

Estudo de Impacto do Alojamento Local em Portugal: Análise Preliminar dos Resultados do Inquérito e dos Impactos no Emprego



Estudo de Impacto do Alojamento Local em Portugal:

1. Caracterização da oferta do Alojamento Local
2. Apresentação do Inquérito
3. Alojamento Local, peso no turismo e emprego gerado na Economia Portuguesa

**Resultados Preliminares*

O Alojamento Local, um Motor da Economia Nacional

- As despesas de turistas estrangeiros em território nacional subiram **43%** entre 2016 e 2019.
- No mesmo período, a Hotelaria aumentou apenas **8%** da sua capacidade e **15%** das dormidas.
- O peso do turismo receptor, que atinge quase **10%** do PIB não podia ter acontecido sem o contributo do Alojamento Local.

⬆️ +43%

Aumento das despesas dos turistas em território nacional

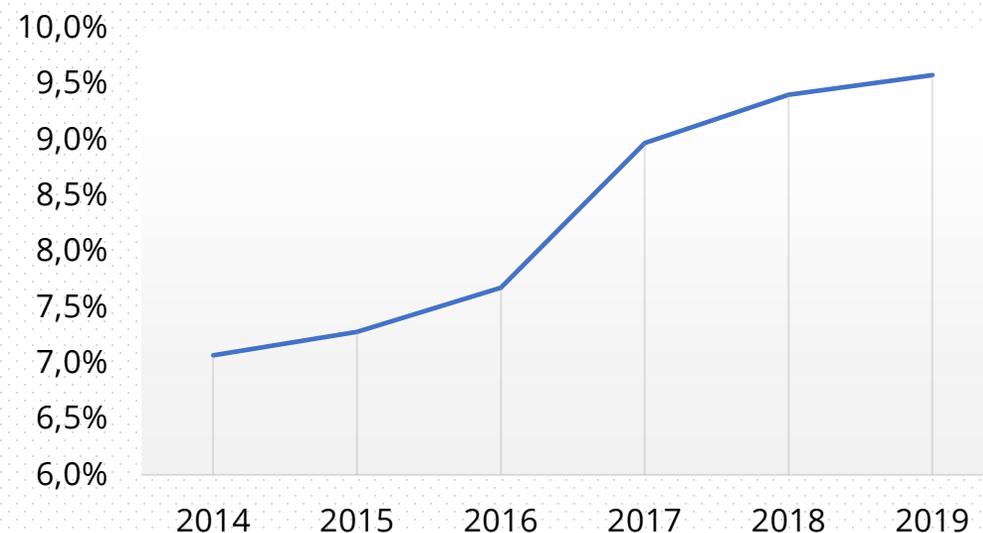
⬆️ +8%

Aumento da capacidade em hotéis

⬆️ +15%

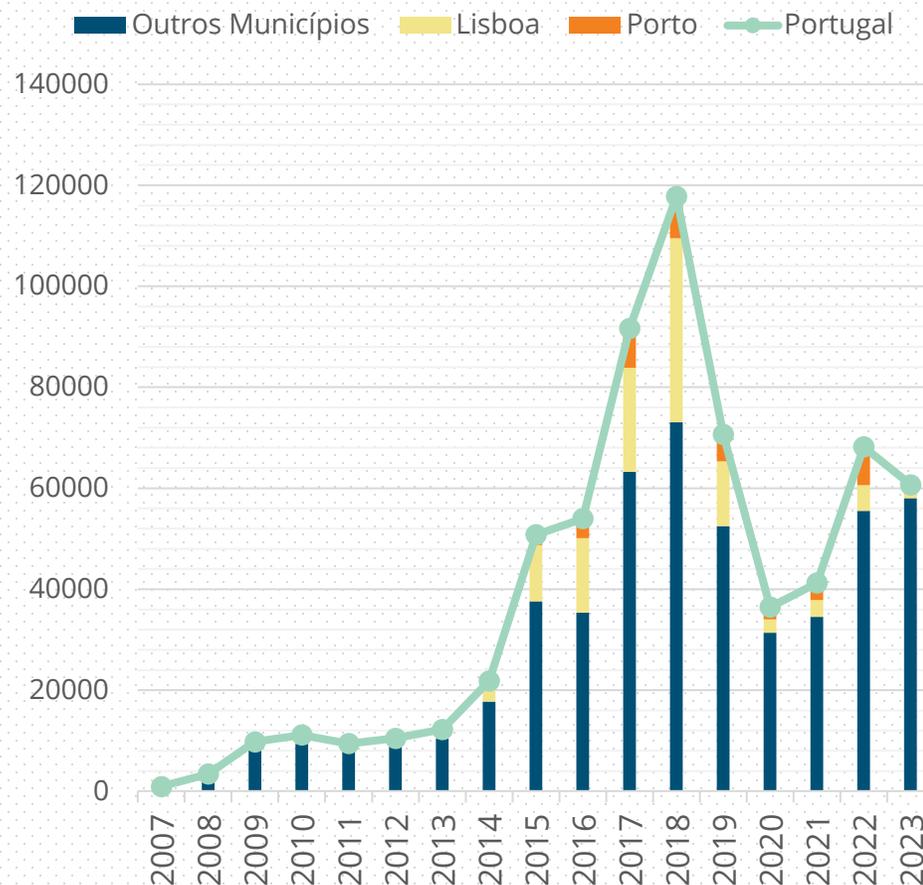
Aumento das dormidas em hotelaria convencional

