Consultoria e planeamento em turismo e produtos. Disponível em: <[http://www.pegadaactiva.com/uploads/5/9/2/3/5923819/turismo\\_nos\\_aores.pdf](http://www.pegadaactiva.com/uploads/5/9/2/3/5923819/turismo_nos_aores.pdf)>.

No ano de 1990, 127.220 pessoas visitaram os Açores e em 2000, 232.818 pessoas, havendo um aumento de 23%. No entanto, este crescimento não foi constante ao longo dos 10 anos. Em 1995 e 1997 houve uma estabilização no número de turistas que visitam o arquipélago, os anos com mais número de visitas foram 1992 e 1999.

A ilha de São Miguel foi a ilha mais visitada ao longo dos 10 anos, seguida da Terceira, apenas a ilha de Santa Maria teve um decréscimo nas suas visitas em 2000. O mesmo aconteceu com as visitas, aconteceu com o número de dormidas entre o ano 1990 e 2000.<sup>38</sup>

A partir de 2013 houve um aumento arrebatador na Região é um dos indicadores que demonstra esta realidade, é o número de desembarques nos aeroportos dos Açores. Em 2015 atingiu 1 milhão de desembarques, percebendo-se que o crescimento mais acentuado acontece entre 2015 e 2018, por ser o período de mais procura.<sup>39</sup> (Figura 8).

---

<sup>38</sup> BRANCO, Luís - Turismo nos açores (1990-2000) e perspectivas de evolução (2001-2004). [Consult. Setembro 2019] Disponível em: <<https://pt.slideshare.net/Luckydois/turismo-nos-aores>>.

<sup>39</sup> APELIDO, Nome – The charming capital of the azores. Plano estratégico de desenvolvimento turístico de Ponta Delgada. 2017-2021. [Consult. Setembro 2019]. Disponível em: <<http://www.cm-pontadelgada.pt/pages/1013>>.

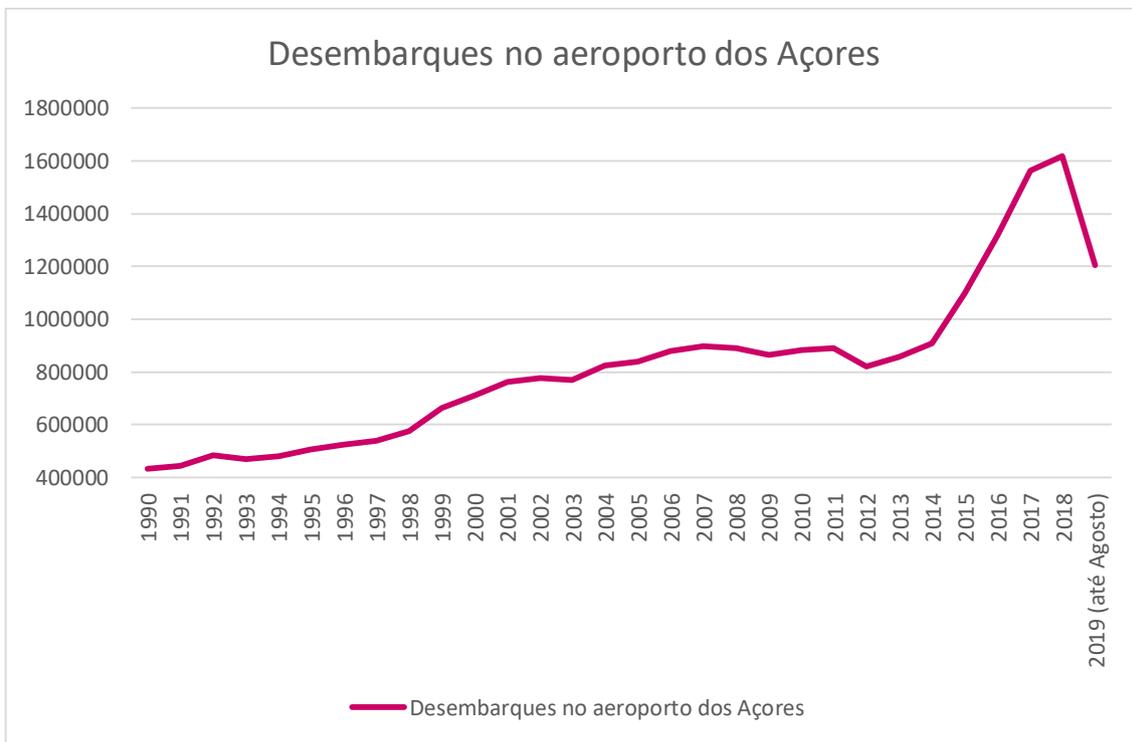


Fig. 8 – Desembarques no aeroporto dos Açores. Disponível em: <  
<https://srea.azores.gov.pt/ReportServer/Pages/ReportViewer.aspx?%2fRelatoriosVarios%2fTransportes-A%c3%a9reos&rs:Command=Render>>.

Entre os anos de 2002 a 2007 houve um aumento do número de hóspedes, em que o maior crescimento decorreu de 2003 a 2004<sup>40</sup>, havendo um decréscimo entre 2008 a 2014, voltando a ter um crescimento notório a partir de 2015. (Figura 9).

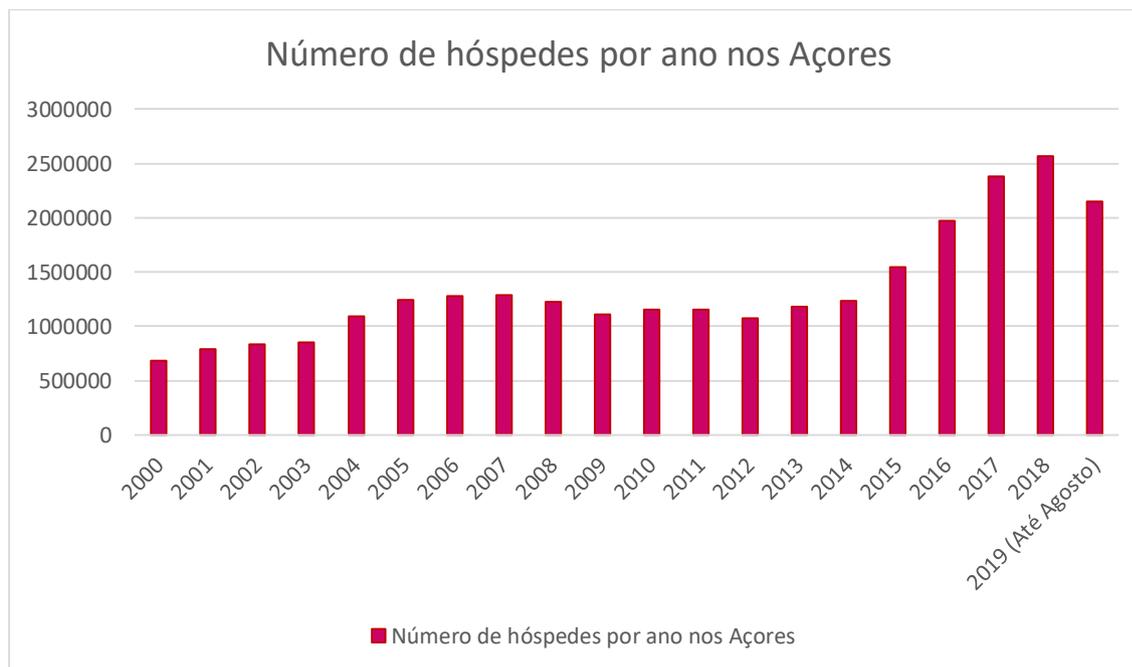


Fig. 9 – Número de hóspedes por ano nos Açores. Disponível em:

<<https://srea.azores.gov.pt/ReportServer/Pages/ReportViewer.aspx?%2fTurismo%2fHospedes+Dormidas+e+Estada+Media+por+Ilha&rs:Command=Render>>

<sup>40</sup> TURISATIVA – Consultoria e planeamento em turismo e produtos. Disponível em: <[http://www.pegadaactiva.com/uploads/5/9/2/3/5923819/turismo\\_nos\\_aores.pdf](http://www.pegadaactiva.com/uploads/5/9/2/3/5923819/turismo_nos_aores.pdf)>.

Em relação ao número de dormidas, entre os anos 2000 e 2014 verificou-se que há uma constante no número dos mesmos, percebendo de 2000 a 2003 foi o período mais baixo em relação ao número de dormidas nos Açores. No fim, do ano de 2014 percebe-se que o mercado ganha expressão, havendo um aumento bastante notório no aumento das dormidas até a atualidade. (Figura 10, 11, 12 e 13).

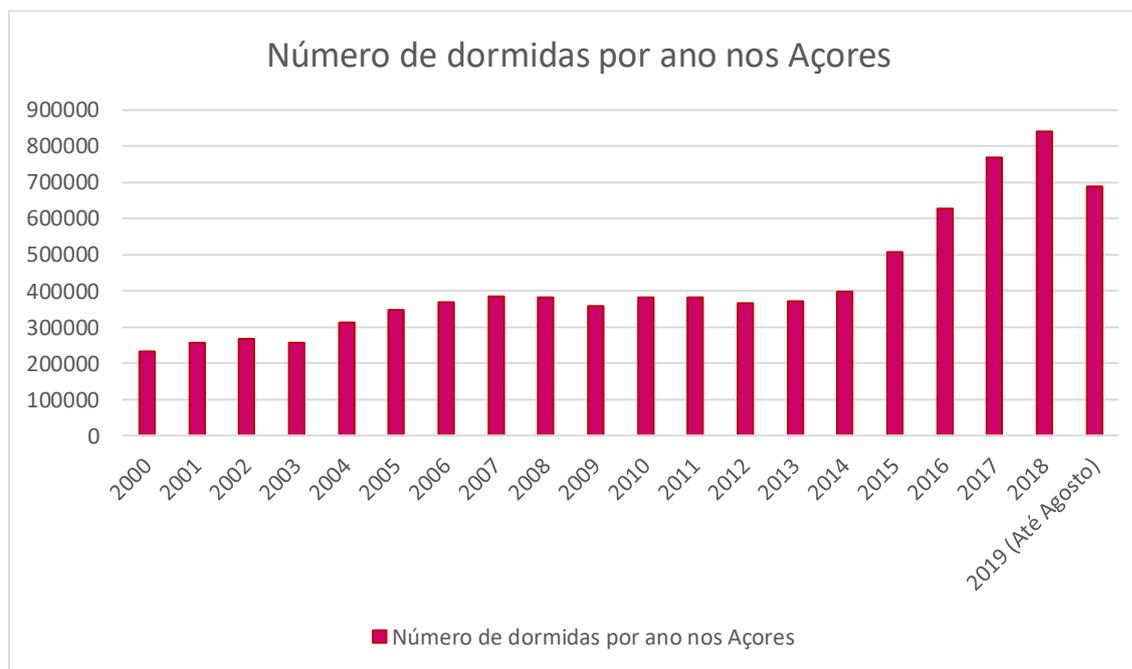


Fig. 10 – Número de dormidas por ano nos Açores. Disponível em: <https://srea.azores.gov.pt/ReportServer/Pages/ReportViewer.aspx?%2fTurismo%2fHospedes+Dormidas+e+Estada+Media+por+Ilha&rs:Command=Render>

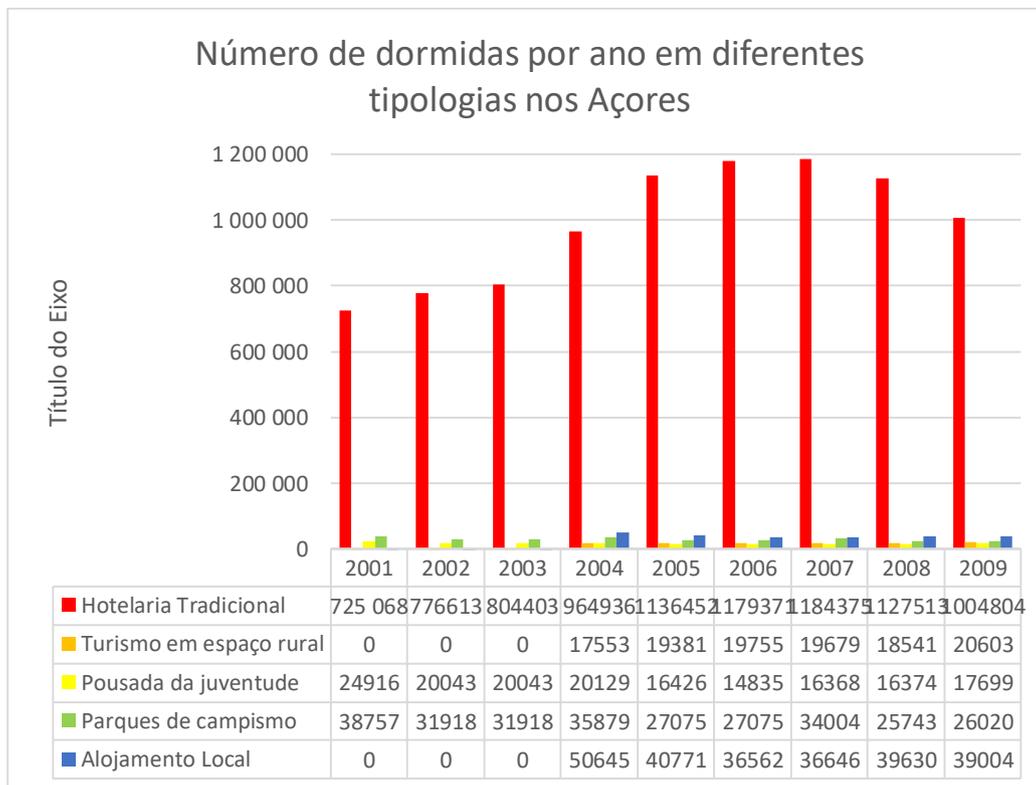


Fig. 11 – Número de dormidas por ano em diferentes tipologias nos Açores. Disponível em: <  
<https://srea.azores.gov.pt/ReportServer/Pages/ReportViewer.aspx?%2fTurismo%2fHospedes+Dormidas+e+Esta+da+Media&rs:Command=Render>>.

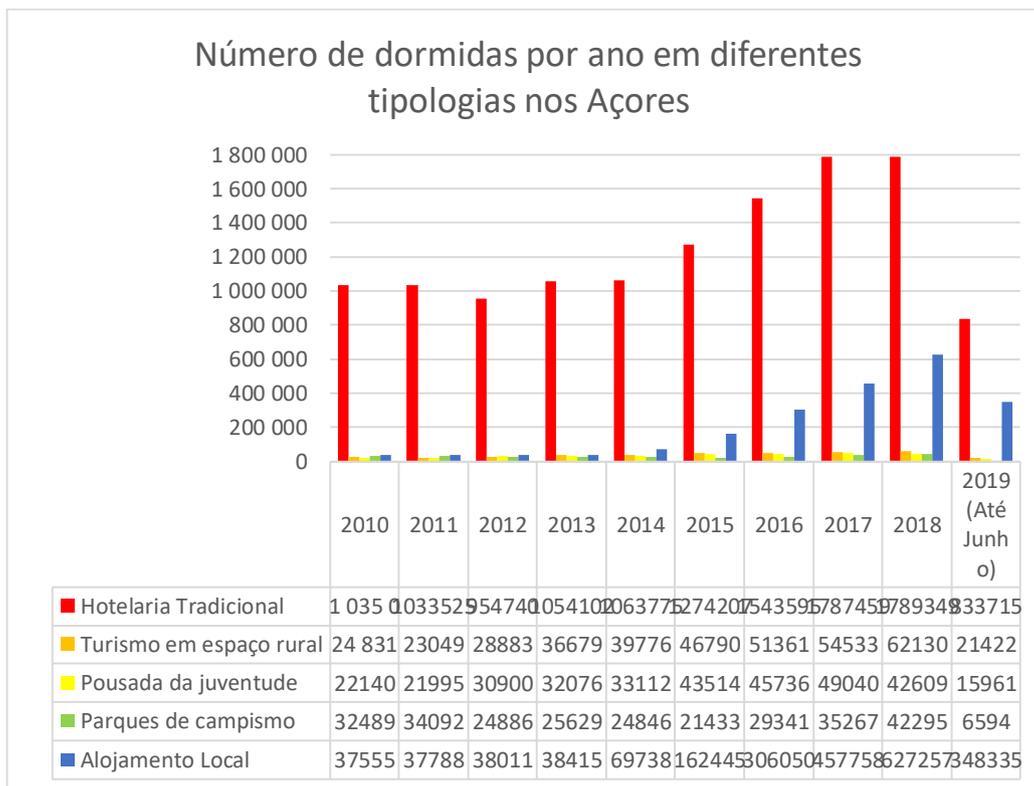


Fig. 12 – Número de dormidas por ano em diferentes tipologias nos Açores. Disponível em: <  
[https://srea.azores.gov.pt/conteudos/Relatorios/lista\\_relatorios.aspx?idc=29&idsc=1123&lang\\_id=1](https://srea.azores.gov.pt/conteudos/Relatorios/lista_relatorios.aspx?idc=29&idsc=1123&lang_id=1)>

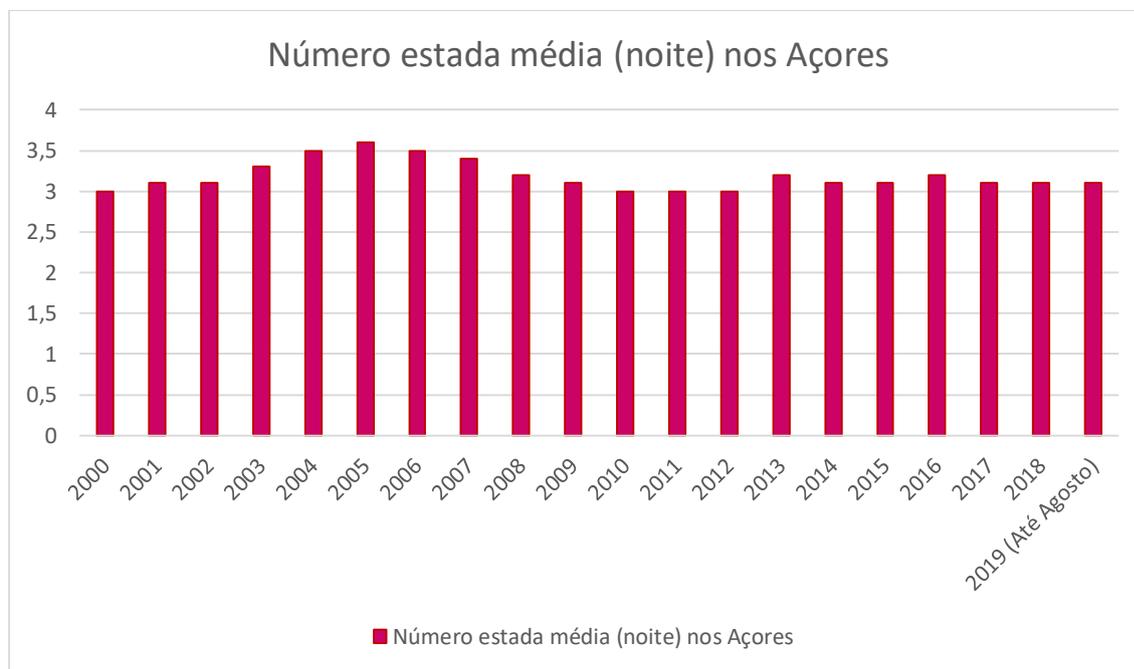


Fig. 13 – Número de estada média nos Açores. Disponível em:

<https://srea.azores.gov.pt/ReportServer/Pages/ReportViewer.aspx?%2fTurismo%2fHospedes+Dormidas+e+Estada+Media+por+Ilha&rs:Command=Render>

O alojamento local teve um crescimento exponencial nos últimos 4 anos, aumentando quase 60 mil. Este crescimento deve-se principalmente à procura dos estrangeiros em visitar as ilhas o que fez com que o crescimento aumentasse drasticamente.<sup>41</sup> (Figura 14).

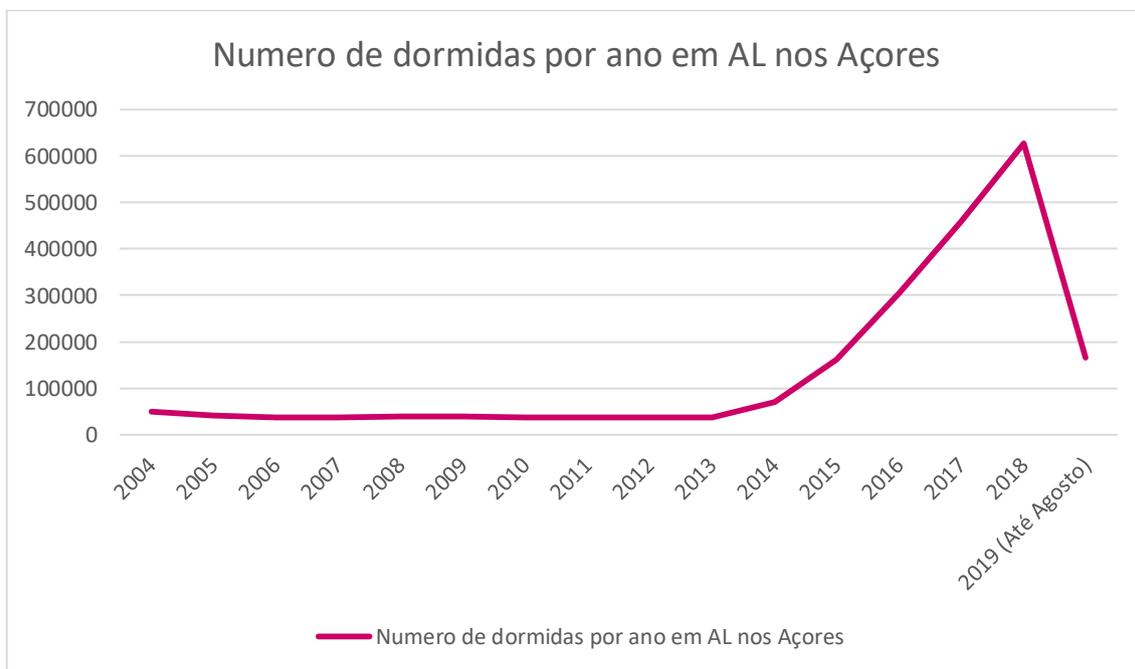


Fig.14 – Número de dormidas por ano em Alojamento Local nos Açores. Disponível em: <<https://srea.azores.gov.pt/Conteudos/Media/file.aspx?ida=4802>>.

