

## **EQUIPA**

Sandra Marques Pereira (Coord.)

Madalena Matos

Marco Carreira

RELATÓRIO

# **ALOJAMENTO LOCAL E COVID 19**

**INQUÉRITO AOS TITULARES/GESTORES**

# FICHA TÉCNICA

Iscte  
Instituto Universitário de Lisboa

DINÂMIA'CET - Iscte  
Centro de Estudos Sobre a  
Mudança Socioeconómica e o  
Território

**Equipa**  
Sandra Marques Pereira (coord.)  
Madalena Matos  
Marco Carreira

**Design Gráfico**  
Bruno Vasconcelos

Janeiro de 2021

## ÍNDICE

<b>Sumário executivo</b>	2
<b>Nota metodológica</b>	5
<b>1. Caracterização dos titulares/gestores</b>	7
1.1. Perfil demográfico: escolaridade e idade.....	7
1.2. Caracterização dos tipos de exploração do alojamento local.....	9
<i>Tipos de exploração</i> .....	9
<i>Rendimento e exercício da atividade</i> .....	12
<b>2. Impactos COVID-19 no alojamento local</b>	
2.1. Ocupação e faturação.....	16
2.2. Alterações de usos: praticados e equacionados.....	20
2.3. Medidas políticas – práticas e avaliação.....	25
2.4. Expectativas de normalização.....	24

# SUMÁRIO EXECUTIVO

## 1. Perfil e estrutura da atividade:

**A.** O AL é uma atividade de muito pequena escala e de carácter individual, em que predominam os titulares com um numero diminuto de AL (50% com 1 e 27% com 2 a 3) e Empresários em nome individual (69%); no entanto, a dependência económica da atividade é elevada o que se traduz em dois indicadores essenciais: o elevado peso do rendimento proveniente desta atividade (para 41% dos inquiridos o rendimento do AL representa mais de metade do rendimento do seu agregado) e dos que não têm nenhuma atividade profissional para além do AL (38%);

**B.** Atividade exercida por uma população altamente qualificada (quase 80% têm ensino superior), muitos deles com formação/experiência profissional em áreas que têm alguma relação (arquitetura, engenharia civil e mediadores/consultores imobiliários) e com uma média de idades elevada (53 anos);

**C.** Não obstante, salienta-se a forte heterogeneidade geográfica resultante das especificidades de cada área - grande cidade, zona balnear ou rural – as quais definem os distintos formatos da procura e da oferta.

**D.** Assim, ao nível da estrutura sócio-económica, destacam-se 2 realidades distintas:

- Lisboa e Porto, onde a atividade é exercida de forma permanente, registando uma maior dependência, sendo os territórios com mais pessoas a exercê-la de forma exclusiva e onde a proporção de pequenos titulares e de Empresários em Nome Individual, sendo maioritária, é menor do que no país; estes traços, caracterizando as duas cidades, são mais acentuados em Lisboa; em termos demográficos são muito semelhantes, sendo de salientar o maior nível de qualificação (cerca de 90% têm o ensino superior) e a média de idades mais baixa (50 em Lisboa e 51 no Porto);

- O Algarve, com a maior proporção de Empresários em Nome Individual e titulares mais pequenos, indicia uma realidade centrada na sazonalidade e na exploração da segunda residência, tratando-se do contexto com a menor proporção de licenciados (ainda assim bastante elevada) e a média de idades mais alta;

### 2. Impactos COVID-19 no alojamento local

**A. Observação Geral.** Em termos de impactos verifica-se que, não obstante, as elevadíssimas perdas em matéria de faturação e de ocupação, mais acentuadas em Lisboa e Porto, a generalidade dos inquiridos revela expectativas optimistas quanto à normalização da situação (quase 50% considera que isso ocorrerá já ao longo de 2021) e tenciona manter-se nesta atividade; a média duração (1 a 12 meses) é a alternativa mais considerada pelos inquiridos;

**B. Impactos Ocupação/faturação.** Saliendam-se dois aspectos: a) que as perdas de faturação não só antecedem as de ocupação, como são mais severas o que indicia uma descida dos preços para compensar a situação; b) o mês de Março é um mês de transição com uma situação ainda relativamente equilibrada e o segundo trimestre é globalmente marcado pelas acentuadas perdas. Nesta matéria a diversidade geográfica previamente assinalada tem aqui repercussões evidentes, sendo de salientar três situações claramente diferenciadas:

1. Lisboa e Porto com as quebras mais intensas resultantes das especificidades referidas e particularmente do facto das cidades serem os territórios mais atingidos pela pandemia e pela quebra do turismo internacional;
2. O Algarve com perdas assinaláveis, mas muito abaixo destas cidades;
3. O resto do país, que estando mais próximo do Algarve, mostra ainda assim uma maior resiliência; apesar da diversidade, trata-se no geral de zonas menos densificadas e percebidas como contendo menor risco e mais perto da natureza, elementos especialmente apreciados durante a pandemia.

**C. Impactos – Usos praticados durante a pandemia e equacionados a curto prazo.** Há uma coerência entre os usos consignados ao AL durante o mês de Junho e os usos referenciados como os mais prováveis a curto prazo: predomínio em ambos os casos do AL de curta duração (mesmo que sem ocupação), seguido pelo AL de média duração, sendo a utilização própria/familiares o terceiro uso mais referenciado como provável ou muito provável; o arrendamento de longa duração não é uma opção significativa, mas ainda assim, dentro deste, há uma diferença muito relevante entre o arrendamento no mercado privado e o público, este último globalmente preterido (ex. Renda Segura ou Porto com Sentido); as opções dos usos variam claramente em função da zona geográfica e do tipo de exploração, sendo que o AL de média duração é uma opção muito mais visível nas grandes cidades e entre os gestores (do que titulares em exclusivo) de AL

**D. Impactos – Medidas políticas: práticas e avaliação.** O aspecto mais saliente é a diferença no recurso às medidas dependendo da forma jurídica, se é empresa ou empresário em nome individual; apesar da maioria ser ENI, verifica-se que o recurso às medidas é muito mais relevante entre as empresas, o que os inquiridos justificam por dois motivos essenciais: 1. Inadequação de medidas a ENI's; 2. Medidas maioritariamente de crédito que induzem o receio de reforço de endividamento; entre as empresas, o Lay-off destaca-se como a medida a que mais se recorreu, mas em termos gerais é a moratória de crédito a que figura no topo das medidas mais utilizadas;

**E. Expectativas de normalização da situação.** Tónica relativamente optimista que, paradoxalmente, parece mais evidente nos territórios mais penalizados pela pandemia – é em Lisboa e Porto que se verifica o maior peso dos que consideram que a normalização da situação terá lugar ao longo de 2021 (cerca de 50%) e é também aqui que a incerteza é menor.

# NOTA METODOLÓGICA

Inquérito Online a titulares/gestores de Alojamento Local (modalidade apartamento/moradia) aplicado entre 23 de Julho e 2 de Outubro e enviado por email a cerca de 30.000 titulares e Associados ALEP; procedeu-se ainda à divulgação em redes sociais. A divulgação do inquérito teve o apoio da Associação de Alojamento Local em Portugal.

Inquéritos recebidos: 1109 Titulares/gestores de AL

Inquéritos Válidos: 868 Titulares/gestores de AL

## Amostra não aleatória

Ao nível da distribuição titulares/gestores de AL por dimensão (Fig.1) por número de AL, sub-representação dos individuais, com 1 AL (-22%) que ainda assim representam 50% da amostra; a sub-representação dos individuais traduz-se numa sobre-representação dos outros, em especial dos “micro” (2 a 3= +7%) e pequenos (4 a 10= + 10%) que totalizam 43,1% da amostra, mais 17% do que o universo; constata-se também uma sobre-representação dos que têm mais de 10 AL, que, no entanto, têm um peso pequeno na amostra (5,5% mais 3,8% do que no universo). Este desvio na sub-representação dos individuais é mais evidente em Lisboa e Porto do que no Algarve.

	Lisboa			Porto			Algarve			País		
	Univ (%)	Amos (%)	Diferença Universo Amostra (%)	Univ (%)	Amos (%)	Diferença Universo Amostra (%)	Univ (%)	Amos (%)	Diferença Universo Amostra (%)	Univ (%)	Amos (%)	Diferença Universo Amostra (%)
1AL	68,4	28,3	-36,5	65,5	40	-25,5	75,9	56	-19,9	71,4	49,8	-21,6
2 a 3	20,1	36,5	+16,4	21,6	31,1	+9,5	17,2	26	+8,8	20	26,5	+7
4 a 10	9	24,2	+15,2	11	20,7	+9,7	5,3	11,5	+6,2	6,9	16,6	+9,7
11 a 30	2,1	5,3	+3,2	1,5	6,7	+5,2	1,10	4	+2,9	1,29	4,3	+3
31 a 50	0,2	5	+4,8	0,3	0,7	+0,4	0,2	1	+0,8	0,19	2	+1,8
+ de 50	0,2	0,8	+0,6	0,1	0,7	+0,6	0,3	1,5	+1,2	0,23	0,9	+0,7
Total %	100	100		100	100							
Total N	7194	244	-	3648	135	-	15740	200	-	41764	868	-

**Figura 1:** Distribuição por dimensão de titular/gestor por nº de AL - comparação universo e amostra por área geográfica (Projeto LocalData de responsabilidade da ALEP-Associação do Alojamento Local em Portugal, apoiado pelo Turismo de Portugal Julho 2020) \* Exclui Açores

Ao nível da distribuição geográfica do número de AL (Fig.2), sub-representação do Algarve (-21%) e sobre-representação das cidades de Lisboa (+22%) e Porto (+7%).

Região	Universo		Amostra		Diferença Universo Amostra
	n	%	n	%	
Lisboa	18515	21,3	1659	43,3	+22
AML	7448	8,6	248	6,5	-2,1
Porto	7426	8,6	585	15,3	+ 6,7
AMP	2166	2,5	61	1,6	- 0,9
Algarve	34781	40,1	748	19,5	-20,6
Outros concelhos	16478	19,0	527	13,8	- 5,2
País	86814	100,0	3828	100	-

**Figura 2:** Distribuição por área - comparação universo e amostra por nº de ALs: fonte RNAL Nº de AL acumulados até 31 de agosto de 2020 (Só Moradias e Apartamentos)

Os dados foram organizados geograficamente em 6 áreas: Algarve, Lisboa (concelho), Área Metropolitana de Lisboa (excluindo concelho de Lisboa), Porto (concelho), Área Metropolitana do Porto (excluindo concelho do Porto) e outros concelhos do país (todos excluindo os anteriores e incluindo as regiões autónomas). Em todo o caso, **em termos geográficos, a análise privilegiará, para além do nível nacional, o Algarve, as cidades de Lisboa e Porto, os territórios que concentram 70% do AL em Portugal.**

# 1. CARACTERIZAÇÃO DOS TITULARES/GESTORES

## 1.1 PERFIL DEMOGRÁFICO: ESCOLARIDADE E IDADE

a. Média etária elevada (53), sendo que 65% têm idades compreendidas entre os 40 e os 60 anos (Fig.3), e 23% mais de 60 anos; os jovens, menos de 30 anos, têm uma presença quase nula (1%) e os adultos jovens, entre os 30 e 40, representam 12%;