PESO DO TURISMO RECEPTOR* EM % DO PIB

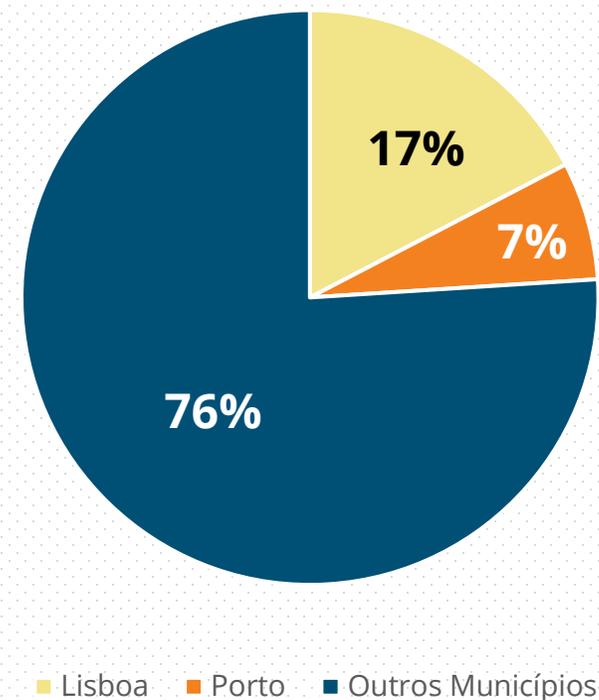


AL - Uma realidade em **todo** o território nacional

NOVOS ALS REGISTRADOS POR ANO, EM LISBOA, PORTO E RESTO DO PAÍS (N.º DE UTENTES)



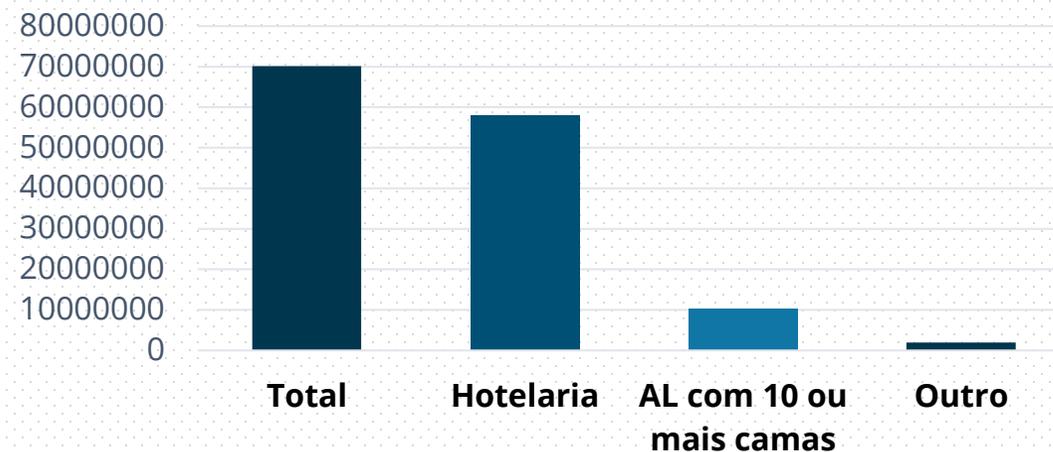
CONCENTRAÇÃO REGIONAL DA CAPACIDADE (EM N.º DE UTENTES) DOS ESTABELECIMENTOS DE AL EM PORTUGAL



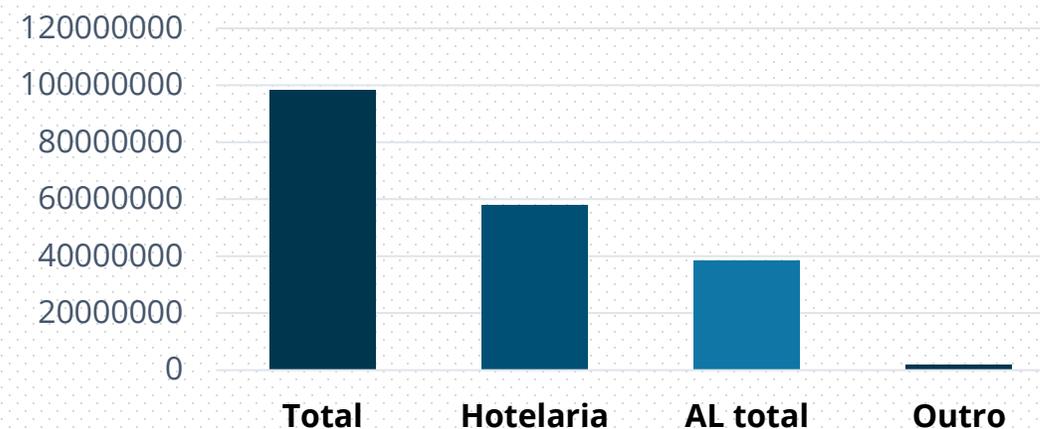
Ausência das Estatísticas Oficiais?

- As estatísticas oficiais não refletem a realidade e a importância dos ALs.
- INE apenas contabiliza os ALs com 10 ou mais camas nas suas estatísticas.
- Cerca de **80%** dos ALs tem uma capacidade inferior a 10 camas (RNAL) e estão fora das estatísticas.
- Segundo o EUROSTAT, mais de **90%** das dormidas acontecem em ALs com menos de 10 camas.
- O Peso dos ALs nas dormidas não é assim de **14,5%** como reporta o INE mas de aproximadamente **40%**.

