

Evolução das habitações para turismo nos últimos 25 anos em Portugal

Portugal tornou o turismo num dos motores da economia do país. Com uma oferta variada de tradições, comidas, atividades, paisagens até climas onde pode aproveitar o ano todo de umas férias, sendo esta, uma área em constante crescimento cada ano.

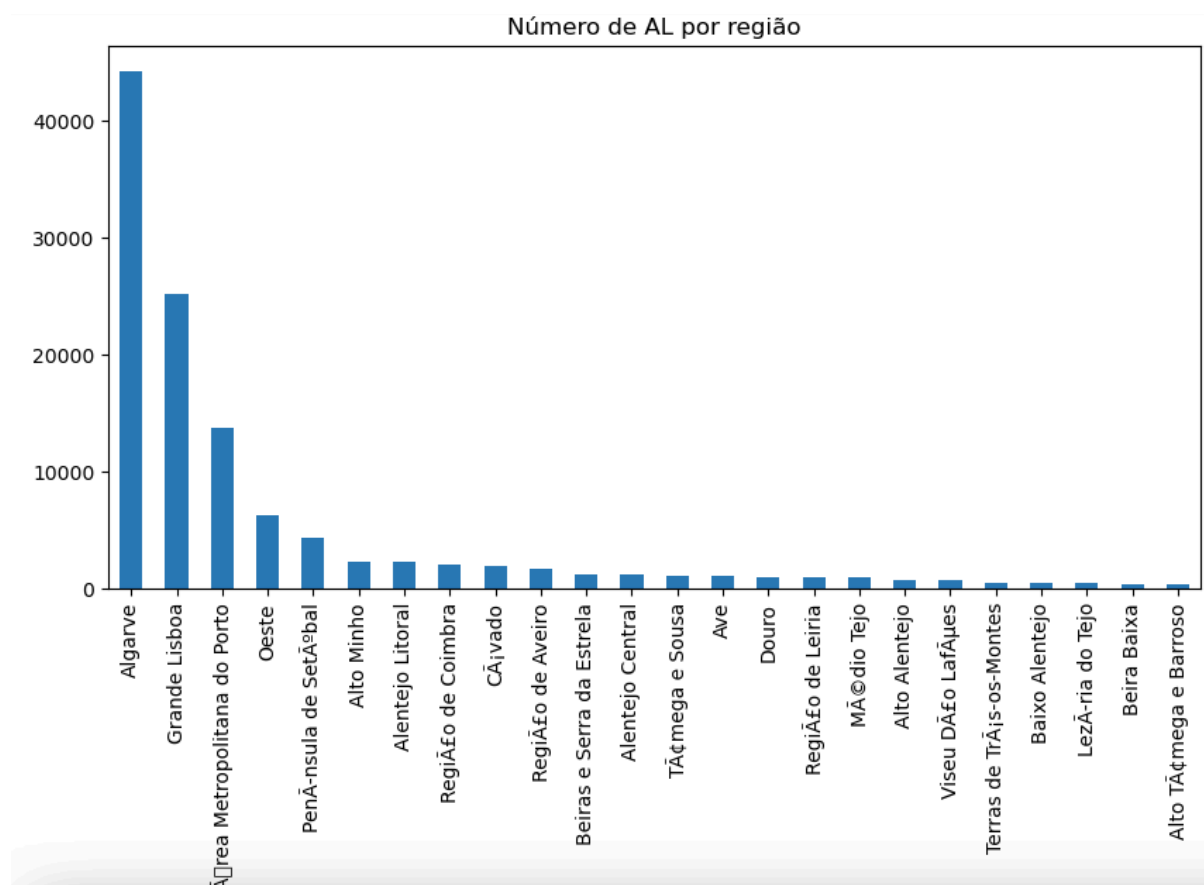
Em comparação com o ano 2023, nos últimos 12 meses cresceu quase 10% as receitas vindas do turismo, dentro dessas receitas estão passeios, restauração, arte e mais.

Pelo que a demanda de habitações para receber estes turistas cresce todos os anos.

E nestes últimos 25 anos, políticas de incentivo, investimentos públicos e eventos internacionais reforçaram essa tendência, tornando Portugal um dos destinos mais procurados da Europa.

Entre as várias ofertas de habitações existem os Alojamentos Locais (AL), sendo estabelecimentos destinados exclusivamente a hospedagens temporárias de curto prazo. São limitados a um máximo de 9 unidades habitacionais e podem receber até 27 hóspedes.