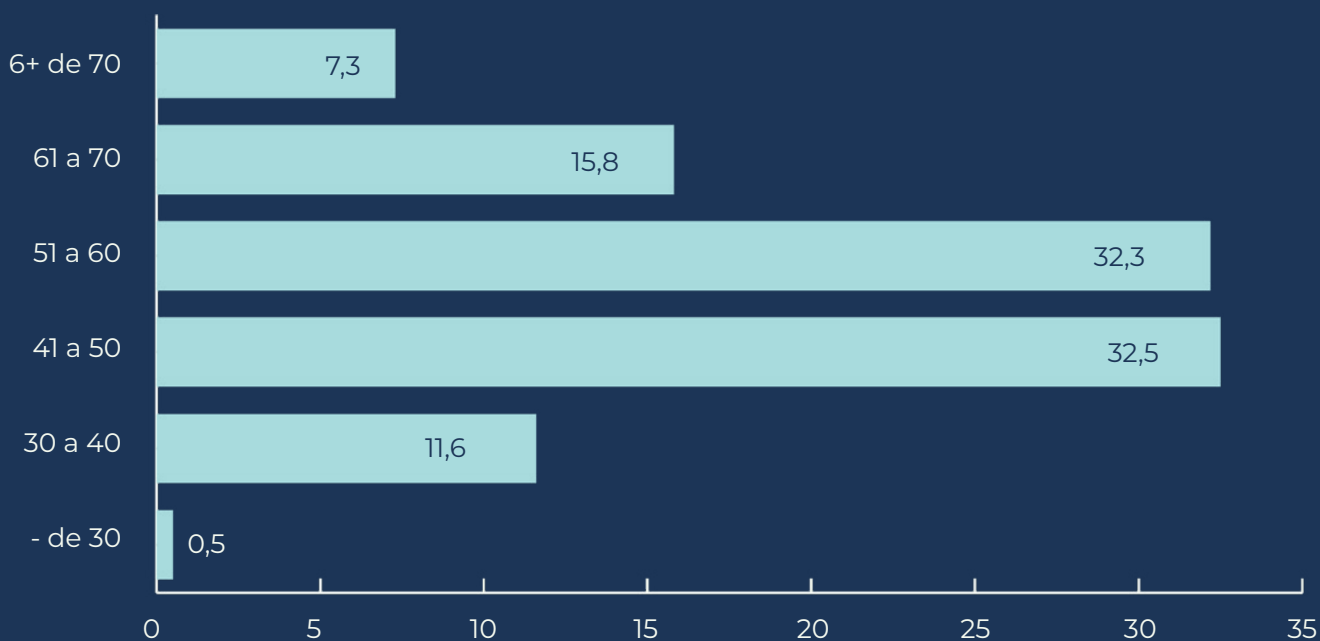


Figura 3: Escalão Etário dos Inquiridos

b. **Escolaridade muito elevada: 79% dos inquiridos têm ensino superior;** este dado pode indiciar um certo inflacionamento devido aos desvios da amostra (sub-representação dos individuais e sobre-representação de Lisboa e Porto), à especificidade dos inquérito (online) e sua forma de distribuição (email e redes sociais); contudo, os dados desta variável tanto a nível geográfico (Lisboa e Porto) apresentada em baixo, como a nível do tipo de exploração corroboram esta elevada % de ensino superior - entre os titulares individuais, a nível nacional, 80% têm o ensino superior;

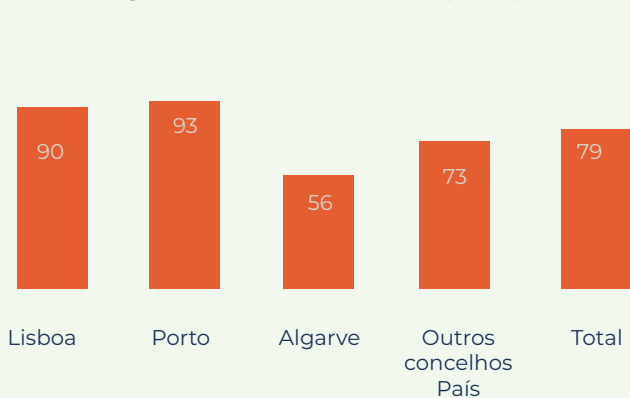


Em termos geográficos salientam-se 2 situações:

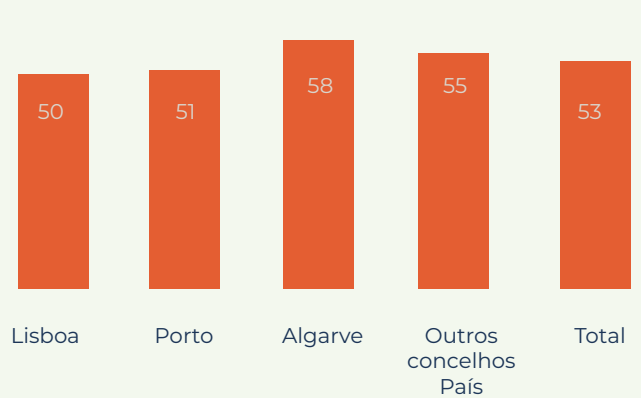
**1º Lisboa e Porto, cujos inquiridos têm perfis demográficos muito semelhantes: i) esmagadora maioria dos titulares/gestores (cerca de 90%) com curso superior (Fig. 4) e as médias e medianas de idades (Fig.5) mais baixas (Porto 51 e 50; Lisboa 50 e 49), ainda assim superiores aos valores nacionais<sup>1</sup> (idade mediana dos residentes a nível nacional/2019 – 45).**

**2º Algarve com a percentagem mais baixa de titulares com ensino superior (56%), ainda assim um valor muito acima do registado a nível nacional, e a média e mediana de idade mais elevadas (58).**

**Figura 4:** Inquiridos c/ ensino superior por área (%)



**Figura 5:** Idade média dos titulares por área



*Nota: Porto e Lisboa (concelhos). Outros concelhos (todos excluindo Áreas Metropolitanas e Algarve; fig. 4: n=435; fig. 5: n=424)*

<sup>1</sup> Pordata

## 1. CARACTERIZAÇÃO DOS TITULARES/GESTORES

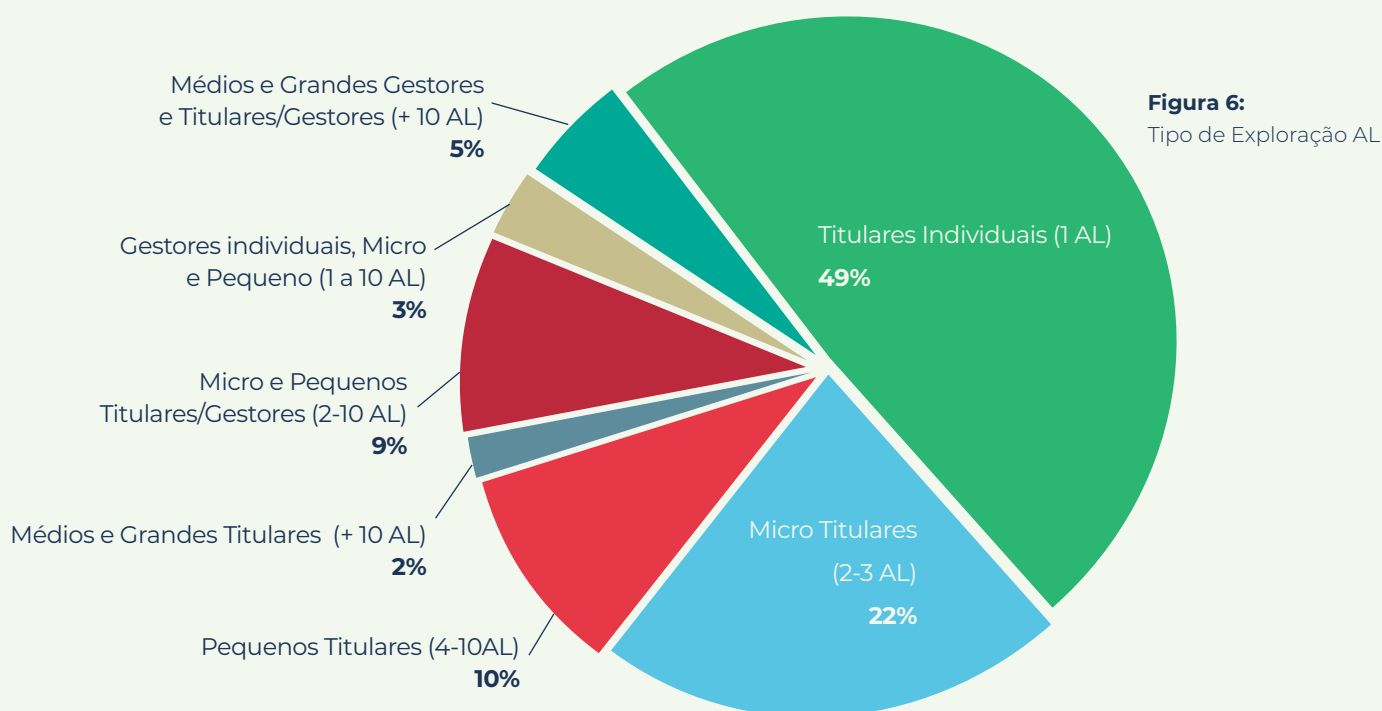
### 1.2. CARACTERIZAÇÃO DOS TIPOS DE EXPLORAÇÃO DO ALOJAMENTO LOCAL

#### TIPOS DE EXPLORAÇÃO

Embora para efeitos de verificação da representatividade da amostra tenhamos classificado os titulares/gestores nos mesmos moldes da informação disponível para o universo, neste estudo e tendo em vista a caracterização da estrutura de exploração do AL construiu-se uma tipologia que resulta do cruzamento de duas variáveis: 1. o número de AL do inquirido; 2. o seu estatuto relativamente aos AL que explora - se é titular, gestor (no caso dos AL que explora serem de terceiros) ou titular-gestor, quando acumula as duas situações<sup>2</sup>.

A tipologia de exploração do AL criada é composta por 7 tipos:

1. Titular Individual - titular com 1 AL do próprio
2. Micro Titular - titular com 2 ou 3 AL do próprio
3. Pequeno Titular - titular com 4 a 10 do próprio
4. Médio e Grande Titular - titular com + de 10 AL do próprio
5. Micro e Pequeno Titulares/Gestores - titular com 2 a 10 AL do próprio e de terceiros
6. Gestor individual, Micro e Pequeno - titular com 1 a 10 AL de terceiros
7. Médio e Grande Gestores e Titulares/ Gestores - titular com mais de 10 AL só de terceiros ou do próprio e de terceiros



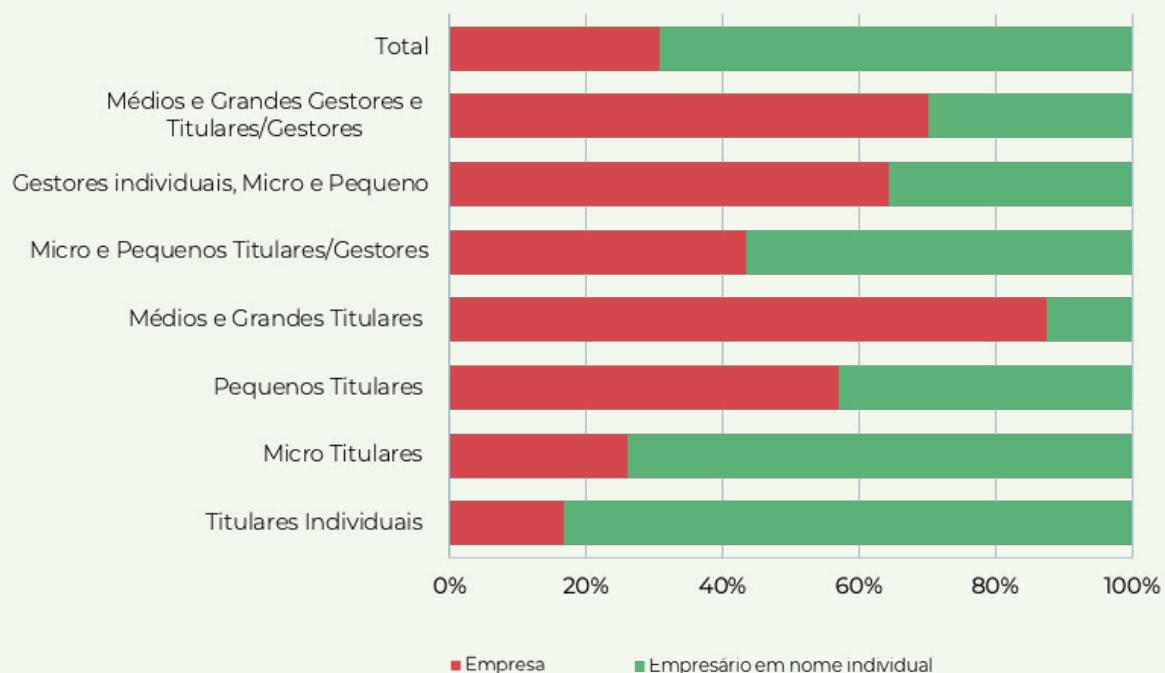
**Figura 6:**  
Tipo de Exploração AL

<sup>2</sup> Esta classificação resultou da resposta à pergunta: Quantos alojamentos locais geria em Junho de 2020, distinguindo-se nas respostas os AL próprios e os de terceiros

