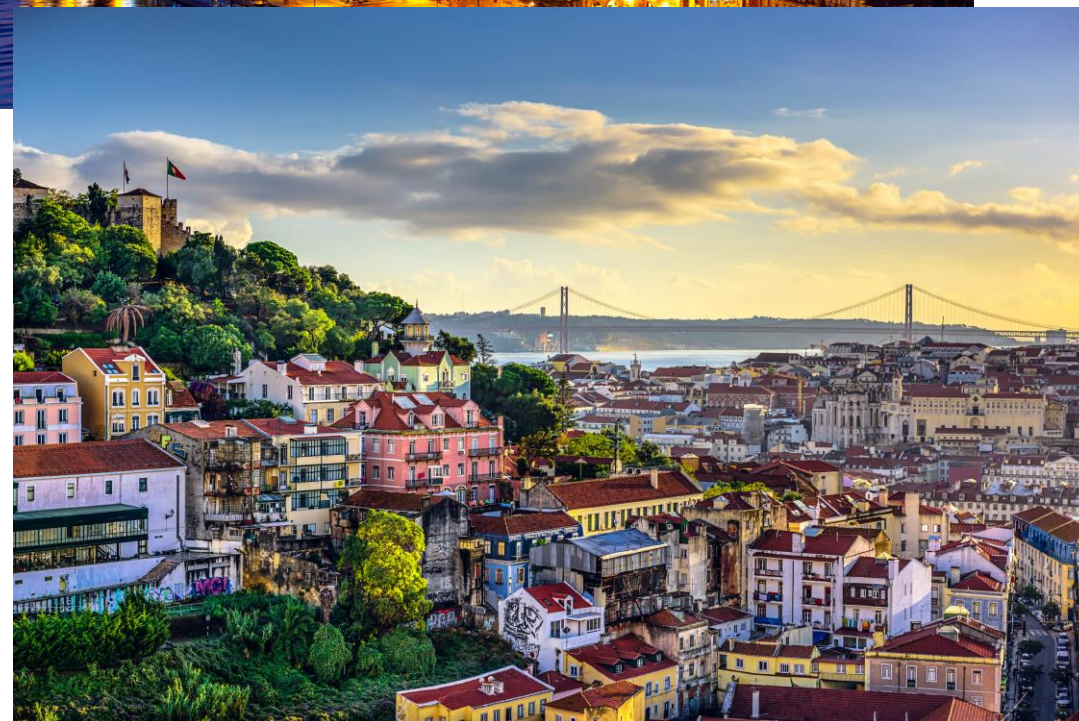
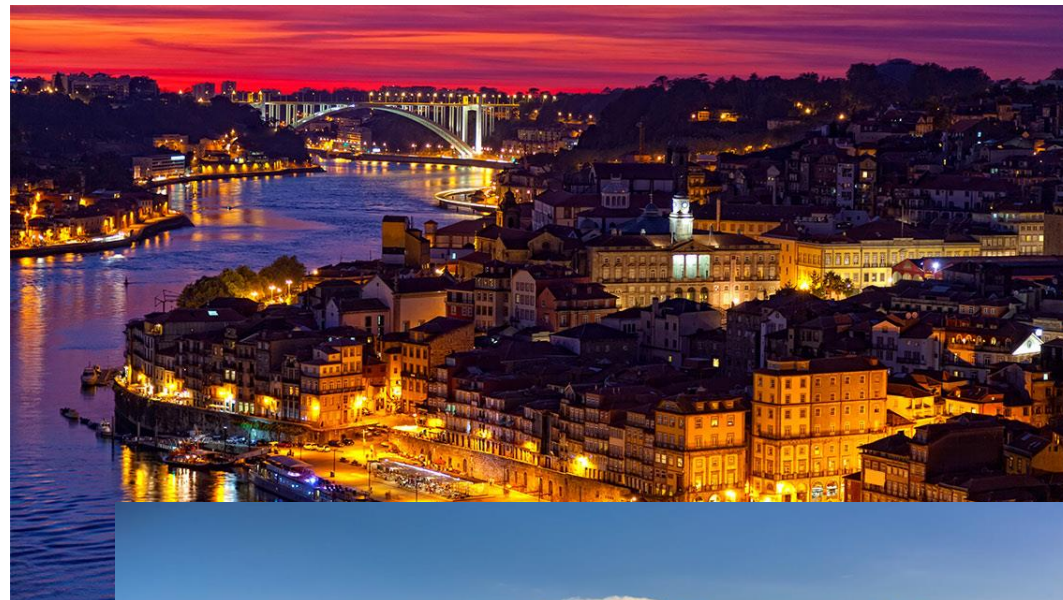


# A relação do alojamento local com a habitação e os empreendimentos turísticos em Lisboa e Porto

Relatório Final, 19 de Setembro de 2025

Projeto promovido por:





## ÍNDICE

### HIGHLIGHTS

Pág. 3

### SUMÁRIO EXECUTIVO

Pág. 9

### ANEXOS

#### 1. ENQUADRAMENTO E OBJETIVOS

Pág. 31

#### 2. ENQUADRAMENTO LEGAL

Pág. 34

#### 3. CONTEXTUALIZAÇÃO DA DISPONIBILIDADE E DA ACESSIBILIDADE AO MERCADO HABITACIONAL

1. LISBOA

Pág. 41

2. PORTO

Pág. 77

#### 4. O IMPACTO DO ALOJAMENTO LOCAL E DOS EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS TRADICIONAIS NO MERCADO HABITACIONAL

1. LISBOA

Pág. 112

2. PORTO

Pág. 124

#### 5. CASOS DE ESTUDO

Pág. 136

#### 6. RECOMENDAÇÕES

Pág. 140







## HIGHLIGHTS

## Enquadramento e objetivos

O turismo tem registado um crescimento sustentado a nível global desde a II Guerra Mundial — de 25,2 milhões de turistas internacionais em 1950 para cerca de 1,3 mil milhões em 2023 — o que corresponde a uma taxa média anual de 5,2% ao longo de 73 anos. Este crescimento deverá manter-se, impulsionado por fatores como o aumento da população mundial, o maior acesso a viagens, o desejo crescente de experiências culturais e a diversificação dos perfis e motivações dos viajantes.

Neste contexto de expansão, surgem naturalmente novos modelos de alojamento, como o Alojamento Local (AL), bem como um maior interesse por tipologias alternativas aos empreendimentos turísticos clássicos. Estes fenómenos têm tido impacto nos mercados residencial, especialmente em cidades como Lisboa e Porto, onde a escassez de oferta habitacional se cruza com a dinâmica turística. Este cruzamento tem suscitado preocupações públicas, incluindo perceções de descaracterização de bairros, perda de qualidade de vida e efeitos na economia local.

O presente relatório foi elaborado pela **neoturis** ([www.neoturis.com](http://www.neoturis.com)) entre 15 de abril e 11 de julho de 2025, com o objetivo de contribuir para uma análise rigorosa do papel do AL e dos empreendimentos turísticos no ecossistema urbano e habitacional das cidades de Lisboa e do Porto. Os principais objetivos são:

- Identificar e analisar **as interações entre o setor do Alojamento Local, o mercado da Habitação e os Empreendimentos Turísticos;**
- **Sistematizar e analisar** criticamente a informação oficial disponível, nomeadamente:
  - **Contextualização** da disponibilidade e da acessibilidade **ao mercado habitacional nas cidades de Lisboa e do Porto;**
  - O impacto do Alojamento Local e dos **empreendimentos turísticos tradicionais no mercado habitacional;**
- Apresentar **recomendações para uma evolução equilibrada do setor do AL, alinhada com os objetivos das políticas públicas de habitação e turismo.**

## Existem múltiplos fatores que contribuem para a dificuldade de acesso de parte da população a uma habitação em Lisboa e no Porto (1/2)



**... não podendo concluir-se que os 8 559 AL's ativos em Lisboa – com licenças fortemente condicionadas desde 2019 – e os 7 995 do Porto contribuíram de forma relevante para o aumento de preço e crescente dificuldade de acesso à habitação**

# Existem múltiplos fatores que contribuem para a dificuldade de acesso de parte da população a uma habitação em Lisboa e no Porto (1/2)

## LISBOA



## PORTO



### DEMOGRAFIA

- 114 081 novos residentes estrangeiros entre 2014 e 2023 [triplicou no período];
- Os estudantes deslocados, c. 28 100, aumentaram 73,9% desde 2013-2014;
- Dimensão dos agregados familiares diminui 29% [3,35 para 2,38] entre 1970 e 2021;
- A esperança média de vida aos 65 anos é de 20 anos em 2024 [+34% face a 1980];
- 24% [58 602] do alojamento clássico total são casas com 4 ou mais divisões ocupadas por apenas 1 residente;

- 28 440 novos residentes estrangeiros entre 2014 e 2023 [quintuplicou no período];
- Os estudantes deslocados, c. 15 300, aumentaram 93% desde 2013-2014;
- Dimensão dos agregados familiares diminui 39% [4,21 para 2,55] entre 1970 e 2021;
- A esperança média de vida aos 65 anos é de 20 anos em 2024 [+34% face a 1980];
- 21% [21 190] do alojamento clássico total são casas com 4 ou mais divisões ocupadas por apenas um residente;

### OFERTA DE HABITAÇÃO

- Entre 2015 e 2023 a conclusão de novos fogos para habitação em Lisboa foi 8 vezes inferior ao período 1995-2004;
- A partir de 2004 há 11 anos com produções inferiores a 200 fogos;
- Os alojamentos vagos [47 748 no Censos 2021], aumentaram face a 2001;

- Entre 2015 e 2023 a conclusão de novos fogos para habitação no Porto foi 2 vezes inferior ao período 1995-2004;
- A partir de 2004 há 9 anos com produções inferiores a 400 fogos;
- Os alojamentos vagos [20 270 no Censos 2021], aumentaram face a 2001;

### PREÇOS DE PRODUÇÃO

- Num cenário muito conservador, não é viável para um promotor privado colocar apartamentos para venda no mercado a valores inferiores a € 320 000 para um T2 [€ 470 000 para um T3];
- Num cenário muito conservador, não é viável para um promotor privado colocar apartamentos para arrendamento no mercado a valores inferiores a € 1 300 para um T2 [€ 1 900 para um T3];

### VALOR DE VENDA E ARRENDAMENTO

- Todos os concelhos da AM Lisboa – incluindo os sem pressão turística ou de AL – registam aumentos do valor de venda por m<sup>2</sup> de habitação superior a 5% / ano entre 2011 e 2024;
- Todos os concelhos da AM Lisboa registam aumentos do valor de arrendamento por fogo de habitação superior a 5% / ano entre 2011 e 2024; 12 dos 18 concelhos apresentam aumentos superiores ao concelho de Lisboa, registando-se inclusive uma aceleração dos valores após a suspensão das licenças de AL na cidade;

- Todos os concelhos da AM Porto – incluindo os sem pressão turística ou de AL – registam um aumento do valor de venda por m<sup>2</sup> de habitação superior a 6% / ano entre 2011 e 2024; o concelho do Porto é o que regista menor crescimento;
- Todos os concelhos da AM Porto registam aumentos do valor de arrendamento por fogo de habitação superior a 6% / ano entre 2011 e 2024; 4 dos 9 concelhos da região apresentam aumentos superiores ao concelho do Porto, registando-se inclusive uma forte aceleração dos valores entre 2022 e 2024;

### ACESSO À HABITAÇÃO

- 61% das famílias apenas conseguem adquirir uma habitação com valor até € 190 000;
- Sendo que apenas 1,5% da oferta atual apresentada ao mercado apresenta valores inferiores a € 200 000;
- O valor médio de um apartamento em Lisboa é de € 450 690.

- 65% das famílias, apenas conseguem adquirir uma habitação com valor até € 190 000;
- Sendo que apenas 5% da oferta atual apresentada ao mercado apresenta valores inferiores a € 200 000;
- O valor médio de um apartamento no Porto é de € 281 548.

## A representatividade do AL no parque habitacional de Lisboa e do Porto é reduzida (1/2)

INEXPRESSIVA  
REPRESENTATIVIDADE DO AL NO  
PARQUE HABITACIONAL DE  
LISBOA E PORTO

AUMENTO DA OFERTA DE  
EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS  
TRADICIONAIS \*

IMPACTO DAS MEDIDAS DE  
CONTENÇÃO NO AL E  
EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS  
TRADICIONAIS \*

PERSPETIVAS DE CRESCIMENTO  
DE AL E DE EMPREENDIMENTOS  
TURÍSTICOS TRADICIONAIS

**... sendo expectável uma evolução muito mais expressiva de alojamento residencial clássico e de empreendimentos turísticos até ao final da década face à evolução, muito condicionada, de AL**

\* Considerados apenas os Hotéis, Hotéis-apartamento e Apartamentos Turísticos



## A representatividade do AL no parque habitacional de Lisboa e do Porto é reduzida (2/2)

### LISBOA



### PORTO



#### O AL NO PARQUE HABITACIONAL

- Estima-se que apenas 45% das licenças de AL estejam efetivamente ativas (em operação);
- Este valor corresponde a 2,7% do número total de alojamentos clássicos;

- Estima-se que apenas 77% das licenças de AL estejam efetivamente ativas (em operação);
- Este valor corresponde a 6% do número total de alojamentos clássicos;

#### OFERTA DE EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS \*

- Entre 2010 e 2024, o número de unidades de alojamento [quartos e apartamentos] em empreendimentos turísticos quase duplicou, de 14 629 para 27 055, um incremento de 12 426;
- Em 2024, estima-se que os empreendimentos turísticos consomem uma área de 1 505 140 m<sup>2</sup>, valor que compara com 1 277 340 m<sup>2</sup> associados ao AL;

- Entre 2010 e 2024, o número de unidades de alojamento [quartos e apartamentos] em empreendimentos turísticos quase triplicou, de 3 909 para 11 058, um incremento de 7 149;
- Em 2024, estima-se que os empreendimentos turísticos consomem 622 430 m<sup>2</sup>, valor que compara com 512 510 m<sup>2</sup> associados ao consumo do AL;

#### O IMPACTO DAS MEDIDAS DE CONTENÇÃO

- Entre 2022 e 2024, estima-se que o número de m<sup>2</sup> consumidos por empreendimentos turísticos na cidade aumento 3,7% / ano, valor que compara com os 0,8% / ano do AL;
- Em 2024, o número de m<sup>2</sup> consumidos por novo AL foi de 2 815 m<sup>2</sup>, que compara com os 45 110 m<sup>2</sup> associados a empreendimentos turísticos;

- Entre 2022 e 2024, estima-se que o número de m<sup>2</sup> consumidos por empreendimentos turísticos aumentou 11,7% / ano, valor que compara com os 5,8% / ano do AL;
- Em 2024, o número de m<sup>2</sup> consumidos por novo AL foi de 14 195 m<sup>2</sup>, que compara com os 64 830 m<sup>2</sup> associados a empreendimentos turísticos;

#### PERSPETIVAS DE CRESCIMENTO DE AL E DE EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS

- Estima-se que entre 2024 e 2029 os empreendimentos turísticos em *pipeline* consumirão cerca de 490 000 m<sup>2</sup> de área de construção e os alojamentos clássicos cerca de 200 000 m<sup>2</sup>, ou seja, 2,5 X's a área dos alojamentos clássicos;
- No mesmo período o AL consumirá cerca de 50 000 m<sup>2</sup> (cerca de 1/10 da área a ser consumida pelos empreendimentos turísticos).

- Estima-se que entre 2024 e 2029 os empreendimentos turísticos em *pipeline* consumirão cerca de 200 000 m<sup>2</sup> de área de construção e os alojamentos clássicos cerca de 460 000 m<sup>2</sup>, ou seja, menos de metade da área dos alojamentos clássicos;
- No mesmo período o AL consumirá cerca de 20 000 m<sup>2</sup> (cerca de 1/10 da área a ser consumida pelos empreendimentos turísticos).

\* Considerados apenas os Hotéis, Hotéis-apartamento e Apartamentos Turísticos





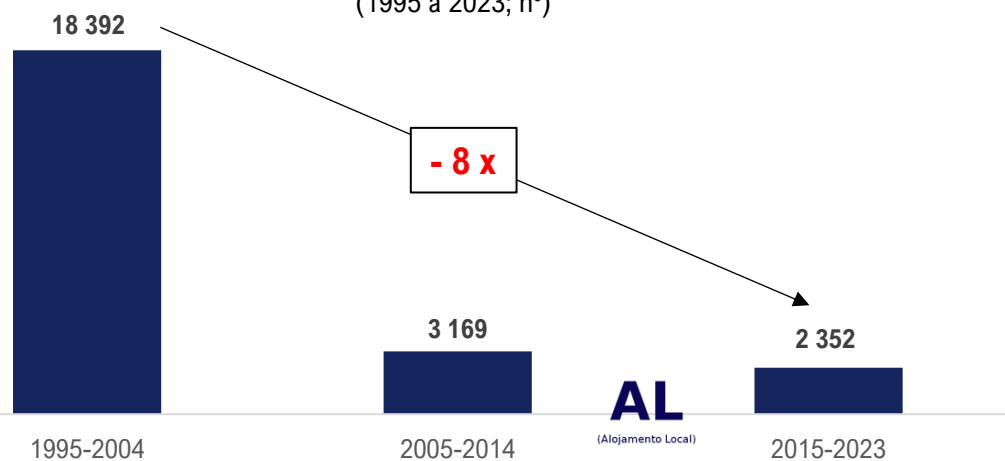
## SUMÁRIO EXECUTIVO

## CONTEXTUALIZAÇÃO DA DISPONIBILIDADE E DA ACESSIBILIDADE AO MERCADO HABITACIONAL EM LISBOA E NO PORTO

A dificuldade de acesso ao mercado habitacional em Lisboa decorre, entre outras, da extraordinária redução dos fogos novos concluídos na cidade entre 2015 e 2023 [2 352]; 8 vezes menos que os concluídos entre 1995 e 2004 ...

Número de fogos concluídos em construções novas para habitação familiar no concelho de Lisboa

(1995 a 2023; nº)



### ... facto ainda mais relevante num contexto ...

... de aumento da população no concelho entre 2011 e 2023 [ + 24 542]; assim como da população estrangeira residente no concelho entre 2014 e 2023 [ + 114 081]

... onde existem quase 50 000 alojamentos vagos no concelho

... onde 24% do total dos alojamentos clássicos do concelho de Lisboa [58 602] são habitações com 4 ou mais divisões ocupados apenas por 1 pessoa

... de aumento da esperança média de vida aos 65 anos [14,9 anos em 1980 vs. 20 anos em 2024]

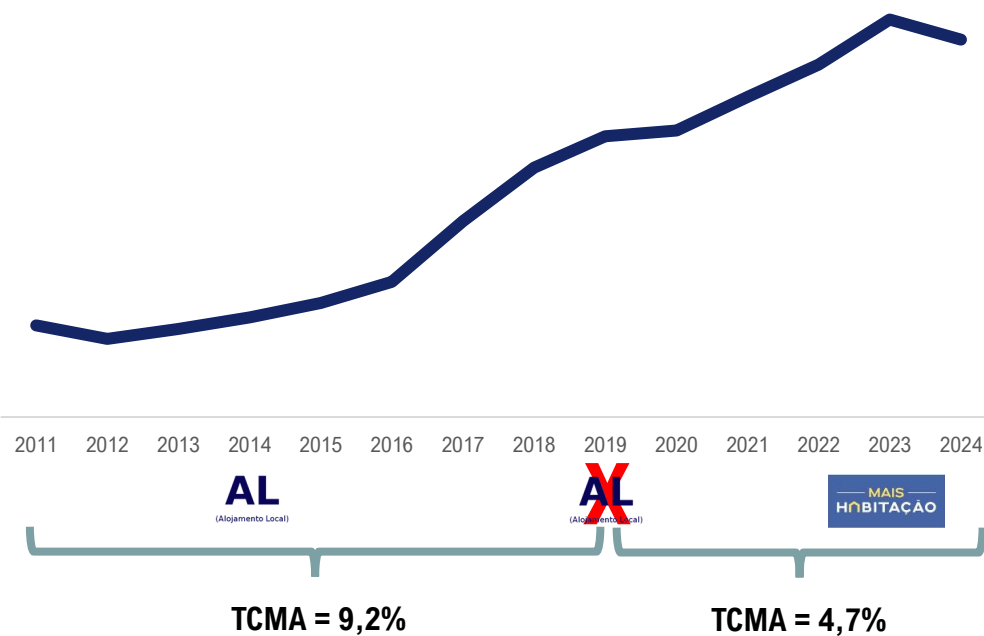
... de aumento total de alunos deslocados inscritos no ensino superior [+11 923] entre os anos letivos 2013-2014 e 2023-2024

... de diminuição da dimensão média dos agregados familiares [3,35 em 1970 vs. 2,38 em 2021]

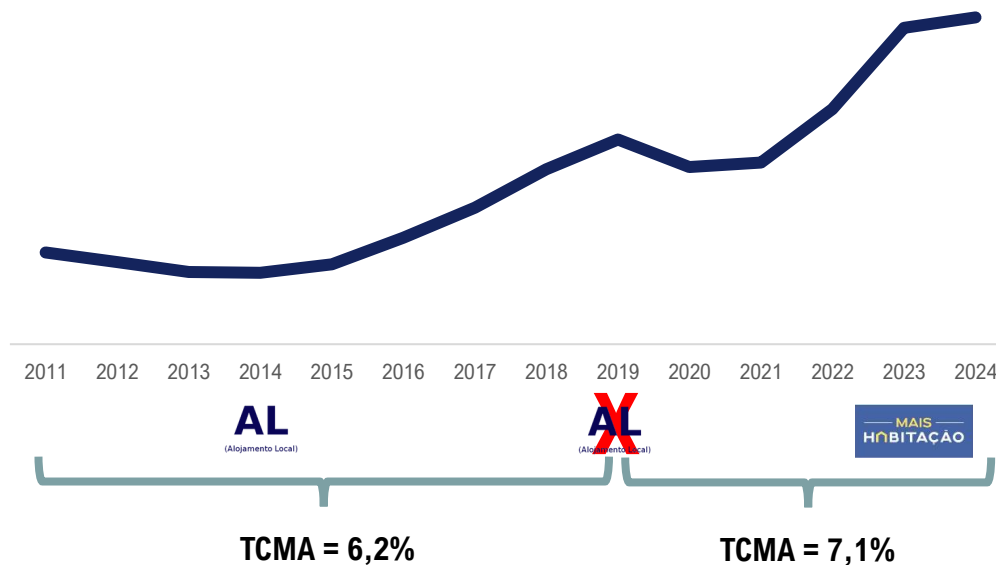


Neste contexto, regista-se uma forte aceleração dos valores de venda e arrendamento habitacional na cidade, independentemente das fortes medidas de contenção do AL em 2019

Preço médio de venda de Apartamentos no concelho de Lisboa  
(2011-2024; 2011=100)

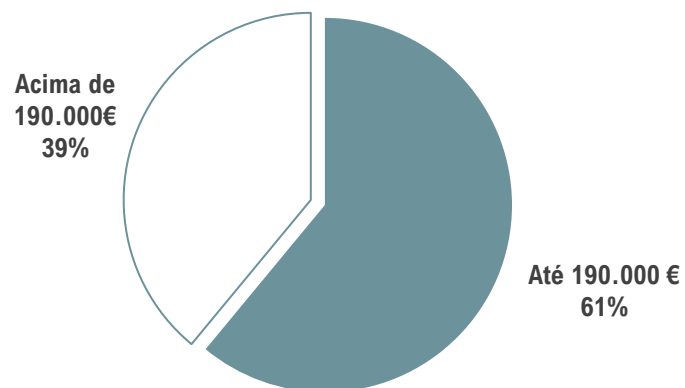


Preço médio de arrendamento de Apartamentos no concelho de Lisboa  
(2011-2024; 2011=100)

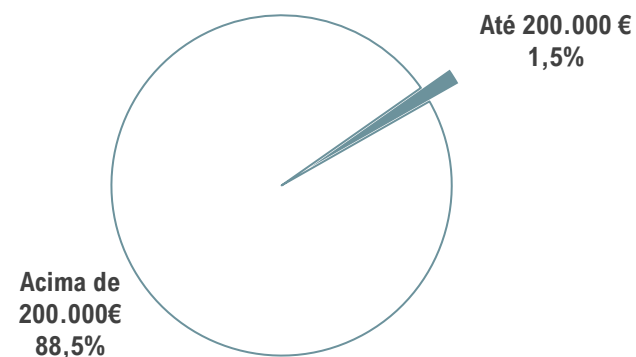


**61% das famílias do concelho de Lisboa podem adquirir uma habitação até € 190 000, valor até ao qual se concentram apenas 1,5% dos imóveis em oferta; o preço médio de venda de apartamentos no concelho de Lisboa é de € 450 690 !**

**Capacidade da população de aquisição de casa no concelho de Lisboa, de acordo com o seu rendimento**  
(2022: % do total)



**Oferta de imóveis para habitação em Lisboa**  
(2025; % do total)



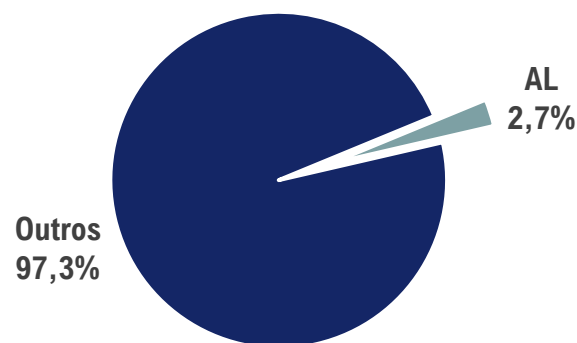
Nota: inclui preços de novos e usados

Fonte: SIR – Confidencial Imobiliário | Century 21 – Acessibilidade à habitação em Portugal – 2ª edição | [www.idealista.com](http://www.idealista.com)

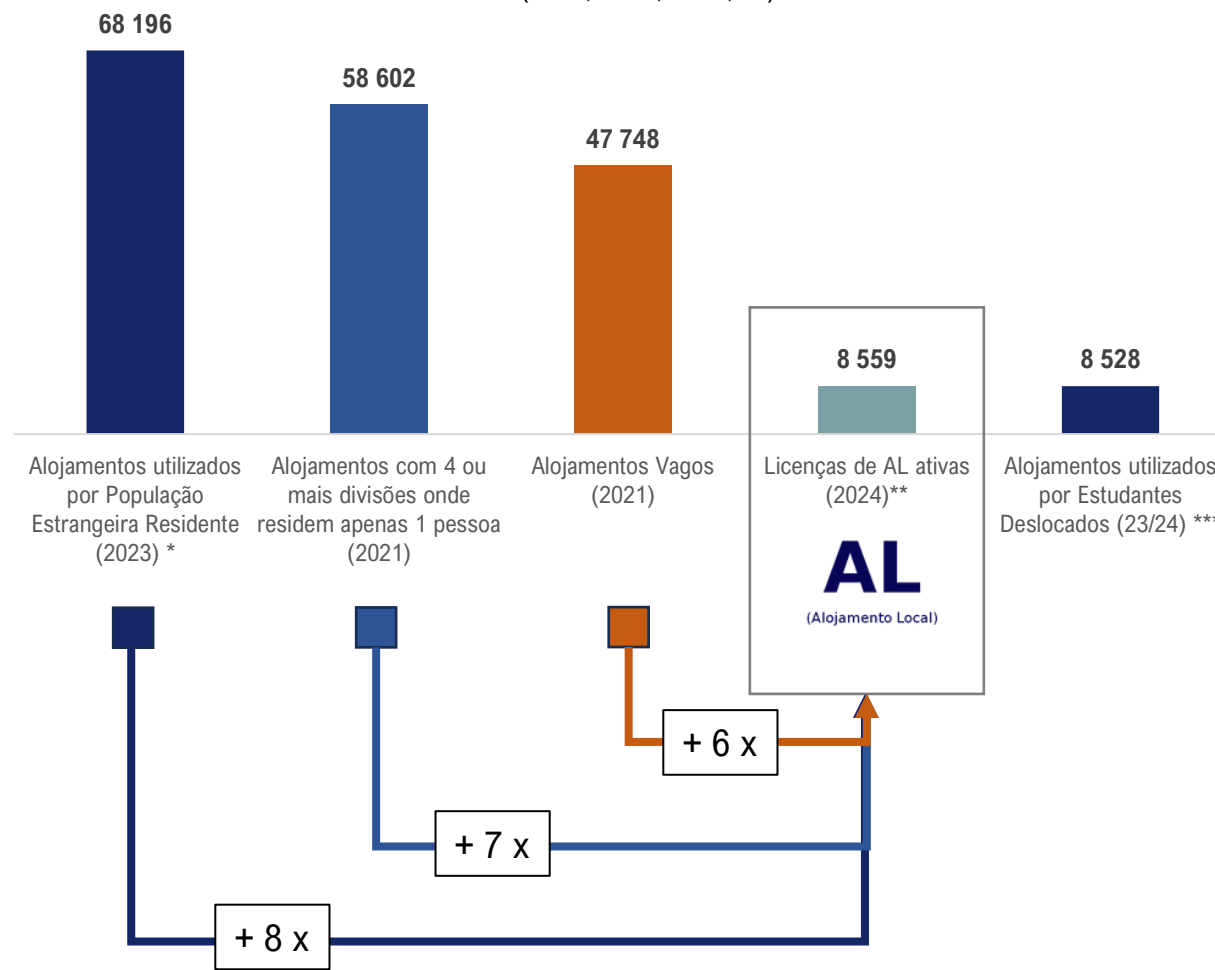
Análise: **neoturis**

É assim difícil atribuir aos 8 559 AL's ativos no concelho [2,7% do total de alojamentos] a reduzida disponibilidade e difícil acessibilidade ao mercado habitacional; outros fatores contribuem para o efeito

Distribuição de Alojamentos Clássicos no concelho de Lisboa  
(% do total)



Tipologias de ocupação com impacto na habitação no concelho de Lisboa  
(2021, 2023, 2024; Nº)



\* considerando 2,38 residentes por alojamento  
\*\* considerando 45% das licenças como AL's ativos  
\*\*\* considerando 4 estudantes por alojamento  
Fonte: INE, RNAL  
Análise: neoturis



# CONTEXTUALIZAÇÃO DA DISPONIBILIDADE E DA ACESSIBILIDADE AO MERCADO HABITACIONAL EM LISBOA

## LISBOA



### DEMOGRAFIA

- 114 081 novos residentes estrangeiros entre 2014 e 2023 [triplicou no período];
- Os estudantes deslocados, c. 28 100, aumentaram 73,9% desde 2013-2014;
- Dimensão dos agregados familiares diminuiu 29% [3,35 para 2,38] entre 1970 e 2021;
- A esperança média de vida aos 65 anos é de 20 anos em 2024 [+34% face a 1980];
- 24% [58 602] do alojamento clássico total são casas com 4 ou mais divisões ocupadas por apenas 1 residente;

### OFERTA DE HABITAÇÃO

- Entre 2015 e 2023 a conclusão de novos fogos para habitação em Lisboa foi 8 vezes inferior ao período 1995-2004;
- A partir de 2004 há 11 anos com produções inferiores a 200 fogos;
- Os alojamentos vagos [47 748 no Censos 2021], aumentaram face a 2001;

### PREÇOS DE PRODUÇÃO

- Num cenário muito conservador, não é viável para um promotor privado colocar apartamentos para venda no mercado a valores inferiores a € 320 000 para um T2 [€ 470 000 para um T3];
- Num cenário muito conservador, não é viável para um promotor privado colocar apartamentos para arrendamento no mercado a valores inferiores a € 1 300 para um T2 [€ 1 900 para um T3];

### VALOR DE VENDA E ARRENDAMENTO

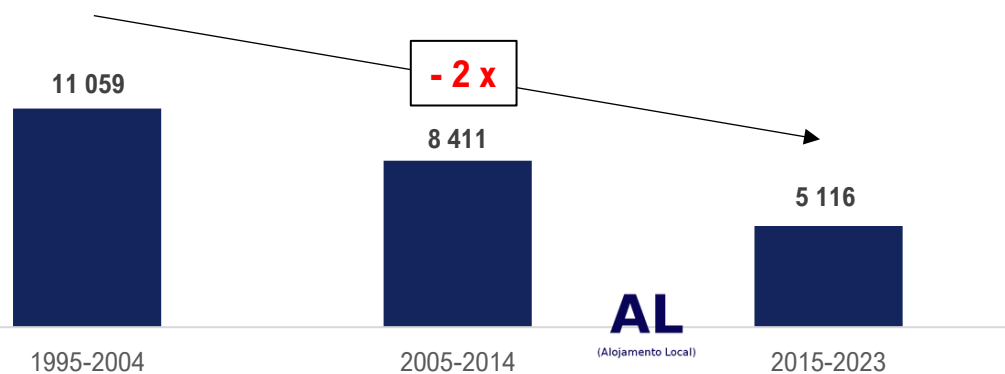
- Todos os concelhos da AM Lisboa – incluindo os sem pressão turística ou de AL – registam aumentos do valor de venda por m<sup>2</sup> de habitação superior a 5% / ano entre 2011 e 2024;
- Todos os concelhos da AM Lisboa registam aumentos do valor de arrendamento por fogo de habitação superior a 5% / ano entre 2011 e 2024; 12 dos 18 concelhos apresentam aumentos superiores ao concelho de Lisboa, registando-se inclusive uma aceleração dos valores após a suspensão das licenças de AL na cidade;

### ACESSO À HABITAÇÃO

- 61% das famílias apenas conseguem adquirir uma habitação com valor até € 190 000;
- Sendo que apenas 1,5% da oferta atual apresentada ao mercado apresenta valores inferiores a € 200 000;
- O valor médio de um apartamento em Lisboa é de € 450 690.

A dificuldade de acesso ao mercado habitacional no Porto decorre, entre outras, da redução dos fogos novos concluídos na cidade entre 2015 e 2023 [5 116]; metade dos fogos concluídos entre 1995 e 2004 ...

Número de fogos concluídos em construções novas para habitação familiar no concelho do Porto  
(1995 a 2023; nº)



### ... facto ainda mais relevante num contexto ...

... de aumento da população no concelho entre 2011 e 2023 [ + 12 887]; assim como da população estrangeira residente no concelho entre 2014 e 2023 [ + 28 440]

... onde existem cerca de 20 000 fogos vagos no concelho [2021]

... onde 21% do total dos alojamentos clássicos do concelho do Porto [21 190] são habitações com 4 ou mais divisões ocupados apenas por 1 pessoa

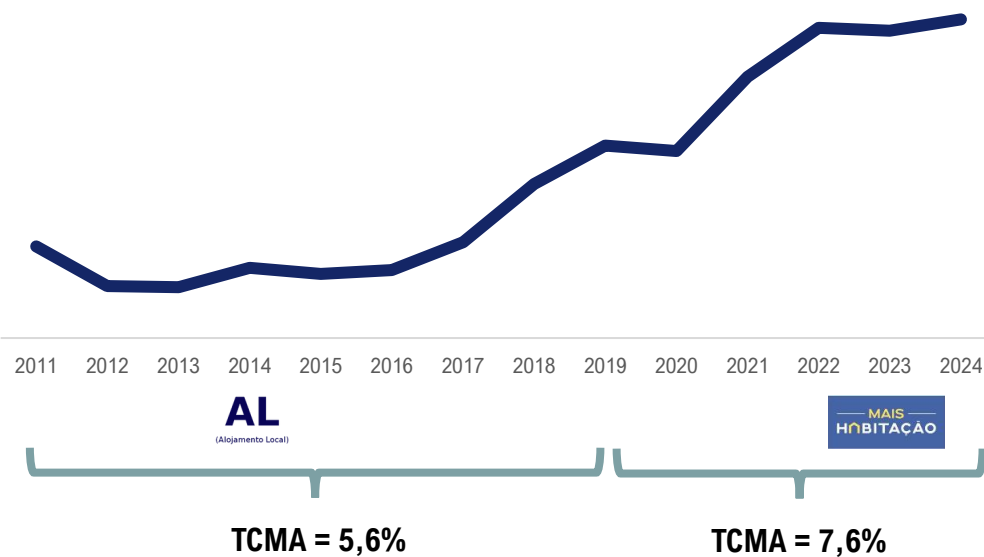
... de aumento da esperança média de vida aos 65 anos [14,9 anos em 1980 vs. 20 anos em 2024]

... de aumento total de alunos deslocados inscritos no ensino superior [ + 7 376] entre os anos letivos 2013-2014 e 2023-2024

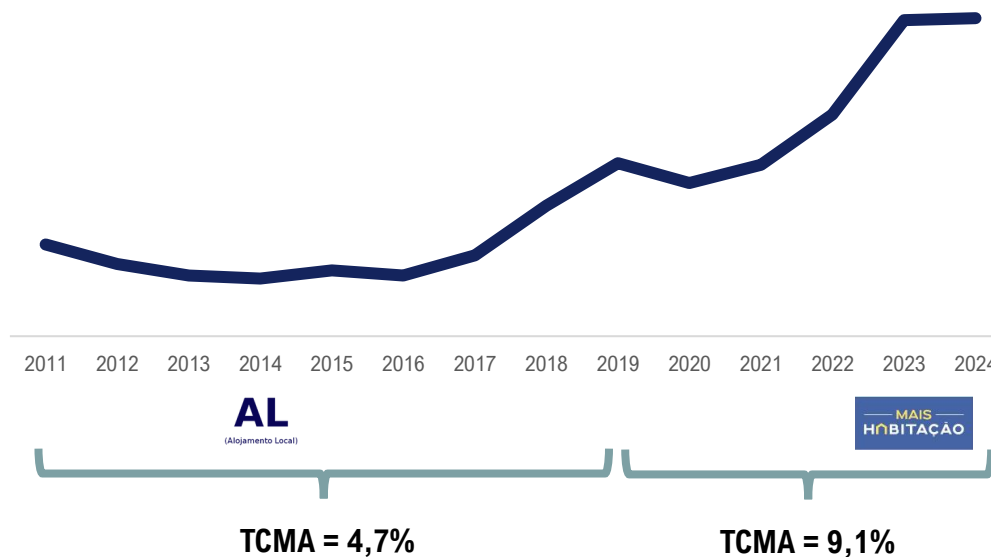
... de diminuição da dimensão média dos agregados familiares [4,21 em 1970 vs. 2,55 em 2021]

Neste contexto regista-se uma forte aceleração dos valores de venda e arrendamento habitacional na cidade; tendência inclusive acelerada após primeiras iniciativas – entretanto eliminadas – para limitação da atividade de AL em 2019

Preço médio de venda de Apartamentos no concelho do Porto  
(2011-2024; 2011=100)



Preço médio de arrendamento de Apartamentos no concelho do Porto  
(2011-2024; 2011=100)



Nota: em 2019 iniciam-se as primeiras restrições ao AL no concelho do Porto

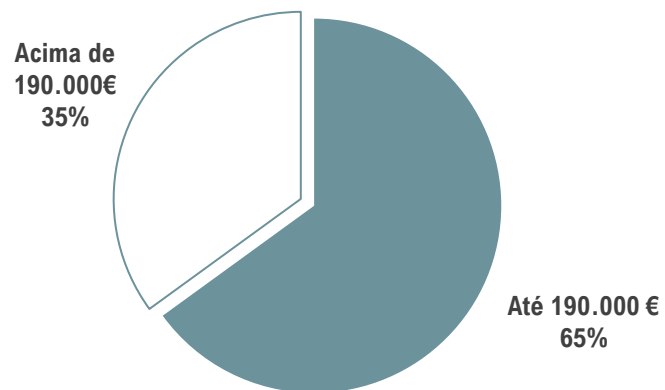
Fonte: SIR – Confidencial Imobiliário, estimativas **neoturis**

Análise: **neoturis**



**65% das famílias do concelho do Porto podem adquirir uma habitação até € 190 000, valor até ao qual se concentram apenas 5% dos imóveis em oferta; o preço médio de venda de apartamentos no concelho do Porto é de € 281 548 !**

**Capacidade da população de aquisição de casa no concelho do Porto, de acordo com o seu rendimento**  
(2022: % do total)



**Oferta de imóveis para habitação no Porto**  
(2025; % do total)



Nota: inclui preços de novos e usados

Fonte: SIR – Confidencial Imobiliário | Century 21 – Acessibilidade à habitação em Portugal – 2ª edição | [www.idealista.com](http://www.idealista.com)

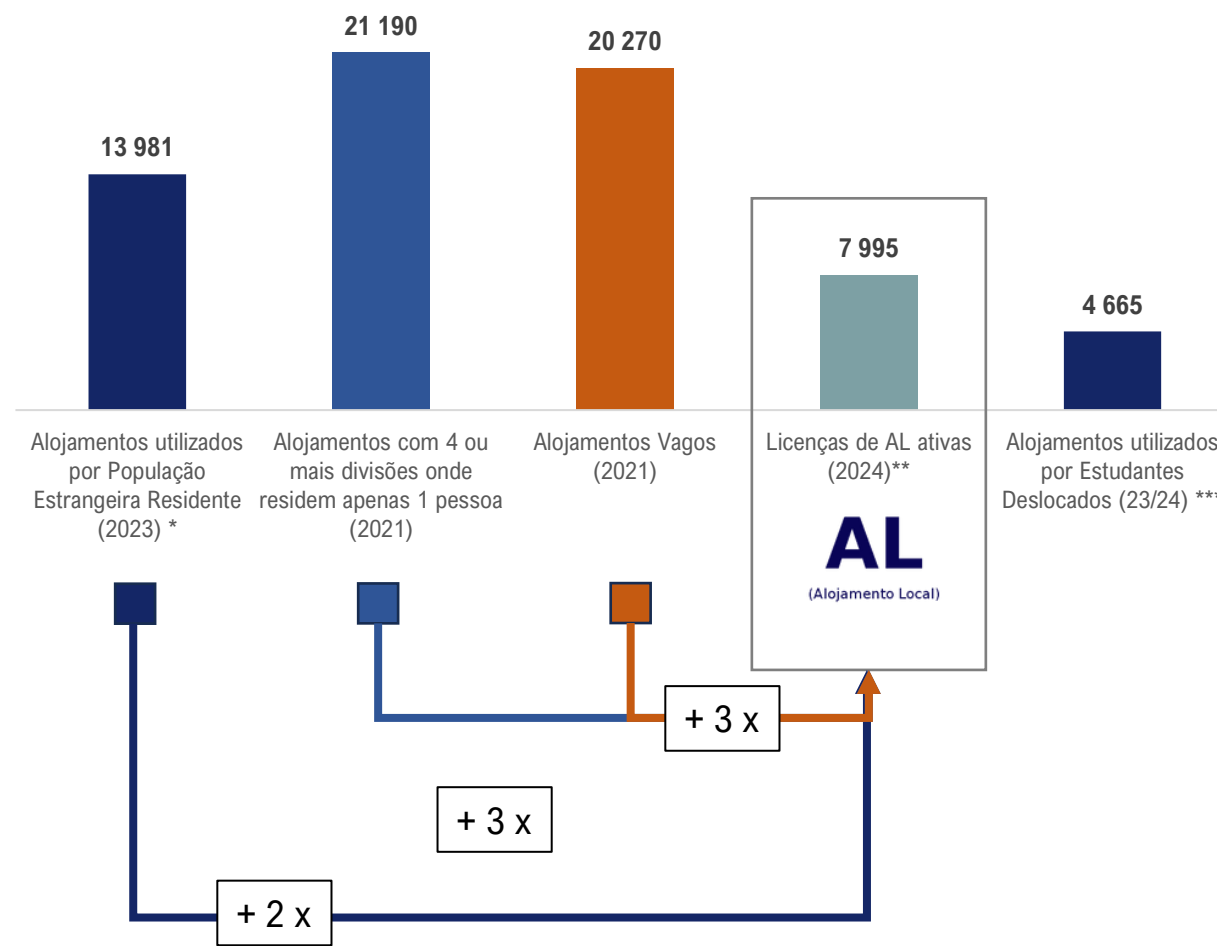
Análise: **neoturis**

É assim difícil atribuir aos 7 995 AL's ativos no concelho [6% do total de alojamentos] a reduzida disponibilidade e difícil acessibilidade ao mercado habitacional; outros fatores contribuem para o efeito

Distribuição de Alojamentos Clássicos no concelho do Porto  
(% do total)



Tipologias de ocupação com impacto na habitação no concelho do Porto  
(2021, 2023, 2024; N°)



\* considerando 2,55 residentes por alojamento  
\*\* considerando 77% das licenças como AL's ativos  
\*\*\* considerando 4 estudantes por alojamento  
Fonte: INE, RNAL  
Análise: neoturis

# CONTEXTUALIZAÇÃO DA DISPONIBILIDADE E DA ACESSIBILIDADE AO MERCADO HABITACIONAL NO PORTO

## PORTO



### DEMOGRAFIA

- 28 440 novos residentes estrangeiros entre 2014 e 2023 [quintuplicou no período];
- Os estudantes deslocados, c. 15 300, aumentaram 93% desde 2013-2014;
- Dimensão dos agregados familiares diminuiu 39% [4,21 para 2,55] entre 1970 e 2021;
- A esperança média de vida aos 65 anos é de 20 anos em 2024 [+34% face a 1980];
- 21% [21 190] do alojamento clássico total são casas com 4 ou mais divisões ocupadas por apenas um residente;

### OFERTA DE HABITAÇÃO

- Entre 2015 e 2023 a conclusão de novos fogos para habitação no Porto foi 2 vezes inferior ao período 1995-2004;
- A partir de 2004 há 9 anos com produções inferiores a 400 fogos;
- Os alojamentos vagos [20 270 no Censos 2021], aumentaram face a 2001;

### PREÇOS DE PRODUÇÃO

- Num cenário muito conservador, não é viável para um promotor privado colocar apartamentos para venda no mercado a valores inferiores a € 320 000 para um T2 [€ 470 000 para um T3];
- Num cenário muito conservador, não é viável para um promotor privado colocar apartamentos para arrendamento no mercado a valores inferiores a € 1 300 para um T2 [€ 1 900 para um T3];

### VALOR DE VENDA E ARRENDAMENTO

- Todos os concelhos da AM Porto – incluindo os sem pressão turística ou de AL – registam um aumento do valor de venda por m<sup>2</sup> de habitação superior a 6% / ano entre 2011 e 2024; o concelho do Porto é o que regista menor crescimento;
- Todos os concelhos da AM Porto registam aumentos do valor de arrendamento por fogo de habitação superior a 6% / ano entre 2011 e 2024; 4 dos 9 concelhos da região apresentam aumentos superiores ao concelho do Porto, registando-se inclusive uma forte aceleração dos valores entre 2022 e 2024;

### ACESSO À HABITAÇÃO

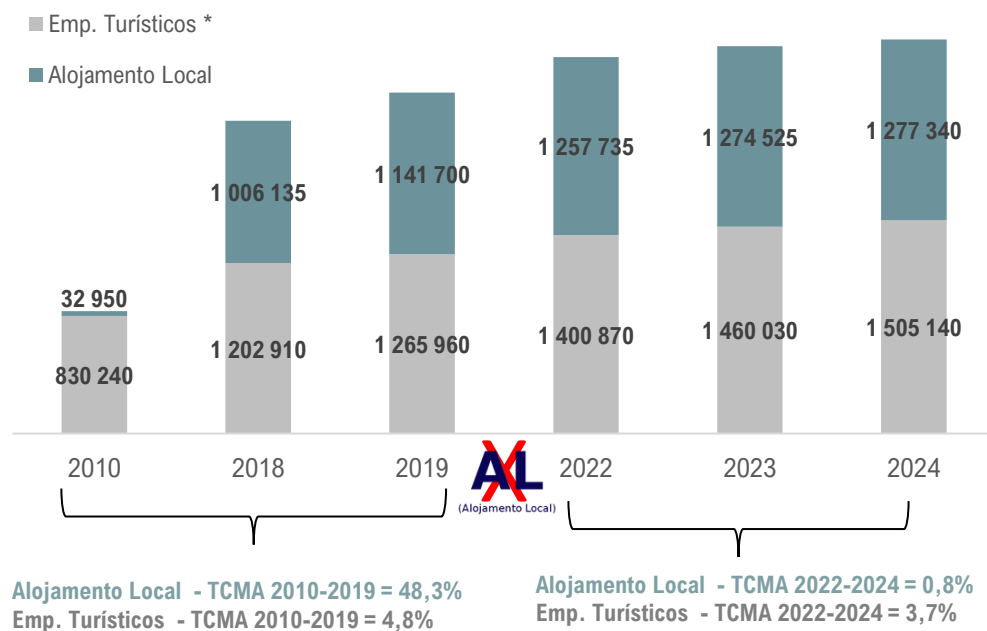
- 65% das famílias, apenas conseguem adquirir uma habitação com valor até € 190 000;
- Sendo que apenas 5% da oferta atual apresentada ao mercado apresenta valores inferiores a € 200 000;
- O valor médio de um apartamento no Porto é de € 281 548.