DORMIDAS EM PORTUGAL POR TIPO DE ESTABELECIMENTO EM 2019 (INE)



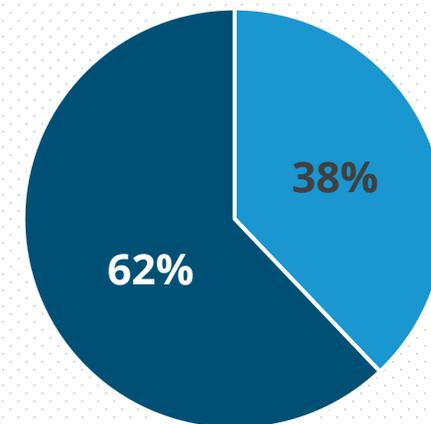
DORMIDAS EM PORTUGAL POR TIPO DE ESTABELECIMENTO EM 2019 (ajustado ao EUROSTAT)



Titulares de AL: Pessoas Singulares e Pequenos Proprietários

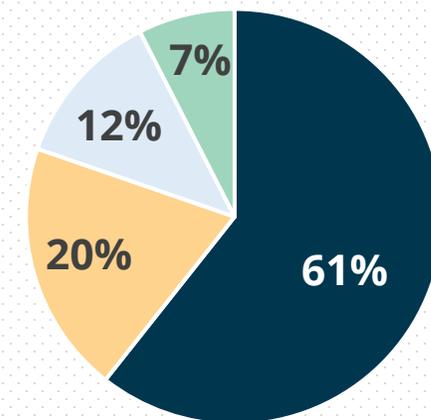
- O total de ALs registados no RNAL, a maioria são detidos por **“pessoas singulares”** e só uma parte por empresas.
- Na generalidade, os **ALs pertencem à pessoa que efetuou o registo** mas há também uma parte importante em sistema de arrendamento (**20%**) e outros (**19%**).

TIPO DE TITULAR



■ Pessoa Coletiva ■ Pessoa Singular

QUALIDADE DO TITULAR

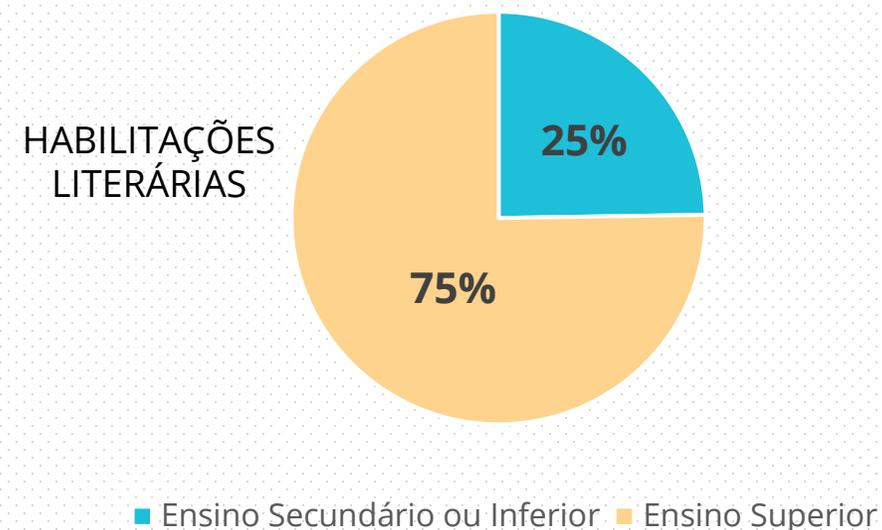
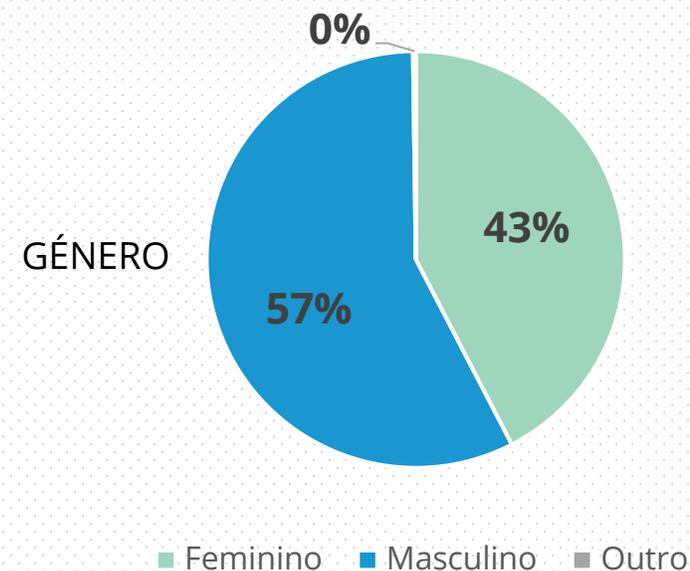
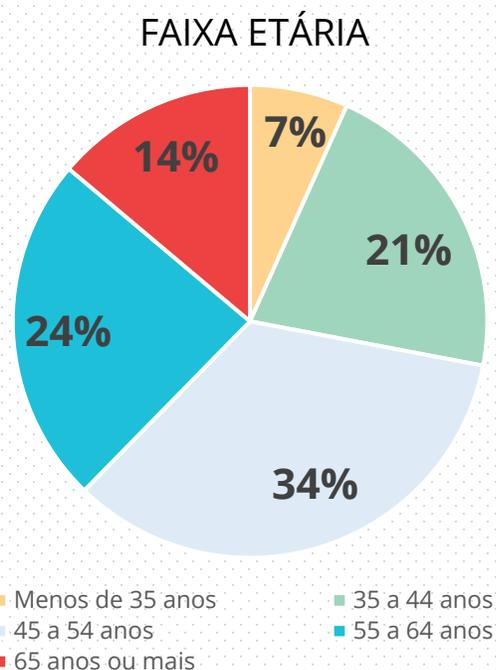


■ Proprietário ■ Arrendatário ■ Comodatário ■ Outro

Análise Preliminar do Inquérito

Inquérito aos Agentes Económicos do Alojamento Local em Portugal (IAEALP) Caracterização preliminar:

- **Âmbito:** Dados de junho de 2023 com 1820 respostas validadas de proprietários e gestores.
- Maioria dos respondentes são do **género masculino**.
- Encontram-se em **idade ativa**.
- Têm habilitações literárias superiores à média nacional.