A amostra estrutura-se do seguinte modo em função do tipo de exploração (Fig.6):

- Predomínio dos titulares com um número diminuto de AL, até 3 (71%)
- Os titulares individuais (com 1 AL) representam praticamente metade dos inquiridos (49%)<sup>3</sup>; e os micro titulares, com 2 ou 3 AL, são o segundo tipo de exploração mais expressivo (22%). Seguem-se os pequenos titulares (10%) e os micro e pequenos titulares/gestores (9%). Os médios e grandes (titulares e gestores) somam 7%;
- A estrutura de exploração do AL é condizente com a natureza jurídica dos diversos tipos de titulares/gestores: em termos globais, a esmagadora maioria, aproximadamente 69%, são Empresários em Nome Individual/ ENI;
- Mas é evidente a diferença em função do tipo: entre os mais pequenos com menos de 4, e em particular os individuais, o peso dos ENIs é bastante superior; por seu turno, entre os maiores e os que são exclusivamente gestores, independentemente da dimensão, as empresas predominam.

**Figura 7:** Natureza jurídica por tipo de exploração/titulares

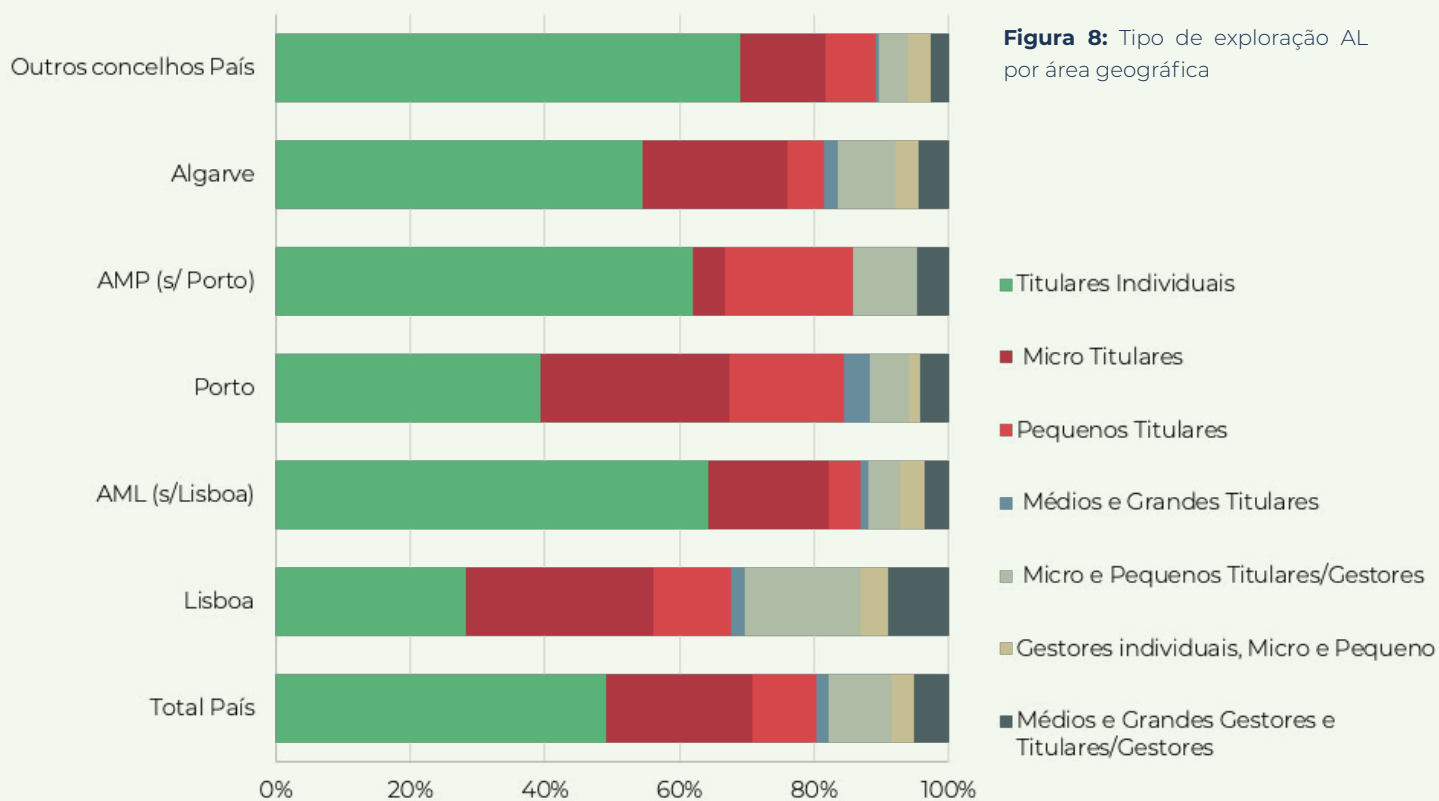


<sup>3</sup> Uma explicação provável para os dois desvios da amostra é que o envolvimento e interesse em ações do sector tende a ser menor entre os que têm apenas 1 licença (e em que a atividade/rendimento proveniente da mesma tem um estatuto de complementaridade para o inquirido) e em especial em áreas, como o Algarve, em que a atividade se distingue pelo seu carácter sazonal.

## 1. CARACTERIZAÇÃO DOS TITULARES/GESTORES

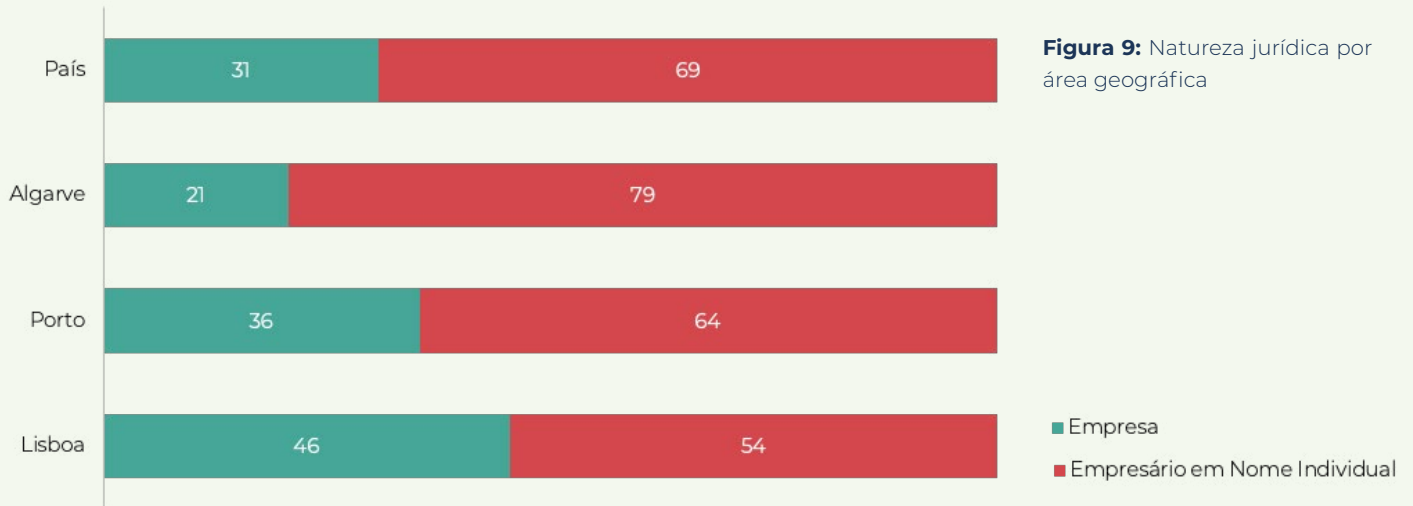
Contudo, existem diferenciações geográficas (Fig. 8 e 9), sendo possível identificar duas realidades de AL que se distinguem, de um lado Lisboa e Porto, e do outro, o Algarve:

- Lisboa e Porto: distribuição mais equilibrada entre os vários tipos e também por isso uma estrutura mais heterogénea e desigual, o que resulta da coexistência de situações muito díspares, e nomeadamente da concentração de um grande número de AL entre alguns dos grandes titulares e gestores que, não obstante, são francamente minoritários; os individuais (1) e os micro (2-3) têm um peso inferior, mas ainda assim representam em ambos os casos a maioria dos inquiridos (56% em Lisboa e 67% no Porto); assim, é também nestas cidades, em especial Lisboa, que o peso das empresas é superior, mas em ambas os ENI's são majoritários; nestas duas cidades, a maioria dos titulares/gestores têm 1 ou mais AL no centro histórico<sup>4</sup> (78% em Lisboa e 65% Porto);
- Algarve: distingue-se destas cidades pelo peso superior dos titulares com um número diminuto de AL, até 3, e, em particular pelo peso dos individuais, e, pela mesma razão, pelo peso mais diminuto das empresas face aos ENIs, quase 80%.



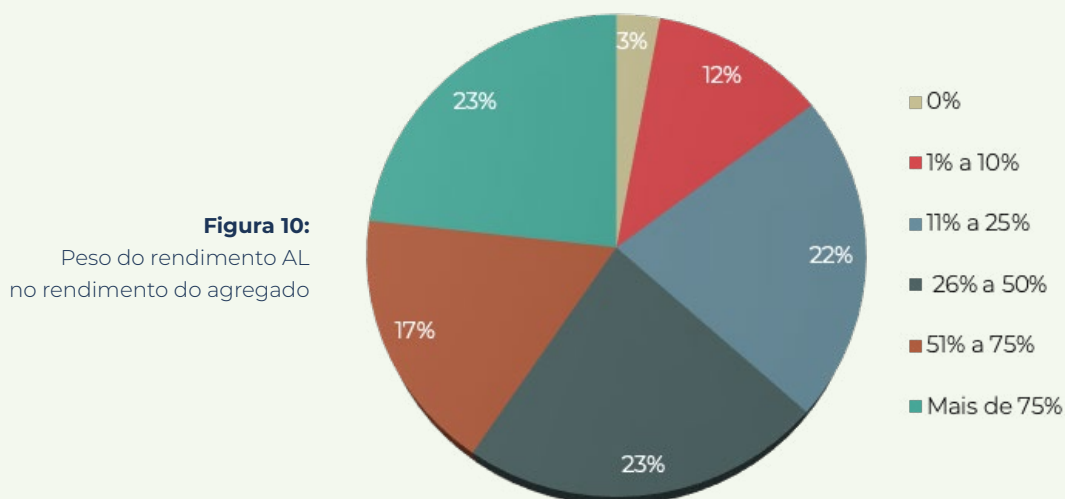
<sup>4</sup> Considerou-se centro histórico de Lisboa as freguesias: St<sup>a</sup> Maria Maior, Misericórdia, São Vicente, St<sup>o</sup> António Arroios, Estrela e centro histórico do Porto a União de Freguesias da Cedofeita, St. Ildefonso, Sé, Miragaia, S. Nicolau e Vitória

## 1. CARACTERIZAÇÃO DOS TITULARES/GESTORES



### RENDIMENTO E EXERCÍCIO DA ACTIVIDADE

- O rendimento proveniente do AL tem um peso significativo no rendimento global do agregado dos inquiridos (Fig.10): para 23% dos inquiridos, o rendimento proveniente desta atividade representa mais de 75% e para 17%, entre 51% e 75%. **Ou seja, para 40% dos inquiridos o rendimento do AL representa mais de metade do rendimento do seu agregado, uma percentagem semelhante aos que não têm nenhuma atividade profissional (Fig.11) para além do AL (38%).** De assinalar ainda que para 23%, o rendimento proveniente do AL tem um peso relevante no rendimento do agregado: entre 26% a 50%. A proporção dos que não retiram nada desta atividade é residual, 3%, e a dos que retiram menos de 25% (34%) é ainda assim inferior aos que retiram mais de metade.