## **O IMPACTO DO ALOJAMENTO LOCAL E DOS EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS TRADICIONAIS NO MERCADO HABITACIONAL**

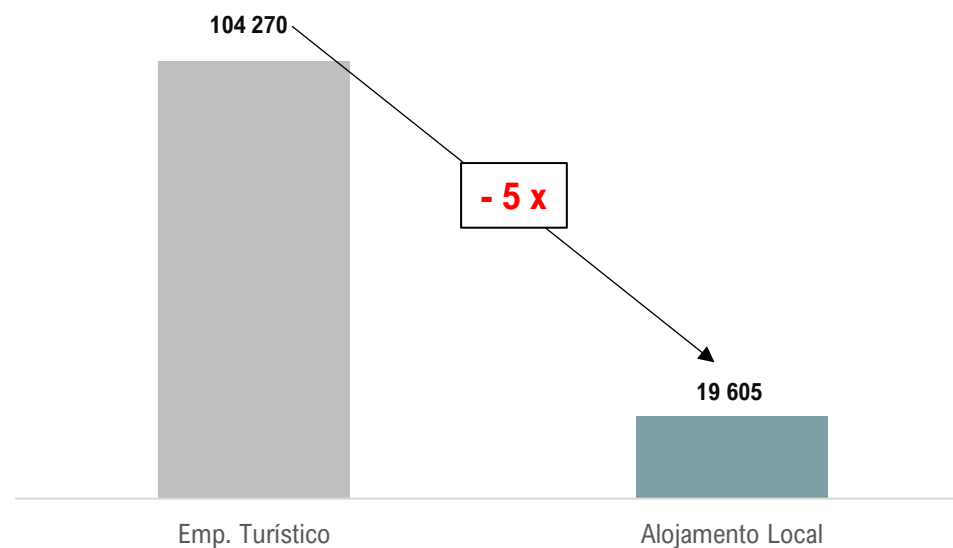


Até 2024, as unidades de alojamento em empreendimentos turísticos no concelho de Lisboa [27 055] consumiram 1 505 140 m<sup>2</sup>, valor superior aos 1 277 340 m<sup>2</sup> do AL; em 2023 e 2024 os m<sup>2</sup> alocados a empreendimentos turísticos foram 5 X superiores ao AL

**Evolução da área utilizada pela oferta total de alojamento em Empreendimentos Turísticos\* e Alojamento Local no concelho de Lisboa (2010-2024; m<sup>2</sup>)**

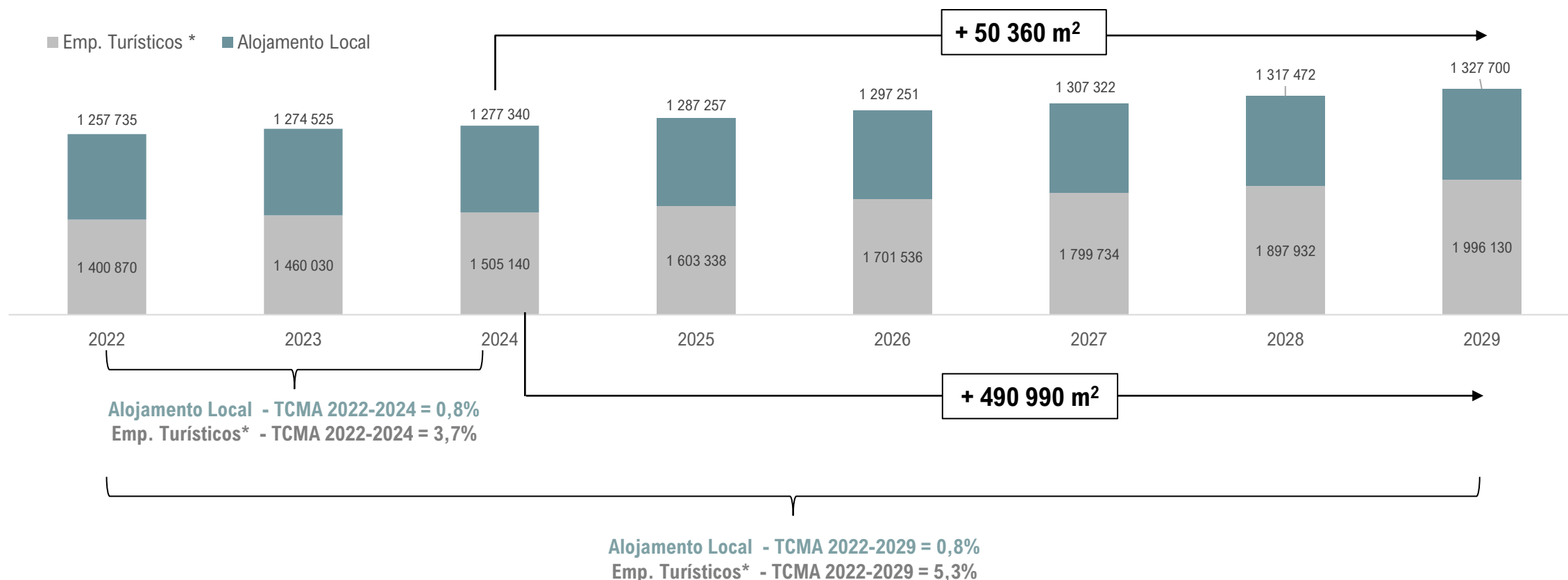


**Variação absoluta da área utilizada pela nova oferta no concelho de Lisboa (2023 e 2024; m<sup>2</sup>)**



Considerando os empreendimentos turísticos em *pipeline* e mantendo o crescimento do AL ao ritmos dos últimos 2 anos o AL representará 10 vezes menos m<sup>2</sup> de oferta adicional de alojamento até ao final da década no concelho de Lisboa

Evolução da área utilizada pela oferta total de alojamento em Empreendimentos Turísticos\* e Alojamento Local no concelho de Lisboa  
(2022-2029; m<sup>2</sup>)



\* Considerados apenas os Hotéis, Hotéis-apartamento e Apartamentos Turísticos  
Fonte: INE; RNET, RNAL;  
Análise: neoturis

## O IMPACTO DO ALOJAMENTO LOCAL E DOS EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS TRADICIONAIS NO MERCADO HABITACIONAL – LISBOA

## LISBOA



## O AL NO PARQUE HABITACIONAL

- Estima-se que apenas 45% das licenças de AL estejam efetivamente ativas (em operação);
- Este valor corresponde a 2,7% do número total de alojamentos clássicos;

## OFERTA DE EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS \*

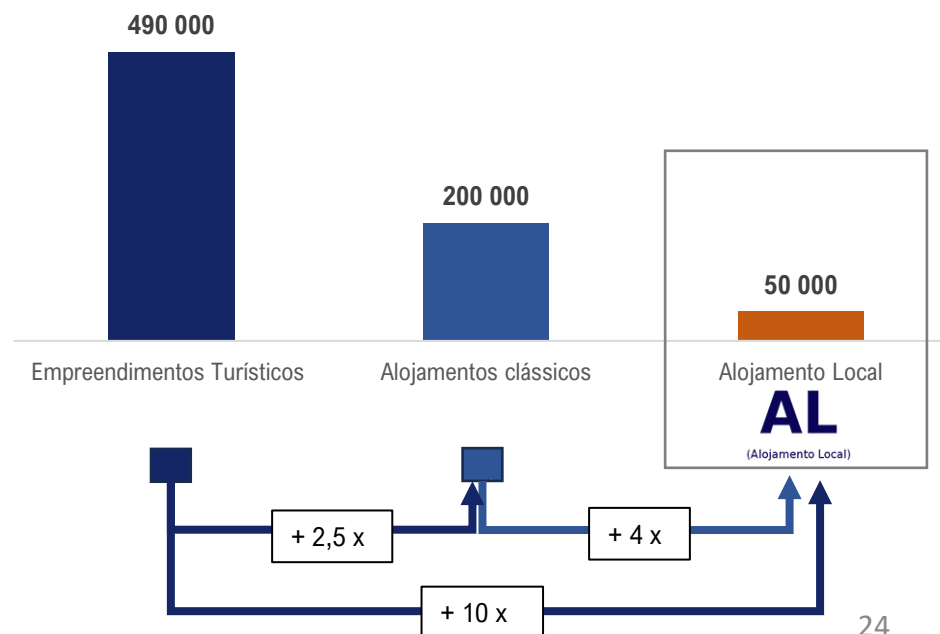
- Entre 2010 e 2024, o número de unidades de alojamento [quartos e apartamentos] em empreendimentos turísticos quase duplicou, de 14 629 para 27 055, um incremento de 12 426;
- Em 2024, estima-se que os empreendimentos turísticos consomem uma área de 1 505 140 m<sup>2</sup>, valor que compara com 1 277 340 m<sup>2</sup> associados ao AL;

## O IMPACTO DAS MEDIDAS DE CONTENÇÃO

- Entre 2022 e 2024, estima-se que o número de m<sup>2</sup> consumidos por empreendimentos turísticos na cidade aumento 3,7% / ano, valor que compara com os 0,8% / ano do AL;
- Em 2024, o número de m<sup>2</sup> consumidos por novo AL foi de 2 815 m<sup>2</sup>, que compara com os 45 110 m<sup>2</sup> associados a empreendimentos turísticos;

## PERSPETIVAS DE CRESCIMENTO DE AL E DE EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS

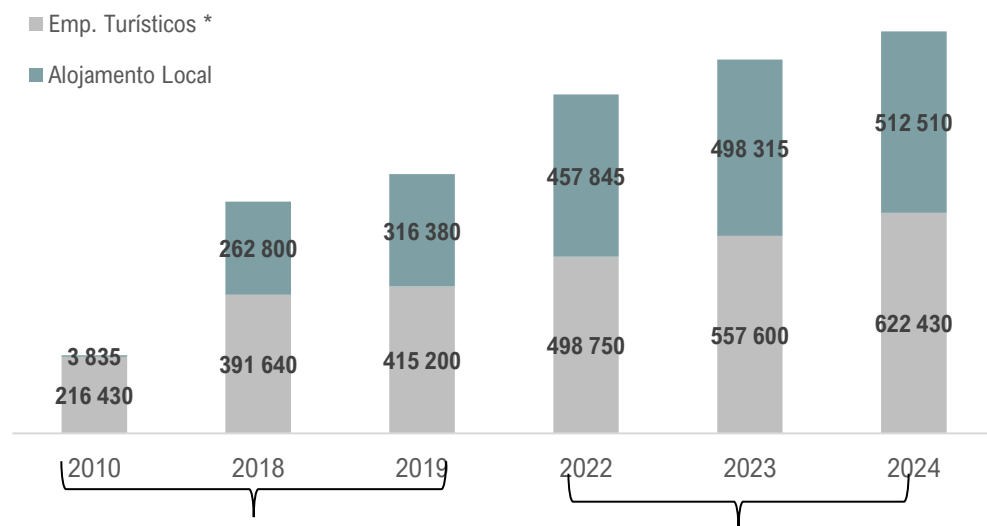
- Estima-se que entre 2024 e 2029 os empreendimentos turísticos em *pipeline* consumirão cerca de 490 000 m<sup>2</sup> de área de construção e os alojamentos clássicos cerca de 200 000 m<sup>2</sup>, ou seja, 2,5 X's a área dos alojamentos clássicos;
- No mesmo período o AL consumirá cerca de 50 000 m<sup>2</sup> (cerca de 1/10 da área a ser consumida pelos empreendimentos turísticos).

Estimativa de crescimento de área utilizada no concelho de Lisboa  
(2024-2029; m<sup>2</sup>)

\* Considerados apenas os Hotéis, Hotéis-apartamento e Apartamentos Turísticos

Até 2024, as unidades de alojamento em empreendimentos turísticos no concelho do Porto [10 428] consumiram 622 430 m<sup>2</sup>, valor superior aos 512 510 m<sup>2</sup> do AL; em 2023 e 2024 os m<sup>2</sup> alocados a empreendimentos turísticos foram 2 X superiores ao AL

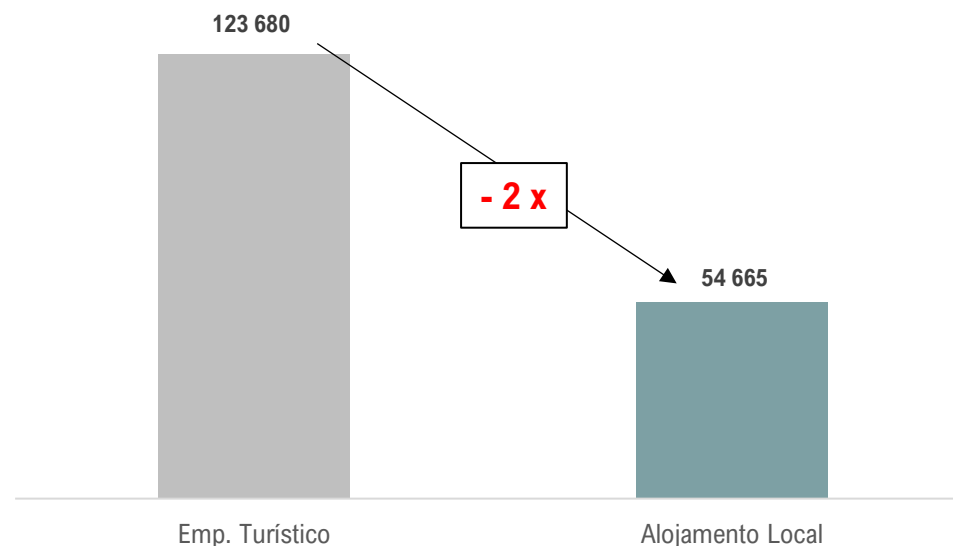
Evolução da área utilizada pela oferta total de alojamento em Empreendimentos Turísticos\* e Alojamento Local no concelho do Porto (2010-2024; m<sup>2</sup>)



Alojamento Local - TCMA 2010-2019 = 63,3%  
Emp. Turísticos - TCMA 2010-2019 = 7,5%

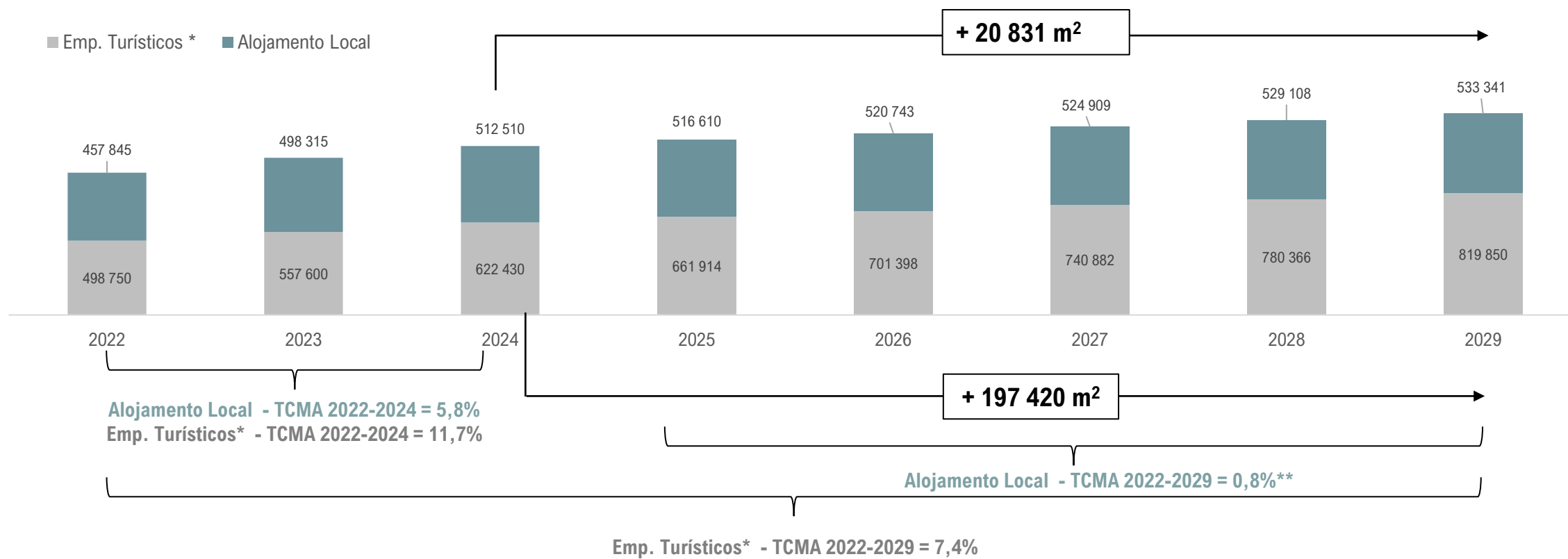
Alojamento Local - TCMA 2022-2024 = 5,8%  
Emp. Turísticos - TCMA 2022-2024 = 11,7%

Variação anual absoluta da área utilizada pela nova oferta no concelho do Porto (2023 e 2024; m<sup>2</sup>)



Considerando os empreendimentos turísticos em *pipeline* e um cenário restritivo do crescimento do AL, este representará 10 vezes menos m<sup>2</sup> de oferta adicional de alojamento até ao final da década no concelho do Porto

Evolução da área utilizada pelo oferta total de alojamento em Empreendimentos Turísticos\* e Alojamento Local no concelho do Porto  
(2022-2029; m<sup>2</sup>)



\* Considerados apenas os Hotéis, Hotéis-apartamento e Apartamentos Turísticos

\*\* Num cenário em que os regulamentos municipais mais atuais do Porto apontam para uma forte contração do AL nesta cidade, optou-se por considerar entre 2025 e 2029 o mesmo crescimento que se tem verificado nos últimos anos em Lisboa (0,8%)

Fonte: INE; RNET;

Análise: neoturis



## O IMPACTO DO ALOJAMENTO LOCAL E DOS EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS TRADICIONAIS NO MERCADO HABITACIONAL – PORTO

## PORTO



## O AL NO PARQUE HABITACIONAL

- Estima-se que apenas 77% das licenças de AL estejam efetivamente ativas (em operação);
- Este valor corresponde a 6% do número total de alojamentos clássicos;

## OFERTA DE EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS \*

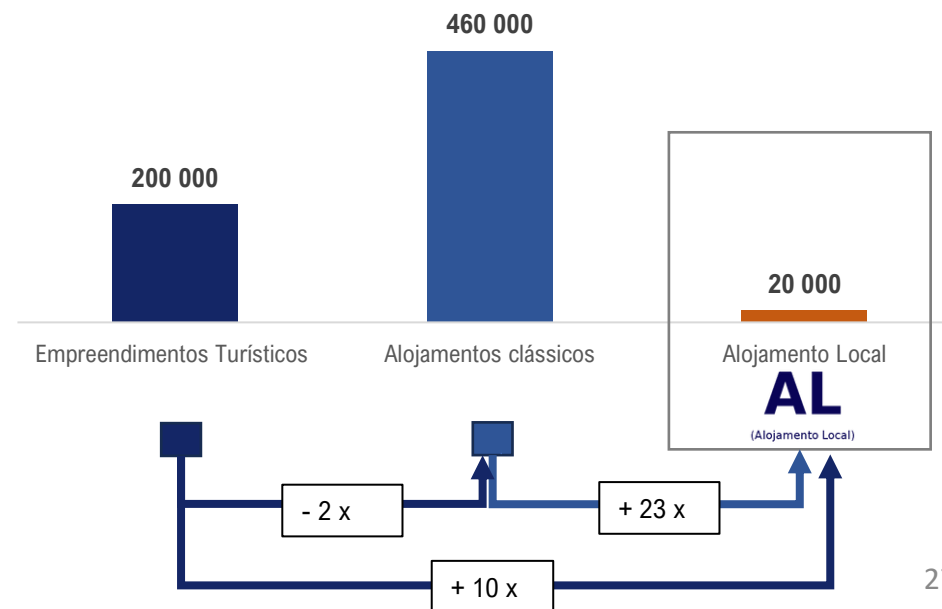
- Entre 2010 e 2024, o número de unidades de alojamento [quartos e apartamentos] em empreendimentos turísticos quase triplicou, de 3 909 para 11 058, um incremento de 7 149;
- Em 2024, estima-se que os empreendimentos turísticos consomem 622 430 m<sup>2</sup>, valor que compara com 512 510 m<sup>2</sup> associados ao consumo do AL;

## O IMPACTO DAS MEDIDAS DE CONTENÇÃO

- Entre 2022 e 2024, estima-se que o número de m<sup>2</sup> consumidos por empreendimentos turísticos aumentou 11,7% / ano, valor que compara com os 5,8% / ano do AL;
- Em 2024, o número de m<sup>2</sup> consumidos por novo AL foi de 14 195 m<sup>2</sup>, que compara com os 64 830 m<sup>2</sup> associados a empreendimentos turísticos;

## PERSPETIVAS DE CRESCIMENTO DE AL E DE EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS

- Estima-se que entre 2024 e 2029 os empreendimentos turísticos em *pipeline* consumirão cerca de 200 000 m<sup>2</sup> de área de construção e os alojamentos clássicos cerca de 460 000 m<sup>2</sup>, ou seja, menos de metade da área dos alojamentos clássicos;
- No mesmo período o AL consumirá cerca de 20 000 m<sup>2</sup> (cerca de 1/10 da área a ser consumida pelos empreendimentos turísticos).

Estimativa de crescimento de área utilizada no concelho do Porto  
(2024-2029; m<sup>2</sup>)

\* Considerados apenas os Hotéis, Hotéis-apartamento e Apartamentos Turísticos

## Recomendações (1/2)

Não sendo objetivo do presente trabalho definir as políticas públicas e público-privadas que contribuam para a resolução desta temática, deixam-se alguma pistas para reflexão e iniciativas que podem conduzir à atenuação do desafio existente.

TEMÁTICAS	ÂMBITO	OBJETIVOS	FATORES CRÍTICOS DE SUCESSO
<b>ENQUADRAMENTO LEGAL DO AL</b>			
1. Licenciamento	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Maior integração do AL no ecossistema turístico nacional</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Alinhamento com políticas globais de qualificação da oferta e promoção turística</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Coordenação entre Câmaras Municipais, Entidades Regionais de Turismo e Turismo de Portugal</li></ul>
2. Políticas de contenção	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Definição de metodologia de implementação de políticas de contenção estáveis</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Planificação e previsibilidade de médio e longo prazo para <i>stakeholders</i> públicos e privados</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Mensurabilidade</li><li>▪ Discussão participada</li></ul>
<b>MONITORIZAÇÃO DA ATIVIDADE</b>			
1. Cálculo de rácios AL / Edificado total	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Definição de metodologia e periodicidade de cálculo</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Calculo dinâmico da representatividade do AL</li><li>▪ Manter atualizada a base de dados de AL ativos</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Independência</li><li>▪ Capacidade de atualização</li></ul>
2. Acompanhamento da operação	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Requisitos de operação</li><li>▪ Mecanismos de fiscalização</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Requisitos obrigatórios   classificação</li><li>▪ Peridicidade, reporte e ações</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Alinhamento com políticas globais</li><li>▪ Independência</li></ul>

## Recomendações (2/2)

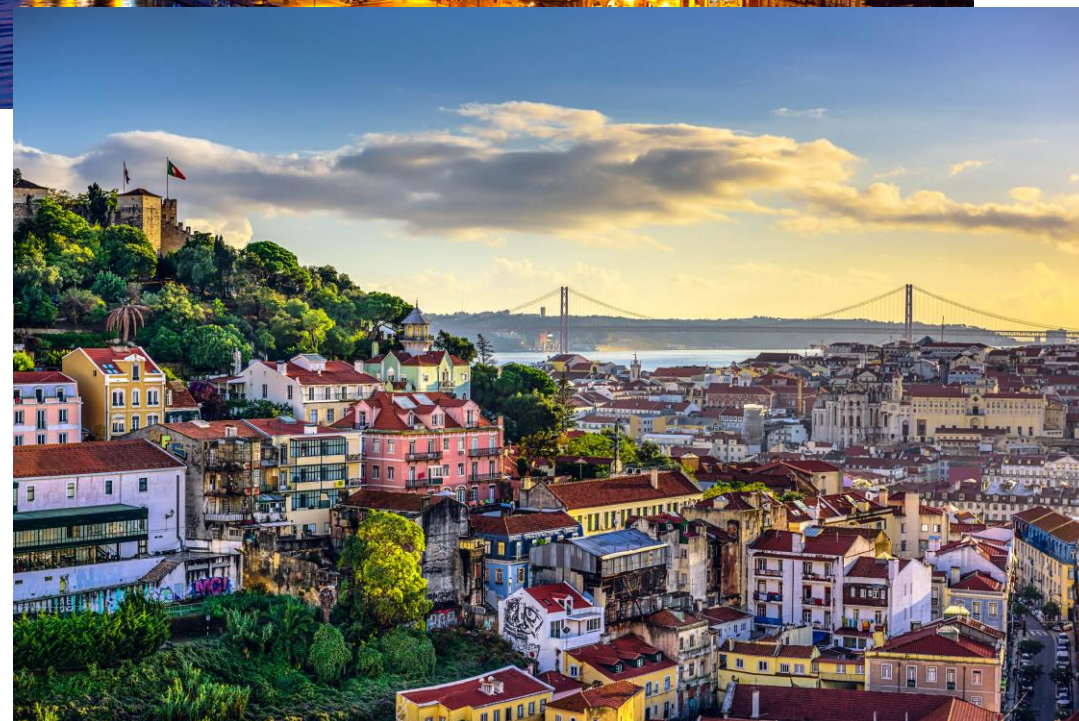
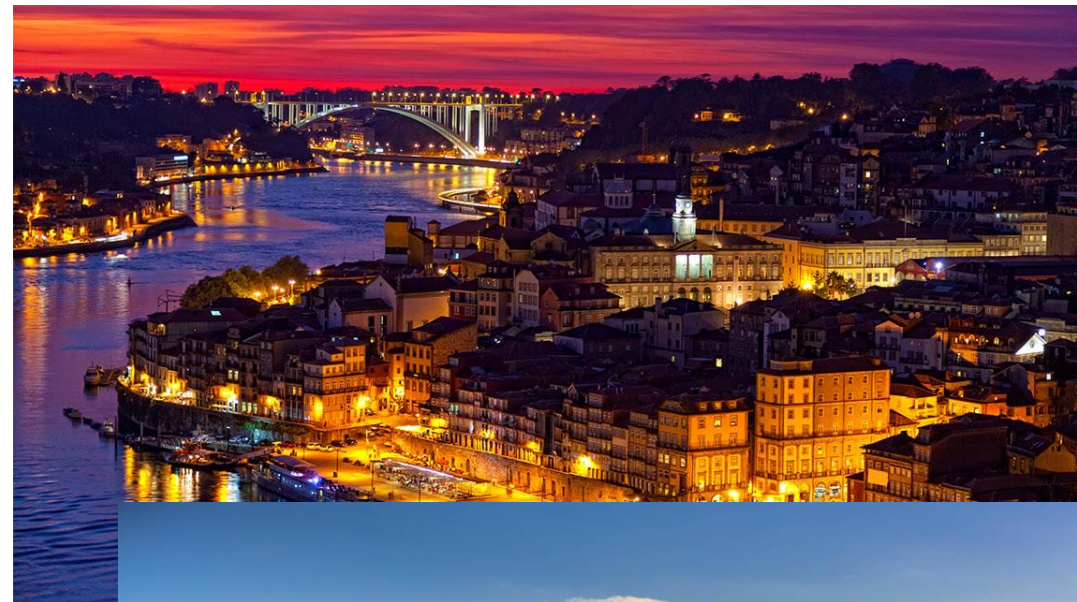
Não sendo objetivo do presente trabalho definir as políticas públicas e público-privadas que contribuam para a resolução desta temática, deixam-se alguma pistas para reflexão e iniciativas que podem conduzir à atenuação do desafio existente.

TEMÁTICAS	ÂMBITO	OBJETIVOS	FATORES CRÍTICOS DE SUCESSO
<b>OFERTA DE HABITAÇÃO</b>			
1. Dinamização de construção nova	<ul style="list-style-type: none"><li>Dinamização da oferta pública e privada de habitação</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Inverter o ciclo de quebra de produção de habitação</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Disponibilidade de terrenos e edificado</li><li>Celeridade de processos de licenciamento</li><li>Competitividade fiscal</li></ul>
2. Divisão da habitação existente e utilização de vagos	<ul style="list-style-type: none"><li>A reconversão de apartamentos de dimensões médias   grandes para tipologias adequadas à procura</li><li>Incentivo à redução do número de alojamentos vagos</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Converter oferta existente [4 ou mais divisões] em produto adequado à procura</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Flexibilidade e celeridade no licenciamento</li><li>Incentivos fiscais</li></ul>
3. Novos formatos (BTR, <i>co-living</i> , PBSA, <i>senior living</i> )	<ul style="list-style-type: none"><li>O papel dos novos formatos de alojamento na dinâmica da oferta e procura de habitação</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Dinamizar oferta de novos formatos que atenuem a pressão da procura sobre a oferta</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Flexibilidade e celeridade no licenciamento</li><li>Competitividade fiscal</li></ul>
<b>FÓRUM NACIONAL DO TURISMO E AL</b>			
1. Fórum de reflexão	<ul style="list-style-type: none"><li>Polo permanente de acompanhamento e reflexão sobre o setor</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Acompanhar a dinâmica da oferta e da procura</li><li>Acompanhar tendências internacionais</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Participação dos sectores público, privado e associativo</li></ul>
2. Definição de <i>best practices</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>Repositório de <i>best practices</i> e <i>worst practices</i></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Contribuir para a reflexão sobre o enquadramento legal e monitorização da atividade</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Representatividade e reconhecimento do sector turístico</li></ul>

## A relação do alojamento local com a habitação e os empreendimentos turísticos em Lisboa e Porto

ANEXOS

Projeto promovido por:







## 1. ENQUADRAMENTO E OBJETIVOS

## Enquadramento e objetivos

O turismo tem registado um crescimento sustentado a nível global desde a II Guerra Mundial — de 25,2 milhões de turistas internacionais em 1950 para cerca de 1,3 mil milhões em 2023 — o que corresponde a uma taxa média anual de 5,2% ao longo de 73 anos. Este crescimento deverá manter-se, impulsionado por fatores como o aumento da população mundial, o maior acesso a viagens, o desejo crescente de experiências culturais e a diversificação dos perfis e motivações dos viajantes.

Neste contexto de expansão, surgem naturalmente novos modelos de alojamento, como o Alojamento Local (AL), bem como um maior interesse por tipologias alternativas aos empreendimentos turísticos clássicos. Estes fenómenos têm tido impacto nos mercados residencial, especialmente em cidades como Lisboa e Porto, onde a escassez de oferta habitacional se cruza com a dinâmica turística. Este cruzamento tem suscitado preocupações públicas, incluindo perceções de descaracterização de bairros, perda de qualidade de vida e efeitos na economia local.

O presente relatório foi elaborado pela **neoturis** ([www.neoturis.com](http://www.neoturis.com)) entre 15 de abril e 11 de julho de 2025, com o objetivo de contribuir para uma análise rigorosa do papel do AL e dos empreendimentos turísticos no ecossistema urbano e habitacional das cidades de Lisboa e do Porto. Os principais objetivos são:

- Identificar e analisar **as interações entre o setor do Alojamento Local, o mercado da Habitação e os Empreendimentos Turísticos;**
- **Sistematizar e analisar** criticamente a informação oficial disponível, nomeadamente:
  - **Contextualização** da disponibilidade e da acessibilidade **ao mercado habitacional nas cidades de Lisboa e do Porto;**
  - O impacto do Alojamento Local e dos **empreendimentos turísticos tradicionais no mercado habitacional;**
- Apresentar **recomendações para uma evolução equilibrada do setor do AL, alinhada com os objetivos das políticas públicas de habitação e turismo.**

## Enquadramento e objetivos (2/2)

Importa assim, numa fase em que se ponderam medidas relacionadas com a organização da oferta turística nos concelhos de Lisboa e do Porto, nomeadamente as relacionadas com o desenvolvimento da atividade de Alojamento Local apresentar um conjunto de informações – históricas e prospetivas – que suportem decisões futuras baseadas em dados rigorosos e objetivos sobre a relação do Alojamento Local com a dificuldade de acesso à habitação por parte da população o desenvolvimento do setor turístico.

A metodologia prosseguida pela **neoturis** no desenvolvimento do trabalho divide-se em três fases sequenciais e que se replicam para os concelhos de Lisboa e do Porto.