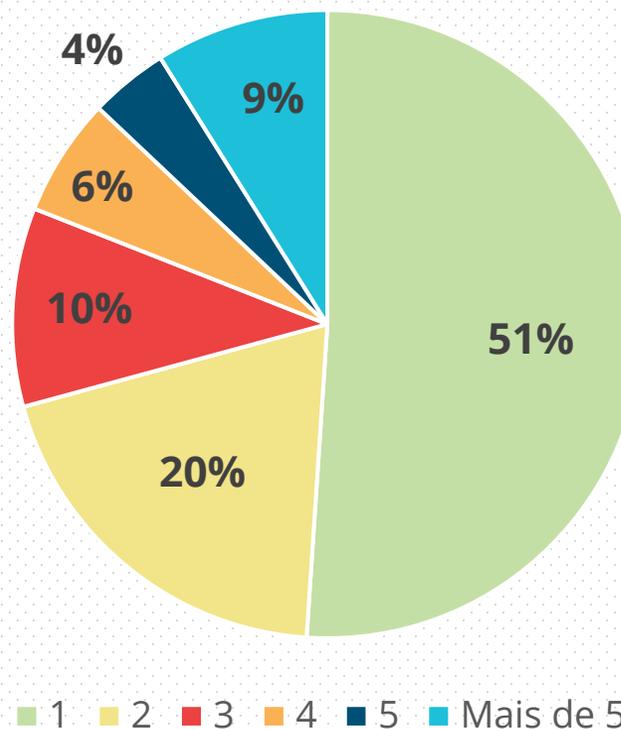


Maioria dos Proprietários tem apenas 1 AL

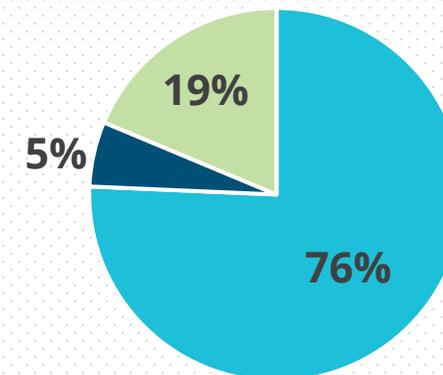
80% têm menos de 3

- Maioria dos proprietários tem 1 (51%).
- 80% têm menos de 3 ALs.
- Menos de 10% com mais de 5 ALs.
- Os dados do inquérito confirmam uma representatividade semelhante ao verificado no RNAL.