## 1. CARACTERIZAÇÃO DOS TITULARES/GESTORES

**Figura 11:** Caracterização do exercício da atividade de AL



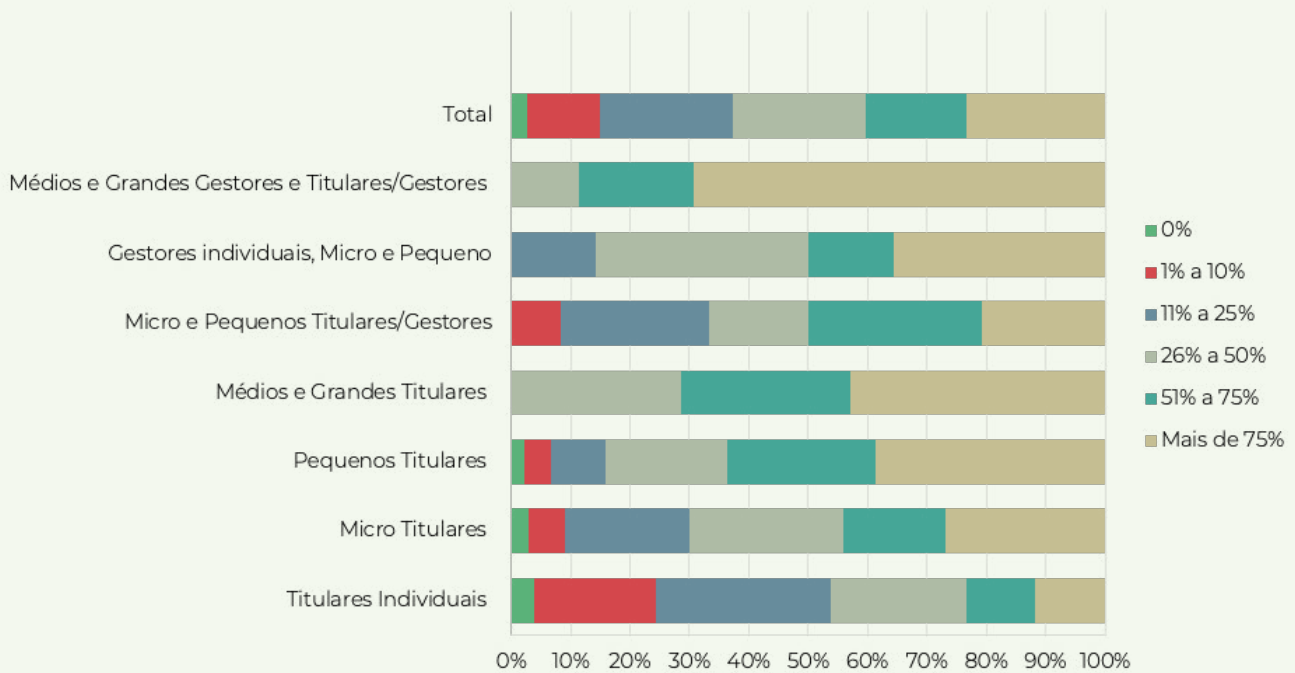
Contudo, existem diferenças relevantes em função do tipo de exploração, por um lado, e da área geográfica, por outro.

Quanto maior o número de AL de um titular/gestor e quanto mais essa atividade é exercida na qualidade de gestor, maior é a probabilidade de um exercício profissional/exclusivo da atividade e maior a dependência económica da atividade; assim, identificam-se 3 situações essenciais:

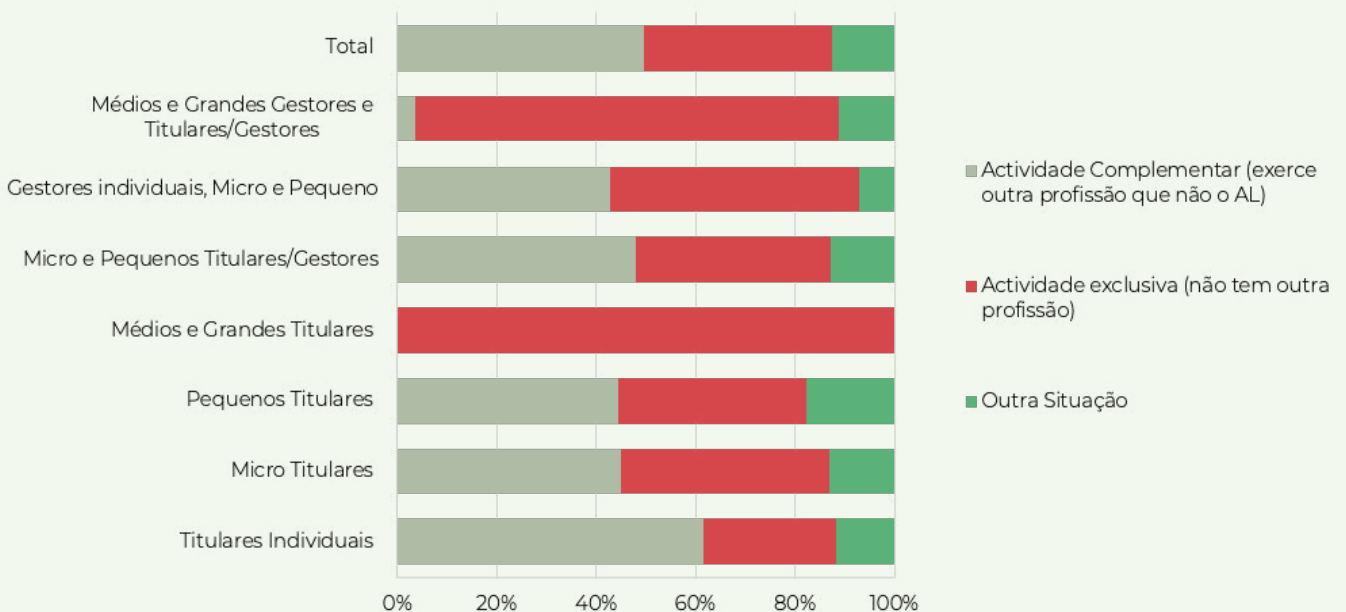
1. os titulares individuais são os que menos exercem esta atividade de forma exclusiva (27%; Fig. 13) e aqueles cujo contributo do AL para o rendimento familiar é inferior (Fig. 12), mas de modo algum menosprezível: para 23% dos individuais o contributo do AL para o rendimento do seu agregado é mais de 50% e para outros 23% esse rendimento representa entre 25% a 50%;
2. todos os que têm entre 2 a 10 AL (os micro e pequenos titulares; os micro e pequenos titulares/gestores; e os gestores individuais, micro e pequenos) apresentam uma distribuição relativamente equilibrada entre a exclusividade e os que têm outra profissão, mas a dependência económica destes tipos relativamente ao AL é diferenciada – os pequenos titulares (4 a 10 AL) revelam uma maior dependência da atividade (64% destes retiram do AL mais de metade do seu rendimento).
3. e os médio e grandes (titulares e gestores) com predomínio quase total da exclusividade e extrema dependência, o que ainda é mais notório nos que aliam a titularidade e a gestão de terceiros do que nos exclusivamente titulares.

# 1. CARACTERIZAÇÃO DOS TITULARES/GESTORES

**Figura 12:** % AL no rendimento do Agregado por Tipo de Exploração



**Figura 13:** Caracterização do exercício da actividade de AL por tipo de exploração

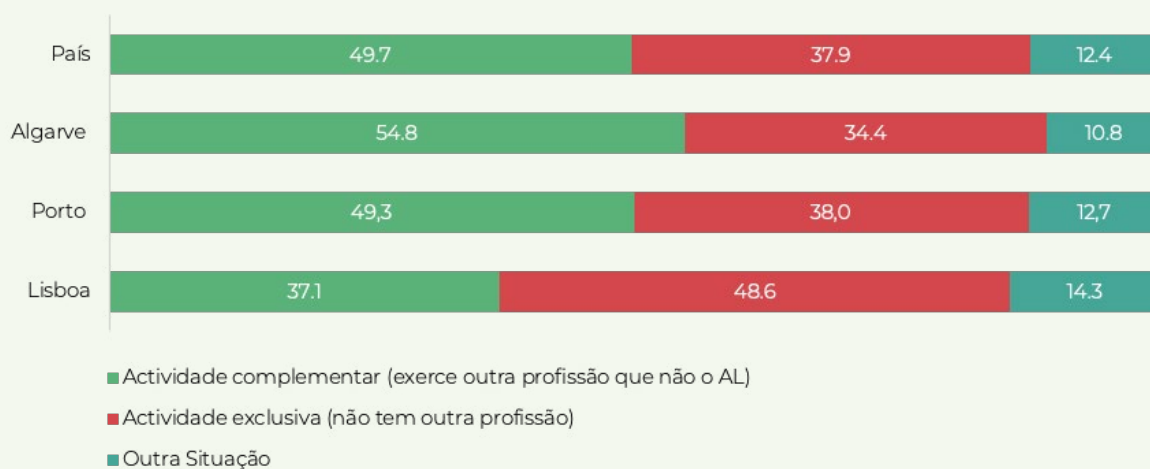


## 1. CARACTERIZAÇÃO DOS TITULARES/GESTORES

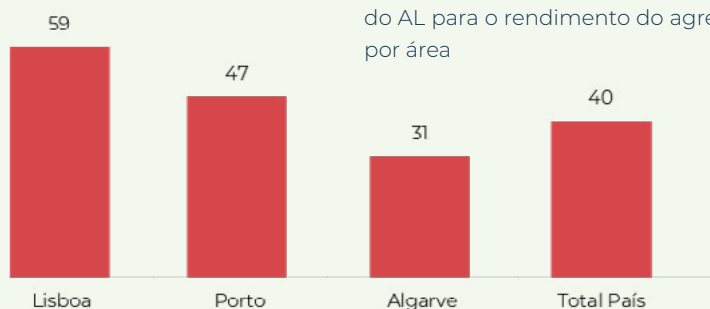
Em termos geográficos (Fig. 14 e 15), e salvaguardado o eventual inflacionamento dos valores percentuais apresentados devido à sub-representação dos individuais, é clara uma hierarquização nesta matéria que evidencia 3 realidades com características diferentes:

1. Lisboa, a área com a maior dependência económica da atividade (para cerca de 60% dos titulares o AL representa mais de metade do rendimento do agregado) e maior nível de exclusividade do exercício da atividade – (49%);
2. O Porto numa situação intermédia, mas no que toca à dependência económica mais próxima de Lisboa (para cerca de 47% dos titulares o AL representa mais de metade do rendimento do agregado) e ao nível da exclusividade mais próxima do Algarve;
3. O Algarve, a área que se diferencia pelo mais baixo nível de exclusividade (38%) e sobretudo pela menor dependência, com quase metade (31%) dos valores registados em Lisboa relativos à percentagem de titulares para quem o AL representa mais de metade do rendimento do agregado.