### FASE 1

#### O mercado turístico e habitacional

- A oferta e procura turística
- A oferta e procura habitacional
- O enquadramento legal
- Casos de estudo

### FASE 2

#### Resposta às perceções associadas ao Alojamento Local

- Contextualização da disponibilidade e da acessibilidade ao mercado habitacional nas cidades de Lisboa e do Porto;
- O impacto do Alojamento Local e dos empreendimentos turísticos tradicionais no mercado habitacional

### FASE 3

#### Recomendações estratégicas

- Ações estruturais
- *Quick wins*
- Acompanhamento e monitorização

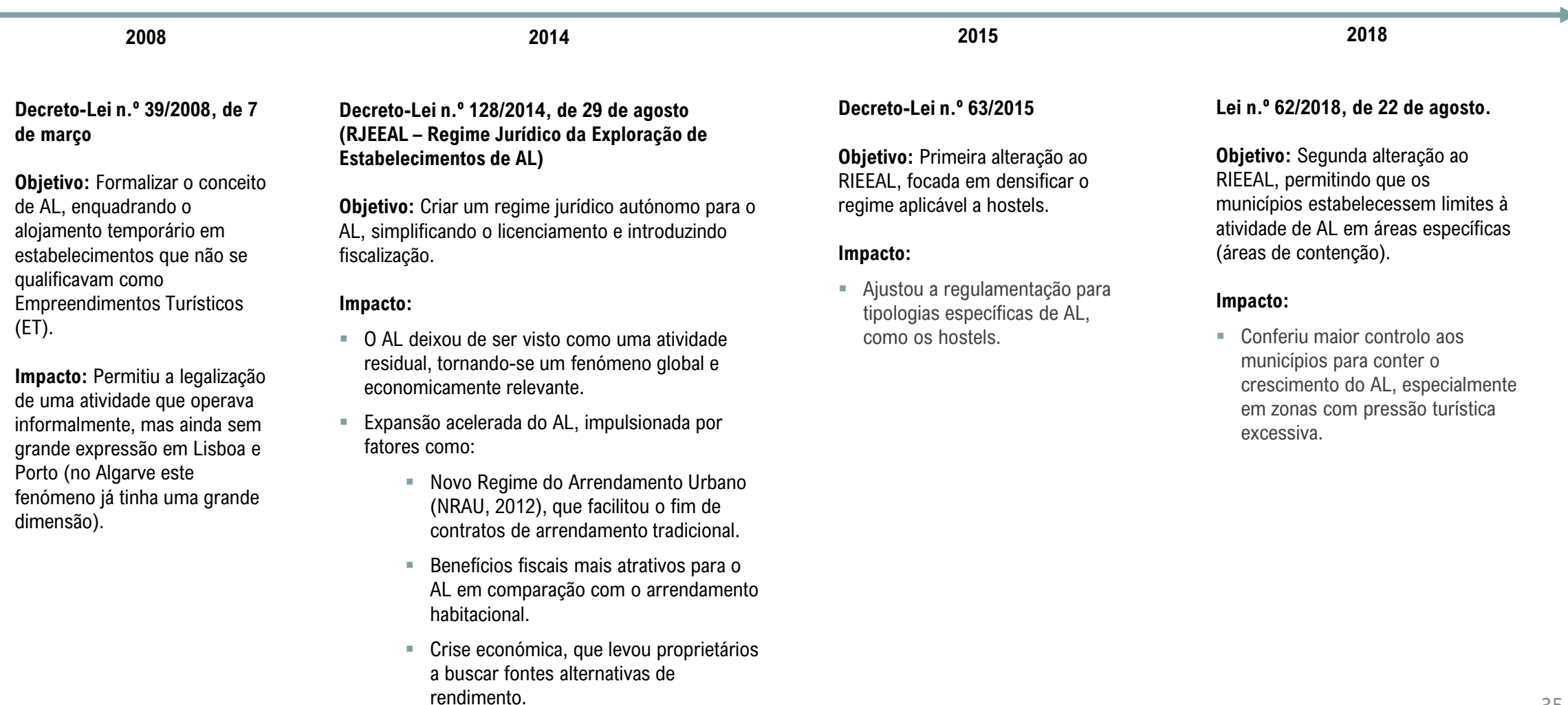




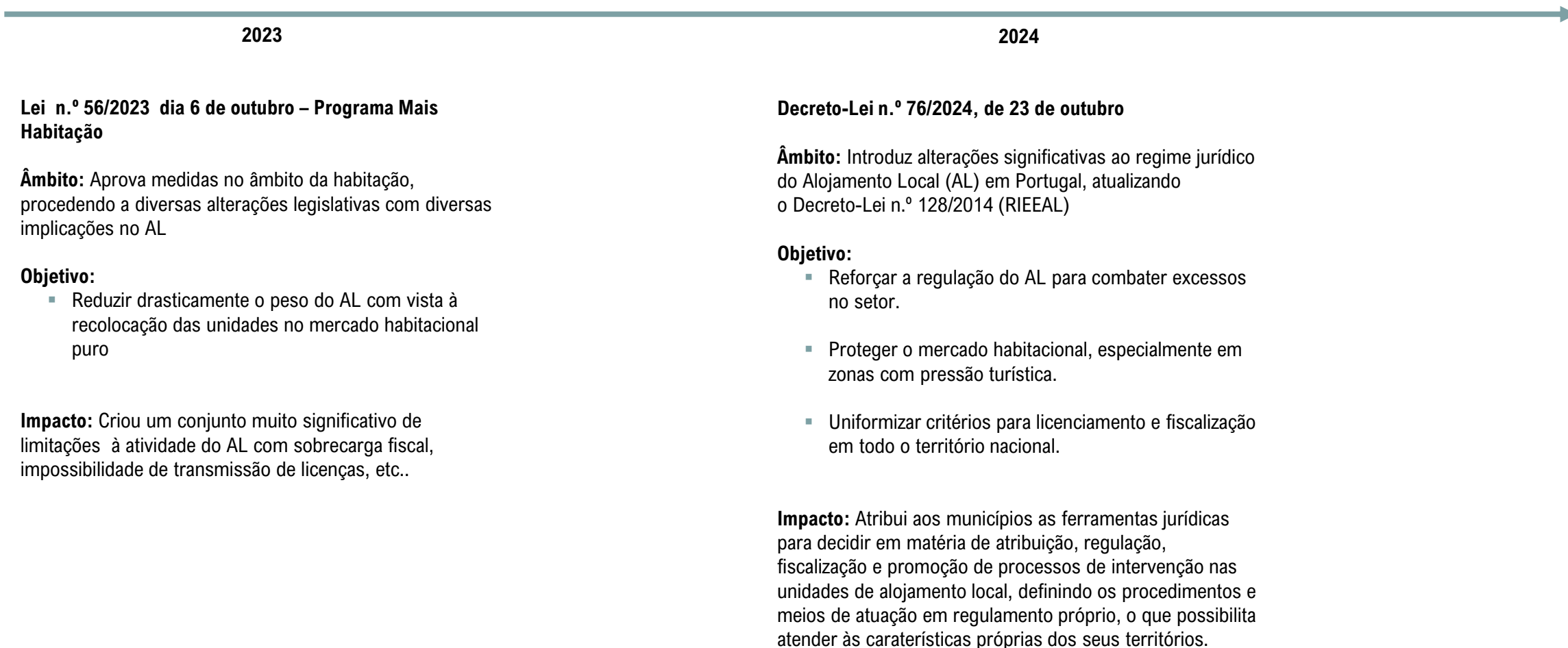
## 2. ENQUADRAMENTO LEGAL



## Evolução histórica dos diplomas legais regulatórios do AL a nível nacional (1/2)



## Evolução histórica dos diplomas legais regulatórios do AL a nível nacional (2/2)



## Evolução histórica dos diplomas legais regulatórios do AL a nível do Município de Lisboa (1/2)

2018	2019	2019	2022
<p><b>Deliberação n.º 462/AML/2018 (6 de novembro de 2018)</b></p> <p><b>Medida:</b> Primeira suspensão de novos registos de AL em duas ZTH:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bairro Alto/Madragoa</li> <li>Castelo/Alfama/Mouraria</li> </ul> <p><b>Justificação:</b> Rácios AL/fogos já ultrapassavam os 20% nestas áreas, ameaçando a vivência residencial.</p>	<p><b>Deliberação n.º 189/AML/2019</b></p> <p><b>Medida:</b> Alargou a suspensão a mais duas ZTH:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Graça</li> <li>Colina de Santana</li> </ul> <p><b>Justificação:</b> Expansão do AL para zonas adjacentes ao Centro Histórico</p>	<p><b>Regulamento Municipal do AL (RMAL)</b></p> <p><b>Principais normas:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Áreas de contenção absoluta (AL/fogos <math>\geq 20\%</math>) → Proibição de novos AL, exceto em casos excecionais (ex.: reabilitação de edifícios devolutos).</li> <li>Áreas de contenção relativa (AL/fogos entre 10% e 20%) → Restrições menos rígidas, mas ainda com necessidade de autorização excecional.</li> <li>Exigência de título de utilização para habitação → Evitar a conversão ilegal de espaços comerciais em AL.</li> <li>Criação da Comissão de Acompanhamento do AL (CAAL) → Fiscalização e monitorização.</li> </ul> <p><b>Impacto:</b> Estabilizou o crescimento do AL, reduzindo o ritmo de novas licenças.</p>	<p><b>Deliberações de Suspensão de 2022</b></p> <p><b>Deliberação n.º 123/AML/2022 (abril 2022)</b></p> <p><b>Medida:</b> Suspensão de novos AL em freguesias com rácio AL/fogos <math>\geq 2,5\%</math> (afetando 14 freguesias, incluindo Ajuda, Alcântara, Estrela, etc.).</p> <p><b>Motivo:</b> Evitar a dispersão do AL para zonas menos turísticas.</p> <p>Inclusão de Campolide (que atingiu o limiar de 2,5%).</p>

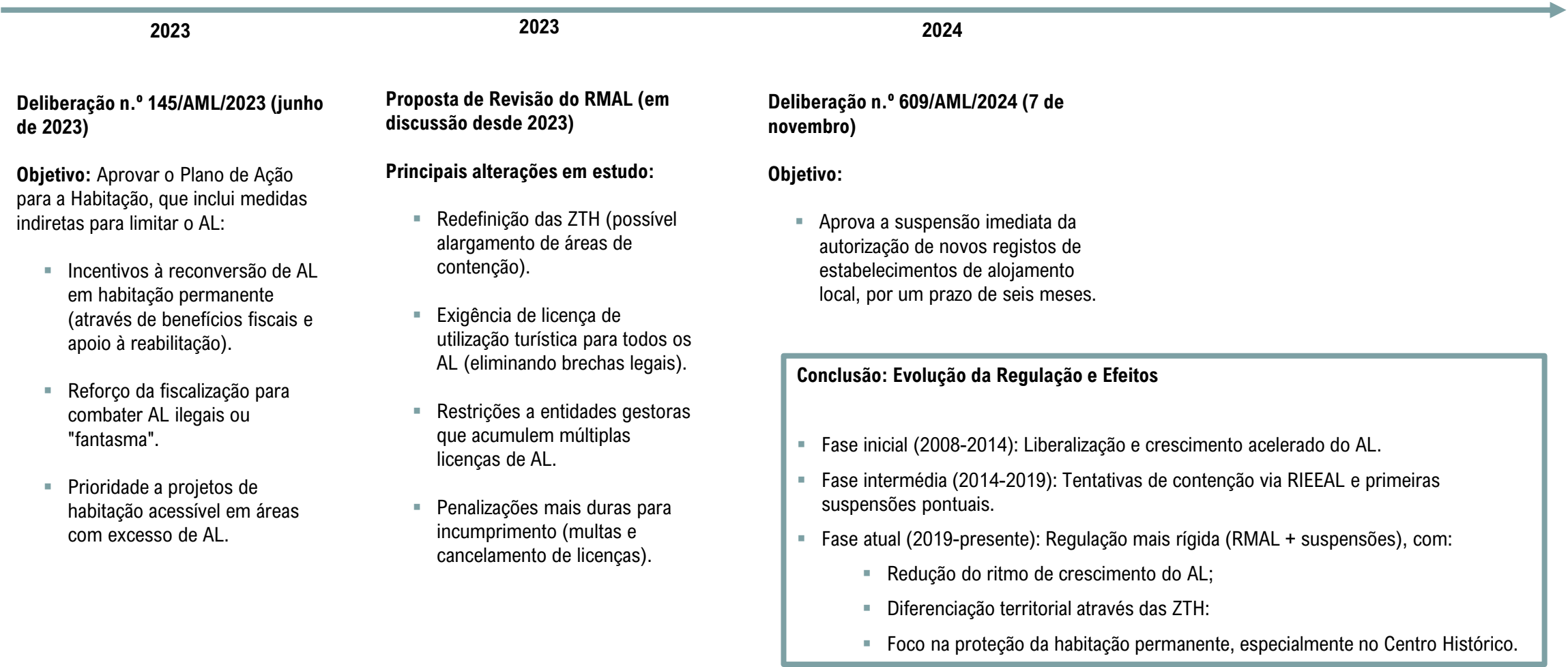
### Conceito de Zonas Turísticas Homogéneas (ZTH)

**Definição:** Divisão do território de Lisboa em 15 zonas com características turísticas e habitacionais distintas, identificadas com base em:

- Concentração de AL e ET.
- Dinâmica populacional e habitacional (Censos 2011).
- Estado de conservação dos edifícios.

**Objetivo:** Permitir uma regulação diferenciada do AL, conter a turistificação excessiva e proteger a habitação permanente.

# Evolução histórica dos diplomas legais regulatórios do AL a nível do Município de Lisboa (2/2)



## Evolução histórica dos diplomas legais regulatórios do AL a nível do Município do Porto

2019	2020	2023	2023
<p><b>Edital NUD/254724/2019/CMP</b></p> <p><b>Medida:</b> Suspensão de Novos Registos e Proposta de Regulamento</p> <p><b>Justificação:</b> Em julho de 2019, a Câmara Municipal do Porto implementou uma suspensão temporária de novos registos de alojamento local em áreas específicas, como o centro histórico e partes da freguesia do Bonfim. Esta medida visava conter a expansão descontrolada do alojamento local e permitir a elaboração de um regulamento municipal adequado.</p>	<p><b>Reunião do Executivo camarário realizada a 27 de abril de 2020</b></p> <p><b>Medida:</b> Anulação do Processo de Regulamentação</p> <p><b>Justificação:</b> Em abril de 2020, devido ao impacto da pandemia de COVID-19 no turismo, a Câmara Municipal decidiu anular o processo de criação do regulamento de alojamento local. Consequentemente, as zonas de contenção foram levantadas e a proibição de novos registos nessas áreas foi revogada. Esta decisão foi justificada pela imprevisibilidade do mercado turístico e pela necessidade de adaptar as políticas municipais às novas circunstâncias.</p>	<p><b>Regulamento n.º 495-A/2023 de 3 de maio</b></p> <p><b>Medida:</b> Aprovação do Regulamento Municipal para o Crescimento Sustentável do Alojamento Local</p> <p><b>Justificação:</b> Reconhecendo a importância do turismo e a necessidade de equilibrá-lo com a habitação permanente, a Câmara Municipal aprovou, em maio de 2023, o Regulamento Municipal para o Crescimento Sustentável do Alojamento Local. Este regulamento estabelecia áreas de contenção e de crescimento sustentável, definidas com base no rácio de pressão entre o número de fogos disponíveis para habitação permanente e os destinados a alojamento local.</p>	<p><b>Reunião do Executivo Municipal de 6 de novembro de 2023</b></p> <p><b>Medida:</b> Revogação do Regulamento</p> <p><b>Justificação:</b> Contudo, em novembro de 2023, o regulamento foi revogado. A decisão foi influenciada pela entrada em vigor do programa "Mais Habitação" do Governo, que introduziu novas diretrizes para o alojamento local e reduziu as competências dos municípios nesta matéria. O executivo municipal considerou que o regulamento se tornara obsoleto face às novas disposições legais. Estas mudanças refletem os esforços contínuos da Câmara Municipal do Porto para adaptar a regulamentação do alojamento local às dinâmicas do mercado turístico e às necessidades habitacionais da cidade.</p>



## Evolução histórica dos diplomas legais regulatórios do AL a nível do Município do Porto – Conclusão



### Conclusão Porto

A regulamentação do AL no Porto evoluiu de uma abordagem liberal (2014-2016) para um modelo restritivo (2019-em diante), refletindo preocupações com a gentrificação e a perda de carácter residencial. O município tem procurado equilibrar o turismo (fonte crucial de receitas) com a proteção do tecido social, mas o debate permanece aberto.



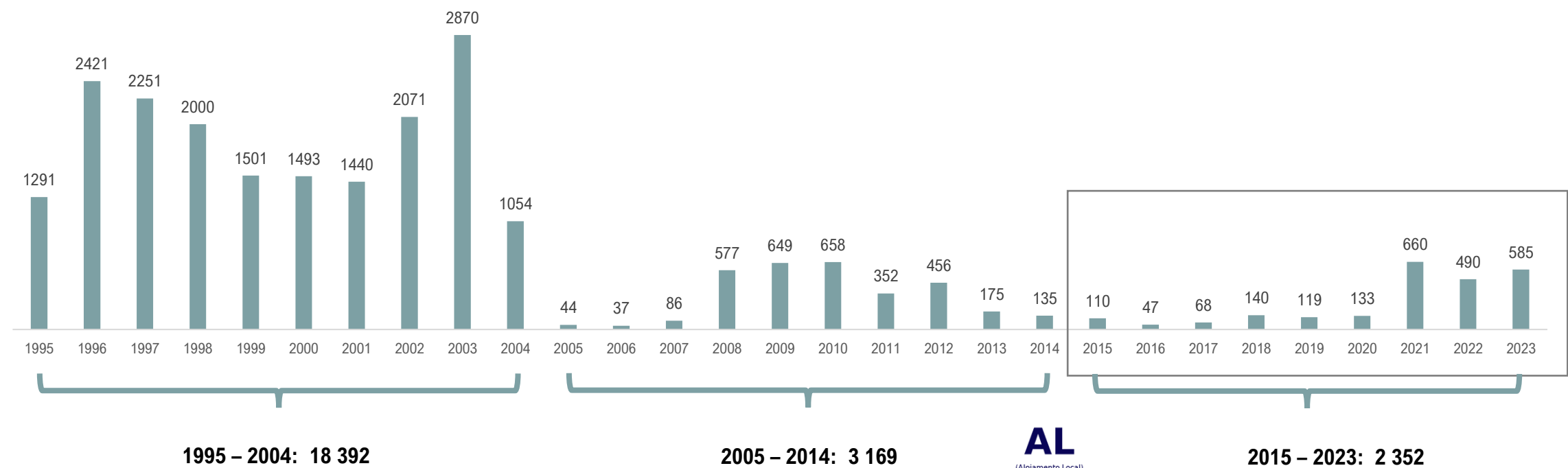




### **3.1. CONTEXTUALIZAÇÃO DA DISPONIBILIDADE E DA ACESSIBILIDADE AO MERCADO HABITACIONAL EM LISBOA**

Na última década [2015-2023] a conclusão de novos fogos para habitação em Lisboa foi 87% inferior à década 1995 – 2004; a partir de 2004 há 11 anos com produções inferiores a 200 fogos

Evolução do nº de fogos concluídos em construções novas para habitação familiar no concelho de Lisboa  
(1995 a 2023: Nº)

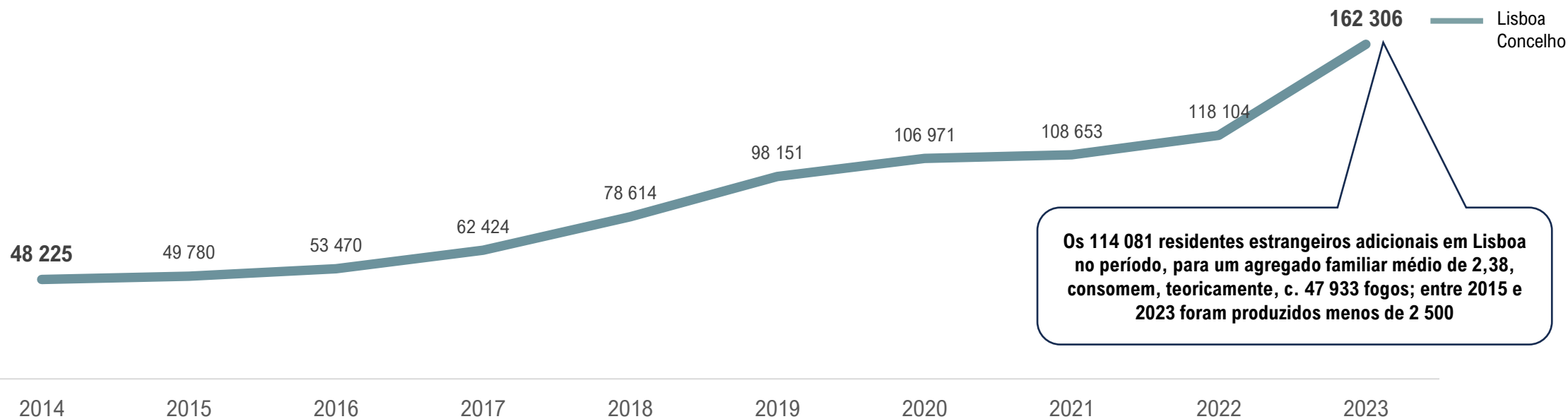


**AL**  
(Alojamento Local)

2014 é o ano de aprovação do primeiro decreto regulamentar da atividade de AL; desde essa data foram construídos apenas 2 352 novos fogos para habitação familiar no concelho de Lisboa

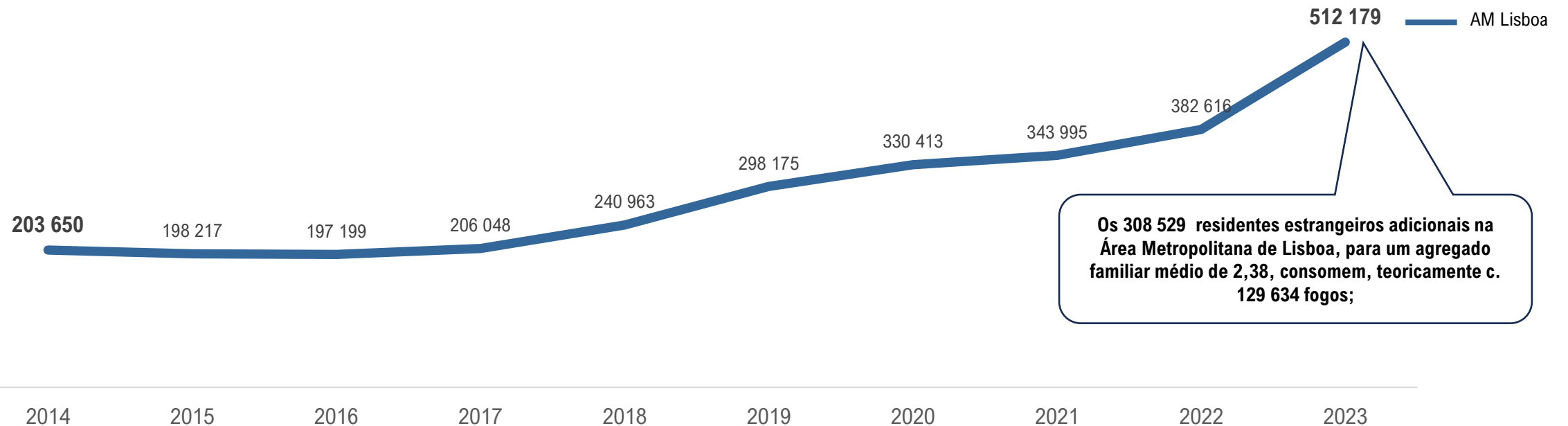
**O número de residentes estrangeiros no concelho de Lisboa mais que triplica entre 2014 e 2023; nesse ano, atinge os 162 306, um aumento de 237% face a 2014**

**Evolução da população estrangeira residente em Lisboa (concelho)**  
(2014-2023: Nº)



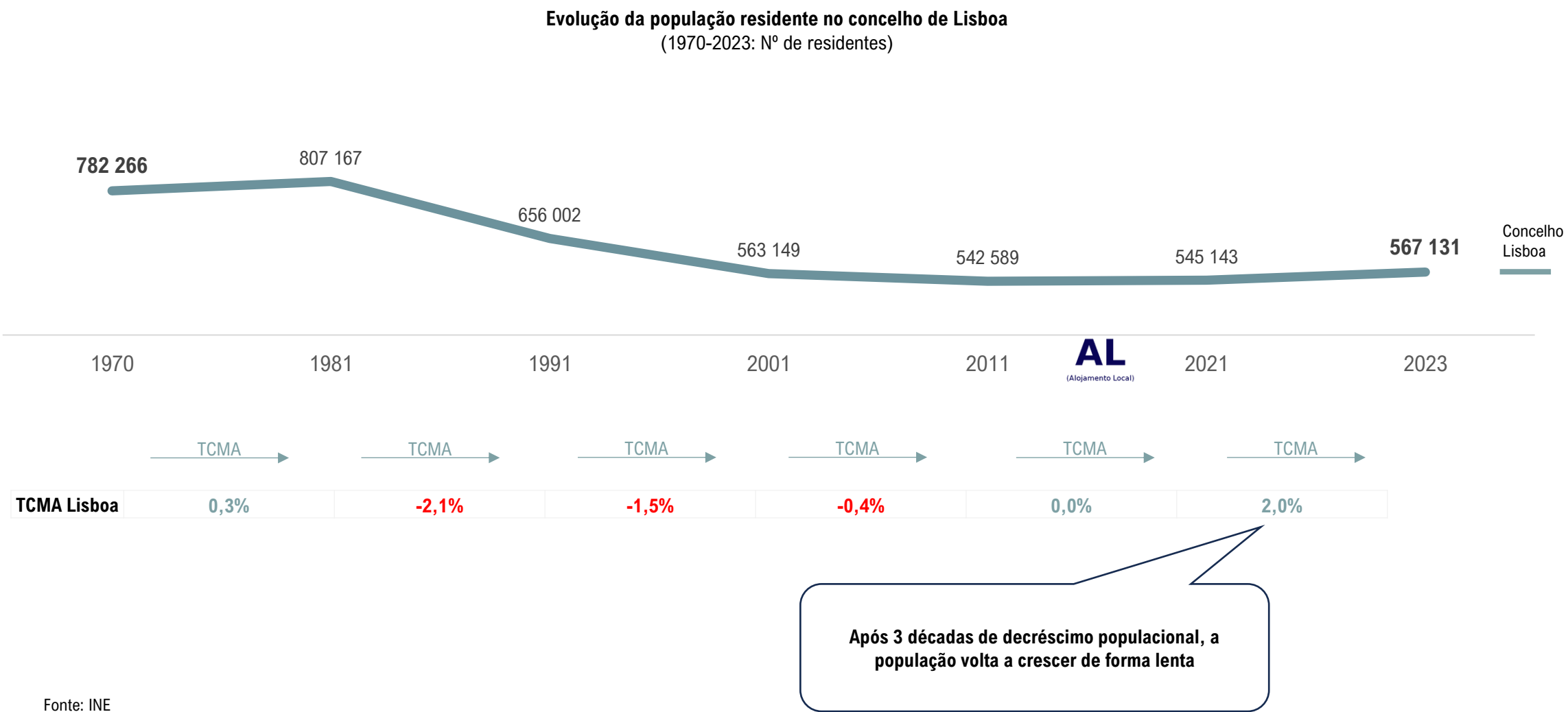
... acresce a este fenómeno o facto de considerando a Área Metropolitana de Lisboa, o número de residentes estrangeiros mais que duplicou; neste ano, atinge os 512 179, um aumento de 151% face a 2014

Evolução da população estrangeira residente em Lisboa (área metropolitana)  
(2014-2023: N°)





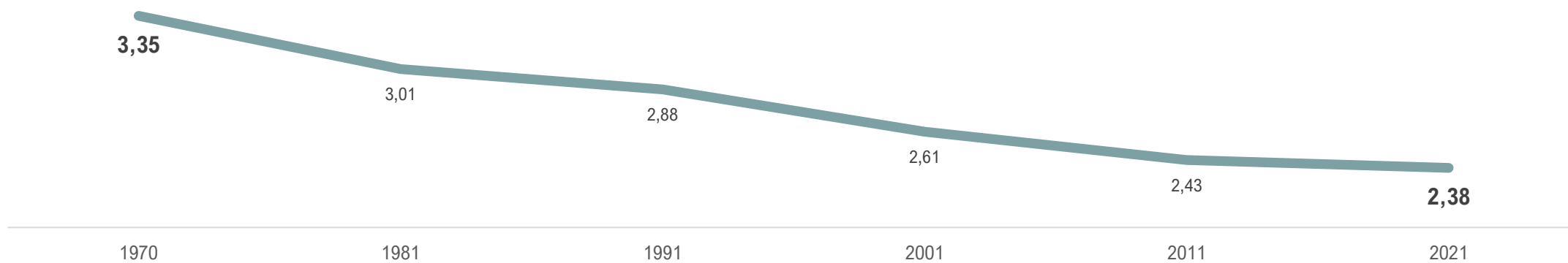
A população do concelho de Lisboa diminui 215 135 entre 1970 e 2023 [- 28%], tendo um registo de decréscimo nas 3 décadas anteriores à existência de Alojamento Local no concelho



Fonte: INE  
Análise: neoturis

... não obstante a diminuição da população no concelho de Lisboa, a redução da dimensão média dos agregados familiares mantém estável a necessidade de fogos habitacionais

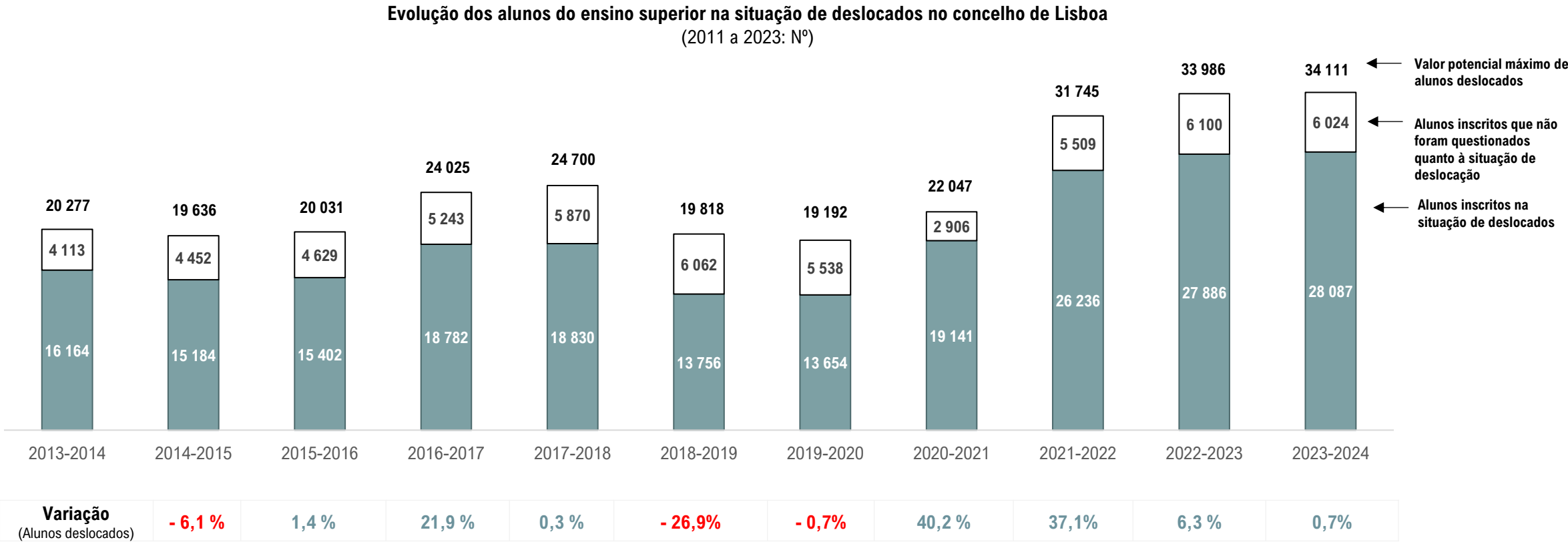
**Evolução da dimensão média dos agregados familiares no distrito de Lisboa**  
(1970-2021: N° de pessoas por agregado)



Se em 1970 os 782 266 residentes no concelho de Lisboa consumiam 233 512 fogos

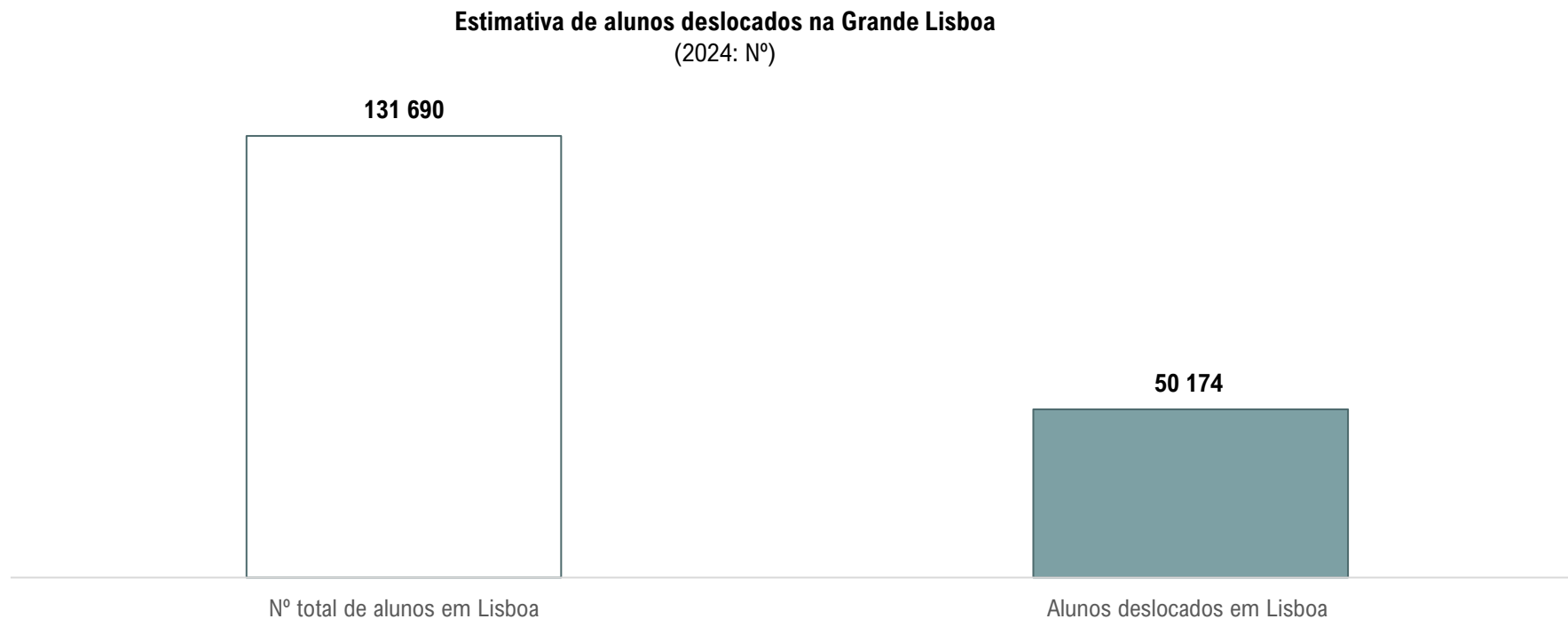
Em 2021 os 545 143 residentes no concelho de Lisboa ocupavam 229 051 fogos;

Os alunos inscritos na situação de deslocados no ensino superior do concelho de Lisboa aumentaram 11 923 na última década, correspondendo a um aumento de 73,9 %



Fonte: Direção-Geral de Estatísticas da Educação e Ciência - Inquérito ao Registo de Alunos Inscritos e Diplomados do Ensino Superior  
Definição: Aluno deslocado: se, durante a frequência do curso ou ciclo de estudos, o aluno se encontra deslocado do seu local de residência permanente; entende-se por residência permanente o local onde viveu o agregado familiar do aluno durante a maior parte do tempo, nos últimos 12 meses anteriores ao momento da inscrição  
Análise: **neoturis**

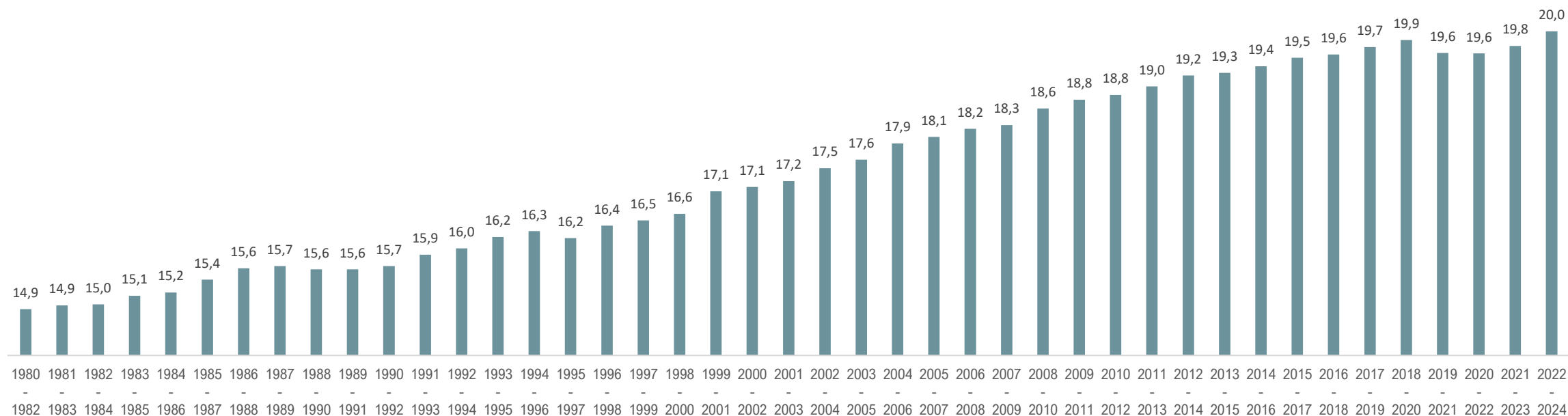
... sendo que, segundo o EDULOG [iniciativa da Fundação Belmiro de Azevedo], esse número pode atingir os 50 000 na área da Grande Lisboa



**Aproximadamente 38,1% dos estudantes universitários da Grande Lisboa são deslocados, ou seja, vivem temporariamente na cidade para frequentar o ensino superior**

**Por último, o sucesso civilizacional do forte aumento da esperança média de vida, contribui hoje para uma permanência mais longa na habitação, reduzindo assim o inventário disponível sem crescimento da oferta**

**Esperança média de vida aos 65 anos - Portugal**  
(1980-2024: nº de anos)



**Em 2024, a esperança média de vida aos 65 anos é de 20,0 anos, mais 5,1 anos do mesmo indicador em 1982; decorre a utilização da habitação própria e permanente por um período superior e consequentemente uma menor rotatividade dos imóveis**



## Entre 2011 e 2024 os preços médios de venda dos apartamentos por m<sup>2</sup> têm registado um crescimento médio anual superior a 5% em todos os concelhos da AM Lisboa

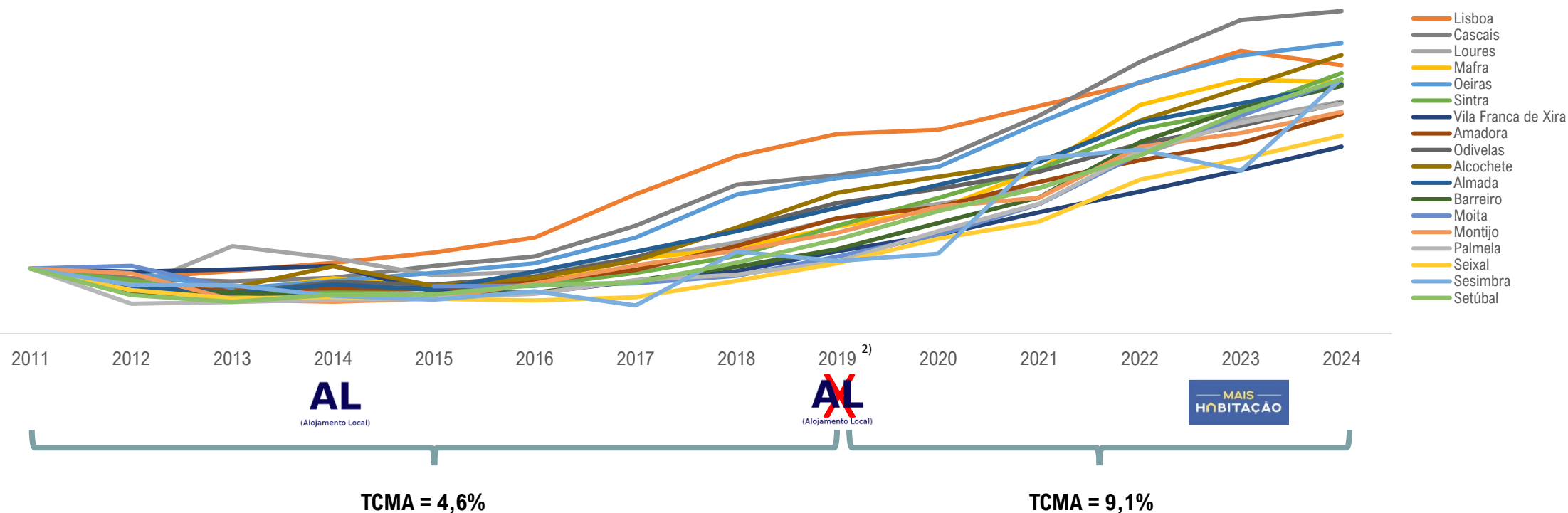
Evolução do preço médio de venda / m<sup>2</sup> em Apartamentos nos concelhos da AM Lisboa  
(2011-2024: €)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	TCMA 2011-2024
Cascais	1 531 €	1 413 €	1 379 €	1 420 €	1 562 €	1 672 €	2 031 €	2 513 €	2 620 €	2 805 €	3 320 €	3 949 €	4 442 €	4 548 €	8,7%
Oeiras	1 396 €	1 355 €	1 178 €	1 260 €	1 349 €	1 451 €	1 727 €	2 186 €	2 361 €	2 480 €	2 953 €	3 387 €	3 671 €	3 805 €	8,0%
Alcochete	932 €		793 €	947 €	807 €	863 €	988 €	1 224 €	1 473 €	1 586 €	1 692 €	1 986 €	2 218 €	2 454 €	7,7%
Lisboa	1 858 €	1 720 €	1 821 €	1 937 €	2 082 €	2 297 €	2 911 €	3 454 €	3 769 €	3 830 €	4 169 €	4 496 €	4 952 €	4 749 €	7,5%
Sintra	925 €	840 €	736 €	756 €	783 €	802 €	894 €	1 013 €	1 227 €	1 424 €	1 629 €	1 909 €	2 048 €	2 308 €	7,3%
Sesimbra	1 269 €	1 109 €	1 105 €	1 003 €	964 €	1 046 €	909 €	1 432 €	1 340 €	1 412 €	2 340 €	2 423 €	2 218 €	3 111 €	7,1%
Setúbal	857 €	682 €	638 €	685 €	686 €	748 €	764 €	895 €	1 047 €	1 233 €	1 384 €	1 600 €	1 884 €	2 099 €	7,1%
Moita	683 €	697 €	580 €		590 €	593 €	605 €	644 €	744 €	857 €	1 018 €	1 282 €	1 481 €	1 671 €	7,1%
Mafra	1 042 €	917 €	854 €	963 €	908 €	920 €	1 120 €	1 201 €	1 375 €	1 516 €	1 825 €	2 346 €	2 548 €	2 528 €	7,1%
Almada	1 040 €	892 €	847 €	912 €	871 €	1 016 €	1 173 €	1 336 €	1 524 €	1 704 €	1 887 €	2 205 €	2 353 €	2 506 €	7,0%
Barreiro	820 €	655 €	670 €	633 €	664 €	668 €	743 €	831 €	941 €	1 105 €	1 266 €	1 613 €	1 828 €	1 965 €	7,0%
Loures	1 262 €	1 077 €	1 477 €	1 363 €	1 196 €	1 227 €	1 355 €	1 511 €	1 742 €	1 883 €	2 038 €	2 356 €	2 696 €	2 872 €	6,5%
Odivelas	1 236 €	1 049 €	1 001 €	1 108 €	1 082 €	1 159 €	1 340 €	1 609 €	1 855 €	1 989 €	2 150 €	2 416 €	2 585 €	2 804 €	6,5%
Palmela	865 €	631 €	642 €	660 €	668 €	697 €	788 €	824 €	909 €	1 111 €	1 293 €	1 639 €	1 829 €	1 957 €	6,5%
Montijo	921 €	886 €	700 €	686 €	709 €	815 €	943 €	1 045 €	1 172 €	1 356 €	1 419 €	1 778 €	1 875 €	2 024 €	6,2%
Amadora	1 160 €	985 €	966 €	984 €	978 €	1 043 €	1 146 €	1 359 €	1 606 €	1 706 €	1 928 €	2 121 €	2 274 €	2 531 €	6,2%
Seixal	1 072 €	894 €	826 €	838 €	823 €	809 €	835 €	971 €	1 114 €	1 315 €	1 457 €	1 799 €	1 969 €	2 162 €	5,5%
Vila Franca de Xira	1 109 €	1 081 €	1 101 €	1 131 €	912 €	900 €	999 €	1 084 €	1 255 €	1 395 €	1 586 €	1 762 €	1 943 €	2 143 €	5,2%

... não se verificando um aumento mais significativo em concelhos onde o fenómeno turístico e o AL estão mais presentes

## O valor de venda de apartamentos na AM Lisboa acelera a partir de 2019 (data a partir da qual os registos de AL na cidade de Lisboa se encontra fortemente condicionado) não diminuindo com o Programa Mais Habitação em 2023

Evolução do preço médio<sup>1)</sup> de venda / m<sup>2</sup> em Apartamentos nos concelhos da AM Lisboa  
(2011-2024; 2011=100)



Notas:

1) - inclui preços de novos e usados

2) - 2019 marca o início das restrições de emissão de novas licenças de AL

Fonte: SIR – Confidencial Imobiliário

Análise: neoturis

Conforme observado, das restrições ao AL em 2019 não resultou um decréscimo, nem sequer manutenção dos preços da habitação

## Entre 2011 e 2024 os preços médios dos apartamentos por fogo têm registado um crescimento médio anual superior a 4% em todos os concelhos da AM Lisboa