<sup>41</sup> APELIDO, Nome – The charming capital of the azores. Plano estratégico de desenvolvimento turístico de Ponta Delgada. 2017-2021. [Consult. Setembro 2019]. Disponível em: <<http://www.cm-pontadelgada.pt/pages/1013>>.

Como referido na metodologia, foi retirada informação primária através da recolha de dados sobre a oferta turística na RAA, fornecidos por diversas plataformas, principalmente pelas Câmaras Municipais e Governo dos açores. Foi realizado um estudo das 9 ilhas dos Açores, mas que pormenorizou em 5 delas, as Flores (grupo ocidental), Pico, Terceira e Faial (o famoso triângulo do grupo central) e São Miguel, por ser a ilha maior e com mais desenvolvimento (grupo oriental), foi feita uma pesquisa nas plataformas de AL das 5 últimas mencionadas para conseguir recolher mais dados.

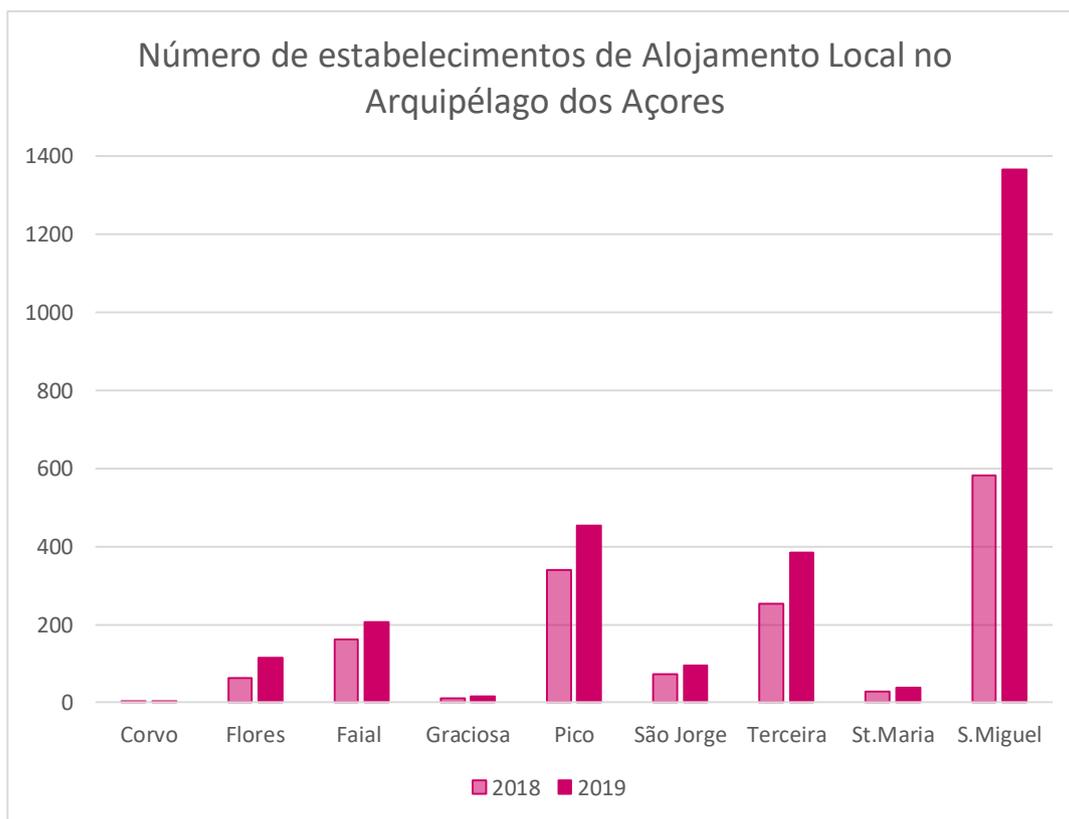


Fig. 15 – Número de estabelecimentos de Alojamento Local nos Açores. Disponível em: <  
<http://www.azores.gov.pt/Portal/pt/entidades/sreat-drturismo/livres/alож-local3.htm>>.

#### 3.7.4. Ilha do Corvo

A ilha do corvo é a menor ilha do arquipélago dos Açores, situa-se no grupo ocidental. Tem apenas 17,21km<sup>2</sup>, 6,5km de comprimento e 4km de largura e tem apenas 430 habitantes. A pecuária é a principal atividade económica dentro do setor primário.

De acordo com a SREAT, o corvo apenas tem 4 propriedades registadas como alojamento local, em que 2 estão na categoria de quartos, 1 na categoria de moradia e 1 em estabelecimento de hospedagem, em que os mesmos mantiveram-se tanto em 2018 como em 2019. (Figura 16)

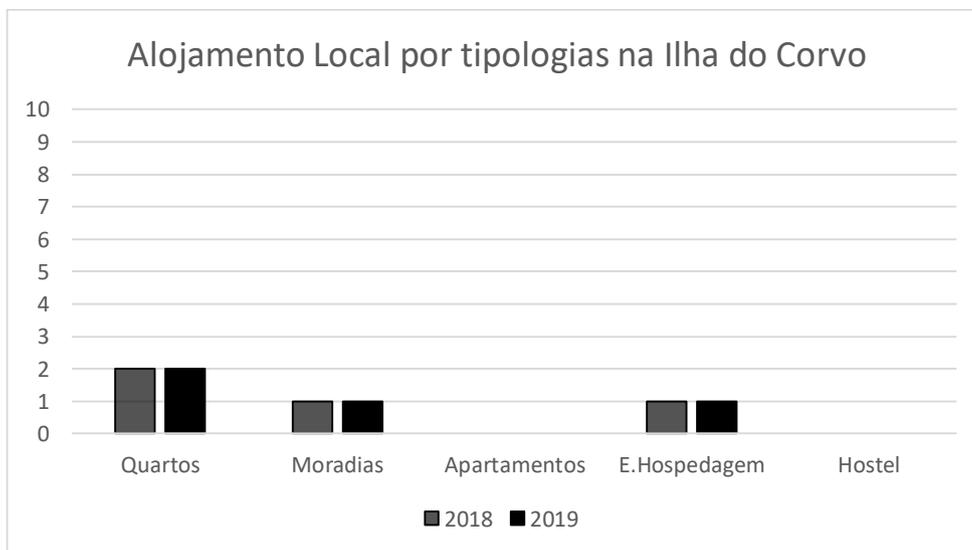


Fig. 16 – Número de Alojamento Local no Corvo por diferentes tipologias. Disponível em: <  
<http://www.azores.gov.pt/Portal/pt/entidades/sreat-drturismo/livres/aloj-local3.htm>>.

Na AIRDNA – *market e mind*, comprova os dados do gráfico acima, demonstrando um drástico aumento a partir de 2018, quebrando no início do ano de 2019. (Figura 17), contudo verifica-se no mapa da ilha (Figura 18) que há apenas 3 propriedades, o que indica que 2 delas são da mesma propriedade. Ao pesquisarmos nas plataformas digitais de alojamento local na ilha, apenas aparece uma propriedade.



Fig. 17 - Crescimento do aluguer entre os anos de 2016 e 2019. Disponível em: <  
<https://www.airdna.co/vacation-rental-data/app/pt/default/azores/corvo/overview>>.

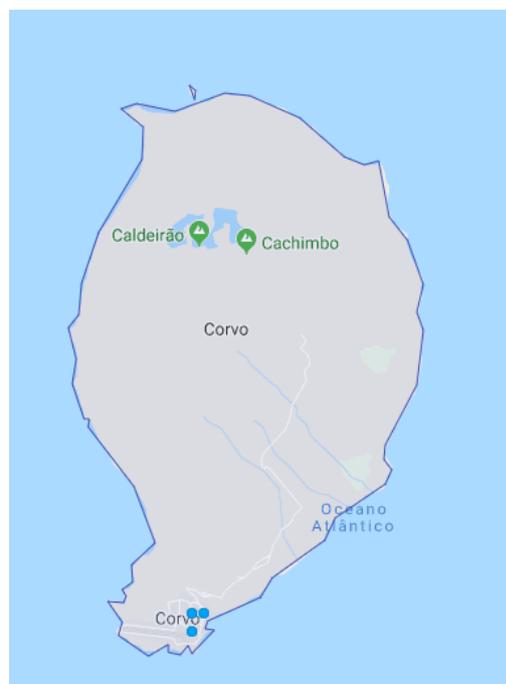


Fig. 18 – Mapa da ilha do Corvo. Disponível em: <  
<https://www.airdna.co/vacation-rental-data/app/pt/default/azores/corvo/overview>>.



### 3.7.5. Ilha das Flores

A ilha das Flores situa-se no grupo ocidental, juntamente com a ilha do Corvo. Ocupa uma área de 141,7km<sup>2</sup>, sendo constituída por terreno montanhoso na sua maioria, caracterizado por grandes ravinas e falésias e tem 3.793 habitantes.

De acordo com a SREAT, houve um crescimento de 2018 para 2019, em que passou de 62 para 114 propriedades registadas como alojamento local. Estão separadas em 4 tipologias que também sofreram alterações, na categoria de quartos em 2018 havia 4 aumentando para 6 em 2019, na categoria de moradia em 2018 havia 47 propriedades aumentando para 77 em 2019, na categoria de apartamento apenas havia 1 propriedade em 2018 em que aumentou para 21 em 2019 e em estabelecimento de hospedagem havia 10 propriedades em 2018 mantendo o mesmo número em 2019. (Figura 19)

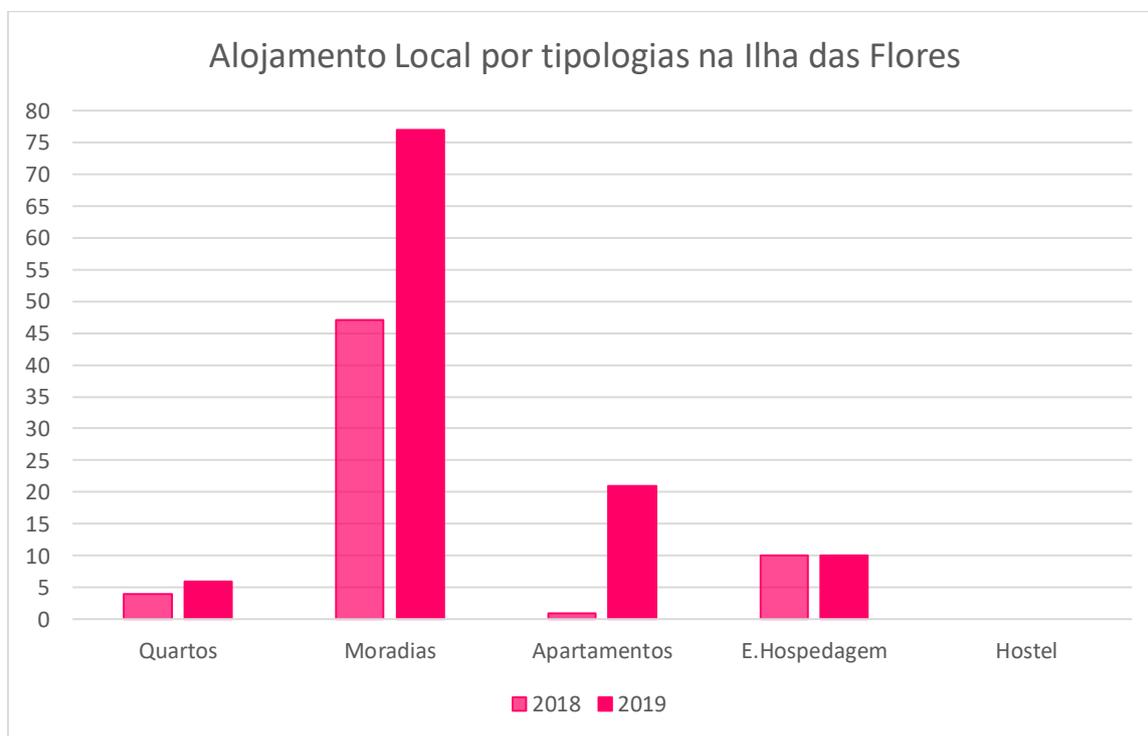


Fig. 19 – Número de Alojamento Local nas Flores por diferentes tipologias. Disponível em: <  
<http://www.azores.gov.pt/Portal/pt/entidades/sreat-drturismo/livres/aloj-local3.htm>>.

Na AIRDNA – *market e mind*, comprova os dados do gráfico acima, contudo vê-se que há uma variação no fim do ano 2017 e início de 2018 e no fim de 2018 e início de 2019. (Figura 20), contudo verifica-se no mapa da ilha (Figura 21) a localização das propriedades de alojamento, que se encontram ao longo da costa da ilha.

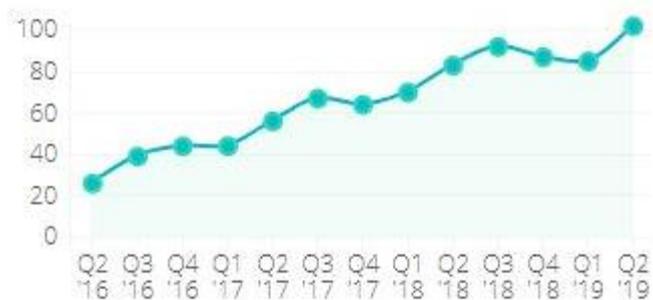


Fig. 20 - Crescimento do aluguer entre os anos de 2016 e 2019. Disponível em: <  
<https://www.airdna.co/vacation-rental-data/app/pt/default/azores/flores-island/overview>>.

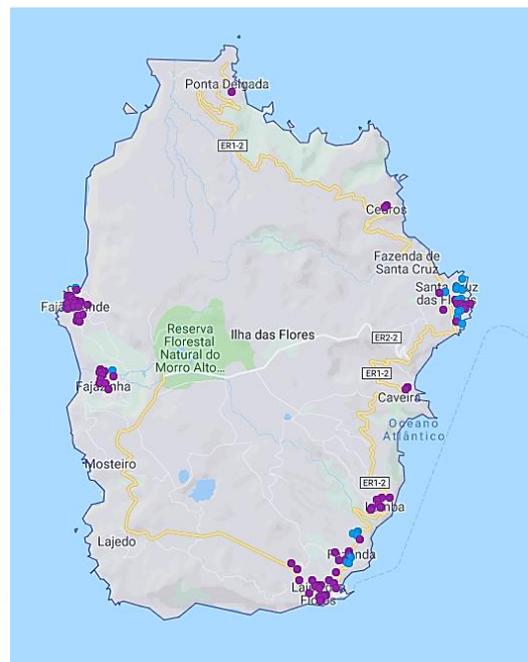


Fig. 21 – Mapa da ilha das Flores. Disponível em: <  
<https://www.airdna.co/vacation-rental-data/app/pt/default/azores/flores-island/overview>>.

Ao pesquisarmos nas plataformas digitais de alojamento no *Airbnb*, *Booking* e *HomeAway*, encontra-se numa totalidade de 89 propriedades, em que o *site* mais utilizado para publicar as propriedades foi o *Airbnb* com 47% (63 anúncios), o *Booking* com 36% (48 anúncios) e o *HomeAway* com 17% (22 anúncios). (Figura 22) Com o cruzamento das 3 plataformas podemos perceber que apenas 30% (10 anúncios) têm as mesmas propriedades nos respectivos *sites*. O cruzamento do *Airbnb* x *Booking* teve 55% (18 anúncios), *Airbnb* x *HomeAway* com 6% (2 anúncios) e *Booking* x *HomeAway* 6% (3 anúncios) das mesmas propriedades nas suas plataformas. (Figura 23)

#### PLATAFORMAS ALTERNATIVAS

■ Airbnb ■ Booking ■ HomeAway

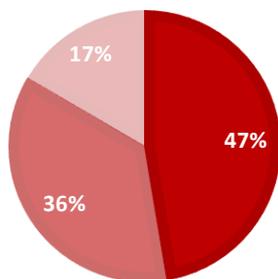


Fig. 22 - % de propriedades em cada plataforma alternativa.

#### CRUZAMENTO DAS DIFERENTES PLATAFORMAS

■ Airbnb x Booking  
 ■ Airbnb x Booking x HomeAway  
 ■ Airbnb x HomeAway  
 ■ Booking x HomeAway

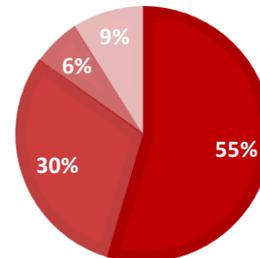


Fig. 23 - % do cruzamento de propriedades nas 3 plataformas.

### 3.7.6. Ilha do Faial

A ilha do faial está situada no extremo ocidental do grupo central do arquipélago, separada da ilha do pico por um canal de mar mais conhecido por canal do Faial. O Faial tem uma forma de um pentágono irregular com 21km de comprimento e 14km de largura, com uma área total de 172,43km<sup>2</sup> e conta com 15.063 habitantes.

De acordo com a SREAT, houve um crescimento de 2018 para 2019, em que passou de 161 para 206 propriedades registadas como alojamento local. Estão separadas em 4 tipologias que também sofreram alterações, na categoria de quartos em 2018 havia 15 aumentando para 16 em 2019, na categoria de moradia em 2018 havia 56 propriedades aumentando para 65 em 2019, na categoria de apartamento havia 74 propriedade em 2018 em que aumentou para 104 em 2019, em estabelecimento de hospedagem havia 16 propriedades em 2018 aumentando para 19 em 2019 e por fim, a criação de 2 *hostel*, que em 2018 não havia. (Figura 24)

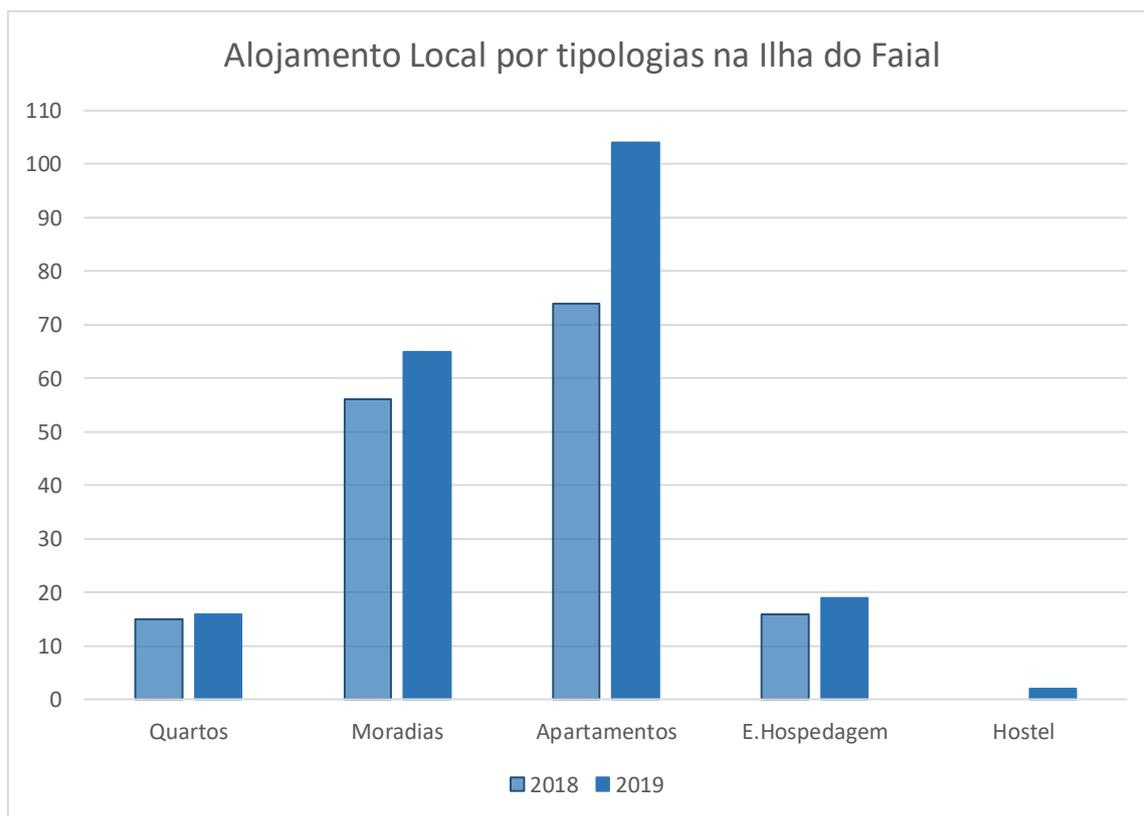


Fig. 24 – Número de Alojamento Local no Faial por diferentes tipologias. Disponível em: <  
<http://www.azores.gov.pt/Portal/pt/entidades/sreat-drturismo/livres/aloj-local3.htm>>.

Na AIRDNA – *market e minder*, comprova os dados do gráfico acima, percebendo que há um crescimento contínuo, principalmente até 3 trimestre de 2018. (Figura 25), contudo verifica-se no mapa da ilha (Figura 26) a localização das propriedades de alojamento, principalmente na parte sul da ilha.



Fig. 25 - Crescimento do aluguer entre os anos de 2016 e 2019 Disponível em: < <https://www.airdna.co/vacation-rental-data/app/pt/default/azores/faial/overview>>.