**Figura 14:** Caracterização do exercício da atividade de AL por área geográfica



**Figura 15:** % de titulares cujo contributo do rendimento do AL para o rendimento do agregado é superior a 50% por área





## 2. IMPACTOS COVID-19 NO ALOJAMENTO LOCAL

### 2.1. OCUPAÇÃO E FATURAÇÃO

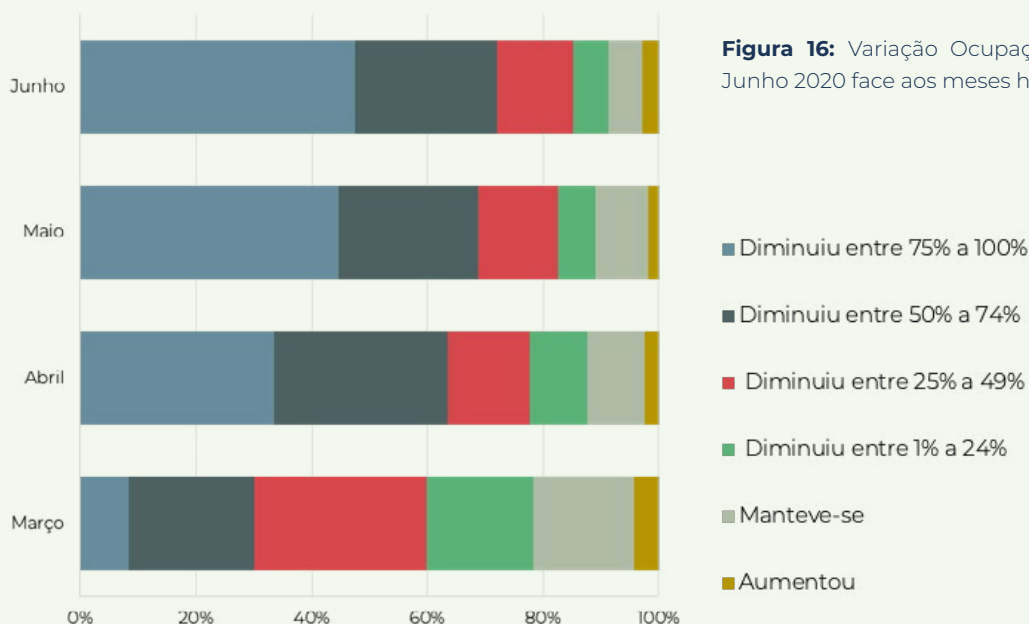
Para aferir o impacto da COVID no AL trabalhamos 3 variáveis:

- as duas primeiras, numa perspectiva diacrónica – variação da % ocupação e faturação nos meses de Março, Abril, Maio e Junho 2020 relativamente aos meses homólogos de 2019;
- e uma terceira mais sincrónica e qualitativa - dos usos dados ao AL durante o mês de Junho.

#### A. Variação da % ocupação e faturação nos meses de Março, Abril, Maio e Junho 2020 relativamente aos meses homólogos de 2019

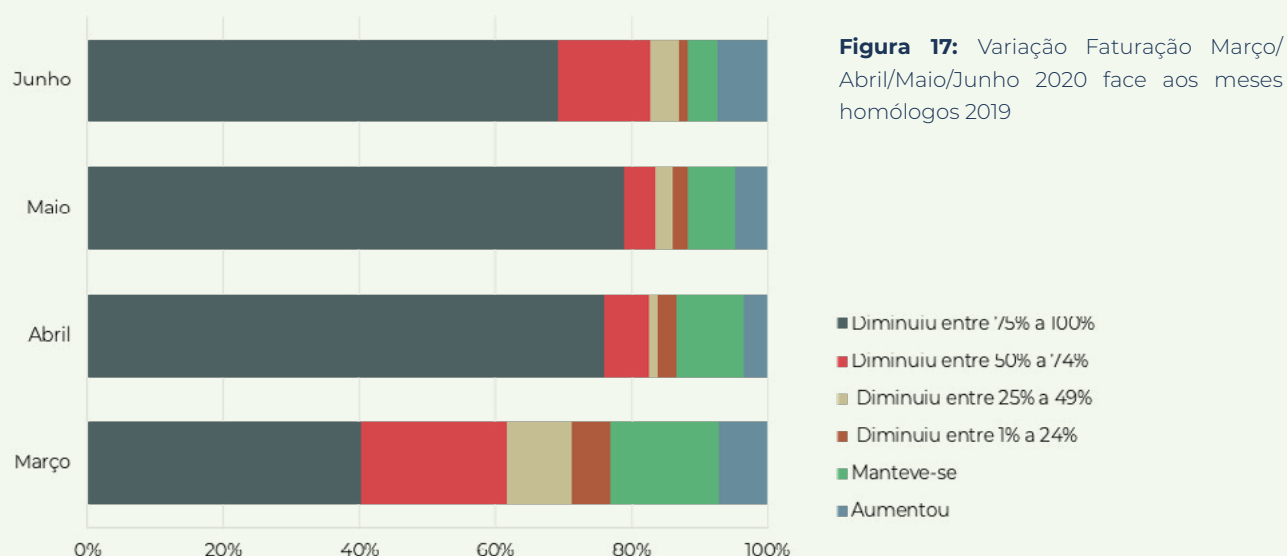
Ao nível geral:

- Verifica-se uma descida constante da taxa de ocupação entre Março e Junho de 2020 comparativamente com os meses homólogos de 2019, destacando-se o mês de Março (início do confinamento em meados do mês) como um mês de transição/charneira (Fig. 16) em que a diminuição da ocupação, existindo, apresenta valores muito inferiores aos meses seguintes: no segundo trimestre de 2020 verifica-se que cerca de 40% dos AL tiveram perdas de ocupação superiores a 75% (Fig. 19);
- As perdas na faturação antecedem os decréscimos em matéria de ocupação e são mais severas; e também aqui se verifica que Março é um mês de transição, mas já com 40% de titulares/gestores a terem perdas superiores a 75%, e com 23% com faturação igual ou superior; nos meses seguintes a perda é muitíssimo mais acentuada (79% com perdas superiores a 75%), com Junho a evidenciar alguma diminuição da perda (Fig. 17 e 20);



**Figura 16:** Variação Ocupação Março/Abril/Maio/ Junho 2020 face aos meses homólogos 2019

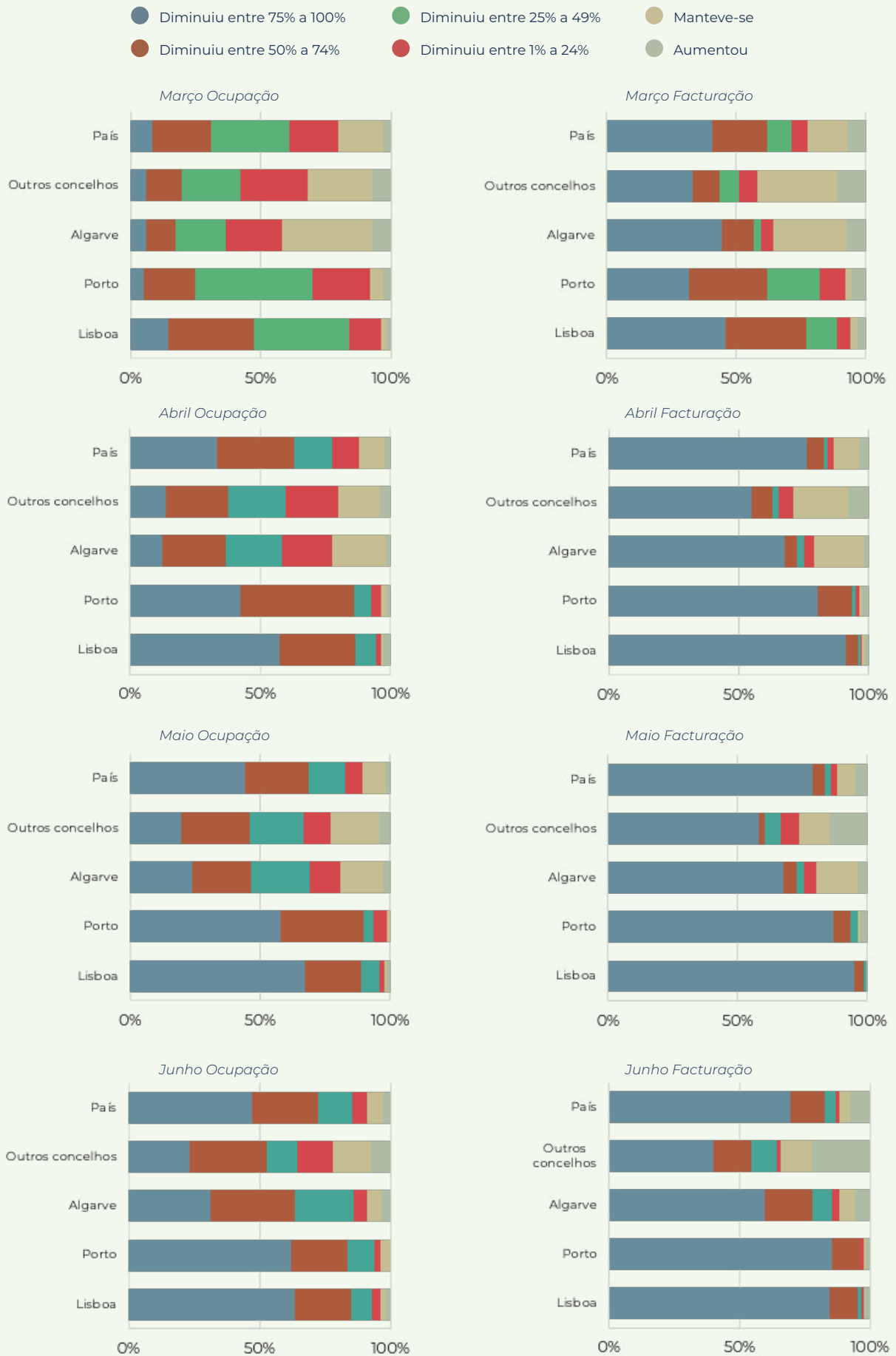
## 2. IMPACTOS COVID-19 NO ALOJAMENTO LOCAL



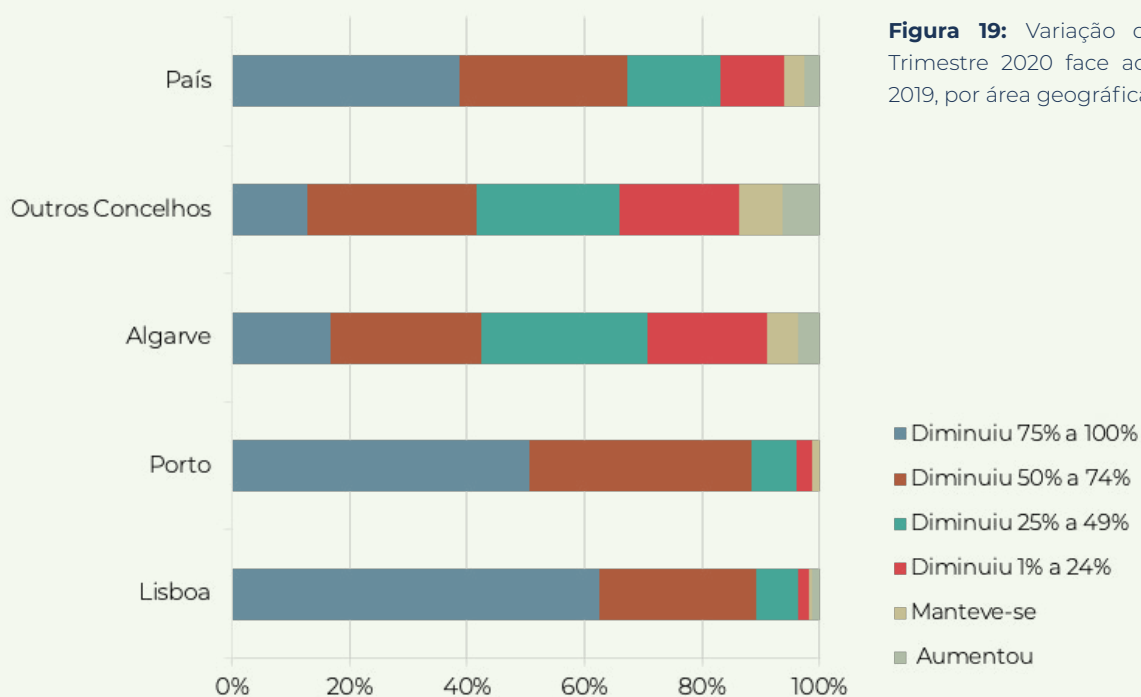
Contudo, esta situação regista variações regionais muitíssimo significativas, distinguindo-se 3 clusters que apresentam trajetórias de ocupação e faturação claramente diferenciadas (ainda que nos 3 o decréscimo de faturação seja invariavelmente superior ao de ocupação):