**Evolução do preço médio de venda / fogo em Apartamentos nos concelhos da AM Lisboa**  
(2011-2024: €)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	TCMA 2011-2024
Cascais	166 525 €	143 622 €	165 303 €	164 725 €	178 083 €	172 301 €	221 642 €	250 164 €	265 845 €	297 355 €	341 248 €	427 741 €	484 951 €	483 768 €	<b>8,5%</b>
Oeiras	151 499 €	143 757 €	138 907 €	151 116 €	151 372 €	147 509 €	178 160 €	213 961 €	225 338 €	240 808 €	295 087 €	361 006 €	403 368 €	400 145 €	<b>7,8%</b>
Mafra	112 377 €	99 500 €	79 266 €	105 907 €	111 452 €	105 221 €	124 496 €	142 504 €	156 571 €	172 613 €	204 231 €	253 147 €	256 136 €	286 207 €	<b>7,5%</b>
Alcochete	118 538 €		110 875 €	116 083 €	101 707 €	106 934 €	128 343 €	144 466 €	185 220 €	175 809 €	182 651 €	201 380 €	266 041 €	277 545 €	<b>6,8%</b>
Lisboa	195 668 €	191 907 €	211 982 €	216 508 €	229 124 €	229 015 €	294 301 €	333 032 €	361 895 €	366 843 €	415 412 €	445 956 €	471 891 €	450 690 €	<b>6,6%</b>
Sintra	90 929 €	78 915 €	70 798 €	75 055 €	77 213 €	75 139 €	84 828 €	91 961 €	110 817 €	130 127 €	148 331 €	171 156 €	178 523 €	208 145 €	<b>6,6%</b>
Loures	124 339 €	118 302 €	174 872 €	145 665 €	171 250 €	135 844 €	130 609 €	146 455 €	164 874 €	168 980 €	195 215 €	205 641 €	240 334 €	263 979 €	<b>6,0%</b>
Montijo	106 375 €	107 429 €	77 882 €	73 227 €	77 445 €	92 111 €	105 304 €	113 988 €	132 059 €	139 033 €	161 322 €	195 133 €	208 973 €	225 281 €	<b>5,9%</b>
Odivelas	119 749 €	116 120 €	103 968 €	123 178 €	111 027 €	108 876 €	123 626 €	145 580 €	169 782 €	184 191 €	195 115 €	213 208 €	223 145 €	252 182 €	<b>5,9%</b>
Moita	66 923 €	49 667 €	53 100 €		55 573 €	54 703 €	57 710 €	56 117 €	63 712 €	74 892 €	87 115 €	103 727 €	121 147 €	138 681 €	<b>5,8%</b>
Almada	100 800 €	74 448 €	70 218 €	78 173 €	72 470 €	85 871 €	99 237 €	111 235 €	124 127 €	141 161 €	152 127 €	175 609 €	182 833 €	202 514 €	<b>5,5%</b>
Setúbal	93 619 €	69 619 €	65 573 €	81 388 €	68 414 €	74 647 €	73 983 €	85 241 €	97 348 €	118 408 €	129 418 €	146 110 €	164 390 €	187 884 €	<b>5,5%</b>
Seixal	93 314 €	90 519 €	80 359 €	84 059 €	74 005 €	71 774 €	74 683 €	86 847 €	97 984 €	113 439 €	125 163 €	156 003 €	163 425 €	180 963 €	<b>5,2%</b>
Palmela	97 639 €	56 950 €	64 300 €	65 563 €	67 622 €	74 448 €	72 277 €	75 824 €	84 593 €	106 002 €	118 634 €	150 285 €	166 826 €	182 765 €	<b>4,9%</b>
Amadora	113 179 €	88 579 €	92 248 €	99 280 €	95 498 €	93 702 €	101 441 €	115 182 €	135 617 €	138 793 €	157 511 €	169 385 €	180 816 €	205 884 €	<b>4,7%</b>
Barreiro	93 117 €	62 538 €	63 721 €	72 711 €	70 163 €	64 789 €	70 724 €	80 763 €	76 902 €	95 176 €	103 704 €	144 893 €	149 251 €	165 370 €	<b>4,5%</b>
Sesimbra	140 567 €	117 245 €	116 429 €	86 684 €	82 055 €	85 323 €	80 854 €	116 334 €	112 191 €	131 587 €	215 377 €	212 253 €	180 878 €	237 353 €	<b>4,1%</b>
Vila Franca de Xira	117 878 €	116 991 €	123 978 €	123 262 €	101 820 €	95 971 €	102 030 €	99 557 €	116 749 €	129 350 €	145 847 €	159 257 €	174 319 €	196 671 €	<b>4,0%</b>

... não se verificando uma aumento muito mais significativo em concelhos onde o fenómeno turístico e o AL estão mais presentes

**Entre 2011 e 2024 o valor médio do arrendamento de apartamentos têm registado um crescimento médio anual superior a 5% em todos os concelhos da AM Lisboa**

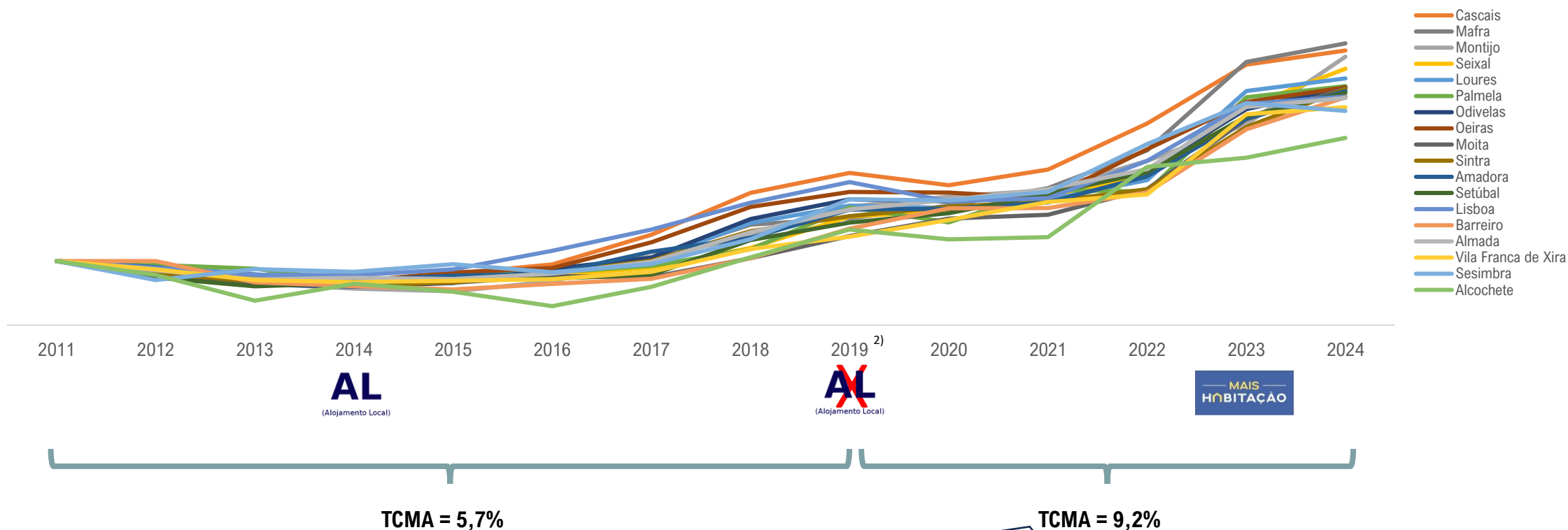
**Evolução do preço médio de arrendamento / fogo em Apartamentos nos concelhos da AM Lisboa**  
(2011-2024: €)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	TCMA 2011-2024
Cascais	666 €	619 €	564 €	548 €	599 €	648 €	802 €	1 020 €	1 123 €	1 059 €	1 140 €	1 379 €	1 685 €	1 758 €	<b>7,8%</b>
Lisboa	721 €	683 €	644 €	641 €	674 €	778 €	897 €	1 048 €	1 164 €	1 056 €	1 074 €	1 284 €	1 603 €	1 644 €	<b>6,5%</b>
Oeiras	607 €	563 €	542 €	511 €	553 €	574 €	695 €	863 €	933 €	930 €	904 €	1 136 €	1 359 €	1 428 €	<b>6,8%</b>
Mafra	469 €	428 €	400 €	390 €	413 €	432 €	484 €	602 €	625 €	671 €	735 €	873 €	1 196 €	1 264 €	<b>7,9%</b>
Montijo	482 €	439 €	398 €	378 €	368 €	405 €	497 €	574 €	686 €	724 €	748 €	858 €	996 €	1 249 €	<b>7,6%</b>
Odivelas	512 €	446 €	419 €	410 €	424 €	480 €	525 €	679 €	758 €	749 €	798 €	875 €	1 118 €	1 205 €	<b>6,8%</b>
Alcochete	605 €	539 €	418 €	498 €	460 €	392 €	483 €	622 €	753 €	707 €	717 €	1 048 €	1 092 €	1 185 €	<b>5,3%</b>
Loures	476 €	455 €	427 €	401 €	416 €	444 €	481 €	617 €	681 €	672 €	703 €	776 €	1 106 €	1 153 €	<b>7,0%</b>
Sintra	470 €	423 €	396 €	379 €	392 €	426 €	471 €	579 €	634 €	669 €	687 €	733 €	960 €	1 100 €	<b>6,8%</b>
Amadora	459 €	437 €	393 €	390 €	407 €	413 €	492 €	542 €	643 €	646 €	668 €	762 €	968 €	1 066 €	<b>6,7%</b>
Almada	461 €	428 €	395 €	400 €	396 €	416 €	458 €	564 €	646 €	680 €	719 €	791 €	1 014 €	1 046 €	<b>6,5%</b>
Seixal	414 €	379 €	357 €	351 €	346 €	368 €	393 €	456 €	557 €	575 €	620 €	690 €	911 €	1 034 €	<b>7,3%</b>
Setúbal	441 €	384 €	354 €	365 €	375 €	381 €	394 €	513 €	573 €	605 €	672 €	746 €	938 €	1 018 €	<b>6,6%</b>
Vila Franca de Xira	449 €	420 €	382 €	375 €	380 €	385 €	411 €	491 €	534 €	593 €	655 €	682 €	962 €	987 €	<b>6,2%</b>
Palmela	403 €	391 €	379 €	338 €	365 €	366 €	388 €	440 €	571 €	524 €	626 €	621 €	917 €	952 €	<b>6,8%</b>
Barreiro	397 €	397 €	331 €	319 €	309 €	326 €	342 €	406 €	497 €	560 €	561 €	609 €	804 €	903 €	<b>6,5%</b>
Moita	364 €	340 €	297 €	301 €	302 €	321 €	318 €	372 €	435 €	484 €	495 €	568 €	766 €	853 €	<b>6,8%</b>
Sesimbra	390 €	332 €	365 €	357 €	380 €	356 €	381 €	456 €	577 €	574 €	600 €	745 €	870 €	846 €	<b>6,1%</b>

**... de um total dos 18 concelhos da AM Lisboa, 12 apresentam taxas de crescimento do valor do arrendamento superiores a Lisboa**

## O valor do arrendamento de apartamentos na AM Lisboa acelera a partir de 2019, data a partir da qual os registos de AL na cidade de Lisboa se encontra fortemente condicionado

Evolução do preço médio<sup>1)</sup> de arrendamento / fogo em Apartamentos nos concelhos da AM Lisboa  
(2011-2024; 2011=100)



Notas:

1) - inclui preços de novos e usados

2) - 2019 marca o início das restrições de emissão de novas licenças de AL

Fonte: SIR – Confidencial Imobiliário

Análise: neoturis

A contínua aceleração dos preços após a implementação de restrições ao AL sugere que outras forças de mercado, como a quebra na construção e a pressão da procura, foram os principais impulsionadores do mercado, sobrepondo-se a qualquer potencial efeito moderador que a regulação do AL pudesse ter.



## Com rendas tão elevadas, tem-se assistido à transferência de unidades AL para arrendamento residencial ...



ÚLTIMAS | VÍDEOS | LEGISLATIVAS 2025 | Todos os resultados ao detalhe | Notícias, reportagens e opinião | ADMIRÁVEL MUNDO

### Rendas em Lisboa ficaram tão "atrativas" que há mais 41% de casas disponíveis no mercado. E isso já está a fazer baixar os preços

[Wilson Ledo](#)

O facto de haver mais casas para arrendar no mercado está já a refletir-se no preço, naquilo que para muitos inquilinos será uma boa notícia

Há mais casas para arrendar em Lisboa, muito mais aliás, segundo os últimos dados das plataformas imobiliárias. E não só a oferta aumentou consideravelmente como as rendas estão a cair.

A Confidencial Imobiliário revela esta quarta-feira que houve um aumento de 41% na oferta de casas para arrendar em Lisboa, quando comparado o quarto trimestre de 2024 com o mesmo período de 2023. E não só há mais casas no mercado, como, segundo a Confidencial Imobiliário, as rendas dos contratos fechados na capital nos últimos quatro meses de 2024 caíram 2,7% face ao trimestre anterior.

### Tanta confiança, tanto dinheiro para ganhar

A pergunta é imediata: como é que se explica um aumento tão acentuado nas casas disponíveis para arrendar em Lisboa? A resposta implica vários pontos.

Reconhecendo que "nada mudou do ponto de vista legislativo ou do enquadramento legal no mercado", Ricardo Guimarães, diretor da Confidencial Imobiliário, explica à CNN Portugal que não foi à custa da crise da inflação e do aumento dos juros, como se esperava, que mais habitações chegaram ao mercado.

Está antes no facto de, perante tanta procura e tão pouca oferta, os preços terem subido, tornando este negócio "mais atrativo" para mais proprietários. "Em muitas geografias, como o centro histórico, é mais rentável ter a casa em arrendamento habitacional do que, por exemplo, em alojamento local", diz.

## 24% do total dos alojamentos clássicos do concelho de Lisboa [58 602] são habitações com 4 ou mais divisões onde apenas vive 1 pessoa

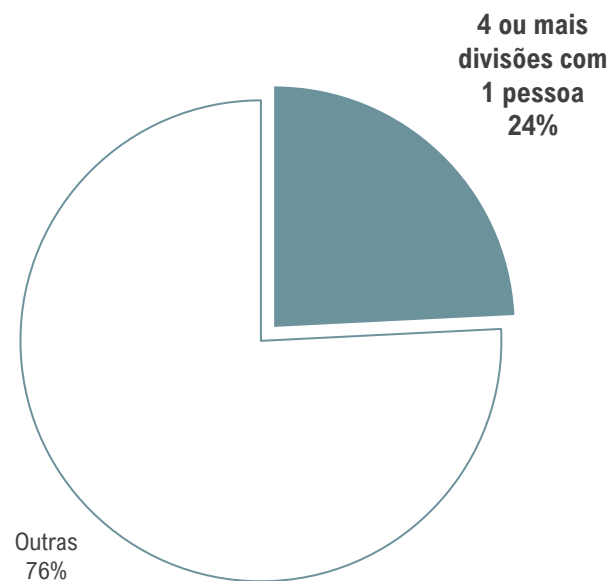
Alojamentos clássicos por nº de residentes e nº de divisões no concelho de Lisboa  
(2021: N°)

2021		Nº de residentes																		
	Total		1		2		3		4		5		6		7		8		9 ou +	
TOTAL	242 044	100%	85 208	35%	78 488	32%	38 973	16%	26 583	11%	8 435	3%	2 652	1%	943	0%	371	0%	391	0%
C/ 1 Divisão	2 384	1%	1 585	2%	601	1%	132	0%	50	0%	13	0%	2	0%	1	0%				
C/ 2 Divisões	9 699	4%	5 489	6%	2 808	4%	793	2%	411	2%	120	1%	44	2%	18	2%	5	1%	11	3%
C/ 3 Divisões	37 918	16%	19 532	23%	12 601	16%	3 486	9%	1 547	6%	481	6%	156	6%	66	7%	27	7%	22	6%
C/ 4 Divisões	82 333	34%	30 386	36%	28 672	37%	13 876	36%	6 698	25%	1 748	21%	562	21%	225	24%	99	27%	67	17%
C/ 5 Divisões	65 546	27%	17 549	21%	20 477	26%	12 878	33%	10 430	39%	2 815	33%	839	32%	297	31%	119	32%	142	36%
C/ 6 Divisões	28 032	12%	6 889	8%	8 533	11%	5 034	13%	4 892	18%	1 872	22%	509	19%	165	17%	68	18%	70	18%
C/ 7 Divisões	9 606	4%	2 327	3%	2 944	4%	1 694	4%	1 484	6%	781	9%	245	9%	74	8%	20	5%	37	9%
C/ 8 Divisões	3 818	2%	917	1%	1 120	1%	629	2%	623	2%	326	4%	135	5%	42	4%	9	2%	17	4%
C/ 9 Divisões	1 607	1%	332	0%	438	1%	283	1%	257	1%	158	2%	90	3%	28	3%	13	4%	8	2%
C/ 10 + Divisões	1 101	0%	202	0%	294	0%	168	0%	191	1%	121	1%	70	3%	27	3%	11	3%	17	4%

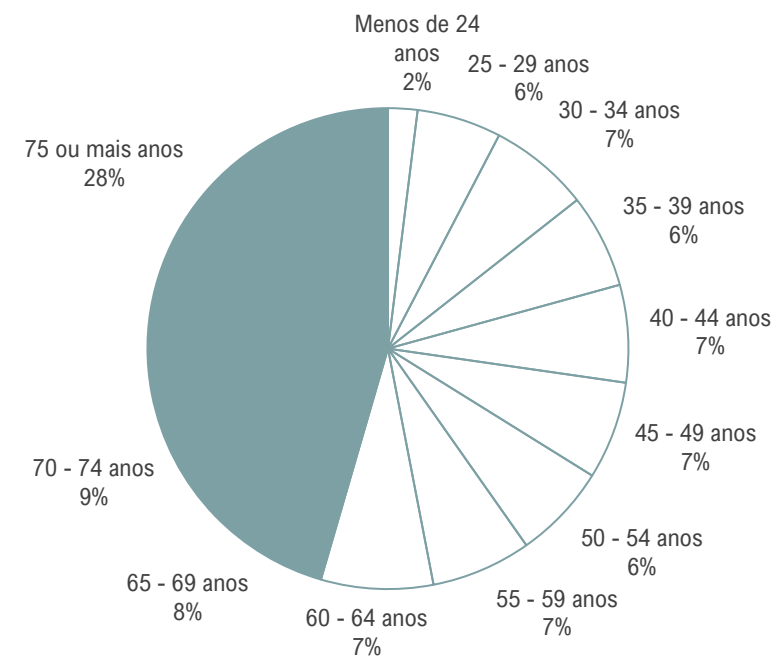
2011													Nº de residentes											
	Total		1		2		3		4		5		6		7		8		9 ou +					
TOTAL	237 247	100%	77 744	33%	79 280	33%	41 145	17%	25 974	11%	8 583	4%	2 838	1%	935	0%	383	0%	365	0%				

... para além desta realidade, das habitações com apenas um residente, cerca de 60% tem idade superior a 55 anos e 45% idade superior a 65 anos [c. 39 000 habitações]

**Alojamento clássico no concelho de Lisboa**  
(2021: % do total)



**Indivíduos a residirem sozinhos por grupo etário no concelho de Lisboa**  
(2021: % do total)



## 61% das famílias do concelho de Lisboa, apenas consegue adquirir uma habitação de valor inferior a € 190 000

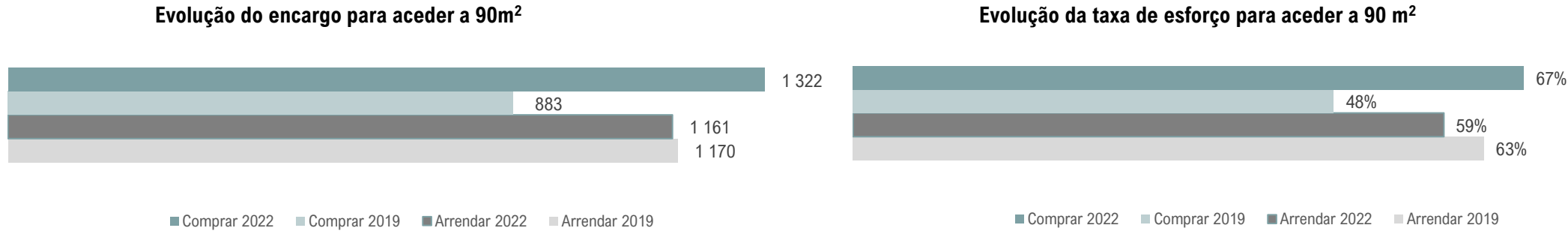
Rendimento Líquido por Família - anual		1º Escalão Menos de 5 000€	2º Escalão 5 000€ - 10 000€	3º Escalão 10 000€ - 13 500€	4º Escalão 13 500€ - 19 000€	5º Escalão 19 000€ - 32 500€	6º Escalão mais de 32 500€
Casa Acessível		Hab. Social	Casa até 120 000€	Casa até 150 000€	Casa até 190 000€	até 330 000€	mais de 330 000€
AM Lisboa	Nº de famílias	165 703	362 702	237 351	233 487	306 697	221 379
	Peso da Classe no total de famílias (%)	11%		55%		20%	14%
	Oferta residencial adequada à Classe	Hab. Social		33%		24%	43%
Lisboa	Nº de famílias	37 640	69 073	41 861	44 064	60 572	63 502
	Peso da Classe no total de famílias (%)	12%		49%		19%	20%
	Oferta residencial adequada à Classe	Hab. Social		5%		18%	77%

**Na AM Lisboa, 43% da oferta de habitação tem um preço superior a 330 000€ quando apenas 14% da população poderá responder a esse nível aquisitivo. Já no concelho de Lisboa, 77% da oferta tem um valor superior a 330 000€ e apenas 20% da população poderá responder a esse nível de preço; 49% das famílias no concelho de Lisboa têm apenas ao seu alcance 5% da oferta residencial**

... sendo que, atendendo ao rendimento das famílias e ao valor para venda ou arrendamento da habitação, a dimensão adequada para a compra de um imóvel é de 40 m<sup>2</sup> e num arrendamento de 50 m<sup>2</sup>

	Rendimento mensal	Renda 90 m <sup>2</sup>	Compra 90 m <sup>2</sup>	Prestação Casa 90 m <sup>2</sup>	Tx esforço Renda 90 m <sup>2</sup>	Tx esforço Compra 90 m <sup>2</sup>	Renda Dimensão Ideal	Compra Dimensão Ideal
AM Lisboa	€ 1 679	€ 1 017	€ 223 470	€ 795	61%	47%	45 m <sup>2</sup>	55 m <sup>2</sup>
Lisboa	€1 973	€ 1 161	€ 375 480	€ 1 322	59%	67%	50 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>

**NO** exercício elaborado em 2022, a taxa de esforço média para uma habitação com 90 m<sup>2</sup> é de 67%, um indicador claro de incapacidade de aquisição. Sabendo que o valor de aquisição dos imóveis teve um crescimento bastante acentuado nos últimos 2 anos e que o rendimento médio das famílias não registou o mesmo comportamento, estima-se que a taxa de esforço seja superior à de 2022.





**Num cenário muito conservador, o investimento no terreno, construção e *soft costs* associados não permite disponibilizar habitação para venda ou arrendamento num patamar acessível à maioria da população ...**

Programa *	
Apartamentos T1	30 unidades com 45 m <sup>2</sup>
Apartamentos T2	30 unidades com / 65 m <sup>2</sup>
Apartamentos T3	30 unidades com / 95 m <sup>2</sup>
Circulações	7,5% do total de ABC
<b>ABC acima do solo</b>	<b>6 649 m<sup>2</sup></b>

Investimento		
Terreno	€ 500 / m <sup>2</sup> de ABC	€ 3 324 324
Construção	€ 1 600 / m <sup>2</sup> ABC ** + IVA	€ 16 959 041
Infraestruturas	€ 100 / m <sup>2</sup> ABC + IVA	€ 817 784
Soft Costs	10% do investimento em construção e infraestruturas	€ 1 777 682
<b>ABC acima do solo</b>	<b>6 649 m<sup>2</sup></b>	<b>€ 22 878 831</b>



CENÁRIO DE VENDA	
Para uma margem do promotor de ...	25%
Venda de Apartamento T1	€ 223 208
Venda de Apartamento T2	€ 322 412
Venda de Apartamento T3	€ 471 217

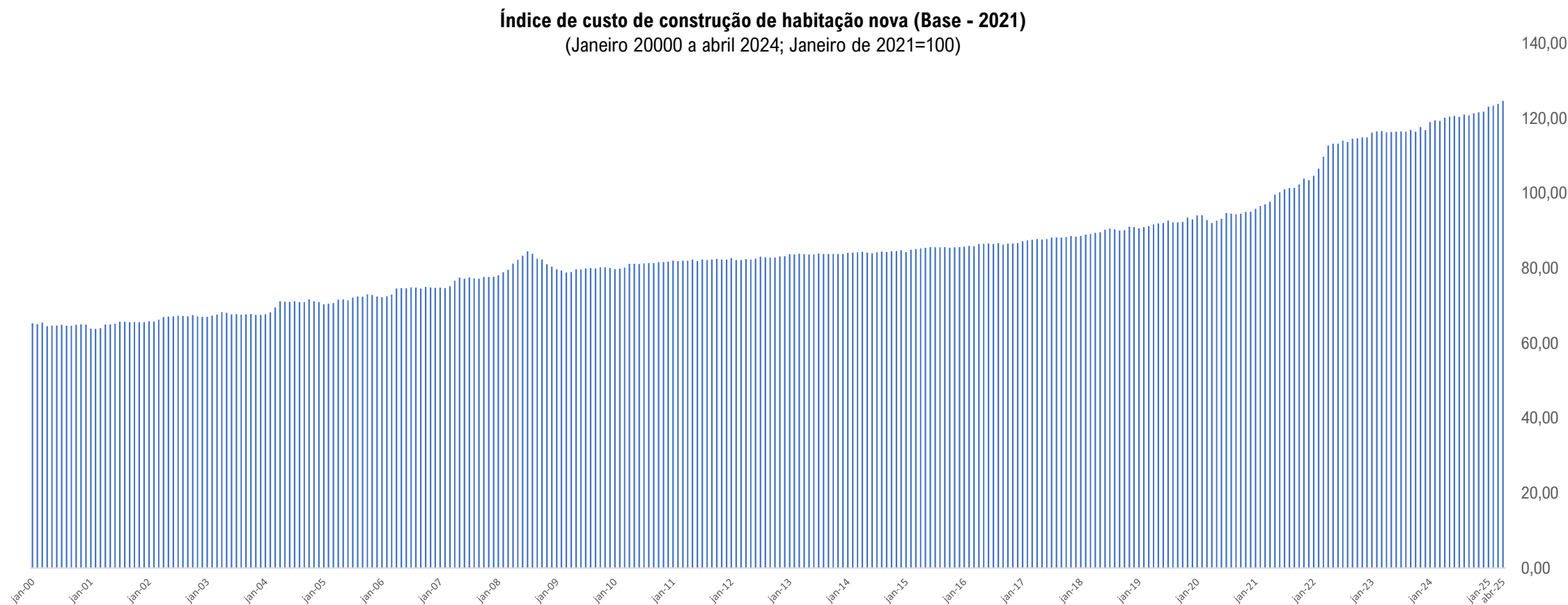
CENÁRIO DE ARRENDAMENTO	
Para uma <i>yield</i> sobre o investimento de ...	6,5%
Arrendamento de Apartamento T1	€ 907 / mês
Arrendamento de Apartamento T2	€ 1 310 / mês
Arrendamento de Apartamento T3	€ 1 914 / mês

**... desconsiderando ainda custos financeiros, fator tempo de licenciamento ou fiscalidade pós venda ou arrendamento**

\* Apartamentos T1 e T2 com 1 lugar de garagem e Apartamentos T3 com 2 lugares de garagem

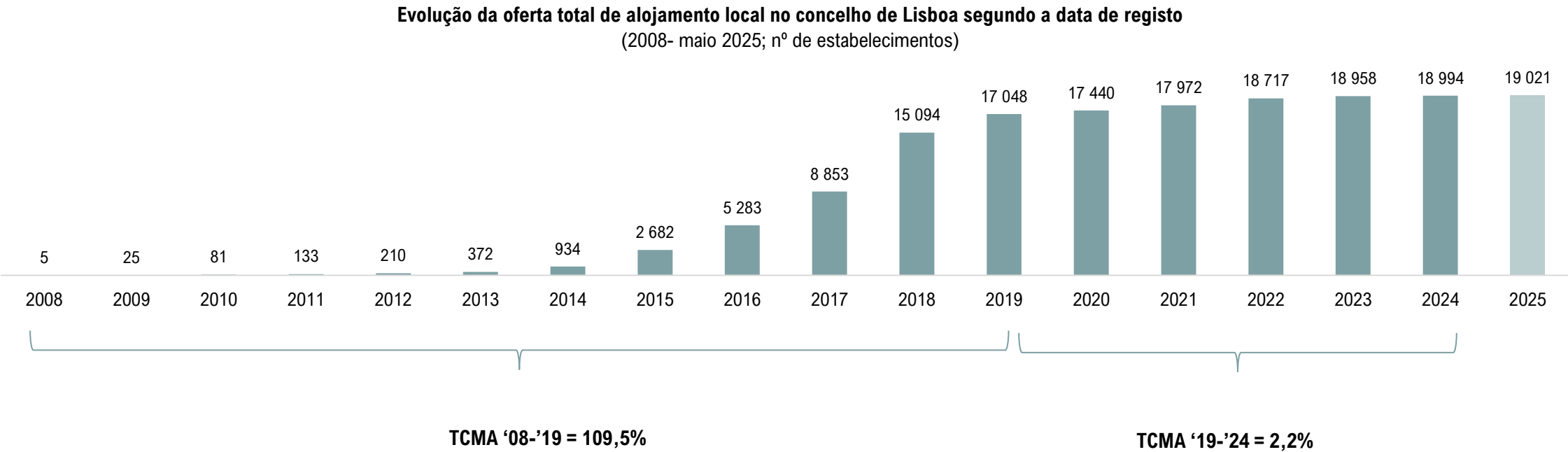
\*\* Foi considerado um valor de € 750 / m<sup>2</sup> de ABC abaixo do solo

**Os custos de construção têm vindo a aumentar de forma gradual ao longo da última década; a partir de 2021 verifica-se um aumento bastante substancial, razão que contribui para o forte aumento do valor de venda habitacional**



**O agravamento dos custos de construção (materiais e mão de obra) é um dos fatores principais (a par da morosidade do licenciamento, valor elevado de terrenos e fiscalidade associada à promoção imobiliária) para o aumento acentuado do valor de venda habitacional**

A oferta de AL mantém-se administrativamente estável desde 2019 no concelho de Lisboa; são atualmente cerca de 19 021 registos

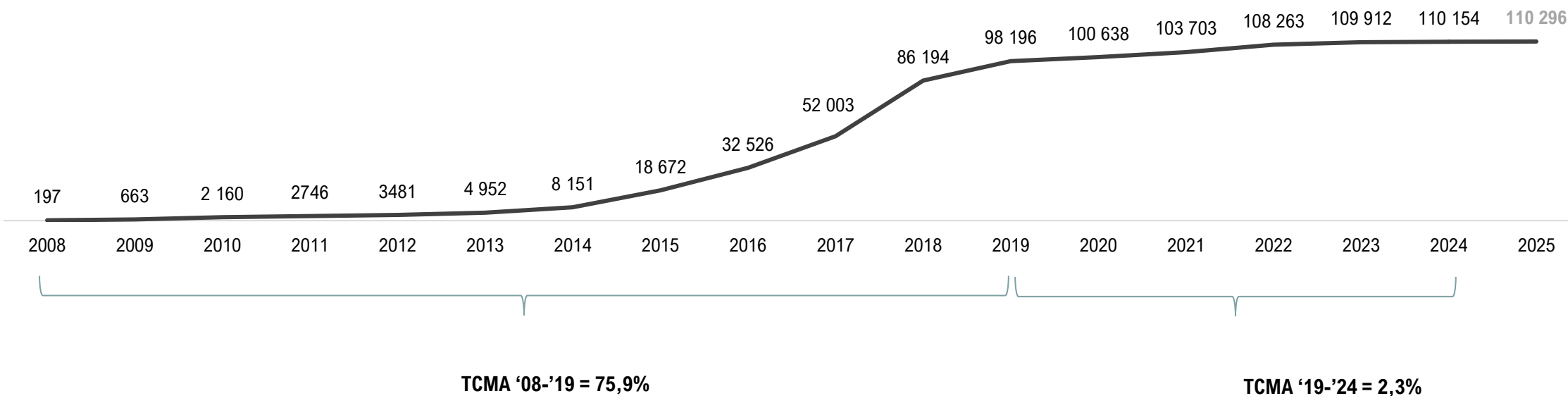


Os dados apresentados, extraídos da plataforma RNAL (Registo Nacional de Alojamento Local) com referência a maio de 2025, evidenciam o número de registos de Alojamento Local efetuados entre 2008 e maio de 2025. Até ao ano de 2019, a Taxa de Crescimento Média Anual (TCMA) foi mais acentuada. A partir dessa data, o valor da taxa de crescimento reduziu substancialmente

Nota: Para efeitos de análise, foram tidos em consideração os registos obtidos a partir do ano de 2008. O ano de 2025 apresenta registos apenas até ao mês de maio, devido à extração dos dados nesse período.  
Fonte: RNAL;  
Análise: **neoturis**

... correspondendo a uma capacidade de 110 296 utentes

**Evolução da capacidade da oferta total de alojamento local no concelho de Lisboa segundo a data de registo**  
(2008-2025; nº de utentes)



Em 2008, a capacidade totalizava 197 utentes / camas. Com uma Taxa de Crescimento Média Anual (TCMA) de 75,9% (2008-2019), este valor registou um crescimento acentuado, atingindo os 98 196 utentes em 2019. Em 2025, tendo sido registadas apenas variações residuais, a capacidade fixou-se nos 110 296 utentes / camas, refletindo uma TCMA (2019-2024) de valor reduzido

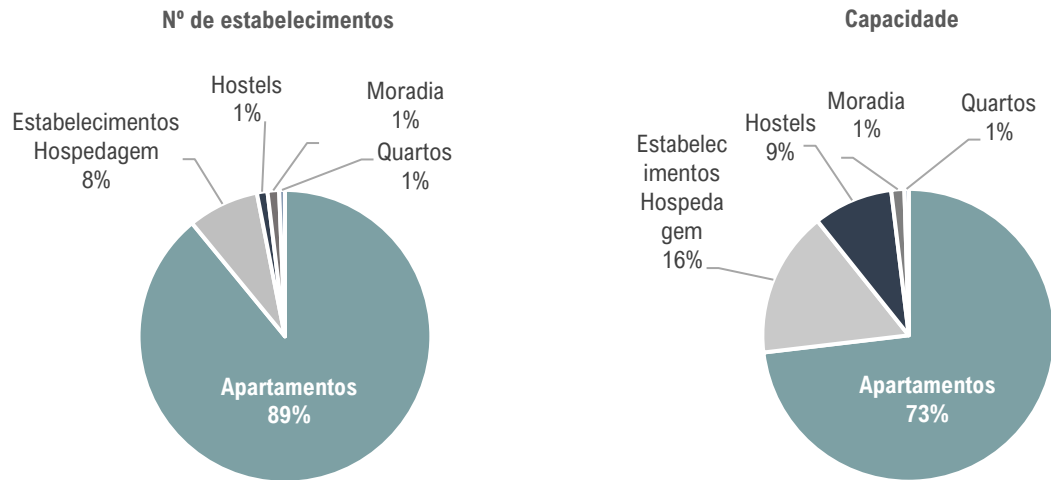
Nota: Para efeitos de análise, foram tidos em consideração os registos obtidos a partir do ano de 2008. O ano de 2025 apresenta registos apenas até ao mês de maio, devido à extração dos dados nesse período.

Fonte: RNAL;

Análise: neoturis

Os apartamentos são a modalidade que agrega a maior parte das licenças de Alojamento Local, quase 90% dos estabelecimentos e 73% do número de utentes

Distribuição da oferta total de alojamento local no concelho de Lisboa  
(2025; % do nº de estabelecimentos; nº de utentes / camas por modalidade)



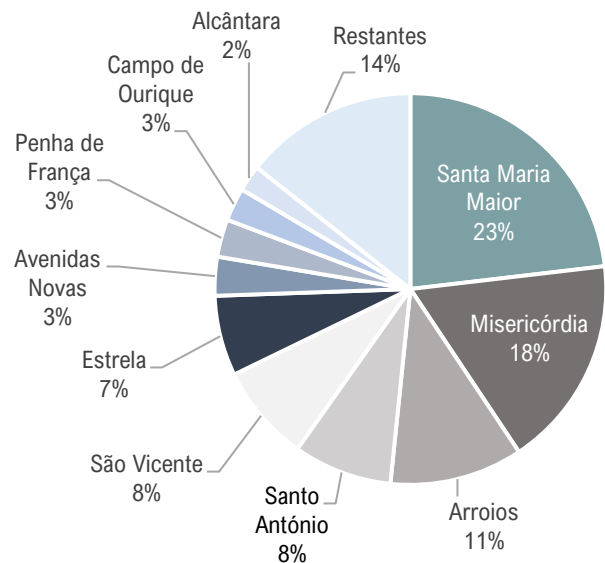
Modalidades	Nº de estabelecimentos	Capacidade por modalidade
Apartamentos	16 939	80 652
Moradia	243	1595
Estabelecimentos de Hospedagem	1 496	17 817
Hostels	222	9 703
Quartos	121	529
Total	19 021	110 296

Nota Importante: Deve-se ter em conta o facto de um conjunto elevado (embora de difícil mensuração) de Estabelecimentos de Hospedagem corresponderem às antigas “Pensões”. Estas, por não terem os requisitos próprios de um empreendimento turístico, foram reclassificados enquanto Alojamento Local na modalidade de Estabelecimentos de Hospedagem.



As freguesias de Santa Maria Maior, Misericórdia, Arroios e Santo António situam-se na zona baixa da cidade, e concentram o maior número de estabelecimentos de Alojamento Local

Distribuição da oferta de alojamento local por freguesia em Lisboa  
(2025; nº de estabelecimentos)



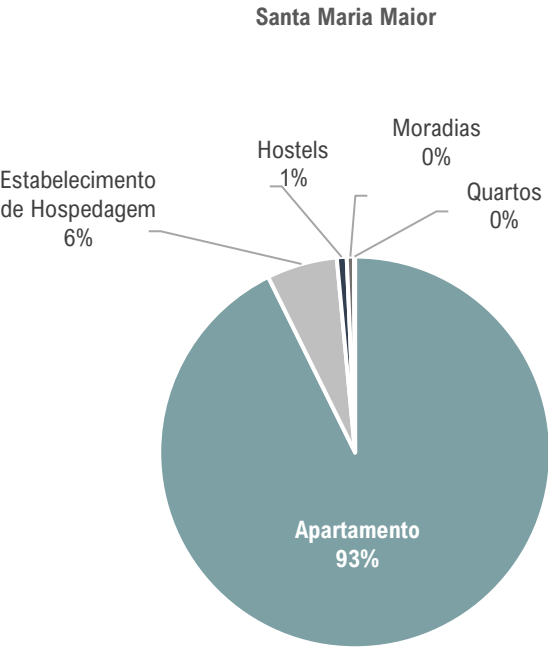
Distribuição da oferta total de alojamento local por freguesia em Lisboa 2025

Freguesia	Nº de estabelecimentos	Quota (%)	Nº de Utentes / camas	Quota (%)
Santa Maria Maior	4 401	23,1%	23 698	21,4%
Misericórdia	3 329	17,5%	17 919	16,2%
Arroios	2 091	11,0%	14 905	13,4%
Santo António	1 552	8,2%	10 700	9,6%
São Vicente	1 525	8,0%	7 843	7,1%
Estrela	1 263	6,6%	6 336	5,7%
Avenidas Novas	609	3,2%	5 273	4,8%
Penha de França	591	3,1%	3 517	3,2%
Campo de Ourique	520	2,7%	2 888	2,6%
Alcântara	412	2,2%	2 116	1,9%
Alvalade	266	1,4%	2 091	1,9%
Parque das Nações	415	2,2%	1 929	1,7%
Belém	355	1,9%	1 870	1,7%
Areeiro	231	1,2%	1 720	1,6%
Ajuda	282	1,5%	1 370	1,2%
Campolide	214	1,1%	1 186	1,1%
Olivais	190	1,0%	1 162	1,0%
São Domingos de Benfica	178	0,9%	1 121	1,0%
Marvila	149	0,8%	800	0,7%
Lumiar	148	0,8%	789	0,7%
Beato	141	0,7%	700	0,6%
Benfica	93	0,5%	628	0,6%
Carnide	48	0,3%	243	0,2%
Santa Clara	18	0,1%	122	0,1%
Total	19 021	100%	110 926	100%

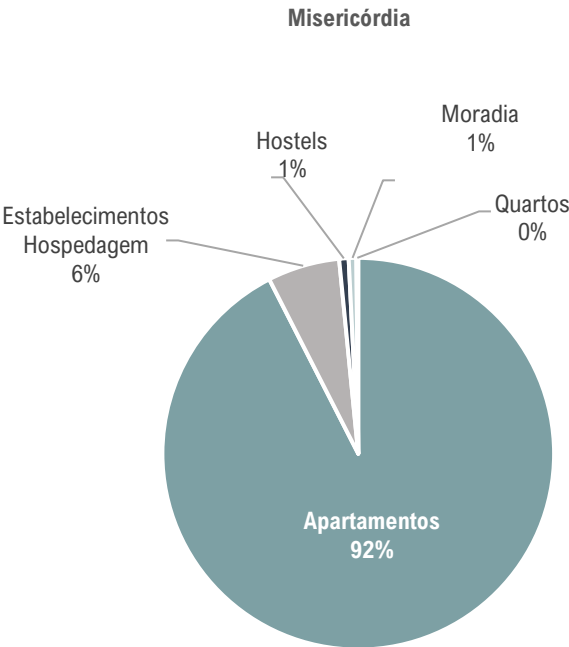
Fonte: RNAL;  
Análise: **neoturís**  
Nota: Restantes correspondem às freguesias de Alvalade, Parque das Nações, Belém, Areeiro, Ajuda, Campolide, Olivais, São Domingos de Benfica, Marvila, Lumiar, Beato, Benfica, Carnide e Santa Clara.