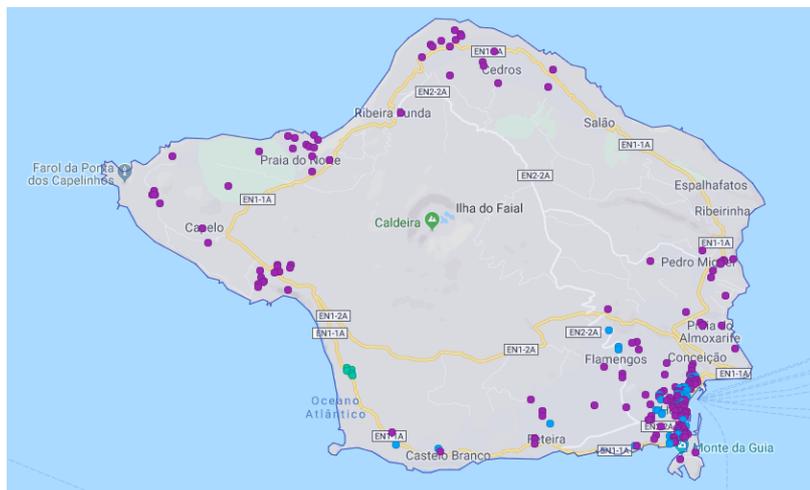


Fig. 26 – Mapa da ilha do Faial. Disponível em: < <https://www.airdna.co/vacation-rental-data/app/pt/default/azores/faial/overview>>.

Ao pesquisarmos nas plataformas digitais de alojamento no *Airbnb*, *Booking* e *HomeAway*, encontra-se numa totalidade de 216 propriedades, em que o *site* mais utilizado para publicar as propriedades foi o *Airbnb* com 54% (183 anúncios), o *Booking* com 36% (121 anúncios) e o *HomeAway* com 10% (35 anúncios). (Figura 27) Com o cruzamento das 3 plataformas podemos perceber que apenas 22% (23 anúncios) têm as mesmas propriedades nos respectivos *sites*. O cruzamento do *Airbnb* x *Booking* teve 61% (64 anúncios), *Airbnb* x *HomeAway* com 16% (20 anúncios) e *Booking* x *HomeAway* 1% (1 anúncio) das mesmas propriedades nas suas plataformas. (Figura 28)

#### PLATAFORMAS ALTERNATIVAS

■ Airbnb ■ Booking ■ HomeAway

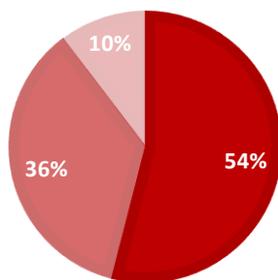


Fig. 27 - % de propriedades em cada plataforma alternativa.

#### CRUZAMENTO DAS DIFERENTES PLATAFORMAS

■ Airbnb x Booking  
 ■ Airbnb x Booking x HomeAway  
 ■ Airbnb x HomeAway  
 ■ Booking x HomeAway

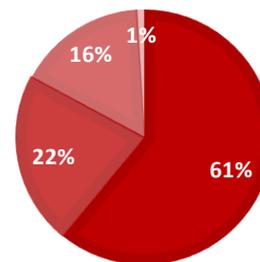


Fig. 28 - % do cruzamento de propriedades nas 3 plataformas.

### 3.7.7. Ilha do Pico

A ilha do pico é a segunda maior ilha do arquipélago dos açores, tem uma área de 447km<sup>2</sup>, e uma linha de costa de 151,84km de comprimento. Tem 14.114 habitantes e mede 42km de comprimento e 20km de largura. O seu nome deve-se a montanha vulcânica do pico, sendo a maior montada de Portugal que atinge 2.351 metros acima do nível do mar. A ilha é muito conhecida derivada à enorme quantidade de adegas existentes.

De acordo com a SREAT, houve um crescimento de 2018 para 2019, em que passou de 340 para 395 propriedades registadas como alojamento local. Estão separadas em 4 tipologias que também sofreram alterações, na categoria de quartos em 2018 havia 9 aumentando para 14 em 2019, na categoria de moradia em 2018 havia 212 propriedades aumentando para 279 em 2019, na categoria de apartamento havia 104 propriedade em 2018 em que aumentou para 144 em 2019, em estabelecimento de hospedagem havia 15 propriedades em 2018 aumentando para 17 em 2019. (Figura 29)

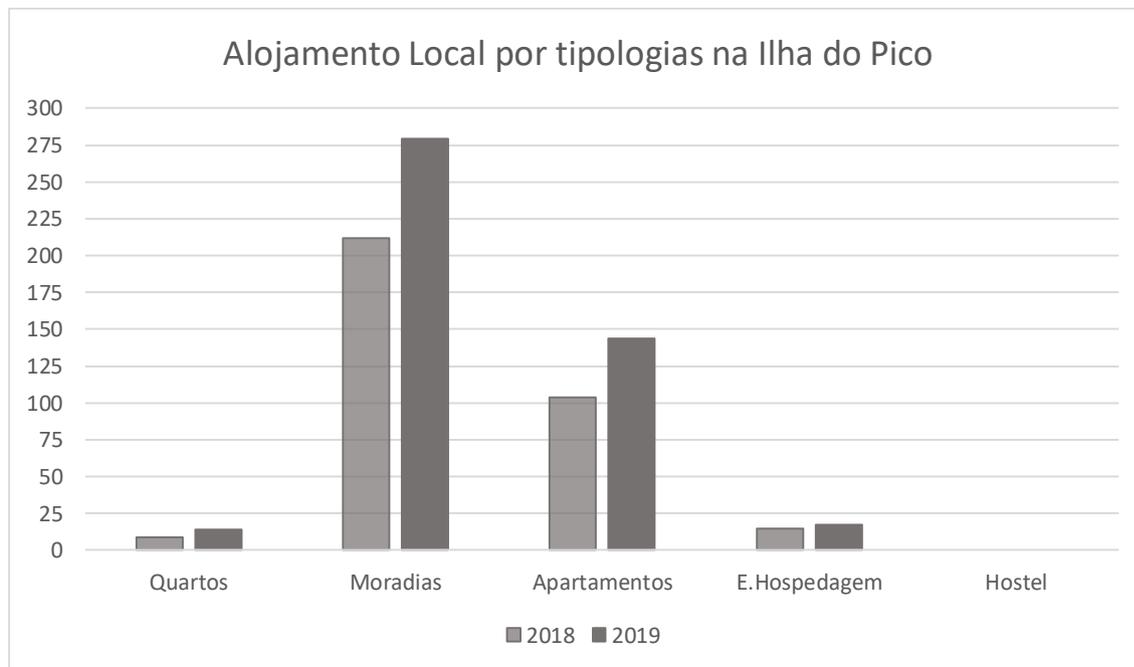


Fig. 29 – Número de Alojamento Local no Pico por diferentes tipologias. Disponível em: <  
<http://www.azores.gov.pt/Portal/pt/entidades/sreat-drturismo/livres/aloj-local3.htm>>.

Na AIRDNA – *market e minder*, comprova os dados do gráfico acima, percebe-se que há um crescimento contínuo. (Figura 30), contudo verifica-se no mapa da ilha (Figura 31) a localização das propriedades de alojamento, que se encontram ao longo da costa da ilha.



Fig. 30 -

Crescimento do

aluguer entre os anos de 2016 e 2019. Disponível em: < <https://www.airdna.co/vacation-rental-data/app/pt/default/azores/pico/overview>>.

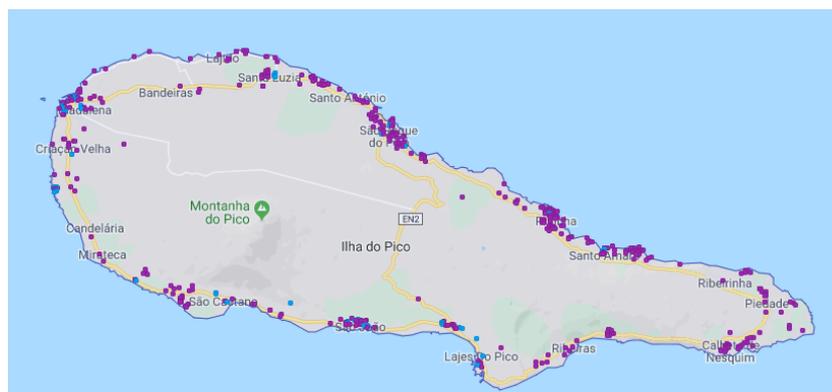


Fig. 31 – Mapa da ilha do Pico. Disponível em: < <https://www.airdna.co/vacation-rental-data/app/pt/default/azores/pico/overview>>.

Ao pesquisarmos nas plataformas digitais de alojamento no *Airbnb*, *Booking* e *HomeAway*, encontra-se numa totalidade de 395 propriedades, em que o *site* mais utilizado para publicar as propriedades foi o *Airbnb* com 45% (273 anúncios), o *Booking* com 39% (233 anúncios) e o *HomeAway* com 16% (95 anúncios). (Figura 32). Com o cruzamento das 3 plataformas podemos perceber que apenas 22% (36 anúncios) têm as mesmas propriedades nos respectivos *sites*. O cruzamento do *Airbnb* x *Booking* teve 58% (98 anúncios), *Airbnb* x *HomeAway* com 11% (19 anúncios) e *Booking* x *HomeAway* 9% (15 anúncio) das mesmas propriedades nas suas plataformas. (Figura 33)

#### PLATAFORMAS ALTERNATIVAS

■ Airbnb ■ Booking ■ HomeAway

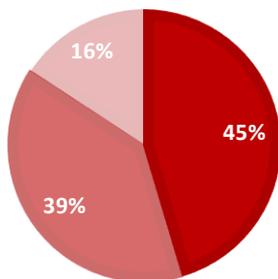


Fig. 32 - % de propriedades em cada plataforma alternativa.

#### CRUZAMENTO DAS DIFERENTES PLATAFORMAS

■ Airbnb x Booking  
 ■ Airbnb x Booking x HomeAway  
 ■ Airbnb x HomeAway  
 ■ Booking x HomeAway

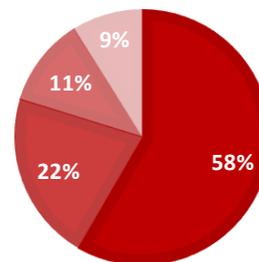


Fig. 33 - % do cruzamento de propriedades nas 3 plataformas.

### 3.7.8. Ilha da Terceira

A ilha da Terceira situa-se no grupo central do arquipélago dos Açores, tem aproximadamente 29km de comprimento e 18km de largura, o seu perímetro de 90km e uma área de 402,2km<sup>2</sup>.

Tem 55.833 habitantes e conta com dois importantes portos e o aeroporto internacional e a Base Aérea das Lajes.

De acordo com a SREAT, houve um crescimento de 2018 para 2019, em que passou de 254 para 385 propriedades registadas como alojamento local. Estão separadas em 4 tipologias que também sofreram alterações, na categoria de quartos em 2018 havia 29 aumentando para 52 em 2019, na categoria de moradia em 2018 havia 137 propriedades aumentando para 208 em 2019, na categoria de apartamento havia 73 propriedade em 2018 em que aumentou para 101 em 2019, em estabelecimento de hospedagem havia 13 propriedades em 2018 aumentando para 18 em 2019 e na categoria de *hostel* havia 2 em 2018 e passou para 6 em 2019. (Figura 34)

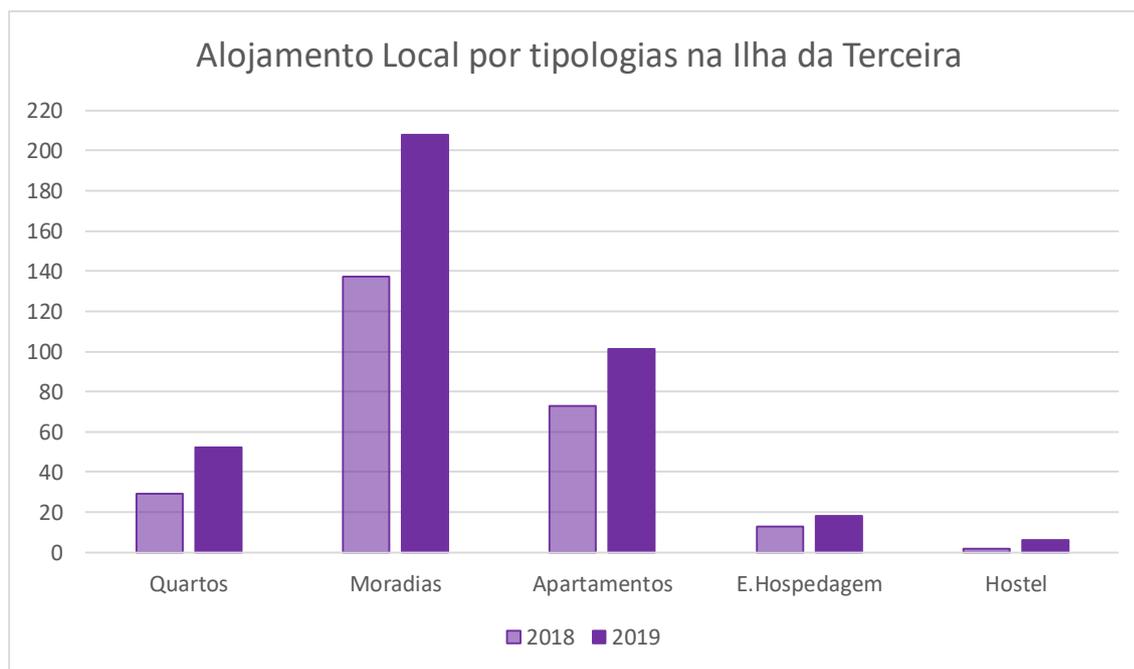


Fig. 34– Número de Alojamento Local na Terceira por diferentes tipologias. Disponível em: <  
<http://www.azores.gov.pt/Portal/pt/entidades/sreat-drturismo/livres/aloj-local3.htm>>.

Na AIRDNA – *market e mind*, comprova os dados do gráfico acima, percebe-se que há um crescimento contínuo. (Figura 35), contudo verifica-se no mapa da ilha (Figura 36) a localização das propriedades de alojamento, que se encontram ao longo da costa da ilha.

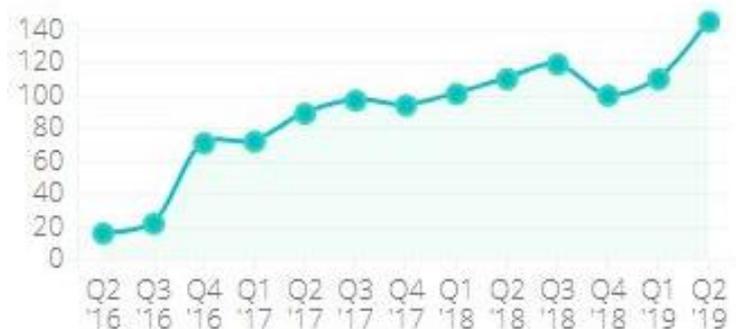


Fig. 35 - Crescimento do aluguer entre os anos de 2016 e 2019. Disponível em: <  
<https://www.airdna.co/vacation-rental-data/app/pt/default/azores/terceira/overview>>.

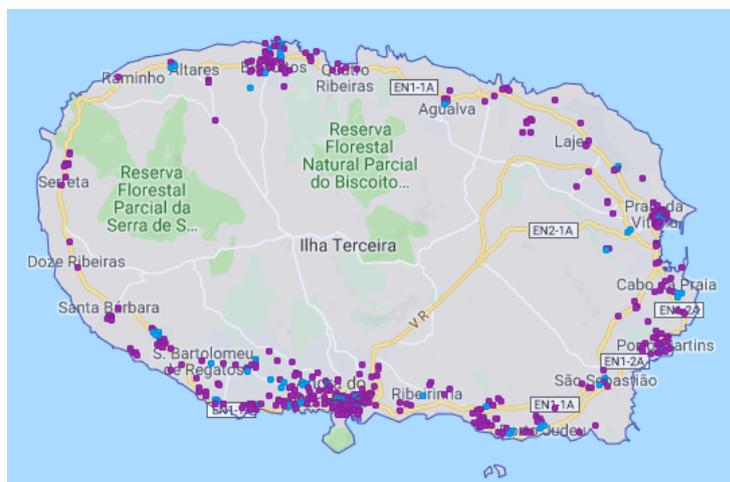


Fig. 36 – Mapa da ilha Terceira. Disponível em: <  
<https://www.airdna.co/vacation-rental-data/app/pt/default/azores/terceira/overview>>.

Ao pesquisarmos nas plataformas digitais de alojamento no *Airbnb*, *Booking* e *HomeAway*, encontra-se numa totalidade de 385 propriedades, em que o *site* mais utilizado para publicar as propriedades foi o *Airbnb* com 45% (251 anúncios), o *Booking* com 39% (218 anúncios) e o *HomeAway* com 16% (93 anúncios). (Figura 37) Com o cruzamento das 3 plataformas podemos perceber que apenas 31% (48 anúncios) têm as mesmas propriedades nos respectivos *sites*. O cruzamento do *Airbnb* x *Booking* teve 52% (82 anúncios), *Airbnb* x *HomeAway* com 11% (17 anúncios) e *Booking* x *HomeAway* 6% (10 anúncio) das mesmas propriedades nas suas plataformas. (Figura 38)

#### PLATAFORMAS ALTERNATIVAS

■ Airbnb ■ Booking ■ HomeAway

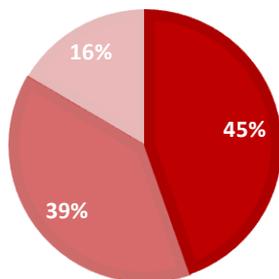


Fig. 37 - % de propriedades em cada plataforma alternativa.

#### CRUZAMENTO DAS DIFERENTES PLATAFORMAS

■ Airbnb x Booking  
 ■ Airbnb x Booking x HomeAway  
 ■ Airbnb x HomeAway  
 ■ Booking x HomeAway

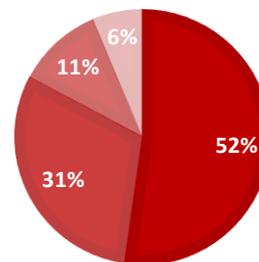


Fig. 38 - % do cruzamento de propriedades nas 3 plataformas.

### 3.7.9. Ilha de São Jorge

A ilha de São Jorge situa-se no centro do grupo central do arquipélago dos Açores, tem 53km de comprimento e 8km de largura, sendo que na sua totalidade tem uma área de 237,59m<sup>2</sup>, e tem 9.171 habitantes. É a ilha que tem um perfil mais alongado e bastante estreito.

De acordo com a SREAT, houve um crescimento de 2018 para 2019, em que passou de 72 para 95 propriedades registadas como alojamento local. Estão separadas em 4 tipologias que também sofreram alterações, na categoria de quartos em 2018 havia 6 aumentando para 9 em 2019, na categoria de moradia em 2018 havia 33 propriedades aumentando para 43 em 2019, na categoria de apartamento havia 26 propriedade em 2018 em que aumentou para 34 em 2019, em estabelecimento de hospedagem havia 7 propriedades em 2018 aumentando para 8 em 2019. (Figura 39)

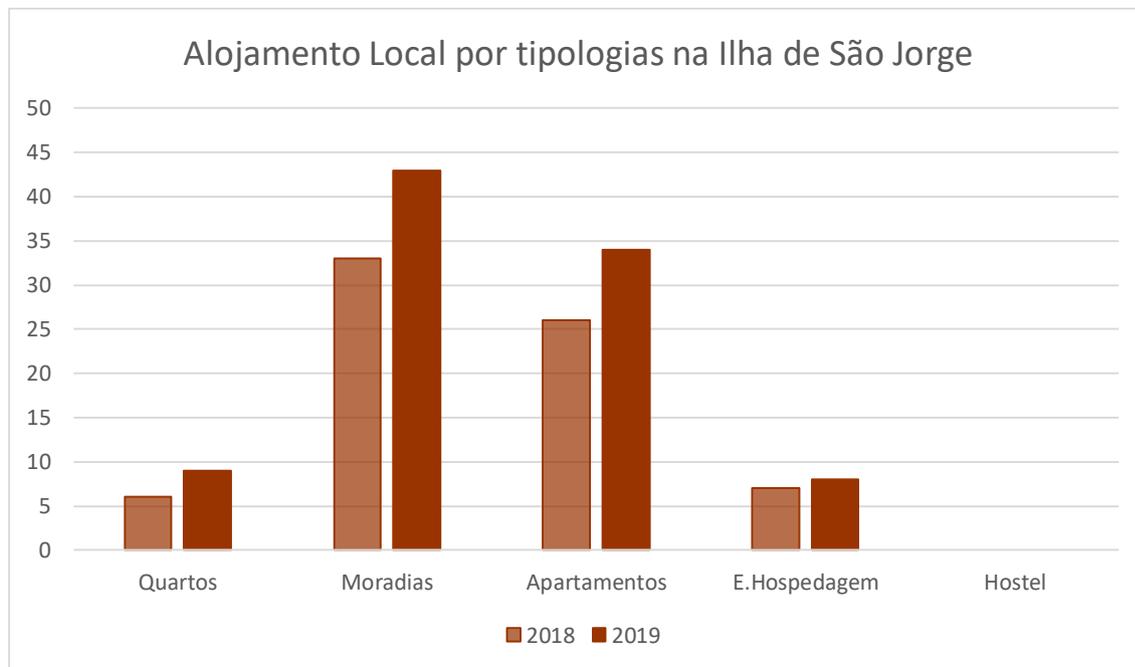


Fig.39 – Número de Alojamento Local em São Jorge por diferentes tipologias. Disponível em: <  
<http://www.azores.gov.pt/Portal/pt/entidades/sreat-drturismo/livres/aloj-local3.htm>>.

Na AIRDNA – *market e mind*, comprova os dados do gráfico acima, demonstrando um crescimento coerente de 2017 a 2018, quebrando no fim de 2018 início do ano de 2019. (Figura 40), contudo verifica-se no mapa da ilha (Figura 41) o AL estão mais concentrados junto à costa.

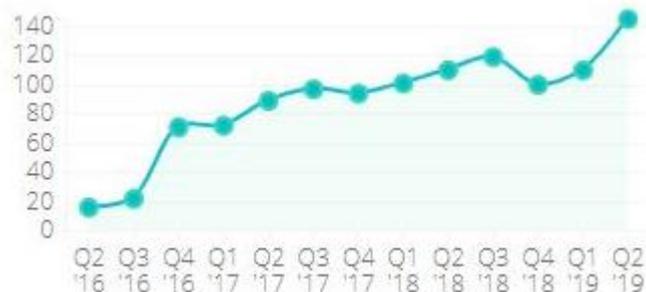


Fig. 40 - Crescimento do aluguer entre os anos de 2016 e 2019 Disponível em: < <https://www.airdna.co/vacation-rental-data/app/pt/default/azores/sao-jorge/overview>>.