NÚMERO DE AL EXPLORADOS POR INDIVÍDUO

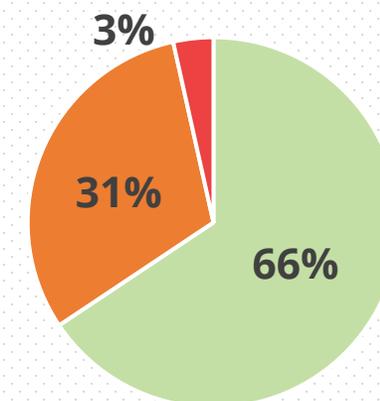


SITUAÇÃO PERANTE O AL



- Exploração Própria
- Gestor
- Situação Mista

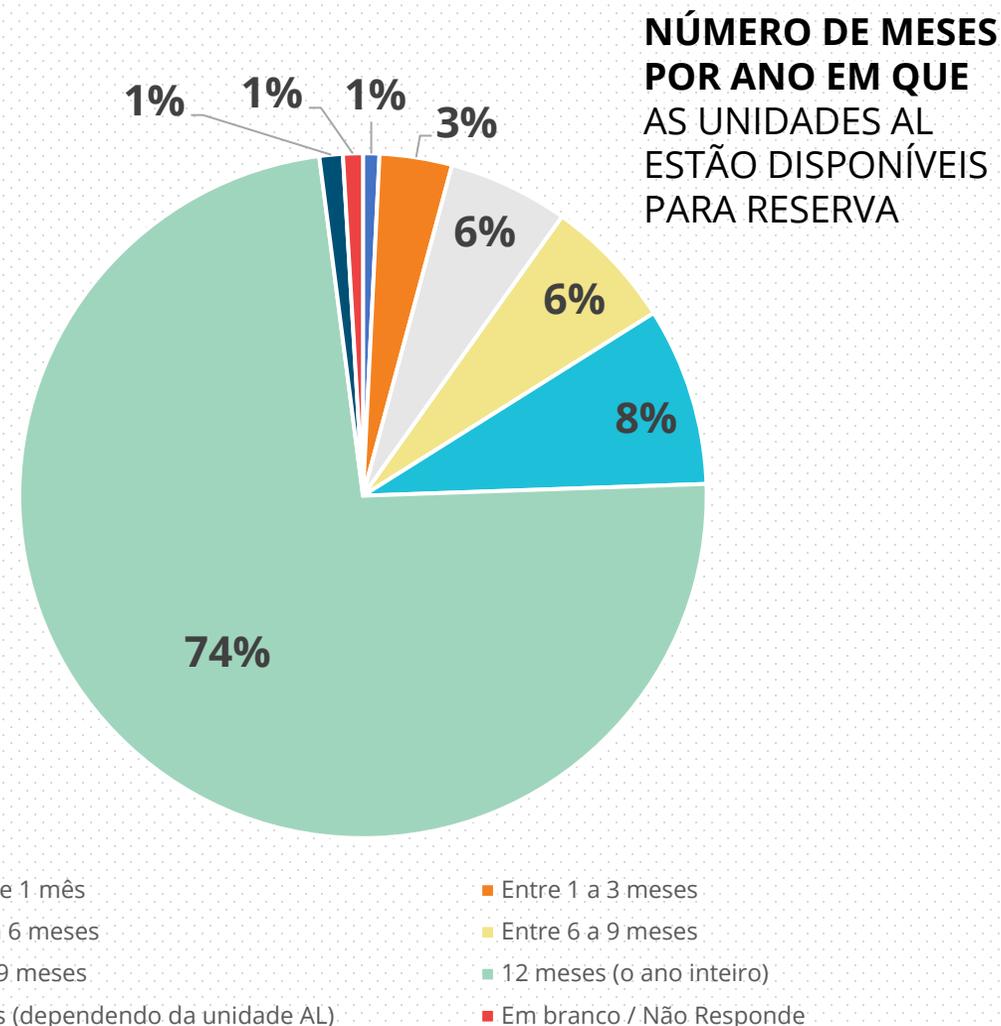
FORMA DE ATIVIDADE



- Empresário em Nome Individual
- Empresa
- Ambas as Formas

A generalidade da oferta de AL está **disponível** para os turistas o ano inteiro

- Cerca de **74%** dos AL em Portugal estão disponíveis para reserva o ano inteiro.
- Apenas **11%** dos AL estão disponíveis para reserva menos de seis meses.
- O AL é assim um **acréscimo na oferta** que é capaz de manter a sua disponibilidade praticamente todo o ano.



Grande percentagem dos AL gera **receitas** entre **6.000€** a **12.000€** por ano

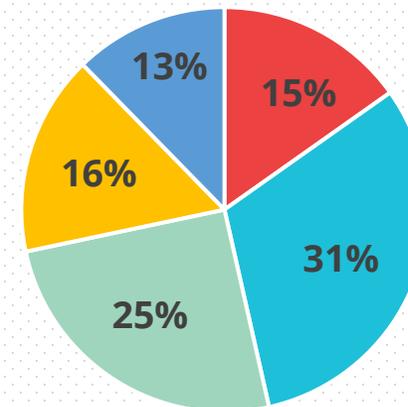
A maior parte dos ALs gera **menos de 20 mil euros por ano** ao seu proprietário.

- **46%** gera menos **12 mil euros por ano**.

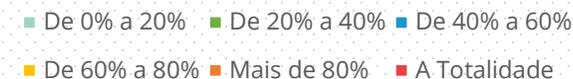
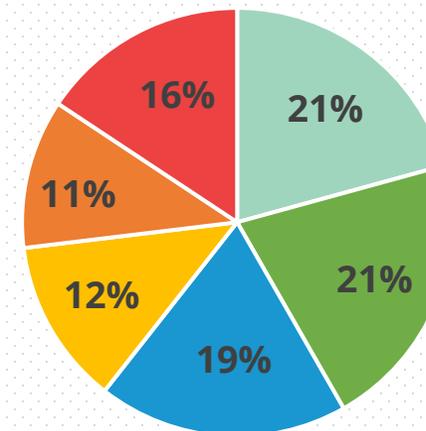
Nem todas as pessoas vivem exclusivamente do AL, mas:

- Para **39%** representa mais de **60%** das receitas do orçamento familiar.

RECEITA MÉDIA ANUAL DE UMA UNIDADE AL (2022)



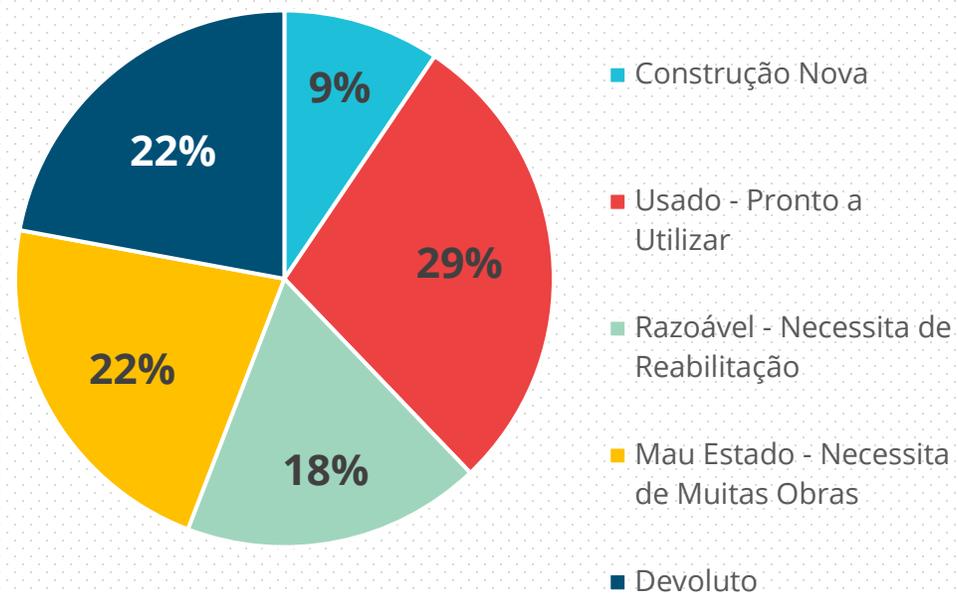
PESO DA RECEITA DO AL NO ORÇAMENTO FAMILIAR



62% dos proprietários investiram na reabilitação do imóvel

- Apenas **9%** dos imóveis correspondiam a construção nova.
- Mais de **40%** estavam devolutos ou em mau estado de conservação.
- Outros **18%** precisavam reabilitação.
- Cerca de **36%** dos proprietários contraíram empréstimos para pagar o Imóvel.