Nas 4 freguesias consideradas, os Apartamentos concentram a larga maioria dos estabelecimentos de AL

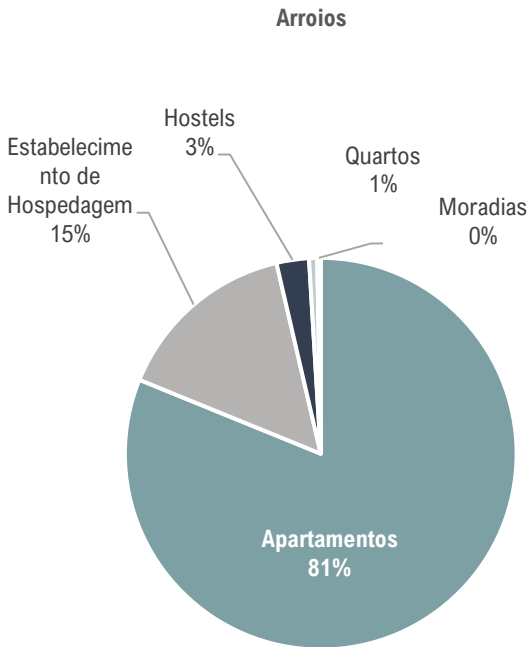
Distribuição da oferta total de alojamento local nas freguesias de Lisboa com maior representatividade de AL  
(2025; % do nº de estabelecimentos)



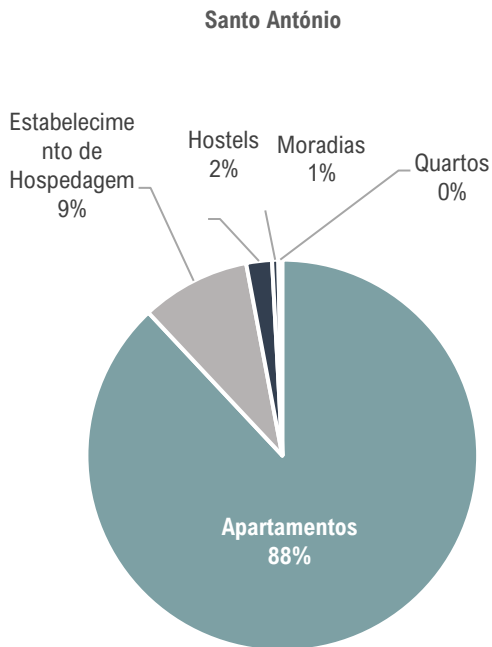
Apartamentos	4 079
Estabelecimento de Hospedagem	256
Hostels	36
Moradias	26
Quartos	4



Apartamentos	3 079
Estabelecimentos Hospedagem	198
Hostels	26
Moradias	21
Quartos	5



Apartamentos	1 697
Estabelecimento de Hospedagem	318
Hostels	56
Moradias	14
Quartos	6

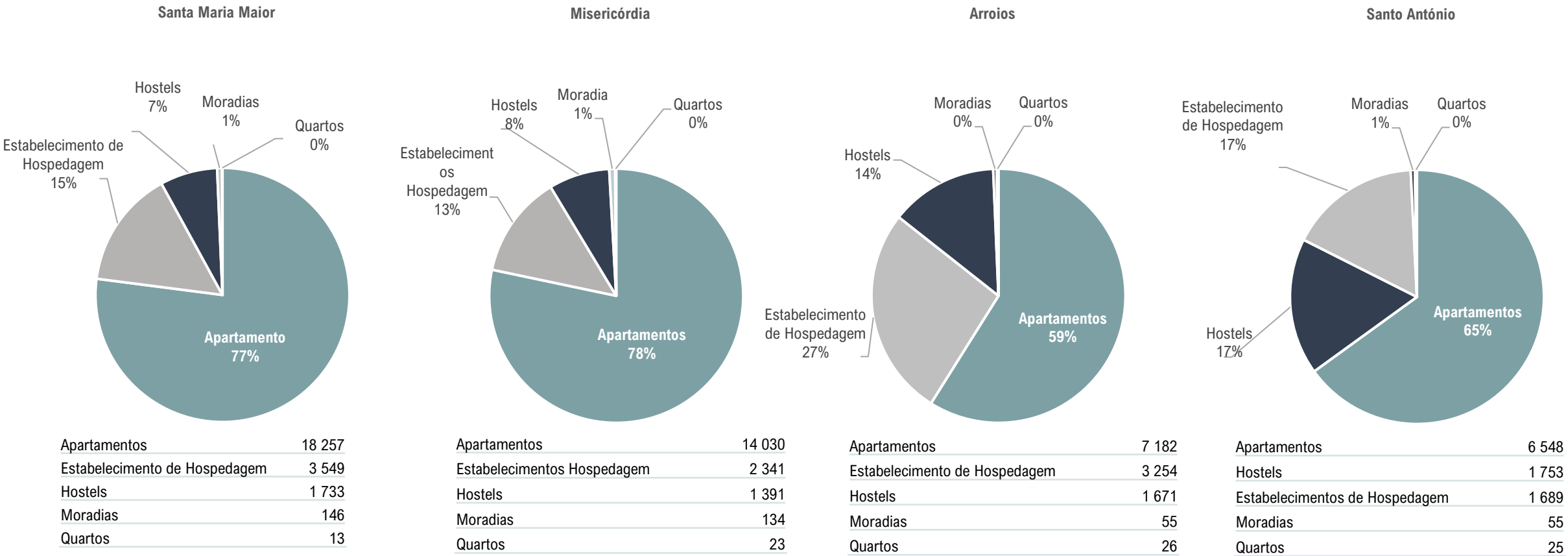


Apartamentos	1 366
Estabelecimento de Hospedagem	140
Hostels	33
Moradias	8
Quartos	5

Fonte: RNAL;  
Análise: neoturis

Ainda que os Apartamentos concentrem um elevado número de unidades, os Estabelecimentos de Hospedagem e Hostels têm uma maior capacidade de alojamento relativo (camas por estabelecimento)

Distribuição da capacidade de alojamento local nas freguesias de Santa Maria Maior, Misericórdia e Arroios (Lisboa)  
(2025; nº de utentes / camas)



Fonte: RNAL;  
Análise: **neoturis**

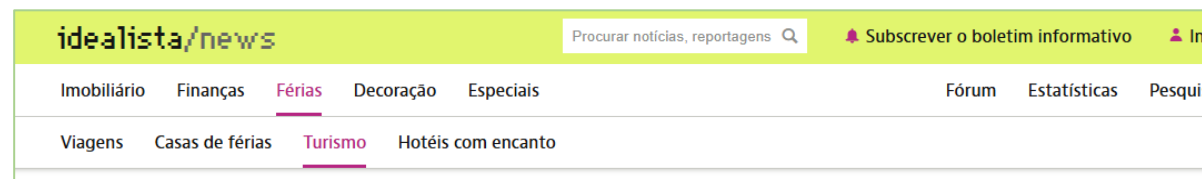
## As principais fontes de informação consultadas apontam para que apenas 45% das licenças emitidas estão efetivamente ATIVAS (em operação)



A Confidencial Imobiliário colige estimativas do número de AL ativos e inativos explorados na modalidade Apartamentos (que representam uma vasta maioria dos AL em Lisboa). Para o cálculo de estatísticas referentes ao Alojamento local são definidas as seguintes condições, baseadas em rotinas de pesquisa nas plataformas:

- Apenas são considerados apartamentos inteiros (sendo desconsiderados os alojamentos registados como "quartos" no Turismo de Portugal);
- O proprietário não pode exigir estadias mínimas de 5 ou mais noites por reserva;
- O imóvel deve ter pelo menos seis reviews nos doze meses mais recentes (ou seja, pelo menos uma review de dois em dois meses);
- No mês em apuramento, o imóvel deve ter pelo menos 5 noites vendidas e tem de ter pelo menos de 1 review por cada quinze noites vendidas.

De destacar que, de acordo com os dados indiretos coligidos pela Confidencial Imobiliário, o total de AL inativos (AL com registo, mas que não se encontram em exploração ativa) poderá representar cerca de 64% do total de AL com registo



**Alojamento Local "fantasma" em Lisboa : 2 em cada 3 não tem atividade**

... de onde decorre um número de 8 559 apartamentos alocados a AL na cidade de Lisboa

#### Distribuição das licenças de AL por modalidade

Modalidades	Nº de estabelecimentos
Apartamentos	16 939
Moradia	243
Estabelecimentos de Hospedagem	1 496
Hostels	222
Quartos	121
<b>Total</b>	<b>19 021</b>

**45%  
Ativos \***

#### Distribuição dos AL Ativos por modalidade

Modalidades	Nº de estabelecimentos
Apartamentos	7 623
Moradia	109
Estabelecimentos de Hospedagem	673
Hostels	100
Quartos	54
<b>Total</b>	<b>8 559</b>

\* Estimativa neoturis com base na informação apresentada na página anterior  
Fonte: RNAL;  
Análise: **neoturis**

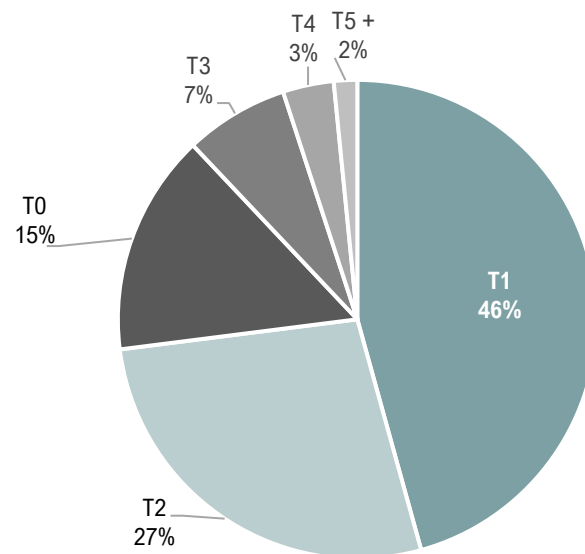


## Os 7 741 T1's concentram quase metade da oferta disponível de Apartamentos em AL em Lisboa – considerando apenas as unidades em operação, este número desce para 3 483

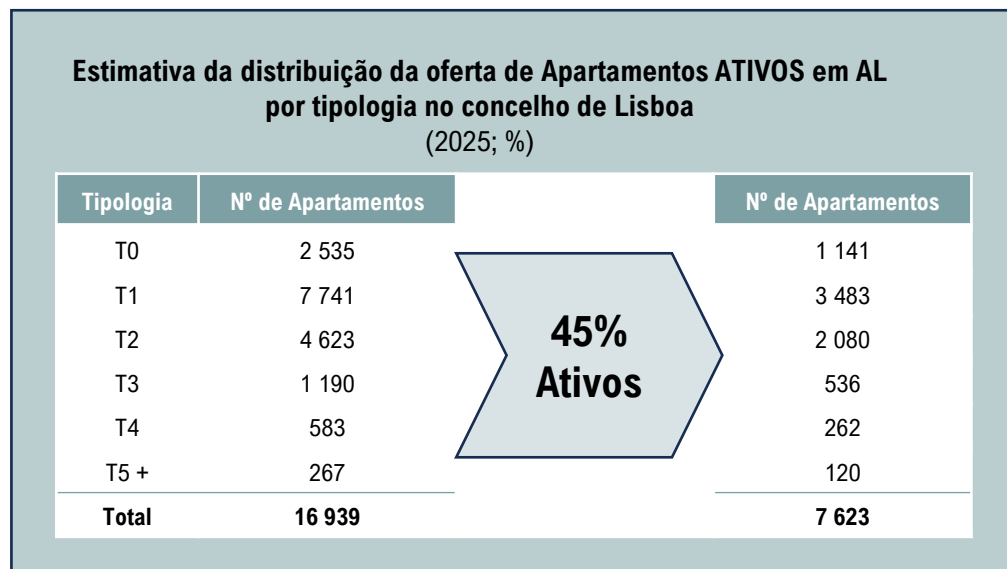
Uma vez que o RNAL não disponibiliza informação relativa à tipologia dos estabelecimentos de AL, a **neoturis** recorreu ao número de utentes como critério base para desenvolver uma metodologia que permitisse inferir as tipologias existentes. Assim, as categorias apresentadas abaixo correspondem à capacidade máxima estimada por tipologia, definida em função do número de utentes possível para cada uma:

T0 — até 2 utentes | T1 — 3 a 4 utentes | T2 — 5 a 6 utentes | T3 — 7 a 8 utentes | T4 — 9 a 10 utentes | T5 — 11 e mais utentes.

**Estimativa da distribuição da oferta de Apartamentos em AL por tipologia no concelho de Lisboa**  
(2025; %)



Considerando apenas os AL's ativos, estimam-se que existam 7 623 apartamentos em operação na cidade de Lisboa

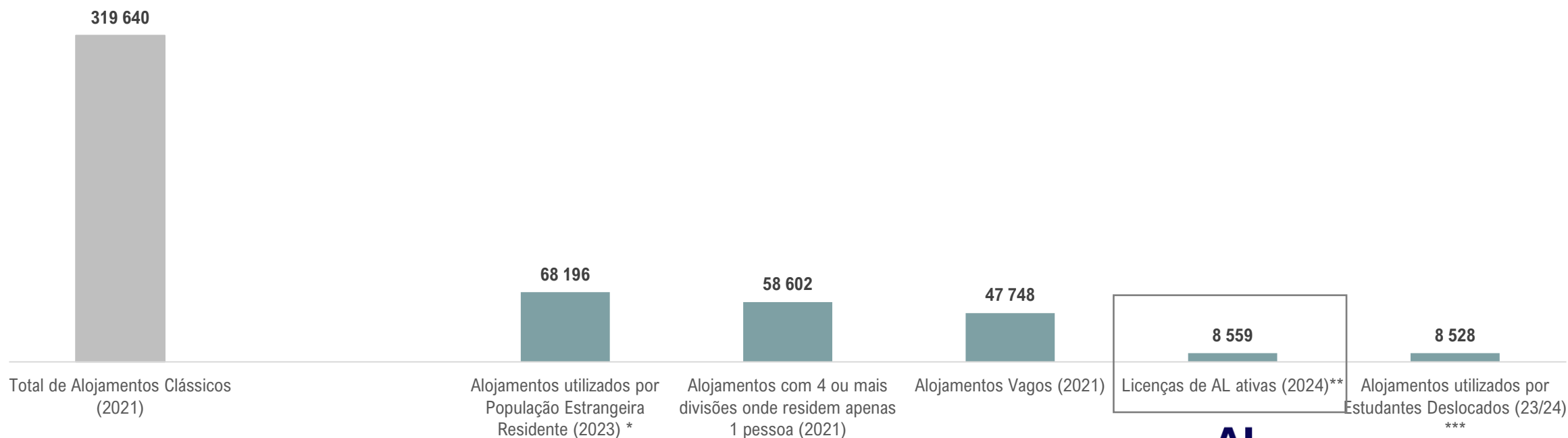


7 623 apartamentos de AL ativos correspondem a:

- **2,4% dos alojamentos clássicos totais** de Lisboa (censos 2021);
- **16% dos alojamentos clássicos vagos** de Lisboa (censos 2021);
- Sensivelmente ao **mesmo número de fogos vagos nas freguesias com mais AL** (total de 7 370 em Sto. António, Sta. Maria Maior e Misericórdia – Censos 2021).

## Em Lisboa, e tendo em conta o relativo peso dos AL's Ativos, percebe-se que há fenómenos sociais | demográficos que contribuem mais para o desequilíbrio entre oferta e procura de habitação

Tipologias de ocupação com impacto na habitação no concelho de Lisboa  
(2021, 2023, 2024; N°)



**AL**  
(Alojamento Local)

Tendo em conta algumas das dinâmicas sociais, percebe-se que o AL não é dos fenómenos recentes o que maior implicação tem sobre a dinâmica da oferta e procura de alojamentos clássicos

\* considerando 2,38 residentes por alojamento  
\*\* considerando 45% das licenças como AL's ativos  
\*\*\* considerando 4 estudantes por alojamento  
Fonte: INE  
Análise: neoturis

Os alojamentos clássicos de uso sazonal ou vagos têm ainda um peso muito elevado no total do parque habitacional – existiam à data dos Censos 2021, quase 48 000 fogos vagos no concelho de Lisboa

Distribuição dos alojamentos clássicos por forma de ocupação no concelho de Lisboa  
(2001, 2011, 2021: Nº e % do total)

Concelho	Ano do Censo	Forma de ocupação							
		Total		Residência habitual		Uso sazonal ou residência secundária		Alojamentos vagos	
Lisboa	2021	319 640	100%	242 044	76%	29 848	9%	47 748	15%
	2011	320 612	100%	235 924	74%	35 101	11%	49 587	15%
	2001	288 481	100%	221 868	77%	26 267	9%	40 346	14%

Verifica-se um crescimento do número de Alojamentos Clássicos entre 2001 e 2011. Já de 2011 para 2021 verifica-se uma diminuição que tem a ver com a metodologia de contagem usada pelo INE, na qual não contabiliza as unidades de AL ativas.

Independentemente da consideração do AL, há uma realidade a assinalar, a de um número muito grande alojamentos vagos em Lisboa (15% do total de alojamentos).

Nota Importante: De acordo com a nota do Relatório de Caracterização e Monitorização do Alojamento Local de dezembro de 2022, “Os Alojamentos Familiares Clássicos excluem em 2021, de acordo com o INE, os Alojamentos Locais considerados ativos à data do recenseamento, pelo que a variação apresentada deverá ser sempre analisada à luz desta informação.”

**Nas 3 freguesias de Lisboa com maior expressão de AL, a percentagem e número absoluto de Alojamentos Vagos mantem-se elevado em 2021 face a 2011, ano em que o AL era ainda inexpressivo**

**Distribuição dos alojamentos clássicos por forma de ocupação nas freguesias de Lisboa**  
(2011 e 2021: N° e % do total)

Freguesia	Forma de ocupação - 2021							
	Total		Residência habitual		Uso sazonal ou residência secundária		Alojamentos vagos	
Ajuda	8 811	100%	6 549	74%	949	11%	1 313	15%
Alcântara	8 858	100%	6 668	75%	682	8%	1 508	17%
Alvalade	18 871	100%	14 765	78%	1 659	9%	2 447	13%
Areeiro	12 529	100%	9 452	75%	1 319	11%	1 758	14%
Arroios	20 848	100%	15 025	72%	1 933	9%	3 890	19%
Avenidas Novas	14 777	100%	10 432	71%	2 087	14%	2 258	15%
Beato	7 519	100%	5 713	76%	507	7%	1 299	17%
Belém	9 374	100%	7 154	76%	791	8%	1 429	15%
Benfica	20 880	100%	16 488	79%	1 958	9%	2 434	12%
Campo de Ourique	13 624	100%	10 370	76%	998	7%	2 256	17%
Campolide	9 103	100%	6 636	73%	884	10%	1 583	17%
Carnide	9 009	100%	7 430	82%	748	8%	831	9%
Estrela	12 657	100%	8 921	70%	1 172	9%	2 564	20%
Lumiar	24 073	100%	19 547	81%	2 496	10%	2 030	8%
Marvila	16 773	100%	14 104	84%	1 180	7%	1 489	9%
Misericórdia	8 657	100%	4 864	56%	924	11%	2 869	33%
Olivais	16 942	100%	13 986	83%	1 201	7%	1 755	10%
Parque das Nações	11 321	100%	9 023	80%	1 147	10%	1 151	10%
Penha de França	17 691	100%	13 241	75%	1 583	9%	2 867	16%
Santa Clara	10 900	100%	9 188	84%	720	7%	992	9%
Santa Maria Maior	7 692	100%	4 545	59%	732	10%	2 415	31%
Santo António	8 252	100%	5 163	63%	1 003	12%	2 086	25%
São Domingos de Benfica	20 309	100%	15 852	78%	2 371	12%	2 086	10%
São Vicente	10 170	100%	6 928	68%	804	8%	2 438	24%

[illegible]

Nota: Para a realização deste exercício consideram-se as freguesias anteriores à remodelação administrativa da cidade de Lisboa.

Fonte: INE

Análise: **neoturis**



## Em resumo (1/2)

---

- Na última década a produção de novos fogos para habitação no concelho de Lisboa foi 87% inferior à década 1995 – 2004; entre 2014 e 2023, foram construídos cerca de 2 500 fogos novos para habitação em Lisboa;
- O número de residentes estrangeiros no concelho de Lisboa mais do que triplicou entre 2014 e 2023, correspondendo a mais 114 081 residentes adicionais neste período; para um agregado familiar médio de 2,38 decorre deste número a necessidade de cerca de 48 000 fogos apenas para alojar os novos residentes estrangeiros no concelho de Lisboa;
- Importa também destacar que entre 1970 e 2023 a população residente no concelho de Lisboa diminuiu em 215 135, com decréscimo sucessivos nas três décadas anteriores à introdução do AL em 2014. Essa diminuição, no entanto, não conduz a uma menor necessidade de fogos habitacionais, pois o agregado médio diminuiu de 3,35 em 1970 para 2,38 em 2023;
- Também o número de alunos do ensino superior deslocados no concelho de Lisboa aumentou cerca de 12 000 desde 2014, aproximando-se dos 50 000 na Grande Lisboa; esta evolução exerce também uma pressão acrescida sobre um parque habitacional onde a produção de oferta se mantém a níveis historicamente baixos;
- Por último, a esperança média de vida aos 65 anos aumentou de 14,9 anos em 1982 para 20 anos em 2024; decorre a utilização da habitação própria e permanente por um período superior e consequentemente uma menor rotatividade dos imóveis;

## Em resumo (2/2)

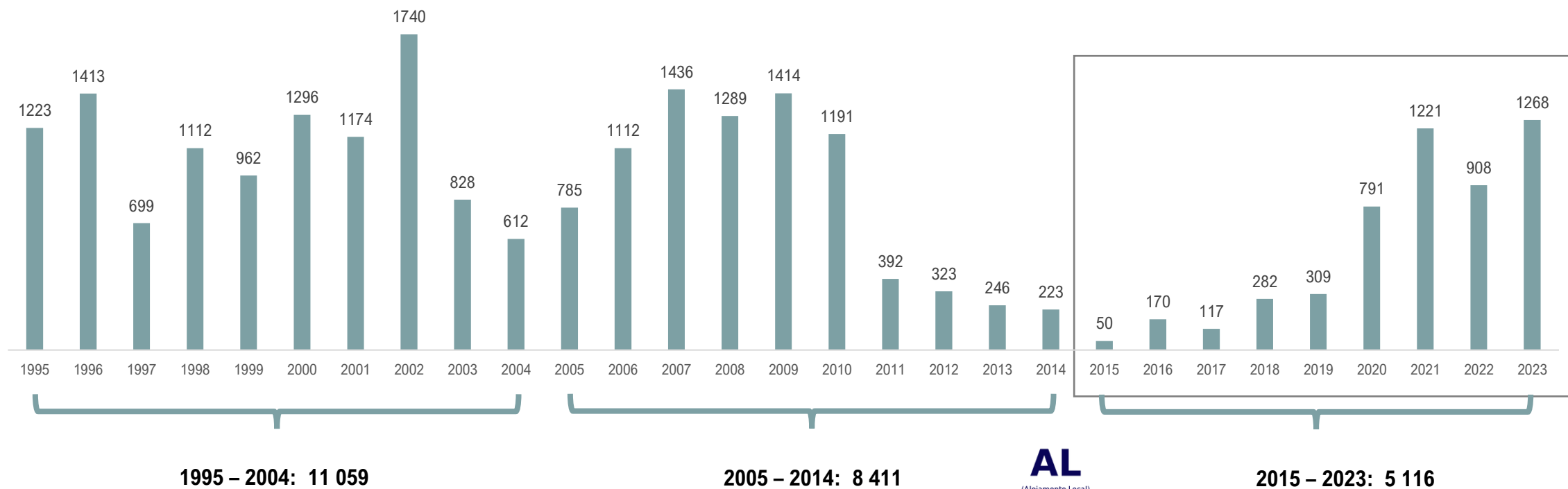
- Estima-se que o número de AL's ativos no concelho de Lisboa (8 559) corresponda apenas a 2,7% do total de alojamento clássicos;
- O preço médio de aquisição de habitação no concelho de Lisboa entre 2011 e 2024 aumentou a uma taxa anual de 7,5%, sendo que todos os concelhos da AM Lisboa registam um crescimento anual superior a 5%. Ou seja, não se verifica um aumento mais significativo em concelhos onde o fenómeno turístico e o AL estão mais presentes;
- Acresce que é possível verificar que na AM Lisboa, entre 2011 e 2019, o valor de venda aumentou a um ritmo anual de 4,6%, inferior aos 9,1% verificado a partir de 2019, ano do forte condicionamento da atividade de AL na cidade de Lisboa;
- O valor médio do arrendamento no concelho de Lisboa entre 2011 e 2024 aumentou a uma taxa anual de 6,5%, sendo que todos os concelhos da AM Lisboa registam um crescimento anual superior a 5%. Ou seja, não se verifica um aumento mais significativo em concelhos onde o fenómeno turístico e o AL estão mais presentes, sendo que 12 dos 18 concelhos da AM Lisboa apresentam crescimentos superiores ao concelho de Lisboa;
- Acresce que é possível verificar que na AM Lisboa, entre 2011 e 2019, o valor de arrendamento aumentou a um ritmo anual de 5,7%, inferior aos 9,2% verificado a partir de 2019, ano do forte condicionamento da atividade de AL na cidade de Lisboa;
- 24% do total dos alojamentos clássicos do concelho de Lisboa [58 602] são habitações com 4 ou mais divisões onde apenas vive 1 pessoa; para além desta realidade, das habitações com apenas um residente, cerca de 60% tem idade superior a 55 anos e 45% idade superior a 65 anos [c. 39 000 habitações];
- 61% das famílias do concelho de Lisboa, apenas consegue adquirir uma habitação de valores até € 190 000; sendo que, atendendo ao rendimento das famílias e ao valor para venda ou arrendamento da habitação, a dimensão “adequada” para a compra de um imóvel é de 40 m<sup>2</sup> e num arrendamento de 50 m<sup>2</sup>;
- Devido ao investimento necessário, a promoção imobiliária residencial privada em Lisboa [para venda ou arrendamento] “não permite” disponibilizar ao mercado T2 para compra a menos de € 330 000 ou para arrendamento a menos de € 1 350 / mês;



### **3.2 CONTEXTUALIZAÇÃO DA DISPONIBILIDADE E DA ACESSIBILIDADE AO MERCADO HABITACIONAL NO PORTO**

**Na última década [2015-2023] a conclusão de novos fogos para habitação no Porto foi 54% inferior à década 1995 – 2004; a partir de 2004 há 9 anos com produções inferiores a 400 fogos**

**Evolução do nº de fogos concluídos em construções novas para habitação familiar no concelho do Porto**  
(1995 a 2023: Nº)

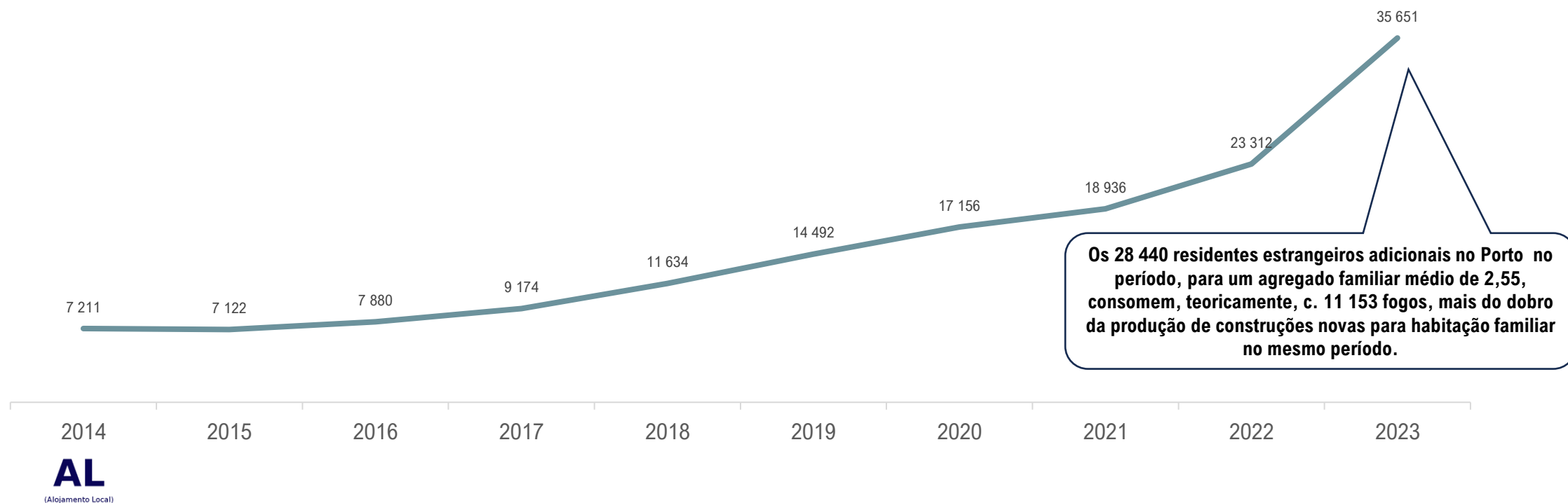


Entre 2014, ano em que é aprovado o primeiro Decreto regulamentar da atividade de AL e 2023, foram construídos apenas 5 116 novos fogos de habitação familiar no concelho do Porto.



## O número de residentes estrangeiros no concelho do Porto quintuplicou entre 2014 e 2023; neste ano, atinge os 35 651, um aumento de 394% face a 2014

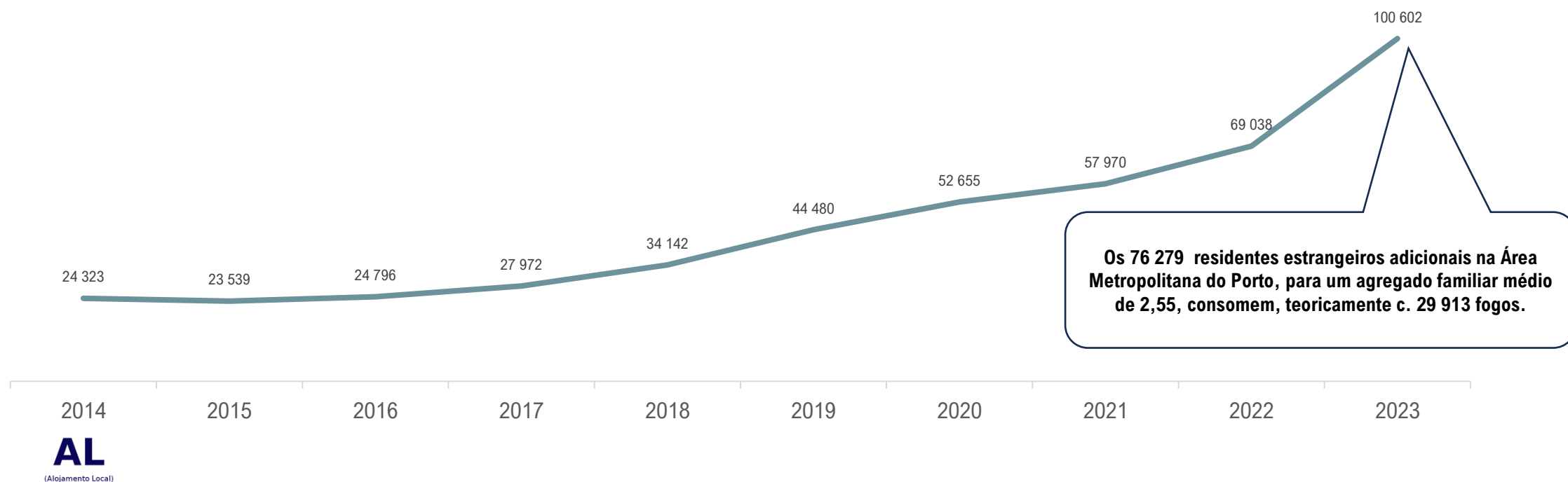
Evolução da população estrangeira residente no Porto (concelho)  
(2014-2023: N°)





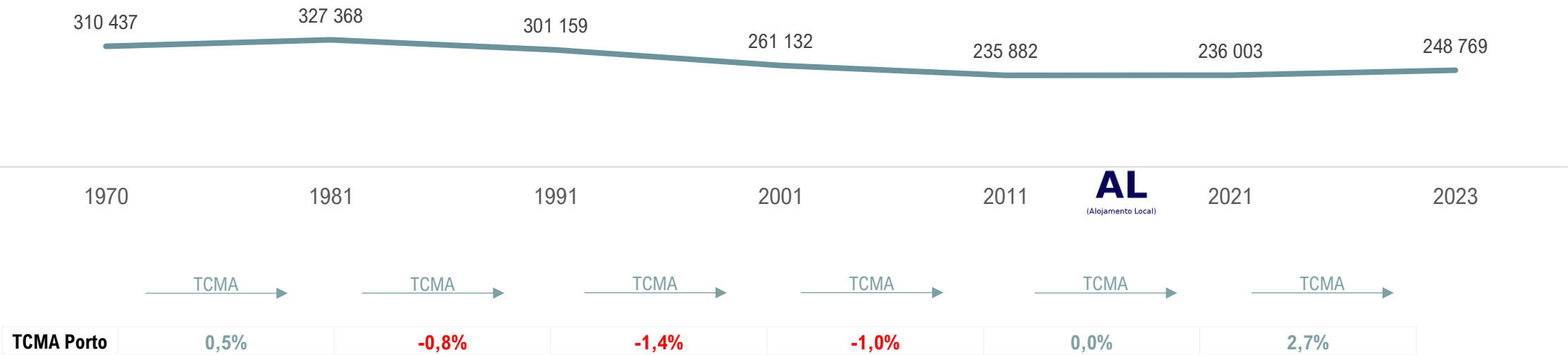
... acresce a este fenómeno o facto de considerando a Área Metropolitana do Porto, o número de residentes estrangeiros mais que quadruplicou; neste ano, atinge os 100 602, um aumento de 314% face a 2014

Evolução da população estrangeira residente no Porto (Área Metropolitana)  
(2014-2023: N°)



A população do concelho do Porto diminui 61 668 entre 1970 e 2023 [- 19,9%], tendo um registo de decréscimo nas 3 décadas anteriores à existência de Alojamento Local no concelho

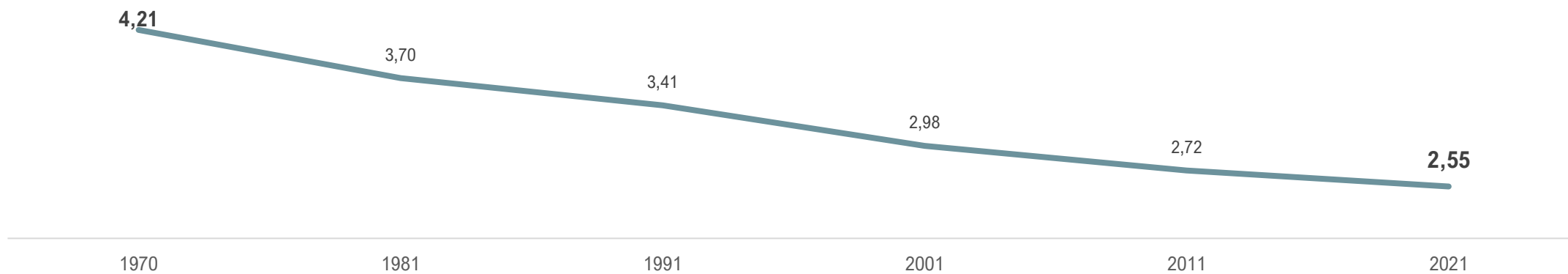
Evolução da população residente no concelho do Porto  
(1970-2023: N° de residentes)



Após 3 décadas de decréscimo populacional, a população volta a crescer de forma lenta a partir de 2021.

... não obstante a diminuição da população no concelho do Porto, a redução da dimensão média dos agregados familiares mantém estável a necessidade de fogos habitacionais

**Evolução da dimensão média dos agregados familiares no distrito do Porto**  
(1970-2021: N° de pessoas por agregado)

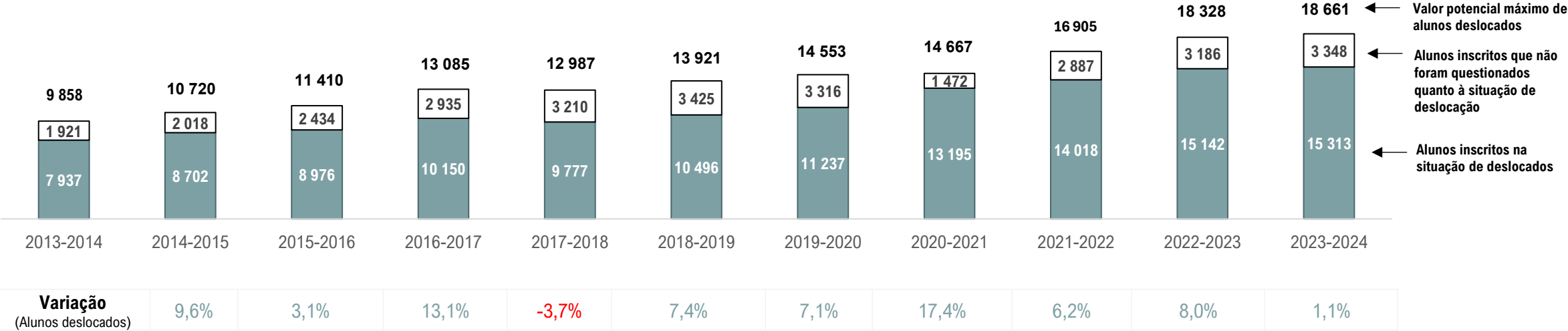


**Se em 1970 os 310 437 residentes no concelho do Porto consumiam 73 738 fogos.**

**Em 2021 os 236 003 residentes no concelho do Porto ocupavam 92 550 fogos.**

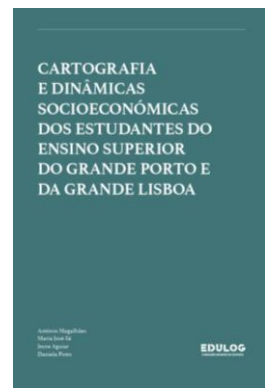
Os alunos inscritos na situação de deslocados no ensino superior do concelho do Porto aumentaram 7 376 na última década, correspondendo a um aumento de 93%

Evolução dos alunos do ensino superior na situação de deslocados no concelho do Porto  
(2013 a 2024: N°)

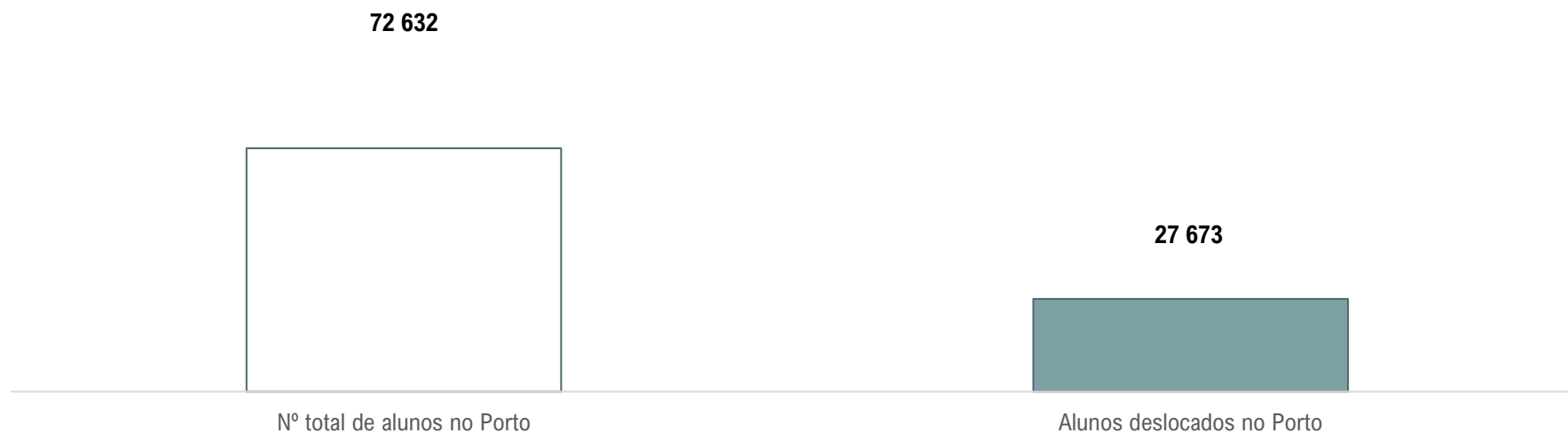


Definição: Aluno deslocado: se, durante a frequência do curso ou ciclo de estudos, o aluno se encontra deslocado do seu local de residência permanente; entende-se por residência permanente o local onde viveu o agregado familiar do aluno durante a maior parte do tempo, nos últimos 12 meses anteriores ao momento da inscrição  
Fonte: Direção-Geral de Estatísticas da Educação e Ciência - Inquérito ao Registo de Alunos Inscritos e Diplomados do Ensino Superior  
Análise: **neoturis**

... sendo que, segundo o EDULOG [iniciativa da Fundação Belmiro de Azevedo], esse número pode atingir cerca de 27 500 na área do Grande Porto



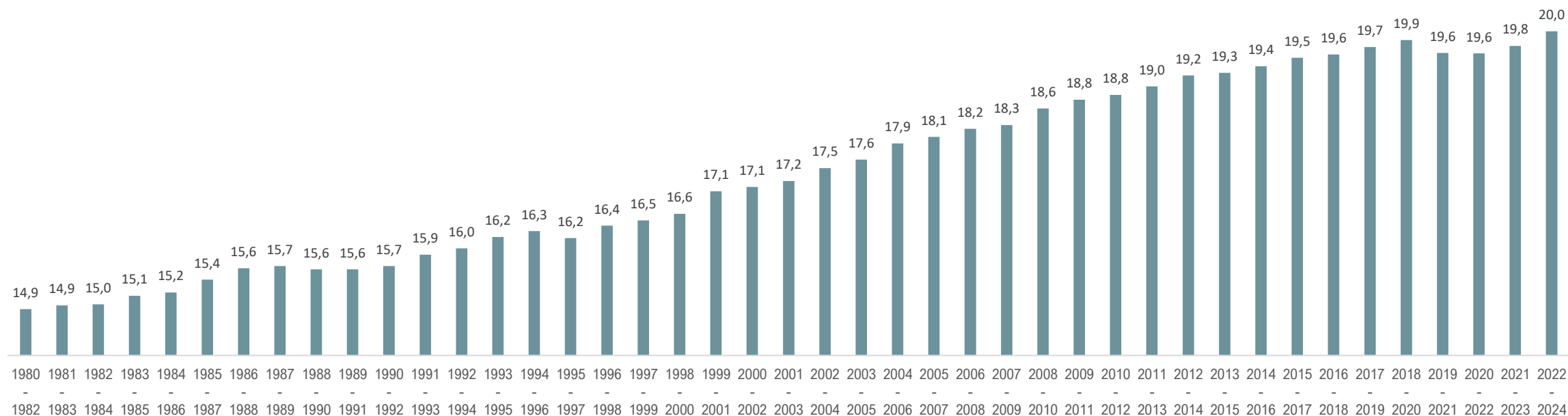
### Estimativa de alunos deslocados no Grande Porto (2024: N°)



**Aproximadamente 38,1% dos estudantes universitários do Grande Porto são deslocados, ou seja, vivem temporariamente nessas cidades para frequentar o ensino superior.**

**Por último, o sucesso civilizacional do forte aumento da esperança média de vida, contribui hoje para uma permanência mais longa na habitação, reduzindo assim o inventário disponível sem crescimento da oferta**

**Esperança média de vida aos 65 anos – Portugal**  
(1980-2024: nº de anos)



**Em 2024, a esperança média de vida aos 65 anos é de 20,0 anos, mais 5,1 anos do mesmo indicador em 1982; decorre a utilização da habitação própria e permanente por um período superior e consequentemente uma menor rotatividade dos imóveis.**



Entre 2011 e 2024 os preços médios de venda por m² têm registado um crescimento médio anual superior a 6% em todos os concelhos da AM Porto

Evolução do preço médio de venda / m² em Apartamentos nos concelhos da AM Porto  
(2011-2024: N°)

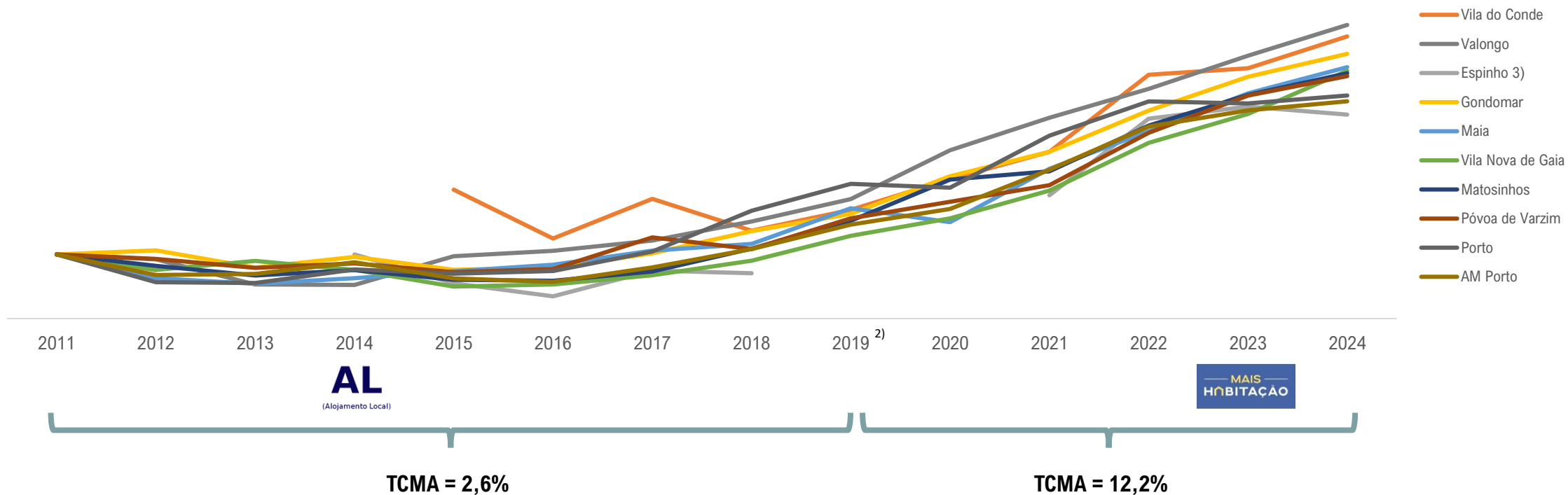
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	TCMA 2011-2024
Valongo	622 €	598 €	476 €	474 €	613 €	639 €	689 €	781 €	889 €	1 126 €	1 283 €	1 423 €	1 583 €	1 732 €	8,2%
Vila do Conde	840 €	737 €			1 262 €	943 €	1 202 €	994 €	1 130 €	1 332 €	1 510 €	2 013 €	2 056 €	2 264 €	7,9%
Espinho				1 044 €	808 €	703 €	913 €	891 €			1 523 €	2 146 €	2 244 €	2 178 €	7,6%*
Gondomar	706 €	727 €	633 €	692 €	621 €	631 €	711 €	834 €	928 €	1 135 €	1 269 €	1 495 €	1 681 €	1 807 €	7,5%
Maia	886 €	721 €	683 €	721 €	770 €	815 €	912 €	958 €	1 203 €	1 108 €	1 476 €	1 735 €	1 995 €	2 176 €	7,2%
Vila Nova de Gaia	997 €	876 €	945 €	877 €	747 €	764 €	835 €	947 €	1 141 €	1 276 €	1 491 €	1 861 €	2 086 €	2 420 €	7,1%
Matosinhos	1 248 €	1 135 €	1 043 €	1 095 €	1 001 €	991 €	1 082 €	1 303 €	1 573 €	1 973 €	2 054 €	2 497 €	2 796 €	3 006 €	7,0%
Póvoa de Varzim	973 €	939 €	871 €	905 €	838 €	862 €	1 101 €	1 013 €	1 246 €	1 370 €	1 497 €	1 894 €	2 175 €	2 322 €	6,9%
Porto	1 493 €	1 168 €	1 160 €	1 317 €	1 267 €	1 299 €	1 525 €	1 998 €	2 312 €	2 268 €	2 872 €	3 268 €	3 245 €	3 338 €	6,4%

... apesar do Porto ser o concelho que tem o valor por m² mais elevado (€ 3 338) é, no entanto, o município onde a evolução dos preços foi mais lenta (6,4% / ano entre 2011 e 2024)

\* TCMA entre 2014 e 2024  
Nota: inclui preços de novos e usados  
Fonte: SIR – Confidencial Imobiliário  
Análise: **neoturis**

## Os preços, nos concelhos da AM Porto, têm crescido a níveis muito expressivos, especialmente após 2019, ano do primeiro anúncio de condicionamento do AL

Evolução do preço médio<sup>1)</sup> de venda / m<sup>2</sup> em Apartamentos nos concelhos da AM Porto  
(2011-2024; 2011=100)



O crescimento dos preços médios de venda de Apartamentos foi mais acentuado no período de 2019 a 2024 (período no qual a emissão de novas licenças e AL têm estado condicionado) do que no período de 2011 a 2018 (anos sem condicionamento de novas licenças).