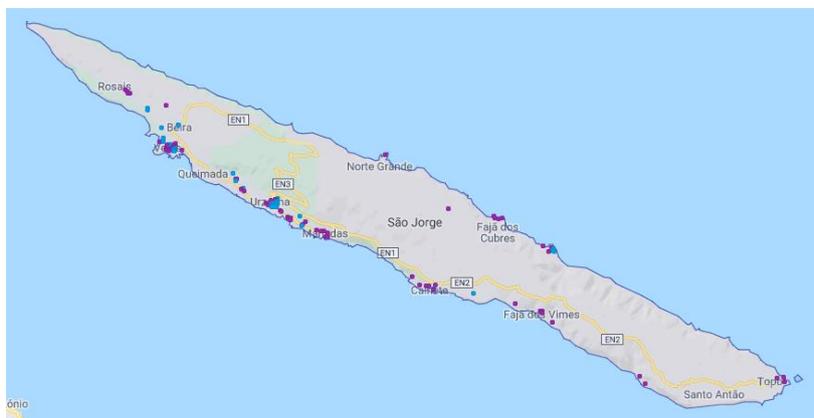


Fig. 41 – Mapa da ilha de São Jorge. Disponível em: < <https://www.airdna.co/vacation-rental-data/app/pt/default/azores/sao-jorge/overview>>.



### 3.7.10. Ilha da Graciosa

A ilha da Graciosa situa-se no extremo noroeste do grupo central do arquipélago dos Açores, tem uma área aproximadamente de 60,66km<sup>2</sup> num formato oval, com 21,5km de comprimento e 7,5km de largura. É a ilha menos montanhosa, e tem 4.391 habitantes.

De acordo com a SREAT, houve um crescimento de 2018 para 2019, em que passou de 11 para 15 propriedades registadas como alojamento local.

Estão separadas em 4 tipologias que também sofreram alterações, na categoria de quartos em 2018 havia 0 aumentando para 2 em 2019, na categoria de moradia em 2018 havia 6 propriedades aumentando para 8 em 2019, na categoria de apartamento havia 5 propriedade em 2018 e manteve em 2019. (Figura 42)

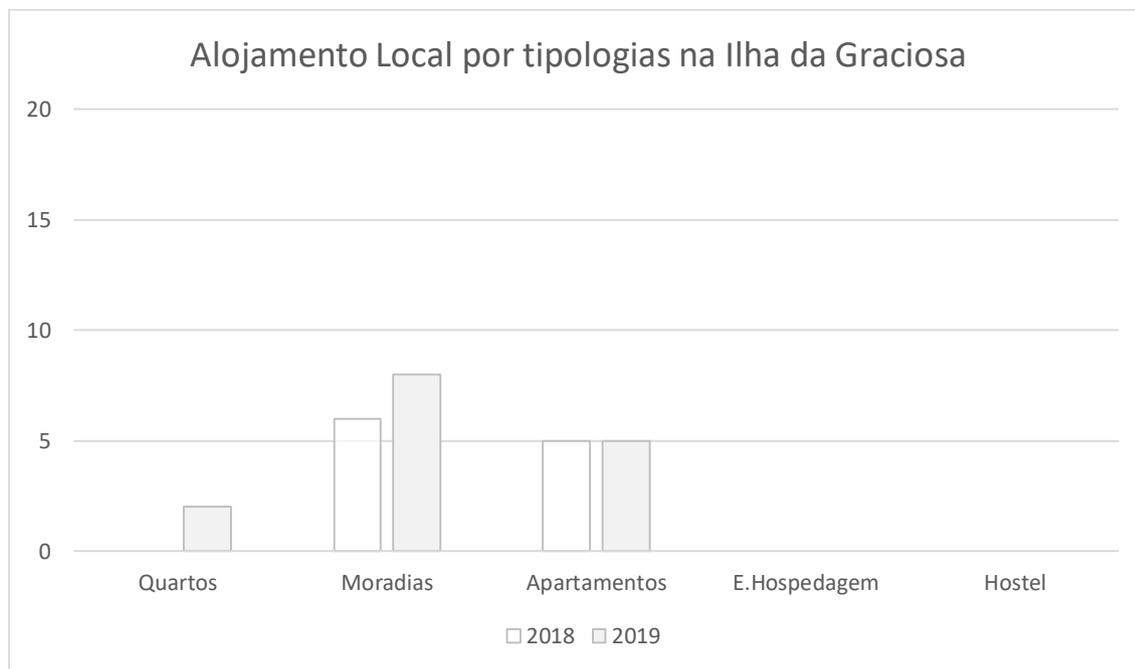


Fig. 42 – Número de Alojamento Local na Graciosa por diferentes tipologias. Disponível em: <  
<http://www.azores.gov.pt/Portal/pt/entidades/sreat-drturismo/livres/aloj-local3.htm>>.

Na AIRDNA – *market e mind*, comprova os dados do gráfico acima, demonstrando um crescimento coerente de 2017 a 2018, quebrando no fim de 2018 início do ano de 2019. (Figura 43), contudo verifica-se no mapa da ilha (Figura 44) o AL estão espalhados pela ilha, mais no centro.



Fig. 43 - Crescimento do aluguer entre os anos de 2016 e 2019. Disponível em: < <https://www.airdna.co/vacation-rental-data/app/pt/default/azores/graciosa/overview>>.

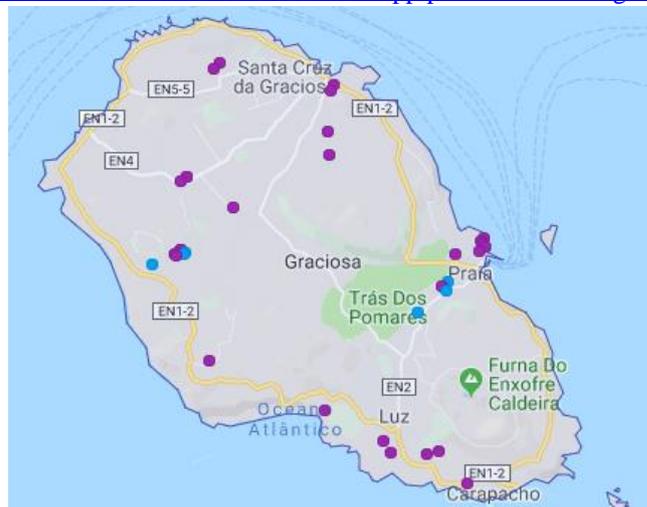


Fig. 44 – Mapa da ilha da Graciosa. Disponível em: < <https://www.airdna.co/vacation-rental-data/app/pt/default/azores/graciosa/overview>>.



### 3.7.11. Ilha de São Miguel

A ilha de São Miguel é a maior ilha do arquipélago dos Açores, situa-se no grupo oriental juntamente com a ilha da Santa Maria. Tem uma superfície de 746,82km<sup>2</sup>, mede 64,7km de comprimento e 8-15km de largura. Nela habitam 137.699 habitantes, sendo a ilha com mais população.

De acordo com a SREAT, houve um crescimento de 2018 para 2019, em que passou de 853 para 1.366 propriedades registadas como alojamento local. Estão separadas em 4 tipologias que também sofreram alterações, na categoria de quartos em 2018 havia 106 aumentando para 155 em 2019, na categoria de moradia em 2018 havia 375 propriedades aumentando para 613 em 2019, na categoria de apartamento havia 319 propriedade em 2018 em que aumentou para 503 em 2019, em estabelecimento de hospedagem havia 44 propriedades em 2018 aumentando para 82 em 2019 e por fim na categoria de *hostel* havia 9 em 2018 aumentando para 13 em 2019. (Figura 45)

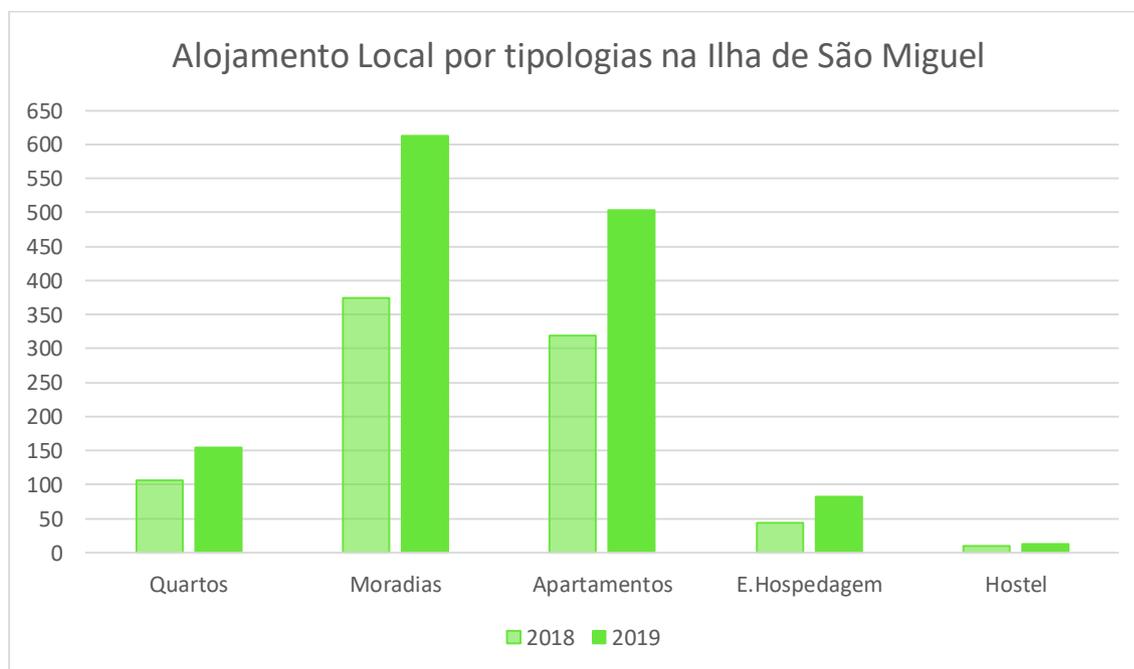


Fig. 45 – Número de Alojamento Local na Graciosa por diferentes tipologias. Disponível em: <  
<http://www.azores.gov.pt/Portal/pt/entidades/sreat-drturismo/livres/aloj-local3.htm>>.

Na AIRDNA – *market e mind*, comprova os dados do gráfico acima, demonstrando um crescimento coerente de 2016 a 2019. (Figura 46) O aluguer da casa inteira teve um crescimento muito superior que as restantes tipologias. (Figura 47) Contudo verifica-se no mapa da ilha (Figura 48) o AL estão mais concentrados junto à cidade de PDL, na costa Norte e alguma parte junto das lagoas.



Fig. 46 - Crescimento do aluguer entre os anos de 2016 e 2019. Disponível em: <

<https://www.airdna.co/vacation-rental-data/app/pt/default/azores/sao-miguel/overview>>.



Fig. 47 - Crescimento do aluguer em diferentes tipologias de 2016-19 Disponível em: <

<https://www.airdna.co/vacation-rental-data/app/pt/default/azores/sao-miguel/overview>>.

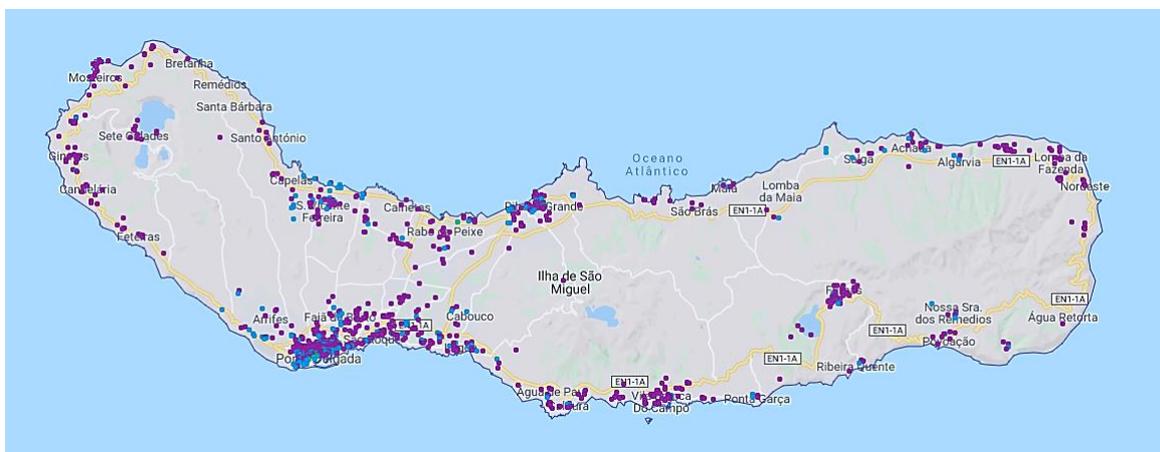


Fig. 48 – Mapa da ilha de São Miguel. Disponível em: < <https://www.airdna.co/vacation-rental-data/app/pt/default/azores/sao-miguel/overview>>.

Ao pesquisarmos nas plataformas digitais de alojamento no *Airbnb*, *Booking* e *HomeAway*, encontra-se numa totalidade de 908 propriedades, em que o *site* mais utilizado para publicar as propriedades foi o *Airbnb* com 20% (223 anúncios), o *Booking* com 52% (586 anúncios) e o *HomeAway* com 28% (316 anúncios). (Figura 49) Com o cruzamento das 3 plataformas podemos perceber que apenas 19% (33 anúncios) têm as mesmas propriedades nos respectivos *sites*. O cruzamento do *Airbnb* x *Booking* teve 29% (53anúncios), *Airbnb* x *HomeAway* com 6% (12 anúncios) e *Booking* x *HomeAway* 46% (84 anúncio) das mesmas propriedades nas suas plataformas. (Figura 50)

### PLATAFORMAS ALTERNATIVAS

■ Airbnb ■ Booking ■ HomeAway

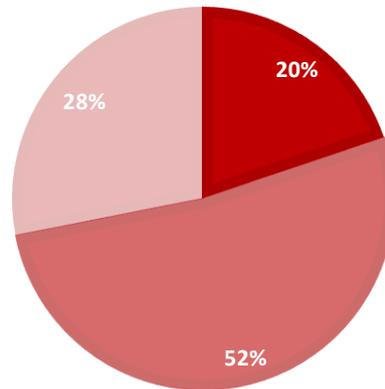


Fig. 49 - % de propiedades em cada plataforma alternativa.

### CRUZAMENTO DAS DIFERENTES PLATAFORMAS

■ Airbnb x Booking  
■ Airbnb x Booking x HomeAway  
■ Airbnb x HomeAway  
■ Booking x HomeAway

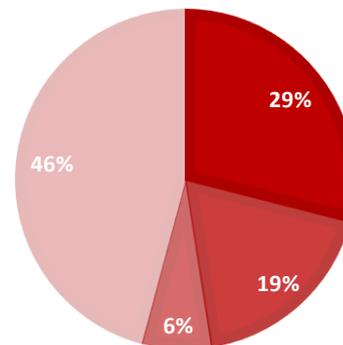


Fig. 50 - % do cruzamento de propriedades nas 3 plataformas.



### 3.7.12. Ilha de Santa Maria

A ilha de Santa Maria situa-se no extremo sudoeste do arquipélago dos Açores, no grupo oriental, juntamente com a ilha de São Miguel. Tem uma superfície de 97,4km<sup>2</sup> e 5.578 habitantes.

De acordo com a SREAT, houve um crescimento de 2018 para 2019, em que passou de 29 para 39 propriedades registadas como alojamento local. Estão separadas em 4 tipologias que também sofreram alterações, na categoria de quartos em 2018 havia 3 diminuindo para 2 em 2019, na categoria de moradia em 2018 havia 18 propriedades aumentando para 25 em 2019, na categoria de apartamento havia 6 propriedade em 2018 em que aumentou para 11 em 2019, em estabelecimento de hospedagem havia 2 propriedades em 2018 diminuindo para 1 em 2019. (Figura 51)

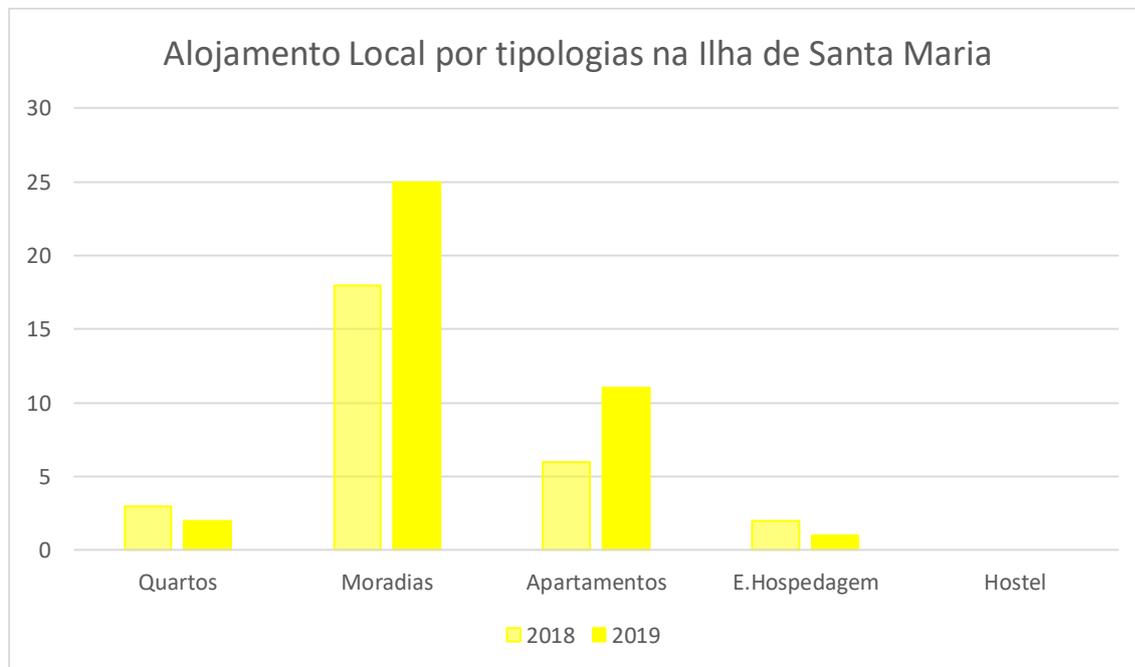


Fig. 51 – Número de Alojamento Local na Graciosa por diferentes tipologias. Disponível em: <  
<http://www.azores.gov.pt/Portal/pt/entidades/sreat-drturismo/livres/aloj-local3.htm>>.

Na AIRDNA – *market e mindr*, demonstrando um crescimento coerente de 2017 a 2018, quebrando no fim de 2018 início do ano de 2019. (Figura 52), contudo verifica-se no mapa da ilha (Figura 53) o AL estão espalhados pela ilha, mais no centro.



Fig. 52 - Crescimento do aluguer entre os anos de 2016 e 2019. Disponível em: < <https://www.airdna.co/vacation-rental-data/app/pt/default/azores/santa-maria/overview>>.

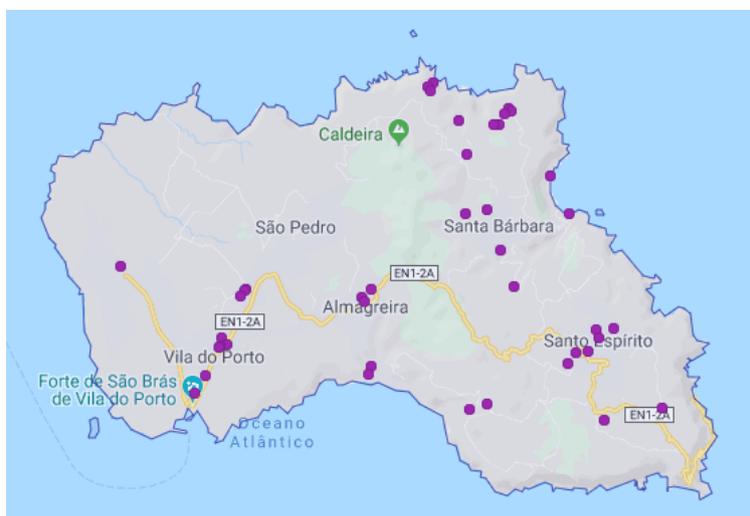


Fig. 53 – Mapa da ilha de Santa Maria. Disponível em: < <https://www.airdna.co/vacation-rental-data/app/pt/default/azores/santa-maria/overview>>.





#### 4. Análise dos resultados

A forma como a *web* inspirou revolução da viagem, permitindo de maneira acessível a pesquisa, partilha e compra de viagens, em que em 1995 houve uma primeira reserva de passagens aéreas realizada na Califórnia. As companhias aéreas descobriram que a *web* era a forma mais acessível, prática e ampla de comunicar com os passageiros.

Com a revolução da viagem, surgiu o aparecimento de plataformas alternativas, em que atualmente existem uma vasta diversificação, sendo algumas destas as mais conhecidas e utilizadas, o *Airbnb*, *Booking.com*, *HomeAway*, *Uniplaces*, entre muitas mais.

2008 foi o ano que o AL teve um crescimento acentuado internacionalmente. Com a crise económica que se fez sentir, o setor imobiliário contemplou o arrendamento turístico como uma fonte de rendimento. Derivado a este crescimento turístico, acabou por ter influência nas ilhas do Arquipélago dos Açores.

Desde 2014 que o mercado imobiliário tem vindo a crescer nos Açores, de forma mais acentuada no ano de 2016, após a abertura do espaço aéreo e marítimo, com alterações de rotas e companhias aéreas em 2015 e neste mesmo ano os Açores atingiram 1 milhão de desembarques nos seus aeroportos.