ESTADO DE CONSERVAÇÃO DA UNIDADE AL ANTES DO INÍCIO DA EXPLORAÇÃO



O TITULAR CONTRAIU EMPRÉSTIMO À HABITAÇÃO OU LEASING DO IMÓVEL?

SIM
36%

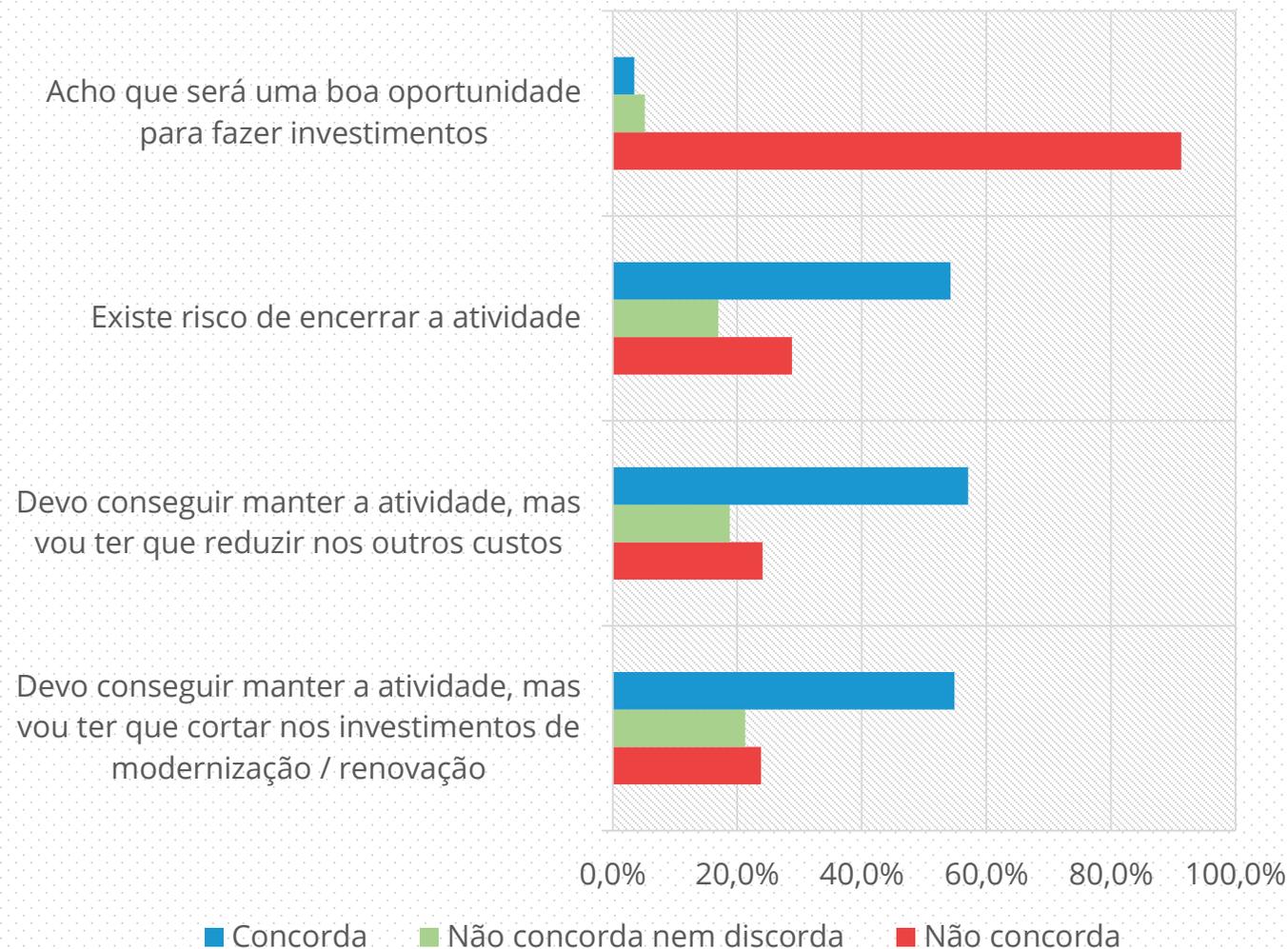
NÃO
64%

Impacto do Programa Mais Habitação. **Quais as consequências esperadas?**

INQUIRIDOS:

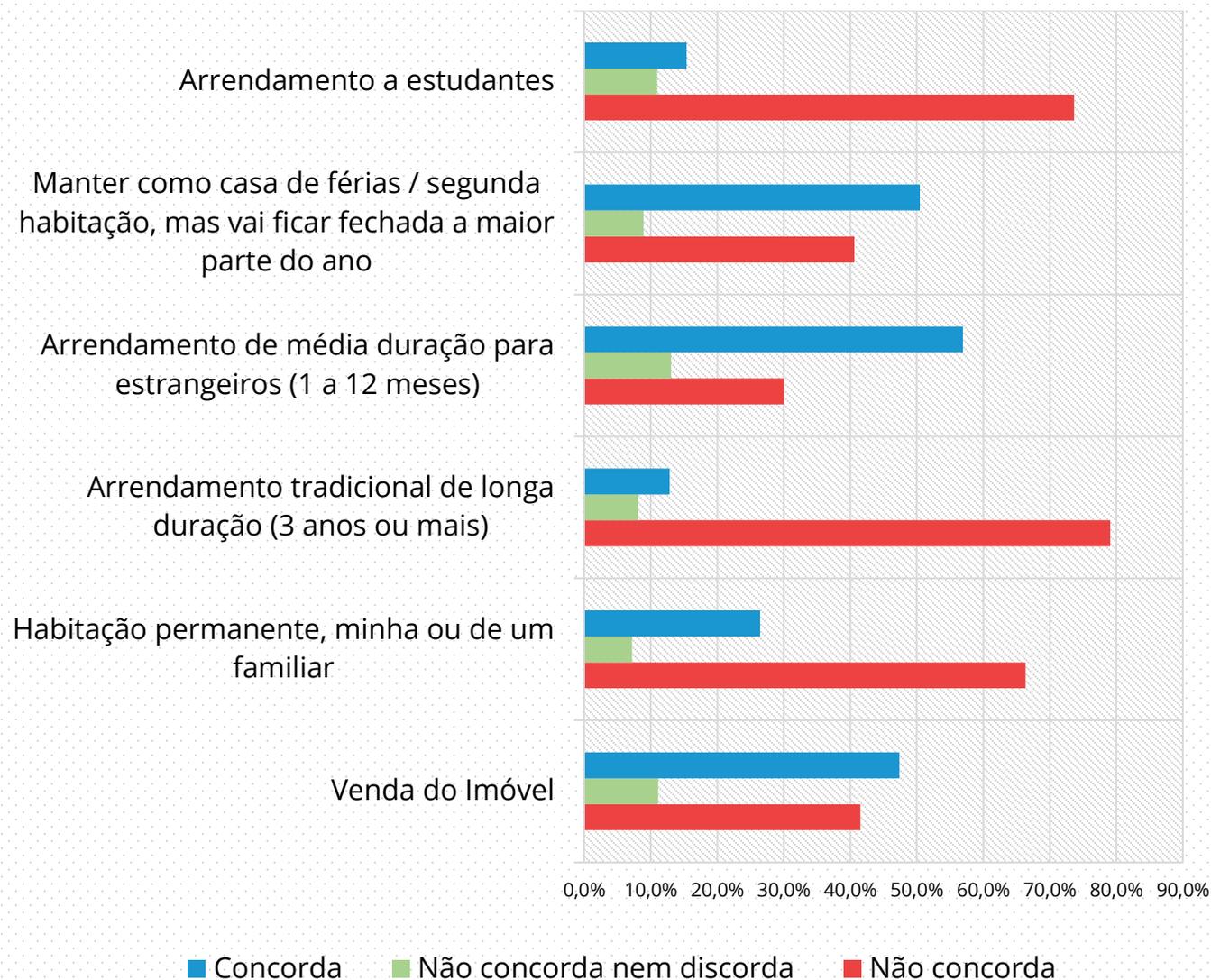
- **Discordam que será uma boa oportunidade** para fazer investimentos;
- Consideram que terão de reduzir custos, encerrar a atividade ou cortar em futuros investimentos.

CETICISMO QUANTO À PROPOSTA DO GOVERNO



Se na sequência do Mais Habitação, o alojamento deixar de estar disponível para Alojamento Local, qual o uso esperado?

- Parece mais plausível que passem a usar a casa só nas férias ou como arrendamento a estrangeiros ou vendam o imóvel.
- A opção de arrendar a casa a estudantes ou para longa duração só é considerada por **menos de 15%** dos proprietários.





O AL não pode ser substituído por Hotelaria

1923 hotéis permitiram **58 milhões** de dormidas, em **2019**



- **110** no Porto
- **224** em Lisboa
- **409** no Algarve.

Para responder à procura satisfeita por ALs, nesse ano, **seriam necessários mais 1030 novos hotéis***.



- **+168** no Porto
- **+211** em Lisboa
- **+169** no Algarve.

** Mantendo o rácio de dormidas por hotel*

Contribuição do **Alojamento Local** para a Economia e para o Emprego

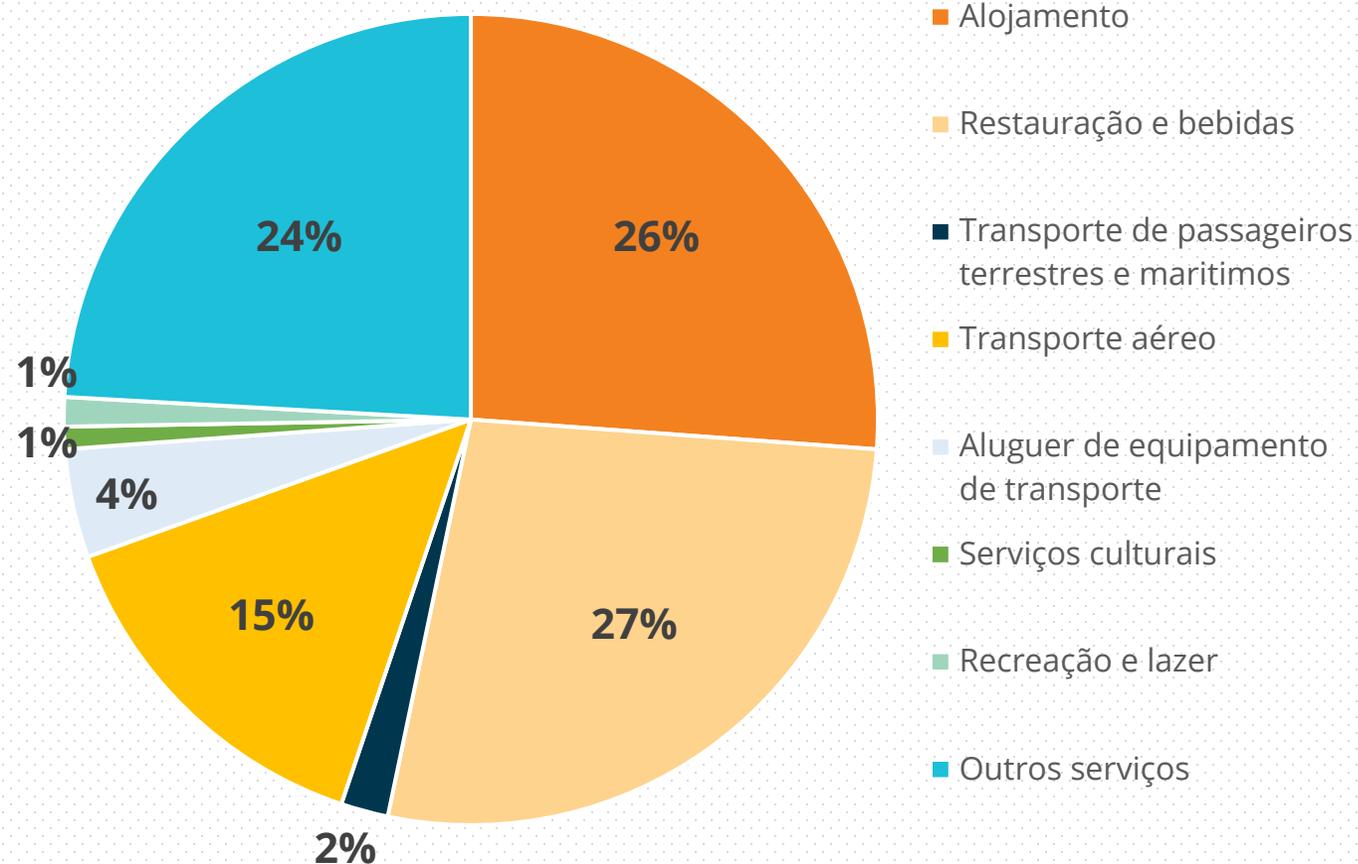
Em 2019 o peso do turismo recetor* foi de **20,53 mil milhões de euros**:

- Representa **22%** das exportações totais de bens e serviços e **9,6%** do PIB.

Turistas que se hospedarem em AL terão gasto mais de **8 mil milhões** de euros na economia portuguesa:

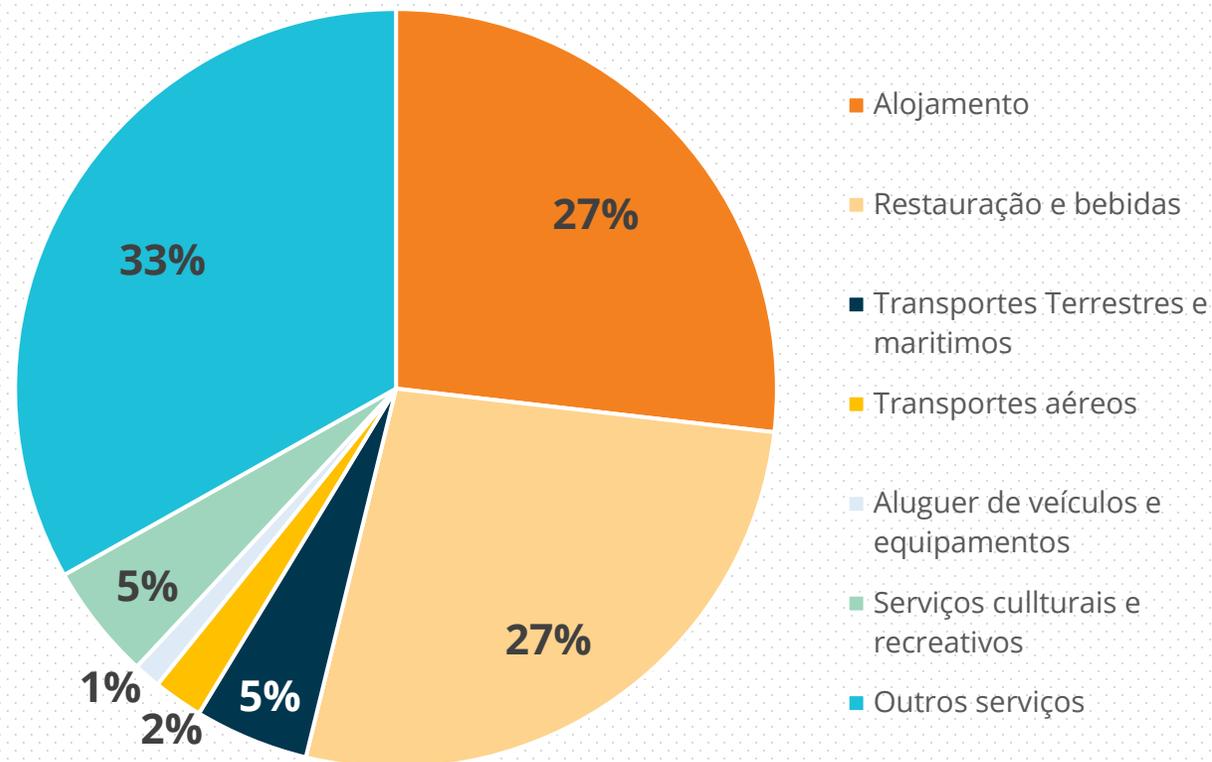
- Representa **8,5%** das exportações totais de bens e serviços e cerca de **3,8%** do PIB.

* Estas despesas não acontecem apenas no sector do Alojamento.



Turistas recebidos por ALs criam mais de **110 mil empregos** na Economia Portuguesa

- O INE estima **390 mil empregos** criados pelo turismo (doméstico - internacional e nacional), em 2019.
- Os turistas que ficam alojados em AL serão responsáveis por cerca de **110 mil empregos**.
- Destes, quase **75%** são em outros sectores que não o Alojamento e corresponde às restantes despesas que os turistas fazem enquanto visitam o País.



Estudo de Impacto do Alojamento Local em Portugal: Análise Preliminar dos Resultados do Inquérito e dos Impactos no Emprego