Entre 2011 e 2024 os preços médios dos Apartamentos têm registado um crescimento médio anual superior a 3% em todos os concelhos da AM Porto

Evolução do preço médio de venda / fogo em Apartamentos nos concelhos da AM Porto  
(2011-2024: N°)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	TCMA 2011-2024
Valongo	57 389 €	59 444 €	46 121 €	46 882 €	60 417 €	63 850 €	66 956 €	78 586 €	90 328 €	115 054 €	125 638 €	138 990 €	152 683 €	170 036 €	8,7%
Gondomar	68 963 €	73 545 €	51 478 €	78 361 €	63 975 €	64 963 €	70 198 €	81 886 €	95 693 €	116 653 €	126 368 €	142 251 €	162 066 €	173 337 €	7,3%
Maia	97 038 €	80 817 €	71 631 €	74 000 €	85 258 €	82 164 €	101 573 €	106 372 €	131 535 €	92 640 €	161 470 €	177 092 €	204 138 €	233 334 €	7,0%
Vila do Conde	103 389 €	89 500 €			138 855 €	96 493 €	140 574 €	102 828 €	117 211 €	133 260 €	144 025 €	267 945 €	219 481 €	248 186 €	7,0%
Vila Nova de Gaia	110 117 €	111 377 €	104 137 €	100 990 €	79 918 €	81 974 €	85 755 €	99 594 €	120 400 €	135 863 €	156 198 €	203 968 €	206 023 €	243 703 €	6,3%
Póvoa de Varzim	129 515 €	102 346 €	110 567 €	87 850 €	78 808 €	86 470 €	107 445 €	107 497 €	131 132 €	129 199 €	140 686 €	179 631 €	210 896 €	218 493 €	4,1%
Matosinhos	150 500 €	137 250 €	129 806 €	117 224 €	116 777 €	100 766 €	111 039 €	131 633 €	159 311 €	185 778 €	198 089 €	236 152 €	241 125 €	249 373 €	4,0%
Porto	170 778 €	130 446 €	124 352 €	152 380 €	131 652 €	137 500 €	161 217 €	206 836 €	226 733 €	226 063 €	280 373 €	280 459 €	291 416 €	281 548 €	3,9%
Espinho				149 143 €	81 318 €	79 089 €	89 591 €	107 460 €			159 365 €	195 748 €	224 420 €	203 217 €	3,1%*

... Apesar do Porto ser o concelho que tem o valor médio por apartamento mais elevado (€ 281 548) é, no entanto, o município onde a evolução dos preços foi mais lenta, apenas 3,9% médio anual.

\* TCMA entre 2014 e 2024  
Nota: inclui preços de novos e usados  
Fonte: SIR – Confidencial Imobiliário  
Análise: **neoturis**

Porto, Matosinhos e Vila Nova e Gaia são os 3 concelhos da AM Porto com preços médios de arrendamento por apartamento mais elevados, acima dos € 1 000

Evolução do preço médio de arrendamento / fogo em Apartamentos nos concelhos da AM Porto  
(2011-2024: €)

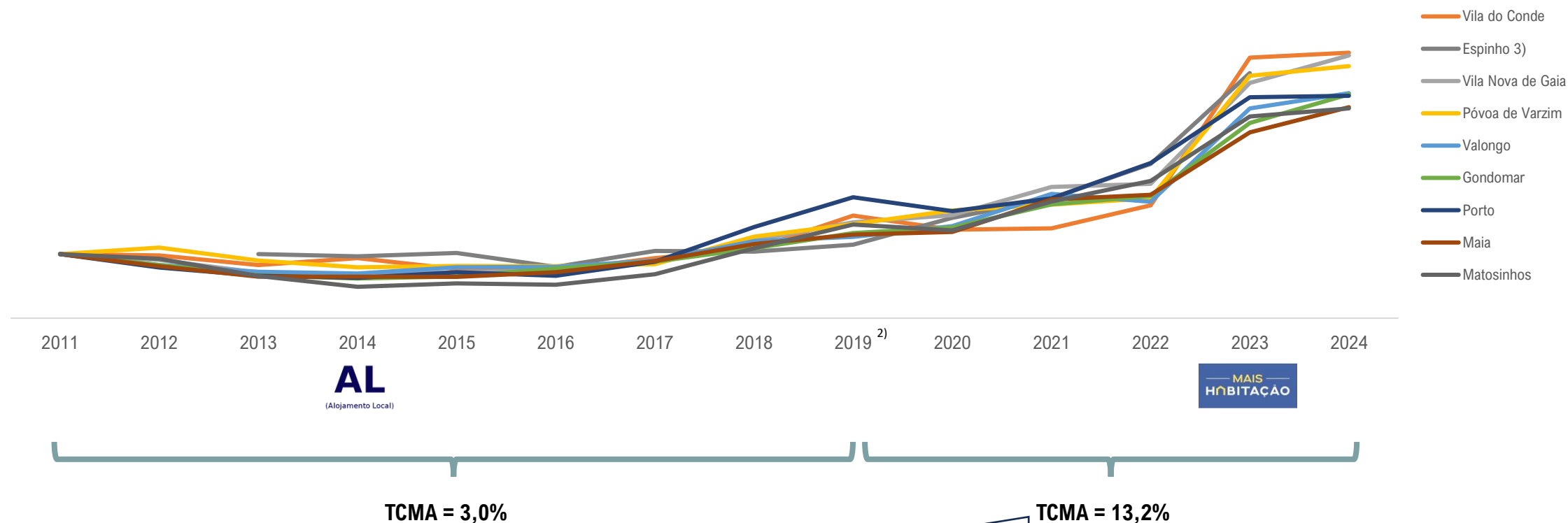
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	TCMA 2011-2024
Porto	538 €	481 €	447 €	438 €	462 €	447 €	506 €	651 €	776 €	718 €	771 €	919 €	1 195 €	1 201 €	6,4%
Matosinhos	544 €	524 €	451 €	405 €	419 €	414 €	458 €	568 €	669 €	644 €	766 €	854 €	1 127 €	1 161 €	6,0%
Vila Nova de Gaia	417 €	398 €	356 €	351 €	357 €	363 €	388 €	462 €	520 €	543 €	635 €	645 €	973 €	1 062 €	7,5%
Espinho			369 €	362 €	372 €	332 €	378 €	376 €	396 €	473 €	529 €	628 €	889 €		9,2%*
Maia	460 €	416 €	379 €	379 €	378 €	395 €	435 €	496 €	529 €	539 €	655 €	672 €	896 €	986 €	6,0%
Vila do Conde	382 €	378 €	349 €	370 €	337 €	332 €	370 €	397 €	496 €	454 €	458 €	527 €	966 €	981 €	7,5%
Gondomar	398 €	364 €	332 €	322 €	328 €	353 €	374 €	416 €	463 €	480 €	552 €	578 €	804 €	893 €	6,4%
Póvoa de Varzim	356 €	374 €	338 €	319 €	323 €	322 €	328 €	404 €	439 €	477 €	493 €	511 €	850 €	877 €	7,2%
Valongo	368 €	336 €	317 €	312 €	330 €	331 €	349 €	405 €	417 €	448 €	540 €	518 €	785 €	829 €	6,4%

À semelhança da análise dos preços de venda, também no arrendamento se verifica que em TODOS os concelhos há um crescimento muito grande dos preços de arrendamento independentemente da sua relevância turística – Porto é o 5º concelho de 9 com uma TCMA mais elevada.

Notas: Inclui preços de novos e usados; Espinho - TCMA entre 2014 e 2024  
Fonte: SIR – Confidencial Imobiliário  
Análise: neoturis

Quando analisados os crescimentos médios anuais face a 2011, pode-se verificar que também os preços de arrendamento na AM do Porto, têm crescido a níveis mais expressivos nos últimos anos

Evolução do preço médio<sup>1)</sup> de arrendamento / fogo em Apartamentos nos concelhos da AM Porto  
(2011-2024; 2011=100)



Notas:

1) - inclui preços de novos e usados

2) - 2019 marca o início das restrições de emissão de novas licenças de AL

3) - Espinho - entre 2013 e 2024

Fonte: SIR – Confidencial Imobiliário

Análise: neoturis

A contínua aceleração dos preços após a implementação de restrições ao AL sugere que outras forças de mercado, como a quebra na construção e a pressão da procura, foram os principais impulsionadores do mercado, sobrepondo-se a qualquer potencial efeito moderador que a regulação do AL pudesse ter.

## 21% do total dos alojamentos clássicos do concelho do Porto [21 190] são habitações com 4 ou mais divisões onde com apenas um residente

Alojamentos clássicos por nº de residentes e nº de divisões no concelho do Porto  
(2021: N°)

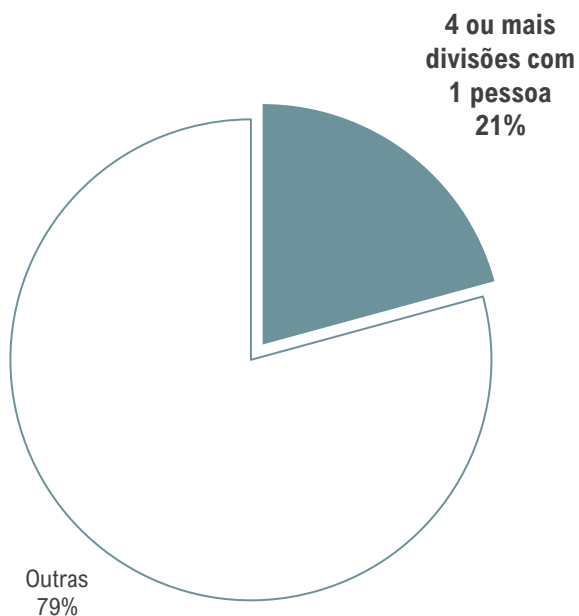
2021		Nº de residentes													
	Total	1	2	3	4	5	6	7	8	9 ou +					
TOTAL	102 093 100%	33 325 33%	34 585 34%	18 181 18%	11 406 11%	3 360 3%	855 1%	249 0%	89 0%	43 0%					
C/ 1 Divisão	1 045 1%	724 2%	262 1%	43 0%	13 0%	1 0%	2 0%								
C/ 2 Divisões	5 331 5%	2 995 9%	1 613 5%	452 2%	192 2%	54 2%	18 2%	7 3%							
C/ 3 Divisões	17 309 17%	8 416 25%	6 197 18%	1 850 10%	670 6%	133 4%	28 3%	12 5%	1 1%	2 5%					
C/ 4 Divisões	29 442 29%	9 845 30%	10 723 31%	5 645 31%	2 460 22%	581 17%	130 15%	33 13%	21 24%	4 9%					
C/ 5 Divisões	27 243 27%	6 931 21%	8 984 26%	5 822 32%	4 017 35%	1 081 32%	276 32%	85 34%	31 35%	16 37%					
C/ 6 Divisões	12 151 12%	2 642 8%	3 879 11%	2 403 13%	2 198 19%	748 22%	197 23%	57 23%	18 20%	9 21%					
C/ 7 Divisões	4 726 5%	956 3%	1 493 4%	939 5%	924 8%	305 9%	81 9%	18 7%	1 1%	9 21%					
C/ 8 Divisões	2 277 2%	382 1%	695 2%	454 2%	459 4%	216 6%	48 6%	16 6%	7 8%						
C/ 9 Divisões	1 334 1%	235 1%	392 1%	306 2%	240 2%	112 3%	38 4%	8 3%	2 2%	1 2%					
C/ 10 + Divisões	1 235 1%	199 1%	347 1%	267 1%	233 2%	129 4%	37 4%	13 5%	8 9%	2 5%					

2011		Nº de residentes													
	Total	1	2	3	4	5	6	7	8	9 ou +					
TOTAL	98 669 100%	28 479 29%	32 569 33%	20 013 20%	11 890 12%	3 904 4%	1 187 1%	369 0%	153 0%	105 0%					

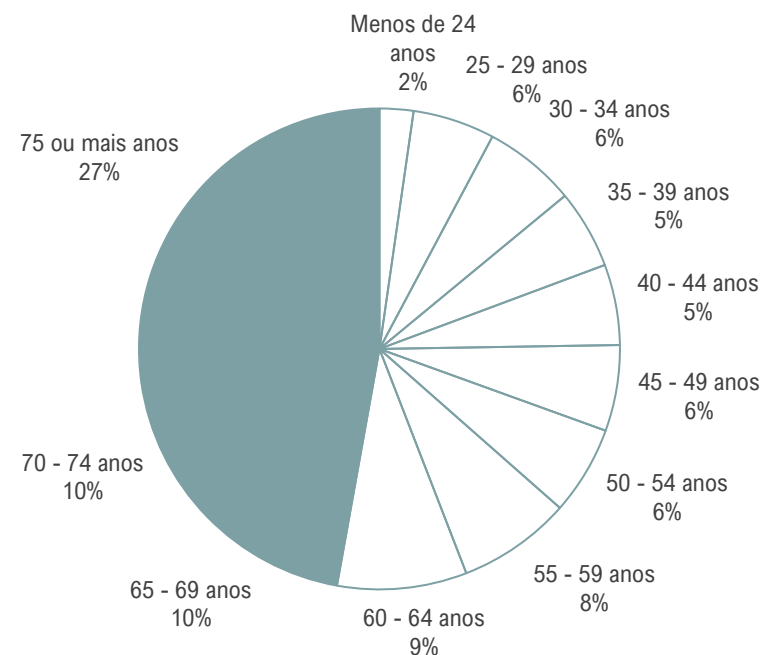


... para além desta realidade, das habitações com apenas um residente, cerca de 64% tem idade superior a 55 anos e 47% idade superior a 65 anos [c. 15 746 habitações]

**Alojamento clássico no concelho do Porto Lisboa onde só vive 1 pessoa**  
(2021: % do total)



**Indivíduos a residirem sozinhos por grupo etário no concelho do Porto**  
(2021: % do total)



## 65% das famílias do concelho do Porto, apenas consegue adquirir uma habitação de valor inferior a € 190 000

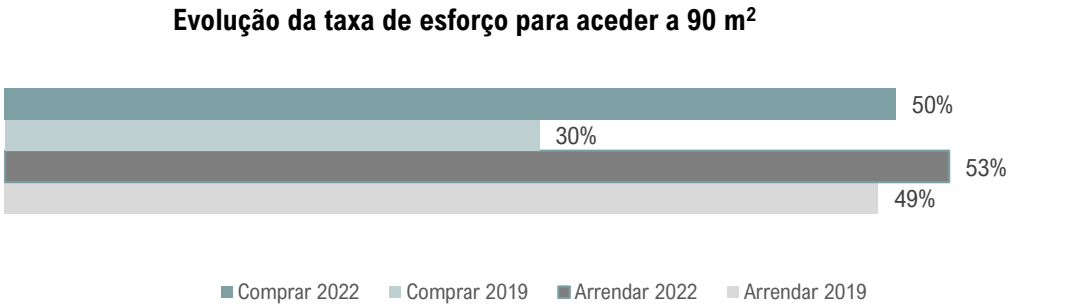
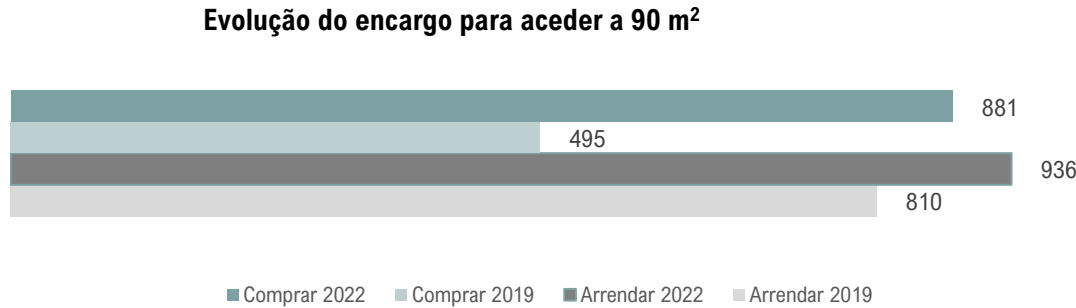
Rendimento Líquido por Família - anual		1º Escalão Menos de 5 000€	2º Escalão 5 000€ - 10 000€	3º Escalão 10 000€ - 13 500€	4º Escalão 13 500€ - 19 000€	5º Escalão 19 000€ - 32 500€	6º Escalão mais de 32 500€
Casa Acessível		Hab. Social	Casa até 120 000€	Casa até 150 000€	Casa até 190 000€	até 330 000€	mais de 330 000€
AM Porto	Nº de famílias	96 884	252 737	152 160	137 375	162 639	94 255
	Peso da Classe no total de famílias (%)	11%		61%		17%	11%
	Oferta residencial adequada à Classe	Hab. Social		41%			28%
Porto	Nº de famílias	15 320	32 115	18 221	17 043	22 783	21 066
	Peso da Classe no total de famílias (%)	12%		53%		18%	17%
	Oferta residencial adequada à Classe	Hab. Social		11%		40%	49%

**Na AM Porto, 28% da oferta de habitação tem um preço superior a 330 000€ quando apenas 11% da população poderá responder a esse nível aquisitivo. Já no concelho do Porto, 49% da oferta tem um valor superior a 330 000€ e apenas 17% da população poderá responder a esse nível de preço. 53% das famílias no concelho do Porto têm apenas ao seu alcance 11% da oferta residencial.**

... sendo que, atendendo ao rendimento das famílias e ao valor para venda ou arrendamento da habitação, a dimensão adequada para a compra de um imóvel é de 50 m<sup>2</sup> e num arrendamento de 55 m<sup>2</sup>

	Rendimento mensal	Renda 90 m <sup>2</sup>	Compra 90m <sup>2</sup>	Prestação Casa 90 m <sup>2</sup>	Tx esforço Renda 90 m <sup>2</sup>	Tx esforço Compra 90 m <sup>2</sup>	Renda Dimensão Ideal	Compra Dimensão Ideal
AM Porto	€ 1 480	€ 488	€ 165 330	€ 588	54%	40%	55m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>
Porto	€ 1 775	€ 936	€ 250 020	€ 881	53%	50%	55m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>

No exercício elaborado em 2022, a taxa de esforço média para uma habitação com 90 m<sup>2</sup> é de 50%, um indicador claro de incapacidade de aquisição. Sabendo que o valor de aquisição dos imóveis teve um crescimento bastante acentuado nos últimos 2 anos e que o rendimento médio das famílias não registou o mesmo comportamento, estima-se que a taxa de esforço seja superior à de 2022.



**Num cenário muito conservador, o investimento no terreno, construção e *soft costs* associados não permite disponibilizar habitação para venda ou arrendamento num patamar acessível à maioria da população ...**

Programa *	
Apartamentos T1	30 unidades com 45 m <sup>2</sup>
Apartamentos T2	30 unidades com / 65 m <sup>2</sup>
Apartamentos T3	30 unidades com / 95 m <sup>2</sup>
Circulações	7,5% do total de ABC
<b>ABC acima do solo</b>	<b>6 649 m<sup>2</sup></b>

Investimento		
Terreno	€ 500 / m <sup>2</sup> de ABC	€ 3 324 324
Construção	€ 1 600 / m <sup>2</sup> ABC ** + IVA	€ 16 959 041
Infraestruturas	€ 100 / m <sup>2</sup> ABC + IVA	€ 817 784
Soft Costs	10% do investimento em construção e infraestruturas	€ 1 777 682
<b>ABC acima do solo</b>	<b>6 649 m<sup>2</sup></b>	<b>€ 22 878 831</b>



CENÁRIO DE VENDA	
Para uma margem do promotor de ...	25%
Venda de Apartamento T1	€ 223 208
Venda de Apartamento T2	€ 322 412
Venda de Apartamento T3	€ 471 217

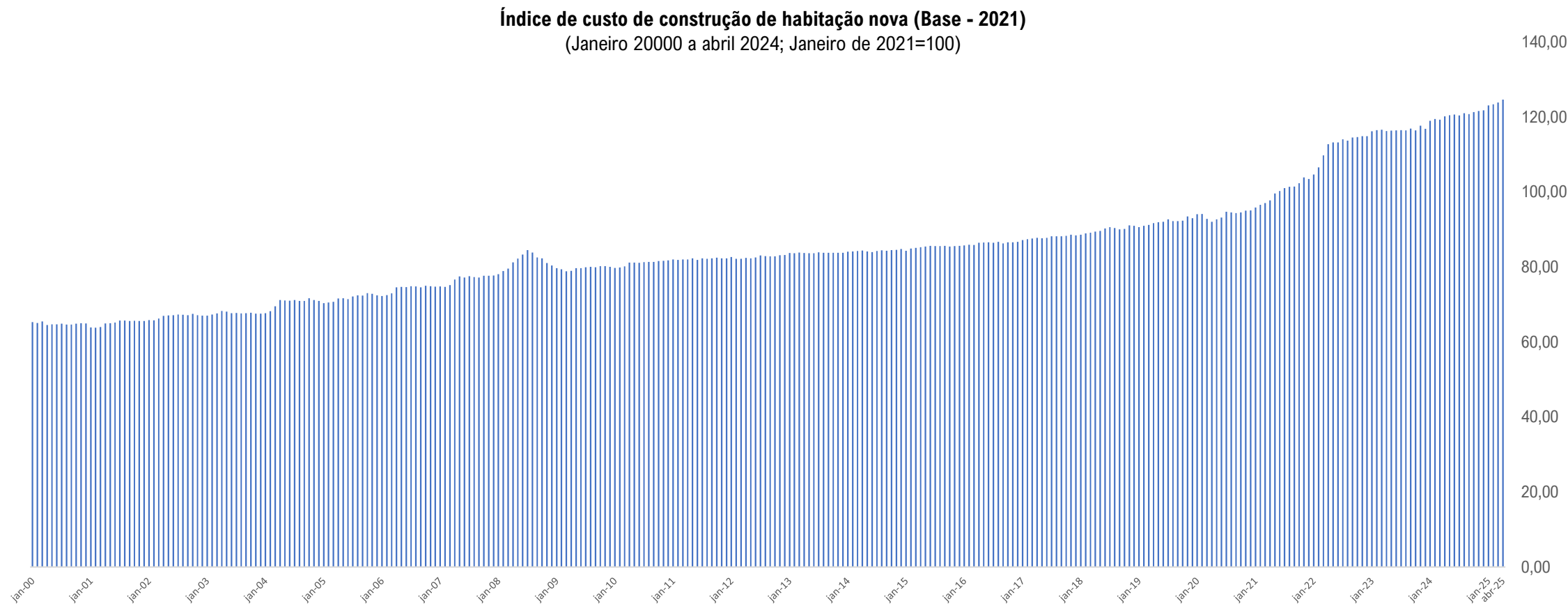
CENÁRIO DE ARRENDAMENTO	
Para uma <i>yield</i> sobre o investimento de ...	6,5%
Arrendamento de Apartamento T1	€ 907 / mês
Arrendamento de Apartamento T2	€ 1 310 / mês
Arrendamento de Apartamento T3	€ 1 914 / mês

**... desconsiderando ainda custos financeiros, fator tempo de licenciamento ou fiscalidade pós venda ou arrendamento.**

\* Apartamentos T1 e T2 com 1 lugar de garagem e Apartamentos T3 com 2 lugares de garagem

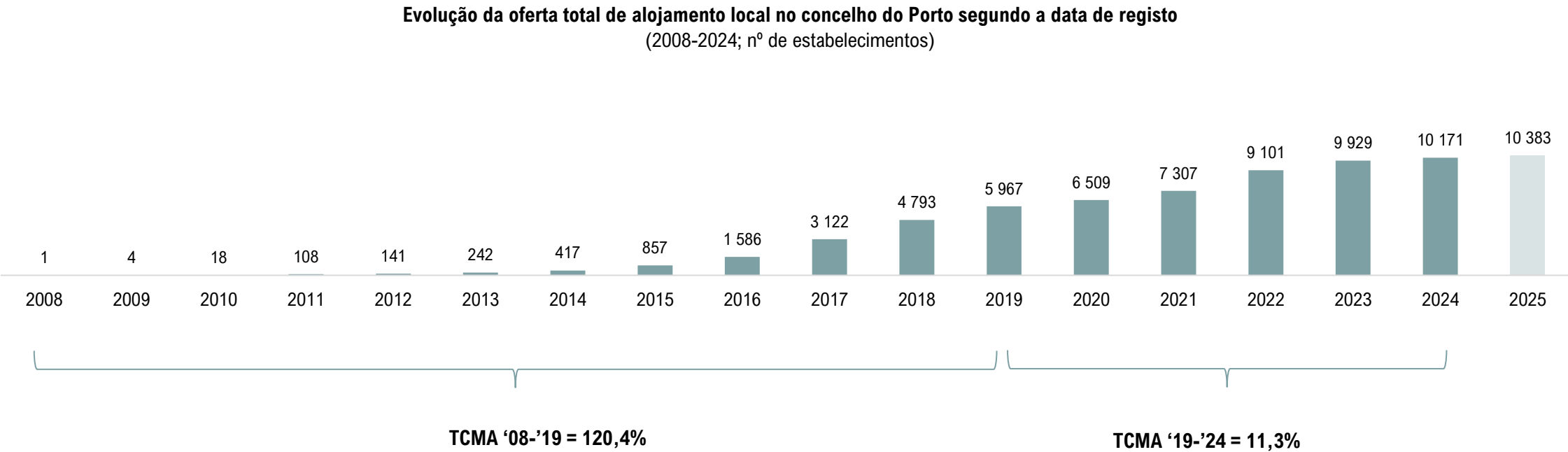
\*\* Foi considerado um valor de € 750 / m<sup>2</sup> de ABC abaixo do solo

**Os custos de construção têm vindo a aumentar de forma gradual ao longo da última década. Porém, no período de 2021 em diante, verifica-se um aumento bastante substancial, razão que contribui para o forte aumento do valor de venda habitacional**



**O agravamento dos custos de construção (materiais e mão de obra) é um dos fatores principais (a par da morosidade do licenciamento, valor elevado de terrenos e fiscalidade associada à promoção imobiliária) para o aumento acentuado do valor de venda habitacional.**

# O crescimento mais acentuado do número de estabelecimentos de Alojamento Local no Porto verificou-se até ao ano de 2019



Os dados apresentados, extraídos da plataforma RNAL (Registo Nacional de Alojamento Local) com referência a Abril de 2025, evidenciam o número de registos de Alojamento Local efetuados entre 2008 e 2025. O ano de 2022 destacou-se com o maior número de registos no concelho do Porto, totalizando 1 794.

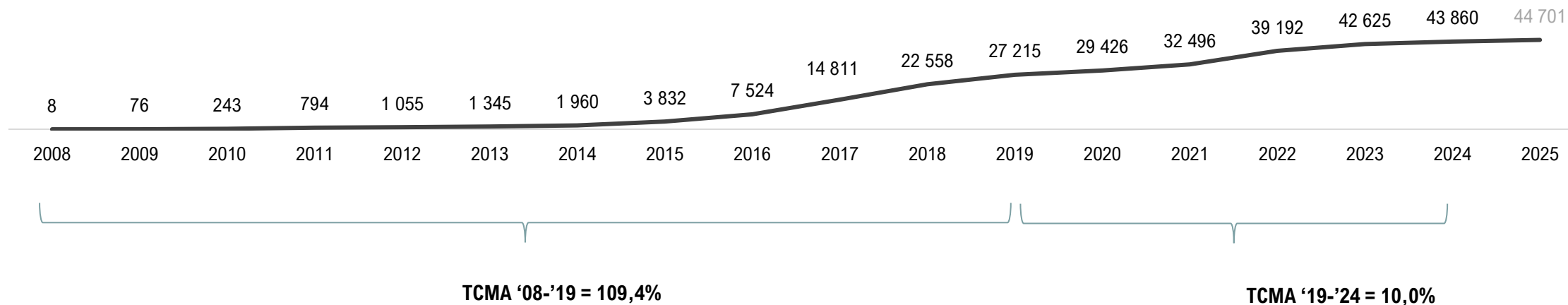
Nota: Para efeitos de análise, foram tidos em consideração os registos obtidos a partir do ano de 2008. O ano de 2025 apresenta registos apenas até ao mês de maio, devido à extração dos dados nesse período.

Fonte: RNAL;  
Análise: **neoturis**



## A evolução da capacidade de alojamento em AL no Porto tem crescido na mesma dinâmica dos estabelecimentos, com maios preponderância nos anos anteriores a 2019

**Evolução da capacidade da oferta total de alojamento local no concelho do Porto segundo a data de registo**  
(2008-2024; nº de utentes / camas)



Com uma Taxa de Crescimento Média Anual (TCMA) de 109,4% (2008-2019), a capacidade de Alojamento Local cresceu de forma muito significativa até 2019, ano em que se iniciam as suspensões de emissão de licenças (Novembro de 2019). Após este ano e em função da existência, ou não, de regulamentos municipais de suspensão, o AL foi crescendo de forma menos acentuada

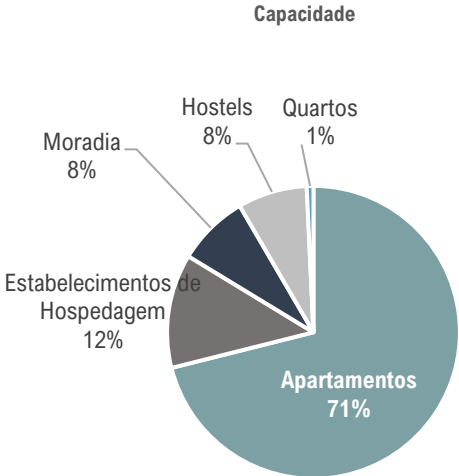
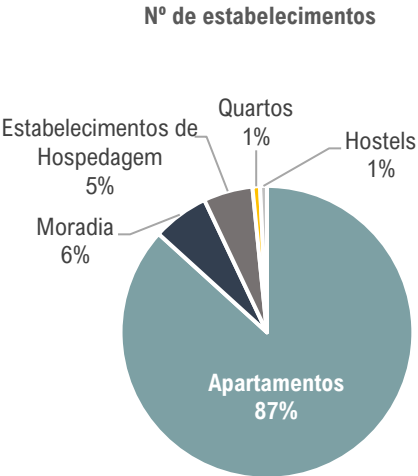
Nota: Para efeitos de análise, foram tidos em consideração os registos obtidos a partir do ano de 2008. O ano de 2025 apresenta registos apenas até ao mês de maio, devido à extração dos dados nesse período.

Fonte: RNAL;

Análise: neoturis

# Os apartamentos são a modalidade que agrega a maior parte das licenças de Alojamento Local

Distribuição da oferta total de alojamento local no concelho do Porto por modalidade de AL  
(2025; % do nº de estabelecimentos; nº de utentes / camas)

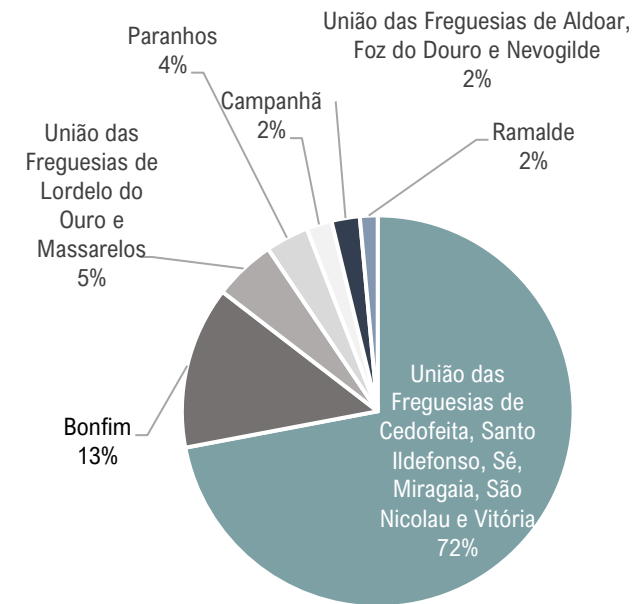


Modalidades	Nº de estabelecimentos	Capacidade
Apartamentos	9 006	31 778
Moradia	647	3 533
Estabelecimentos de Hospedagem	565	5 634
Hostels	78	3 425
Quartos	87	331
Total	10 383	44 701

Nota Importante: Deve-se ter em conta o facto de um conjunto elevado (embora de difícil mensuração) de Estabelecimentos de Hospedagem corresponderem às antigas “Pensões”. Estas, por não terem os requisitos próprios de um empreendimento turístico, foram reclassificados enquanto Alojamento Local na modalidade de Estabelecimentos de Hospedagem.

É na União de freguesias da Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, São Nicolau e Vitória que se concentra quase 3/4 da oferta de estabelecimentos de AL no Porto

Distribuição da oferta total de alojamento local por freguesia no Porto  
(2025; nº de estabelecimentos)

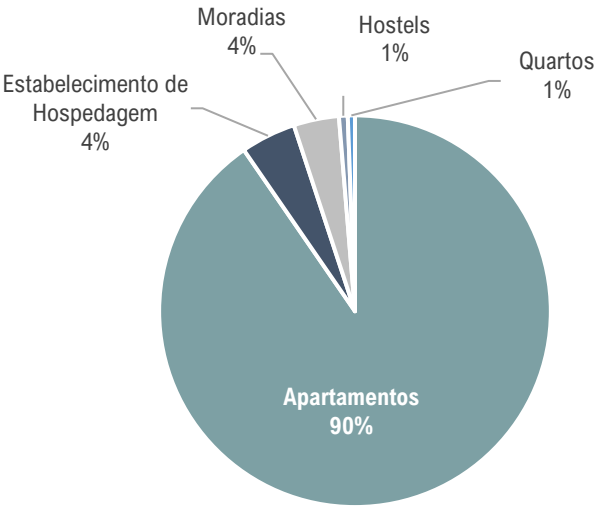


Distribuição da oferta total de alojamento local por freguesia no Porto 2025				
Freguesia	Nº de estabelecimentos	Quota (%)	Capacidade (utentes / camas)	Quota (%)
União das Freguesias de Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, São Nicolau e Vitória	7 478	72,0%	31 120	69,6%
Bonfim	1 393	13,4%	6 122	13,7%
União das Freguesias de Lordelo do Ouro e Massarelos	531	5,1%	2 543	5,7%
Paranhos	369	3,6%	1 993	4,5%
Campanhã	218	2,1%	1 096	2,5%
União das Freguesias de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde	242	2,3%	1 100	2,5%
Ramalde	152	1,5%	727	1,6%
Total	10 383	100,0%	44 701	100,0%

À semelhança de Lisboa, também no Porto, são os Apartamentos, a modalidade de AL que concentra um maior número de unidades nas freguesias com maior peso de AL ...

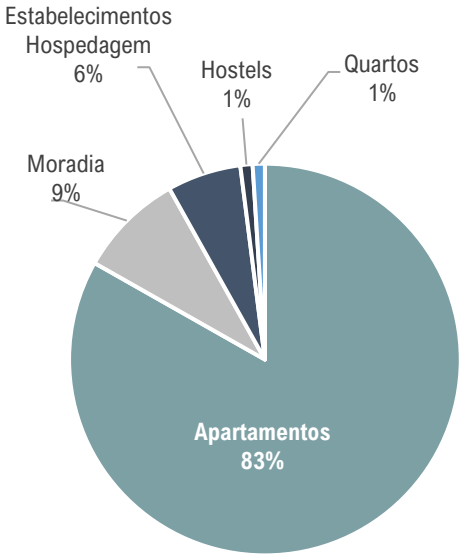
Distribuição da oferta total de alojamento local nas freguesias do Porto com maior representatividade de AL  
(2025; nº de estabelecimentos)

União das Freguesias de Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, São Nicolau e Vitória



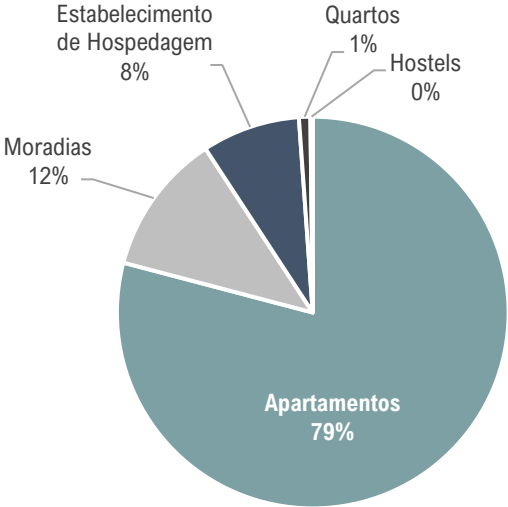
Apartamento	6 760
Moradas	280
Estabelecimento de Hospedagem	340
Hostels	54
Quartos	44

Bonfim



Apartamentos	1159
Moradia	121
Estabelecimentos Hospedagem	85
Hostels	14
Quartos	14

União das Freguesias de Lordelo do Ouro e Massarelos

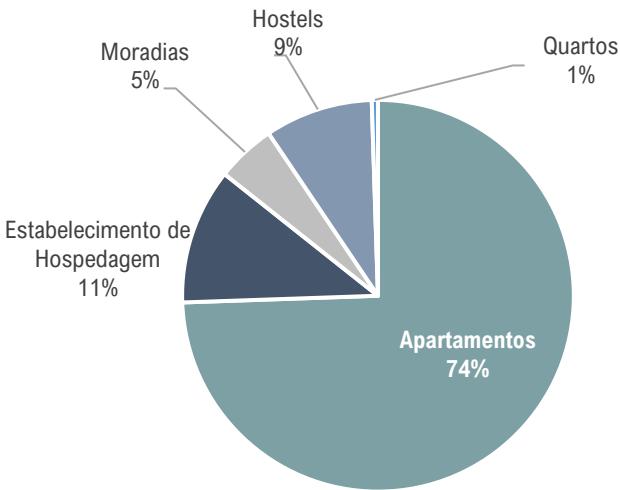


Apartamentos	420
Moradas	62
Estabelecimento de Hospedagem	43
Hostels	1
Quartos	5

# ... realidade também sentida ao nível da capacidade de alojamento

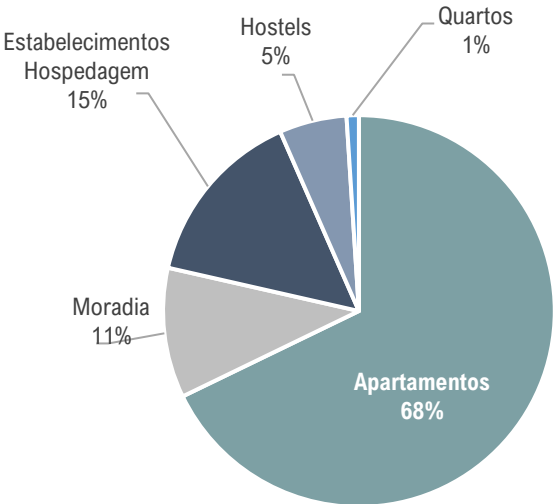
Distribuição da oferta total de alojamento local nas freguesias de União das Freguesias de Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, São Nicolau e Vitória, Bonfim e União das Freguesias de Lordelo do Ouro e Massarelos (Porto)  
(2025; nº de utentes)

União das Freguesias de Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, São Nicolau e Vitória



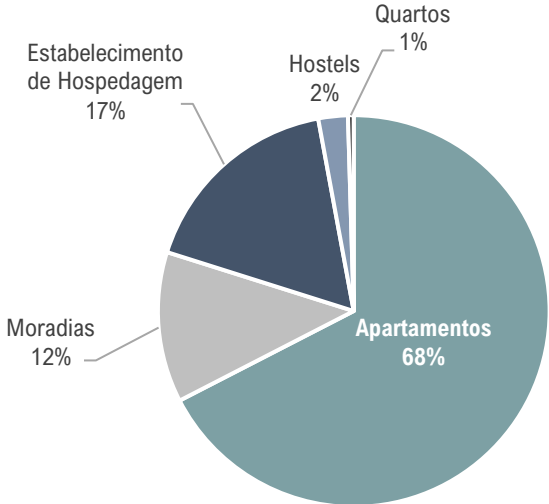
Apartamentos	23 170
Estabelecimento de Hospedagem	3 491
Moradias	1524
Hostels	2 777
Quartos	158

Bonfim



Apartamentos	4 152
Moradia	657
Estabelecimentos Hospedagem	910
Hostels	341
Quartos	62

União das Freguesias de Lordelo do Ouro e Massarelos



Apartamentos	1 715
Moradias	316
Estabelecimento de Hospedagem	438
Hostels	62
Quartos	12


Fonte: RNAL;  
Análise: neoturis

Também no Porto não existe um número rigoroso sobre os AL's ativos, existem apenas várias estimativas ...