Em 2016 o Regime de AL dos Açores definiu as tipologias dos estabelecimentos, sendo a principal novidade, o AL, que de imediato respondeu às novas tendências de procura, fazendo com que muitos imóveis direcionados anteriormente a mercado de arrendamento a longo prazo

foram transformados em AL. O aspeto positivo deste acontecimento, foi a recuperação de diversos imóveis que estariam abandonados, devolutos, em ruínas ou até mesmo aqueles que tinham mais que um imóvel começaram a usar para o arrendamento.

Isto fez com que houvesse uma maior adesão de pessoas, dinamização e alterações na economia das regiões, ajudando também a combater o desemprego e levando algumas empresas a obterem trabalho novamente.

Primeiramente houve um aumento da oferta e só mais tarde de procura, sendo que o período de mais procura verifica-se nos anos mais recentes. Tanto o número de hóspedes como o número de dormidas é perceptível que há 2 períodos de crescimento, em que o primeiro é em 2004-2005 e o segundo a partir de 2005 até à atualidade.

Em 2004 foi quando o AL começou a ser tendência nos Açores, proporcionando um aumento drástico no número de dormidas em Al nos Açores a partir deste ano.

A ilha que mais se destacou no aumento do número de estabelecimentos de AL foi a Ilha de São Miguel, Pico e Terceira, e a que teve menos número foi a ilha do Corvo. (Quadro4).

~

Ilhas	2016	2017	2018	2019 (até ao 2º Trimestre)
<b>Corvo</b>	1	2	4	3
<b>Flores</b>	44	67	92	102
<b>Faial</b>	100	168	240	234
<b>Pico</b>	212	356	434	507
<b>Terceira</b>	229	370	472	499
<b>Graciosa</b>	13	27	38	37
<b>São Jorge</b>	71	97	119	145
<b>São Miguel</b>	1.143	1.711	2.069	2.186
<b>Santa Maria</b>	26	38	40	39

Quadro 2 - Crescimento do aluguer entre os anos de 2016 a 2019. Disponível em: <  
<https://www.airdna.co/vacation-rental-data/app/pt/default/azores/overview>>.

Numa análise pormenorizada nas plataformas digitais o *Airbnb*, *Booking.com*, *HomeAway*, nas ilhas Flores, Faial, Pico, Terceira e São Miguel, a escolha das ilhas foi realizada com o critério de ser uma ilha de cada grupo do arquipélago, mas como o grupo central tem 3 ilhas que formam o “famoso triângulo” e que criam bastante fluxo de turistas entre as mesmas, foram estudadas as três.

Após a análise na plataforma *Airbnb*, sabendo que esta plataforma tem 993 anúncios totais das 5 ilhas, percebemos que a ilha que mais propriedades inscritas nesta plataforma é a ilha do Pico, seguido da ilha da Terceira e São Miguel, são as 3 que têm uma percentagem aproximada, ao contrário das Flores com apenas 3%. (Figura 54).

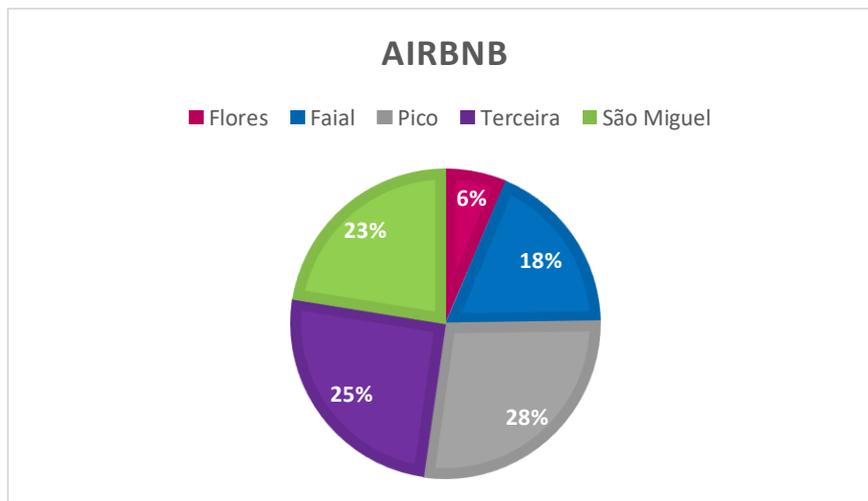


Fig. 54 - % de propriedades por Ilha no *Airbnb*.

Ao contrário da plataforma *Airbnb*, o estudo realizado no *Booking.com*, mostra uma grande discrepância nas percentagens. São Miguel com quase metade das % das propriedades inscritas nesta plataforma, contudo o número de propriedades inscritas nesta plataforma é superior, são 1.206. O que mostra que as restantes ilhas têm quase o mesmo número de propriedades inscritas nesta plataforma e no *Airbnb*. (Figura 55).

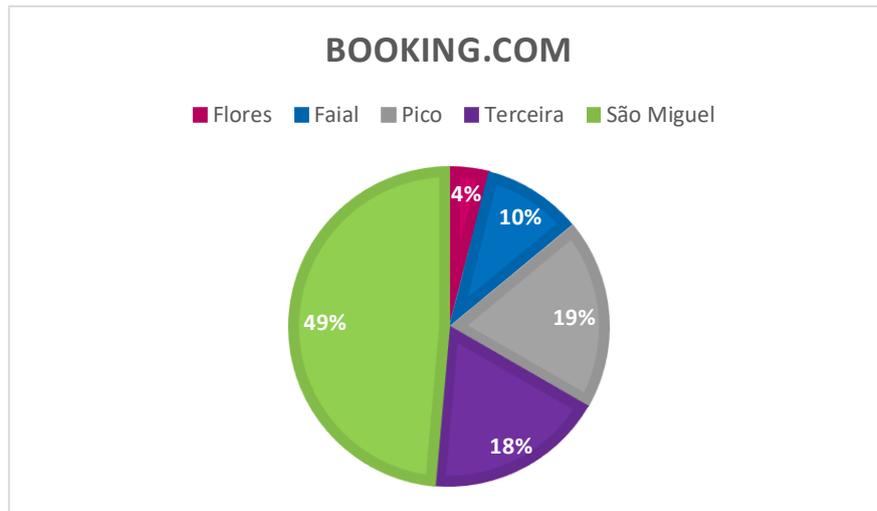


Fig. 55 - % de propriedades por Ilha no *Booking.com*.

Esta plataforma é a que tem menos número de propriedades inscritas das 5 ilhas, apenas 684. Contudo, São Miguel volta a ter a maioria, não surpreendendo, pois, é das ilhas mais turísticas. Derivado ao número de propriedades nesta plataforma e às percentagens apresentadas, a ilha da terceira é a que mais surpreende pois é a que tem quase as mesmas propriedades registadas em todas as plataformas. (Figura 56).

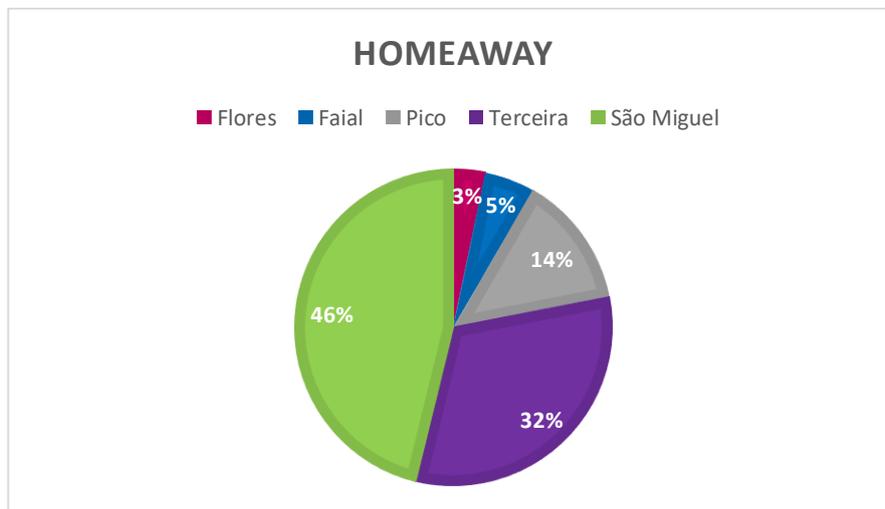


Fig. 56 - % de propriedades por Ilha no *HomeAway*.

Este gráfico (Figura 57) mostra o cruzamento das propriedades das 5 ilhas nas 3 plataformas alternativas escolhidas para fazer o estudo. Sabendo que o Airbnb tem 993 propriedades, o Booking.com tem 1.206 e o HomeAway tem 68, vem-se a comprovar o que acima foi mencionado. A ilha terceira é a ilha que mantém quase o mesmo número de propriedades nas 3 plataformas, seguido do Pico e São Miguel com % um pouco mais baixas mas que também mantém um número estável de propriedades inscritas nas diferentes plataformas.

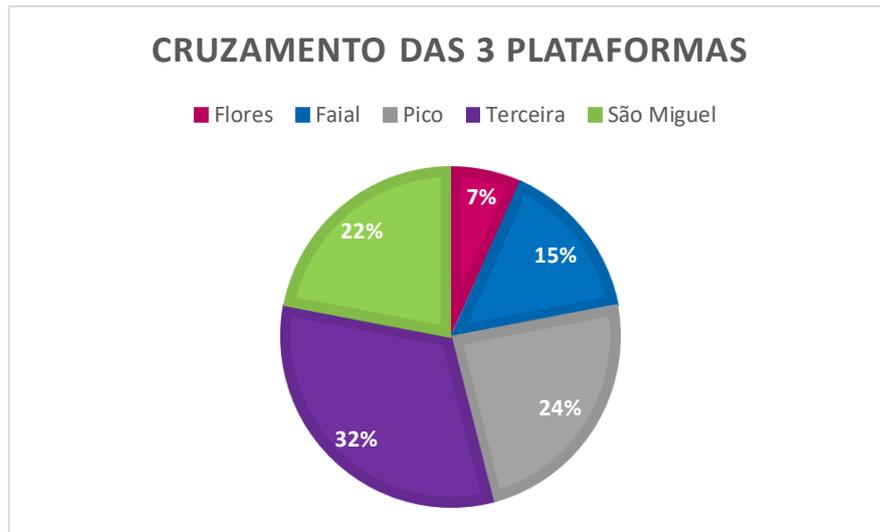


Fig. 57 - % de propriedades por Ilha no cruzamento das 3 plataformas.

Podemos concluir que um aumento do crescimento nos últimos anos tanto nos hóspedes, nas dormidas e nos proveitos, que todas as ilhas beneficiaram de tal, embora com diferentes %. Existem dois períodos de destaques no crescimento do turismo, um deles no início do século de criação da oferta, HT e o outro nos anos mais recentes, a partir de 2015. O comportamento do HT tem um crescimento normal até 2007, diminuindo drasticamente e só volta a ter um crescimento em 2015, derivado à abertura do espaço aéreo. O TER tem um crescimento contínuo até aos dias de hoje e AL é que a partir de 2004 começa a crescer, com o

seu aumento também a partir de 2015, em que a partir de 2018 foi o ano em que teve maior destaque até a atualidade. (Quadro 3).

<b>Ilhas</b>	<b>Tipologias</b>	<b>2018</b>	<b>2019 (Início de Setembro)</b>
<b>Corvo</b>	Quartos	2	2
	Moradias	1	1
	Apartamentos	0	0
	E. Hospedagem	1	1
	Hostel	0	0
	<b>Total AL</b>	<b>4</b>	<b>4</b>
<b>Flores</b>	Quartos	4	6
	Moradias	47	77
	Apartamentos	1	21
	E. Hospedagem	10	10
	Hostel	0	0
	<b>Total AL</b>	<b>62</b>	<b>114</b>
<b>Faial</b>	Quartos	15	16
	Moradias	56	65
	Apartamentos	74	104
	E. Hospedagem	16	19
	Hostel	0	2
	<b>Total AL</b>	<b>161</b>	<b>206</b>
<b>Pico</b>	Quartos	9	14
	Moradias	212	279
	Apartamentos	104	144
	E. Hospedagem	15	17
	Hostel	0	0
	<b>Total AL</b>	<b>340</b>	<b>454</b>
<b>Terceira</b>	Quartos	29	52
	Moradias	137	208
	Apartamentos	73	101

	E. Hospedagem	13	18
	Hostel	2	6
	<b>Total AL</b>	<b>254</b>	<b>385</b>
<b>Graciosa</b>	Quartos	0	2
	Moradias	6	7
	Apartamentos	5	5
	E. Hospedagem	0	0
	Hostel	0	0
	<b>Total AL</b>	<b>11</b>	<b>14</b>
<b>São Jorge</b>	Quartos	6	9
	Moradias	33	43
	Apartamentos	26	34
	E. Hospedagem	7	8
	Hostel	0	0
	<b>Total AL</b>	<b>72</b>	<b>94</b>
<b>São Miguel</b>	Quartos	106	155
	Moradias	375	613
	Apartamentos	319	503
	E. Hospedagem	44	82
	Hostel	9	13
	<b>Total AL</b>	<b>853</b>	<b>1.366</b>
<b>Santa Maria</b>	Quartos	3	2
	Moradias	18	25
	Apartamentos	6	11
	E. Hospedagem	2	1
	Hostel	0	0
	<b>Total AL</b>	<b>29</b>	<b>39</b>



## 5. Conclusões

Este trabalho tem como objetivo investigar o impacto nas novas plataformas de alojamento local nos Açores.

Este tipo de alojamento ganhou um importante significado no aumento turístico de cada cidade promovido por fatores relacionados com a procura e oferta turística.

A investigação realizada permitiu concluir que o alojamento local tem um impacto significativo e positivo para a reabilitação urbana. Assim, verificou-se um aumento do investimento de imóveis em cada ilha apontando para que o crescimento seja contínuo, principalmente pela atratividade como destino que as ilhas têm tido, vivendo-se atualmente com um crescimento muito acentuado, causando uma reestruturação na economia local.

Contudo, está associada à subida do custo de propriedades, levando assim à subida do preço das rendas, tornando a habitação tradicional menos acessível.

Poderão haver alterações na relação da oferta e da procura, devido às tendências dos consumidores e progressos da tecnologia que acentuam na importância da economia da partilha e da *web*.

Os Açores devem procurar, promover e divulgar não só a beleza da sua natureza bem como a gastronomia, as suas atividades, visto que muitos dos turistas atualmente já visitam as ilhas pelos seus produtos regionais, edifícios históricos, pela beleza da arquitetura dos mesmos e até mesmo pelo clima típico do Arquipélago.

Comparando com o problema existente em Lisboa, pela falta do número de camas, derivado ao excesso de fluxo de turismo sentido, São Miguel corre o risco de uns anos mais tarde acontecer o mesmo, pois atualmente na época alta todo o tipo de alojamento fica lotado, mesmo com novos hotéis, *resorts* e alojamentos locais existentes na ilha.

## Bibliografia e *Webgrafia*

### Informação

APELIDO, Nome – 10 dicas para ter um alojamento local com sucesso. [Consult. 29 de outubro de 2017]. Disponível em WWW: <<http://saldopositivo.cgd.pt/10-conselhos-ter-um-alojamento-local-sucesso/>>.

MAÇÃO, Ana – AIRBNB e sites alternativos. [Consult. 1 de Janeiro de 2017]. Disponível em WWW: <<https://ana-macao-kw.pt/airbnb-sites-alternativos>>.

MACHADO, A – Câmaras Municipais dos Açores e respetivas freguesias. [Consult. Novembro 2017]. Disponível em WWW: <[http://www.amachado.pt/info\\_acores\\_camaras\\_freguesias.php](http://www.amachado.pt/info_acores_camaras_freguesias.php)>.

TURISMO, Instituto - Plano estratégico de Marketing do Turismo dos Açores. [Consult. Fevereiro 2018]. Disponível em WWW: <[http://www.azores.gov.pt/PortalAzoresgov/external/portal/misc/PEM\\_ACORES2.pdf](http://www.azores.gov.pt/PortalAzoresgov/external/portal/misc/PEM_ACORES2.pdf)>

QUALIFICADO, Alojamento Local - Qualificação e Valorização do Alojamento Local na Área de Lisboa. Os imóveis. [Consult. Outubro 2017] Disponível em WWW: <<http://travelbi.turismodeportugal.pt/pt-pt/Documents/An%C3%A1lises/Alojamento/estudoquality2017.pdf>>.

MAY, Kevin – Como 25 anos da Web inspiram a revolução da viagem. [Consult. 12 de Dezembro de 2017]. Disponível em WWW: <

<https://www.theguardian.com/travel/2014/mar/12/how-25-years-of-the-web-inspired-travel-revolution>>.

APELIDO, Nome – Açores têm 1631 unidades de alojamento local. [Consult. Dezembro 2017]. Disponível em WWW: <<http://expresso.sapo.pt/economia/2017-12-31-Acores-tem-1631-unidades-de-alojamento-local>>.

APELIDO, Nome – Alojamento local com novas regras nos Açores. [Consult. 18 de Março 2018]. Disponível em: <<http://www.azores.gov.pt/Portal/pt/novidades/Alojamento+Local+com+novas+regras+nos+A%C3%A7ores.htm>>.

GESTOR, Nuno Jardim Fernandes. Alojamento local: Uma ameaça? [Consult. 27 de Maio de 2018]. Disponível em: <<http://www.dnoticias.pt/opiniao/artigos/425857-alojamento-local-uma-ameaca-PMDN425857>>.

ESCLARECIMENTOS, Grupo de Alojamento Local. O guia essencial do alojamento local. [Consult. 27 de Maio de 2018]. Disponível em: <<https://www.alesclarecimentos.pt/crowd-funding/>>.

APELIDO, Nome – Criada nos Açores Associação de Defesa e Promoção do Alojamento Local. [Consult. 15 de Maio de 2018]. Disponível em: <<https://www.tsf.pt/lusa/interior/criada-nos-aco-res-associacao-de-defesa-e-promocao-do-alojamento-local-9230594.html>>.

SILVINO, Sara – Prémio para o melhor artigo científico com o tema: “alojamento local e o impacto na RAM”. [Consult. 25 de Fevereiro de 2019]. Disponível em: <http://www.tribunadamadeira.pt/2018/01/08/premio-para-melhor-artigo-cientifico-com-o-tema-o-alojamento-local-e-o-impacto-na-ram/>>.

COSTA, Rita, PINCHA, João, PINTO, Mariana – Mancha de alojamento local em lisboa e porto alarga-se à periferia. [Consult. 25 de fevereiro de 2019]. Disponível: <https://www.publico.pt/2018/10/08/local/noticia/dos-centros-historicos-a-periferia-lisboa-e-porto-nao-travam-mancha-do-alojamento-local-1846216#gs.CWSnnxQE>>.

APELIDO, Nome – Alojamento local mais do que quadruplicou desde 2014 em Portugal. [Consult. 25 de Fevereiro de 2019]. Disponível em: <https://www.publico.pt/2017/12/26/economia/noticia/alojamento-local-mais-do-que-quadruplicou-desde-2014-em-portugal-1797231#gs.l7UBnzt1>>.

APELIDO, Nome – ISAL aborda temática do alojamento local. [Consult. 25 de Fevereiro de 2019]. Disponível em: [https://www.jm-madeira.pt/regiao/ver/49161/ISAL\\_aborda\\_tematica\\_do\\_Alojamento\\_Local7](https://www.jm-madeira.pt/regiao/ver/49161/ISAL_aborda_tematica_do_Alojamento_Local7)>.

MARIANO, Artur – As dores de crescimento do alojamento local. [Consult. 25 de Fevereiro de 2019]. Disponível em: <https://www.e-konomista.pt/artigo/dores-crescimento-alojamento-local/>>.

BERTUZZO, Gleyd – Produção científica: Um estudo científico do periódico turismo em análise. [Consult. 25 de Fevereiro de 2019]. Disponível em: <<https://www.ucs.br/site/midia/arquivos/30-producao-cientifica.pdf>>.

SILVA, Ana – O alojamento local e as plataformas digitais. [Consult. 25 de Fevereiro de 2019]. Disponível em: <[https://www.occ.pt/fotos/editor2/jnego\\_24julhoacs.pdf](https://www.occ.pt/fotos/editor2/jnego_24julhoacs.pdf)>.

APELIDO, Nome – Plataformas digitais: um estudo sobre a interação e interatividade presentes nos meios digitais utilizados pela Wave Academia. [Consult. 25 de Fevereiro de 2019]. Disponível: <<http://www.portalintercom.org.br/anais/sul2015/resumos/R45-0187-1.pdf>>.

BARROS, Moreno – Altmetrics: métricas alternativas de impacto científico com base em redes sociais. [Consult. 25 de Fevereiro de 2019]. Disponível em: <<http://eprints.rclis.org/28764/>>.

MENDES, Diana - Plano de marketing para a unidade de alojamento local: o Facho Guest House. [Consult. 25 de Fevereiro de 2019]. Disponível em: <<http://hdl.handle.net/10400.21/8332>>.

MACHADO, Virgílio, VIEGAS, Cidália - O alojamento turístico como serviço de interesse económico geral: o caso do alojamento local em Portugal. [Consult. 25 de Fevereiro de 2019]. Disponível em: <<http://hdl.handle.net/10400.1/10142>>.

MOADIAS, Maria - O turismo e os novos media : as formas de alojamento em Lisboa e as redes sociais. [Consult. 25 de Fevereiro de 2019]. Disponível em: <<http://hdl.handle.net/10400.26/19715>>.

MARQUES, Jorge, SANTOS, Norberto – Espaços turísticos e novas formas de alojamento. Revista de Geografia e Ordenamento do território. Disponível em: <<https://estudogeral.sib.uc.pt/handle/10316/21115>>

VELOSO, Francisco – A economia de partilha: desafios e oportunidades para Portugal. [Consult. Novembro 2018]. Disponível em: <<https://www.jornaldenegocios.pt/opiniao/colunistas/francisco-veloso/detalhe/a-economia-da-partilha-desafios-e-oportunidades-para-portugal>>.

GARCIA, Ines Hegedus – Architecture and real estate how do these 2 work together. [Consult. Setembro 2019]. Disponível em: <<https://www.miamism.com/blog/architecture-and-real-estate-how-do-these-2-work-together>>.