1. **Lisboa e Porto** com perdas muitíssimo acentuadas sobretudo ao longo do segundo trimestre (Abril, Maio e Junho): em matéria de ocupação, Lisboa apresenta os piores indicadores com 62% com perdas superiores a 75% relativamente ao trimestre homólogo de 2019 e no Porto cerca de 51%, percentagem que ronda os 90% em matéria de faturação (Lisboa, 93% e Porto 87%);
2. **Algarve:** trajetória de diminuição da ocupação e faturação bastante menos acentuada do que o cluster anterior (tanto em matéria de ocupação como de faturação, mas sobretudo em relação à primeira), mas elevada: no segundo trimestre 17% tiveram perdas de ocupação superiores a 75% e 68% tiveram perdas de faturação superiores a 75%;
3. **Outros concelhos de Portugal** (excluindo áreas metropolitanas e Algarve) – que apresenta a trajetória mais resistente, a que perde menos, tanto em termos de ocupação como de faturação: no segundo trimestre 56% tiveram perdas de faturação superiores a 75%; mas 14% afirmam ter conseguido manter-se ou aumentar.

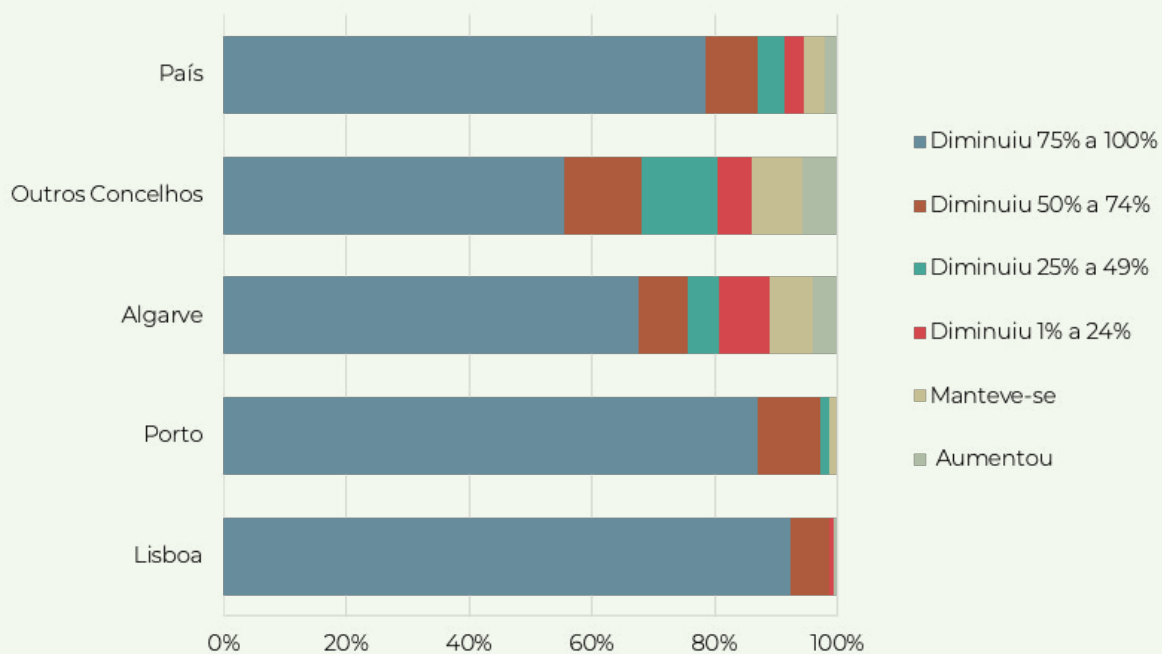
**Figura 18:** Variação Ocupação e Faturação Março/Abril/Maio/Junho 2020 face aos meses homólogos 2019 por área geográfica



## 2. IMPACTOS COVID-19 NO ALOJAMENTO LOCAL



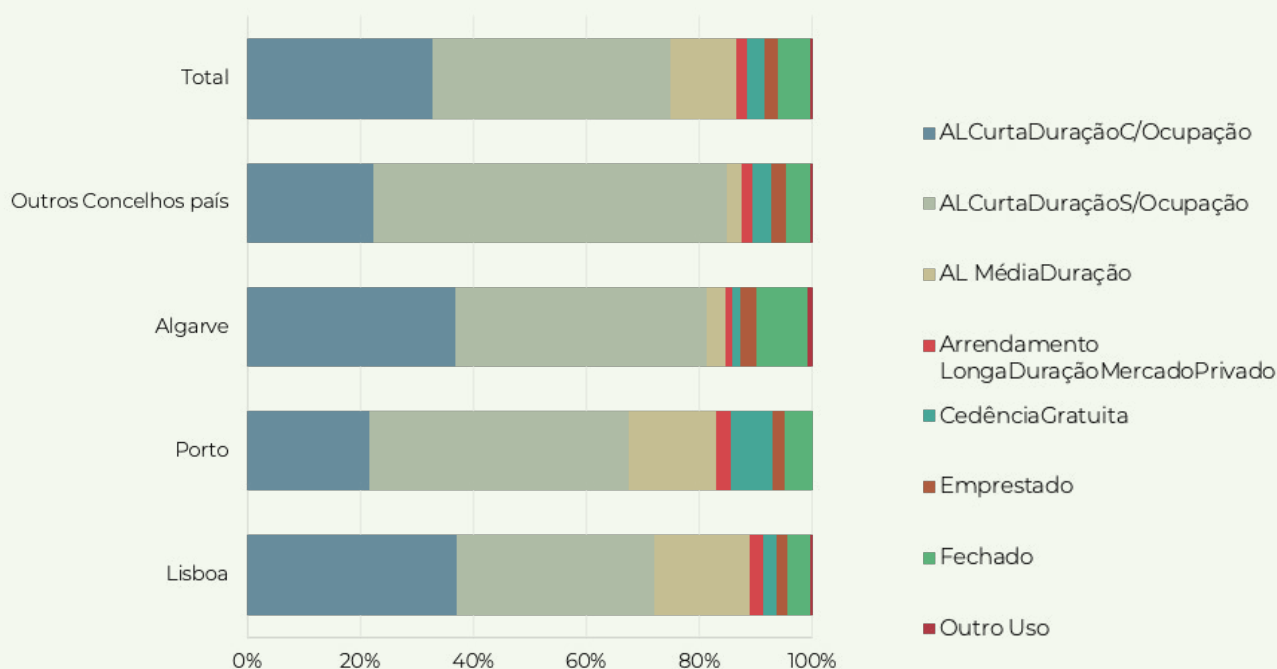
**Figura 20:** Variação da faturação no 2º Trimestre 2020 face ao período homólogo 2019, por área geográfica



### 2.2. ALTERAÇÕES DE USOS: PRATICADOS E EQUACIONADOS

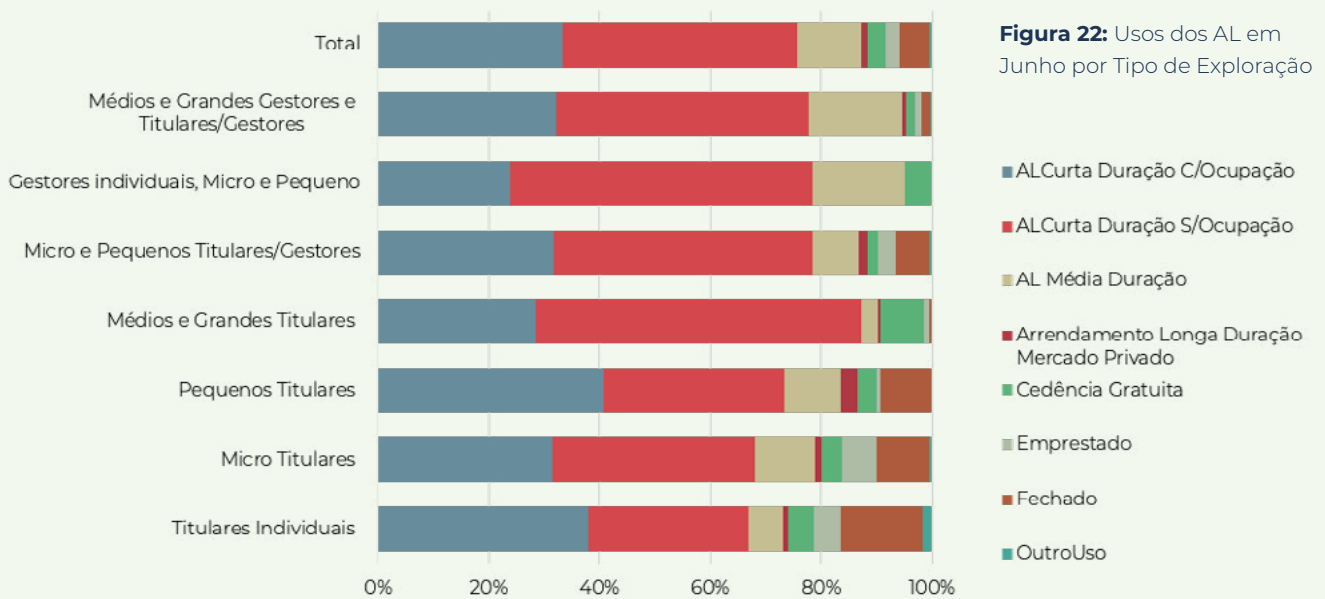
Genericamente, os titulares/gestores não alteraram o uso da maioria dos seus AL, que se mantiveram nesta atividade (75%): com ocupação (33%) ou sem ocupação (42%). Por outro lado, a colocação dos AL no mercado de arrendamento de longa duração tem uma expressão ínfima (2%). Já o mercado de AL de média duração parece reunir uma maior preferência com 12% dos AL: este mercado é contudo uma realidade de Lisboa e Porto, bastante residual nos outros territórios; Lisboa e Algarve apresentam uma percentagem de AL c/ ocupação maior, mas é também esta última região que evidencia a maior percentagem de AL encerrados (9%).

**Figura 21:** Usos dos AL em Junho por Área



Por outro lado, há diferenças relevantes de acordo com o tipo de exploração: os titulares individuais distinguem-se essencialmente pela maior proporção de alojamentos encerrados (15%) e pela menor proporção nos outros mercados de arrendamento, designadamente o AL de média duração (6%); o AL de média duração tem já uma expressão relevante entre dois tipos - 1) gestores individuais, micro e pequenos; 2) médios e grandes gestores e titulares/gestores.