Expresso

Em Lisboa, a não entrega de comprovativo de atividade representou 42,6%. O Porto foi a cidade do país que mais comprovativos registou, com a 82% dos titulares de Alojamento Local a fazerem prova de atividade.

14 DEZEMBRO 2023 20:50



Helder C. Martins  
Jornalista

De um universo de 120.719 registos de Alojamento Local (AL) a nível nacional, foram apresentadas 74.972 comprovativos até ao final desta quarta-feira, o equivalente a 62% quando terminou o prazo para os proprietários fazerem prova de atividade sob pena de perderem o registo. Na prática, segundo os dados que o

Expresso

MASLEGISLATIVAS 2025ECONOMIATRIBUNABLITZOPINIÃOPODCASTSJOGOSNEWSLETTER

IMOBILIÁRIO

Assembleia Municipal do Porto muda regulamento de AL e aponta armas às 20% de licenças fantasma



Janela Temporal: Anual

Período: 2024

Variável Alvo: TO+T1 Ativos

	2024
Total	5.667
Bonfim	717
Campanhã	78
Paranhos	124
Ramalde	44
UF Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde	74
UF Centro Histórico do Porto	4.424
UF Lordelo do Ouro e Massarelos	206

A realidade do Alojamento Local

idealista.pt/news/ferias/turismo/2023/02/28/56873-a-realidade-do-alojamento-local-ainda-e-de-pequenos-empresarios#:~:text=Para%20se

"Há outra questão, que é a dos registos fantasma, que são registos que estão legalizados, que cumpriram os requisitos, mas não têm atividade. (...) Para se ter uma noção, em Lisboa estamos a falar de qualquer coisa como 40% de registos que estão inativos, são registos fantasmas. No Porto, o número é aproximado"

Estima-se portanto que 77% das licenças emitidas correspondam efetivamente a AL's ativos no mercado

Num exercício simples, pode-se deduzir que os cerca que dos cerca de 10 400 registos de AL, apenas 8 000 estejam em atividade

Distribuição das licenças de AL por modalidade

Modalidades	Nº de estabelecimentos
Apartamentos	9 006
Moradia	647
Estabelecimentos de Hospedagem	565
Hostels	78
Quartos	87
<b>Total</b>	<b>10 383</b>

77% \*

Distribuição dos AL Ativos por modalidade

Modalidades	Nº de estabelecimentos
Apartamentos	6 935
Moradia	498
Estabelecimentos de Hospedagem	435
Hostels	60
Quartos	67
<b>Total</b>	<b>7 995</b>

\* Estimativa neoturis com base na informação apresentada na página anterior  
Fonte: RNAL;  
Análise: neoturis

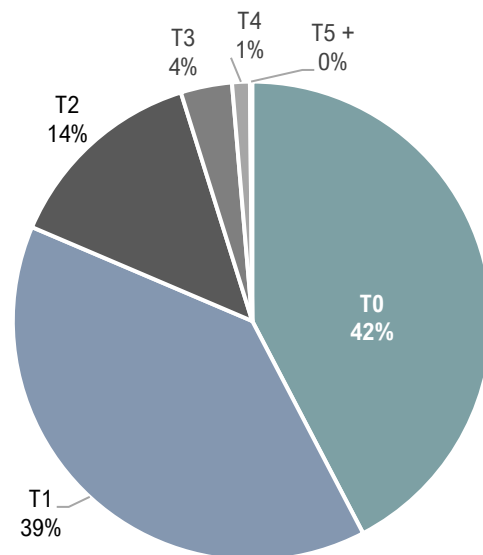


## No Porto são os T0's que concentram maior quota de oferta de Apartamentos de AL num total de 3 813 – considerando apenas as unidades em operação, este número desce para 2 936

Uma vez que o RNAL não disponibiliza informação relativa à tipologia dos estabelecimentos de AL, a **neoturis** recorreu ao número de utentes como critério base para desenvolver uma metodologia que permitisse inferir as tipologias existentes. Assim, as categorias apresentadas abaixo correspondem à capacidade máxima estimada por tipologia, definida em função do número de utentes possível para cada uma:

T0 — até 2 utentes | T1 — 3 a 4 utentes | T2 — 5 a 6 utentes | T3 — 7 a 8 utentes | T4 — 9 a 10 utentes | T5 — 11 e mais utentes.

**Estimativa da distribuição da oferta de Apartamentos em AL por tipologia no concelho do Porto**  
(2025; %)



**Considerando apenas os AL's ativos, estimam-se que existam 6 935 apartamentos em operação na cidade do Porto**

**Estimativa da distribuição da oferta de Apartamentos ATIVOS em AL por tipologia no concelho do Porto (2025; %)**

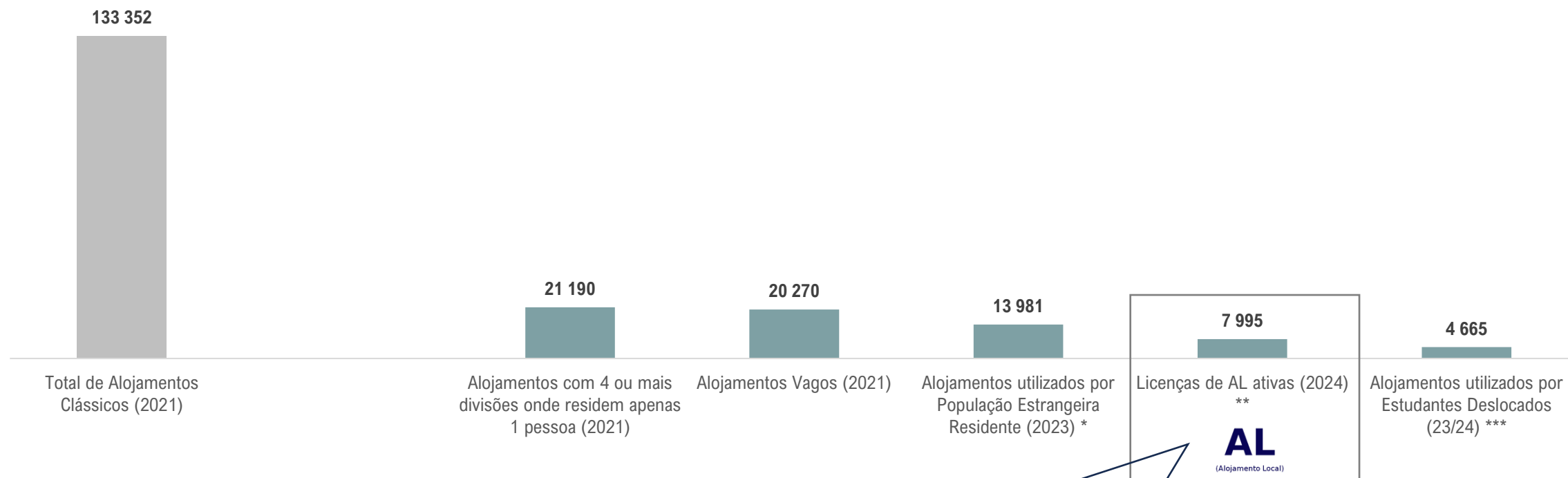
Tipologia	Nº de Apartamentos		Nº de Apartamentos
T0	3 813	<b>77% Ativos</b>	2 936
T1	3 519		2 710
T2	1 240		955
T3	312		240
T4	108		83
T5 +	14		11
<b>Total</b>	<b>9 006</b>		<b>6 935</b>

**6 935 apartamentos de AL ativos correspondem a:**

- **5% dos alojamentos clássicos totais** do Porto (censos 2021);
- **34% dos alojamentos clássicos vagos** do Porto (censos 2021);
- Sensivelmente ao **mesmo número de fogos vagos nas freguesias da Baixa do Porto.**

## No Porto, e tendo em conta o relativo peso dos AL's Ativos, percebe-se que há fenómenos sociais que contribuem mais para o desequilíbrio entre oferta e procura de habitação

Tipologias de ocupação com impacto na habitação no concelho do Porto  
(2021, 2023, 2024; Nº)



\* considerando 2,55 residentes por alojamento  
\*\* considerando 77% das licenças como AL's ativos  
\*\*\* considerando 4 estudantes por alojamento  
Fonte: INE  
Análise: neoturis

Tendo em conta algumas das dinâmicas sociais, percebe-se que o AL não é dos fenómenos recentes o que maior implicação tem sobre a dinâmica da oferta e procura de alojamentos clássicos

Os alojamentos clássicos de uso sazonal ou vagos têm ainda um peso muito elevado no total do parque habitacional – existiam à data dos Censos 2021, mais de 30 000 no Porto

Distribuição dos alojamentos clássicos por forma de ocupação no concelho do Porto  
(2001, 2011, 2021: Nº e % do total)

Concelho	Ano do Censo	Forma de ocupação							
		Total		Residência habitual		Uso sazonal ou residência secundária		Alojamentos vagos	
Porto	2021	133 352	100%	102 093	77%	10 989	8%	20 270	15%
	2011	136 321	100%	98 152	72%	12 636	9%	25 533	19%
	2001	124 494	100%	95 899	77%	9 760	8%	18 835	15%

Verifica-se um crescimento do número de Alojamentos Clássicos entre 2001 e 2011. Já de 2011 para 2021 verifica-se uma diminuição que tem a ver com a metodologia de contagem usada pelo INE, na qual não contabiliza as unidades de AL ativas.

Independentemente da consideração do AL, há uma realidade a assinalar, a de um número muito grande alojamentos vagos no Porto (15% do total de alojamentos).

Nota Importante: De acordo com a nota do Relatório de Caracterização e Monitorização do Alojamento Local de dezembro de 2022, “Os Alojamentos Familiares Clássicos excluem em 2021, de acordo com o INE, os Alojamentos Locais considerados ativos à data do recenseamento, pelo que a variação apresentada deverá ser sempre analisada à luz desta informação.”  
Fonte: INE  
Análise: **neoturis**

Também no Porto, e considerando o conjunto das freguesias onde existe mais expressão de AL, os alojamentos vagos continuam a ter um peso muito elevado no total de alojamentos clássicos

Distribuição dos alojamentos clássicos por forma de ocupação nas freguesias do Porto  
(2011 e 2021: N° e % do total)

Freguesia	Forma de ocupação - 2021								Forma de ocupação - 2011							
	Total		Residência habitual		Uso sazonal ou residência secundária		Alojamentos vagos		Total		Residência habitual		Uso sazonal ou residência secundária		Alojamentos vagos	
Bonfim	14 799	100%	10 851	73%	1 127	8%	2 821	19%								
Campanhã	16 022	100%	12 581	79%	1 010	6%	2 431	15%								
Paranhos	27 438	100%	20 833	76%	3 626	13%	2 979	11%								
Ramalde	19 124	100%	16 318	85%	1 030	5%	1 776	9%								
União das freguesias de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde	14 054	100%	11 755	84%	844	6%	1 455	10%								
União das freguesias de Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, São Nicolau e Vitória	26 977	100%	18 020	67%	2 094	8%	6 863	25%	30 588	100%	18 261	60%	3 000	10%	9 327	30%

Nota: Para a realização deste exercício consideram-se as freguesias anteriores à remodelação administrativa da cidade do Porto.  
Fonte: INE  
Análise: **neoturis**

## Em resumo (1/2)

---

- Na última década a produção de novos fogos para habitação no concelho do Porto foi 54% inferior à década 1995 – 2004; entre 2015 e 2023, foram construídos cerca de 5 116 fogos novos para habitação no Porto;
- O número de residentes estrangeiros no concelho do Porto quintuplicou entre 2014 e 2023, correspondendo a mais 28 440 residentes adicionais neste período; para um agregado familiar médio de 2,55 decorre deste número a necessidade de cerca de 11 153 fogos apenas para alojar os novos residentes estrangeiros no concelho do Porto;
- Importa também destacar que entre 1970 e 2023 a população residente no concelho do Porto diminuiu em 61 668, com decréscimo sucessivos nas três décadas anteriores à introdução do AL em 2014. Essa diminuição, no entanto não conduz a uma muito menor necessidade de fogos habitacionais, pois o agregado médio diminuiu de 4,21 em 1970 para 2,55 em 2021;
- Também o número de alunos do ensino superior deslocados no concelho do Porto aumentou cerca de 7 000 desde 2014; esta evolução exerce também uma pressão acrescida sobre um parque habitacional onde a produção de oferta se mantém a níveis baixos;
- Por último a esperança média de vida aos 65 anos aumentou de 14,9 anos em 1982 para 20 anos em 2024; decorre a utilização da habitação própria e permanente por um período superior e consequentemente uma menor rotatividade dos imóveis;

## Em resumo (2/2)

- Estima-se que o número de ALs ativos no concelho do Porto (7 995) corresponda apenas a 6% do total de alojamento clássicos;
- O preço médio da habitação no concelho do Porto entre 2011 e 2024 aumentou a uma taxa anual de 6,4%, sendo que todos os concelhos da AM Porto registam um crescimento anual superior a 6%. Ou seja, não se verifica um aumento mais significativo em concelhos onde o fenómeno turístico e o AL estão mais presentes;
- Acresce que é possível verificar que na AM Porto, entre 2011 e 2019, o valor de venda aumentou a um ritmo anual de 2,6%, inferior aos 12,2% verificado a partir de 2019, ano da algum condicionamento da atividade de AL na cidade do Porto;
- O valor médio do arrendamento no concelho do Porto entre 2011 e 2024 aumentou a uma taxa anual de 6,4%, sendo que todos os concelhos da AM Porto a registam um crescimento anual superior a 6%. Ou seja, não se verifica um aumento mais significativo em concelhos onde o fenómeno turístico e o AL estão mais presentes, sendo que 4 dos 9 concelhos da AM Porto apresentam crescimentos superiores ao concelho de Porto;
- Acresce que é possível verificar que na AM Porto, entre 2011 e 2019, o valor de arrendamento aumentou a um ritmo anual de 3,0%, inferior aos 13,2% verificado a partir de 2019, ano do condicionamento da atividade de AL na cidade do Porto;
- 21% do total dos alojamentos clássicos do concelho do Porto [21 190] são habitações com 4 ou mais divisões com apenas um residente; para além desta realidade, das habitações onde só reside 1 pessoa, cerca de 64% tem idade superior a 55 anos e 47% idade superior a 65 anos [c. 15 746 habitações];
- 65% das famílias do concelho do Porto apenas consegue adquirir uma habitação de valores até € 190 000; sendo que, atendendo ao rendimento das famílias e ao valor para venda ou arrendamento da habitação, a dimensão adequada para a compra de um imóvel é de 50 m<sup>2</sup> e num arrendamento de 55 m<sup>2</sup>;
- Devido ao investimento necessário, a promoção imobiliária residencial privada no Porto [para venda ou arrendamento] não permite disponibilizar ao mercado T2 para compra a menos de € 330 000 ou para arrendamento a menos de € 1 350 / mês;





#### **4.1. O IMPACTO DO ALOJAMENTO LOCAL E DOS EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS TRADICIONAIS NO MERCADO HABITACIONAL – LISBOA**

Entre 2010 e 2024, o número de unidades de alojamento [quartos e apartamentos] em empreendimentos turísticos no concelho de Lisboa quase duplicou, de 14 629 para 27 055, um incremento de 12 426

Evolução da oferta de alojamento em Hotéis, Hotéis-apartamento e Apartamentos Turísticos no concelho de Lisboa  
(2010 - 2024; Nº de Unidades de Alojamento)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Hotéis	13 989	14 259	14 629	16 203	17 036	17 885	19 073	20 108	20 445	21 428	12 462	18 184	23 737	24 466	24 735
*****	3 408	3 406	3 161	4 246	4 294	4 438	4 517	4 521	4 839	4 939	...	4 191	5 563	5 962	5 962
****	6 822	7 048	7 234	7 787	8 265	8 674	9 642	10 155	10 324	10 628	6 707	8 772	11 051	10 970	11 190
***	3 007	3 050	3 196	2 976	3 258	3 521	3 572	3 982	3 915	4 525	2 425	3 886	5 476	5 759	5 808
**	752	755	...	...	...	...	1 249	1 357	1 293	1 262	953	1 039	1 325	1 483	1 483
*	0	0	...	...	...	...	93	93	74	74	...	296	322	292	292
Hotéis-apartamentos	482	482	482	482	482	650	353	405	413	413	218	406	610	610	1 171
Apartamentos turísticos	158	158	158	158	181	208	245	255	271	564	463	593	724	1 111	1 149
TOTAL	14 629	14 899	15 269	16 843	17 699	18 743	19 671	20 768	21 129	22 405	13 143	19 183	25 071	26 187	27 055
Variação (%)		1,9%	2,5%	10,3%	5,1%	5,6%	5,0%	5,6%	1,7%	4,3%	PANDEMIA	PANDEMIA	PANDEMIA	4,5%	3,3%



Nota:

(I) Devido à indisponibilidade de informação do INE para as tipologias de Hotéis-Apartamento e Apartamentos Turísticos foi considerada o RNET (Registo Nacional de Empreendimentos Turísticos);

(II) Os dados assinalados a preto correspondem à informação proveniente do INE, enquanto os dados assinalados a azul têm origem no RNET;

(III) Para estimar o valor em anos de segredo estatístico do INE fez-se a identificação dos novos registos no RNET nesse ano, tendo-se adicionado o valor da dessa nova oferta ao do ano anterior.

Fonte: INE; RNET;

Nota: As categorias identificadas com “...” configuram dados em segredo estatístico.

Análise: **neoturis**

não se verificando um abrandamento da evolução da oferta de empreendimentos turísticos por via do surgimento do AL em 2014

... concentrando os empreendimentos turísticos cerca de 1 500 000 m² no concelho de Lisboa, praticamente o dobro do valor de 2010

Evolução da oferta de alojamento em Hotéis, Hotéis-apartamento e Apartamentos Turísticos concelho de Lisboa  
(2010 - 2024; Nº de Unidades de Alojamento)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Hotéis	13 989	14 259	14 629	16 203	17 036	17 885	19 073	20 108	20 445	21 428	12 462	18 184	23 737	24 466	24 735
*****	3 408	3 406	3 161	4 246	4 294	4 438	4 517	4 521	4 839	4 939	...	4 191	5 563	5 962	5 962
****	6 822	7 048	7 234	7 787	8 265	8 674	9 642	10 155	10 324	10 628	6 707	8 772	11 051	10 970	11 190
***	3 007	3 050	3 196	2 976	3 258	3 521	3 572	3 982	3 915	4 525	2 425	3 886	5 476	5 759	5 808
**	752	755	...	...	...	...	1 249	1 357	1 293	1 262	953	1 039	1 325	1 483	1 483
*	0	0	...	...	...	...	93	93	74	74	...	296	322	292	292
Hotéis-apartamentos	482	482	482	482	482	650	353	405	413	413	218	406	610	610	1 171
Apartamentos turísticos	158	158	158	158	181	208	245	255	271	564	463	593	724	1 111	1 149
TOTAL	14 629	14 899	15 269	16 843	17 699	18 743	19 671	20 768	21 129	22 405	13 143	19 183	25 071	26 187	27 055

Área por tipologia / unidade

m²	
70	5*
60	4*
40	3*
40	2*
30	1*

Hotéis (quartos)

Hotéis-apartamento (apart.)

Apart. Turísticos (apart.)

Evolução da área utilizada pelo oferta total de Hotéis, Hotéis-apartamento e Apartamentos Turísticos no concelho de Lisboa  
(2010-2024; m²)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
	830 240	845 500	815 150	915 480	959 950	1 014 840	1 120 240	1 175 120	1 202 910	1 265 960	571 590	1 075 520	1 400 870	1 460 030	1 505 140

Entre 2022 e 2024 os m² consumidos por empreendimentos turísticos no concelho de Lisboa aumentou 104 270 m²

... o mesmo exercício para o AL conclui que o consumo deste setor é de 1 280 000 m², valor que cresce moderadamente desde 2019 (+ 135 640 m²) e necessariamente concentrado fora das zonas de contenção

Evolução da capacidade da oferta total de alojamento local no concelho de Lisboa  
(2008-2025; nº de utentes / camas)

		2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Alojamento Local total (utentes / camas)		197	663	2 160	2746	3481	4 952	8 151	18 672	32 526	52 003	86 194	98 196	100 638	103 703	108 263	109 912	110 154	110 296
		2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Apartamentos + Moradias (unidades)	T0	0	1	2	13	20	40	182	462	937	1 423	2 200	2 346	2 381	2 462	2 535	2 554	2 557	2 560
	T1	1	3	8	25	62	110	321	1 021	2 146	3 660	6 306	7 122	7 267	7 449	7 721	7 796	7 802	7 811
	T2	0	2	3	4	12	48	154	556	1 096	1 988	3 509	4 068	4 181	4 335	4 594	4 672	4 675	4 683
	T3	0	0	1	2	9	16	41	159	315	532	952	1 089	1 122	1 155	1 209	1 235	1 239	1 242
	T4	1	1	3	4	8	12	31	109	193	281	470	542	551	575	589	597	600	601
	T5 +	0	0	5	7	10	15	42	71	111	164	236	256	262	266	280	281	285	285
TOTAL		2	7	22	55	121	241	771	2 378	4 798	8 048	13 673	15 423	15 764	16 242	16 928	17 135	17 158	17 182
Estabelecimento de Hospedagem (camas)		66	357	1 423	1 878	1 990	2 537	2 998	4 394	5 978	8 766	14 329	16 070	16 583	17 029	17 646	17 779	17 807	17 817
Hostels (camas)		118	273	575	583	854	1 196	1 474	2 928	4 281	5 623	7 314	8 563	8 715	8 981	9 323	9 703	9 703	9 703
Quartos (camas)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	21	127	294	340	386	426	483	521	529

Área por tipologia / unidade  
m²

25	T0	Apartamentos +
40	T1	
60	T2	
85	T3	Moradias (unidades)
110	T4	
130	T5 +	

20	Estabelecimento de Hospedagem (camas)	
5	Hostels (camas)	
15	Quartos (camas)	

Evolução da área utilizada pela oferta total de alojamento local no concelho de Lisboa  
(2008-2025; m²)

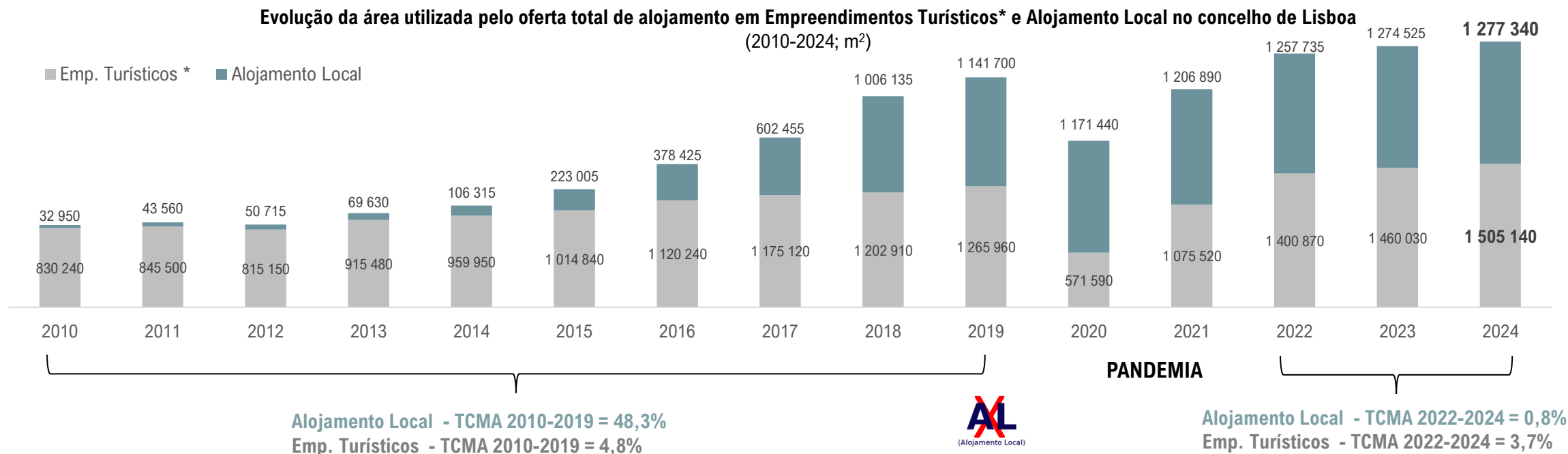
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	2 060	8 880	32 950	43 560	50 715	69 630	106 315	223 005	378 425	602 455	1 006 135	1 141 700	1 171 440	1 206 890	1 257 735	1 274 525	1 277 340	1 278 940
Variação %		331,1%	271,1%	32,2%	16,2%	37,3%	52,7%	209,8%	69,7%	59,2%	67,0%	13,5%	2,6%	3,0%	4,2%	1,3%	0,2%	0,1%

Entre 2017 e 2019, período imediatamente anterior à suspensão de licenças, o crescimento acumulado foi de 539 245 m²



Entre 2022 e 2024 os m² consumidos por AL no concelho de Lisboa aumentou 19 605 m² [vs. 104 270 m² nos empreendimentos turísticos]

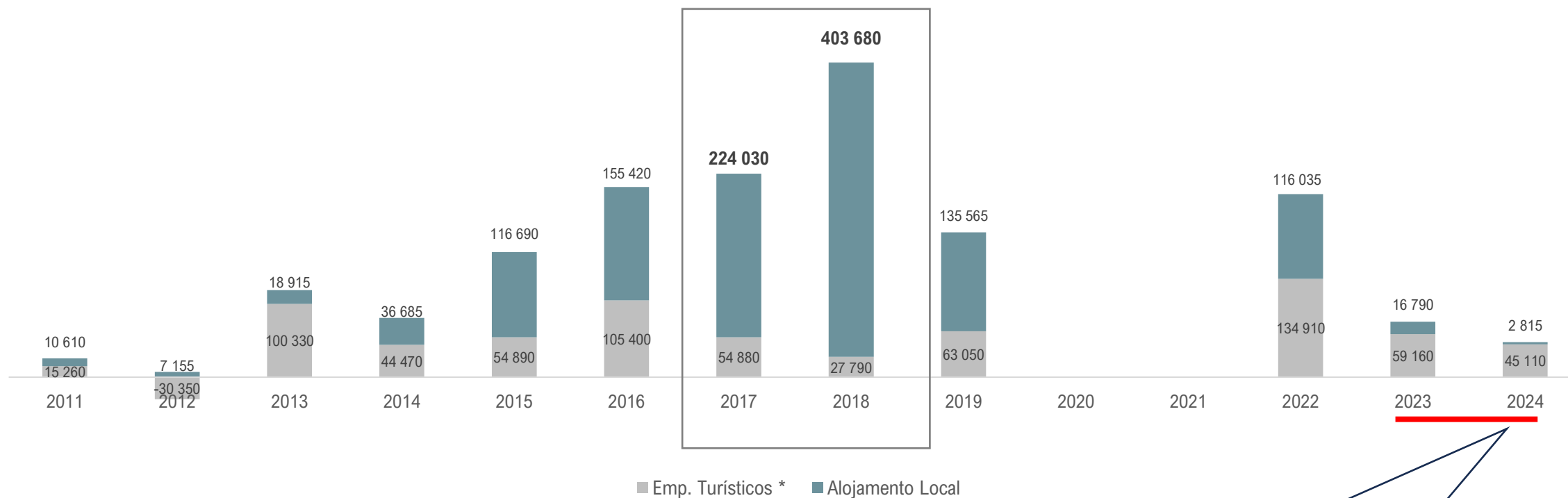
## Comparando a evolução da área utilizada pelo AL e pelos Empreendimentos Turísticos, verifica-se que o Alojamento Local ganhou representatividade entre 2014 e 2019



... o crescimento do consumo de área em empreendimentos turísticos manteve-se em crescimento na cidade, sendo expectável – por via da regulamentação atual – que os m² consumidos pelo AL não registem crescimentos relevantes no futuro.

Importa ainda destacar que em 2017 e 2018 se atingiu o consumo máximo de m<sup>2</sup> licenciados em AL, decorrente da ameaça de suspensão que se veio a materializar em 2019

Variação anual absoluta da área utilizada pela nova oferta total de alojamento em Empreendimentos Turísticos\* e Alojamento Local no concelho de Lisboa  
(2010-2024; m<sup>2</sup>)



... crescimento inexpressivo.



De acordo com o Turismo de Portugal, existem cerca de 490 990 m<sup>2</sup> de novos\* empreendimentos turísticos previstos e com parecer favorável num horizonte temporal de 5 anos no concelho de Lisboa



		Unidades de Alojamento	Camas
Hotéis	5*	2 146	4 178
	4*	2 606	4 932
	3*	1 506	2 847
	2*	962	1 666
	1*	408	605
Hotéis-apartamento		647	1 342
Apartamentos Turísticos		822	1 978
TOTAL		9 097	17 548

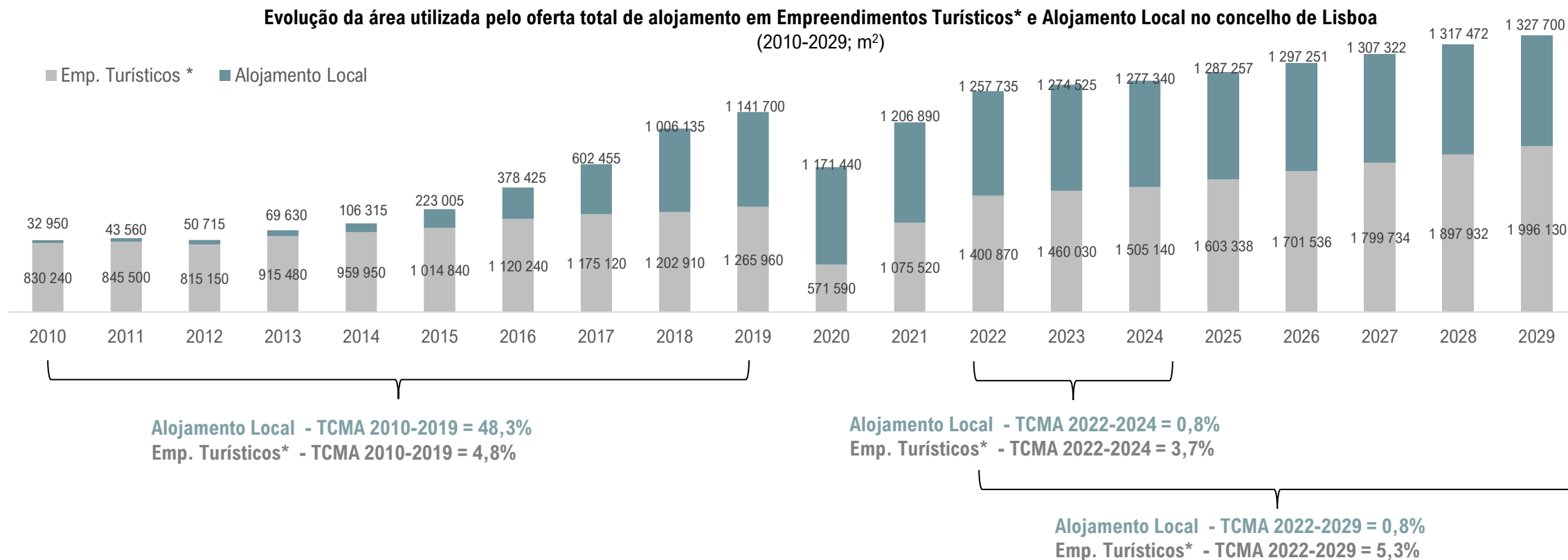
Área (m <sup>2</sup> ) por unid. Alojamento	Nova Área utilizada
70	150 220
60	156 360
40	60 240
40	38 480
30	12 240
50	32 350
50	41 100
	490 990

... de onde decorre um consumo anual de área na ordem dos 100 000 m<sup>2</sup>

\* Novos ou ampliações de existentes  
Fonte: Turismo de Portugal  
Análise: neoturis



**Num cenário em que as novas licenças de AL estão condicionadas e mantêm crescimentos muito moderados, os empreendimentos turísticos (com 60% do total) voltam a suplantam largamente o AL (com 40% do total)**



... entre 2024 e 2029 o AL consumirá cerca de 50 360 m<sup>2</sup> vs. 490 990 m<sup>2</sup> dos empreendimentos turísticos; sendo fácil antecipar migrações de AL para habitação, não sendo essa migração provável no caso dos empreendimentos turísticos

A procura turística continua a crescer a ritmos superiores à oferta no concelho de Lisboa, não dando os empreendimentos turísticos resposta a esse crescimento; o AL responde também à procura ...

Evolução comparativa da oferta de AL e Empreendimentos Turísticos\* e da procura turística global no concelho de Lisboa  
(2010-2024; Camas, Dormidas; %)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Oferta Alojamento Local (utentes / camas)	2 160	2746	3481	4 952	8 151	18 672	32 526	52 003	86 194	98 196	100 638	103 703	108 263	109 912	110 154
Oferta Emp. Turísticos (camas)	30 567	30 603	31 012	34 265	35 981	38 220	40 963	43 210	43 748	46 484	27 649	40 020	52 743	55 411	57 172
Procura Turística (dormidas)	6 190 588	6 419 256	6 789 166	7 454 655	9 008 523	9 999 851	11 066 130	12 553 476	13 184 470	13 985 262	3 481 886	5 138 469	13 334 237	15 158 632	15 707 025

Alojamento Local - TCMA 2010-2019 = 52,8%  
Emp. Turísticos - TCMA 2010-2019 = 4,8%  
Procura Turística Global - TCMA 2010-2019 = 9,5%

Alojamento Local - TCMA 2022-2024 = 0,9%  
Emp. Turísticos - TCMA 2022-2024 = 4,1%  
Procura Turística Global - TCMA 2022-2024 = 8,5%

... do pipeline previsto decorre uma recente aceleração da oferta em empreendimentos turísticos a um ritmo que suplanta em muito o do AL

Varição anual - %	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Oferta Alojamento Local		27,1%	26,8%	42,3%	64,6%	129,1%	74,2%	59,9%	65,7%	13,9%	2,5%	3,0%	4,4%	1,5%	0,2%
Oferta Emp. Turísticos		0,1%	1,3%	10,5%	5,0%	6,2%	7,2%	5,5%	1,2%	6,3%	-40,5%	44,7%	31,8%	5,1%	3,2%
Procura Turística		3,7%	5,8%	9,8%	20,8%	11,0%	10,7%	13,4%	5,0%	6,1%	-75,1%	47,6%	159,5%	13,7%	3,6%

... à exceção de 2013 e 2019 a taxa de crescimento da procura tem sido superior à da oferta

\* Considerados apenas os Hotéis, Hotéis-apartamento e Apartamentos Turísticos  
Fonte: INE; RNET;  
Análise: neoturís

... sendo claro o ajustamento da oferta de empreendimentos turísticos (Apartamentos Turísticos e Hotéis-Apartamento) a tipologias que, em parte, podem substituir o AL quando este se encontra suspenso

Evolução comparativa entre a oferta de AL e Hotéis-apartamento e Apartamentos Turísticos no concelho de Lisboa  
(2010-2024; Camas)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Oferta Alojamento Local (utentes / camas)	2 160	2746	3481	4 952	8 151	18 672	32 526	52 003	86 194	98 196	100 638	103 703	108 263	109 912	110 154
Oferta Hotéis-apartamento (camas)	482	482	482	482	482	650	353	405	413	413	218	406	610	610	1 171
Oferta Apartamentos Turísticos (camas)	158	158	158	158	181	208	245	255	271	564	463	593	724	1 111	1 149

Alojamento Local - TCMA 2010-2019 = 52,8%  
Hotéis-apartamento - TCMA 2010-2019 = - 1,7%  
Apartamentos Turísticos - TCMA 2010-2019 = 15,2%

Alojamento Local - TCMA 2022-2024 = 0,9%  
Hotéis-apartamento - TCMA 2022-2024 = 38,6%  
Apartamentos Turísticos - TCMA 2022-2024 = 26,0%

... oferta residual de AT e HA

Variação anual - %

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Oferta Alojamento Local		27,1%	26,8%	42,3%	64,6%	129,1%	74,2%	59,9%	65,7%	13,9%	2,5%	3,0%	4,4%	1,5%	0,2%
Oferta Hotéis-apartamento		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	34,9%	-45,7%	14,7%	2,0%	0,0%	-47,2%	86,2%	50,2%	0,0%	92,0%
Oferta Apartamentos Turísticos		0,0%	0,0%	0,0%	14,6%	14,9%	17,8%	4,1%	6,3%	108,1%	-17,9%	28,1%	22,1%	53,5%	3,4%

... assinalável aumento da oferta em Apartamentos Turísticos e Hotéis-Apartamento nos anos mais recentes

Em Lisboa, a manter-se o crescimento muito reduzido do parque habitacional como esperado, verifica-se que os Empreendimentos Turísticos tendem a ter no futuro um peso relativo superior ao do AL sobre o parque habitacional

Alojamentos clássicos por nº de divisões no concelho de Lisboa  
(2021: N°)

	Total em 2021 (censos)	m²/ fogo	Área total 2021 (m²)
TOTAL	242 044		23 052 815
C/ 1 Divisão	2 384	25	59 600
C/ 2 Divisões	9 699	40	387 960
C/ 3 Divisões	37 918	60	2 275 080
C/ 4 Divisões	82 333	85	6 998 305
C/ 5 Divisões	65 546	110	7 210 060
C/ 6 Divisões	28 032	130	3 644 160
C/ 7 Divisões	9 606	145	1 392 870
C/ 8 Divisões	3 818	160	610 880
C/ 9 Divisões	1 607	175	281 225
C/ 10 + Divisões	1 101	175	192 675

Fogos licenciados (N.º) em construções novas para habitação familiar  
(2021-2024: N°)

	Tipologias	2021	2022	2023	2024
Unidades (nº)	T0 ou T1	188	165	299	96
	T2	221	162	313	233
	T3	195	101	168	184
	T4 ou mais	69	27	40	64
	Total	673	455	820	577
Área (m2) (estimativa neoturis)	T0 ou T1	6 110	5 363	9 718	3 120
	T2	13 260	9 720	18 780	13 980
	T3	16 575	8 585	14 280	15 640
	T4 ou mais	8 280	3 240	4 800	7 680
	TOTAL	44 225	26 908	47 578	40 420

Entre 2021 e 2024 foram licenciados apenas cerca de 160 000 m²

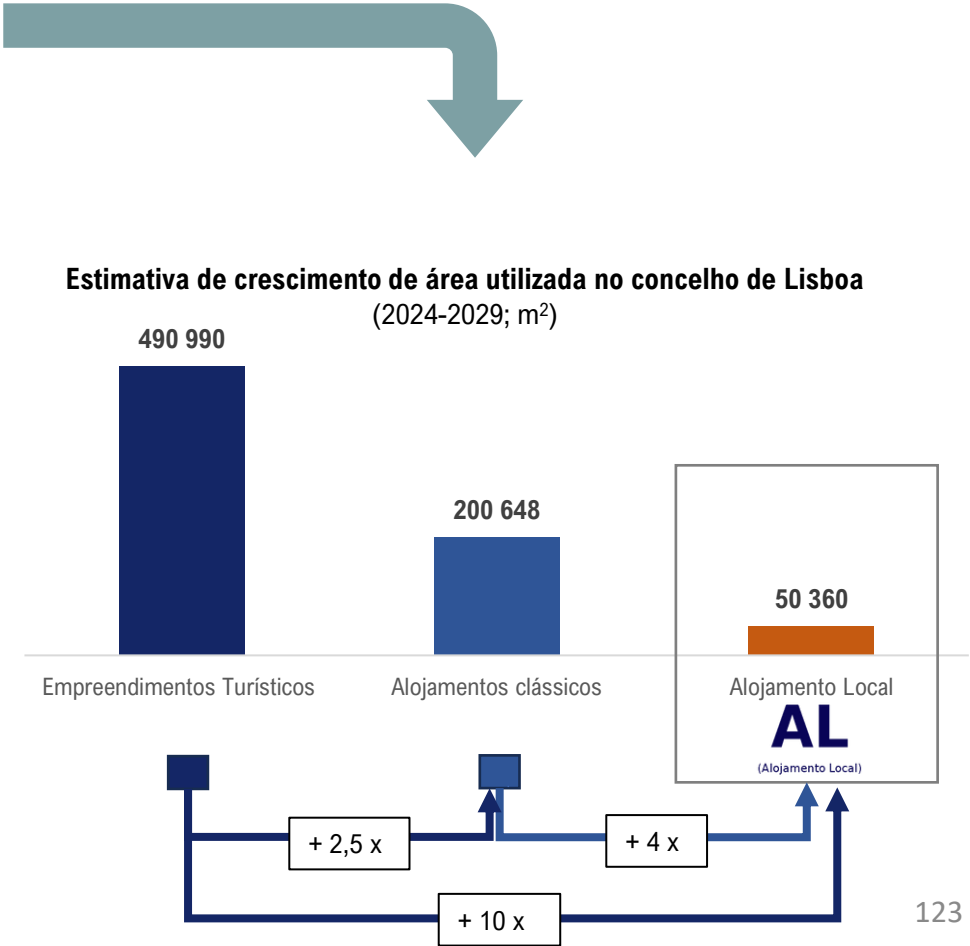
Estimativa da evolução da área utilizada em Alojamentos Clássicos, Empreendimentos Turísticos e Alojamento Local no concelho de Lisboa  
(2021-2029; m²)

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Alojamentos Clássicos	23 052 815	23 097 040	23 123 948	23 171 525	23 211 945	23 251 899	23 291 921	23 332 013	23 372 173
Empreendimentos Turísticos	1 075 520	1 400 870	1 460 030	1 505 140	1 603 338	1 701 536	1 799 734	1 897 932	1 996 130
% Alojamentos Clássicos	4,7%	6,1%	6,3%	6,5%	6,9%	7,3%	7,7%	8,1%	8,5%
Alojamento Local	1 206 890	1 257 735	1 274 525	1 277 340	1 287 257	1 297 251	1 307 322	1 317 472	1 327 700
% Alojamentos Clássicos	5,2%	5,4%	5,5%	5,5%	5,5%	5,6%	5,6%	5,6%	5,7%

Face ao reduzido número de fogos licenciados em Lisboa é esperado um forte crescimento da área utilizada pelos empreendimentos turísticos

Estimativa da evolução da área utilizada em Alojamentos Clássicos, Empreendimentos Turísticos e Alojamento Local no concelho de Lisboa  
(2024-2029; m²)

	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Alojamentos Clássicos	23 171 525	23 211 945	23 251 899	23 291 921	23 332 013	23 372 173
Empreendimentos Turísticos	1 505 140	1 603 338	1 701 536	1 799 734	1 897 932	1 996 130
% Alojamentos Clássicos	6,5%	6,9%	7,3%	7,7%	8,1%	8,5%
Alojamento Local	1 277 340	1 287 257	1 297 251	1 307 322	1 317 472	1 327 700
% Alojamentos Clássicos	5,5%	5,5%	5,6%	5,6%	5,6%	5,7%







#### **4.2. O IMPACTO DO ALOJAMENTO LOCAL E DOS EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS TRADICIONAIS NO MERCADO HABITACIONAL – PORTO**

Entre 2010 e 2024, o número de unidades de alojamento [quartos e apartamentos] em empreendimentos turísticos no concelho do Porto quase triplicou, de 3 909 para 11 058, um incremento de 7 149

Evolução da oferta de alojamento em Hotéis, Hotéis-apartamento e Apartamentos Turísticos concelho do Porto (2010 - 2024; Nº de Unidades de Alojamento)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Hotéis	3 828	4 122	4 637	4 869	5 051	5 447	5 715	6 135	6 630	7 270	5 381	7 021	8 637	9 584	10 428
*****	1 112	1 107	1 212	1 211	1 210	1 217	1 217	1 217	1 477	1 621	1 404	1 811	1 921	2 152	2 459
****	1 324	1 440	1 514	1 701	1 866	2 183	2 475	2 749	2 888	3 244	2 117	3 035	4 056	4 648	5 081
***	800	803	910	993	1 011	1 018	924	1 246	1 260	1 405	1 079	1 213	1 545	1 643	1 747
**	534	714	943	906	906	950	1 020	1 020	1 020	924	695	831	967	983	983
*	58	58	58	58	58	79	79	79	79	76	86	131	148	158	158
Hotéis-apartamentos	60	60	60	233	253	269	269	269	269	146	146	92	107	107	123
Apartamentos turísticos	21	21	21	21	21	21	40	102	159	87	99	148	213	259	507
TOTAL	3 909	4 203	4 718	5 123	5 325	5 737	6 024	6 682	7 152	7 503	5 626	7 261	8 957	9 950	11 058
Variação (%)		7,5%	12,3%	8,6%	3,9%	7,7%	5,0%	10,9%	7,0%	4,9%	PANDEMIA	PANDEMIA	PANDEMIA	11,1%	11,1%



Nota:

(I) Devido à indisponibilidade de informação do INE para as tipologias de Hotéis-Apartamento e Apartamentos Turísticos foi considerada o RNET (Registo Nacional de Empreendimentos Turísticos);

(II) Os dados assinalados a preto correspondem à informação proveniente do INE, enquanto os dados assinalados a azul têm origem no RNET;

(III) Para estimar o valor em anos de segredo estatístico do INE fez-se a identificação dos novos registos no RNET nesse ano, tendo-se adicionado o valor da dessa nova oferta ao do ano anterior.