ENGEL & VOLKERS – Real estate and Architecture: Why architects make great agents. [Consult. Setembro 2019]. Disponível em: <<https://www.engelvoelkers.com/en/blog/company/job-career/real-estate-and-architecture-why-architects-make-great-agents/>>.

APELIDO, Nome – The charming capital of the azores. Plano estratégico de desenvolvimento turístico de Ponta Delgada. 2017-2021. [Consult. Setembro 2019]. Disponível em: <<http://www.cm-pontadelgada.pt/pages/1013>>.

AÇORES, Governo – Alojamento local. [Consult. Setembro 2019]. Disponível em: <<http://www.azores.gov.pt/Portal/pt/entidades/sreat-drturismo/livres/aloj-local3.htm>>.

TURISATIVA – Consultoria e planeamento em turismo e produtos. [Consult. Setembro 2019]. Disponível em:

<[http://www.pegadaactiva.com/uploads/5/9/2/3/5923819/turismo\\_nos\\_aores.pdf](http://www.pegadaactiva.com/uploads/5/9/2/3/5923819/turismo_nos_aores.pdf)>.

BRANCO, Luís - Turismo nos açores (1990-2000) e perspectivas de evolução (2001-2004). [Consult. Setembro 2019]. Disponível em: <<https://pt.slideshare.net/Luckydois/turismo-nos-aores>>.

SANTOS, Sandra – Guia de como legalizar o seu alojamento local. [Consult. Setembro 2019]. Disponível em: <<https://portal.uniplaces.com/pt-pt/legalizar-um-alojamento-local/>>.

## Dissertação

CRUZ, Tomás Perloiro Côrte-Real. O impacto do alojamento local na reabilitação urbana em Lisboa. Técnico de Lisboa. Maio de 2016. Dissertação para obtenção do Grau de Mestre em Arquitetura

APELIDO, Nome. O alojamento local em Portugal – Qual o fenómeno? Faculdade de Direito Universidade de Lisboa. Novembro 2016.

TOMÉ, Sara - Economia de Partilha: a motivação na escolha do alojamento turístico – o caso Airbnb. Universidade Europeia. Julho 2018.

ZERVOS, Georgios. PROSERPIO, Davide. Byers, Jonh W. The Rise of the Sharing Economy: Estimating the Impact of Airbnb on the Hotel Industry. Boston University. February 2014.

AZNAR, Juan Pedro. SAYERAS; Josep M. ROCAFORT, Alba. GALIANA, Jorge. The irruption of Airbnb and its effects on hotel profitability: An analysis of Barcelona's hotel sector. ESADE Business School (Spain), Manchester University (United Kindgdom), EAE Business School (Spain). November, 2016.

### Revistas Cientificas

DUDÁS, Gábor. BOROS, Lajos. KOVALCSIK, Tamás. KOVALCSIK, Balázs. (2017). The visualization of the spatiality of airbnb in Budapest ursing 3-band raster representation. *Geographie Technica*, Vol 12, pp 23 to 30.

GUTTENTAG, Daniel. (2015) Airbnb: disruptive innovation and the rise of na informal tourism accommodation sector, *Current Issues in Tourism*. Vol 18, No. 12, pp 1192 – 1217.

ALEDO, Antonio. ORTUÑO, Armando. JIMENO, Iker. Estudio exploratorio sobre el impacto de Airbnb en la Costa Blanca. *Actas del Seminario Internacional Destinos Turísticos Inteligentes: nuevos horizontes en la investigación y gestión del turismo*. Universidad de Alicante, 26 y 27 de octubre de 2017.



# RESIDÊNCIA UNIVERSITÁRIA

Maria João Machado Brasil Botelho

Trabalho de projeto submetido como requisito parcial para obtenção do grau de Mestre em  
Arquitetura

(Mestrado Integrado em Arquitetura)

Tutor da vertente prática:

Arquiteta, Mónica Pacheco, ISCTE-IUL

Departamento de Arquitetura e Urbanismo

ISCTE – Instituto Universitário de Lisboa

2019



## Vertente Prática

### 1. Introdução ao exercício

O enunciado da Unidade Curricular de Projeto Final de Arquitetura propõe que, se construam estratégias para a resolução do problema de faltas de camas existente em Portugal. Neste sentido, o projeto desenvolve-se em duas fases distintas, em grupo e individual e em quatro segmentos.

De acordo com estudos norte americanos sobre tipologias urbanas, que consideram premente encontrar definições sólidas que estejam no centro da estratégia de longo prazo de uma cidade, informando o planeamento, investimento próprio e iniciativas de desenvolvimento, existe uma nova tipologia – cidade universitária – e que se caracteriza, entre outras coisas, por ter uma população universitária que totaliza cerca de 10%.

De forma semelhante no Reino Unido tem sido dada especial atenção ao impacto económico das Instituições de Ensino Superior, sendo que recentemente a UCL exibiu no seu campus no centro de Londres uma fazenda com o seu contributo para o PIB. A situação privilegiada dos EUA e do Reino Unido nesta “economia” tem sido abalado pelos recentes revoltas políticas provocados pelo *Brexit* e pela eleição de *Donald Trump*.

Esta perspetiva colocaria Lisboa numa situação privilegiada enquanto Cidade Universitária, com pouco mais de meio milhão de habitantes, e 113.500 estudantes

universitários, dos quais 56.000 deslocados e, entre estes, 16.000 estrangeiros, ou seja, 20% da população lisboeta.

Quase no encerramento de 2017, Lisboa foi palco do maior evento mundial de habitação universitária no Convento do beato, o *The Class of 2017*, uma iniciativa organizada pela plataforma *The Class of 2020*. Uma cidade global, aberta e tolerante, capaz de produzir talentos e de manter e criar oportunidades de empregos na mesma semana em que se divulgou um estudo onde se estimava faltarem entre 13.000 e 18.000 camas nas cidades de Lisboa, Porto e Coimbra, das quais 10.000 em Lisboa, que cumprissem os requisitos internacionais.

Após décadas de mercado imobiliário estudantil estagnado e de um sistema de ensino superior longe de alcançar uma perspetiva internacional de prestígio, nos últimos 3 anos, PT começou a recuperar a confiança dos investidores e o número de estudantes internacionais no país aumentou rapidamente, fruto também de políticas tais como o Programa Lisboa: Cidade Erasmus da CML.

Apesar dos recentes concursos da Universidade Técnica para o Polo da Ajuda e da Universidade de Lisboa para a Cidade Universitária, o interesse crescente no sector tem deixado o assunto à mercê da especulação imobiliária. Deste modo, o tema não se tem refletido nas estratégias de planeamento na área metropolitana de Lisboa e tem carecido de uma estratégia urbana integrada.

Os alunos são desafiados a conceptualizar o campus universitário do século XXI, tendo em conta o seu carácter heterotópico, numa proposta que inclua um argumento sobre a AML e uma estratégia urbana, articulando simultaneamente alojamento universitário.

Como referido anteriormente, o projeto será dividido em duas fases distintas e em quatro segmentos, estes inicialmente em grupo e depois em individual.

O primeiro segmento, foi introduzido o exercício de introdução e abertura do ano letivo, com duração de 3 semanas. O segundo segmento, foram realizados estudos à escala urbana e apresentados os primeiros cenários conceptuais que serviram de base às fases subsequentes.

O terceiro e quarto segmento, já em individual, foi elaborado o próprio programa de intervenção que configure e aprofunde a estratégia arquitetónica e urbanística da fase anterior, em que o desenho da arquitetura reflita uma reflexão sobre temas de domesticidade numa perspetiva contemporânea.



## 2. Análise territorial da Área Metropolitana de Lisboa-Proposta de possíveis novos Alojamentos Universitários

O trabalho de grupo iniciou-se pela procura de um local que obtivesse soluções para a resolução do problema existente em Lisboa, a falta de 10 000 camas. O estudo conduziu a fatores fundamentais para a estratégia que pudesse solucionar o problema e que houvesse dinamização na área local.

O principal fator foi o protocolo de cooperação institucional, no âmbito do programa “Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível”, que a Câmara Municipal da Amadora e o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU) celebraram a 8 de Fevereiro de 2017. Este programa tem como objetivo principal a reabilitação de áreas urbanas antigas, contribuindo para a sua dinamização e valorização económica, facilitar o acesso das famílias à habitação, colaborando também para a criação de emprego e dinamização do mercado de arrendamento.

42

A expansão das linhas metropolitanas de Lisboa, teve grande influência para a escolha da zona a intervir, pois com a expansão da linha vermelha facilitará o acesso à Cidade Universitária, passando pelo eixo principal. Sucedendo o cruzamento de 3 linhas, vermelha, amarela e verde na estação de Campo Grande. Sendo as últimas duas as mais procuradas e utilizadas para a chegada à Cidade Universitária.

---

<sup>42</sup> AMADORA, Câmara Municipal – Reabilitar para arrendar. [Consult. Novembro 2018]. Disponível em: <<http://www.cm-amadora.pt/territorio/reabilitacao-urbana/946-reabilitar-para-arrendar-habitacao-acessivel.html>>.

Num mapeamento entre a relação dos campus e residências universitárias, juntamente com o desenho das linhas metropolitanas e as suas expansões e as linhas de comboio, observou-se um maior fluxo ao decorrer da linha metropolitana amarela e na zona da Baixa-Chiado. Na zona da cidade universitária existe uma grande quantidade de locais de ensino, culturais, desporto e lazer, hospitais, vias servidas por autocarros, bem como a rede metropolitana, o que nos fez ver o quão bem servida por diversos serviços é esta zona.



Este mapeamento verificou que a coroa de Lisboa está demasiado densificada, potencializando assim a coroa Norte como possível área de intervenção. Para tal, estudamos a densidade populacional, preço de habitações por m<sup>2</sup>, preço de arrendamento por m<sup>2</sup> e preços dos quartos por proximidade às estações de metro.<sup>43</sup>

Constamos que Lisboa é a zona mais cara e que Sintra a menos. Quanto mais próxima da estação de metro, mais caro se encontram os preços dos quartos.

---

<sup>43</sup> Jornal de Negócios-Os preços das casas em todos os concelhos. De 130 euros em Pampilhosa a 2.753 euros em Lisboa.

## COROA NORTE COMO POTENCIAL ÁREA DE INTERVENÇÃO

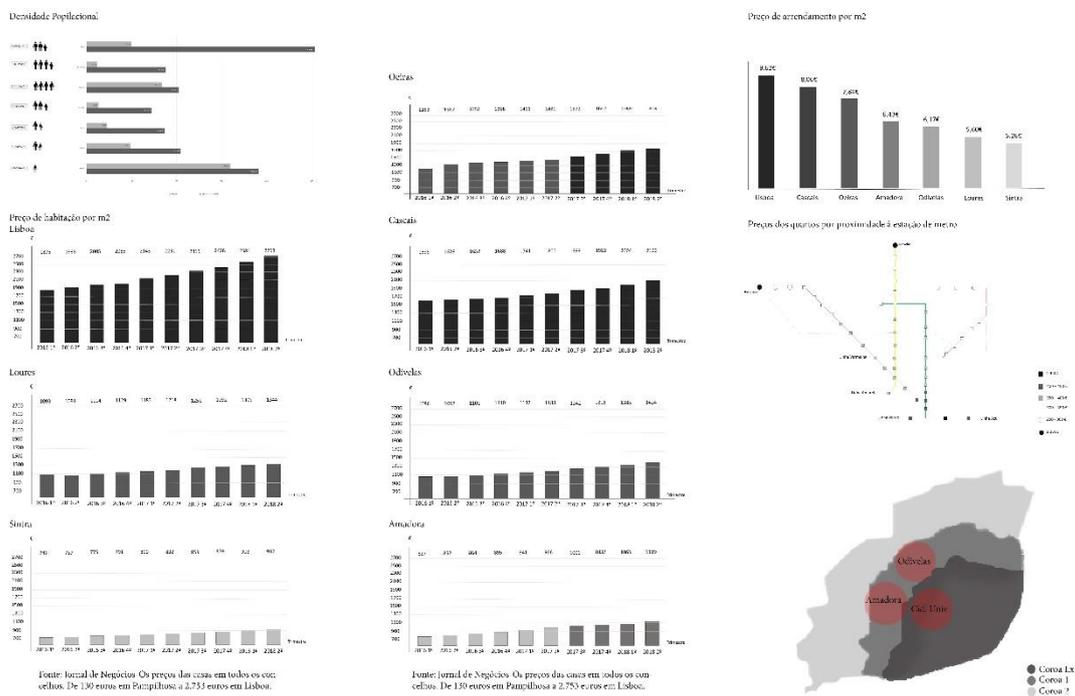


Fig. 59 - Coroa Norte como potencial intervenção.

Para finalizar o estudo para escolher uma zona para intervir, relacionamos o desenvolvimento das redes de transporte e o desenvolvimento urbano. Com o mapa do crescimento e expansão do metro e da malha urbana de Lisboa, percebe-se que o seu crescimento foi expandido para as periferias.

Observamos também que a linha amarela metropolitana de Lisboa é a mais utilizada, com um maior fluxo e maior proximidade à cidade universitária, levando-nos para a cidade da Amadora, derivado a estar mais próximo do fluxo de residências e campus universitários, ao contrário de Odivelas, reforçando ainda com a expansão da linha vermelha que dará acesso à mesma, permitindo a entrada e saída de diversas zonas.

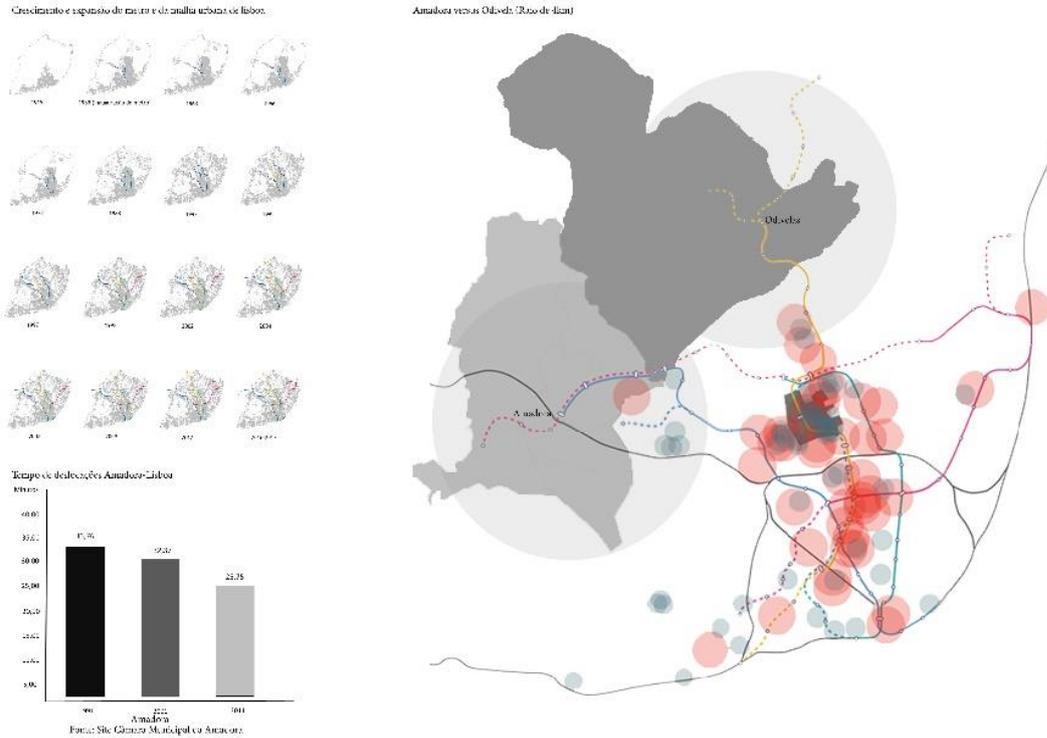
O tempo de deslocação entre a Amadora e Lisboa tem vindo a diminuir ao longo dos anos, fazendo com que haja um maior número de entradas e saídas da Amadora para outras cidades. <sup>44</sup>

---

<sup>44</sup> AMADORA, Câmara Municipal – Tempo de deslocação. [Consult. Novembro 2018]. Disponível em: <<http://www.cm-amadora.pt/>>

RELAÇÃO ENTRE O DESENVOLVIMENTO DAS REDES DE TRANSPORTES E O DESENVOLVIMENTO URBANO

Fig.  
60 –



Relação entre a rede de transportes e o Desenvolvimento Urbano

A realização de um mapeamento de equipamentos e áreas verdes da cidade da Amadora, mostra que ao longo o eixo principal, existe uma quantia de serviços, comércio, equipamentos desportivos e áreas verdes.

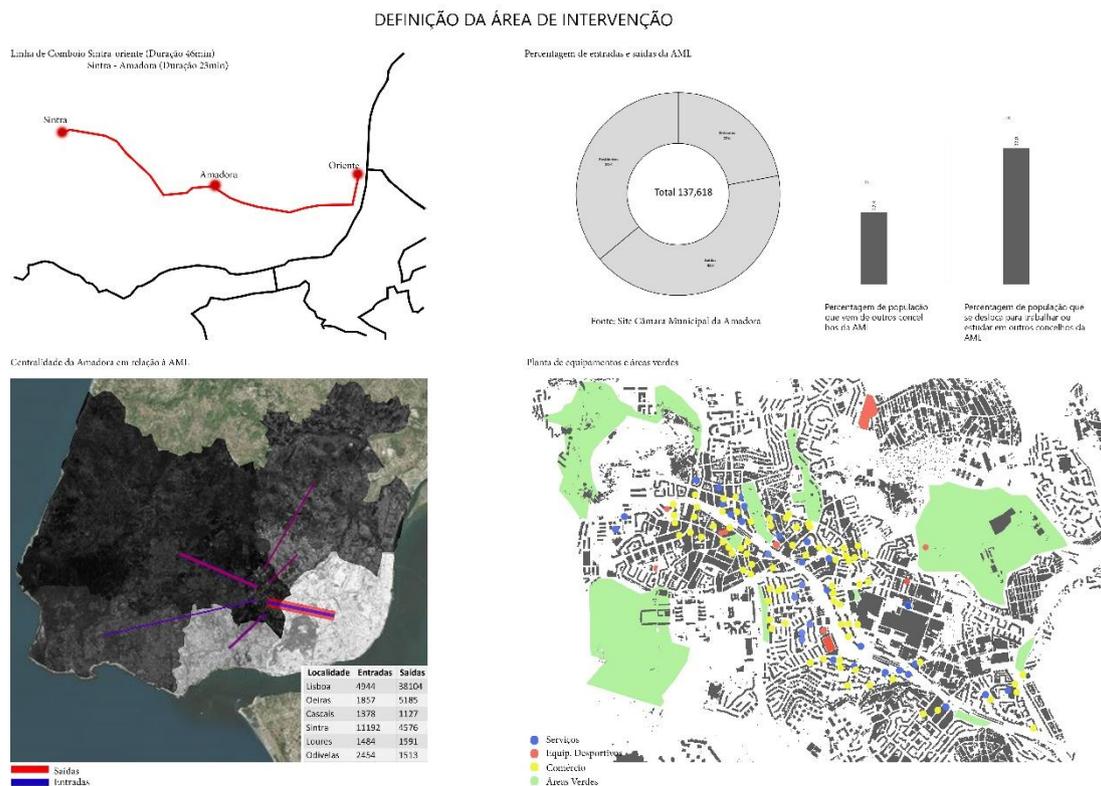


Fig. 61 – Definição da Área de Estudo.

A Amadora é uma cidade portuguesa pertencente ao distrito e área metropolitana de Lisboa. É sede de um dos mais pequenos municípios de Portugal com 23,79 km<sup>2</sup> e que se divide em 6 freguesias. A região da Amadora serviu durante vários séculos de estância de veraneio para famílias abastadas de Lisboa. A salubridade do sítio, a proximidade da capital, as facilidades de comunicação e vasta área disponível para urbanização estão na base de um potencial desenvolvimento de construção e reabilitação da cidade em, que determinadas zonas, ainda têm habitações clandestinas. O município é servido por diferentes modos de transportes.<sup>45</sup>

Deste modo, é servido por diferentes tipologias de transportes ferroviário, contando com 3 interfaces da rede metropolitano de Lisboa e 3 interfaces da rede de comboios urbanos de Lisboa da CP. No que toca a transportes rodoviários, o seu território é servido por 3 operadores, que assegura as ligações a Sintra, Oeiras, Lisboa, Odivelas e Loures. Em termos de infraestruturas, as principais artérias rodoviárias consistem na A9, A16, A36 e A37. As infraestruturas que atravessem o concelho consistem na Linha Azul do metropolitano de Lisboa e na Linha de Sintra de comboio.<sup>3</sup>. Apesar de ser uma cidade essencialmente residencial, a Amadora apresenta parques comerciais industriais, sedes e fábricas também importantes.<sup>46</sup>

A amadora pretende afirmar-se como uma cidade aberta, competitiva e inclusiva. Tem vindo a ter um aumento populacional desde 2011, contudo foi notório o aumento de migração.

---

<sup>45</sup> AMADORA, Câmara Municipal – Amadora. [Consult. Novembro 2018]. Disponível em: <<http://www.cm-amadora.pt/>>

<sup>46</sup> NOME; APELIDO – Amadora. [Consult. Novembro 2018]. Disponível em: <<https://pt.wikipedia.org/wiki/Amadora>>

Os censos de 2016 apontam para uma população envelhecida, sendo que a média é de 148 sénior para cada 100 jovens com menor de 15 anos. Notou-se uma maior taxa de longevidade em 7%, assim em 2016, estima-se que em cada 100 indivíduos acima dos 65, cerca de tinham mais de 75 anos.<sup>47</sup>

A Câmara Municipal da Amadora tem interesse em participar na reabilitação/intervenção urbana, e como tal tem por base o documento Amadora 2025 (estratégia municipal de reabilitação – Intervir, dinamizar e gerir). A melhoria dos espaços públicos/verdes tem sido uma prioridade, de modo a promover a qualidade de vida, segurança e o bem-estar da população.

A cidade dispõe de 2.098 fogos, em que a maioria são de tipologia T2. A maioria dos ocupantes são provenientes de processos de realojamento dos bairros de construção e ocupação ilegal, reproduzindo os atuais problemáticos. Em 2016 existiam 1.023 casas abandonadas tendo sido demolidas 30% das mesmas. Após um estudo sobre a cidade da Amadora foi realizado um ortofotomapa da cidade em que mostra as zonas de prioridade de intervenção urbana e zonas com potência de intervenção.<sup>48</sup>

---

<sup>47</sup> NOME, APELIDO – Censos de 2016. [Consult. Novembro 2018]. Disponível em: <[https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpgid=ine\\_main&xpid=INE](https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpgid=ine_main&xpid=INE)>

<sup>48</sup> NOME; APELIDO – Amadora. [Consult. Novembro 2018]. Disponível em: <<https://pt.wikipedia.org/wiki/Amadora>>

## DEFINIÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

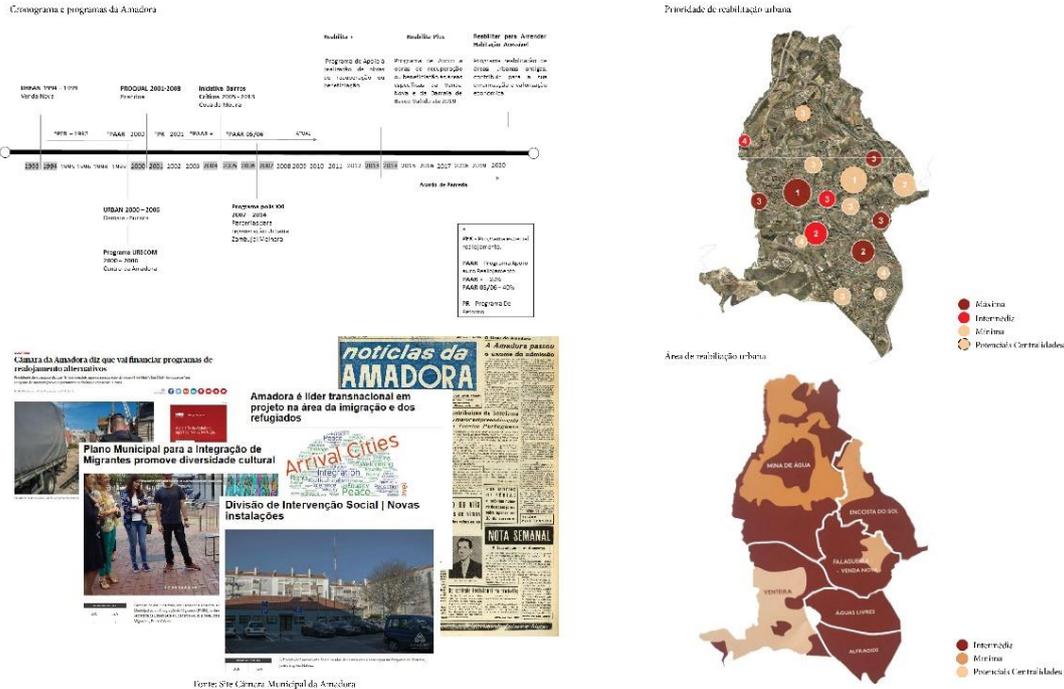


Fig. 62 – Definição da Área de Estudo

Estudou-se o tempo de diversos percursos da cidade da Amadora à cidade universitária, tanto de automóvel, bicicleta, a pé, metro atual (Cidade Universitária – Marquês de Pombal / Marquês de Pombal – Amadora) e metro expansão (Campo grande – Amadora Centro), sendo que o indicado seria 1h de viagem por dia de Casa – Universidade / Universidade – Casa.

Realizou-se um mapeamento de identificação de zonas verdes, bairros de génese ilegal e zonas industriais da Amadora norte e sul.

#### ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE ESTUDO



Fig. 63 – Análise e Caracterização da zona de estudo.

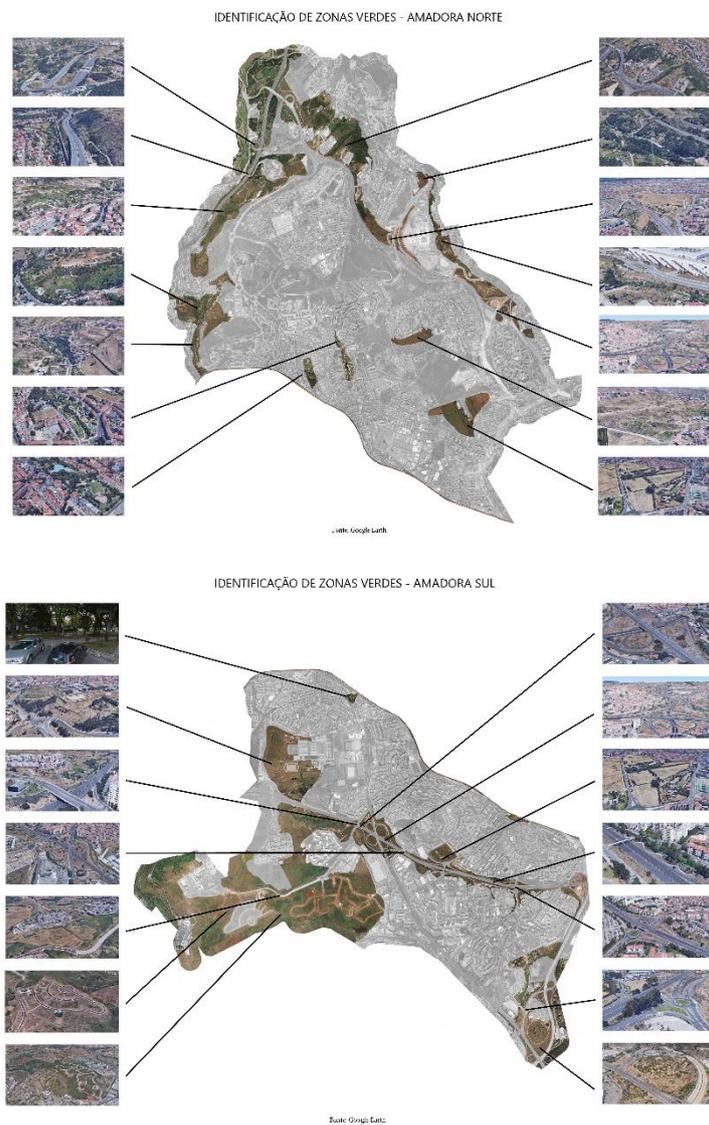


Fig. 64 – Mapeamento de zonas verdes no Concelho Municipal da Amadora

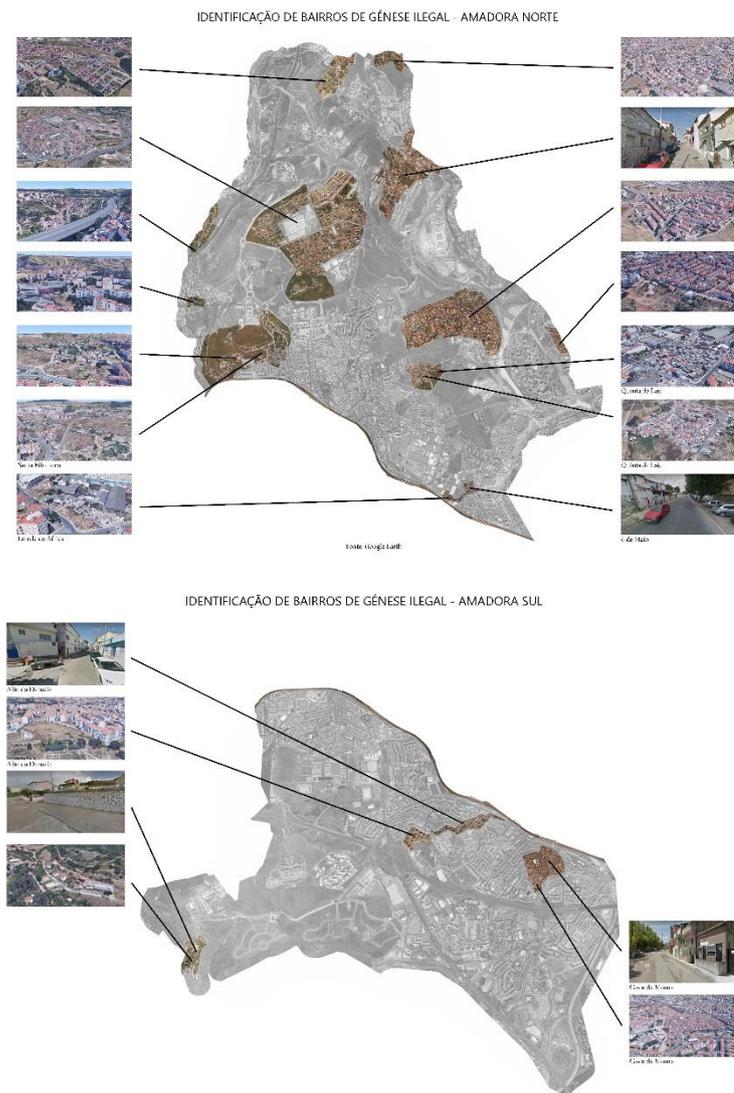


Fig. 65 – Mapeamento de bairros de génese ilegal do Concelho Municipal da Amadora

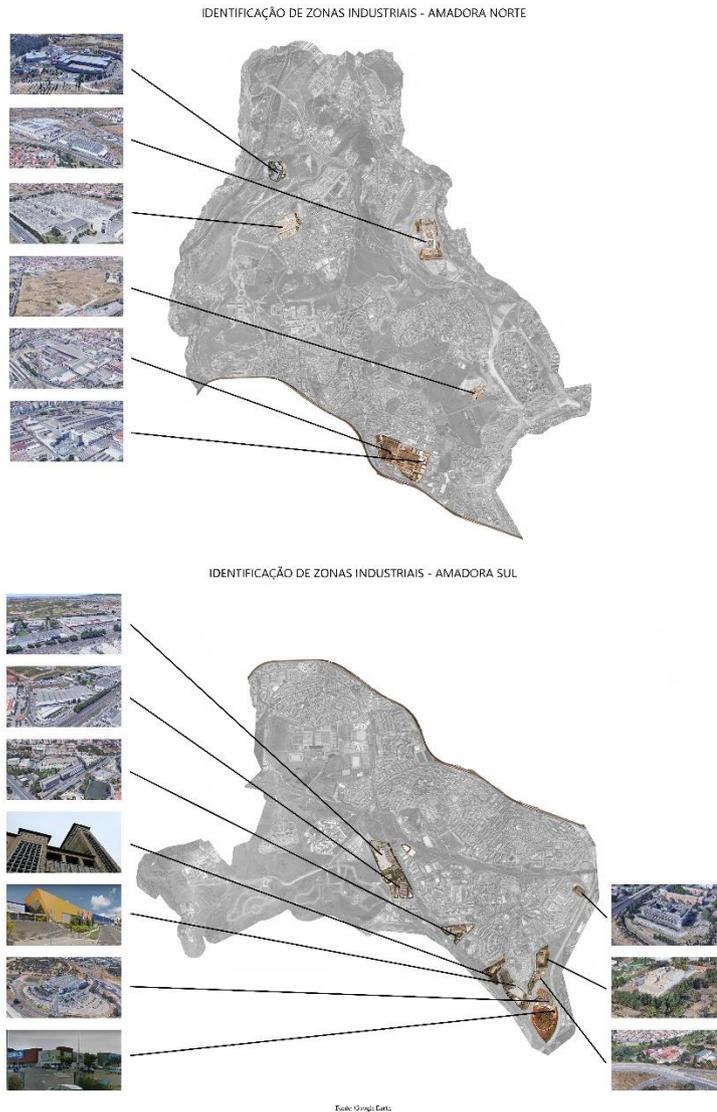


Fig. 66 – Mapeamento de Zonas Industriais no Concelho Municipal da Amadora

O valor histórico existente em alguns edifícios na Amadora e a proximidade com a estação de comboios, influenciou-nos a ter uma atenção especial sobre a escolha de edifícios para a sua intervenção.

A implementação da linha férrea em 1882, foi o principal fator que contribuiu para um desenvolvimento desproporcional da cidade, pela facilidade de deslocação entres as cidades, fazendo com que estabelecesse um grande número de emigrantes e deste modo levando à construção de bairros ilegais. O fato da cidade ser uma zona fabril fez com que também houvesse a criação de bairros formais.<sup>49</sup>

---

<sup>49</sup> NOME; APELIDO – Amadora. [Consult. Novembro 2018]. Disponível em: <  
<https://pt.wikipedia.org/wiki/Amadora>>

CRÍTICA SÓCIO - CULTURAL DA AMADÓIA

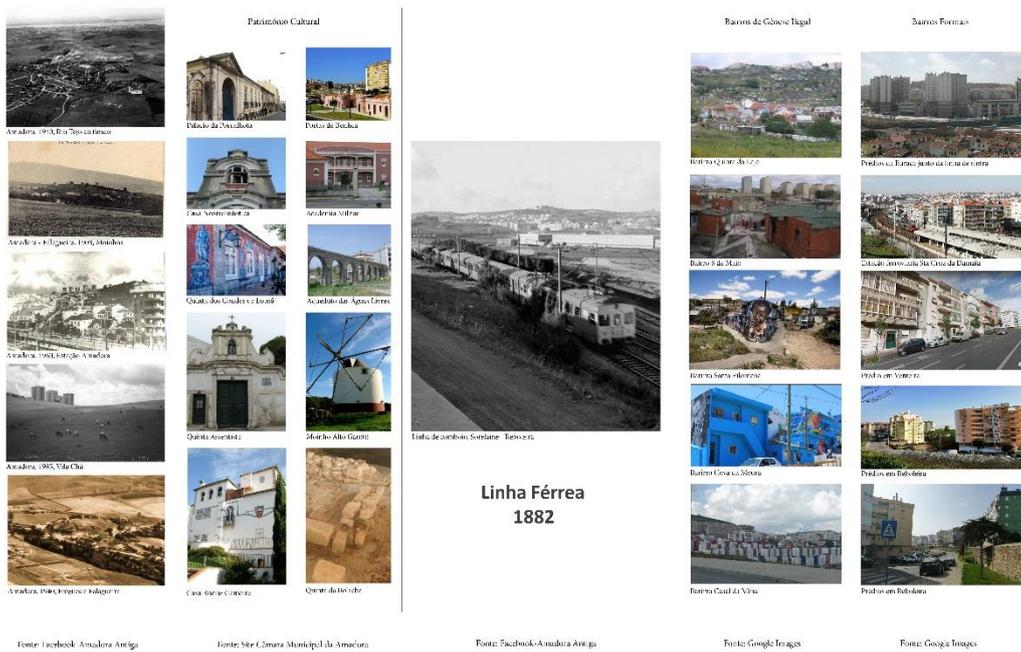


Fig. 67 – Crítica Sócio-Cultural

## ESTRATÉGIA

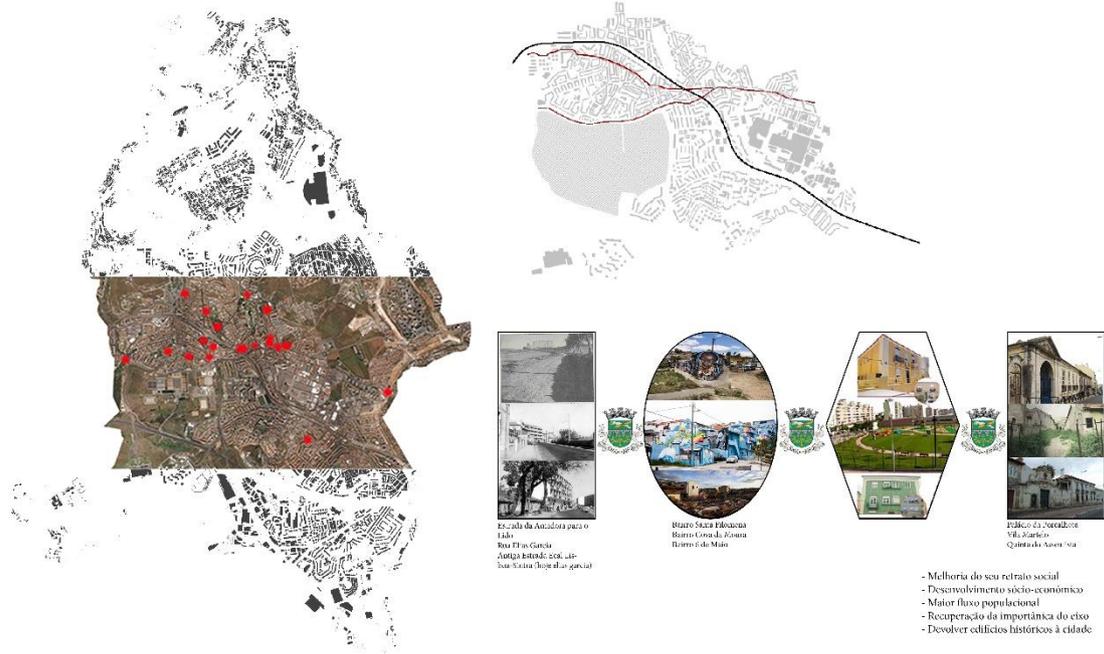
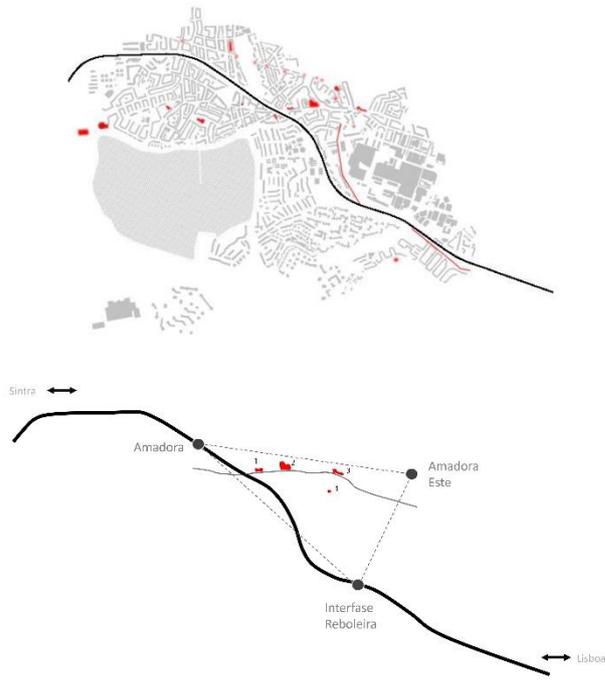


Fig. 68 – Estratégia de Grupo

CENÁRIO



Amadora no seu original



Amadora no sua atualidade - Zonas de intervenção



1 - Palácio da Cavallaria

2 - Vila Marinho



3 - Quinta do Alentejo

4 - Parque da Antiga Ribeira de Sintra

Fig. 69 – Identificação de possíveis zonas de intervenção em relação à proximidade com a linha férrea.



### 3. Escolha do local de intervenção

Com base em toda a análise apresentada anteriormente, percebe-se a importância que o eixo viário, Rua Elias Garcia, teve no desenvolvimento da cidade da Amadora. Realizou-se uma visita ao local, para verificar os locais de possível intervenção e perceber qual os marcos importantes deixados na cidade para que pudessem ser recuperados.

Deste modo, deparei-me com um terreno baldio, mas com marcas de construções antigas nas paredes dos prédios adjacentes.

Com algumas pesquisas, percebi que aquele terreno em tempos tinha sido uma Vila Operária. Devido à forte presença industrial, a vila seria para albergar os funcionários que neles trabalhavam e as suas famílias, criando assim uma dinamização no gaveto onde se situa.

Contudo, os protocolos da CMA que dispõem para a reabilitação, reconstrução de edifícios, foi um dos fatores que me despertou interesse, não sendo apenas para um trabalho académico, mas que possa proporcionar uma possível proposta futura para construção, trazendo assim mais vida à cidade, uma diferenciação na faixa etária existente e um desenvolvimento na economia local.

A escolha deste local também derivou do programa da VP que pretendia a construção de uma residência universitária, em que aquele terreno adequava-se para tal.



#### 4. Caracterização da zona de intervenção

Com o objetivo de minimizar custos e criar proximidade entre o local de trabalho e local de habitação, foram construídas no início do século XX diversas vilas operárias, contribuindo assim de forma positiva para que lá vivia e trabalhava, sobretudo em termos económicos para o proprietário e patrão.

O núcleo da Vila Martelo constitui um exemplo de vila operária, na cidade da Amadora, testemunhando a importância da forte presença industrial existente no início do século XX na região. Teve também especial importância em meados dos anos 40 e 50 com o segundo impulso industrial do território do município. O mesmo é da responsabilidade de Joaquim Luís, mais conhecido por Martelo, cujo negócio estava ligado à indústria de transportes, com o projeto de 1929, foi erguida em 1932.<sup>50</sup>

O objetivo principal era garantir o máximo de aproveitamento do espaço disponível, relevando já alguma preocupação urbanística, a vila era composta por 16 casas de piso térreo, com uma arquitetura simples de superfícies arquitetónicas lisas, vãos de cantaria de perfil retangular, beirados pouco projetados e cobertura em telha de marselha.

O modelo era o de uma vila arruada, com 8 habitações em banda, de cada lado da rua/pátio que, por sua vez apresentava uma planta regular. Continha um reservatório de água

---

<sup>50</sup> XAVIER, Gabriela. ENCARNAÇÃO, Gisela. Patrocínio classificado. Município Amadora, pp.52.

que, colocado no fundo da rua, junto ao muro que fechava o complexo, abastecia as residências através da canalização própria.<sup>51</sup>

O conjunto foi demolido a 14 de Junho de 2014, por se encontrar em colapso, ameaçando ruína, de acordo com a Câmara Municipal da Amadora.



---

<sup>51</sup> ENCARNAÇÃO, Gisela, XAVIER, Gabriela - Vila Martelo. [Consult. Fevereiro 2019]. Disponível em: <<http://www.patrimoniocultural.gov.pt/pt/patrimonio/patrimonio-imovel/pesquisa-do-patrimonio/classificado-ou-em-vias-de-classificacao/geral/view/11600962>>



Fig. 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76 e 77 – Fotografias da Antiga Vila Operária.