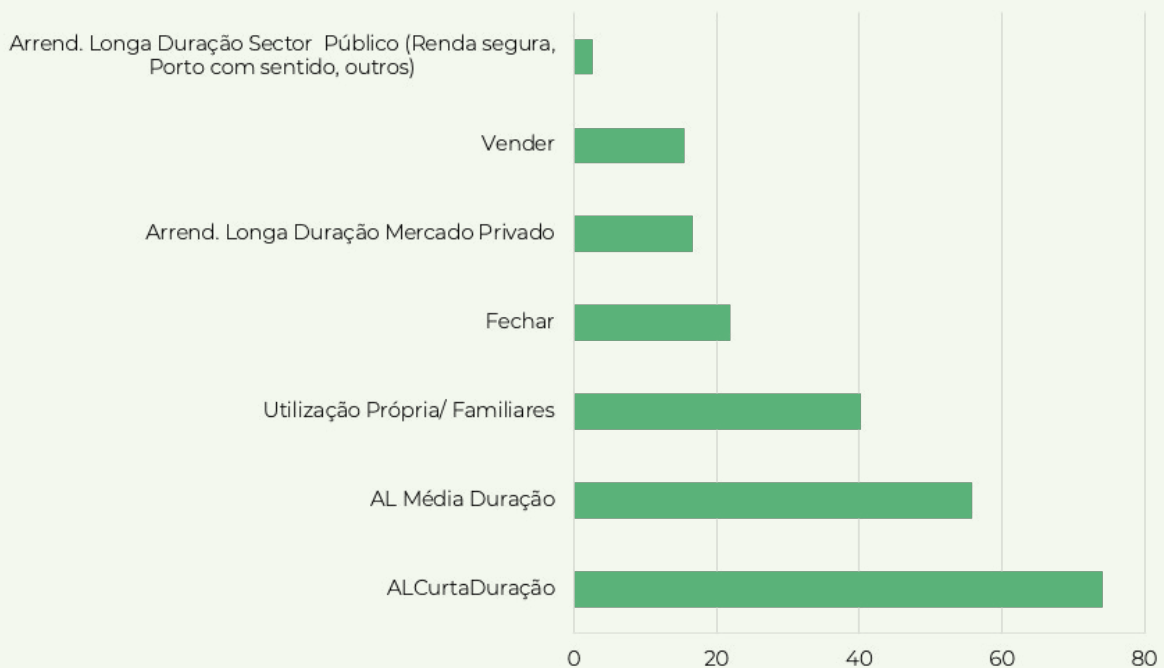
## 2. IMPACTOS COVID-19 NO ALOJAMENTO LOCAL



Existe de facto uma coerência entre os usos consignados ao AL durante o mês de Junho e os usos referenciados como os mais prováveis a curto prazo (Fig.23): assim no topo dos usos que os titulares ponderam (como prováveis e muito prováveis) para os seus AL até fim de 2020 encontra-se, mais uma vez, o AL de curta duração (74%), seguido pelo AL de média duração (56%), sendo a utilização própria/familiares o terceiro uso mais referenciado como provável ou muito provável (40%);

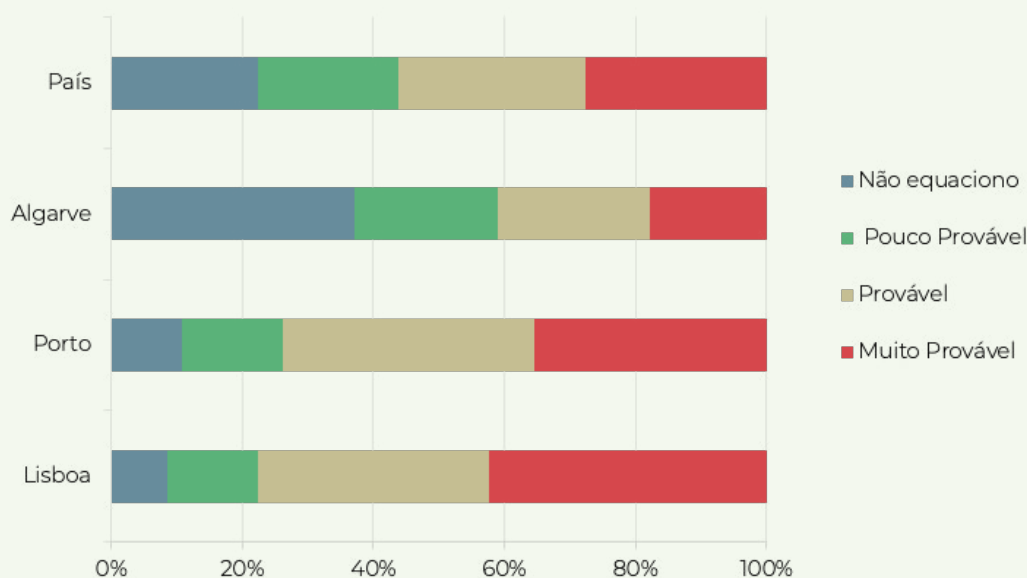
**Figura 23:** Usos que pondera até final 2020

*Nota: resposta múltipla (Soma de respostas muito provável e provável por tipo de uso)*



Se a opção pelo AL de curta duração parece generalizada, independentemente das características do titular/gestor ou da área geográfica do(s) AL(s), já a de AL de média duração evidencia claramente a dualidade que temos vindo a constatar: em termos geográficos Lisboa e Porto estão manifestamente abertas para essa possibilidade e no Algarve e restantes concelhos, em especial estes últimos, tal não se verifica; ao nível de tipo, são os titulares individuais os que parecem revelar maior resistência a este uso.

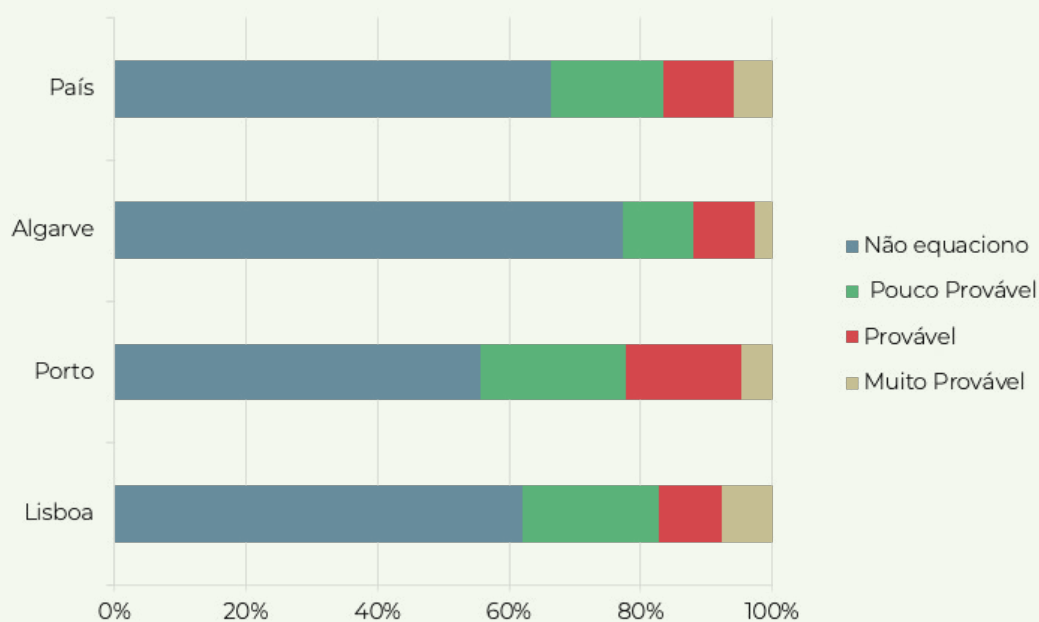
**Figura 24:** Equacionamento de AL média duração por área geográfica



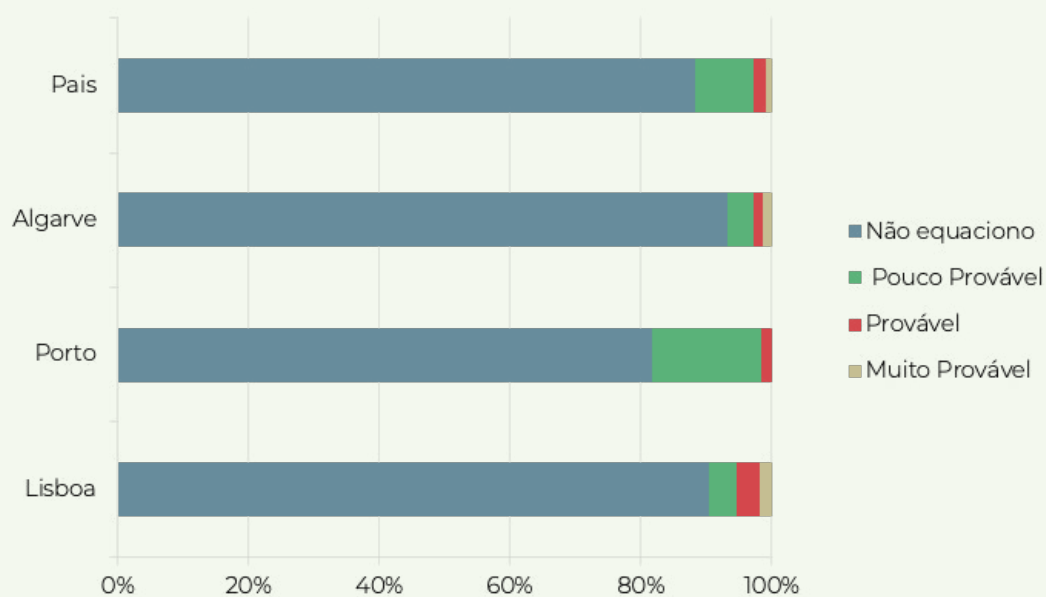
Já o arrendamento de longa duração é uma opção para 20% dos titulares/gestores; dentro desta possibilidade, o arrendamento privado é preferido (17%) ao arrendamento enquadrado no âmbito dos Programas Públicos que aqui surge como último uso equacionado (provável ou muito provável), apenas referido por 3% dos titulares. Em termos geográficos, verifica-se algumas nuances: o Porto registando a maior disponibilidade para o arrendamento de longa duração (22%), seguido de Lisboa (17%) e, com alguma diferença, o Algarve (12%). Já no que toca ao arrendamento no sector público verifica-se que é em Lisboa que parece ser mais equacionado, apesar de forma residual (5%).