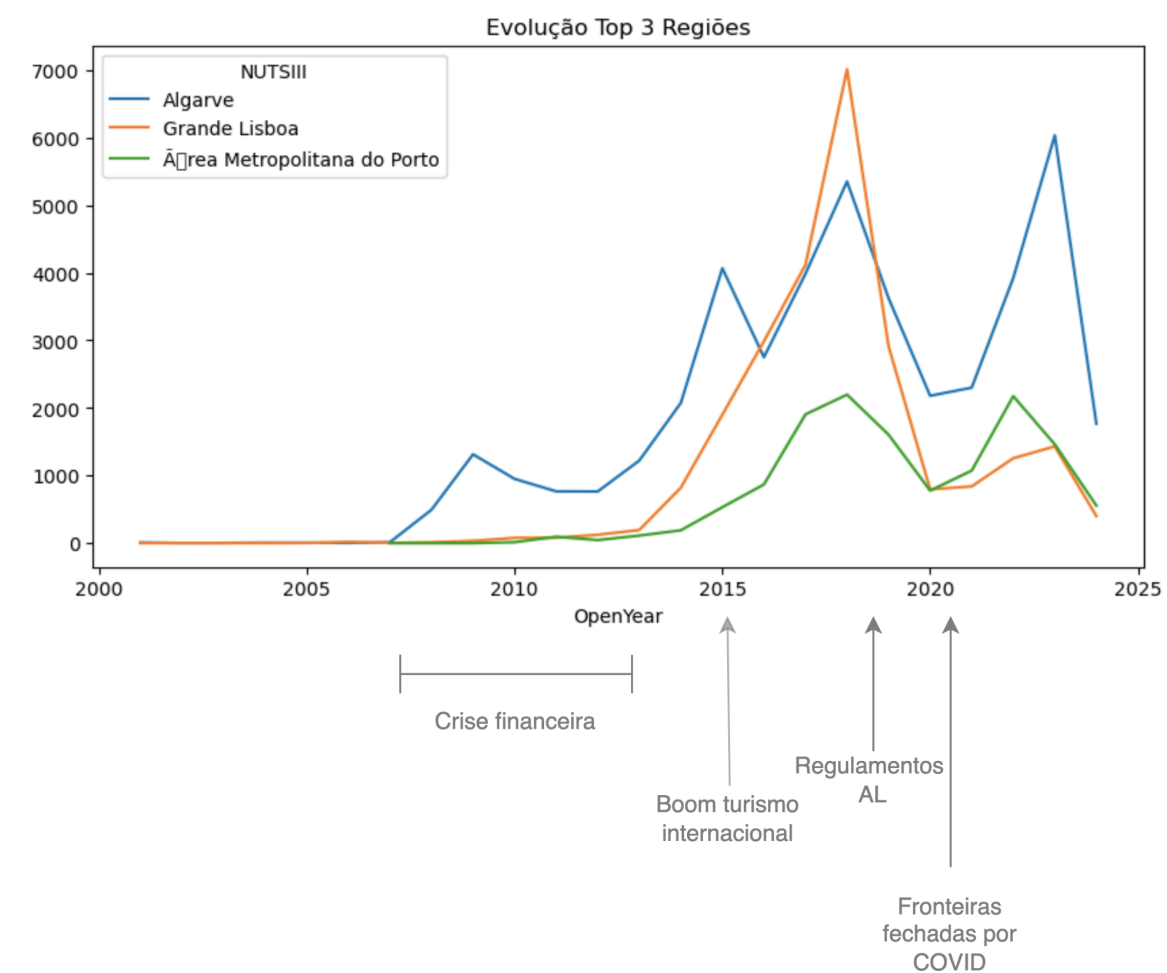
Um fator importante para analisar o crescimento no turismo, é a evolução dos AL nas regiões onde o turismo é a sua maior receita. Por exemplo, o Algarve conhecido também como o “Caribe Português” pelas praias, sol o ano todo e surf entre outras características. Vamos observar quais foram os números de AL abertos por cada região.



Como podemos observar o número de AL que foram abertos ao público nos últimos 25 anos, dividido por regiões, o Algarve supera por quase o dobro a segunda região, que é Grande Lisboa, e quase quatro vezes maior que a terceira.

Temos que ter em consideração que o território livre para a construção de novos AL é menor nas cidades metropolitanas como Lisboa ou Porto, como também as restrições e permissões aplicadas à remodelação nessas cidades. Estes são fatores importantes pelo qual o Algarve está no topo.

Vejamos agora a evolução destas habitações nas três regiões mais importantes, nos últimos 25 anos.



A crise imobiliária dos EUA em 2006 levou a uma forte correção nos preços dos imóveis, impulsionada pela concessão de empréstimos com taxas muito baixas e pouca liquidez nos bancos. Esse cenário desencadeou uma crise financeira global, impactando a economia de diversos países, incluindo Portugal.

Portugal entrou em crise entre 2008 e 2013, tendo dificuldades na obtenção de apoio económico com bancos exteriores, sem crescimento interno e com a maior dívida externa de Portugal na história.

Consequentemente, resolve aplicar várias soluções económicas para conter esta descida, em conjunto com medidas para fazer crescer a economia interna, como incentivos para renovação e uso turístico de imóveis, ajudou a impulsionar os AL, especialmente em Lisboa e Porto, somado também a imóveis abandonados ou subvalorizados durante a crise, criando interesse nos investidores.

Pelo que vemos, um padrão de crescimento após 2013, e em conjunto com a explosão do turismo internacional em Portugal dos anos 2015, deu um forte crescimento ao número de habitações nas regiões como Lisboa, Algarve e Porto.

Entre 2018 e 2019 começam aplicar regulações e controles mais estritos nas construções turísticas, dando importância aos moradores locais, e provocando uma desaceleração no mercado de imóveis para turismo.

E como todos sabemos, apareceu o “COVID-19” para fechar as fronteiras e gerar uma grande queda no turismo, pelo que muitos AL mudam novamente para alugue residencial, ou fecham. Dando oportunidade alguns investidores de voltar a comprar e investir no mercado turístico após a reativação pós-pandemia. Observando assim, um novo padrão de crescimento se formando na abertura de AL.

Com vista no futuro, o crescimento dos AL no Algarve segue uma tendência de expansão, impulsionado pelo turismo como principal motor económico da região. Enquanto no centro e norte do país, onde existe maior presença de moradores locais e diferentes motores de economia, o crescimento é mais moderado, refletindo uma necessidade de equilíbrio entre turismo e habitação local.

Com as novas regulamentações e a crescente demanda turística, Portugal terá como missão manter o crescimento sustentável no setor de alojamentos locais.

Bibliografia

Os gráficos foram criados por mim, após fazer uma análise e transformação dos dados oficiais com a biblioteca Pandas em Python.

Obtive os dados da página:

<https://dados.gov.pt/pt/datasets/estabelecimentos-de-alojamento-local-1/>