Fig. 78 – Terreno da Antiga vila operária atualmente.



Fig. 79 – Terreno da Antiga Vila Operária atualmente.



## 5. Plantas



Fig. 80 – Planta de Implantação

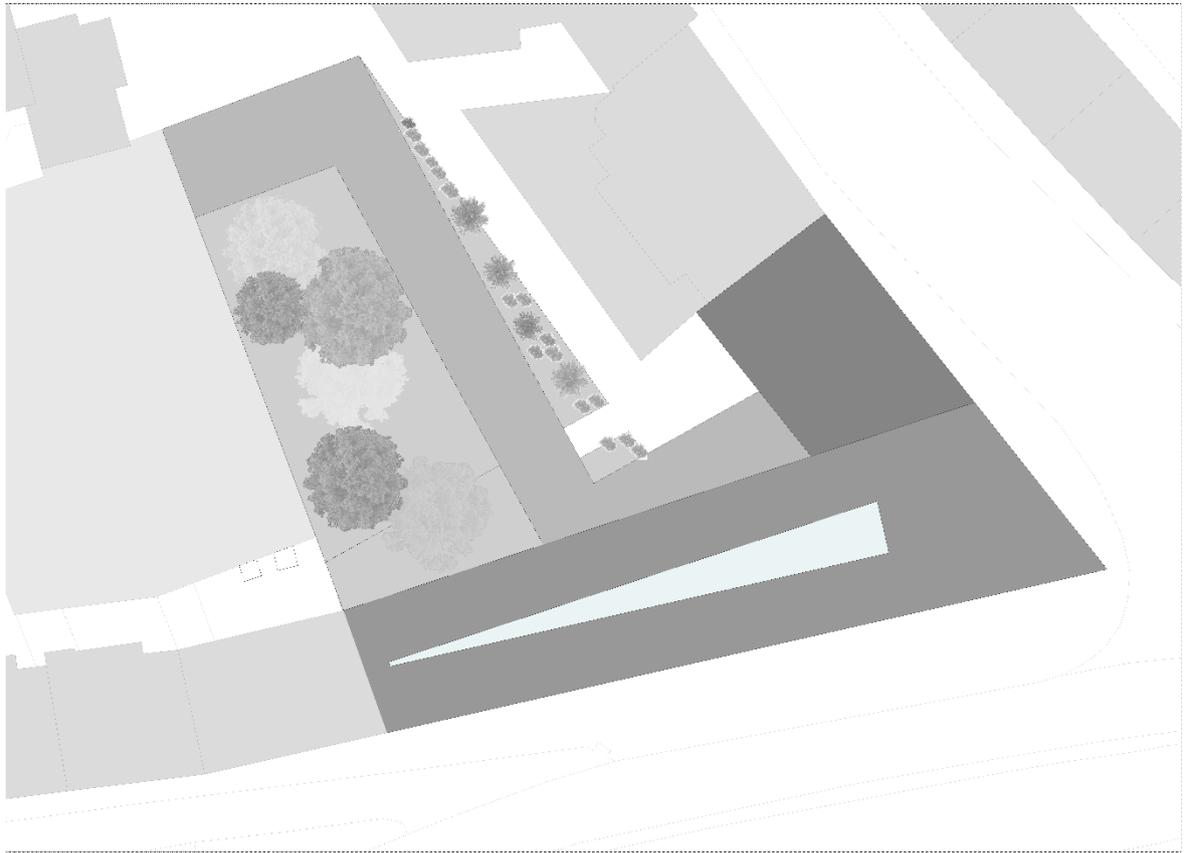


Fig. 81 – Planta de cobertura

Esta proposta é uma Residência para estudantes com 4 pisos, todos eles diferentes na sua forma, que consegue alojar 101 pessoas.

O seu programa contém áreas para comércio, cantina, recepção, zona administrativa, segurança, arrumos, zona para funcionários, lavandarias, copas, zonas de convívio, zona de estudo, quartos simples, duplos, de casal e para pessoas com mobilidade condicionada.

Contém também um jardim exterior na entrada principal, um pátio interior e um jardim interior no piso 1 e no piso 2.

A sua estrutura será em betão armado com precisões de madeira dando assim algum contraste às fachadas.



Fig. 82 – Planta piso 0

0.01 – Zona de Refeição

0.02 – Instalações sanitárias Femininas, Masculinas e para pessoas com mobilidade condicionada

0.03 – Cozinha

0.04 – Balneário dos Funcionários

0.05 – Zona de Cargas e Descargas

0.06 – Lojas de comércio



Fig. 83 – Planta do piso 1

1.01 – Lavandaria

1.02 – Arrumos

1.03 – Instalações sanitárias femininas e masculinas

1.04 – Pátio interior

1.05 – Recepção, Segurança e Zona administrativa

1.06 – Quartos:

- Quarto Simples

- Quarto Duplo

- Quarto de Casal

- Quarto para pessoas com mobilidade condicionada

1.07 – Jardins exteriores

1.08 – Jardim interior



Fig. 84 – Planta do piso 2

2.01 – Copa

2.02 – Dispensa

2.03 – Instalações Sanitárias Femininas e Masculinas

2.04 – Arrumos

2.05 – Zona de Convívio

2.06 – Quartos:

- Quarto Simples

- Quarto Duplo

- Quarto de Casal

- Quarto para pessoas com mobilidade condicionada

2.07 – Pátio Interior

2.08 – Jardim Interior



Fig.85 – Planta piso 3

3.01 – Copa

3.02 – Dispensa

3.03 – Zona de Convívio

3.04 – Arrumos

3.05 – Lavandaria

3.06 – Instalações Sanitárias Feminina e Masculinas

3.07 – Arrumos

3.08 – Zona de Convívio

3.09 – Quartos:

- Quarto Simples

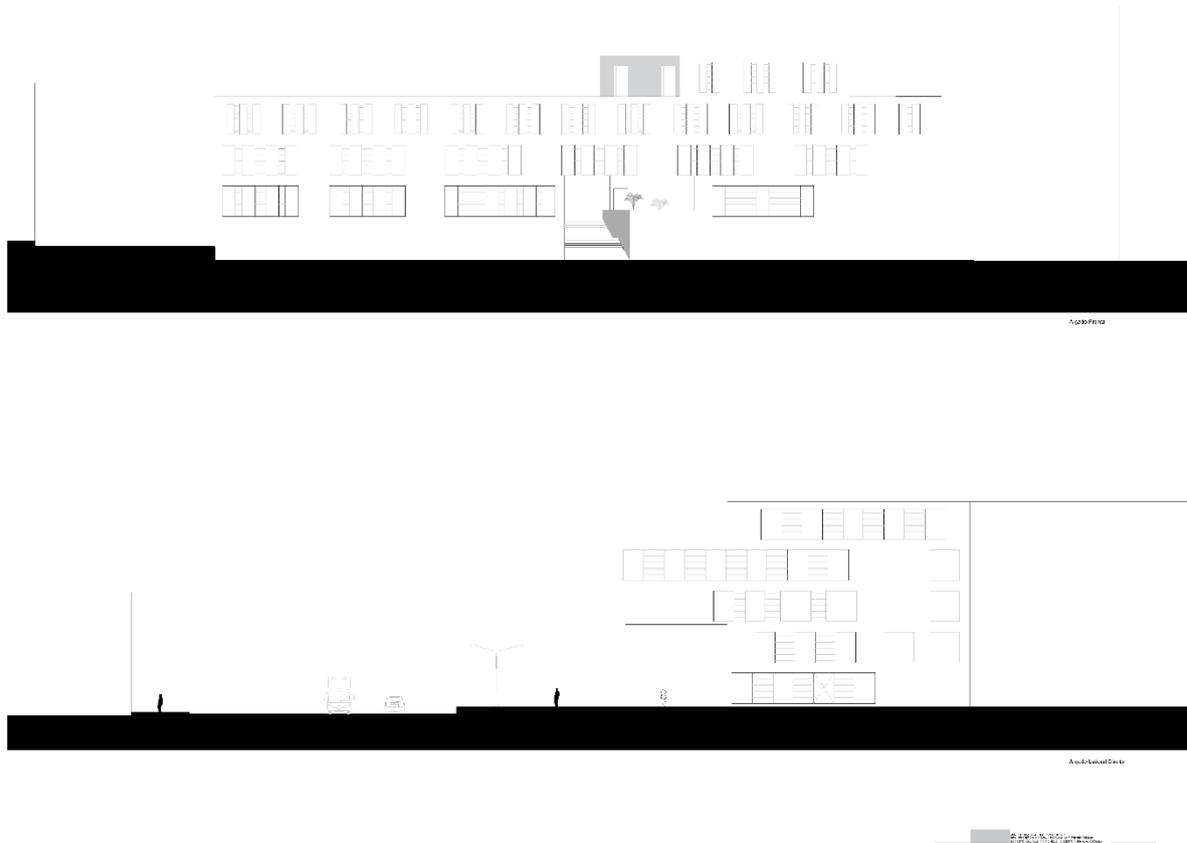
- Quarto Duplo



Fig.86 – Planta piso 4

#### 4.01 – Zona de Estudio

## 6. Alçados



## 7. Módulos dos Quartos

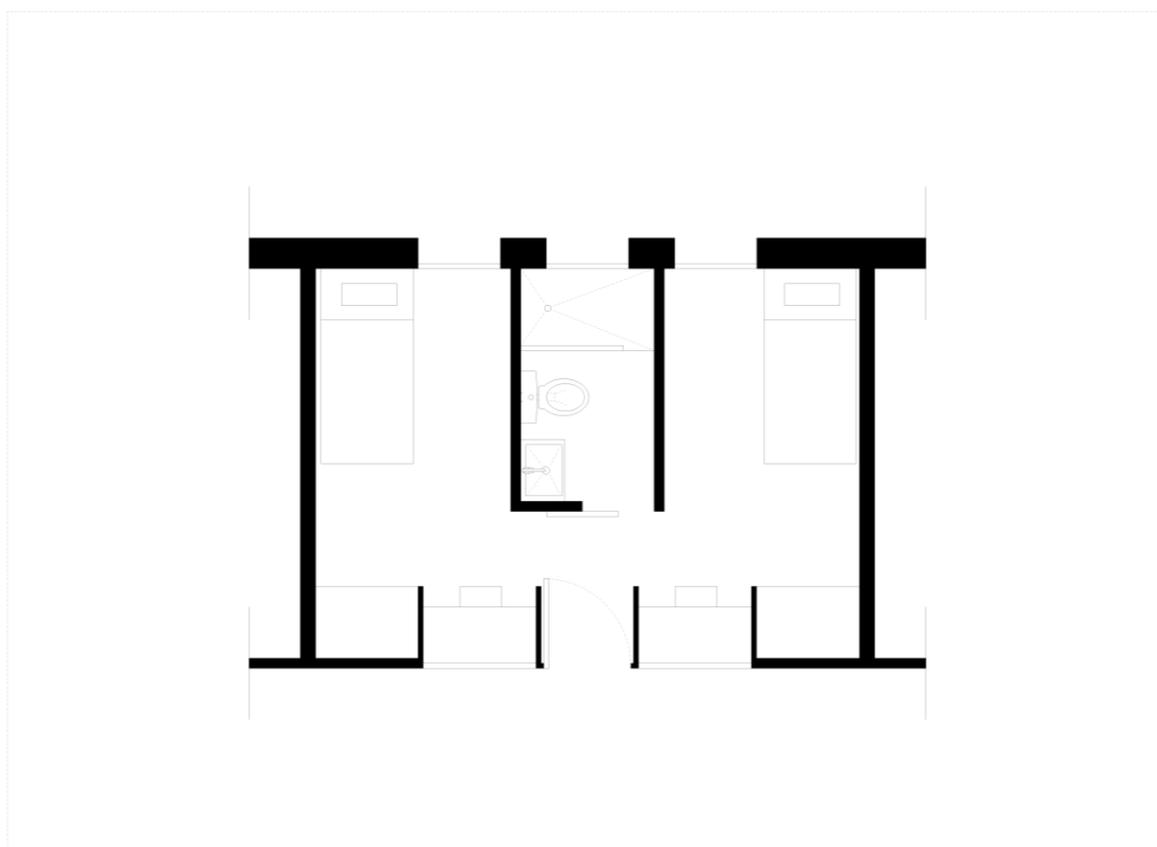


Fig. 88 – Quarto Duplo

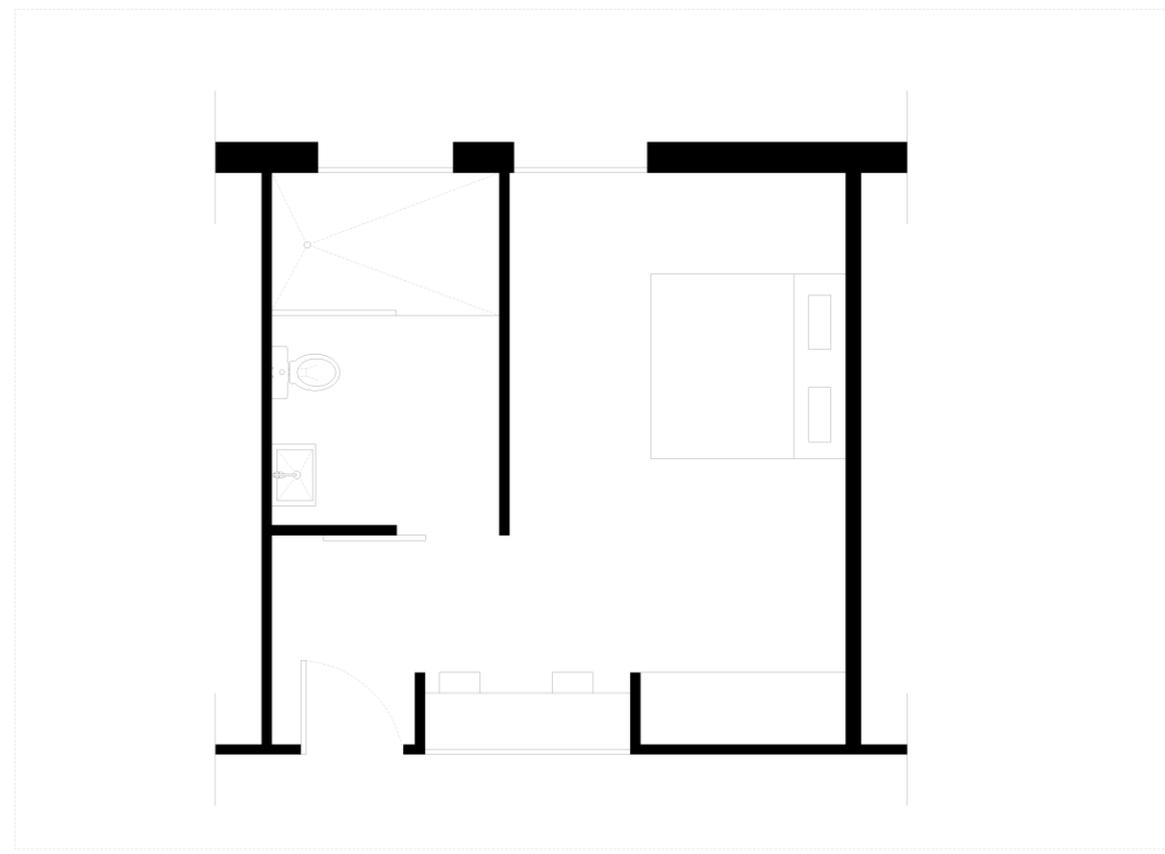


Fig. 89 – Quarto Casal

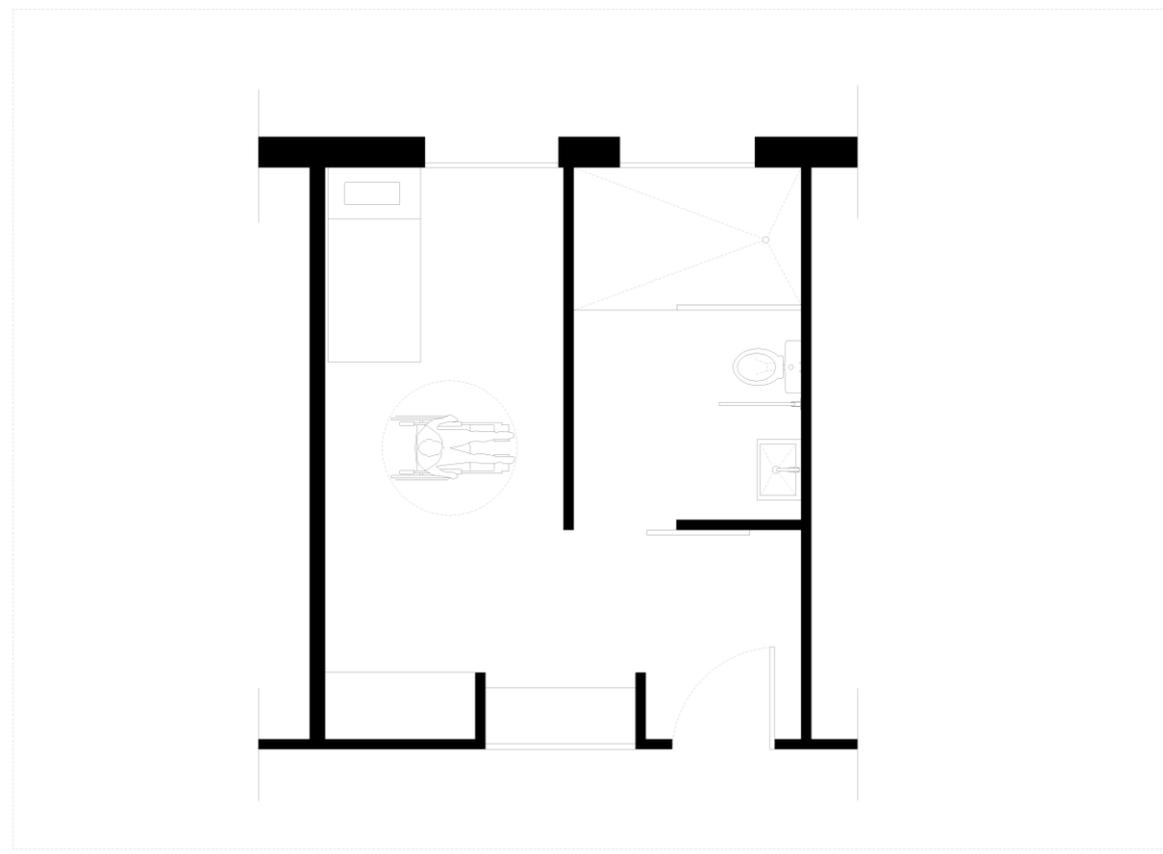
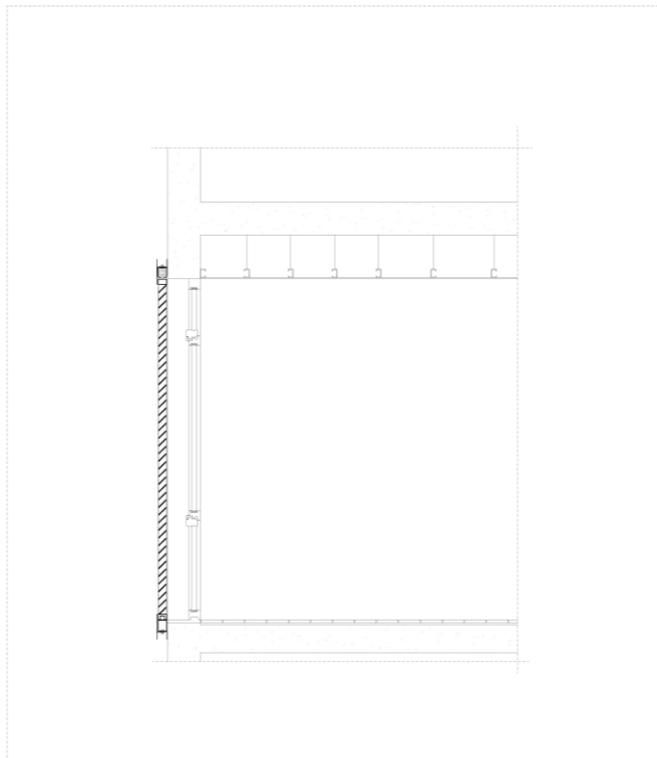


Fig. 90 – Quarto para Mobilidade Condicionada

## 8. Pormenores Construtivos



91 – Pormenor Caixilhos

## Bibliografia e *Webgrafia*

### Informação

ENCARNAÇÃO, Gisela, XAVIER, Gabriela - Vila Martelo. [Consult. Fevereiro 2019]. Disponível em: <<http://www.patrimoniocultural.gov.pt/pt/patrimonio/patrimonio-imovel/pesquisa-do-patrimonio/classificado-ou-em-vias-de-classificacao/geral/view/11600962>>

AMADORA, Câmara Municipal – Reabilitar para arrendar. [Consult. Novembro 2018]. Disponível em: <<http://www.cm-amadora.pt/territorio/reabilitacao-urbana/946-reabilitar-para-arrendar-habitacao-acessivel.html>>.

Jornal de Negócios-Os preços das casas em todos os concelhos. De 130 euros em Pampilhosa a 2.753 euros em Lisboa.

AMADORA, Câmara Municipal – Tempo de deslocação. [Consult. Novembro 2018]. Disponível em: <<http://www.cm-amadora.pt/>>

AMADORA, Câmara Municipal – Amadora. [Consult. Novembro 2018]. Disponível em: <<http://www.cm-amadora.pt/>>

NOME; APELIDO – Amadora. [Consult. Novembro 2018]. Disponível em: <<https://pt.wikipedia.org/wiki/Amadora>>

NOME, APELIDO – Censos de 2016. [Consult. Novembro 2018]. Disponível em:  
<[https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpgid=ine\\_main&xpid=INE](https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpgid=ine_main&xpid=INE)>

## Livros

XAVIER, Gabriela. ENCARNAÇÃO, Gisela. Patrocínio classificado. Município Amadora, pp.52.