## 2. IMPACTOS COVID-19 NO ALOJAMENTO LOCAL

**Figura 25:** Equacionamento de arrendamento de longa duração mercado privado por área geográfica



**Figura 26:** Equacionamento de arrendamento sector público de longa duração por área geográfica





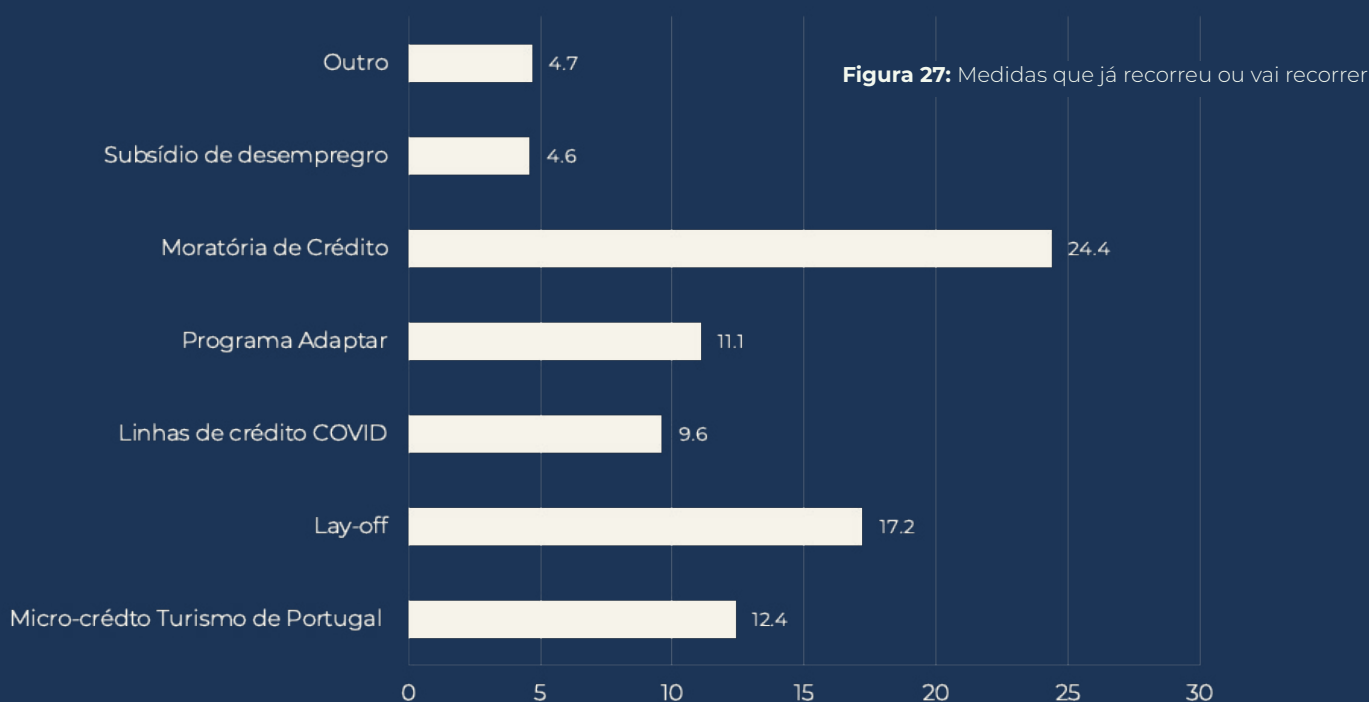
As respostas às perguntas abertas sobre a razão das opções em matéria de arrendamento de longa duração são de ordem múltipla. A razão apontada pelo maior número de titulares para equacionar colocar o(s) seu(s) AL(s) no mercado de arrendamento privado é, compreensivelmente, a necessidade de compensar as perdas no AL e garantir as despesas.

A resistência ao arrendamento de longa duração tem múltiplas razões que se podem sobrepor: razões de ordem financeira (não compensar/baixa rentabilidade face ao AL); razões associadas à falta de confiança no Estado/legislação arrendamento (instabilidade legislativa e fiscal/ receio da gestão pública/autárquica dos imóveis/insuficiente protecção dos senhorios); razões práticas e funcionais relativas à vida pessoal ou às especificidades dos imóveis (ficar sem atividade/ocupação pessoal; perda de usufruto do imóvel/ Inadequação do imóvel a longa duração - tipologia, equipamento, localização); razões associadas especificamente à legislação do AL (evitar perda de Licença AL); razões associadas à manutenção dos imóveis (maior desgaste/risco dos imóveis); e razões associadas ao compromisso temporal desta solução (tempo longo que não permite mudança de planos).

## 2. IMPACTOS COVID-19 NO ALOJAMENTO LOCAL

### 2.3. MEDIDAS POLÍTICAS – PRÁTICAS E AVALIAÇÃO

Das medidas de apoio disponibilizadas, aquelas que registaram mais adesão (já recorri e vou recorrer) foram a moratória de crédito (24%) e o lay-off (17%); ainda assim, a maioria dos inquiridos não recorreu a nenhuma destas medidas o que talvez explique a elevada percentagem dos que afirmam que estas medidas não se adequam à situação do próprio – 61%.



As respostas à pergunta aberta sobre as razões da não adequação destas medidas ao caso particular do inquirido assinalam essencialmente dois aspectos:

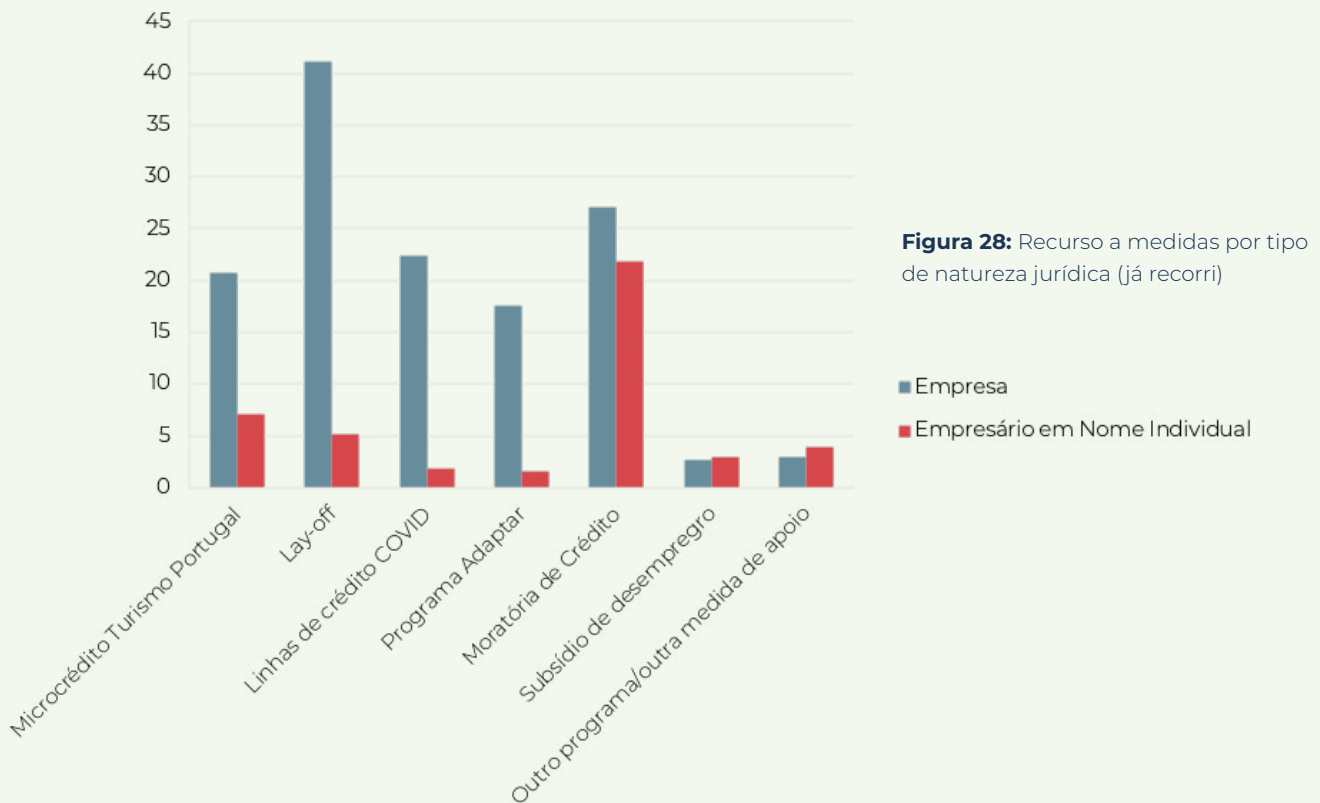
1. Os apoios excluem/não se aplicam ao perfil 'empresarial' dominante no AL – ENI, Sócio-gerente, etc.
2. Medidas de crédito conducentes ao reforço do endividamento a prazo

Acréscimo de outras críticas:

1. Excesso burocrático/falta de informação que obriga à contratação de serviços especializados
2. Insuficiência no tempo de duração das medidas
3. Medidas de curto prazo

De facto, e corroborando estas respostas, há uma grande diferença no recurso às medidas em função da natureza jurídica que, como se viu na caracterização, está fortemente relacionada com o tipo de exploração: são as empresas (minoritárias na amostra) que mais recorrem às várias medidas; a única medida com relevância entre os ENI é a moratória de crédito (que para estes não é relativa à atividade de AL).

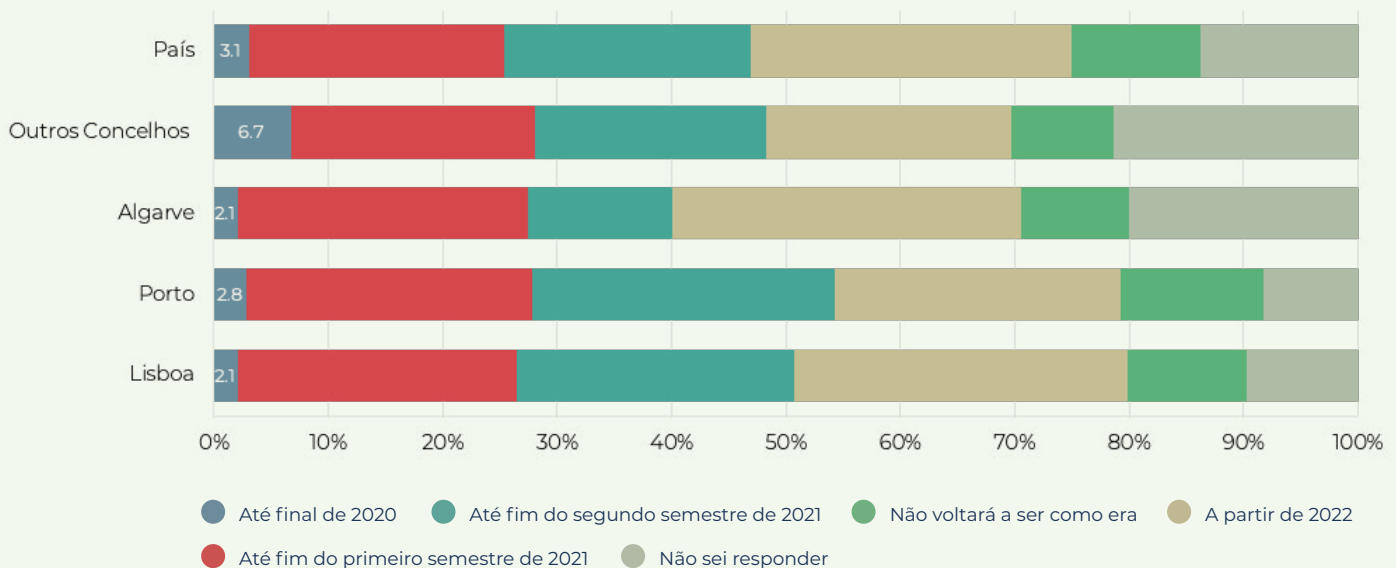
## 2. IMPACTOS COVID-19 NO ALOJAMENTO LOCAL



### 2.4. EXPECTATIVAS DE NORMALIZAÇÃO

Quanto às expectativas de retoma, de normalização da situação, as opiniões são diversificadas e embora quase 29% considerem que isso só venha a ocorrer a partir de 2022, 46% considera que a situação estará normalizada até ao final de 2021; vale a pena salientar ainda, por um lado, que 12% consideram que o futuro não voltará a ser como era (o que poderá condicionar bastante a sua atividade futura nesta matéria), e, por outro, a incerteza revelada aqui por 14% dos inquiridos, mas que é maior no Algarve e nos outros concelhos do que em Lisboa.

**Figura 29:** Expectativas de normalização da situação por área



# ALOJAMENTO LOCAL E COVID 19

INQUÉRITO AOS TITULARES/GESTORES

## EQUIPA

Sandra Marques Pereira (Coord.)

Madalena Matos

Marco Carreira

**dinamia**  
**'cet** \_ iscte

**FCT**  
Fundação  
para a Ciência  
e a Tecnologia

[dinamia@iscte-iul.pt](mailto:dinamia@iscte-iul.pt)  
[www.dinamiacet.iscte-iul.pt](http://www.dinamiacet.iscte-iul.pt)