Fonte: INE; RNET;

Análise: **neoturis**

... não se verificando um abrandamento da evolução da oferta de empreendimentos turísticos por via do surgimento do AL em 2014



... concentrando os empreendimentos turísticos cerca de 620 000 m² no concelho do Porto, praticamente o triplo do valor de 2010

Evolução da oferta de alojamento em Hotéis, Hotéis-apartamento e Apartamentos Turísticos concelho do Porto  
(2010 - 2024; Nº de Unidades de Alojamento)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Hotéis	3 828	4 122	4 637	4 869	5 051	5 447	5 715	6 135	6 630	7 270	5 381	7 021	8 637	9 584	10 428
*****	1 112	1 107	1 212	1 211	1 210	1 217	1 217	1 217	1 477	1 621	1 404	1 811	1 921	2 152	2 459
****	1 324	1 440	1 514	1 701	1 866	2 183	2 475	2 749	2 888	3 244	2 117	3 035	4 056	4 648	5 081
***	800	803	910	993	1 011	1 018	924	1 246	1 260	1 405	1 079	1 213	1 545	1 643	1 747
**	534	714	943	906	906	950	1 020	1 020	1 020	924	695	831	967	983	983
*	58	58	58	58	58	79	79	79	79	76	86	131	148	158	158
Hotéis-apartamentos	60	60	60	233	253	269	269	269	269	146	146	92	107	107	123
Apartamentos turísticos	21	21	21	21	21	21	40	102	159	87	99	148	213	259	507
TOTAL	3 909	4 203	4 718	5 123	5 325	5 737	6 024	6 682	7 152	7 503	5 626	7 261	8 957	9 950	11 058

Área por tipologia / unidade

m²	
70	5*
60	4*
40	3*
40	2*
30	1*

Hotéis (quartos)

Hotéis-apartamento (apart.)

Apart. Turísticos (apart.)

Evolução da área utilizada pelo oferta total de Hotéis, Hotéis-apartamento e Apartamentos Turísticos no concelho do Porto  
(2010-2024; m²)

2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
216 430	230 360	255 590	277 230	288 780	311 760	329 270	361 690	391 640	415 200	311 090	406 560	498 750	557 600	622 430

Entre 2022 e 2024 os m² consumidos por empreendimentos turísticos no concelho do Porto aumentou 123 680 m²

... o mesmo exercício para o AL conclui que o consumo deste setor é de 512 500 m², valor que cresce moderadamente desde 2019 (196 130 m²) e necessariamente concentrado fora das zonas de contenção

Evolução da capacidade da oferta total de alojamento local no concelho do Porto  
(2008-2025; nº de utentes / camas)

		2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
<b>Alojamento Local total</b> (utentes / camas)		8	76	243	794	1 055	1 345	1 960	3 832	7 524	14 811	22 558	27 215	29 426	32 496	39 192	42 625	43 860	44 701
		2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
<b>Apartamentos + Moradias</b> (unidades)	T0	0	0	0	4	14	78	175	321	453	743	1 234	1 762	2 046	2 435	3 413	3 786	3 902	3 992
	T1	0	0	0	5	9	28	68	255	628	1 405	2 106	2 487	2 641	2 885	3 348	3 585	3 624	3 696
	T2	0	0	0	64	67	72	84	153	261	510	755	881	933	1 016	1 196	1 302	1 329	1 355
	T3	1	1	1	1	1	4	11	22	60	138	211	248	268	279	335	366	377	387
	T4	0	0	0	0	0	0	3	14	44	78	111	129	137	148	160	171	177	179
	T5 +	0	0	1	2	2	4	6	8	10	18	22	25	27	30	40	43	43	44
<b>TOTAL</b>		<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>76</b>	<b>93</b>	<b>186</b>	<b>347</b>	<b>773</b>	<b>1 456</b>	<b>2 892</b>	<b>4 439</b>	<b>5 532</b>	<b>6 052</b>	<b>6 793</b>	<b>8 492</b>	<b>9 253</b>	<b>9 452</b>	<b>9 653</b>
<b>Estabelecimento de Hospedagem</b> (camas)		0	28	171	333	395	444	564	762	1 132	2 036	2 965	3 440	3 651	4 143	4 913	5 353	5 570	5 634
<b>Hostels</b> (camas)		0	40	40	70	229	277	352	418	808	1 131	1 853	2 198	2 445	2 545	2 882	3 090	3 376	3 425
<b>Quartos</b> (camas)		0	0	0	0	3	3	3	3	9	13	56	112	114	140	193	275	325	331

Evolução da área utilizada pelo oferta total de alojamento local no concelho do Porto  
(2008-2025; m²)

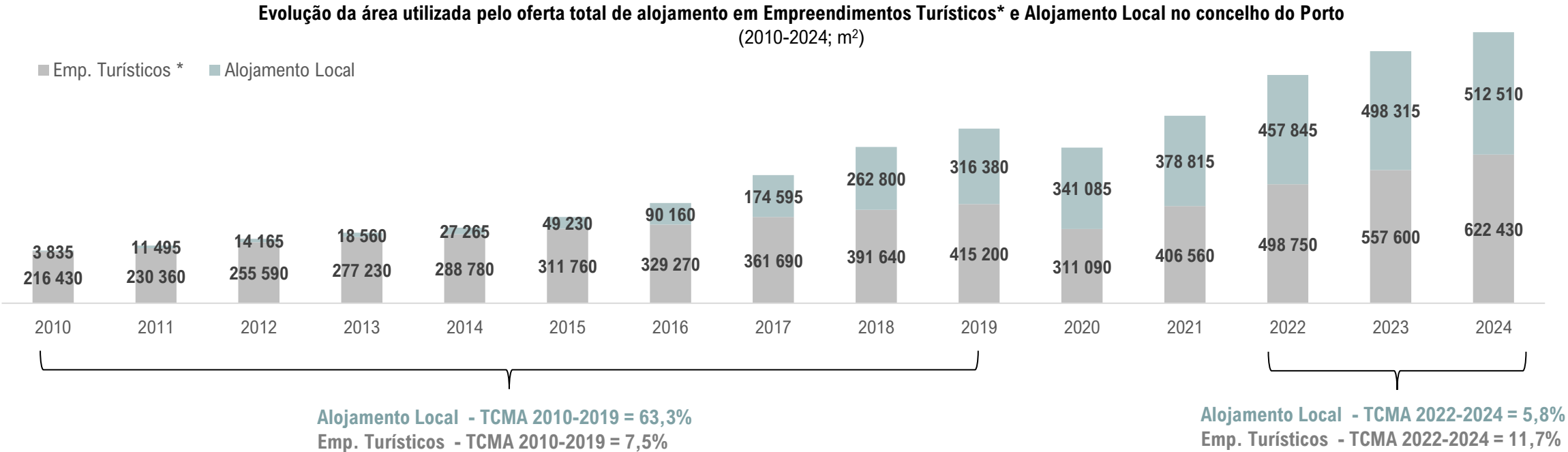
Área por tipologia / unidade		m²
25	T0	Apartamentos + Moradias (unidades)
40	T1	
60	T2	
85	T3	
110	T4	
130	T5 +	
20	Estabelecimento de Hospedagem (camas)	
5	Hostels (camas)	
15	Quartos (camas)	

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	85	845	3 835	11 495	14 165	18 560	27 265	49 230	90 160	174 595	262 800	316 380	341 085	378 815	457 845	498 315	<b>512 510</b>	522 015
<b>Variação %</b>		<b>894,1%</b>	<b>353,8%</b>	<b>199,7%</b>	<b>23,2%</b>	<b>31,0%</b>	<b>46,9%</b>	<b>80,6%</b>	<b>83,1%</b>	<b>93,7%</b>	<b>50,5%</b>	<b>20,4%</b>	<b>7,8%</b>	<b>11,1%</b>	<b>20,9%</b>	<b>8,8%</b>	<b>2,8%</b>	<b>1,9%</b>

Entre 2017 e 2019, período imediatamente anterior à 1ª suspensão de licenças, o crescimento acumulado foi de 141 785 m²

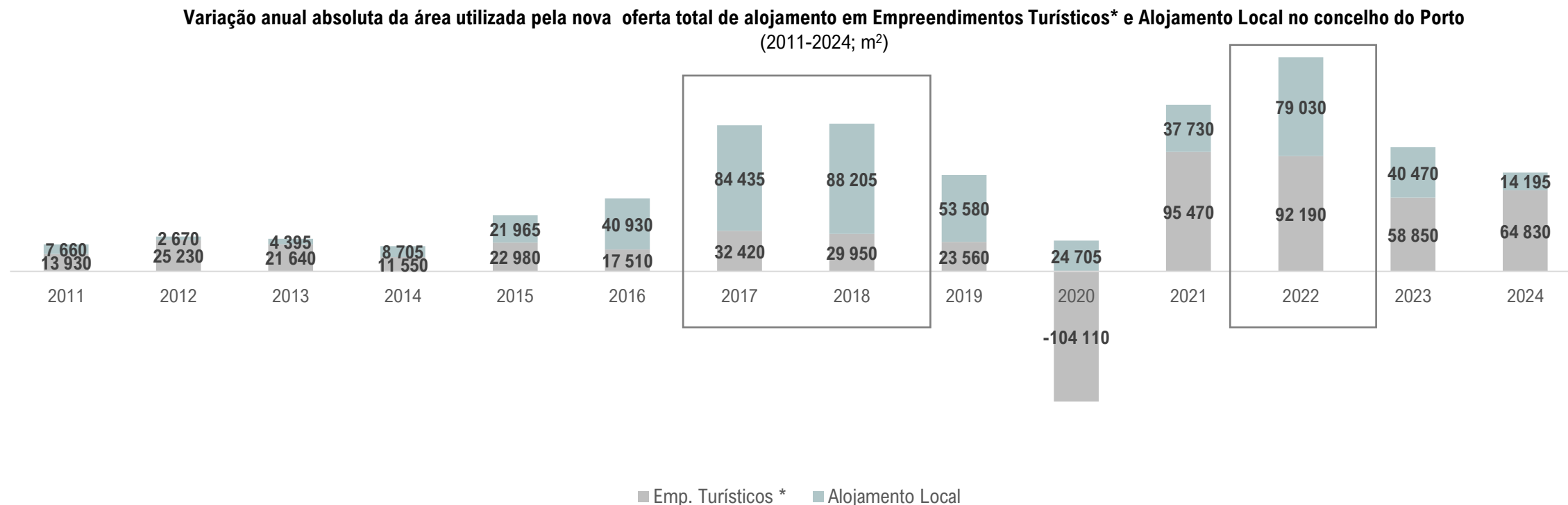
Entre 2022 e 2024 os m² consumidos por AL no concelho do Porto aumentou 54 665 m² [vs. 123 680 m² nos emp. turísticos]

**Comparando a evolução da área utilizada pelo AL e pelos Empreendimentos turísticos atrás referidos verifica-se que o Alojamento Local ganha uma expressão mais significativa entre 2016 e 2019**



\* Considerados apenas os Hotéis, Hotéis-apartamento e Apartamentos Turísticos  
Fonte: INE; RNET;  
Análise: **neoturis**

**Importa ainda destacar que em 2017 e 2018 se atingiu o consumo máximo de m<sup>2</sup> licenciados em AL, decorrente da ameaça de suspensão que se veio a materializar em 2019**



Em abril de 2020, devido ao impacto da pandemia de COVID-19 no turismo, a Câmara Municipal decidiu anular o processo de criação do regulamento de alojamento local. Consequentemente, as zonas de contenção foram levantadas e a proibição de novos registos nessas áreas foi revogada. Esta decisão foi justificada pela imprevisibilidade do mercado turístico e pela necessidade de adaptar as políticas municipais às novas circunstâncias. Com o “fim” da COVID-19 em 2022 e sem condicionamentos de novas licenças em vigor, o consumo de área por AL esteve ao nível dos anos de 2017 e 2018.

De acordo com o Turismo de Portugal, existem cerca de 200 000 m<sup>2</sup> de novos\* empreendimentos turísticos previstos e com parecer favorável num horizonte temporal de 5 anos no concelho do Porto



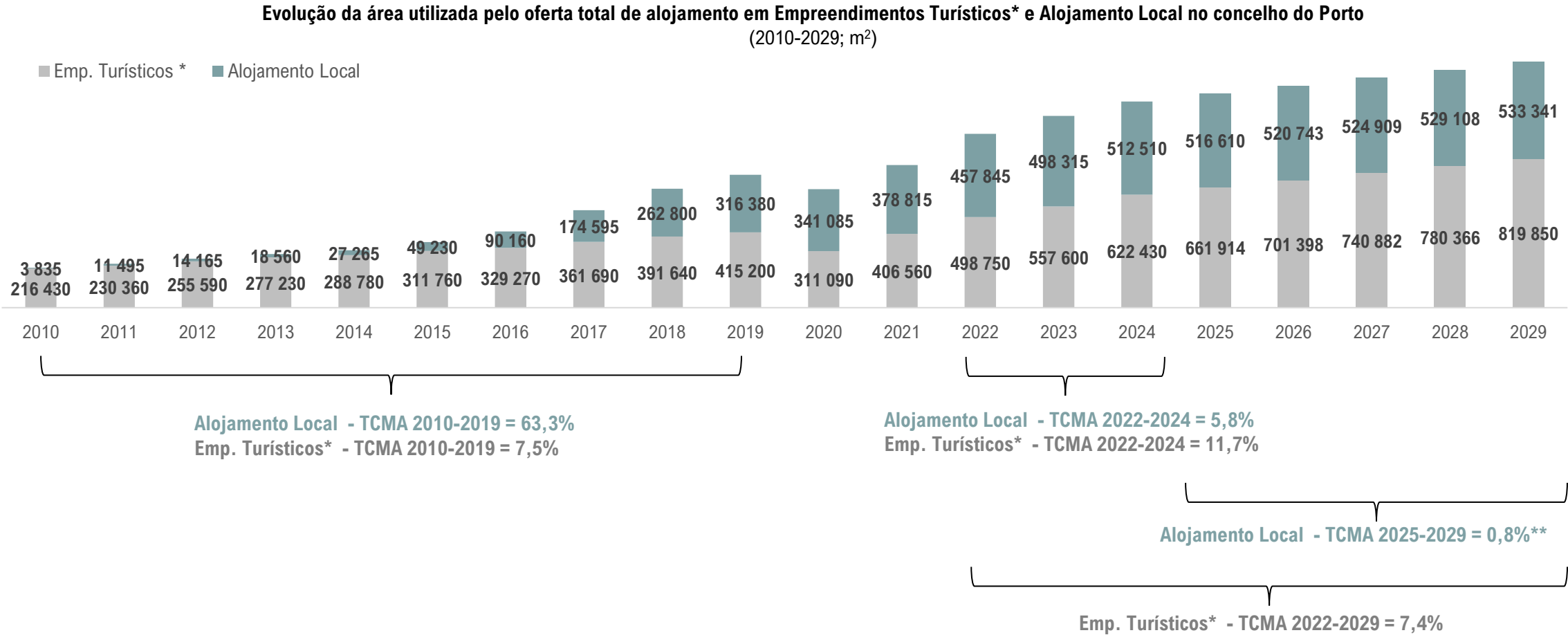
		Unid. Alojamento	Camas
Hotéis	5*	585	1 120
	4*	1 491	2 884
	3*	399	767
	2*	342	664
	1*	79	138
Hotéis-apartamento		344	725
Apartamentos Turísticos		356	819
	<b>TOTAL</b>	<b>3 596</b>	<b>7 117</b>

Área (m <sup>2</sup> ) por unid. Alojamento	Nova Área utilizada
70	40 950
60	89 460
40	15 960
40	13 680
30	2 370
50	17 200
50	17 800
	<b>197 420</b>

Considerando que os projetos turísticos  
podem levar até 5 anos para a sua  
conclusão, estima-se uma utilização média  
anual de 39 484 m<sup>2</sup>

\* Novos ou ampliações de existentes  
Fonte: Turismo de Portugal  
Análise: neoturis

Num cenário em que as novas licenças de AL no Porto ficam condicionadas à semelhança do que acontece em Lisboa e mantêm crescimentos muito moderados, os empreendimentos turísticos (com 60% do total) voltam a suplantar largamente o AL (com 40% do total)...



\* Considerados apenas os Hotéis, Hotéis-apartamento e Apartamentos Turísticos

\*\* Num cenário em que os regulamentos municipais mais atuais do Porto apontam para uma forte contração do AL nesta cidade, optou-se por considerar entre 2025 e 2029 o mesmo crescimento que se tem verificado nos últimos anos em Lisboa (0,8%).

Fonte: INE; RNET;

Análise: neoturís

A procura turística continua a crescer a ritmos superiores à oferta no concelho do Porto, não dando os empreendimentos turísticos resposta a esse crescimento; o AL responde também à procura ...

Evolução comparativa da oferta de AL e Empreendimentos Turísticos\* e da procura turística global no concelho do Porto  
(2010-2024; Camas, Dormidas; %)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Oferta Alojamento Local (utentes / camas)	243	794	1 055	1 345	1 960	3 832	7 524	14 811	22 558	27 215	29 426	32 496	39 192	42 625	43 860
Oferta Emp. Turísticos (camas)	8 298	8 761	9 903	10 637	11 187	12 044	12 596	13 644	14 676	15 563	11 804	15 055	18 632	20 357	22 507
Procura Turística (dormidas)	1 690 918	1 783 781	1 815 157	2 102 481	2 548 591	2 879 833	3 300 011	3 782 858	4 091 975	4 587 237	1 243 952	1 874 637	4 819 168	5 869 506	6 276 074

Alojamento Local - TCMA 2010-2019 = 68,9%  
Emp. Turísticos - TCMA 2010-2019 = 7,2%  
Procura Turística Global - TCMA 2010-2019 = 11,7%

Alojamento Local - TCMA 2022-2024 = 5,8%  
Emp. Turísticos - TCMA 2022-2024 = 9,9%  
Procura Turística Global - TCMA 2022-2024 = 14,1%

... do pipeline previsto decorre uma recente aceleração da oferta em empreendimentos turísticos a um ritmo que suplanta em muito o do AL

Varição anual - %	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Oferta Alojamento Local		226,7%	32,9%	27,5%	45,7%	95,5%	96,3%	96,9%	52,3%	20,6%	8,1%	10,4%	20,6%	8,8%	2,9%
Oferta Emp. Turísticos		5,6%	13,0%	7,4%	5,2%	7,7%	4,6%	8,3%	7,6%	6,0%	-24,2%	27,5%	23,8%	9,3%	10,6%
Procura Turística		5,5%	1,8%	15,8%	21,2%	13,0%	14,6%	14,6%	8,2%	12,1%	-72,9%	50,7%	157,1%	21,8%	6,9%

... à exceção de 2011, 2012 e 2024 a taxa de crescimento da procura tem sido superior à da oferta

\* Considerados apenas os Hotéis, Hotéis-apartamento e Apartamentos Turísticos  
Fonte: INE; RNET;  
Análise: neoturis



... sendo claro o ajustamento da oferta de empreendimentos turísticos (sobretudo Apartamentos Turísticos) a tipologias que, em parte, podem substituir o AL quando este se encontra mais condicionado

Evolução comparativa entre a oferta de AL e Hotéis-apartamento e Apartamentos Turísticos no concelho do Porto  
(2010-2024; Camas; Unid. Alojamento)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Oferta Alojamento Local (utentes / camas)	243	794	1 055	1 345	1 960	3 832	7 524	14 811	22 558	27 215	29 426	32 496	39 192	42 625	43 860
Oferta Hotéis-apartamento (unid. aloj.)	60	60	60	233	253	269	269	269	269	146	146	92	107	107	123
Oferta Apartamentos Turísticos (unid. aloj.)	21	21	21	21	21	21	40	102	159	87	99	148	213	259	507

Alojamento Local - TCMA 2010-2019 = 68,9%  
Hotéis-apartamento - TCMA 2010-2019 = 10,1%  
Apartamentos Turísticos - TCMA 2010-2019 = 25,5%

Alojamento Local - TCMA 2022-2024 = 5,8%  
Hotéis-apartamento - TCMA 2022-2024 = 7,2%  
Apartamentos Turísticos - TCMA 2022-2024 = 54,3%

Variação anual - %

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Oferta Alojamento Local		226,7%	32,9%	27,5%	45,7%	95,5%	96,3%	96,9%	52,3%	20,6%	8,1%	10,4%	20,6%	8,8%	2,9%
Oferta Hotéis-apartamento		0,0%	0,0%	288,3%	8,6%	6,3%	0,0%	0,0%	0,0%	-45,7%	0,0%	-37,0%	16,3%	0,0%	15,0%
Oferta Apartamentos Turísticos		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	90,5%	155,0%	55,9%	-45,3%	13,8%	49,5%	43,9%	21,6%	95,8%

... de um crescimento residual e inconstante

... ao assinalável aumento da oferta em Apartamentos Turísticos nos anos mais recentes

No Porto, a manter-se o crescimento muito reduzido do parque habitacional como esperado, verifica-se que os Empreendimentos Turísticos tendem a ter no futuro, um peso relativo superior ao do AL sobre o parque habitacional

Alojamentos clássicos por nº de divisões no concelho do Porto  
(2021: N°)

	Total em 2021 (censos)	m²/ fogo	Área total 2021 (m²)
<b>TOTAL</b>	<b>102 093</b>		<b>9 856 000</b>
C/ 1 Divisão	1 045	25	26 125
C/ 2 Divisões	5 331	40	213 240
C/ 3 Divisões	17 309	60	1 038 540
C/ 4 Divisões	29 442	85	2 502 570
C/ 5 Divisões	27 243	110	2 996 730
C/ 6 Divisões	12 151	130	1 579 630
C/ 7 Divisões	4 726	145	685 270
C/ 8 Divisões	2 277	160	364 320
C/ 9 Divisões	1 334	175	233 450
C/ 10 + Divisões	1 235	175	216 125

Fogos licenciados (N.º) em construções novas para habitação familiar no concelho do Porto  
(2021-2024: N°)

	Tipologias	2021	2022	2023	2024
Unidades (nº)	T0 ou T1	848	915	743	783
	T2	455	362	438	439
	T3	334	277	301	302
	T4 ou mais	140	136	81	80
	<b>Total</b>	<b>1777</b>	<b>1690</b>	<b>1563</b>	<b>1604</b>
Área (m2) (estimativa neoturís)	T0 ou T1	27 560	29 738	24 148	25 448
	T2	27 300	21 720	26 280	26 340
	T3	28 390	23 545	25 585	25 670
	T4 ou mais	16 800	16 320	9 720	9 600
	<b>TOTAL</b>	<b>100 050</b>	<b>91 323</b>	<b>85 733</b>	<b>87 058</b>

Entre 2021 e 2024 foram licenciados  
cerca de 360 000 m²

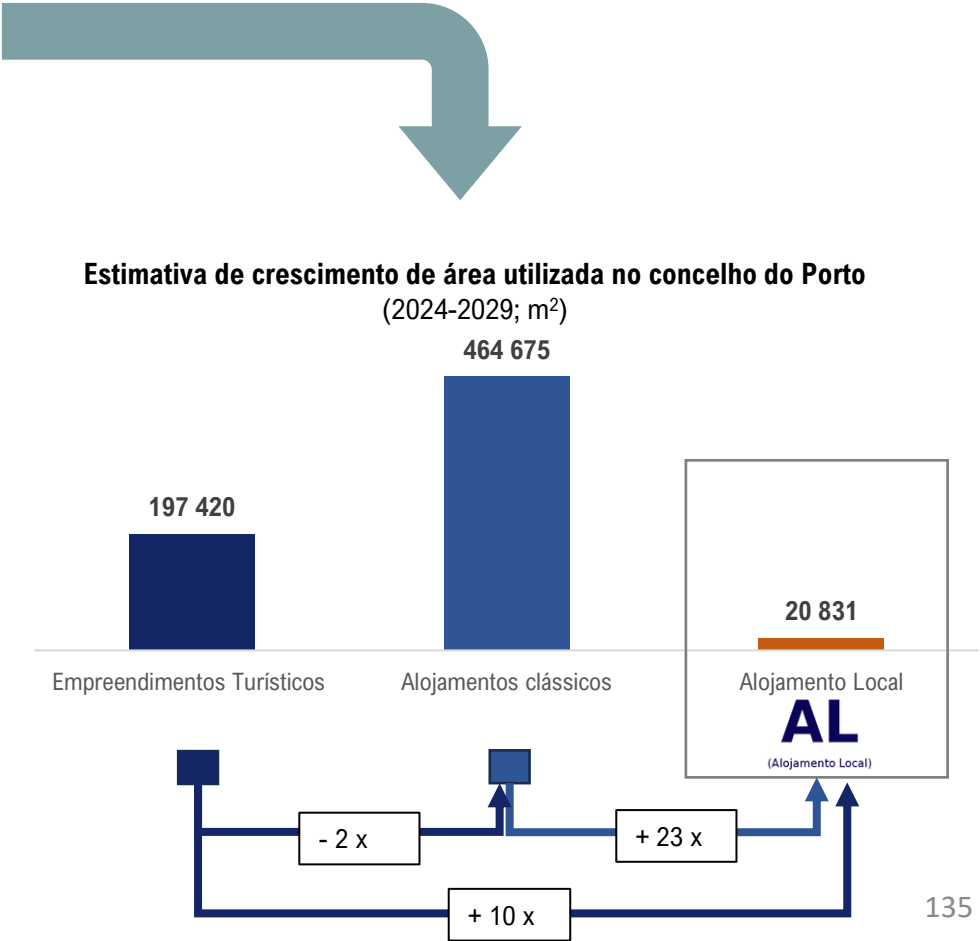
Estimativa da evolução da área utilizada em Alojamentos Clássicos, Empreendimentos Turísticos e Alojamento Local no concelho do Porto  
(2021-2029; m²)

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
<b>Aloj Clássicos</b>	<b>9 856 000</b>	<b>9 956 050</b>	<b>10 047 373</b>	<b>10 133 105</b>	<b>10 220 163</b>	<b>10 313 286</b>	<b>10 407 259</b>	<b>10 502 087</b>	<b>10 597 780</b>
<b>Empreendimentos Turísticos</b>	<b>406 560</b>	<b>498 750</b>	<b>557 600</b>	<b>622 430</b>	<b>661 914</b>	<b>701 398</b>	<b>740 882</b>	<b>780 366</b>	<b>819 850</b>
% aloj. Clássicos	4,1%	5,0%	5,5%	6,1%	6,5%	6,8%	7,1%	7,4%	7,7%
<b>Alojamento Local</b>	<b>378 815</b>	<b>457 845</b>	<b>498 315</b>	<b>512 510</b>	<b>516 610</b>	<b>520 743</b>	<b>524 909</b>	<b>529 108</b>	<b>533 341</b>
% aloj. Clássicos	3,8%	4,6%	5,0%	5,1%	5,1%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%

A dinâmica de crescimento do parque habitacional do Porto (diferente de Lisboa) evidencia que o crescimento da área utilizada pelos empreendimentos turísticos é inferior e o crescimento da área do AL, residual face ao primeiro

Estimativa da evolução da área utilizada em Alojamentos Clássicos, Empreendimentos Turísticos e Alojamento Local no concelho do Porto  
(2024-2029; m²)

	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Aloj Clássicos	10 133 105	10 220 163	10 313 286	10 407 259	10 502 087	10 597 780
Empreendimentos Turísticos	622 430	661 914	701 398	740 882	780 366	819 850
% aloj. Clássicos	6,1%	6,5%	6,8%	7,1%	7,4%	7,7%
Alojamento Local	512 510	516 610	520 743	524 909	529 108	533 341
% aloj. Clássicos	5,1%	5,1%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%





## 5. CASOS DE ESTUDO

## Em Berlim, apenas 5,3% do aumento das rendas de habitação está associado ao AL; os remanescentes 94,7% decorrem da demografia, escassez de construção, investimento estrangeiro e políticas públicas ...

Um estudo econométrico elaborado em 2024 conclui que, em Berlim, o impacto de cada alojamento local (em operação mais de 180 dias e num raio de 250 m) é o seguinte:

- Aumento de renda: **+ 0,165 € / m<sup>2</sup> ...**
- ... correspondendo a 1,8% da renda média base no início do período

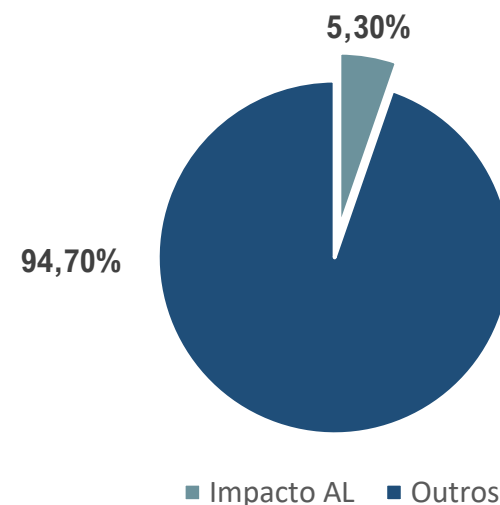
No mesmo período (5 anos), o aumento das rendas em Berlim evoluiu da seguinte forma:

- De 8,0 € / m<sup>2</sup> para 11,1 € / m<sup>2</sup>, ou seja, um acréscimo de 3,1 € / m<sup>2</sup>, correspondendo a um aumento de 38,75%.

Infere-se destes dados que a o peso do impacto das rendas de 1 AL no aumento total das rendas em Berlim foi de:

- $(0,165 \text{ € / m}^2 / 3,1 \text{ € / m}^2) \times 100 \approx 5,3\%$

Representatividade no aumento das rendas  
(% do total)

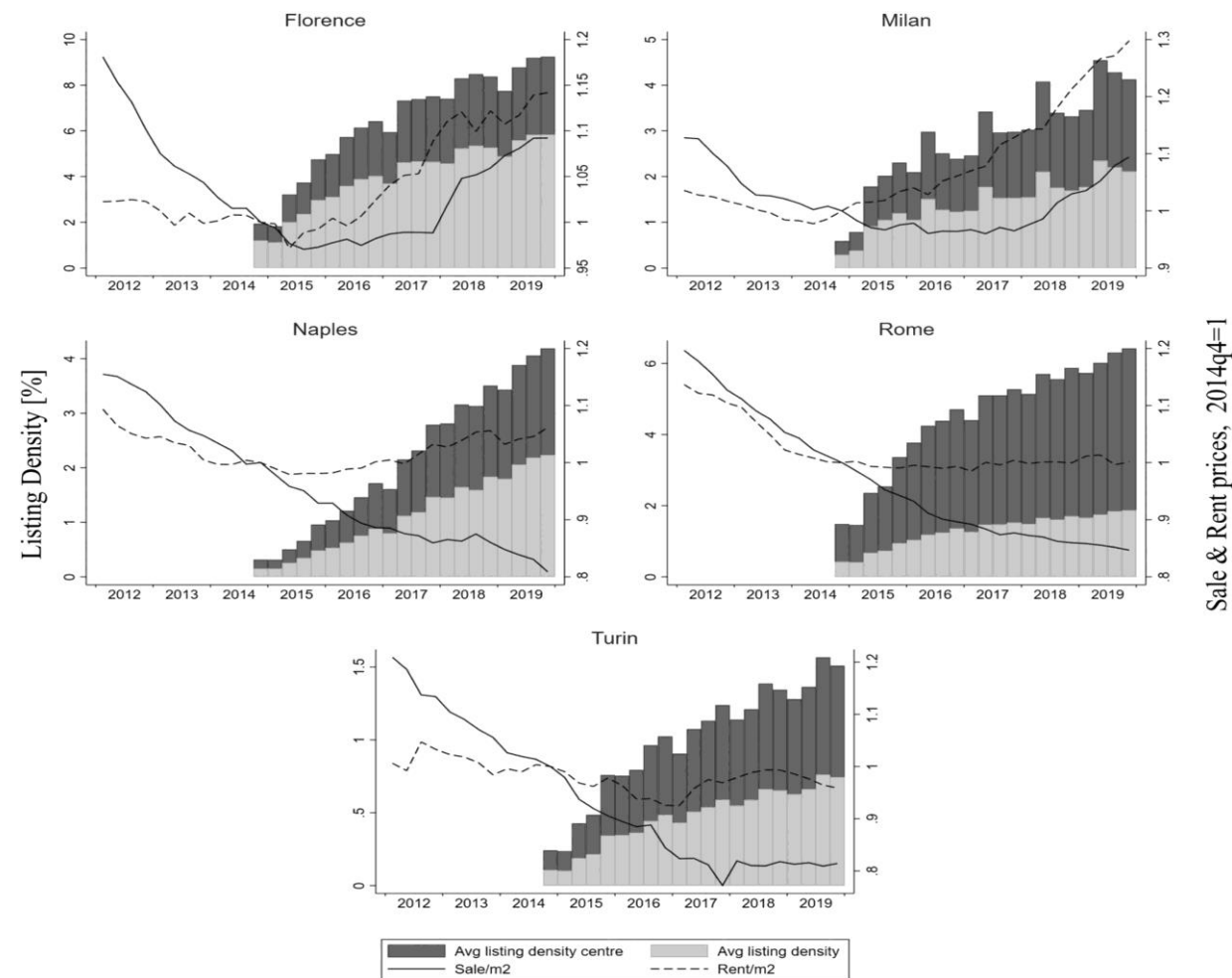


## Nas principais cidades de Itália, um dos principais destinos turísticos do Mundo, o aumento da densidade de AL não parece ter tido um impacto significativo no preço de venda ou arrendamento de habitações

Este estudo, publicado em 2024 com uma extensa análise de dados entre 2012 e 2019, compara a densidade do alojamento local (no centro e na periferia) de cinco das maiores cidades italianas e a evolução do preço de vendas e de arrendamento de casas.

A situação de partida é semelhante à de Lisboa e Porto, com decréscimos acentuados em consequência da crise de 2010. As principais conclusões são:

- Em 3 das cidades, incluindo Roma, o Alojamento Local não teve qualquer impacto significativo, podendo até argumentar-se que sem Alojamento Local, o mercado imobiliário continuaria deprimido;
- No caso de Florença e Milão, existem de facto aumentos, mas em termos de rendas em Florença aumentaram a uma média de 3% ao ano e em Milão a 5% e esse aumento ainda foi menor na transação de casas (2.2% e 4.2%);
- Este estudo demonstra mais uma vez como fatores como a demografia, o crescimento/decréscimo económico, a dimensão do parque habitacional ou outros fluxos (em Itália o número de estudantes estrangeiros aumentou 45% em 6 anos para 109.000 em 2021/22).





# Em Barcelona, entre 2014 e 2024, não é possível estabelecer uma relação entre o nível das rendas e a evolução da oferta de alojamento local registado

Um estudo recente (Janeiro de 2025) da PWC para a Apartur, vem demonstrar também o diminuto impacto do Alojamento Local no aumento das rendas em Barcelona.

- **É clara a Evolução distinta entre aumento de AL e aumento de rendas**
  - Entre 2014 e 2023, o número de AL licenciados aumentou apenas 2,2%, enquanto as rendas cresceram 72,3%.
  - A discrepância revela que os AL não explicam a subida generalizada das rendas.
- **A distribuição territorial não apresenta correlação**
  - Em Eixample, os AL diminuíram 3% e as rendas subiram acima da média. Em Nou Barris, os AL aumentaram 111% e as rendas subiram abaixo da média.
  - Não há relação direta entre mais AL e rendas mais altas por bairro.
- **O Modelo econométrico confirma fraca relação**
  - O estudo utilizou modelos econométricos para validar os dados. Resultado: a variação dos AL não tem relação estatística significativa com o preço das rendas.
  - A evidência é robusta e confirma observações empíricas.
- **Outros fatores explicam melhor a crise habitacional**
  - O Banco de Espanha e a FUNCAS apontam causas estruturais: Escassez de oferta, demora nas licenças, falta de habitação pública e pressão urbana.
  - Estes fatores, bem como o próprio esforço de Barcelona em atrair mais turistas, são muito mais determinantes que os AL.
- **O AL legal representa uma minoria no parque habitacional sendo a sua influência limitada**
  - Em 2023, havia apenas 9.818 AL registados, 1,2% do total das habitações da cidade. É estatisticamente improvável que esta fração explique a escalada generalizada das rendas.
  - O impacto dos AL é limitado em escala e influência.







## 6. RECOMENDAÇÕES

# Recomendações (1/2)

Não sendo objetivo do presente trabalho definir as políticas públicas e público-privadas que contribuam para a resolução desta temática, deixam-se alguma pistas para reflexão e iniciativas que podem conduzir à atenuação do desafio existente.

TEMÁTICAS	ÂMBITO	OBJETIVOS	FATORES CRÍTICOS DE SUCESSO
ENQUADRAMENTO LEGAL DO AL			
1. Licenciamento	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Maior integração do AL no ecossistema turístico nacional</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Alinhamento com políticas globais de qualificação da oferta e promoção turística</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Coordenação entre Câmaras Municipais, Entidades Regionais de Turismo e Turismo de Portugal</li></ul>
2. Políticas de contenção	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Definição de metodologia de implementação de políticas de contenção estáveis</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Planificação e previsibilidade de médio e longo prazo para <i>stakeholders</i> públicos e privados</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Mensurabilidade</li><li>▪ Discussão participada</li></ul>
MONITORIZAÇÃO DA ATIVIDADE			
1. Cálculo de rácios AL / Edificado total	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Definição de metodologia e periodicidade de cálculo</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Calculo dinâmico da representatividade do AL</li><li>▪ Manter atualizada a base de dados de AL ativos</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Independência</li><li>▪ Capacidade de atualização</li></ul>
2. Acompanhamento da operação	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Requisitos de operação</li><li>▪ Mecanismos de fiscalização</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Requisitos obrigatórios   classificação</li><li>▪ Peridicidade, reporte e ações</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Alinhamento com políticas globais</li><li>▪ Independência</li></ul>

# Recomendações (2/2)

Não sendo objetivo do presente trabalho definir as políticas públicas e público-privadas que contribuam para a resolução desta temática, deixam-se alguma pistas para reflexão e iniciativas que podem conduzir à atenuação do desafio existente.

TEMÁTICAS	ÂMBITO	OBJETIVOS	FATORES CRÍTICOS DE SUCESSO
OFERTA DE HABITAÇÃO			
1. Dinamização de construção nova	<ul style="list-style-type: none"><li>Dinamização da oferta pública e privada de habitação</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Inverter o ciclo de quebra de produção de habitação</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Disponibilidade de terrenos e edificado</li><li>Celeridade de processos de licenciamento</li><li>Competitividade fiscal</li></ul>
2. Divisão da habitação existente e utilização de vagos	<ul style="list-style-type: none"><li>A reconversão de apartamentos de dimensões médias   grandes para tipologias adequadas à procura</li><li>Incentivo à redução do número de alojamentos vagos</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Converter oferta existente [4 ou mais divisões] em produto adequado à procura</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Flexibilidade e celeridade no licenciamento</li><li>Incentivos fiscais</li></ul>
3. Novos formatos (BTR, <i>co-living</i> , PBSA, <i>senior living</i> )	<ul style="list-style-type: none"><li>O papel dos novos formatos de alojamento na dinâmica da oferta e procura de habitação</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Dinamizar oferta de novos formatos que atenuem a pressão da procura sobre a oferta</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Flexibilidade e celeridade no licenciamento</li><li>Competitividade fiscal</li></ul>
FÓRUM NACIONAL DO TURISMO E AL			
1. Fórum de reflexão	<ul style="list-style-type: none"><li>Polo permanente de acompanhamento e reflexão sobre o setor</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Acompanhar a dinâmica da oferta e da procura</li><li>Acompanhar tendências internacionais</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Participação dos sectores público, privado e associativo</li></ul>
2. Definição de <i>best practices</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>Repositório de <i>best practices</i> e <i>worst practices</i></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Contribuir para a reflexão sobre o enquadramento legal e monitorização da atividade</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Representatividade e reconhecimento do sector turístico</li></ul>



# A relação do alojamento local com a habitação e os empreendimentos turísticos em Lisboa e Porto

Relatório Final, 19 de Setembro de 2025

Projeto promovido por:

